



Woonvisie Midden-Groningen

2024-2030

Met focus vooruit



gemeente
Midden-Groningen



Woonvisie Midden-Groningen

2024-2030

Met focus vooruit

9 juli 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Visie op wonen in Midden-Groningen	9
1. Versnellen	15
1.1 Voldoende locaties	16
1.2 Hoe wij willen versnellen	17
1.3 Versnellen met kwaliteit	19
1.4 In Midden-Groningen is het goed wonen	21
2. Strategie voor dorpen en landelijk gebied	23
2.1 Woningen toevoegen, passend bij de vraag	25
2.2 Betere woningen in de dorpen	30
2.3 Vitale netwerken van dorpen	31
2.4 Agenda's per dorp	32
3. Strategie stedelijk gebied	41
3.1 Integrale aanpak	42
3.2 Meer woningen toevoegen	43
3.3 Wijkgerichte agenda's	47
4. Goed en betaalbaar wonen	53
4.1 Corporatiehuur	54
4.2 Particuliere huur	57
4.3 Koop	58
4.4 Woonvormen	60
4.5 Instrumenten voor regie op wonen	62
4.6 Toekomstige woningen en omgeving	63
5. Onze doelgroepen	67
5.1 Starters en jongeren	68
5.2 Focus: netwerken van zorgzame wijken en buurten	69
5.3 Andere aandachtsgroepen	76
Bijlagen	
1 Kaders (rijk, provincie, gemeente, dorpen)	79
2 Marktonderzoek in het kort	87
3 Maptionnaire uitkomsten	93

Inleiding

Waarom een woonvisie?

De wereld om ons heen is sinds de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 flink veranderd. Veel thema's zijn nog steeds actueel, maar vragen om andere antwoorden en een andere aanpak. Midden-Groningen ging in één decennium van gesprekken over 'krimp' via voorzichtige groei naar een stevige uitdaging om in de woonvraag te voorzien. In alle segmenten – huur en koop – ligt er een grote uitdaging voor ons om samen met corporaties en ontwikkelende partijen tot versnelling in de woningtoevoeging te komen. We nemen meer regie in het oplossen van uitdagingen op de woningmarkt en in wijken en dorpen. Om daadkrachtiger te kunnen werken zijn landelijk nieuwe wetten en instrumenten gemaakt of aanstaande die gemeenten kunnen inzetten. Er is een nieuwe woonvisie nodig voor een antwoord op actuele vragen.

Belangrijke concrete aanleidingen zijn verder:

- Het raadswerkprogramma 2022-2026 (waarmee de Raad vraagt om beschikbare en betaalbare woningen voor de diverse doelgroepen in de samenleving) en de bestuursopdracht wonen.
- Recente nieuwe onderzoeken, kaders en afspraken, zoals de regionale Woondeal met het Rijk, de verstedelijkingsstrategie, het gemeentelijke woningmarktonderzoek 2023-2030, de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting die een 'volkshuisvestingsprogramma' vraagt.

De nieuwe woonvisie is een basis voor het vernieuwen van de langjarige prestatieafspraken met corporaties en huurderorganisaties.

Met visie en focus aan de slag

Deze visie is geldig voor de jaren 2024 t/m 2029. Wel kijken we vooruit tot na het jaar 2030, zij het op hoofdlijnen. Uiterlijk in 2028 starten we met evalueren we de visie, of eerder als daar aanleiding voor is, zodat op tijd een nieuwe visie vast te stellen is.

In deze visie geven wij aan hoe wij antwoord willen geven op ontwikkelingen en hoe wij toe willen werken naar onze doelen. Daarbij prioriteren wij: we hebben een hoge ambitie maar focus is nodig om waar te maken wat we voor ogen hebben. Binnen de kaders van de visie werkt het college met een concreet uitvoeringsprogramma. Dit programma wordt elk jaar geüpdatet.

De woonvisie staat niet op zichzelf

Er zijn tal van wetten, kaders en ontwikkelingen - landelijk, regionaal en lokaal - die van invloed zijn op het woonbeleid in onze gemeente. We noemen hierna de belangrijkste. In bijlage 2 is meer uitleg te vinden.

- Richtinggevende bovengemeentelijke beleidskaders: de Nationale bouw- en woonagenda, Koersdocument Omgevingsvisie Groningen, Regionale Verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen, Woondeal regio Groningen-Assen en Rijk, het Nationaal Programma Groningen, Nij Begun.

- Wetgeving: Omgevingswet, Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, Huisvestingswet.
- Vele lokale kaders zoals het Raadsprogramma, het Collegeprogramma en het kompas Samen kom je verder, de Omgevingsvisie.

Met name de toekomstige Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) is van invloed op het karakter van woonvisies van gemeenten. Na vaststelling van deze wet moeten landelijke prestatieafspraken over woningbouw vertaald worden naar provinciaal en gemeentelijke niveau. Gemeenten moeten een woonprogramma voor een periode van 10 jaar hebben. In dit indicatieve woonprogramma moet duidelijk worden hoeveel woningen er jaarlijks gebouwd worden. Ook moet er duidelijkheid zijn over het type woningen, in welk segment en op welke locaties. In deze woonvisie sorteren we voor op de invoering van de wet WVRV, met indicatieve aantallen woningen per dorp en per jaar tot in elk geval 2030, vooral gericht op het herkennen van ontbrekende schakels in de woningbouwprogrammering, en de daaraan verbonden acties.

In stappen naar een visie

Woningmarktonderzoek 2022

Het uitgebreide woningmarktonderzoek van 2022 gaf nieuwe inzichten in de behoeften en de opgaven voor de komende jaren. In bijlage 2 staat een samenvatting.

Maptionnaire

We vroegen inwoners eind 2023 om hun mening te geven via een Maptionnaire, een online enquête. Inwoners konden onder meer op de kaart aangeven waar wel en niet gebouwd moet worden en waar iets aangepakt moet worden. In totaal hebben bijna 800 inwoners meegedaan. In de bijlage staan uitkomsten samengevat. De informatie is beschikbaar voor dorpen en wijken die dorps- en wijkplannen maken. Bij plannen die voortvloeien uit de woonvisie is (verdere) participatie van bewoners altijd deel van het proces.

Gesprekken met partners en gesprekken intern

In het vierde kwartaal van 2023 spraken we met marktpartijen, corporaties en huurdersorganisaties. Ook waren er gesprekken met strategen en vakspecialisten binnen de gemeente over thema's als gebiedsontwikkeling, ruimtelijke ordening, sociale zaken, duurzaamheid. Ook spraken we over de manier waarop de gemeentelijke organisatie het beste met de vele vragen kan omgaan: we moeten prioriteiten stellen. Met onze corporaties en huurdersorganisaties hebben wij een vaste cyclus van gesprekken over voortgang en vooruitblik op ontwikkelingen. Met marktpartijen organiseren wij structureel overleg, te beginnen met een marktevent in 2024.

Betrokkenheid College en Raad

De Raad heeft een bestuursopdracht gegeven aan het college en deze bestuursopdracht is verwerkt in de woonvisie. Tussentijds is de Raad geïnformeerd over het proces.



Visie op wonen in Midden-Groningen

Het eigen karakter is houvast voor de toekomst

Midden-Groningen is één gemeente: een stedelijk gebied en netwerken van dorpen. Ze hebben elk een heel eigen karakter. De veelheid aan gezichten zien we als een kwaliteit. Mensen herkennen daarin vandaag de geschiedenis van het gebied. Wij herkennen daarin ook de positieve waarden voor de toekomst: redenen voor mensen om te blijven wonen en te verhuizen naar Midden-Groningen, ook in de komende decennia.

- Karakteristieke dorpen, soms met een beschermd aanzicht, met een gevarieerd aanbod aan wonen, sterke sociale verbanden, kleinschalig van structuur, onderling verbonden.
- Stedelijk gebied met uitstekende voorzieningen, zeer goede bereikbaarheid, wonen in alle vormen en prijzen, parken. Met de ruimtelijke linten en water, wegen, spoor en de industrie als herkenningspunten.
- De dorpen en het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer zijn onderling verbonden in het ruime landschap, de uitgestrekte natuurgebieden, de goede infrastructuur van water, spoor en wegen.

Flinke uitdagingen: wonen als bouwsteen hierin

Wat Midden-Groningen nu is, biedt houvast voor de toekomst, maar het brengt ook uitdagingen mee, die verder reiken dan alleen het wonen.

- In de dorpen en het landelijk gebied zien we dat voorzieningen en bereikbaarheid onder druk staan, dat er soms te weinig te kiezen valt als het gaat om wonen, dat sommige plekken een nieuwe functie verdienen, dat sommige functies een nieuwe plek nodig hebben.
- In het stedelijk gebied zijn er ook grote opgaven. Hier is er bijvoorbeeld sprake van leegstand en verpaupering in het historische lint. Er is sprake van sterke verwevenheid tussen fysieke en sociale problemen in wijken.
- Speciale uitdagingen komen voort uit:
 - Het samenvallen van industrie en wonen, op sommige plaatsen een probleem.
 - Snelle groei in enkele decennia, in wijken van Hoogezand-Sappemeer maar ook in dorpen als Muntendam en Slochteren op kleinere schaal, met teveel verouderde woningen en straten in één gebied.
 - De bevingen en de grote impact die dat heeft op huishoudens, maar ook de kansen die er ontstaan om energiearmoede te dempen en het dorp te verbeteren tijdens het versterken en verduurzamen.
 - Er dienen zich nieuwe maatschappelijke vraagstukken aan. Klimaatbestendig wonen en (ver)bouwen, zuinig omgaan met materialen, rekening houden met water en droogte, een woonomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag, bestrijden van ondermijning en oneigenlijk vastgoedgebruik. Ook de manier waarop we omgaan met wonen en zorg en het steeds grotere beroep op zelfstandig wonen en mantelzorg vragen aandacht.

Werken aan wonen kan een aanleiding zijn voor, of moet een bijdrage leveren aan een integrale aanpak van deze uitdagingen.

Vooruit!

Er gebeurt al veel in Midden-Groningen, ook als het gaat om het toevoegen van woningen. Denk daarbij aan de afronding van de vernieuwing van Gorecht-West, woningbouw in het Stadshart, uitgifte van kavels aan de Tolweg in Muntendam, woningbouw op vrijkomende locaties, Vosholen 2, planvorming voor Noorderpark inclusief nieuwe woningen aan het Winschoterdiep.

Het is urgent om tempo te maken met woningtoevoeging. Om bekende plannen uit te gaan voeren, obstakels weg te nemen. Om grote plannen vooruit te stuwten. Om ook nieuwe locaties aan te wijzen, juist daar waar de mogelijkheden nu of binnenkort te beperkt zijn. En om een werkwijze te vinden om ook de vele kleinere, vaak waardevolle initiatieven, vooruit te helpen. Hier gaan we in deze woonvisie nader op in.

We hebben een taak en een verantwoordelijkheid

Een gemeente heeft wettelijke taken en verantwoordelijkheden. In ons ruimtelijk beleid worden bouwlocaties vastgelegd. Met ons situationele grondbeleid bepalen wij door strategische aankopen mede waar nieuwe woningen gerealiseerd worden. Door te werken met kwaliteitscriteria geven we richting aan goede (particuliere) initiatieven. In de woonvisie gaat het over aantallen, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties. Dit vormt weer de basis voor prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Ook hebben we via de Huisvestingswet de bevoegdheid om te bepalen wie voorrang krijgt bij woningen, en hoe een woning mag worden gebruikt. We handhaven de landelijke regels voor goed verhuurderschap en hebben de mogelijkheid om gebieden aan te wijzen waar verhuurders een vergunning nodig hebben.

Een uitnodigende overheid

Binnen onze wettelijke taak willen wij positieve ontwikkelingen mogelijk maken, vanuit een open houding. Soms nemen wij als gemeente het voortouw bij een ontwikkeling, waaronder enkele grotere projecten. Soms nodigen wij actief uit om te komen met een plan, voor plekken waar we graag iets zien gebeuren, maar waar dit niet vanzelf ontstaat. En we staan open voor spontaan initiatief. Voor onszelf en voor initiatiefnemers werken we met criteria en kaders. Dat helpt om samen te komen tot een goed en haalbaar plan, binnen geldende wet- en regelgeving en passend bij onze doelen. Om daarin effectief te zijn, wegen we initiatieven eerst globaal af op kans van slagen en kwaliteit. Onze criteria formuleren we op hoofdlijnen en als 'te behalen doelen'. Zolang die in beeld blijven, kunnen we als gemeente ook ruimte geven aan andere partijen en 'los laten', flexibel zijn bij veranderende omstandigheden. Daarvoor moeten we als gemeente onze organisatie versterken: een adaptieve organisatie die aansluit bij nieuwe ontwikkelingen en prioriteiten stelt. Dan is goede communicatie met elkaar belangrijk.

Onze doelen

Vijf hoofddoelen geven richting aan ons woonbeleid. In grote lijnen zijn ze gelijk aan de doelen van de woonvisie van 2019, maar de accenten en prioriteiten liggen anders: de focus ligt meer dan in 2019 op versnellen en resultaat creëren. De aandacht voor onze netwerken van dorpen en de complexe vraagstukken in stedelijk gebied blijft, de aandacht voor betaalbaar wonen en het bedienen van doelgroepen die het niet zelf redden, staat nog meer voorop. Dit sluit aan op de kaders die de Raad meegaf in haar werkprogramma.

De vijf doelen staan hieronder. Deze hoofddoelen vormen ook het houvast voor de verdere uitwerking van deze woonvisie, op de pagina's hierna.



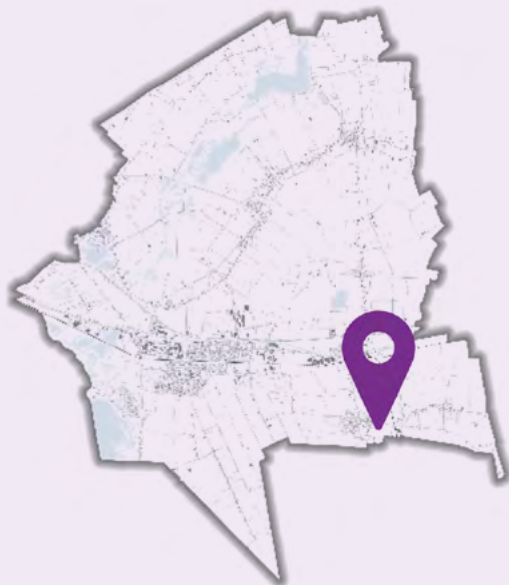
Focus

We leggen speciale focus op een aantal ontwikkelingen. Ze hebben grote impact op het behalen van onze doelen of brengen meerdere doelen samen.

Ook voor andere projecten is ruimte en aandacht, maar deze projecten hebben onze speciale aandacht en inzet.

Muntendam: centrumaanpak

Het dorp krijgt een impuls door de centrumaanpak, hier maakt wonen onderdeel van uit.



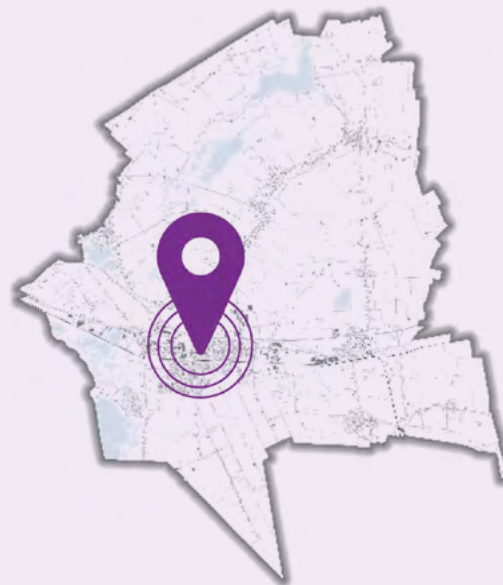
Scholenlocaties: gebundelde aanpak

Vrijgekomen schoollocaties in stedelijk gebied en dorpen bieden veel ruimte voor woningbouw.



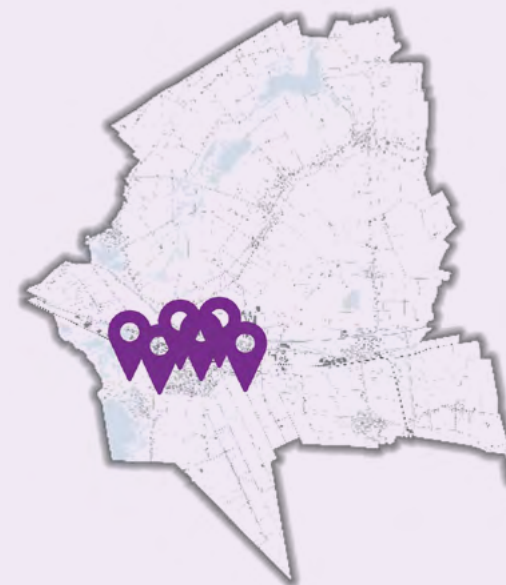
Integrale ontwikkeling Hoogezand-Noord

Voortgang boeken in de integrale vernieuwing van dit deel van Hoogezand-Sappemeer.



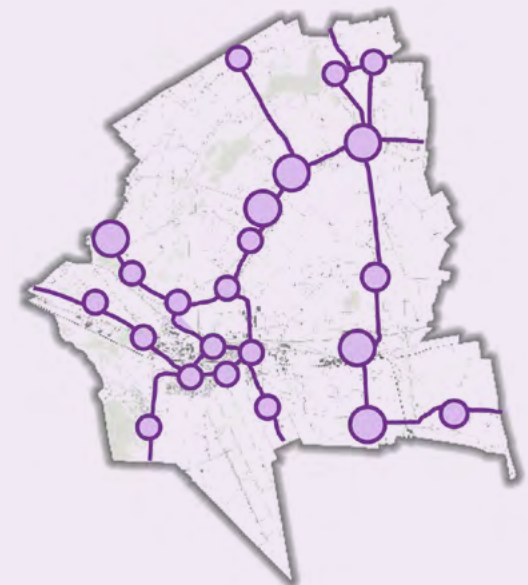
Vervolg bouwlocaties stedelijk gebied

Energie steken in de voorbereiding van extra stedelijke bouwlocaties met substantiële aantallen.



Netwerk van zorgzame wijken en dorpen

Zorgen dat de woningen en de omgeving geschikt zijn om ook met zorg te blijven wonen.





1. Versnellen

We werken er hard aan om het tekort aan woningen in te lopen. Zoiets kost tijd, vooral de voorbereiding. We hebben te maken met regels en procedures, belangenverschillen, ambities. Pas sinds 2019 gaan we in ons beleid weer uit van echte groei in stedelijk gebied en dorpen. We komen nu in een fase waarin voorbereiding en doorpakken moet leiden tot concrete resultaten.

Tegelijk zijn we ons er van bewust dat ook externe factoren een rol spelen en kunnen veranderen. Zoals de stikstofproblematiek, netcongestie en tekorten aan bouwmaterialen. Deze visie richt zich op zaken waar wij, samen met inwoners en partners in het wonen, invloed op hebben. Soms door als gemeente actief te opereren, soms door een meer faciliterende houding te kiezen.

We kijken vooruit: met integrale plannen, goed en betaalbaar wonen (zie ook de hoofdstukken hierna). We werken aan de aantrekkingskracht van onze gemeente in de decennia die volgen.

In dit hoofdstuk:

- 1.1 Voldoende locaties
- 1.2 Hoe wij willen versnellen
- 1.3 Versnellen met kwaliteit
- 1.4 In Midden-Groningen is het goed wonen

Keuzes en acties met prioriteit

- A Focus op lopende plannen in Muntendam, vrijkomende schoollocaties, Hoogezand-Noord.
- B Verdere uitwerking van 'Criteria Woningbouw-initiatieven' en deze delen met partners.
- C Situationeel grondbeleid strategisch toepassen.
- D Organiseren van marktselecties in 'bouwenveloppes'.
- E Gebiedsfonds om complexe maar maatschappelijk belangrijke woningbouwprojecten te ondersteunen.

Keuzes en acties aanvullend

- F Benutten van hulpmiddelen: geld, menskracht, etc.
- G Verbreden van onze samenwerking met partners: corporaties maar ook private ontwikkelaars.
- H Uitwerken van een strategische campagne voor het wonen en leven in Midden-Groningen.

1.1 Voldoende locaties

Om de beoogde 1.235 woningen* vóór 2030 te realiseren, is minstens 130% aan concrete plannen nodig: ca. 1.600. Ook na 2030 zijn er extra woningen nodig: de Primos-prognose houdt op dit moment rekening met ca. 400 woningen tussen 2030-2040 maar de ervaring leert dat vele factoren dit kunnen beïnvloeden.

Er is niet overal voldoende ruimte voor woningtoevoeging in de gemeente Midden-Groningen. In dit schema is te zien waar concretisering wenselijk is, en waar meer ruimtelijke mogelijkheden gezocht worden:

- In de centrumdorpen en in veel woondorpen zijn er inbreidingsmogelijkheden op de schoollocaties, en uitbreiding aan linten of bij de kern. In met name Slochteren, Schildwolde en Siddeburen zijn ook aanvullende ruimtelijke mogelijkheden gewenst (zie hoofdstuk 2).
- In stedelijk gebied is er urgent behoefte aan meer ruimtelijke mogelijkheden (zie hoofdstuk 3).

Behoefte aan woningen tot 2030 (netto: dus toevoeging minus onttrekking)		Concrete plannen	Actie of reactie?
Hoogezand-Sappemeer	500-675	Vosholen vervolg, Stadshart, Winkelhoek, IJsbaan (samen <300)	Actie: sleutelproject Noorderpark, reactie diverse initiatieven
Dorpen z. en w. Hoogezand	60 - 80	Losse kavels en lopende initiatieven, scholenlocatie Kolham en Westerbroek (fase 1 scholenprogramma)	Reactie, gemeente staat open voor voorstellen
Harkstede	85 - 110	Eilandrijk is voltooid, lopende kleine initiatieven, scholenprogramma	Actie: ruimte voor meer wonen, gemeentelijke dorpsvisie nodig gelet op druk uit stedelijk gebied, relatie met ontwikkeling Meerstad, koppeling met dorpsplan van het dorp zelf
Dorpen tussen Harkstede-Slochteren	35 - 45	Geen concrete plannen	Reactie, gemeente staat open voor voorstellen
Slochteren	55 - 75	Verlengde Veenlaan (ca. 20 woningen) en twee scholenlocaties (fase 2 en 3 scholenprogramma)	Actie: bouwenveloppen voor verdere lintinvulling, concretiseren scholenlocaties
Schildwolde	45 - 60	Schatterswold (enkele kavels)	Actie: tot definitieve afspraken komen voor Schatterswold, concretiseren scholenlocaties, herstructurering, bouwenveloppen kiezen voor extra initiatief
Siddeburen	65 - 90	Enkele lopende initiatieven (ca. 20 woningen) en twee scholenlocaties (eerste fase scholenprogramma)	Actie: concretiseren scholenlocaties, dorpscoöperatie bouwenveloppen voor extra initiatief
Dorpen rond Schildmeer	20 - 30	Enkele kavels en centrum Steendam	Reactie, gemeente staat open voor voorstellen. Actie: gesprek Overschild over suggestie 'zuid', Steendam over suggestie 'ten noorden van de brug'
Muntendam	65 - 90	Tolweg vervolg, centrumplan, twee scholenlocaties (fase 3 scholenprogramma)	Actie: uitvoeren centrumplan, concretiseren scholenlocaties
Zuidbroek	85 - 115	Enkele concrete mogelijkheden	Actie: in contact met bekende initiatiefnemer(s), concretiseren scholenlocaties
Noordbroek	25 - 30	Enkele concrete mogelijkheden	Actie: in contact met bekende initiatiefnemer(s), concretiseren scholenlocaties
Meeden	20 - 30	Enkele woningen	Actie: bouwenvelop lintinvulling, concretiseren scholenlocaties

1.2 Hoe wij willen versnellen

A Focus op urgente lopende projecten

Enkele urgente, grote en/of complexe projecten zien we als focusprojecten. We werken met een vast, toegewijd team aan visie en ontwikkeling. Op dit moment zijn dat:

- Integrale gebiedsontwikkeling Hoogezand-Noord.
- Muntendam: centrumaanpak.
- Scholenlocaties als gebundeld project.

B Initiatieventeam: snelle reactie op initiatieven

Wanneer iemand woningen wil toevoegen op een locatie of in een gebouw, meldt diegene zich bij de gemeente. Wij werken met een vast team dat kleine en grotere initiatieven afweegt en beoordeelt. Als start is daarvoor een formulier beschikbaar op onze website. In de omgevingsvisie en in deze woonvisie staat een indicatie van de punten waarop wij de afweging maken en advies geven. Dit helpt ook initiatiefnemers om vooraf te overwegen waaraan initiatieven bij voorkeur voldoen. De criteria waarmee het team beoordeelt, worden verder uitgewerkt.

