

An abstract graphic in the top right corner consisting of overlapping, organic shapes in two shades of pink and white, resembling a stylized eye or a speech bubble.

Woonvisie 2020 - 2025



Inleiding

Voor u ligt de woonvisie van de gemeente Stadskanaal voor de periode 2020-2025. De afgelopen periode is gewerkt aan de totstandkoming van de woonvisie. In de woonvisie wordt de koers voor de komende 5 jaren uiteengezet met een doorkijk naar de komende 10 jaren.

De voorgaande woonvisie kende een doorlooptijd van 2015-2025. Toch is er besloten de woonvisie vroegtijdig te actualiseren. Hiervoor zijn verschillende redenen. Een van de redenen is dat de woningmarkt erg in beweging is. Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie 2015-2025 bevond de woningmarkt zich nog in een crisis. In 2020 is de situatie op de woningmarkt aanzienlijk veranderd. Op dit moment is er geen sprake van een crisis op de woningmarkt zoals in 2015 maar zijn er andere vraagstukken die om actie en een oplossing vragen.

Daarnaast hebben de Oost-Groningse gemeenten en de provincie Groningen in regionaal verband afgesproken allen hun woonvisie te actualiseren. Reden hiervoor is de actualisatie van de provinciale omgevingsverordening en het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek.

Doel van de woonvisie is om de actuele situatie op de woningmarkt te schetsen samen met de belangrijkste trends en ontwikkelingen en maatregelen voor te stellen om bij te dragen aan een beter woonmilieu in de gemeente en het verbeteren van de woonomgeving. Met het woonmilieu wordt hier zowel de kwaliteit van de woning, diversiteit in woningaanbod en de woonomgeving bedoeld. De gemeente wil voldoende kwalitatieve huisvesting blijven bieden voor de verschillende doelgroepen en een prettige woongemeente zijn voor haar inwoners. Of zoals in het bestuursakkoord staat “Kwaliteit in wonen en leven. Een gemeente waar iedereen, van jong tot oud, zich op zijn plek voelt”.

Modulaire opbouw

De woonvisie is geschreven voor de periode 2020-2025 met een doorkijk naar 2030. De woonvisie kent een modulaire opbouw, dit houdt in dat de woonvisie bestaat uit verschillende onderdelen. Elk hoofdstuk is een onderdeel / module die afzonderlijk van de andere modules geactualiseerd kan worden.

Via de woningmarktmonitor worden ontwikkelingen op de woningmarkt gemonitord maar ook signalen en vragen uit de samenleving of veranderende wet en regelgeving kunnen aanleiding zijn voor het actualiseren van één of meerdere modules. Voorbeelden hiervan zijn ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg of de energietransitie.

Naast een modulaire woonvisie zijn de corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente overeen gekomen dat ook de prestatieafspraken een modulair karakter krijgen. Dit houdt in dat er meerjarige afspraken gemaakt worden en dat onderdelen jaarlijks op grond van ontwikkelingen geactualiseerd kunnen worden.

Proces

Voor de totstandkoming van de woonvisie is de gemeenteraad op verschillende momenten betrokken. In september 2019 is de gemeenteraad geïnformeerd over het proces met betrekking tot de woonvisie. In november 2019 heeft een aantal sessies met stakeholders, waaronder makelaars, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartijen, plaats gevonden. In december 2019 zijn de uitgangspunten voor de woonvisie opiniërend met de raad besproken.

Daarnaast is op 31 januari 2020 een congres georganiseerd over jongeren met als titel “genoeg om voor te blijven”. In het kader van het congres is een enquête onder jongeren uitgevoerd en zijn er 12 verdiepende interviews gehouden.

Naar aanleiding van de memo en de reacties hierop en de input uit het congres is gestart met de uitwerking van de woonvisie. In april 2020 is de woonvisie ter inzage gelegd en ter consultatie gestuurd naar de provincie Groningen en de in de gemeente actieve woningcorporaties. De reacties hierop zijn verwerkt in een reactienota die als bijlage is bijgevoegd.

Vervolgtraject

Op basis van de woonvisie worden prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties en huurdersverenigingen. Daarnaast dient de woonvisie als input voor de omgevingsvisie en is de woonvisie het overkoepelend kader voor de wijk- en dorpsvisies.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de trends en ontwikkelingen, in