C Situationeel grondbeleid

De laatste twee decennia hebben ons geleerd dat te weinig plannen tot problemen leiden bij aantrekkende vraag, teveel aan plannen kan leiden tot projecten die niet of moeizaam tot ontwikkeling komen.

- We werken nu aan overmaat in onze programmering zodat er altijd genoeg mogelijkheden zijn.
- We benutten doelmatig ons bestaande situationele grondbeleid om in strategisch urgente situaties grondaankopen te doen: dat zijn bijvoorbeeld plekken waar ontwikkeling tot wonen maatschappelijk van belang is.
- Wanneer er een te grote overmaat aan kansrijke ontwikkelingen is in een gebied, zullen wij de ontwikkeling op gemeentelijke grondposities in beginsel voorrang geven, vanuit maatschappelijke overwegingen.

D Bouwenveloppes

Als gemeente zoeken wij naar locaties waar woningtoevoeging welkom is. Om in een behoefte te voorzien, omdat de locatie zich er voor leent, maar liever nog omdat er ook andere doelen mee bereikt worden, zoals het verbeteren van het aanzicht, het herbestemmen van een karakteristiek pand, het bijdragen aan de brede ontwikkeling van een gebied. Bij zulke locaties geven wij aan welke voorwaarden wij hanteren voor ontwikkeling van woningen (de 'bouwenvelop'). Door dat vooraf kenbaar te maken, werken we allen met dezelfde verwachtingen aan toevoegen van wonen, over gewenste kwaliteit en benodigde investeringsdoelen.

E Onderzoeken: opzetten van een gebiedsfonds

We onderzoeken hoe wij kunnen bouwen aan een gebiedsfonds, om onrendabele investeringen bij maatschappelijk urgente projecten te kunnen overbruggen, door bij woningtoevoeging standaard een bijdrage aan dit fonds te vragen.

F Benutten van hulpmiddelen

We gaan er vanuit dat ook in de komende jaren financiële of wettelijke hulpmiddelen beschikbaar komen, of dat er inzet van mensen met specialismen beschikbaar is. Bedoel om plannen te verbeteren, versnellen, haalbaar te maken. Recente bronnen zijn bijvoorbeeld de Start Bouwimpuls (SBI) en de Woningbouwimpuls (WBI).

- We reageren op het moment dat nieuwe financiële bronnen zich aandienen. Door plannen zelf goed voor te bereiden, zodat we snel voldoen aan informatieverzoeken. En door samenwerking met de provincie en RGA-gemeenten. Hierbij kijken wij kritisch naar de aard van de regeling, de passendheid bij onze situatie, de kans van slagen, om zuinig met onze menskracht om te gaan.
- Ook gaan we met de provincie Groningen in gesprek over ondersteuning: professionals met ontwikkelervaring die voor de Groningse gemeenten op verzoek beschikbaar zijn, om zo private ontwikkelingen te kunnen begeleiden, bijvoorbeeld via de versnellingstafels.

G Intensievere samenwerking met partners

Bij woningtoevoeging werken we samen met vele partijen. Zoals het waterschap, OV-bureau, geldverstrekkers, makelaars, woningcorporaties, ontwikkelaars. Samen moeten we komen tot hoogwaardige én haalbare plannen.

- Met regelmaat spreken we met marktpartijen.
- We zoeken samenwerking op meerdere locaties tegelijk: met gemeenten en consortia.
- We verkennen zo vroeg mogelijk wat ieders wensen en belangen zijn.
- We selecteren op partijen die ervaring hebben met efficiëntere bouwmethodes.

Onze werkwijze bij initiatieven

Wanneer een initiatiefnemer zich meldt, spontaan of op uitnodiging, doorlopen we een aantal basisstappen.

Voor we met een initiatiefnemer nader in gesprek gaan en procedures opstarten, verkennen we of de aard van het plan daar voldoende aanleiding toe biedt. Op onze website zorgen we voor een duidelijk overzicht voor initiatiefnemers, waarin staat welke voorbereidingen zij al kunnen treffen bij hun plan vóór dat zij het contact leggen met de gemeente voor een gesprek. Daarnaast zijn er kaders zoals de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan waar een initiatiefnemer zich mee kan voorbereiden.

Wanneer uit een verkennend gesprek blijkt dat het initiatief kansen biedt op succes, is het aan de initiatiefnemer om een volgende stap te zetten. Dat houdt in: het maken van een voorlopig schetsontwerp, met een beoogd programma aan woningen en bovenplanse functies zoals voorzieningen en openbare ruimte.

Wij beoordelen initiatieven voor wonen op hoofdlijnen zowel op stedenbouwkundige, planologische als volkshuisvestelijke kwaliteit: past het plan bij kaders, zoals de omgevingsvisie, de woonvisie, binnen de eventuele bouwenvelophe? In deze woonvisie, op de bladen hierna, staat als indicatie hoe wij richting willen geven aan goede plannen vanuit de bedoelingen van deze woonvisie.

We stimuleren initiatiefnemers bovendien om vroegtijdig het gesprek aan te gaan met de omgeving. Dat kan een positief effect hebben op planvorming en realisatie.

Bij het zetten van volgende stappen, zullen wij afspraken over en weer vastleggen in een intentieovereenkomst. We verhalen kosten voor maatschappelijke investeringen binnen plannen in anterieure overeenkomsten.

1.3 Versnellen met kwaliteit

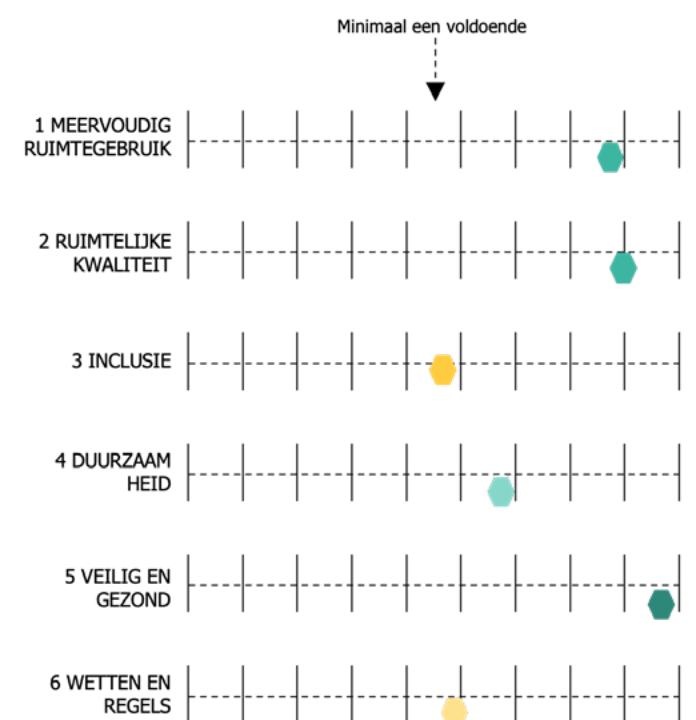
We laten ons graag positief verrassen

Een uitnodiging om met een initiatief te komen (zie: bouwenveloppes) en een afweging van initiatieven zal op hoofdlijnen zijn. Graag benutten we de creativiteit van initiatiefnemers om met een goed voorstel te komen, binnen de doelen die wij als gemeente nastreven. Per locatie kunnen die doel verschillen zijn. Soms is bijvoorbeeld het verbeteren van het aanzicht extra belangrijk, soms gaat het bijvoorbeeld om een speciale ambitie op het gebied van natuurinclusiviteit, circulariteit, betaalbaarheid of het inspelen op een woonbehoefte van een doelgroep. Hierin laten we ons graag positief verrassen.

Denkrichtingen bij het afwegen bij initiatieven

Als gemeente willen we kwalitatief goede projecten. Het schema hiernaast, en de toelichtingen op de pagina hierna illustreren hoe we de zes afwegingspunten van de omgevingsvisie benaderen bij het beoordelen van initiatieven.

- Op alle punten moet een voldoende gescoord worden.
- Niet op alle thema's is de maximale beoordeling nodig om mee te werken – het gaat om de totale afweging.
- Hoe meer positieve bijdragen een plan levert, hoe beter en hoe meer prioriteit vanuit de gemeentelijke organisatie er is voor het initiatief. En dus hoe groter de kans van slagen.
- Daarbij toetsen we op gebiedsniveau (wijk, dorp, gemeente) wel of de thema's over de hele linie voldoende invulling krijgen.



- B** We werken in 2024 aan verdere concretisering van onze “Criteria Woningbouwinitiatieven”, als onderdeel van ons uitvoeringsprogramma.

Indicatie voor criteria planboordeling wonen:

1: Meervoudig ruimtegebruik – woonvraag

- Een plan bedient een woonvraag van doelgroepen die onvoldoende aan bod komen, en ook concrete andere plannen voorzien er nog onvoldoende in.
- Het plan leidt tot (een keten van) doorstroming.
- De woningen binnen het plan zijn langdurig gewild óf het is tijdelijk van aard.

2: Ruimtelijke kwaliteit

- Het versterkt de woonomgeving of lost een dreigend probleem op (zoals verloedering, ondermijning).
- Het leidt tot herbestemmen van een behoudenswaardig pand (monumenten en karakteristieke panden in het belang van pand en plek).
- Het leidt tot minder verstening in het gebied.
- Het gaat respectvol om met waardevol dorpsgroen of het landschap (als onderdeel van de afweging inbreiden of uitbreiden).
- Het plan heeft landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde.
- Het plan draagt bij aan de sociale kwaliteit.
- Het is de beste invulling voor deze plek, er zijn geen andere functies wenselijker.

3: Inclusie

- Het plan geeft antwoord op de eis om 30% sociale huur en 30% betaalbare koop te bieden, via programmering óf door verevening in andere plannen.
- Het initiatief draagt bij aan gemengde buurten, met meerdere leeftijdsgroepen en gezinsfasen.
- Het betreft een innovatieve woonvorm die voldoet aan de woonvraag. Dat kan gaan om bijvoorbeeld: transformatie van monumenten en karakteristieke panden naar wonen of mantelzorgwonen.

4: Duurzaamheid

- Het is bovengemiddeld duurzaam (energie, circulair, klimaatadaptief, gezonde woonomgeving), duidelijk van een hoger niveau dan waar actuele regelgeving om vraagt.

5: Wetten en regels

- Het is aannemelijk dat het binnen redelijke termijnen realiseerbaar is (financieel, procedureel).
- Omwonenden zijn overwegend positief over de ontwikkeling en dit blijkt uit een vorm van participatie.
- De initiatiefnemers hebben goede referenties en bewezen kwaliteit.

1.4 In Midden-Groningen is het goed wonen

Promotie van het wonen

Dat het goed wonen is in Midden-Groningen is onder eigen inwoners bekend. Zeker als het gaat om de eigen wijk of het eigen dorp, merken we dat mensen trots zijn. We vertrouwen erop dat alle investeringen, door de gemeente, door corporaties en marktpartijen, door inwoners en maatschappelijke organisatie onze gemeente steeds aantrekkelijker maakt. Daar komen belangrijke hulpbronnen als Nij Begun bij, gericht op herstel maar ook op nieuw perspectief voor de lange termijn.

- H** Onbekend maakt vaak onbemind, en daarom maken we werk van de bekendheid van de mogelijkheden om te wonen in onze gemeente. Dit geven we nader vorm in een campagne die verder gaat dan alleen wonen. We besteden aandacht aan het wonen, werken, leven, recreëren en de goede bereikbaarheid in Midden-Groningen. Daarbij houden we wel rekening met de positie van huidige inwoners: zij moeten de kans krijgen om zelf gebruik te maken van nieuw aanbod aan wonen in de gemeente.



HOOGEZAND

Kielzog

Stichting Kielzog heeft als doel het beheren en exploiteren van culturele voorzieningen en het toegankelijk maken en houden van podiumkunsten en kunst- en cultuureducatie en beleving voor een ieder.



Eten in Midden-Groningen



Actief in Midden-Groningen



Meer Midden-Groningen



Cultuur in de regio

▲ Bron: visitgroningen.nl

2. Strategie voor dorpen en landelijk gebied

Midden-Groningen bestaat uit zes centrumdorpen en een groter aantal woondorpen – zie ook de kaart op de pagina hierna. Het karakter van onze dorpen verschilt. De historie en de ligging zijn van grote invloed op wat de dorpen nu zijn, hoe zij tot elkaar in verhouding staan. Niet elk dorp heeft dezelfde rol en dezelfde voorzieningen. Dit betekent ook dat per dorp verschilt wat zij nodig hebben om vitale gemeenschappen te blijven, of daarin stappen vooruit te zetten. Investeren in wonen, in de kwaliteit van de omgeving en in de samenleving zijn belangrijke middelen. Daarbij letten we er op dat mensen maximaal toegang hebben tot wat zij nodig hebben, in hun directe omgeving, goed bereikbaar op een andere plek, of manieren waarop het bij de mensen thuis komt. Per dorp is het woonprogramma anders, maar overal kijken we naar bekende én vernieuwende vormen van wonen.

In dit hoofdstuk werken we uit:

- 2.1 Woningen toevoegen, passend bij de vraag
- 2.2 Betere woningen in de dorpen
- 2.3 Vitale netwerken van dorpen
- 2.4 Agenda's per dorp

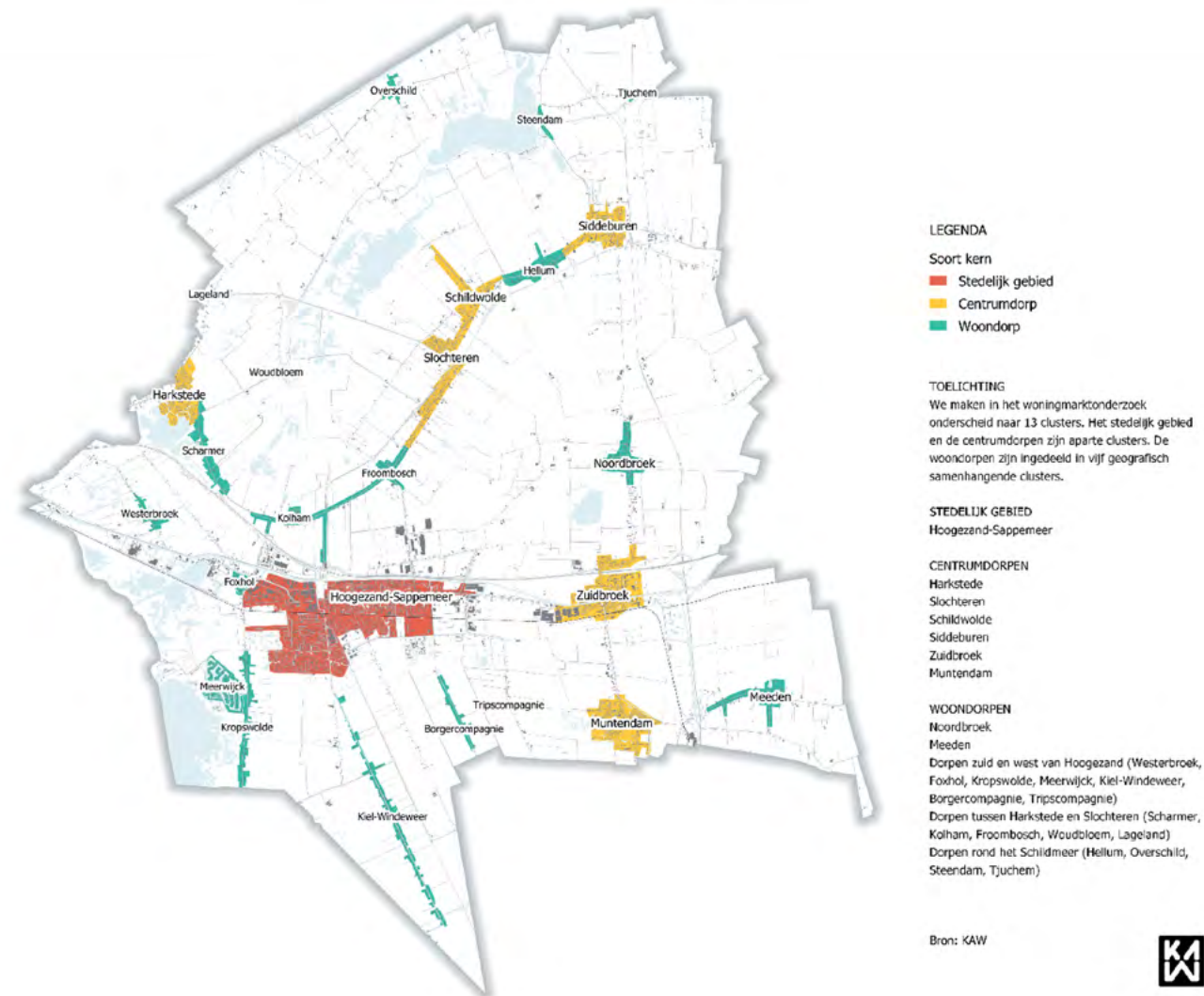
Keuzes en acties met prioriteit

- A Daar waar nog onvoldoende concrete plannen zijn: woningbouw stimuleren en markt benaderen. Met name Slochteren, Schildwolde en Siddeburen.
- B Per dorp specifieke aandacht voor lokale woonvraagstukken: toevoeging, verbetering.
- C Een visie voor de toekomst van Harkstede, met aandacht voor wonen en de relatie tot Stad/Meerstad.
- D Maatwerkoplossingen voor wonen (toevoegen, splitsen, herbestemmen) in het buitengebied, waaronder gesprek met de provincie over verruiming van regels.
- E Faciliteren van dorpen bij het maken van hun dorpsplan.

Voor versnelling van lopende plannen, zoals het centrumplan Muntendam en woningbouw in andere dorpen: zie ook hoofdstuk 1.

Onze dorpen

In onze gemeente maken we onderscheid in stedelijk gebied (Hoogezand-Sappemeer), Centrumdorpen en woondorpen. Het stedelijk gebied speelt op het gebied van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen een grote rol voor de hele gemeente en gebieden daarbuiten, de centrumdorpen hebben een voorzieningenniveau waar het dorp zelf en omliggende woondorpen gebruik van maken. In de woondorpen zijn dikwijls ook voorzieningen aanwezig, maar niet compleet voor dagelijkse behoefte. Omgekeerd zijn in de dorpen en het landelijk gebied vaak de landschappelijke en recreatieve functies te vinden.



2.1 Woningen toevoegen in dorpen

In alle dorpen een programma

Tot 2030 is er een woningbehoefte van 525 tot 775 woningen in de dorpen en het landelijk gebied. Het schema geeft inzicht in de verdeling per dorp. Met passende toevoeging blijft jeugd behouden in het dorp, ontstaat er doorstroming en blijft het draagvlak onder voorzieningen behouden. We zien behoefte aan vele vormen:

- Soms enkele woningen, soms grootschaliger.
- Nieuwbouw, herbestemmen en transformeren.
- Liefst toevoeging binnen de bebouwde kom, soms is buiten de bebouwde kom onvermijdelijk.
- Vergrijzing en kleinere huishouders vraagt om kleine, levensloopgeschikte en doorgaans betaalbare woningen en liefst nabij voorzieningen, maar ook blijft er behoefte aan gezinswoningen, in alle prijsklassen, ook woningen op plekken met minder voorzieningen, en soms in vormen die we nog niet kennen in een dorp.

Het schema op de volgende pagina's toont een inschatting van de behoefte, gebaseerd op het marktonderzoek.

BENODIGDE TOEVOEGING 2022-2030 DORPEN EN LANDELIJK GEBIED	TOTAAL	SOCIALE HUUR	EGZ	APP	GGB 0-TR	MIDDEN- HUUR	EGZ	APP	GGB 0-TR	KOOP	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	GGB 0-TR
Dorpen z. en w. Hoogezand	60 - 80	20 - 25	0	0	+++	tot 10	0	0	0 / +++	40 - 50	+	+	++	0	+++
Harkstede	85 - 110	25 - 30	+	0	+++	tot 10	0	0 / +	0 / +++	60 - 70	+	+	++	+	++
Dorpen Harkst.-Slochteren	35 - 45	tot 10	0	0	+	maatwerk	0	0	0**	25 - 30	0 / +	+	+	0	+
Slochteren	55 - 75	20 - 25	0	0	+++	tot 10	0	0	0 / +++	40 - 45	+	++	++	0	+++
Schildwolde	45 - 60	15 - 20	+	0	+	tot 10	0	0	0 / +++	30 - 40	++	++	+	0	+++
Siddeburen	65 - 90	20 - 25	0	0 / +	++	tot 10	0	0	0 / +++	45 - 55	+	++	++	0 / +	+++
Dorpen rond Schildmeer	20 - 30	maatwerk	-	0	+/**	maatwerk	0	0	0**	15 - 20	0	0 / +	+	0	+++
Muntendam	65 - 90	25 - 30	+	0 / +	++	tot 10	0	0	0 / +/**	45 - 55	+	++	+	0	+
Zuidbroek	85 - 115	30 - 35	0	0 / +	++	tot 10	0	0	0 / +++	60 - 70	+	++	++	0 / +	++
Noordbroek	25 - 30	tot 10	0	0	+	maatwerk	0	0	0**	15 - 20	0 / +	+	+	0	+
Meeden	20 - 30	tot 10	0	0	++	maatwerk	0	0	0**	15 - 20	0 / +	+	+	0	+++

* = bestaand aanbod is verouderd, dus vernieuwen

** = nauwelijks bestaand aanbod

- = aanbod is groter dan de vraag

0 = vraag en aanbod zijn in balans

+ of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

Speciale inzet per dorp

In alle dorpen zijn de scholenlocaties van groot belang om tot realisatie te komen. Zie het blad hierna. Dat project loopt. En we werken concrete ruimtelijke mogelijkheden verder uit, zoals voor de Tolweg in Muntendam al gedaan is.

- A** In Slochteren, Schildwolde en Siddeburen zijn aanvullende locaties nodig: we werken aan concretisering van ruimtelijke mogelijkheden.
- B** Per dorp is er specifieke aandacht nodig. In Meeden is, naast de scholenlocaties, ruimte nodig voor kleinere, aanvullende plannen om in de behoefte te voorzien. In de dorpen rond het Schildmeer en in Overschild is vooral aandacht op maat nodig, om kleinere maar goede initiatieven uit de dorpen te realiseren.
- C** Harkstede heeft een eigen programma nodig en een visie op de rol van het dorp, waarin de relatie tot het Woldmeer, de rol als compleet voorzieningendorp, de kwaliteit van het centrum en ook de nabijheid van Meerstad meespelen.

Accent: maatwerk wonen in het landelijk gebied

- D** Het woningmarktonderzoek benoemt een behoefte aan rustig, landelijk wonen. We zijn als gemeente zuinig op ons landschap. Er zijn drie 'routes' waarlangs we wonen in het buitengebied zorgvuldig ruimte kunnen geven:
 - **Route 1:** Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling maakt het mogelijk om een landschapsontsierend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te verwijderen in ruil voor een woonbestemming.
 - **Route 2:** Incidentele toevoeging. Bijvoorbeeld open plekken in linten of één woning in het landschap (zie ook 4.4, woonvormen): dit mag kleinschalig binnen provinciale regelgeving. Het gaat om situaties waarbij de impact op het landschap beperkt is of juist de structuur versterkt en de meerwaarde van het initiatief goed te beargumenteren is.
 - **Route 3:** Herbestemmen en splitsen. Binnen de provinciale regelgeving mogen we woningen toestaan binnen een bestaand gebouw. Bijzondere kansen en behoeften zien we in het herbestemmen en splitsen van karakteristieke boerderijen of andere karakteristieke en/of monumentale gebouwen. Soms is ook vervanging van opstallen en/of beperkte uitbreiding op het erf denkbaar, met behoud van de erfkwaliteiten. Op dit moment beperkt provinciale regelgeving soms onbedoeld de mogelijkheden: daarover zijn wij en andere gemeenten in gesprek met de provincie.

Wonen in het landelijk gebied is altijd maatwerk. Wij toetsen met behulp van dezelfde basiscriteria als bij andere plannen. Vanuit wonen zijn dat woonbehoefte, ruimtelijke impact, diverse projectmatige en procedurele overwegingen. Ook andere kaders gelden. Zie ook hoofdstuk 4.

Focus: scholenlocaties in de dorpen

De gemeente Midden-Groningen heeft de komende 10 jaar op 22 plaatsen in de gemeente ruimte voor nieuwe ontwikkelingen met woningbouw als speerpunt met in totaal ruimte voor meer dan 200 woningen. We hebben veel nieuwe aardbevingsbestendige kindcentra gebouwd of verbouwd waar scholen, gymlokalen, kinderopvang en soms ook wijk/dorpsverenigingen naar toe zijn verhuisd. De achtergebleven gebouwen worden of zijn gesloopt. Dat betekent dat er op 22 plaatsen in onze gemeente ruimte vrijkomt waar we bouwkavels of percelen kunnen verkopen voor woningbouw. In de dorpen gaat het om locaties in Slochteren, Schildwolde, Siddeburen, Muntendam, Zuidbroek, Noordbroek en Meeden. Daarvoor heeft de Raad in 2023 een plan van aanpak vastgesteld. Zie ook hoofdstuk 1.

In elk dorp is de situatie anders, maar we hebben in alle dorpen een gelijksoortig doel.

- Op de scholenlocaties ontstaat ruimte voor wonen, binnendorps, daarmee een kans om woningen toe te voegen voor ouderen, starters, jonge gezinnen.
- Op een manier die er voor zorgt dat de locatie zelf, maar ook de uitstraling van de directe omgeving verbetert, passend bij de aard en schaal van het dorp.

Onze werkwijze:

- Binnen de gemeente is een projectleider verantwoordelijk voor de aanbesteding van de locaties.
- We benutten onze kwaliteitscriteria voor ontwikkelingen.
- Deze criteria stellen we samen vanuit enerzijds professionele expertise, anderzijds door participatie vanuit het dorp met speciale aandacht voor de direct omwonenden.

De locaties:

- Poststraat 20 – Siddeburen
- Singellaan 10 – Siddeburen
- Hoofdweg 42/42a – Kolham
- Hoofdweg 200 – Slochteren
- Oudeweg 74 – Westerbroek
- Kerkstraat 15 – Zuidbroek
- Zuiderweg 44 – Slochteren
- Twee kerspelenweg 5 – Slochteren
- Troelstralaan 8 – Muntendam
- Middenweg 1 – Muntendam

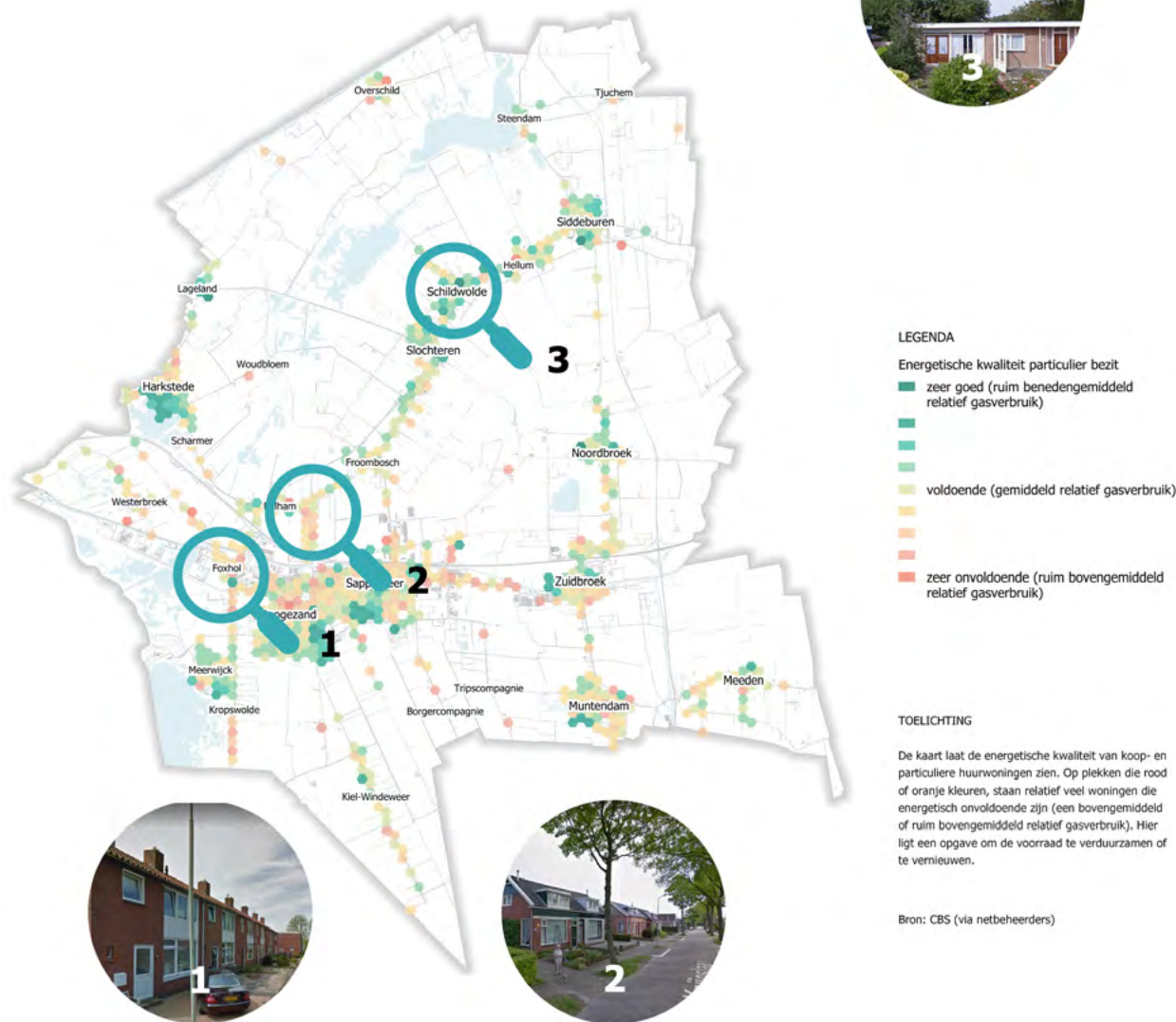
En er kunnen nog locaties bijkomen, zoals vrijkomende schoollocaties in Meeden.

2.2 Betere woningen

Verbetering van de woningvoorraad

Op basis van het woningmarktonderzoek zien we aanleiding voor extra investeringen in de bestaande woningvoorraad:

- B** In alle dorpen komen woningen voor waar energie-armoede een reëel risico is. Focus: Foxhol, Harkstede, Noordbroek, Schildwolde, met name vroegnaoorlogse woningen. Enerzijds gaat het om voorraadverbetering door de corporaties conform de langjarige prestatieafspraken. Anderzijds gaat het om goedkope koop. Zie ook hoofdstuk 4: goed en betaalbaar wonen.
- B** In Muntendam, Zuidbroek: hier gaat het om incidentele panden of panden op beeldbepalende plekken waar verbetering van het vastgoed gewenst is, ook met het oog op de uitstraling van omgeving en dorp. In Muntendam is nu een plan voor het centrum gemaakt (zie: focus Muntendam). In Zuidbroek gaan we daarover in gesprek met het dorp.



2.3 Vitale netwerken van dorpen

Netwerken zijn steeds belangrijker

Op twee manieren zien wij dat het vormen van netwerken binnen en tussen dorpen van belang is om de vitaliteit en leefbaarheid te versterken.

Binnen dorpen: in veel dorpen schuilt er een enorme kracht in de samenleving, de bereidheid om elkaar te zien en te helpen. Naarmate meer mensen alleen wonen, en er steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen, is het naar elkaar omkijken belangrijker. Daarom steken we energie in het creëren van netwerken tussen inwoners, ongeorganiseerd en georganiseerd vrijwilligerswerk en mantelzorg, organisaties, ondernemers en andere partners die een rol hebben in een dorp. Deels vraagt het ook om fysieke mogelijkheden, zoals plek voor ontmoeting. Dit valt buiten de woonvisie. Wat er per dorp al bestaat en wat georganiseerd moet worden, werken we verder uit in onze woonzorgvisie. In dorpen waar gewerkt wordt aan een dorpsvisie, bieden wij aan om hierover mee te denken en mee te werken wanneer het dorp hier behoefte aan heeft.

Tussen dorpen: niet overal zijn alle fysieke voorzieningen aan te bieden. Bereikbaarheid tussen dorpen en met het stedelijk gebied is daarom steeds belangrijker. Het vraagt speciale aandacht om te zorgen voor goede bereikbaarheid, niet alleen per auto maar ook met OV, op de fiets en digitaal. De uitwerking hiervan valt buiten de woonvisie, maar heeft wel direct effect op de woonkwaliteit in dorpen.

Vitale netwerken, zorgzame netwerken

In hoofdstuk 5 van deze woonvisie gaan we in op 'zorgzame' netwerken van wijken en dorpen. Er is overlap en samenhang met het werken aan vitale netwerken. Ook mensen met een zorgvraag zijn gebaat bij de doelen zoals hiervoor besproken.

Fysiek investeren in de dorpen

De Maptionnaire geeft inzicht in de wensen van inwoners voor de openbare ruimte. In veel dorpen wordt gevraagd om deze aan te pakken. Vaak zijn de ingrepen relatief klein van omvang, maar het effect kan groot zijn. De wensen richten zich onder meer op:

Overall vragen inwoners aandacht voor veilige, prettige fietsverbindingen en wandelroute:

- Harkstede: een gezelliger centrum.
- Meeden: plekken met verouderde functies.
- Muntendam: centrum en omgeving De Zijlen.
- Noordbroek: het lint.
- Overschild: verbetering leefomgeving.
- Slochteren: aanzicht entree noordkant.

De dorpsplannen kunnen aanleiding zijn om meer locaties toe te voegen. Daarnaast zijn er diverse specifieke wensen, zoals de behoefte aan een speel- en ontmoetingsplek in Kiel-Windeweer.

Voor bijzondere wensen en projecten zijn onder meer middelen beschikbaar uit het Nationaal Programma Groningen. In gesprek met dorpen komen wij graag terug op de uitkomsten van de Maptionnaire.

Bevingsgebied gemeente Midden-Groningen

In onze gemeente hebben inwoners te maken met de gevolgen van de gas- en zoutwinning. Deze gevolgen concentreren zich vooral in het gebied boven de A7 en variëren van het oplossen van schade aan woningen en/of bedrijfspanden tot versterking en/of sloop/nieuwbouw. Onze inwoners zijn vooral bezig om hun eigen situatie op orde te krijgen, maar de gemeente wil kansen benutten om de het hele gebied beter achter te laten. Dit is ook onderdeel van de 50 maatregelen van Nij Begun. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld de openbare ruimte aanpakken, stedenbouwkundige en maatschappelijke functies verbeteren. Dit kan alleen samen met inwoners gerealiseerd worden.

Het speelt (naast versterking in stedelijk gebied) in deze dorpen:

- Overschild
- Steendam en Tjuchem
- Lageland en Luddeweer
- Schildwolde en Hellum
- Slochteren
- Noordbroek en Zuidbroek
- Siddeburen

Aanpak Verpauperde Panden

In hoofdstuk 3 (Woonstrategie stedelijk gebied, paragraaf 3.3) gaan we nader in op de aanpak van verpauperde panden. Ook in dorpen komt dit voor – daarvoor gelden dezelfde uitgangspunten en middelen.

2.4 Agenda's per dorp

Dorpsplannen

Veel dorpen maakten al hun eigen dorpsplan en het is de bedoeling dat alle dorpen dit doen. Wij denken graag met dorpen mee en stellen middelen ter beschikking voor onafhankelijke begeleiding bij het maken van die plannen. Soms werken wij zelf aan een gemeentelijke visie of plan, zoals het centrumplan Muntendam en de dorpsvisie Harkstede, uiteraard in afstemming met dorp en ander betrokkenen.

Bij het maken van dorpsplannen geldt het volgende:

- C** Wij nemen zelf het initiatief om met Harkstede een visie te maken.
- E** De gemeente faciliteert dorpen met het ter beschikking stellen van middelen voor een onafhankelijke procesbegeleider.

De uitkomsten van de Maptionnaire enquête (eind 2023) zijn beschikbaar voor alle dorpen.

Stand van zaken in de dorpen begin 2024:

Dorpsplannen zijn gemaakt in:

- Noordbroek
- Zuidbroek
- Kolham
- Scharmer

Gestart zijn:

- Harkstede
- Westerbroek
- Muntendam
- Hellum
- Slochteren
- Foxhol
- Kiel-Windeweer
- Meeden
- Siddeburen

Startgesprekken zijn gevoerd met:

- Lageland
- Woudbloem
- Schildwolde
- Overschild
- Steendam
- Tjuchem

Er volgen nog gesprekken met Kropswolde / Meerwijk, Borgcompagnie en Tripscompagnie en Froombosch.



Agenda's per dorp: Muntendam

De komende jaren gaan we in Muntendam aan de slag met het centrumplan. Ook uit de Maptionnaire, de online vragenlijst, blijkt dat het centrum een impuls nodig heeft. Het plan bestaat uit meerdere deelprojecten:

- Het dorps huis De Menterne
De gemeente gaat hier samen met inwoners van Muntendam kijken naar de mogelijkheden voor het dorps huis. Het dorps huis moet een plek worden voor samenkomst.
- Invulling oude gemeentehuis
We kijken voor het oude gemeentehuis naar een sociaal medische voorziening. Hier gaat de komende jaren onze aandacht naar uit.
- Woningbouw in het centrum
In samenwerking met de werkgroep, bestaande uit 25 inwoners uit het dorp die actief mee willen denken, werken we plannen voor woningbouw verder uit.



We investeren niet alleen in de vitaliteit van gebouwen, maar ook de openbare ruimte krijgt een impuls.

Met het centrumplan wil de gemeente zorgen voor een vitaal centrum in Muntendam, waardoor het dorp een impuls krijgt en aantrekkelijker wordt als vestigingsplaats. Ondertussen is dorpsbelangen bezig met het opstellen van een dorpsplan. Dat nemen we mee in de verdere uitwerking van plannen voor Muntendam. Ook de schoollocaties bieden mogelijkheden (op lange termijn) om woningen toe te voegen in het dorp. In de Maptionnaire vragen inwoners aandacht voor de relatie tussen wonen en bedrijvigheid.

Agenda's per dorp: Foxhol

Er is een dunne lijn in Foxhol tussen wonen en industrie. Het Masterplan Regiocentra voor het stedelijk gebied van Hogeveen-Sappemeer biedt ook kansen voor Foxhol. Ook hier is een investering in de woonomgeving nodig, ook blijkend uit de Maptionnaire. Daarnaast verdient ook de entree van het dorp aandacht. Het dorp is op dit moment bezig met het maken van een dorpsplan.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het meenemen van Foxhol in het masterplan om de woonomgeving en entree te verbeteren.
- Investeren in vroegnaarlogse bebouwing.
- Benutten van subsidies voor het opknappen van panden met achterstallig onderhoud in het historisch lint.

Agenda's per dorp: Harkstede

Harkstede is een gewild woondorp met basisvoorzieningen, aan de Borgmeren. De invloed van de stad Groningen is te merken in de woonvraag van buiten het dorp. Naast behoefte aan woningen, geeft het dorp aan dat het centrum meer kwaliteit moet hebben. Als gemeente nemen wij het initiatief om een dorpsvisie te maken, in samenspraak met het dorp. Daarin zal er aandacht zijn voor woningbouw en centrumverbetering, en aan de rol die Harkstede als dorp tussen Hogeveen-Sappemeer en Groningen wil en kan spelen, welke kansen wij en het dorp zien in relatie tot de ontwikkeling van Meerstad.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Concretisering van woningbouwlocaties voor dorps vraag en zoeken naar meer mogelijkheden.
- Het maken van een dorpsvisie, af te stemmen met het dorpsplan van Harkstede vanuit het dorp zelf.

Agenda's per dorp: Scharmer, Kolham, Froombosch

De dorpen kenmerken zich door de lintbebouwing, gelegen tussen centrumdorpen. Juist door de vaak oude, karakteristieke, bebouwing en mooie uitzichten over het landschap is wonen hier gewild. Ook is er binnen de dorpen een sterke binding. Kolham werkt aan een woonvorm voor senioren en richt zich in het dorpsplan onder meer op behoud en vernieuwing van dorps voorzieningen (dorps huis, sporthal, ijsbaan, tennisbaan, kindcentrum).



Scharmer richt zich in het dorpsplan onder meer op energiezuinig wonen, snel internet, variatie in woningen voor jong en oud, ontmoeting en veiligheid.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Kleinschalige woningbouw in de dorpen / het lint.
- Dorp zelf: woningbouwinitiatief Kolham.
- Faciliteren van dorpsplannen voor Froombosch.

Agenda's per dorp: Slochteren en Schildwolde

Slochteren en Schildwolde zijn onafhankelijke dorpen maar liggen dicht bij elkaar aan het lint, en zijn qua voorzieningen deels aanvullend op elkaar. Er zijn nog geen actuele dorpsplannen gereed; in Slochteren is dit gestart.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Actieve zoektocht naar kansrijke plekken voor starters en senioren door ons initiatieventeam, waaronder de gebundelde schoollocaties.
- Investerings in vroegnaoorlogse bebouwing - oudere woonbuurten Slochteren zijn bijvoorbeeld een aandachtsgebied ondersteuning bij woningverbetering.
- Kleinschalige woningbouw in het lint, gebruikmakend van een studie naar typologieën in de linten die gemaakt wordt door de gemeente.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Faciliteren van dorpsplannen.

Agenda's per dorp: Hellum en Siddeburen

Vanaf Hellum loopt het dorpslint over in centrumdorp Siddeburen. Hellum is gestart met het maken van een dorpsplan. In Siddeburen lopen diverse projecten. Ook is het dorp gestart met het maken van een dorpsplan.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Actieve zoektocht naar kansrijke plekken voor starters en senioren door ons initiatieventeam, waaronder de gebundelde schoollocaties.
- Investerings in vroegnaoorlogse bebouwing.
- Kleinschalige woningbouw in het lint.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Faciliteren van dorpsplannen.

Agenda's per dorp: Kiel-Windeweer & Borger- en Tripscompagnie

De dorpen kenmerken zich door de lintbebouwing en de vergezichten. Het is belangrijk om dit te behouden. Er is behoefte aan enkele woningen. Het opsplitsen van oude boerderijen in meerdere wooneenheden biedt hier goede kansen om woningen toe te voegen en draagt daarnaast bij aan het vitaal houden van het lint.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het stimuleren van investeringen in karakteristieke panden.
- Faciliteren van dorpsplannen.

Agenda's per dorp: Kropswolde

Kropswolde kenmerkt zich als karakteristiek lintdorp met mooie oude boerderijen tussen Hoogezand en Meerwijck in. Voor Kropswolde wordt gedacht aan toevoegen van woningen op kleine schaal in het bebouwingslint, maar ook op dwarswegen, waardoor nieuwe linten ontstaan. Verder is er een locatie als onderdeel van het programma scholenlocaties.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Omzetten van zachte plannen naar hard.
- Invulling geven aan schoollocatie.
- Faciliteren van een dorpsplan.

Agenda's per dorp: Lageland en Woudbloem

Deze dorpen liggen prachtig tussen 't Roegwold en de stad Groningen. Er is mogelijk ruimte voor het toevoegen van een enkele woning, maar het behoud van het landschap weegt hier ook zwaar.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het behoud van karakteristieke woningen.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Faciliteren van dorpsplannen.

Agenda's per dorp: Meeden

Meeden is de afgelopen jaren gelijk gebleven in het aantal inwoners terwijl omliggende plaatsen juist krompen. Het aantal huishoudens is juist toegenomen. Ook voor de komende jaren is er nog een woningbehoefte. Vooral aan levensloopbestendige woningen is behoefte.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het omzetten van zachte plannen naar harde plannen.
- Invulling geven aan schoollocatie.
- Onderzoeken van andere mogelijkheden voor woningbouw.
- Faciliteren van een dorpsplan.

Agenda's per dorp: Meerwijck

Meerwijck heeft een schitterende ligging t.o.v. de stad Groningen en heeft ook met het centrum van Hoogezand-Sappemeer alle voorzieningen dichtbij. Dit i.c.m. het woonmilieu aan het water zorgt er voor dat er veel kan. Dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Faciliteren van een dorpsplan.

Agenda's per dorp: Noordbroek

In het dorpsplan ziet het dorp kansen voor woningbouw en het vitaal houden van voorzieningen nu de druk op de woningmarkt hoog is. Uiteindelijk hoopt Noordbroek weer op het inwoneraantal te komen van begin deze eeuw. Het ziet door de ligging aan de N33 en dichtbij de A7 kansen voor woningbouw. Hiervoor zijn locaties in beeld. De randvoorwaarden voor woningbouw, zoals OV, moeten goed zijn.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het omzetten van zachte plannen naar hard.
- Ontwikkeling NAM-locatie, initiatief van het dorp.
- Analyse haalbaarheid kleinschalige grondgebonden zorggeschikte woonvorm.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Prestatieafspraken met de corporatie over woningverbetering.

Agenda's per dorp: Overschild

In Overschild heeft er de afgelopen jaren veel plaats gevonden, en vindt nog steeds veel plaats. Uit de reacties in de Maptionnaire bleek dat vooral het woonmilieu behouden moet blijven, na de ingrijpende versterkingen en vervangingen.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het verder concreet maken van lopende planvorming en uitvoering ervan.
- Toewerken naar een nieuwe status quo: na vele ingrepen vanuit versterking / vervanging op termijn weer rust in het dorp.

Agenda's per dorp: Steendam & Tjuchem

Volgens de dorpsvisie heeft Steendam behoefte aan nieuwbouw om de leefbaarheid van het dorp in stand te houden. Men ziet het liefste dat woningbouw samengaat met het versterken van het oude lint. Hier is behoefte aan woningen voor starters en senioren. Het versterken van de relatie met het water is een kans om de woonomgeving te versterken. In Tjuchem wordt woningbouw moeilijker en zijn er weinig geschikte locaties voor woningbouw.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het omzetten van zachte plannen naar hard.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Faciliteren van dorpsplannen.

Agenda's per dorp: Westerbroek

Westerbroek kenmerkt zich door de groene omgeving, bij een natuurgebied en met een goede ligging t.o.v. de stad. Men ziet kansen voor inbreiding bij de leegstaande school. Het zou mooi zijn als hier een hof kan komen met woningen voor starters en senioren. Ook worden er kansen gezien om de lintbebouwing door te trekken.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het invullen van de schoollocatie.
- Faciliteren van dorpsplan.

Agenda's per dorp: Zuidbroek

Zuidbroek is gunstig gelegen t.o.v. de stad Groningen. Het ligt aan de A7 en heeft een goede treinverbinding. Met de komst van de Nedersaksenlijn zal de frequentie van deze verbinding waarschijnlijk ook toenemen. De woningbehoefte voor Zuidbroek is 85 tot 110 tot 2030. Hier zijn nog geen harde plannen voor. Het dorp stelde al een dorpsplan op. We gaan graag met het dorp in gesprek over hoe meer wonen zich verhoudt tot het dorpsplan.



De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het maken van plannen en het omzetten van zachte plannen naar harde plannen.
- Benutten schoollocatie voor woningbouw.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Prestatieafspraken met de corporatie over woningverbetering.

3. Woonstrategie stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Midden-Groningen bestaat uit de tweelingkern Hoogezand-Sappemeer*. Alle wijken en buurten in het stedelijk gebied krijgen aandacht. Op veel plekken gaat het goed. Soms is er met enkele investeringen een belangrijke slag te maken. Soms is een intensieve, integrale aanpak nodig om de kwaliteit van leven te verbeteren voor de inwoners van nu en in de toekomst.

In dit hoofdstuk werken we uit hoe we naar de totale opgave van het stedelijk gebied kijken en welke richting we daarin kiezen. Per deelgebied gaan we daar nader op in. We benoemen in dit hoofdstuk vijf urgente, impactrijke ontwikkelingen voor het stedelijk gebied. Daarnaast werken we in alle wijken en buurten op maat aan verbetering en verduurzaming van woningen, leefbaarheid, een goede woonomgeving, soms is er ook ruimte voor toevoeging van woningen.

* *Het dorp Foxhol is fysiek verbonden met het stedelijk gebied, maar wij beschouwen dit als een zelfstandig dorp.*

In dit hoofdstuk werken we uit:

- 3.1 Integrale aanpak
- 3.2 Meer woningen toevoegen
- 3.3 Wijkgerichte agenda's

Keuzes en acties met prioriteit

- A Doorzetten integrale aanpak van Hoogezand-Noord, waaronder vernieuwing van de woningvoorraad en substantiële woningtoevoeging.
- B Focus op nieuwe (inbreidings)locaties voor woningtoevoeging (bouwen, herbestemmen) in Hoogezand-Sappemeer.
- C Stimuleren van herbestemming van karakteristieke en monumentale panden naar kwalitatief goede woningen, tegelijk tegengaan van ongewilde splitsing en lage woonkwaliteit, waaronder de aanpak Verpauperde Panden.
- D Een integraal plan maken voor herstructurering van de woningvoorraad, focus op de wijk Spoorstraat-Kieldiep, samen met partners zoals corporaties.

3.1 Integrale aanpak

- A De komende jaren willen de gemeente, Groninger Huis en Lefier aan de slag met het Noorderpark. Het gaat om samenleven, veiligheid, verbetering en vernieuwing van woningen, plek voor ontmoeting en sociale activiteiten, verkeer, groen en water en (her)ontwikkeling van het bedrijfsgebied aan de noordzijde. Er ligt een gebiedsvisie voor Noord en het entreegebied. Daaruit volgen projecten.

De veertien nu bekende opgaven of projecten zijn:

1. Rotondes en Kerkstraat: betere doorstroming
2. Geluidswal langs de A7
3. Nieuwe functie gebouwen Agrifirm
4. Verbeteren van het park
5. Winschoterdiep: meer wonen en andere functies
6. Verbeteren van groen in de wijk
7. Wijk en Hoofdstraat aantrekkelijk verbinden
8. Nieuwe sociale huurwoningen Van Linschotenstraat
9. Woningbouw Keyserstraat
10. Verkeersveiligheid en parkeren beter
11. Woningverbetering in huur en koop
12. De Dam: kruising Hoofdstraat-Kerkstraat beter
13. Nieuwe woningen Zeeheldenbuurt en Spilbergenkade
14. De entree aantrekkelijker maken.



Een aantal projecten is gestart of al afgerond, zoals de oplevering van 18 appartementen door Groninger Huis.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Verdere stappen in dit proces, waarbij bewoners en andere belanghebbenden intensief worden betrokken.
- 350 nieuwe woningen: ca. vervanging 100 en 250 nieuwe toevoeging.
- Een gelijkblijvend **aantal** sociale huurwoningen, maar een toename van andere vormen,

gericht op diverse doelgroepen. Zo verandert de samenstelling zonder afname van het aanbod sociale huur.

- Zoeken naar subsidies en andere mogelijkheden om goede plannen te kunnen maken en te versnellen.

3.2 Meer woningen toevoegen

Meer ruimtelijke mogelijkheden in stedelijk gebied

- B De behoefte aan woningen in stedelijk gebied is in het marktonderzoek ingeschat op 500 tot 675 tot het jaar 2030. Het woningmarktonderzoek geeft ook mee welke woningen nog ontbreken aan de woningvoorraad van het stedelijk gebied. Het schema toont de aantallen en accenten. Belangrijke accenten zijn:
- Appartementen: het zwaartepunt in het centrumgebied. In de wijken met nu veel appartementen, zoals Noorderpark en Margrietpark beter geen netto toename.
 - Grondgebonden woningen voor (onder meer) senioren: overal toepasbaar – in alle wijken is er een doorstromingsbehoefte.
 - Vrije kavels: accent in De Vosholen en bij ontwikkelingen in de bestaande zuidelijke wijken.
 - Rijen en tweekappers kunnen in beginsel overal passend zijn.
 - Sociale huur en middenhuur: accenten bij voorzieningen.

De nu concrete plannen voor woningbouw voorzien nog enkele jaren in de behoefte. Het gaat dan om afronding van de Vosholen fase 2, woningbouw op vrijkomende gemeentelijke locaties. En de ervaring is dat er in de tijd nieuwe particuliere initiatieven worden ingediend. Evengoed is er urgentie om aanvullende woningtoevoeging te organiseren op (binnen)stedelijke locaties. Gelet op de lange aanlooptijd van projecten heeft dat onze focus – zie ook het blad hierna.

BENODIGDE TOEVOEGING TOT 2030	TOTAAL	SOCIALE HUUR	EGZ	APP	GGB 0-TR	MIDDEN- HUUR	EGZ	APP	GGB 0-TR	KOOP	RIJ	2^1	VRIJ / KA- VEL	APP	GGB 0-TR
Hoogezand-Sappemeer	500-675	170-205	+	++	++	30-35	0	+	***	345-420	++	++	++	+	+++*
- Centrum			+	++	++		0	++	+		+	0	0	++	++
- Gorecht e.o.			-	-	+		0	0	0		++	++	0	0	++
- Woldwijk			-	0	+		0	0	0		+	+	0	0	++
- Noorderpark e.o.			+	--	++		0	0	0		++	++	0	0 / +	++
- Hoogezand-Zuid			+	0	++		0	0	0		++	++	++	0	++
- Margrietpark			0 / +	-	+		0	0	0		++	++	0	0 / +	++
- Boswijk e.o.			+	-	+		0	0 / +	+		+	+	+	+	++
- De Vosholen			+	0	+		0	0	0		++	++	++	0	+

* = bestaand aanbod is verouderd, dus vernieuwen
** = nauwelijks bestaand aanbod
- = aanbod is groter dan de vraag

0 = vraag en aanbod zijn in balans
+ of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

Onze focus ligt op het zorgen voor meer woningtoevoeging in het stedelijk gebied. Alle plannen moeten voldoen aan kwaliteitseisen. Daarbinnen zoeken we naar mogelijkheden die ook daadwerkelijk voor 2030 tot realisatie kunnen komen.

De aandacht gaat de komende jaren in het bijzonder uit naar:



Noord: zie ook paragraaf 3.1 voor de aanpak. In dit gebied zien we mogelijkheden voor ca. 350 nieuwe woningen (250 toevoeging, 100 vervanging), deels voor en deels na het jaar 2030.



Vosholen: de afgelopen jaren is de eerste fase gerealiseerd. Vosholen is belangrijk omdat hier de vraag naar ruim wonen in het stedelijk gebied ruimte krijgt. Voor de jaren daarna onderzoeken we hoe verdere ontwikkeling van Vosholen mogelijk te maken is, als woonwijk met aantrekkelijke woningen voor iedereen, maatschappelijke functies en een goede openbare ruimte.



Binnenstedelijk zijn er diverse particuliere initiatieven, vooral rond het historisch lint. Wij werken graag mee aan positieve ontwikkelingen in het historisch lint. Ons initiatieventeam beoordeelt dit aan de hand van criteria (zie ook hoofdstuk 1). Aanvullend werken we de komende jaren aan een investeringsfonds om obstakels bij stedelijke projecten te overbruggen.



Stadshart: we werken aan de afronding van het Stadshart en bieden ruimte voor transformatie van winkel- en bedrijfspanden naar wonen. Meer wonen kan bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een betere aansluiting op het historisch lint. Ook hier maken wij gebruik van ons afwegingskader, en de daarbij behorende kwaliteitscriteria.



Accenten zichtbaar versterken: stad en wijken

We kiezen er voor om Hoogezand-Sappemeer meer profiel te geven. Dat houdt op hoofdlijnen in:

- Meer stedelijke ontwikkeling en uitstraling in het stadshart, daarmee ook het draagvlak voor functies daar versterken.
- Via transformatie en herinrichting werken aan herstel van de parkstructuren in de vroegnaoorlogse buitenwijken, grondgebonden, middelhoogbouw, groen, zoals ook in Noorderpark.
- Een lint met statuur: herstel van historische panden, herontwikkeling op maat.
- Wijkcentra en OV-knooppunten als clusters van wijkontwikkelingen.

Vrijkomende scholenlocaties benutten

Binnen Hoogezand-Sappemeer bevinden zich een groot aantal scholenlocaties die wellicht op termijn vrijkomen. Gefaseerd worden deze scholen gesloopt en kunnen de locaties gebruikt worden voor het toevoegen van woningen. Deze locaties bieden kansen om de balans in bestaande buurten te verbeteren.



▲ De vele schoollocaties in Hoogezand-Sappemeer

Balans in eigendom en prijs

In het stedelijk gebied als geheel willen we in elk geval 30% sociale huur en 30% betaalbare koop in de toevoeging terugzien. Ook streven we naar een betere balans in het aandeel sociale huur en goedkope koop per wijk. Nu bestaat de woningvoorraad in sommige wijken vrijwel uitsluitend uit goedkope of juist dure woningen. We werken vanuit het principe 'homogene buurten in heterogene wijken': op de schaal van buurten is het prima als woningen, inkomensgroepen, leeftijdsgroepen veel hetzelfde zijn, omdat dat ook tot sociaal verband kan leiden. Op de schaal van een hele wijk willen we wel dat er variatie is.

We monitoren hoe de optelling van alle plannen bijdraagt aan het stedelijke doel.

-  In wijken met nu al een hoog aandeel sociale huur, verlagen we niet het aantal woningen in sociale huur. Verkoop, vervanging en nieuwbouw leidt op wijkniveau bij voorkeur tot een stabiele situatie. Maar als er sprake is van toevoegen van woningen, zijn dat bij voorkeur andere segmenten. Het gaat om Noorderpark, Gorecht-Noord en West, Woldwijck-Midden.
-  Het stadshart en de gebieden rondom de winkelcentra hebben al een hoog aandeel sociale huur. Bij verdere groei van het aantal woningen kunnen de bestaande verhoudingen in stand blijven: dus ook ruimte voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. We vinden dit een logisch gebied voor een hoog aandeel sociale huurwoningen.
-  Ook bij particuliere ontwikkellocaties geldt minstens 30% sociale huur en 30% koop tot € 390.000, zoals de vervolgfases van Vosholen. Projectontwikkelaars hebben hier rekening mee te houden. Alleen in overleg met de gemeente en op basis van goede argumenten zijn maatwerkafspraken en compensatie denkbaar.



▲ Accentgebieden aandeel sociale huur bij woningvoorraadverandering

3.3 Wijkgerichte agenda's

Historisch lint

Hoogezand-Sappemeer is gegroeid langs het dubbellint Winschoterdiep en de spoorlijn. Het historische lint van het Winschoterdiep vraagt om aandacht. In het lint is te vaak sprake van achterstallig onderhoud. Het lint is ook benoemd in de verstedelijkingsstrategie en het Masterplan Regiocentra en het maakt deel uit van het NPG-project Aanpak Verpauperde panden, gericht op het ondersteunen van pandeigenaren bij woningverbetering en verduurzaming, handhaving bij gevaarlijke en ongewenste situaties tot inschakelen van maatschappelijke partners en het bieden van vervangende huisvesting.

- C** De komende jaren zal de aandacht uitgaan naar herbestemming met kwaliteit:
 - Voortzetting en liefst verlenging van het NPG-project Aanpak Verpauperde Panden en zoeken naar aanvullende instrumenten, overigens ook op andere plekken in de gemeente.
 - In stapjes verder werken aan een prettiger omgeving, verbetering van het vastgoed, waaronder het in ere herstellen van de karakteristieke en monumentale panden, het oplossen van 'rotte kiezen', het zorgen voor meer ruimtelijke eenheid. Daarbij benutten we de betrokkenheid van inwoners en organisaties.
 - Het maken van een overkoepelende strategie voor het verbeteren van het lint, zoals ook benoemd in het Masterplan Regiocentra en in de Verstedelijkingsstrategie. Met wonen, werken en andere functies, een hogere verblijfskwaliteit, waar het vastgoed de uitstraling heeft die recht doet aan de bijzondere geschiedenis van het lint. Er is al een stedenbouwkundige inventarisatie gedaan.
 - Ruimte bieden aan positieve herbestemming, zoals splitsen van villa's en winkelpanden tot woningen, soms door vervanging voor nieuw vastgoed. De gemeente hanteert een methodiek om te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit bij initiatieven in het historisch lint. Ongewenste ontwikkelingen gaan we actief tegen. Zie ook hoofdstuk 1.



Aanpak Verpauperde Panden

Deze aanpak heeft een budget van 2 miljoen euro waarvan de helft als aanvulling voor fysiek ingrijpen en richt zicht op alle verpauperde panden in de gemeente die nu bekend zijn: ruim 130 in totaal. Doel is om daar in elk geval de helft van aan te pakken met deze aanpak. We onderzoeken hoe we een vervolg kunnen geven aan dit project, omdat dit een kwestie is van langjarige aandacht.

Stadshart: meer profiel, meer wonen

Hier wordt al een aantal jaren gewerkt: het winkelcentrum is vernieuwd, het Huis van Cultuur en Bestuur en het medisch centrum zijn gerealiseerd en er zijn meerdere woningbouwprojecten opgeleverd, waaronder huurwoningen van Lefier, Groninger Huis en Reenske Compagnie. Deze projecten spelen in op een behoefte aan wonen nabij voorzieningen, ze zorgen ook voor meer draagvlak onder het voorzieningenniveau in het Stadshart en ze maken het gebied 'af'.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Verdere afronding van bestaande plannen.
- Het opnemen van het Stadshart in een stedenbouwkundig plan, als onderdeel van het Masterplan Regiocentra als volgende stap.
- Samenwerking met corporaties en particuliere initiatiefnemers voor meer toevoeging van wonen aan dit gebied. Dit sluit aan op de blijvend grote behoefte naar wonen nabij voorzieningen zoals in het woningmarktonderzoek naar voren kwam.



Gorecht-West

De vernieuwing van Gorecht-West is in de laatste fase (5) beland, die naar verwachting eind 2024 is afgerond. Veel woningen zijn vervangen door corporatie Lefier, de woonomgeving is op veel plekken opnieuw ingericht door de gemeente. De oriëntatie van de woningen en de omgeving maakt sociaal contact gemakkelijker – één van de wensen van veel bewoners. Gorecht-West is één van de twee wijken die zijn aangewezen als focuswijken voor meer veiligheid, verbonden aan het Nationaal Programma Groningen.

De komende jaren zal de aandacht uitgaan naar:

- Afronding van fase 5.
- Hulp bij de verbetering van particuliere woningen, die niet vervangen zijn. Daarvoor is er onder meer het Volkshuisvestingsfonds en 'maatregel 29 van Nij Begun'.
- Vergroten van de veiligheid in de wijk.
- Sociaal-maatschappelijk investeren en vergroten van het toekomstperspectief van de inwoners.

Gorecht-Noord

In de wijk Gorecht Noord gaat de aandacht de komende jaren uit naar het gasloos maken van de woningen en ander vastgoed. De kans is groot dat de huizen al in 2025 zonder aardgas te verwarmen zijn met een warmterring. Dit is een ondergronds netwerk van goed geïsoleerde leidingen met warm water uit restwarmte van de kartonfabriek ESKA.

De komende jaren zal de aandacht uitgaan naar:

- Aanleg van het warmtenetwerk en aansluiting van de woningen.
- Verduurzaming van goedkope koop met ondersteuning vanuit het Volkshuisvestingsfonds en artikel 29 van Nij Begun.
- Aandacht voor een gezonde woonomgeving, die uitnodigend is voor de inwoners, vaak op leeftijd, van dit gebied.



Spoorstraat-Kieldiep

D De wijk Spoorstraat-Kieldiep werd in de woonvisie van 2019 aangewezen als prioriteitsgebied, met fysieke verbetering en sociale investering. De focus is de laatste jaren uitgegaan naar het opstarten van de integrale ontwikkeling van Noorderpark, de afronding van Gorecht West, aardgasvrij Gorecht Noord en andere plannen. Op dit moment is er Spoorstraat-Kieldiep wel een van de twee focuswijken voor veiligheid, waarvoor middelen beschikbaar zijn vanuit het Nationaal Programma Groningen.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het opstellen van een integraal plan voor deze wijk, als onderdeel van een stedelijke aanpak. Zodat na afronding van de plannen in andere wijken snel kan worden doorgepakt in Spoorstraat-Kieldiep.
- Verduurzaming van goedkope koop met inzet vanuit het Volkshuisvestingsfonds en artikel 29 van Nij Begun.
- Het aanpakken/verbeteren van sociale kwetsbaarheid, sociale problematiek en ongereguleerde particuliere verhuur door inzet van het Volkshuisvestingsfonds..

Woldwijkstraat

In deze wijk gaat veel 'gewoon goed'. Er is recent een kindcentrum toegevoegd aan de wijk. De komende jaren worden er op vrijkomende schoollocaties nieuwe woningen gebouwd. In de wijk zijn er nog relatief veel woningen met energielabel D: beter dan in Gorecht, maar in combinatie met ruime woningen wel een punt van zorg, als het gaat om toekomstige betaalbaarheid van het wonen.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Gesprek met de wijk (platform, bewonerscommissies, bewoners) over de toekomst van hun wijk: de woningen, de omgeving, actuele plannen, etc.
- Verduurzaming van goedkope koop met ondersteuning vanuit het Volkshuisvestingsfonds en artikel 29 van Nij Begun.
- Verdere energetische verbetering van de sociale huurwoningen in de wijk door Lefier, als onderdeel van hun aanpak om woningen met label D binnen enkele jaren verbeterd te hebben.

Martenshoek

In de buurt Martenshoek is het wonen en het werken sterk verweven. Dat is al van oudsher zo. Martenshoek heeft meerdere voorzieningen en een station. Er zijn kansen voor toevoeging van woningen op meerdere plekken en wij staan open voor initiatieven. Martenshoek zien we als een stedelijk woonwerkgebied met een 'ruw randje': we zoeken naar de combinatie van wonen en werken met een goede overgang tussen functies, van wonen naar lichte en zwaardere bedrijvigheid. Alle stappen gaan in samenspraak met bewoners en ondernemers.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Het voeren van gesprekken over een toekomstbestendige menging van wonen, voorzieningen, bedrijven.
- Uitwerken van lopende initiatieven voor wonen naar concrete plannen.

De andere wijken

Er zijn meer wijken in het stedelijk gebied. Deze werken we in deze woonvisie niet verder uit. We merken dat in die wijken beslist wensen staan die bijdragen aan de fysieke kwaliteit van omgeving en woningen, de sociale samenhang. Deze zijn echter vaak minder ingrijpend en ze vragen geen speciale projectorganisatie van de gemeente. Zo heeft Boswijk (Sappemeer) in 2022 een wijkvisie gemaakt. In deze visie is niet specifiek aandacht voor wonen.

De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Blijvend contact met de wijk- en buurtvereniging, over actuele situaties en de toekomst van de wijken en buurten.
- Doorgaan met het wijkgericht werken zoals dat in de gemeente Midden-Groningen is geregeld.





4. Goed en betaalbaar wonen

We willen er aan blijven werken dat voor iedereen een goede woning in een prettige omgeving bereikbaar is. Behalve het investeren in voldoende woningen in gevarieerde vormen, moeten woningen ook veilig en comfortabel zijn. En bovendien betaalbaar. De kwaliteitseisen zijn, zoals vastgelegd in het landelijke bouwbesluit, hoog én er is schaarste aan woningen. Dit alles maakt dat de betaalbaarheid onder druk staat. Verduurzaming is een investering die tot betere betaalbaarheid kan leiden, omdat de energielasten omlaag gaan. De aandacht gaat in dit hoofdstuk dan ook uit naar meerdere manieren om betaalbaar wonen te realiseren.

En als er betaalbare woningen zijn, is het belangrijk dat zij zo betaalbaar mogelijk blijven en beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. De gemeente heeft daarin een regierol en heeft instrumenten om groepen financieel te ondersteunen, om speculatie te voorkomen en om te zorgen voor voldoende betaalbare nieuwbouwwoningen in plannen. We gaan in dit hoofdstuk verder in op die instrumenten. Ondertussen ontstaan er nieuwe woonvragen: wonen in vormen die we nu nog niet (overal) kennen. Daar waar dit echt iets toevoegt aan onze gemeente, bieden we daarvoor ook de ruimte.

En toekomstbestendig wonen gaat over meer dan alleen betaalbaar wonen of de woonvorm. Het gaat ook over de woonomgeving die bestendig is tegen een extremer klimaat, om een omgeving waar mensen zich prettig en veilig voelen en die uitnodigt tot gezond gedrag. Dat gaat verder dan waar deze woonvisie over gaat, maar we staan er wel kort bij stil.

De paragrafen in dit hoofdstuk:

4.1	Corporatiehuur	4.4	Woonvormen
4.2	Particuliere huur	4.5	Instrumenten voor regie op wonen
4.3	Koop	4.6	Toekomstige woningen en omgeving

Keuzes en acties met prioriteit

- A Nieuwe langjarige prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties op basis van deze woonvisie.
- B Ook met andere partijen zoeken naar oplossingen voor meer sociale huur.
- C Onderzoek naar een verhuurvergunning binnen onze verhuurverordening voor grip op woonkwaliteit.
- D Intensiveren van contact met partijen ‘in de wijk’ voor betere grip op problemen bij particuliere huur.

- E Faciliteren en begeleiden van verduurzaming van koopwoningen.

Keuzes en acties aanvullend

- F Blijvende inzet van de starterslening.
- G De samenwoonbonus als experiment.
- H Samenwerken met kostenverlagende bouwers.
- I Met woonpartners de ambitie bepalen voor toekomstbestendig bouwen.

4.1 Corporatiehuur

Voldoende woningen: 360 extra tot 2030

In Midden-Groningen zijn bijna 8.000 sociale huurwoningen te vinden. Daarvan staan er ongeveer 5.000 in Hoogezand-Sappemeer, bijna 800 in Muntendam en enkele honderden in de andere woondorpen. Er is volgens het woningmarktonderzoek behoefte aan meer sociale huurwoningen. Wij voerden dat onderzoek samen met de corporaties en huurdersorganisaties uit.

- Er zijn tot 2030 ongeveer 360 extra sociale huurwoningen nodig, een netto groei van 35-55 woningen per jaar. Dat is ongeveer 30% van alle toevoeging in de gemeente. Dit komt overeen met de Woondeal en landelijke richtlijnen.
- Starters zitten momenteel het meest in de knel. Ook gezinnen hebben te maken met lange wachttijden door beperkte doorstroming.
- Ouderen wonen vaak nog in gezinswoningen. Wij verleiden hen graag tot doorstroming. Daarom is er vooral behoefte aan 'alleskunnens' in de huur. Dat zijn huizen die de eerstkomende decennia geschikt zijn voor ouderen met een zorgvraag, maar ook bruikbaar zijn voor kleine gezinnen of stellen. Aanvullend zijn soms ook nieuwe rijwoningen of specifieke starterswoningen wenselijk.
- De grootste behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen is er in het stedelijk gebied. Op kleinere schaal is ook toevoeging in de centrumdorpen nodig. Voor woondorpen geldt: maatwerk, en vooral aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad.
- De aantallen blijven onzeker. Het is belangrijk om strategieën uit te werken om mee te bewegen met de vraag. Dat kan via meer of minder verkoop, sloop, prijsbeleid. Dit noemen we ook wel de 'rollende voorraad' (zie de illustratie).

Afspraken gemaakt: behoefte wordt herkend

Met de corporaties en huurdersorganisaties werkten we de afgelopen jaren constructief samen in het stellen en behalen van doelen. We maakten in 2021 langjarige prestatieafspraken. In de afspraken voor 2024 besteedden we al aandacht aan behoefte aan extra woningen.

- A** De langjarige prestatieafspraken actualiseren we in 2024-2025. Dat doen we op basis van deze woonvisie en de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek. Daarin werken we met corporaties en huurdersorganisaties uit hoe we samen maximaal antwoord geven op alle opgaven. Dat gaat over het aantal woningen, kwaliteit, prijs, leefbaarheid.



- ◀ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incurante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houd je een kern gewild. Deze manier van denken maakt het mogelijk om nu toe te voegen, en op termijn te reageren op veranderende behoeften.

Van afspraken naar praktijk: weerbarstig

Als het gaat om toevoeging van extra sociale huurwoningen, zit er nog een groot gat tussen de portefeuillestrategieën van de corporaties en de behoefte. De (te) lage toevoeging hangt enerzijds samen met de omslag van 'nulgroei' naar groei. Anderzijds met de grenzen aan de investeringscapaciteit en organisatiekracht van corporaties. Dit speelt met name op de middellange termijn en hangt samen met de grote opgave zoals: woningen toevoegen, verbeteren, verduurzamen, soms versterken en tegelijkertijd de huren betaalbaar houden. We werken met de corporaties en andere partners samen aan oplossingen om het aantal sociale huurwoningen te laten groeien.

Oplossingen voor voldoende sociale huur

- Wij werken met sociale grondprijzen die wij elk jaar herijken.
 - Wij bieden gemeentelijke locaties aan waar corporaties woningen kunnen toevoegen. De scholenlocaties in de dorpen en stedelijk gebied zijn voorbeelden.
 - Ook van particuliere ontwikkelaars vragen wij hun bijdrage aan het realiseren van betaalbare woningen volgens de Woondeal-afspraken.
 - We verwelkomen toevoeging van middenhuur door de corporaties. Daarmee wordt soms ook sociale huur beter haalbaar binnen projecten. Het kan ook gaan om omzetting naar duurdere huur, als er maar voldoende sociale huur voor in de plaats komt.
 - Als onderdeel van de Omgevingswet sturen wij in alle nieuwe omgevingsplannen in beginsel aan op een aandeel betaalbare woningen op alle locaties in de gemeente, ook bij plekken in particulier eigendom.
 - We maken met alle corporaties afspraken over hun aandeel in de toevoeging van sociale huurwoningen: Lefier, Groninger Huis en Woonzorg Nederland.
-
- B** Ook met niet-corporaties overleggen welke bijdrage zij willen leveren aan sociale huur en middenhuur en of de gemeente daarbij kan helpen. We verwelkomen initiatieven van particuliere ontwikkelaars met sociale huur, mits in combinatie met afspraken over langjarige goede prijs-kwaliteit van de woningen.
 - C** Om te kunnen sturen op blijvende prijs-kwaliteit bij niet-corporaties, onderzoeken we in 2024 of we een gebiedsgerichte verhuurvergunning op kunnen stellen.
 - G** We onderzoeken een gemeentelijk antwoord op de kostendelersnorm: de "samenwoonbonus" waarbij inwoners met een bijstandsuitkering gestimuleerd worden om te gaan samenwonen in plaats van financieel ontmoedigd*.
-
- In regionaal verband (Regio Groningen Assen, G13 corporaties) blijven we in gesprek met het Rijk over de aangetoonde extra kwetsbare positie van corporaties in Noord-Nederland en over oplossingen om toch voldoende sociale woningen te kunnen toevoegen.

* Zie <https://vng.nl/praktijkvoorbeelden/samenwonen-op-proef-in-de-bijstand>

Betaalbare woningen door verduurzaming

Huurprijsgrenzen in de sociale huur zijn gereguleerd. En met huurtoeslag worden de laagste inkomens extra tegemoet gekomen waardoor de werkelijke huurprijs aansluit bij de inkomenssituatie van een huishouden. Waar bewoners géén toeslag voor krijgen, is hun energielast. Investeren in verduurzamen kan voor huurders tot lagere woonlasten leiden, het is waardebehoud van het vastgoed voor de corporaties. Het woningmarktonderzoek laat zien waar kwetsbare situaties het meest voorkomen, waar de woonquote (huur plus energielast in verhouding tot het inkomen) het hoogst is:

- In buurten met veel huishoudens met een laag inkomen...
- ... met woningen die nog onvoldoende energetisch verbeterd zijn...
- ... zeker als het relatief grote woningen betreft.

Corporaties Lefier, Groninger Huis en Woonzorg Nederland investeren fors in verduurzaming. Daarmee verdwijnen de woningen met een slecht energielabel (E, F en G) voor 2029 uit de woningvoorraad. In Slochteren en Siddeburen valt deze investering samen met de versterkingsopgave met deels vervanging van woningen.

- A** We gaan in gesprek met de corporaties over speciale aandacht voor verduurzaming van de woningen in:
- Hoogezand-Sappemeer - Spoorstraat-Kieldiep: zeer lage inkomens en daarmee extra kwetsbaar – dit als onderdeel van een integrale wijkaanpak.
 - Muntendam: een combinatie van lagere inkomens en matige energieprestaties van woningen.
 - In minder mate: Slochteren, Siddeburen en Meeden.

Dit in aanvulling op de lopende en geplande inspanningen in Midden-Groningen door de corporaties.



◀ Voorbeelden van woningen met (vaak) een grote verduurzamingsopgave

Basisvoorraad echt lage huurprijzen

We merken dat een deel van de huishoudens op zoek is naar *echt* goedkope woningen, waarbij de huurprijs bepalend is. Denk aan jonge huurders (<23 jaar, € 454 prijspeil 2024), maar ook mensen die om andere redenen liever een lage huur hebben dan veel toeslag, bijvoorbeeld om afhankelijkheid van regelingen te vermijden. Met de corporaties Lefier en Groninger Huis werken we aan beschikbaarheid van voldoende woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, aansluitend bij de behoefte en regelgeving hierover.

4.2 Particuliere huur

Een bescheiden rol, soms met problemen

In Midden-Groningen bedienen particuliere verhuurders een bescheiden 5% van alle huishoudens: gemiddeld relatief ruime, maar oudere woningen in particulier eigendom. Ze zijn per vierkante meter bijna twee keer duurder dan sociale huur of koop. Onderzoek naar de particuliere huurmarkt (in opdracht van Groninger gemeenten en provincie) liet zien:

- De groep die particulier huurt, is heel divers: van arbeidsmigranten, kwetsbare groepen, mensen in een verhuizing, jongeren die net niet genoeg verdienen om een huis te kopen, mensen die zich niet aan een koopwoning willen binden.
- Particuliere huur gaat soms samen met problemen, zoals overlast, verloedering, slechte woningen, een negatieve impact op de omgeving. In buurten met veel particuliere huur is de leefbaarheid gemiddeld lager en daar blijven woningwaarden vaak ook achter.
- Er is ook 'illegale bewoning', niet meetbaar.

Instrumenten voor betere prijs-kwaliteit

We vinden dat teveel huishoudens nu om negatieve redenen voor particuliere huur kiezen. De praktijk is dat mensen een thuis zoeken en dat via gangbare wegen niet vinden.

- We leggen het opkopen en splitsen in laagwaardig en te duur wonen aan banden. Daarom is er in 2023 een opkoopbescherming ingevoerd in delen van de gemeente.
 - We willen alternatieven aanbieden. We werken aan woningen of eenheden voor tijdelijk verblijf van mensen, zoals doorstromers uit maatschappelijke opvang, andere groepen die met spoed (tijdelijk) een woning zoeken, arbeidsmigranten. Oplossingen kunnen soms ook regionaal gevonden worden. Zie ook hoofdstuk 5: overbruggingswonen.
- A** We zorgen in nieuwe prestatieafspraken ook voor inbreng van specialisten uit het sociaal domein, zodat er aandacht is voor leefbaarheid in buurten en dorpen, voorkoming van schulden en betalingsachterstanden, etc, in relatie tot particuliere verhuur.
- D** We versterken ons doorlopende contact met partijen die in de wijken actief zijn, zoals wijkverpleegkundigen en politie, om beter te herkennen waar problemen ontstaan als gevolg van particuliere verhuur, zodat we gericht kunnen bijsturen.

- De Wet Goed Verhuurderschap is sinds juli 2023 van kracht en geeft huurders bescherming. Als huurders en verhuurder er niet uit komen, kunnen huurders zich melden bij de gemeente, die kan ingrijpen. De rechten en plichten gaan over borg, bemiddelingskosten, de huurovereenkomst, servicekosten, intimidatie en discriminatie, scheiding van arbeidscontract en huurcontract bij arbeidsmigranten en (na vaststelling) de verhuurgunning. Zie ook onze website.

4.3 Koop

Het is voor huishoudens met een lager inkomen steeds lastiger om een betaalbare koopwoning te vinden. Midden-Groningen is relatief betaalbaar, maar ook hier zijn de prijzen sterk gestegen. De markt bepaalt voor een belangrijk deel de prijzen van bestaande en nieuwe woningen. We hebben beperkte mogelijkheden om het kopen van een huis betaalbaar te maken en te houden.

Betaalbare toevoeging

De woondeal schrijft voor dat 30% van de nieuwbouw betaalbare koop betreft, tot € 390.000 (prijspeil 2024). Lang niet voor alle huishoudens is dit betaalbaar. Door hoge kwaliteitseisen is het evengoed lastig om goede woningen voor veel lagere koopprijzen nieuw te bouwen. Grondprijzen voor koopwoningen worden marktconform bepaald; daartoe is de gemeente verplicht. Hierna gaan we in op werkwijzen, instrumenten en woonvormen die kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid. Deze zijn overigens vaak ook toepasbaar bij het toevoegen huurwoningen.

Samenwerking met kostenverlagende bouwers

- H** Als gemeente zoeken wij waar mogelijk de samenwerking op met bouwende en ontwikkelende partijen die ervaring hebben met bouw- en ontwikkelmethoden die kostenverlagend zijn, waaronder fabrieksmatig bouwen. Hierin nemen wij zelf het initiatief bij eigen grond.

Herbenutten van bestaande gebouwen

Maatschappelijk of agrarisch vastgoed bijvoorbeeld. Dit kan tot beter betaalbare woonvormen leiden. Daarbij hebben we oog voor kwaliteit van de woning, de omgeving, met een redelijke prijs-kwaliteitverhouding hebben, ook op termijn: we maken daarover afspraken met partijen. Deze manier van toevoegen leverde bijvoorbeeld in 2023 als meer dan 150 wooneenheden op in onze gemeente. Als gemeente hebben wij hierin soms een faciliterende rol, soms een actieve rol, zoals bij het focusproject Scholenlocaties.

Stimuleren van collectieve vormen van ontwikkelen

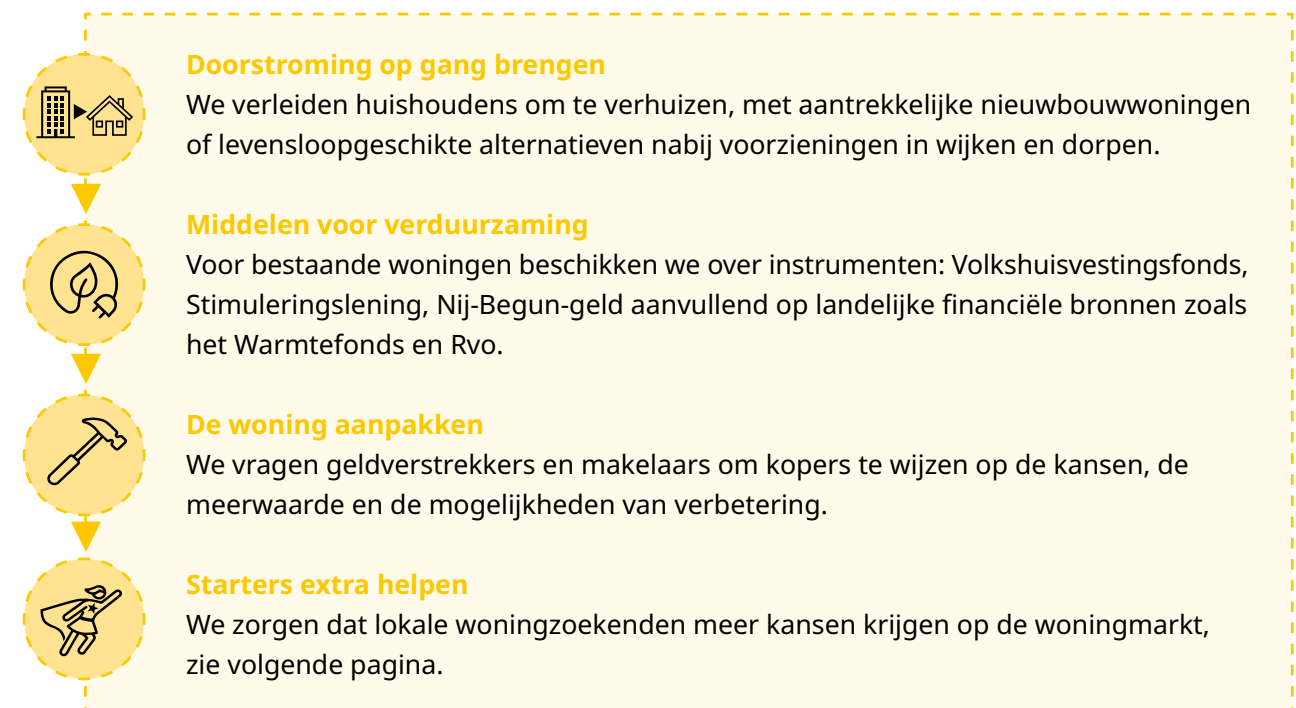
Bijvoorbeeld in hofjesvorm, delen van woonvoorzieningen, erfdelen, die zuiniger met grond en ruimte omgaan. Dit kan om huur én koop gaan. Hierin hebben wij een faciliterende rol.

Doorstromingsbouw: betaalbare koop komt vrij

In bestaande buurten staan veel relatief ruime woningen voor hun koopprijs. Met een gevarieerd bouwprogramma zorgen we voor alternatieven voor oudere huishoudens en bijvoorbeeld gezinnen die een volgende stap willen zetten. De figuur op de volgende pagina illustreert de kans die ontstaat als doorstroming samen gaat met verduurzaming. Door het moment van verhuizing aan te grijpen, inzet van instrumenten, krijgen bestaande woningen een tweede jeugd. Bij deze strategie is ook de inzet van geldverstrekkers, makelaars en onze energiecoaches van groot belang.

Starterslening als financieel instrument

- F** Wij blijven de starterslening inzetten. Daarmee kunnen koopstarters meer lenen. De lening geldt voor de eerste hypotheek, maximaal 20% van de koopprijs met een maximum van € 36.000 (prijspeil 2024). We doen een voorstel aan de Raad om continuïteit te kunnen bieden.



Betaalbare koop door verduurzaming

- E** We helpen huiseigenaren bij het verduurzamen van hun woningen, daarmee het verlagen van hun woonlasten. Daarmee werken zij bovendien aan waardebehoud van hun woningen voor de langere termijn.
 - Regionaal energieloket: een website met overzicht van de duurzaamheidssubsidies en -leningen. Hier kunnen bewoners terecht voor informatie, advies en een gratis adviesgesprek van een vrijwillige energiecoach.
 - Midden-Groningen maakt gebruik van het Volkshuisvestingsfonds in Gorecht-Noord, (gelijktijdig met het gasloos maken van de buurt), daarna Gorecht-West, Spoorstraat-Kieldiep en Noorderpark.
 - Inmiddels is er voor een veel grotere groep huiseigenaren subsidie voor isolatie vanuit Nij Begun. Wanneer de details duidelijk zijn, werken wij aan een aanpak die aansluit op de inzet van het reeds toegekende Volkshuisvestingsfondsgeld.
 - De Stimuleringslening is gericht op het toekomstbestendiger maken van een koophuis. Deze is inzetbaar voor verduurzaming, maar ook voor algemene woningverbetering.
 - Voor huiseigenaren in aardbevingsgebied zijn er financiële middelen beschikbaar vanuit Nij Begun en de NCG.
 - We spreken met geldverstrekkers en makelaars af dat zij actiever verduurzamingsinformatie delen bij woningverkoop.
 - We onderzoeken met de corporaties of 'te slopen' huurwoningen ook verkocht kunnen worden, met daarbij een vooraf opgesteld 'klusplan' om de woningen tot een goed energetisch niveau te verduurzamen, gebruikmakend van de financiële instrumenten die er zijn én van het Energieloket.
 - We blijven alert op nieuwe mogelijkheden.

4.4 Woonvormen

Uitnodigend en faciliterend naar nieuwe vormen

De groep mensen die iets anders wenst, groeit. We staan als gemeente positief tegenover nieuwe woonvormen. Wij nemen daarin een faciliterende rol. Nieuwe vormen kunnen in een behoefte voorzien en ook bijdragen aan verbetering van de omgeving, de plaatselijke leefbaarheid, het herbenutten van bestaand vastgoed. Hierbij gelden als voorwaarden dat:

1. initiatieven voldoen aan wettelijke eisen en regels;
2. zij passen bij de kwaliteitscriteria van onze gemeente;
3. dat er ambtelijke capaciteit is om het verzoek te behandelen. Onze sleutellocaties hebben prioriteit.

Vrij wonen in het landschap

Dit is een uitgesproken wens van minstens tientallen inwoners.

- Als het gaat om echt nieuwe toevoegingen in het landschap, zijn we terughoudend. Alleen bij een zeer overtuigend plan, werken we mee.
- Daar waar het gaat om hergebruik van plekken (herbestemmen van gebouwen, rood-voor-rood) staan we open voor voorstellen, die aansluiten bij onze kwaliteitscriteria en wetten en regels. Zie ook eerdere hoofdstukken.
- We gaan in gesprek met de provincie over onze bebouwingscontouren: aan sommige dorpsranden en linten zien we woningbouw als een verbetering. Daar willen we ruimtelijke mogelijkheden bieden. Zie ook hoofdstuk 1.

Splitsen

Als gemeente ondersteunen wij splitsingen graag.

- In onze gemeente staan honderden karakteristieke boerderijen waarbij splitsing kan leiden tot een toekomstbestendige herbestemming. Splitsing daarvan is tot nu toe beperkt tot twee woningen. We bespreken met de provincie hoe we ruimte kunnen maken bij positieve plannen die tot splitsing in meer woningen leiden. Ook binnen de provincie wordt inmiddels gezocht naar meer mogelijkheden. Zie ook eerdere hoofdstukken.
- Naast splitsen van boerderijen kan splitsing ook gaan om bijvoorbeeld een school of een ander gebouw. Ook daar staan wij positief tegenover. Zie ook eerdere hoofdstukken.
- Altijd gelden onze kwaliteitscriteria. Om ongewenste situaties te voorkomen en daarop te kunnen sturen, passen wij ook onze huisvestingsverordening aan.

Aanvullen van de linten.

Langs een aantal uitvalswegen en linten vanuit de dorpen zijn verspreid woningen te vinden. Dit zien we als karakteristiek voor ons gebied. De ruimte is zo groot dat enige toevoeging van woningen hier passend kan zijn. Nu al onderzoeken we mogelijkheden voor aanvulling van linten bij Slochteren en Meeden, maar dit kan ook elders van meerwaarde zijn. Het gaat dan om kleinschalige toevoeging van steeds één of enkele woningen, waarbij ruimtelijke inpassing zwaar weegt. We denken hiermee een specifieke behoefte aan wonen in het buitengebied op zorgvuldige wijze een plek te kunnen geven.

Collectieve vormen van wonen

We zien dit als een vanzelfsprekend deel van onze bouwprogramma's. In gesprek met initiatiefnemers, waaronder projectontwikkelaars, wegen we standaard af of dit een vorm van wonen is die daar past. Denk daarbij aan hofjes, delen van voorzieningen, erfdelen. Een recente ontwikkeling is de opkomst van wooncoöperaties. Dit is een samenwerkingsverband dat zich richt op het realiseren van een betere en betaalbare woonsituatie voor een groep bewoners. De coöperatie beheert en/of exploiteert woningen. Het kan om huur en koop gaan. De Woningwet maakt het sinds 2015 mogelijk voor huurders om een coöperatie op te richten, vanuit corporatiebezit, mits deze zich richt op de inkomensgroepen van de sociale huur.

Collectieve vormen van wonen en zorg

Met enige regelmaat ontstaan er initiatieven voor huisvesting van ouderen, al dan niet in combinatie met een zorgvraag. Als gemeente verwelkomen we zulke initiatieven, en zoeken we naar mogelijkheden om deze realiseerbaar te maken, maar wel onder een aantal belangrijke voorwaarden. Reden om hier zorgvuldig mee om te gaan is dat we willen waarborgen dat bewoners nu en in de toekomst kunnen vertrouwen op passende huisvesting, in een passende omgeving met goede zorg en begeleiding. Zie hoofdstuk 5.1 voor meer uitleg.

Ook de hogere segmenten

Eén van de voordelen van wonen in Midden-Groningen is dat de koopwoningen relatief betaalbaar zijn. Dat is voor mensen met minder inkomen of vermogen prettig – daar gaat in deze woonvisie speciale aandacht naar uit. Maar ook voor mensen met meer bestedingsruimte is Midden-Groningen een fijne woonplek. We vinden het belangrijk om alle inkomensgroepen een thuis te bieden.

Op meerdere plekken in de gemeente zien we speciale kansen om ook duurdere woningen te realiseren. We weten dat dit alleen succesvol is als niet alleen de woning, maar ook de plek, de omgeving en andere randvoorwaarden kloppen. Voorbeelden uit het verleden zijn het Eilandrijk in Harkstede en Vosholen in Hoogezand-Sappemeer. We streven naar kleinschalige clusters van duurdere koopwoningen.

Enkele logische plekken in bestaande plan(vorming) zijn:

- Bij Harkstede.
- Bij verdere uitbreiding in Vosholen.
- Aan de linten bij de dorpen.
- Aan het Winschoterdiep.
- Kleinschalige ontwikkelingen in het landschap.

Overall geldt dat plannen in beginsel ook moeten voorzien in een aandeel sociale huur en betaalbare koop. Er zijn uitzonderingen denkbaar, waarbij dan wel afspraken over compensatie nodig zijn.

Wonen-werken: van oudsher

Midden-Groningen is een gemeente waar wonen en werken van oudsher hand in hand gaan. Soms leidt dat tot ongewenste situaties (hinder, veiligheid) waaraan we iets willen doen. Tegelijk zien we het als een belangrijke waarde voor nieuwe ontwikkelingen, aansluitend bij het karakter van onze gemeente. Ook in woonwijken is bedrijvigheid welkom.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe buurten zoeken wij ook naar combinaties met bedrijvigheid die past bij de omgeving.
- Binnen ons woonprogramma staan we ook open voor initiatieven waarin wonen en werken op de kavel worden gecombineerd.
- We zien gebieden als het Historisch Lint en Martenshoek als plekken waar wonen en werken bij uitstek bij elkaar horen.

4.5 Instrumenten voor regie op wonen

Instrumenten voor regie

De gemeente heeft diverse instrumenten tot haar beschikking om regie te voeren op de woningmarkt. In groen wat nu van toepassing is, in blauw wat we onderzoeken, in geel wat we nu niet toepassen maar waar nieuwe inzichten alsnog aanleiding kunnen bieden, en in rood waarvoor duidelijk geen redenen zijn om het toe te passen.

Doorzetten	Omgevings-plannen	Vastleggen van sociale huur/koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Toepassen in nieuwe plannen.
	Tijdelijke woningen	Tijdelijke woonbestemming, in panden of tijdelijk op een plek, sneller realiseren en betaalbaarder. Houd rekening met geldende regels, ook bij tijdelijk wonen. Toepassen wanneer het zich aandient en past.
	Prestatie-afspraken	Met corporaties en huurdersorganisaties afspraken maken over aantallen, prijzen, kwaliteit sociale huur en middenhuur. Jaarlijks, of langjarig vanuit een kaderdocument. Nieuw langjarig kader opstellen.
	Huisvestings-verordening	Wordt verplicht als deel van Wet Regie Volkshuisvesting. Hierbinnen regels opstellen over urgentiegroepen en voorkomen van ongewenste speculatie. Opkoopbescherming voortzetten.
	Starterslening	Korting bij aankoop, via SVN. Helpt om de (eerste) stap op de woningmarkt mogelijk te maken. Voortzetten.
	Verzilverlening	Een tweede, aflossingsvrije hypotheek op basis van overwaarde, om levensloopbestendige woningaanpassing financieerbaar te maken voor mensen vanaf 58 jaar. Voortzetten
	Stimulerings-lening	De stimuleringsregeling maakt het mogelijk om tegen lage rente energiebesparende maatregelen te treffen. Voortzetten.
	Zelfbewonings-plicht	Kan afgedwongen worden bij bestemmingswijziging. Beperkt beleggers / verhuurders en verdringing. Bij schaarste nuttig, bij ontspannen markt beperkend en vereist handhaving. Kan ingezet worden.

Onderzoeken	Verhuur-vergunning	Onderzoek naar een verhuurvergunning binnen onze verhuurverordening voor grip op woonkwaliteit. Onderzoeken.
	Leegstands-verordening	Regels die eigenaren prikkelen om te zorgen voor verhuur en bewoning – registratie, aanbiedingsplicht, etc. Doorgaans gericht op incidenten. Onderzoeken.
Niet Nu	Ontwikkelfonds	Onderzoek naar een financieel fonds om onrendabele investeringen bij maatschappelijk urgente projecten te kunnen overbruggen.
	Verevenings-fonds	We werken met anterieure overeenkomsten voor voldoende sociale huur in plannen. Bij onvoldoende resultaat overwegen we een vereveningsfonds , waarin we financiële bijdrages kunnen afdwingen bij onvoldoende percentage sociale huur.
Geen aanleiding voor	Doelgroepen-verordening	Vanaf invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024 is een doelgroepenverordening niet meer nodig. De eisen krijgen hun plek in omgevingsplannen.
	Grondkorting en anti-speculatie-beding	Verkoop onder de marktwaarde, verrekening bij doorverkoop ter voorkoming weglekken maatschappelijk geld. Voorbeeld: Koopgarant. Bewerkelijk instrument. Nu niet toepassen.
	Verbod toeristische verhuur	Verbod is mogelijk, bij schaarste of leefbaarheidsproblemen. Is vooral van toepassing voor excessen. Kost onderbouwing, administratie en handhaving. Onvoldoende aanleiding.
	Leegstands-vergunning	Bedoeld voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen die langere tijd niet verkocht kunnen worden. Vooral bij overaanbod aan woningen. Niet aan de orde.
	Erfpacht	Middel voor betaalbaar(der) wonen. Gemeente blijft grondeigenaar. Eenmalige grondopbrengst blijft uit. Weinig populair bij kopers en geldverstrekkers.

4.6 Toekomstbestendige woningen en omgeving

Instrumenten voor regie

Eerder in hoofdstuk 4 gingen we in op de relatie tussen betaalbaarheid, woonlasten en verduurzaming van woningen. In onze duurzaamheidsvisie beschrijven wij ook onze ambitie op duurzaam wonen.

- I** We gaan, samen met onze woonpartners, verkennen welk ambitieniveau we op deze thema's kunnen vastleggen:
- Energieneutraal wonen.
 - Klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen.
 - Gezondheid en andere vormen van bewegen.
 - Circulariteit.
 - Bevorderen van sociale structuren.

Dat kan gaan om ambities op het niveau van de hele gemeente en onze manier van werken, maar ook om ambities voor specifieke gebieden of speciale onderwerpen. We verkennen hoe een integrale benadering en het vroegtijdig herkennen van combinatiekansen leidt tot meer kwaliteit en waarde voor de toekomst, zonder dat dit tot vertraging of onnodige investeringen leidt. We ontwikkelen werkwijzen en middelen om hierop te toetsen en bij te sturen. Het kan behulpzaam zijn om convenanten te omarmen, zoals Het Nieuwe Normaal of het Convenant Toekomstbestendig bouwen, om onszelf een kader te bieden waarmee we kunnen afwegen waar en wanneer we meer of minder ambitie kiezen (zie ook het afwegingsschema op pagina 17).

Energieneutraal wonen

Wij bereiden ons voor op aardgasvrij wonen. De warmtetransitie staat daarbij centraal. Ons streven is dat alle nieuwbouwwoningen energieneutraal worden gebouwd. In 2021 hebben wij voor alle wijken en dorpen een warmteplan opgesteld. Op basis daarvan maken wij samen met de wijken (woningeigenaren, corporaties) plannen om de woningvoorraad te verduurzamen. Wij streven ernaar dat in 2030 het aardgasverbruik in woningen met minimaal 50% is afgenomen. In meerdere wijken en dorpen experimenteren we daar al mee, zoals in Gorecht-Noord, Steendam-Tjuchem, collectief Duurzaam Lageland en de Kielster Energie-coöperatie.

Klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen

Bij de (her)ontwikkeling van woongebieden en gebouwen sturen we op biodiversiteit, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van hittestress. De regionale adaptatiestrategieën, het gemeentelijke groenbeleid en het gemeentelijke Klimaatadaptatieplan bevatten voldoende aanwijzingen om in de openbare ruimte en bij andere grond- en gebouweigenaren water te besparen, vast te houden en/of verstening tegen te gaan. Dit is nodig voor verkoeling, extra groen en voldoende schaduwplekken. Daarbij volgen we ook de ontwikkelingen in de markt, zoals banken die recent opriepen een klimaatlabel te introduceren. Zo creëren we waarde voor de toekomst, in plaats van ontwaarding Gebieden met aandacht voor klimaat en natuur worden niet alleen door marktpartijen beter gewaardeerd; ook bewoners, flora en fauna worden er blij en gezond van.

Gezond leven stimuleren

Een gezonde leefomgeving stimuleert wandelen en fietsen. Het gaat dan om goed OV, goede alternatieven zoals buurtbussen, Wmo-taxi's en OV-taxi's, en waar de auto nodig is: stimuleren van elektrisch rijden en deelauto's. Bij het maken van plannen voor woningbouw, wegen we dit mee.

Wonen en werken kunnen goed samengaan, maar zware bedrijvigheid vindt zoveel mogelijk plaats buiten de kernen. Ook bij verduurzaming van woningen hebben wij aandacht voor gezondheid, o.a. door blijvend aandacht te vragen voor goede isolatie, ventilatie en gezonde binnenluchtkwaliteit.

Circulariteit tot standaard verheffen

Bij de bouw, renovatie en sloop van gebouwen is het nodig dat materialen weer een andere nuttige functie kunnen krijgen en dat we meer en meer biobased materialen gebruiken. Circulair bouwen is nog beperkt ingeburgerd. Het is onze strategie om stap voor stap draagvlak te creëren en inhoud te geven aan circulariteit in de bouw. Ontwikkelingen als houtbouw laten zien dat veel en betaalbaar bouwen ook circulair kan.

Bevorderen van sociale structuren

Toekomstbestendig wonen is ook het werken aan een goede leefbaarheid in buurten, wijken en dorpen en het hebben van sterk noaberschap. We willen samenkomst stimuleren, vereenzaming tegengaan, waarbij mensen iets voor elkaar kunnen betekenen.



▲ Voorbeelden van actuele convenanten



5. Aandacht voor onze doelgroepen

In deze woonvisie gaat onze aandacht speciaal uit naar groepen op de woningmarkt die niet geheel zelfstandig of in goede keuzevrijheid, volgende stappen kunnen zetten. We gaan in op:

- Mensen met een zorgvraag waarvoor woningen nodig zijn, waarvoor naast passende woningen een zorgzame omgeving nodig is*.
- Starters op de woningmarkt in huur of koop.
- Het kan ook gaan om specifieke, kleinere groepen met complexe woonvragen, zoals doorstromers uit maatschappelijke opvang, spoedzoekers, arbeidsmigranten.

** In deze woonvisie besteden we vooral aandacht aan het wonen zelf, dus ook wonen en zorg. Als het gaat om zorg en de woonomgeving, zorg en de samenwerking tussen zorgpartijen, werken we dat uit in de woonzorgvisie.*

In dit hoofdstuk:

- 5.1 Starters en jongeren
- 5.2 Focus: netwerken van zorgzame wijken en buurten
- 5.3 Andere aandachtsgroepen

Keuzes en acties met prioriteit

- A Behoud van de starterslening en inzet van de opkoopbescherming bij goedkopere koop.
- B 'Op tijd inschrijven sociale huur' jongeren.
- C Opstellen van een woonzorgvisie.
- D Met corporaties werken aan bewustwording van ouder worden en zelf woningaanpassing organiseren.
- E Voortzetting van de 'verzilverlening'.
- F Eenderde 'alleskunnens': afspraken met corporaties, ontwikkelaars, focus voorzieningclusters.
- G Beschut en verzorgd wonen toevoegen in stedelijk gebied en verspreid over de dorpen.
- H Open houding voor kleinschalige initiatieven beschermd wonen, maar onder voorwaarden.
- I Werken aan 'overbruggingswonen' voor meerdere groepen urgent zoekenden.
- J Zoeken naar passende plekken en woonvormen voor arbeidsmigranten.

5.1 Starters en jongeren

Koopstarters

Jongeren en starters hebben moeite met het zetten van een eerste stap op de woningmarkt. In deze woonvisie zijn keuzes en maatregelen te vinden die bijdragen aan hun mogelijkheden.

Algemeen geldt:

- Voldoende bouwen, ook betaalbare koop en sociale huur, ook voor starters. Dat draagt direct bij aan de beschikbaarheid.
- Bouwen voor doorstroming in de koopsector zodat relatief betaalbare koopwoningen versneld vrijkomen. Dit heeft vooral op termijn een groot effect.

Specifiek geldt:

- A** Behoud van de starterslening bij bestaande woningen: deze wordt goed benut, het gaat om woningen tot de NHG-grens.
- Opkoopbescherming sinds 2024. Deze geldt vier jaar en jaarlijks wordt er geëvalueerd. Het gaat om koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 250.000 (jaarlijks te indexeren) in wijken waar beleggers bovengemiddeld actief zijn en waar de leefbaarheid meetbaar onder druk staat. Wij hebben opkoopbescherming ingevoerd in de volgende CBS-wijken en -buurten: Foxham en Hoogezand-Noord; Hoogezand-Zuid; Foxhol; Eemskanaal-Zuid; Boswijck-West; Margrietpark.

Verkoop van sociale huurwoningen helpt koopstarters. We zijn daarin terughoudend, omdat verkoop om compensatie met sociale huur elders vraagt. Het is moeilijk om daarin op tijd te voorzien, zoals ook is beschreven in hoofdstuk 4.

Jongeren tot 23 jaar

Een speciale groep woningzoekenden wordt gevormd door jongeren. Het gaat om jongeren in het algemeen, ook studenten, ook jongeren voor wie thuis wonen niet langer wenselijk of houdbaar is om uiteenlopende redenen. Zij kunnen vrijwel nooit kopen en zijn voor sociale huur aangewezen op woningen met een huur tot de 'kwaliteitskortingsgrens' van € 452,20 (peil 2023). Een beperkt deel van de woningvoorraad is hier voor aangewezen. De precieze woonvraag van deze groep is moeilijk vooraf te meten, omdat zij zich niet altijd (op tijd) inschrijven.

- B** Samen met de corporaties verbeteren we de bewustwording om tijdig in te schrijven, bijvoorbeeld met informatie van corporaties bij jongerenontmoetingsplekken en opleidingen.

In een aantal gevallen valt de woonbehoefte samen met zorg en begeleiding. Een voorbeeld is het concept Kamers met Aandacht. In de woonzorgvisie leggen we vast hoe gemeente, corporaties en zorgorganisaties die goed kunnen oplossen. Gelijktijdig met het toewijzen van een woning moet ook de begeleiding geregeld zijn: wij en onze partners hebben daarin een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

5.2 Netwerken van zorgzame wijken en dorpen

We werken aan een inclusieve samenleving waar iedereen volwaardig meetelt en mee kan doen, ongeacht leeftijd, zorgvraag of beperking. Het collegeprogramma zet de bewoner centraal, stelt dat iedereen meedoet, in een prettige woon- en leefomgeving. Dit is zeker bij wonen met een zorgvraag een punt van aandacht.

Transitie in de zorg: een grote uitdaging

De groep ouderen groeit verder en is gemiddeld ouder en zorgbehoevender. De druk op de zorg neemt toe. Ook de groep mensen met een andere zorgachtergrond, bijvoorbeeld een verstandelijke beperking of een GGZ-indicatie, woont in toenemende mate zelfstandig en in de eigen gemeente.

Het aantal mensen met een zorgvraag groeit, het aantal mensen dat zorg levert neemt af. Nu al zijn er personeelstekorten in de zorg- en welzijnssector. Het betekent ook een dalend mantelzorgpotentieel. De toename van de zorgvraag leidt tot hoge kosten, voor de zorg en ondersteuning, maar ook voor aanpassing van de fysieke omgeving (wonen, woonomgeving).

Woonvisie en woonzorgvisie

Vier opgaven zijn voor ons leidend bij het zorgen voor een goed aanbod aan wonen, welzijn en zorg. Samen draagt dit bij aan een goed netwerk van zorgzame buurten en wijken. De vier opgaven zijn:

1. Een cultuuromslag
2. Passend wonen met zorg voor iedereen
3. Een passende woonomgeving
4. Innovatie, digitalisering, werkgeverschap

- C** We stellen een woonzorgvisie op, die hieraan uitwerking geeft. In deze woonvisie gaan we voornamelijk in op passend wonen. In de woonzorgvisie komt ook antwoord op het samenwerken met partners, vrijwilligers, mantelzorgers en bewoners, met een set werkafspraken.

Inclusief wonen en leven: een recht

Artikel 19 van de Universele verklaring van de rechten van de mens erkent het recht van alle personen met een beperking om in de maatschappij deel te nemen. Het is een taak van de overheid om dit zo goed mogelijk te waarborgen. Mensen met een beperking moeten vrij zijn in het kiezen van hun woonplek, daar een passende woning vinden en toegang hebben tot voorzieningen en diensten om maximale maatschappelijke deelname mogelijk te maken.

1: Cultuuromslag

We lopen aan tegen de grenzen van onze verzorgingsstaat. Rijksbeleid stuurt aan op een grotere zelfredzaamheid van mensen – vanuit hun eigen wensen, maar ook als noodzaak. Dit gaat gepaard met een noodzakelijke cultuuromslag:

- Georganiseerde partijen in wonen en zorg hebben elkaar meer nodig, en de samenhang met vrijwillige zorg en mantelzorg groeit. We moeten het meer dan nu samen doen.
- Er is een groeiende aandacht voor preventie, gezond gedrag, investeren in het welbevinden van mensen, bewustwording. Dat voorkomt onnodige zorg.
- Het is belangrijk dat mensen zelf stappen zetten in het ‘geschikt’ maken en houden van hun woning.
- Wij kunnen niet beloven dat overal hetzelfde niveau van zorggeschikt wonen, bereikbaarheid van voorzieningen, diensten en zorg aangeboden wordt. In het landelijk gebied is dat bijvoorbeeld doorgaans moeilijker te organiseren dan in het stedelijk gebied. We spannen ons in voor iedereen, maar vragen inwoners ook om er begrip te hebben voor te hebben dat niet alles ‘maakbaar’ en betaalbaar is.

2: Passend wonen met zorg

Het scheiden van wonen en zorg gaat door. Alleen wanneer thuis wonen echt niet meer gaat, is wonen en zorg in een verpleeghuissituatie mogelijk. Voor het overgrote deel van de mensen komt de zorg aan huis. Steeds meer mensen zullen wanneer nodig hun woning (moeten) aanpassen. Tegelijk zijn er ook meer aangepaste woningen nodig. De behoeften lopen uiteen: van woningen voor vitale groepen met een hoge eigen zelfredzaamheid, tot woonvormen die een beschut of beschermd alternatief zijn voor wat voorheen het verzorgings- of verpleeghuis was.

3: Een passende woonomgeving

Naast de woning zelf, is de woonomgeving belangrijk voor het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. Het gaat om een omgeving waarin voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn, fysiek of digitaal. En het netwerk van voorzieningen, zoals eerstelijnszorgaanbieders, ontmoetingsmogelijkheden of dagbesteding moet toegerust zijn op de behoefte.

In onze omgevingsvisie is één van de acht speerpunten het werken aan een veilige en gezonde woonomgeving. Daaronder valt onder meer:

- Verbeteren van onderhoud aan parken en groen en een inrichting die verblijf stimuleert.
- Behoud van buurtkamers en dorpshuizen.
- Een goed netwerk van fiets- en wandelpaden.
- Ondersteuning van de bereikbaarheid van voorzieningen zoals de huisarts of winkel in een (nabijgelegen) dorp.

Ook in relatie tot een zorgzame omgeving zijn dit belangrijke bouwstenen.

4: Innovatie, digitalisering, werkgeverschap

- Naast alle inspanningen om te zorgen voor een passende woning, omgeving en daarbij goede zorg, is innovatie en digitalisering van groot belang. In de zorg zal robotisering de komende jaren een grotere rol krijgen, en digitalisering zoals zorg op het scherm vanuit de thuissituatie wordt normaal.
- Nu al worden personeelstekorten gevoeld, en dit zal naar verwachting toenemen. Des te belangrijker is dat de gemeente een plek is waar (potentieel) personeel graag wil en kan wonen. Daarnaast is goed werkgeverschap een belangrijke uitdaging voor de vele partners in het woonzorgnetwerk.

Domeinoverstijgende samenwerking Veur Mekoar

Sinds 2023 is er de domeinoverstijgende samenwerking ‘Veur mekoar, met mekoar’. Daarbij worden als experiment zorgcentra opengesteld voor buurt en dorp, voor activiteiten tegen eenzaamheid, waarbij ook vrijwilligers zoals mantelzorgers aanhaken. De verwachting is dat het beroep op de Wet Langdurige Zorg daarmee afneemt. In Midden-Groningen betreft het Gockingaheem in Noordbroek en het dorpshuis in Kolham. Daarnaast zijn er diverse initiatieven om het zelfstandig wonen langer mogelijk te maken..

Vitale netwerken, zorgzame netwerken

In hoofdstuk 2 van deze woonvisie gaan we in op ‘vitale’ netwerken van wijken en dorpen. Er is overlap en samenhang met het werken aan zorgzame netwerken.

Passende woningen

Overal in onze gemeente worden mensen ouder en overal verwachten we een toename van de behoefte aan zorg en begeleiding. Dat geldt voor het stedelijk gebied, maar ook voor de grote en kleine dorpen en het landelijk gebied. Veel mensen blijven tot op hoge leeftijd wonen in hun huidige huis. De meesten doen dat uit vrije wil: zij koesteren hun plek en hun omgeving, nemen eventuele ongemakken voor lief, verhuizen pas als het noodzakelijk is. We zien het als een belangrijk recht van mensen. Evengoed zijn er diverse aanvullende woonvormen nodig. We onderscheiden zes verschillende vormen voor zowel ouderen als andere groepen met een zorgvraag, die we hierna verder uitwerken:

- a) Thuis blijven wonen ondanks of met lichamelijke beperkingen
- b) Een geschikte woning voor ouderen
- c) Verzorgd en beschut wonen voor ouderen
- d) Beschermd wonen: geclusterd met 24-uurszorg en het bestaande verpleeghuis
- e) Een geschikte woning voor andere groepen met een zorg- of begeleidingsvraag
- f) Verzorgd en beschut wonen voor andere groepen met een zorg- of begeleidingsvraag



a) Thuis wonen met beperkingen

Voor velen is het, ook met een zorgvraag, lang mogelijk om de huidige woonplek aan te houden. Vaak is woningaanpassing nodig en kunnen mensen een beroep doen op noaberschap, bekenden en familie en vrijwilligers, aangevuld met professionele aandacht. We doen als gemeente wel een beroep op de verantwoordelijkheid van huiseigenaren en verhuurders zelf. Op eigen initiatief de woning beter geschikt maken bij een zorgvraag hoort bij het wonen en fases in het leven.

- D** Samen met de corporaties blijven we werken aan bewustwording van ouderen, met tips en wegwijzers voor kleine aanpassingen.
- E** We ondersteunen mensen blijvend met de 'verzilverlening'. Hiermee kunnen ouderen zonder eigen middelen en leencapaciteit op basis van overwaarde toch hun huis aanpassen.

b) Geschikt wonen voor ouderen

Als de huidige woning niet geschikt meer is of op de verkeerde plek staat, is verhuizen een optie naar woningen die beter geschikt zijn voor wonen met een zorgvraag. Deze zijn liefst ook bruikbaar voor andere groepen, 'alleskunnners'. Een appartement, een grondgebonden woning met een kleine tuin is soms de laatste stap in de wooncarrière en mensen kunnen daar vaak met behulp van thuis- en mantelzorg tot het einde blijven wonen.

Klaar zijn voor andere woonbehoeften

Als gevolg van dubbele vergrijzing moeten mensen vaker een stap maken, omdat het wooncomfort onvoldoende is of vanwege redenen als zorg, veiligheid en sociaal contact. Ook wat jongere huishoudens van wie de kinderen het huis uit zijn willen we graag op veranderingen voorbereiden:

- Meer doorstroming betekent bestaande woningen slimmer benutten voor jongere huishoudens, en als bijvangst wordt in die woningen vaak geïnvesteerd door nieuwe bewoners.
- De vraag wordt steeds diverser. Daarvoor hebben we gevarieerd aanbod nodig. We zoeken actief naar geschikte locaties. Zie ook onze aandacht voor varianten in geschikt wonen hierna.
- De urgentie groeit. We verwachten dat elk jaar het aantal ouderen met een urgente verhuishwens groeit.

Huidig aanbod

In het stedelijk gebied en in alle centrumdorpen is het aandeel 'geschikte' sociale huurwoningen al ruim een derde van de voorraad. Ook in Meeden en Noordbroek is het aandeel hoog. Dit zijn kernen waar ook voorzieningen zijn te vinden. In de koopsector zijn er minder geschikte woningen.

Alleskunnners

In het algemeen wensen we overal nieuwe woningen met een flexibel bruikbare en aanpasbare plattegrond, in huur én koop.

- F** We stimuleren de bouw van 'alleskunnners'. Onze ambitie is dat één derde van ons bouwprogramma daaruit bestaat. Met corporaties en ontwikkelaars maken we daar op projectniveau afspraken over. Focus ligt op locaties in een straal van 250 meter rondom clusters van voorzieningen, in het bijzonder de dorpscentra en wijkcentra.

Alleskunnners: ook zonder aanpassingen wonen, sanitair en minstens één slaapkamer zonder drempels en trappen bereikbaar; geschikt voor jong en oud. Uitzonderingen vragen om een overtuigende reden.

Varianten in geschikt wonen

- Hofjes: de gezamenlijkheid en laagdrempelige ontmoeting spreekt veel mensen aan. Vaak met een kleine privé-buitenruimte én een gezamenlijke tuin.
- Op stedenbouwkundig passende plekken ook appartementen, zoals in dorpscentra, wijkcentra, Stadshart.
- Kleine kavels. We experimenteren met kleine kavels gericht op huishoudens (waaronder ouderen) die minder privé-buitenruimte wensen.
- Toevoeging van (pre-)mantelzorgwoningen op eigen erf. Wettelijk mag deze tijdelijke oplossing. Een procedure voor permanent wonen kan doorlopen worden, maar moet voldoen aan de normale regels.
- Woningssplitsing of splitsing van ander vastgoed: denk aan grote panden zoals villa's, vrijkomende schoolgebouwen (sleutelproject), boerderijen. Ook hier kunnen vormen van wonen voor ouderen passend zijn. Hier staan wij voor open maar wel onder voorwaarden, zoals bereikbaarheid.

We besteden speciale aandacht aan nieuwe vormen van (geschikt) wonen. Zie ook hoofdstuk 2.

c) Beschut en verzorgd wonen voor ouderen

Met beschutte en verzorgde woonvormen bedoelen we zelfstandige woningen, zonder speciale zorgafspraken, waar mensen gaan wonen vanwege een gevoel van samenhang en veiligheid.

De veelgenoemde hofjes zijn daar een uiting van. Het kan gaan om mensen die zichzelf kwetsbaar vinden en/of zoeken naar een omgeving waarin zij samenleven met gelijkgestemden en kunnen vertrouwen op hulp en begeleiding van anderen. Er is informele zorg en ondersteuning nabij. Deze woonvormen werken bovendien preventief doordat eenzaamheid tegengegaan wordt en dit een beroep op zorg en welzijn in veel gevallen uitstelt. Zorg is op afroep beschikbaar: dat is te organiseren, maar heeft geen invloed op de vorm van wonen zelf.

Uit het marktonderzoek komt een behoefte van ca. 200 woningen in 2030 voor beschut en verzorgd wonen. Bovendien schatten we in dat de groeiende vraag naar intramuraal wonen met dementie niet zal leiden tot meer intramurale plekken: ca. 100 extra. Dat kan reden zijn om woningen nieuw te bouwen, maar omdat het vooral gaat om de organisatie van samenleven, zorg en begeleiding, kan het ook binnen bestaande woonvormen georganiseerd worden of door herbestemming van een gebouw. Dat vraagt in de woonzorgvisie speciale aandacht.

- G** Als houvast voor verdere planvorming met onze woon- en zorgpartners, en als input voor de woonzorgvisie, geven we mee om te zoeken naar meerdere locaties in zowel stedelijk gebied als verspreid over de dorpen in de rest van de gemeente.

d) Beschermd wonen

Wonen in het verpleeghuis

Alleen als het echt niet anders gaat verhuizen ouderen nog naar een verpleeghuis. Het verpleeghuis is meer en meer gericht op verpleging van mensen met een zeer intensieve zorgvraag, vaak met een korte resterende levensverwachting. Daar komt bij dat naar verwachting het aantal verpleeghuisplekken de komende jaren niet zal / mag toenemen door landelijke regelgeving. Steeds vaker zal verpleging samen gaan met zelfstandig wonen.

Verpleging en zelfstandig wonen: onvermijdelijk

Er ligt een uitdaging om in samenwerking met corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, gemeente en de omgeving langer zelfstandig wonen met verpleegzorg te begeleiden. We willen voorkomen dat dit leidt tot onnodige maatschappelijke kosten en onze inwoners een prettige woon- en leefomgeving te bieden. Zie ook onze inspanningen voor meer 'beschut en verzorgd wonen' op de pagina hiervoor).

Kleinschalige woonvormen: ja, mits

Ook kleinschalige woonvormen met een eigen zorgteam op basis van een PGB zijn hier een voorbeeld van een goede toevoeging en zij zijn de afgelopen jaren in opkomst. Wel moet er bij deze woonvorm rekening gehouden worden met het feit dat de huisarts eindverantwoordelijk is. Met een toename van dergelijke woonvormen worden ook de huisartsen zwaarder belast.

H We staan open voor meer initiatieven van deze aard maar alleen als dit goed in te bedden is in de lokale samenleving en in goede afstemming met de vele betrokken organisaties en instanties. Naast gangbare eisen (ruimtelijke kaders, bouwbesluit, behoud van erfgoed) kijken we bij initiatieven voor wonen en zorg in elk geval naar de volgende criteria. Hoe meer een initiatief daaraan voldoet, hoe hoger de kans van slagen:

- Er is een overtuigende motivatie waaruit blijkt dat het initiatief bewonersgericht is.
- Het gaat om woonvormen die qua interne toe- en doorgankelijkheid geschikt zijn voor de doelgroep.
- De woonomgeving past bij de beoogde maatschappelijke deelname (bijvoorbeeld zelfredzaam en extern gericht of verzorgd en intern gericht).
- De benodigde zorg, begeleiding en activiteit is georganiseerd en langjarig gewaarborgd.
- Er is een goede balans / geen conflict te voorzien tussen het initiatief en de bestaande omgeving (omwonenden, ondernemers, organisaties).
- Het leidt niet tot overmatige aanspraak op maatschappelijke bronnen, zoals WMO-budget.
- Het betreft een partij die bewezen of aantoonbaar een duurzame relatie heeft of kan aangaan met partijen in de gemeente Midden-Groningen.
- Het initiatief draagt bij aan een evenwichtig aanbod voor verschillende inkomensgroepen, waarbij we goed in de gaten houden dat er voldoende aanbod is voor lagere inkomens.

Vanuit Muntendam, Siddeburen en Zuidbroek komen al signalen over behoefte aan zo'n vorm van wonen.

Geschikt wonen voor andere groepen met zorg

Het aantal mensen met een verstandelijke beperking neemt niet wezenlijk toe naar verwachting. Wel verwachten we een verdere stijging van het aantal mensen met psychische problemen. Er zijn meerdere kleine groepen mensen die specifieke vormen van zorg en begeleiding nodig hebben.

Een steeds groter deel van hen zal met ambulante hulp en ondersteuning zelfstandig blijven wonen, en ook vaker in hun oorspronkelijke woongemeente. Niet zozeer de omvang van deze groep vraagt speciale aandacht, maar wel de manier waarop wonen, welzijn en zorg voor hen georganiseerd is en hoe dit in onze dorpen en wijken past.

Woning én omgeving van belang

Voor mensen met een VG en/of GGZ-achtergrond die zelfstandig kunnen wonen zijn woning én plek van belang. Een goede match voorkomt terugval en daarmee een zwaarder beroep op de professionele hulpverlening. Het is ook van belang met het ook op de omgeving en omwonenden. Het gaat om:

- Veelal goedkope huurwoningen, op een plek die past bij de bewoner, bij voorzieningen of juist prikkelarm.
- Nabij het sociale netwerk of in sommige gevallen juist op afstand van hun netwerk.
- In een buurt die ook voldoende draagkracht heeft voor mensen met een bijzondere achtergrond en soms onbegrepen gedrag.
- In de vroegnaoorlogse wijken in Hoogezand-Sappemeer wordt de draagkracht van de buurt soms (over)belast.

Aandacht voor begeleiding

Er zijn in onze gemeente diverse woonvarianten met meer of minder begeleiding. We gebruiken we onze werkafspraken met onze partners in wonen, zorg en welzijn, voor een goede 'landing' van iemand in een buurt. In onze woonzorgvisie gaan we daar preciezer op in.

Aandacht voor onbegrepen gedrag

Het wonen in de wijk brengt soms ook problemen met zich mee. Vaak is dat doordat deze groep voor de buurt gedrag vertonen dat niet wordt begrepen, of ze veroorzaken in een enkel geval echt overlast. Het is belangrijk om in de samenleving meer aandacht hieraan te besteden, zodat bewoners onderling meer begrip hebben voor elkaars situatie en gedrag. Dit werken we verder uit in onze woonzorgvisie.

Huidige convenanten: vernieuwen vanuit de woonzorgvisie

Corporaties en gemeente hebben in juni 2018 een convenant 'Uitstroom beschermd wonen' afgesloten. Dit is gericht op het beperken van de instroom naar, en bevorderen van de uitstroom vanuit beschermd wonen. Het destijds beoogde plan met uitvoeringsprogramma is niet concreet uitgewerkt. Die behoefte is er nog steeds. Midden-Groningen maakt deel uit van de koploperregio Groningen voor wonen en zorg en stelt uiterlijk 2025 haar woonzorgvisie vast. Daarin gaan we in op actuele vraagstukken, leggen we de basis voor herijking van de convenanten en het maken van een plan. Zie ook de relatie met 'overbruggingswonen' in paragraaf 5.3.

5.3 Andere aandachtsgroepen

Mensen met een tijdelijke en/of urgente woonvraag

Meerdere groepen in onze gemeente hebben tijdelijk en/of urgent woonruimte nodig. Het kan gaan om gevallen van echtscheiding, jongeren voor wie het thuis wonen niet langer gaat, mensen voor wie doorstroming uit tijdelijke opvang belangrijk is. Het kan gaan om opvang van mensen met een vluchtelingenstatus. Het gaat ook om arbeidsmigranten.

Overbruggingswonen

Meerdere groepen komen soms in een situatie waarin een tijdelijke oplossing voor wonen noodzakelijk is. Zoals:

- Jongvolwassenen (18-23 jaar) met een problematische thuissituatie.
- Statushouders in afwachting van gezinshereniging.
- Slachtoffers van huiselijk geweld.
- Problematische echtscheidingen met kinderen.
- Bijzondere situaties als gevolg van een rechterlijke uitspraak.
- Verpauperde panden waarbij tijdelijke herhuisvesting speelt.
- Mensen in maatschappelijke opvang die een volgende stap kunnen zetten, maar waarvoor het aanbod niet beschikbaar is.
- Het onbedoeld wachten op een toegankelijke woning.

Niet alle gangbare vormen van wonen zijn even geschikt. De maatschappelijke opvang is vaak vol en bovendien niet voor alle groepen bedoeld. Anti-kraak wonen is minder geschikt voor gezinnen met kinderen. Housing First is er voor daklozen met meervoudige problematiek. We kennen Kamers met Aandacht – zie 5.2 – maar ook dit is voor specifieke groepen.

Onze ambitie is om dakloosheid te voorkomen. Een andere ambitie is om doorstroming vanuit specifieke vormen als maatschappelijke opvang en Kamers met Aandacht te bevorderen, zodat deze plekken doelmatig ingezet worden.

- I Om een extra oplossing bij aan te bieden voor tijdelijke woonvragen, introduceren we het begrip ‘overbruggingswonen’. Dit is een verzamelnaam voor woonvormen die antwoord kunnen bieden op de behoefte onder de hier genoemde groepen. We onderzoeken de mogelijkheden om oplossingen voor hen te bieden. Bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke verhuur in leegstaand vastgoed, maar het kan ook gaan om meer structurele woonvormen waar veel verloop is.

Bij het maken van plannen zorgen we voor duidelijke voorwaarden, over voor wie het wonen bedoeld is en over beheer en eventuele begeleiding. En we stellen eisen aan de kwaliteit – zie ook hoofdstuk 4 over particuliere huur en prijs-kwaliteit.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn belangrijk voor de economie van onze gemeente. Deze mensen hebben onderdak nodig, veilig en met privacy. Wij voelen de verantwoordelijkheid om hier meer regie in te voeren dan nu het geval is. Dat houdt in dat wij een plan maken om kwalitatief acceptabele oplossingen te vinden voor deze groep. Dit is in het belang van deze mensen, in het belang van ondernemers en ook in het belang van andere inwoners in de gemeente. In sommige straten leidt (soms ongeregistreerde) kamerverhuur tot onwenselijke situaties in de leefbaarheid van de straten en de veiligheid voor bewoners.

- J Samen met ondernemers, corporaties en particuliere investeerders zoeken we naar passende plekken en woonvormen te vinden in onze gemeente, met voldoende basiskwaliteit tegen een redelijke prijs, met oog voor de impact op de omgeving. Zo kunnen we arbeidsmigranten een goed alternatief bieden.
 - Het facetomgevingsplan gaat helpen. Er zijn uitzonderingen mogelijk in een omgevingsvergunning. Wij stellen voorwaarden voor zulke uitzonderingen in gevallen van beoogde kamerverhuur, woningdelen, hospiteren, waarbij vergunningen altijd tijdelijk zijn.
 - Als gemeente zetten wij in op handhaving van niet toegestane situaties.

Standplaatsen woonwagens

Binnen onze gemeente komen geen standplaatsen voor. Er zijn geen signalen bekend van een behoefte. Er wordt geen beleid ontwikkeld.

Studenten

Leerlingen voor HBO en WO kunnen terecht in de stad Groningen maar ook MBO is niet aanwezig in Midden-Groningen. Wij zien Midden-Groningen niet als een ‘studentenstad’ maar herkennen wel een bredere behoefte onder jonge mensen aan een plek om te wonen. Dat kunnen MBO-studenten zijn. Ook is het denkbaar dat er HBO- of WO-studenten zijn die uit huis willen, en in Hoogezand-Sappemeer willen (blijven of komen) wonen. Wij werken niet aan speciale oplossingen voor deze doelgroep maar zoeken wel naar vormen van wonen die passen bij jonge mensen, in de vorm van kamers, studio’s, betaalbare zelfstandige woningen. Zie ook 5.2: starters. In ons kamerverhuurbeleid werken we met randvoorwaarden waaraan zulke woonvormen moeten voldoen. En met behulp van onze kwaliteitscriteria voor nieuwe wooninitiatieven, en inzet van de huisvestingsverordening, zorgen we er voor dat alleen nog kwalitatief acceptabele woonvormen aan onze voorraad worden toegevoegd.

Bijlage 1

Kaders

Rijk, Provincie, Gemeente, Dorpen

De woonvisie staat niet op zichzelf

Er zijn tal van kaders en ontwikkelingen - landelijk, regionaal en lokaal - die van invloed zijn op het woonbeleid in onze gemeente. We noemen hierna de belangrijkste.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft zes programma's uitgerold die samen de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod moeten verbeteren. Doel is om tot 2030 in heel Nederland 900.000 extra woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar en minimaal 30% sociale huur. Samen met andere regiogemeenten heeft Midden-Groningen afspraken gemaakt over haar aandeel binnen deze opgave. Uitwerking hiervan is onderdeel van onze nieuwe woonvisie.

Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting (WVRV)

Deze nieuwe wet geeft Rijk, provincies en gemeenten instrumenten om zelf meer grip te krijgen op hoeveel er gebouwd wordt, waar dat gebeurt en dat genoeg woningen in het betaalbare segment vallen. Er staan ook maatregelen in die ervoor zorgen dat er sneller gebouwd kan worden (o.a. versnelling van procedures), dat kwetsbare groepen met urgentie een woning krijgen en dat de opgave voor deze groepen evenwichtig over de regio verdeeld wordt. Daarnaast zijn prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties straks afdwingbaar. Doel is om snel de woningnood te verminderen.

Koersdocument Omgevingsvisie Groningen

Het thema wonen is een belangrijke pijler binnen het nieuwe koersdocument voor de Omgevingsvisie. De wens om iedereen passend te laten wonen vraagt om een kwalitatieve verrijking van de voorraad: kleiner en innovatiever, maar ook klimaatadaptief, natuurinclusief en meer biobased. In middelgrote kernen zoals Hogeveen moet woningbouw onderdeel zijn van het versterken van hun verzorgingsfunctie en de leefbaarheid en uitstraling verbeteren. In de dorpen is beperkt ruimte voor uitbreiding, maar moet wél een kwaliteitsslag gemaakt worden. Denk aan de aanpak van rotte kiezen of transformatie van winkels naar wonen. Overal geldt: vooral inzetten op plekken die duurzaam bereikbaar zijn. Voor Midden-Groningen ligt het zwaartepunt rond de spoorlijn en de A7.

Regionale Verstedelijkingsstrategie

Veel opgaven houden niet bij een gemeentegrens op en vragen dus om een gezamenlijk langetermijnperspectief. De Verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen toetst bouwplannen aan 7 ontwikkelprincipes die moeten zorgen voor een gezonde en duurzame leefomgeving waarin ook de omgeving meeprofiteert van ingrepen.



▲ Illustratie uit Verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen.
Bron: De Zwarte Hond (2021).

Woondeal Regio Groningen-Assen en Rijk

De Groningse gemeenten binnen de regio Groningen-Assen bouwen tussen 2022 en 2030 samen minimaal 21.370 nieuwe woningen. Daarvan komen er 1.967 in Midden-Groningen. Dat staat in de Woondeal die tussen de regio en het Rijk gesloten is. Het gaat om een bruto opgave, dus los van sloop en onttrekking. Netto zijn er 1.000 tot 1.450 woningen nodig, met 1.235 als midden-scenario, gebaseerd op de prognoses van de regio Groningen-Assen die begin 2022 gemaakt zijn. De kwantitatieve behoefte is in ons eigen woningmarktonderzoek, vertaald naar een bandbreedte per kern, met bijbehorend wensprogramma voor huur en koop.

Masterplan Regiocentra

Dit masterplan schetst een toekomstbeeld van 11 middelgrote regiokernen in Groningen, om zo samenhangende en grootschalige ontwikkelingen tweeweg te brengen die de functie van regiokernen versterken. Hogeveen-Sappemeer is één van die kernen. Ingrepen zijn fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk, sociaal en economisch van aard en moeten in samenhang meer impact hebben dan (meer gebruikelijke) kleinschalige, vaak sectorale plannen apart. Het masterplan richt zich op de komende 10 tot 15 jaar. Nieuwe perspectieven worden gebundeld met bestaande ideeën die een impuls nodig hebben. Zo ontstaat een investeringsagenda waarmee de regiokernen hun positie structureel kunnen verbeteren, gericht op het versterken van de brede welvaart.

Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds is een aan Midden-Groningen toegekende bijdrage van het Rijk aan gemeenten om te investeren in de goedkope koopvoorraad. In 2021 kreeg Midden-Groningen ruim € 11 miljoen om ruim 700 huizen in Gorecht, Spoorstraat-Kieldiep, Noorderpark en later ook Woldwijck mee aan te pakken. Het gaat om verduurzaming, maar ook om 'inponen' van voormalig corporatiebezit. De uitvoering is inmiddels begonnen.

Bestuursopdracht Raad

De raad werkt met een raadsakkoord en een raadswerkprogramma. Voor het thema wonen verzocht de Raad het college in 2023 om de volgende uitgangspunten en kaders mee te nemen in de nieuwe woonvisie:

1. Versnelling:
 - Basisbenodigdheden om plannen tot ontwikkeling te laten komen
 - Vooruit kijken, goede voortgangsmonitoring
 - Obstakels herkennen en wegnemen bij hard maken van plannen
 - Een proactieve houding (ja, mits), goede samenwerking met partners
 - Zoeken naar inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden
2. Kwaliteit:
 - Nieuw én bestaand
 - Leefbaarheid, groen, duurzaamheid, zichtlijnen, leefruimte
 - Tegengaan van verpaupering
 - Balans in doelgroepen in wijken
 - Inbreiding voor uitbreiding

- Bij uitbreiding: landschap zoveel mogelijk ontzien
 - Promotie als aantrekkelijke woonplek
3. Beschikbaarheid en doorstroming:
- Ruimte voor creatieve oplossingen zoals hofjes, splitsing
 - Invulling geven aan de moties 'Ondersteunen van kleinschalige (particuliere) woningbouw initiatieven' en 'Invoeren zelfbewoningsplicht'
 - Onderzoek naar hergebruik leegstaande scholen
4. Integrale aanpak:
- Oog voor de samenhang tussen sociale en fysieke problemen
 - De woonvisie als houvast voor ontwikkeling van dorpsvisies
5. Toekomstgericht:
- Aandacht voor duurzaamheid en leefbaarheid. Gefaseerd bouwen, adaptief programmeren
 - Balans zoeken tussen behoeften van nu en straks en wat ontwikkelaars kunnen realiseren
6. Betaalbaarheid:
- Starterslening, verzilverlening, stimuleringslening beter onder de aandacht
 - Check of de starters-, verzilver- en stimuleringslening helpen
7. Participatie:
- Betrekken van inwoners, ontwikkelaars bij planvorming, passend bij de Omgevingswet
8. Juiste doelgroepen:
- Doorlopende monitoring van behoeften via makelaars, woningcorporaties en andere partners
 - Een mix van woningtypen in wijken / buurten
 - Vinden van een goede balans in instroom van lagere en hogere inkomensgroepen
9. Betrokkenheid van de Raad organiseren bij processen als prestatieafspraken en planvorming

Collegeprogramma 'Samen aan de slag' 2022-2026

Een belangrijk speerpunt binnen het collegeprogramma is het vergroten van het woningaanbod. Enerzijds door nieuwbouw op plekken binnen de bebouwde kom die braak liggen of binnenkort vrijkomen, zoals voormalige schoollocaties. Anderzijds ook door al geplande wijkvernieuwing af te maken of bestaande nieuwbouwlocaties te benutten, zoals De Vosholen. Er wordt ook gekeken naar kleinschalige uitbreidingen buiten de dorpen, zolang die het landschap niet aantasten. Overkoepelend denkt de gemeente na over instrumenten die sturen op meer passend woningaanbod, zoals een zelfbewoningsplicht.

Programmaplan 'Hart voor Midden-Groningen'

In 2019 sloten gemeenten, provincie en Rijk een overeenkomst voor het Nationaal Programma Groningen (NPG). Dat programma moet nieuwe kansen geven op het gebied van economie, energietransitie en leefbaarheid. Het NPG is vertaald in het lokaal programmaplan Hart voor Midden-Groningen. Daarin staat de koers van de gemeente, o.a. op het gebied van wonen. Het gaat dan specifiek om het creëren van nieuwe woonmilieus, wijkvernieuwing in Hoogezand-Noord, verduurzaming in kwetsbare buurten en de aanpak van verpauperde panden.



◀ Speerpunten uit het lokale programmaplan Hart voor Midden-Groningen (2020)

Kompas 'Samen kom je verder'

Vlak voor de herindeling konden inwoners en stakeholders van Midden-Groningen meedenken over de toekomst van de nieuwe gemeente. Eén van de bouwstenen is 'Groots in kleinschaligheid'. Dat raakt ook het wonen. De nieuwe gemeente werkt aan vitale dorpen en wijken, met maatwerk, want geen enkel dorp is gelijk. Inwoners denken zelf mee over hoe belangrijke thema's in hun woonplaats worden uitgewerkt.

Bestaande recente dorpsvisies

Dorpsvisie Schildwolde 2016

De kwaliteit van woningen is in Schildwolde doorgaans goed, maar er is wel behoefte aan:

- betaalbare huizen, voor starters en in de sociale huur.
- woonvormen voor ouderen, helemaal nu 't Olderloug in Slochteren gesloten is. Er is een mix nodig: betaalbaar levensloopgeschikt, maar ook in een wat duurder segment, bijvoorbeeld door boerderijen als particulier initiatief om te bouwen tot levensloopgeschikte eenheden waar ouderen zelfstandig kunnen wonen.
- nieuwbouwkavels voor de 'reguliere' vraag. Doordat in de dorpskern verschillende kavels braak liggen en daar niks mee gebeurt, is de ruimte buitendorps beperkt. Nu bestaande uitbreidingslocaties praktisch vol zijn, vraagt dit weer om aandacht.

Doel is om richting 2030 voor alle doelgroepen die in Schildwolde willen wonen passend aanbod te hebben.

Dorpsvisie Kolham 2017

De dorpsvisie van Kolham gaat niet specifiek in op wonen. Doel is om het dorp leefbaar en divers te houden, en wonen draagt daaraan bij.

Dorpsvisie Froombosch 2016

In Froombosch is vooral vraag naar starterswoningen en levensloopbestendige woningen voor ouderen. Het gaat om huizen voor de lokale vraag; Froombosch moet geen groeikern worden. De voorkeur gaat uit naar toevoegingen in de bestaande dorpskern.

Dorpsvisie Steendam 2019

De dorpsvisie van Steendam ziet wonen vooral als middel om het dorp op termijn gezond en leefbaar te houden. Dat kan met iets meer woningen, maar vooral met de juiste kwaliteit. Hun wensen:

- Braakliggende kavels in de bebouwde kom opvullen met woningbouw, zodat het oude lint versterkt wordt.
- Aanbod voor specifieke doelgroepen vergroten: starters, levensloopbestendig wonen voor ouderen, of een combinatie van beide.
- Duurzaam of liever nog energieneutraal bouwen, zodat Steendam op het gebied van energie zelfvoorzienend kan worden. Bovendien moeten alle woningen in 2030 aardbevingsbestendig zijn.
- Relatie tussen wonen en water versterken.

Dorpsvisie Noordbroek 2023

De ambitie van Noordbroek is dat het inwonertal weer groeit tot boven de 2.000 inwoners. Daarmee houd je voorzieningen in het dorp ook op termijn levensvatbaar. Er zijn 75 tot 150 extra woningen nodig om dat te bereiken, verspreid over een zestal potentiële locaties, zowel binnen als (nu nog) buiten de dorpskern. Er moet vooral meer aanbod komen voor jonge gezinnen, starters, terugkerende jongeren en (fitte) ouderen. Nieuwbouw moet betaalbaar zijn en zich ook deels richten op doorstroming, zodat bestaande betaalbare woningen vrijkomen.

Dorpsvisie Zuidbroek 2022

Het streven van Zuidbroek is en blijft dat jong en oud in het dorp kan wonen. Daar zijn genoeg mogelijkheden voor, maar dat vraagt wel om een aantal acties:

- Doorstroming mogelijk maken, zodat ook de onderkant van de markt (starters) straks wat te kiezen heeft.
- Koppelen van wonen en voorzieningen, met name voor ouderen.
- Basisvoorzieningen op peil houden en/of verbeteren.
- Wooninitiatieven stimuleren, ruimte bieden voor kavels.



Bijlage 2

Marktonderzoek in het kort

Ingezette huishoudensgroei zet door

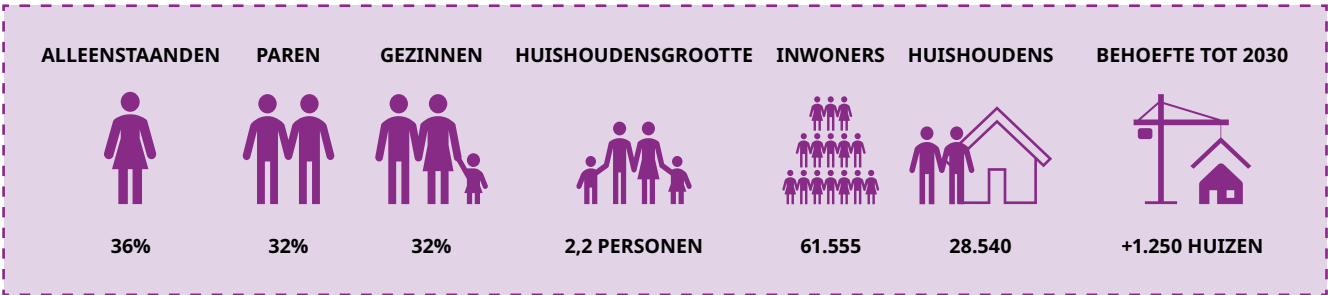
De afgelopen tien jaar groeide Midden-Groningen gemiddeld met ongeveer 100 huishoudens per jaar. Dat komt deels door krapte op de woningmarkt in de stad Groningen, deels doordat Midden-Groningen vergrijst en huishoudens gemiddeld kleiner worden, en deels doordat de gemeente in het algemeen vaker in beeld kwam bij woningzoekenden. De verwachting is dat Midden-Groningen tot 2030 met zo'n 1.250 huishoudens groeit. Jaarlijks zijn er dus gemiddeld nog eens 155 extra huizen nodig. Bouwt de stad Groningen minder woningen dan gepland of te weinig ruime gezinswoningen, dan wordt de opgave in Midden-Groningen nog iets groter. Na 2030 zwakt de vraag wat af, zo is de verwachting nu.

Betaalbaar stedelijk of juist landelijk wonen

Het zoekgedrag van recent verhuisden laat zien dat twee groepen in het bijzonder zich vaak oriënteren op Midden-Groningen. Ten eerste zien jonge stellen en gezinnen de gemeente vaak als betaalbaar en ruim alternatief voor wonen in de stad. Prijs, kwaliteit en een goede bereikbaarheid zijn voor hen belangrijk. Hoogezand en Sappemeer komen dan vaak in beeld, maar ook centrumdorpen doen het bij hen goed. Ten tweede is er een specifieke groep die graag ruim en landelijk wil wonen, bijvoorbeeld in het buitengebied of aan een dorpsrand. Dat aanbod is er nog onvoldoende. Belangrijke taak is om deze groepen met passend, kwalitatief goed aanbod aan de gemeente te binden.

Jongeren en starters meest in de knel

Allerlei signalen wijzen erop dat jongeren en starters het moeilijk hebben op de woningmarkt. Jongeren tussen 23 en 35 jaar die een sociale huurwoning zoeken, doen daar twee keer langer over dan andere groepen. Er is ook een grote 'verborgen woonvraag': alleen al bij Lefier staan ruim 300 jongeren ingeschreven die actief een woning zoeken, maar geen woning kunnen vinden doordat het aanbod ontbreekt. Op de koopmarkt is dat niet anders: huizen die betaalbaar zijn voor starters worden vaak voor veel meer dan de vraagprijs gekocht door kopers van buiten de gemeente. Onze eigen starters blijven daardoor noodgedwongen thuis wonen of kijken uit naar gemeenten waar wél aanbod is.



Overall moet ruimte zijn voor iets nieuws

In alle kernen is behoefte aan extra woningen, maar de vraag is per saldo het grootst in goed bereikbare kernen met voldoende voorzieningen. Ligging speelt ook een rol: de westkant van de gemeente profiteert naar verwachting meer van de overdruk uit de stad dan de oostkant. De netto uitbreidingsbehoefte per cluster is als volgt:

CLUSTER	HH 2021	BEHOEFTE 2022 TOT 2030	ACCENT NA 2030
Hoogezand	10.600	350 - 475	+
Sappemeer	3.445	150 - 200	+
Dorpen z. en w. Hoogezand	2.075	60 - 80	0 / +
Harkstede	1.235	85 - 110	+
Dorpen tussen Harkst.-Slochteren	1.230	35 - 45	0 / +
Slochteren	1.020	55 - 75	
Schildwolde	695	45 - 60	0 / +
Siddeburen	1.435	65 - 90	
Dorpen rond het Schildmeer	755	20 - 30	
Muntendam	2.180	65 - 90	
Zuidbroek	1.605	85 - 115	0 / +
Noordbroek	810	25 - 30	
Meeden	770	20 - 30	
Midden-Groningen	27.850	1.235	

Sociale huur: beweeg mee en investeer in kwaliteit

Er zijn tot 2030 ongeveer 360 extra sociale huurwoningen nodig om in de behoefte te voorzien. Omgerekend zijn dat 45 per jaar. Preciezer: in Hoogezand en Sappemeer zijn samen zo'n 200 extra sociale huurwoningen nodig, in de centrumdorpen zo'n 120 en in de woondorpen zo'n 40. In woondorpen is toevoeging altijd maatwerk. Parallel daaraan is vernieuwing van de sociale huurvoorraad nodig. Dat gebeurt al, deels vanuit de versterkingsopgave en deels vanuit regulier portefeuillebeleid, maar ook op sommige andere plekken is vernieuwing urgent, o.a. met het oog op betaalbaarheid (zie ook 'Verduurzamingsopgave groot en verspreid' op de pagina hierna).

Koop: vergroot aanbod aan betaalbare huizen

Tot 2030 zijn er zo'n 800 extra koopwoningen nodig. Dat zijn 100 per jaar. Bijna de helft moet in het segment tot € 355.000 vallen, en nog eens evenveel woningen moeten een prijs hebben tot € 500.000. Nieuwbouw is nodig om de keuzevrijheid in Midden-Groningen te vergroten en het aanbod voor starters en middeninkomens te vergroten.

Middenhuur: beperkte vraag

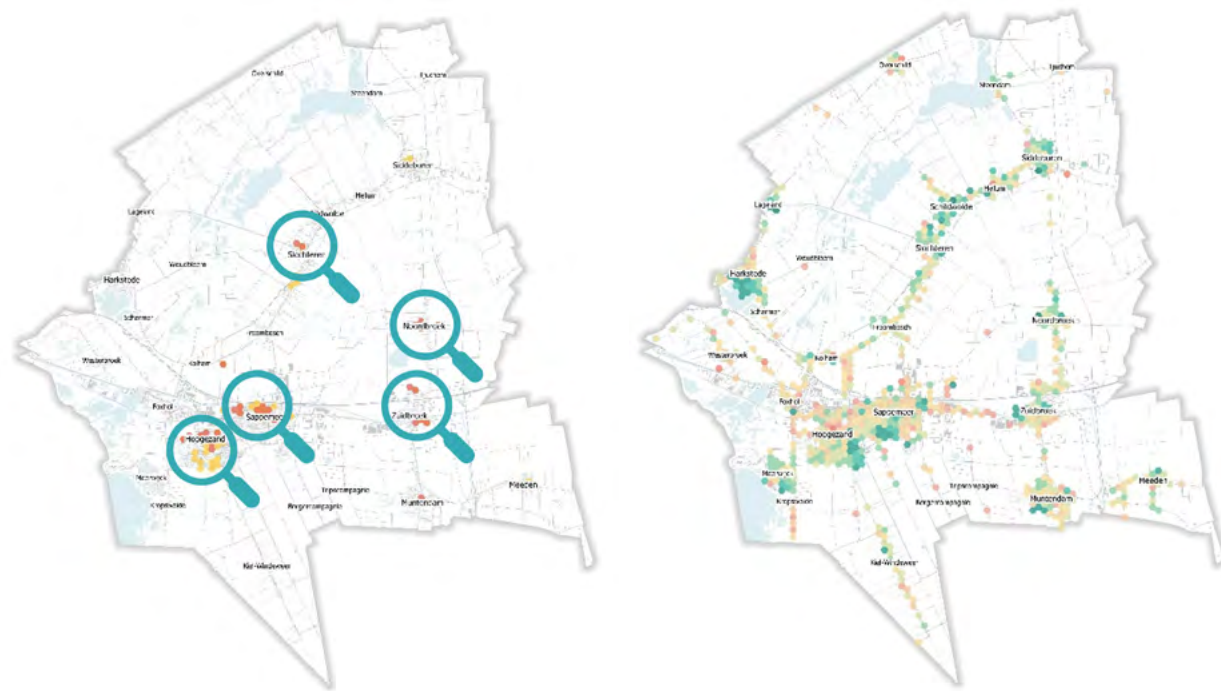
Waar in veel gemeenten de vraag naar middenhuur toeneemt door het gebrek aan betaalbare koop, valt dat in Midden-Groningen mee, omdat woningen hier nog relatief betaalbaar zijn. De netto behoefte wordt geschat op zo'n 70 woningen, vooral op A-locaties en vooral voor senioren.

Maak extra plannen, maar maak ook goede keuzes

Het aantal harde plannen voor woningbouw blijft ver achter bij de verwachte behoefte. Er zijn juist wel veel zachte plannen. In sommige kernen is helemaal geen of zeer beperkte plancapaciteit, zoals Zuidbroek, Meeden en Schildwolde. Daar is het zaak om snel planruimte te maken. In andere kernen, zoals Sappemeer, zijn naast harde ook veel zachte plannen. Daar heeft het prioriteit om zachte plannen om te zetten in harde, zodat daar extra ruimte voor nieuwbouw ontstaat. Overall geldt: beoordeel de plannen goed op meerwaarde en zorg ervoor dat je de beste plannen als eerste ontwikkelt. Zo draag je maximaal bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Verduurzamingsopgave groot en verspreid

Ondanks dat corporaties al een flinke slag slaan in het verduurzamen en vernieuwen van hun voorraad, staan er nog zo'n 500 sociale huurwoningen met label E, F of G waar nog geen plannen voor zijn. Die moeten voor 2029 verduurzaamd zijn. Er staan ook nog zo'n 1.250 sociale huurwoningen met label D. Daar is verduurzamen minder urgent, maar een verbeteringslag kan daar wel enorm schelen in de portemonnee van huurders. In de particuliere voorraad is de opgave vele malen groter. Er staan zo'n 7.000 koop- en particuliere huurwoningen die relatief veel gas verbruiken of een 'rood' energielabel hebben. Zeker daar waar inkomens laag liggen én veel huizen 'lek' zijn, is verduurzamen urgent. Belangrijk is om eigenaren te stimuleren om te investeren. Regelingen als het Volkshuisvestingsfonds (2021) kunnen een steuntje in de rug zijn.



- ▲ Clusters met corporatiewoningen die energetisch onder de maat zijn en waar nog geen verbeterplannen voor zijn. **Rood** = energielabel E, F of G. **Geel** = energielabel D. Plekken die eruit springen zijn met een vergrootglas aangegeven. Uit: Woningmarktonderzoek Midden-Groningen (2023).

- ▲ Energetische kwaliteit van koop- en particuliere huurwoningen, gemeten in m³ gasverbruik per m³ woning. Hoe roder een plek, hoe minder zuinig woningen zijn. Let op: de score van individuele woningen kan afwijken van de gemiddelde score op een plek. Uit: Woningmarktonderzoek Midden-Groningen (2023).



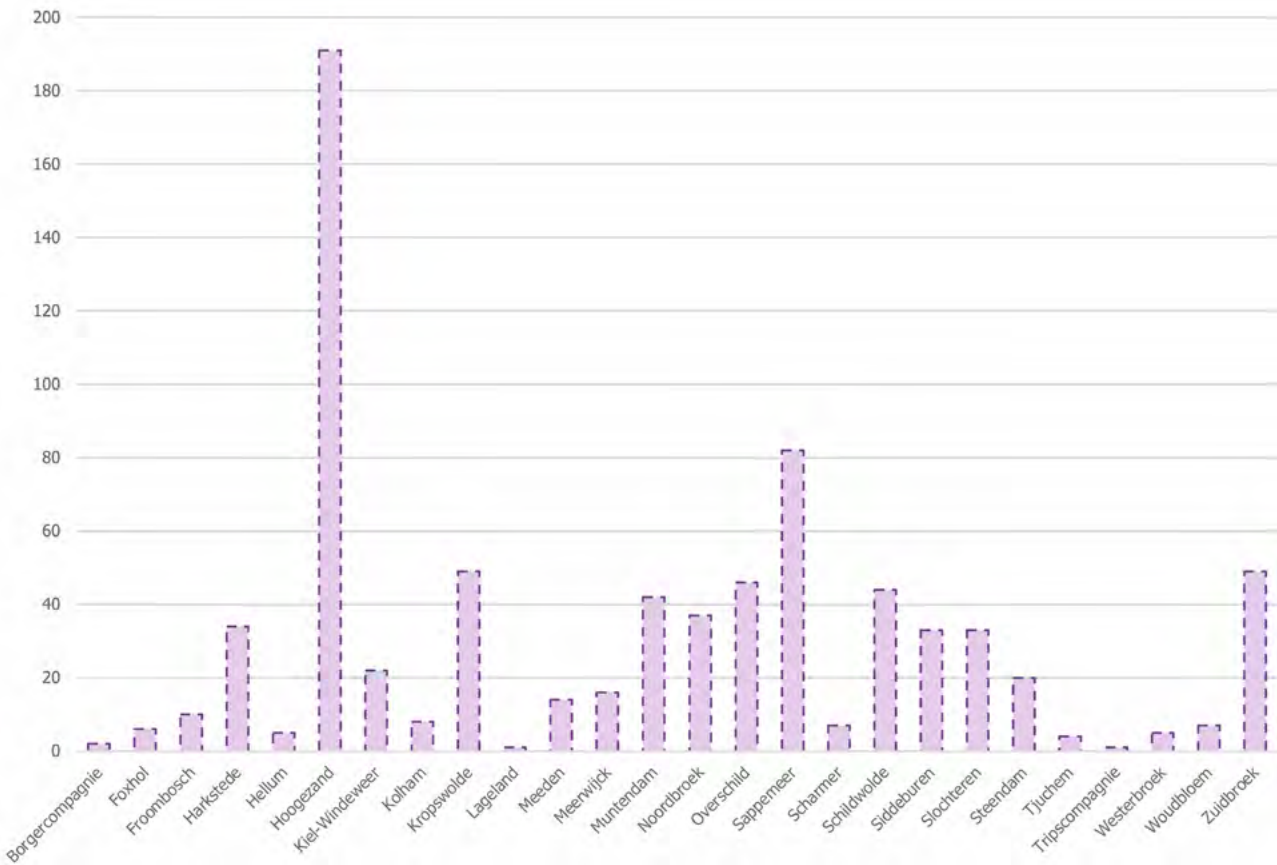
Bijlage 3

Maptionnaire uitkomsten

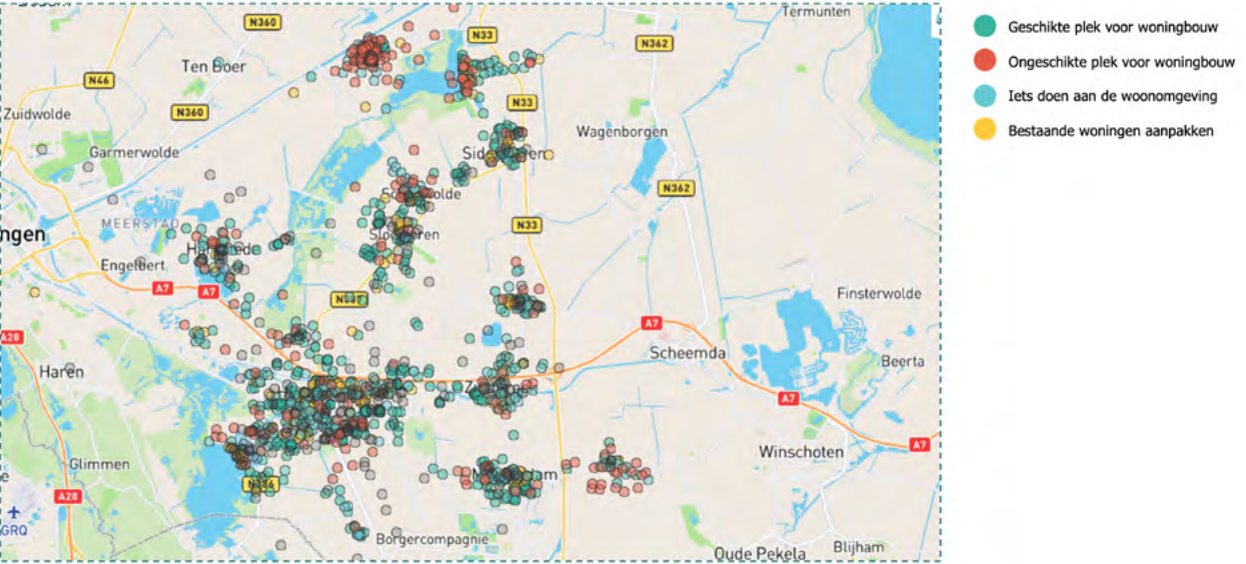
Goede spreiding over de gemeente

In totaal hebben 778 mensen de Maptionnaire ingevuld.

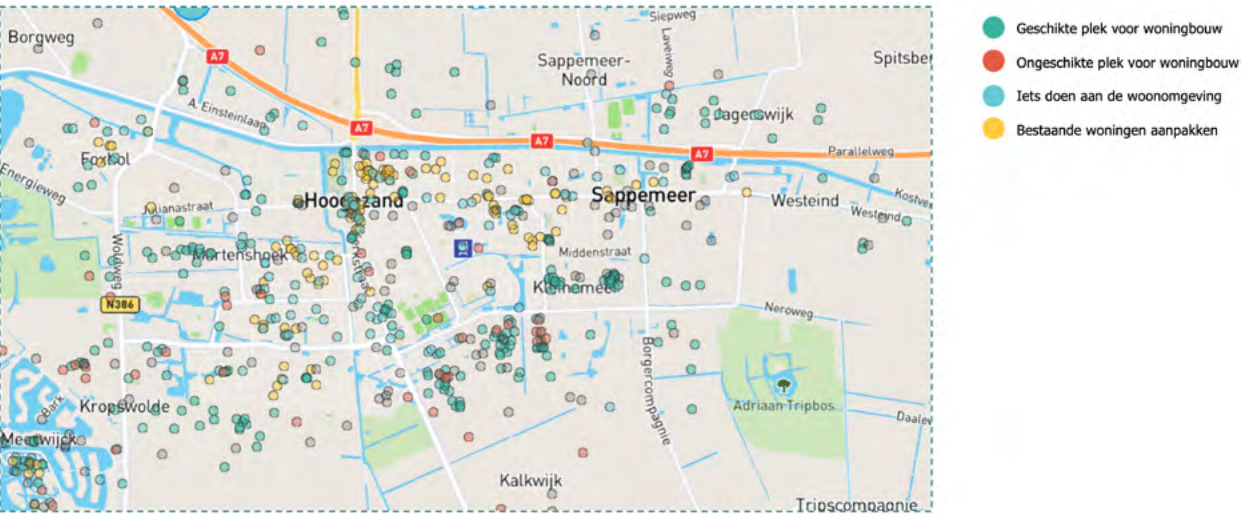
Leeftijdsgroep	Aantal
< 26 jaar	18
26 – 40 jaar	178
42 – 64 jaar	395
65 +	187



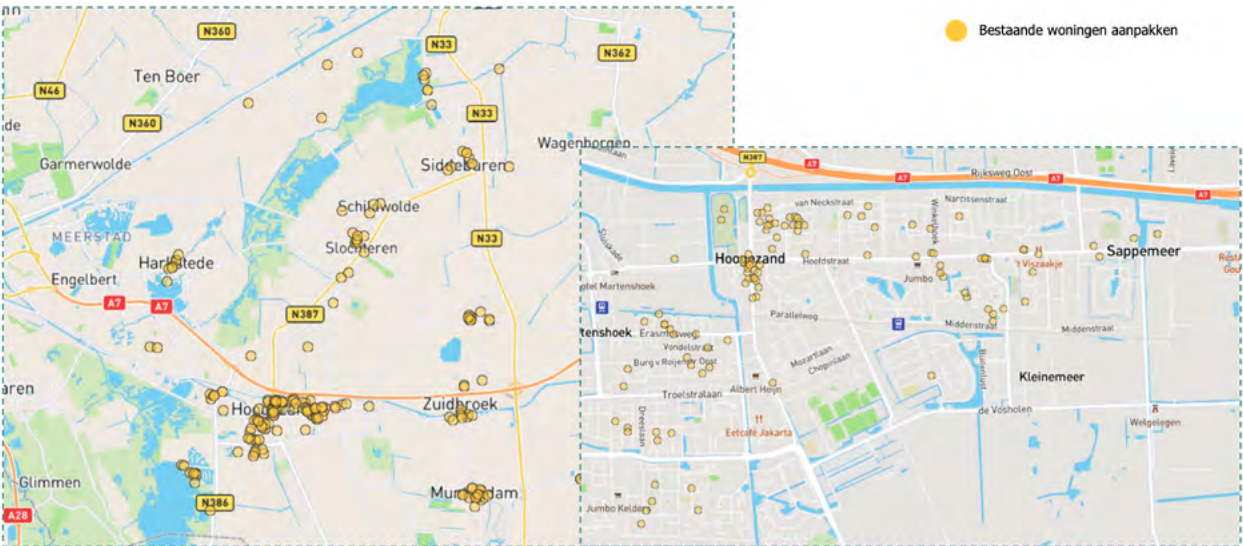
Gemeente



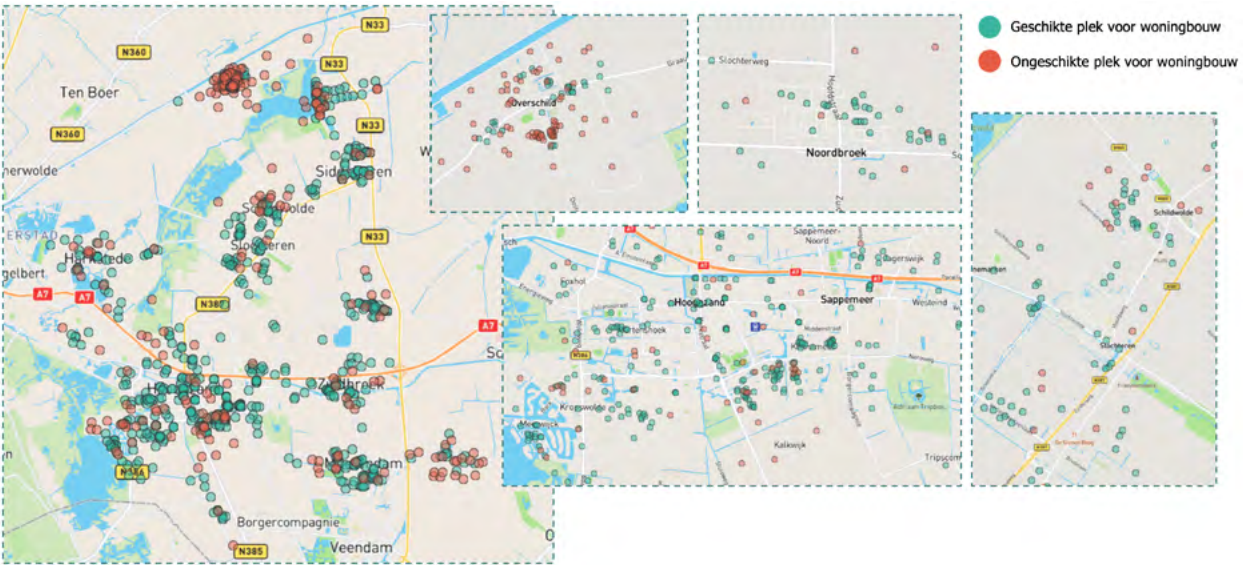
Hoogezand-Sappemeer



Aanpak bestaande woningen



Woningbouwlocaties



Verskillende woonvormen

In de enquête vroegen we mensen punten toe te kennen aan verschillende woonvormen. Hier staan de aantallen respondenten die meer dan 90% van hun punten toekende aan specifiek één vorm, met dus een uitgesproken voorkeur. In de open antwoorden is onderzocht wat achterliggende motieven waren. Twee vormen springen er uit – de duimpjes - waarbij de aard van het woonconcept de doorslag geeft (en niet bijvoorbeeld een zoektocht naar een willekeurige vorm van snel of betaalbaar wonen, waarvoor ook andere oplossingen mogelijk zijn).



Tiny Houses – 190 respondenten
10 respondenten $\geq$ 90%
5,2%



Samen bouwen – 168 respondenten
10 respondenten $\geq$ 90%
6,0%



Wonen op een boerderij – 172 respondenten
32 respondenten $\geq$ 90%
18,6%



Wonen in het landschap – 164 respondenten
36 respondenten $\geq$ 90%
19,5%

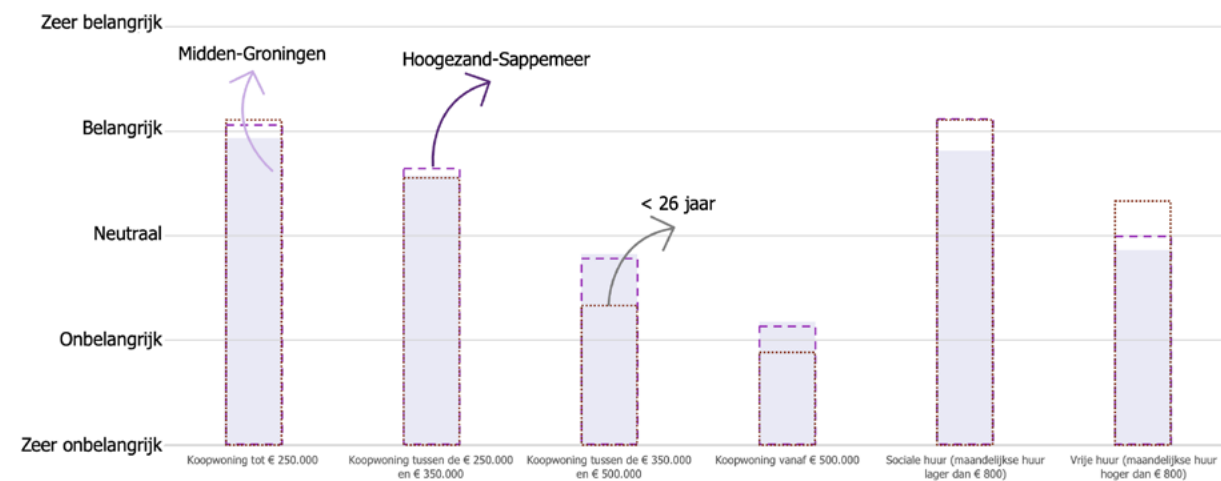


Wonen met anderen – 162 respondenten
8 respondenten $\geq$ 90%
4,9%

Wat met prioriteit toevoegen?



Wat vindt men belangrijk?



Open vragen

Wat maakt het fijn wonen?

- Rust en ruimte
- Sociale gemeenschap
- Voorzieningen en winkels
- Natuur en groen
- Veiligheid
- Gemeenschapszin
- Landelijk karakter
- Goede bereikbaarheid
- Saamhorigheid
- Behoud van natuur

In Hoogezand-Sappemeer wordt in het bijzonder de goede bereikbaarheid naar Groningen genoemd

Wat kan er beter?

- Verkeersdoorstroming
- Parkeergelegenheid
- Voorzieningen kinderen
- Betaalbare woningen
- Verkeersveiligheid
- Communicatie gemeente
- Openbaar vervoer
- Burgerparticipatie
- Winkels/voorzieningen
- Groenonderhoud
- Speelvoorzieningen jeugd

Welk onderwerp niet vergeten?

- Betaalbare starterswoningen
- Jongerenhuisvesting & huurtoeslag
- Woningverduurzaming
- Leefbaarheid en dorps identiteit
- Duurzaamheid en groenvoorziening
- Diversiteit in bevolking
- Bereikbaarheid en infrastructuur
- Verpaupering en gettovorming
- Coöperatief en levensloopbestendig
- Veiligheid verbeteren
- Burgerparticipatie en transparantie, samen werken aan plannen

Colofon

9 juli 2024

Opdrachtgever

Gemeente Midden-Groningen

Projectnaam

Woonvisie Midden-Groningen 2024

Uitvoering proces en inhoud

KAW

Vormgeving

MarneVeenstra

Fotografie

Visit Groningen, Nationaal Programma
Groningen, RTV Noord, Gemeente Midden-
Groningen, KAW, Groninger Huis



gemeente
Midden-Groningen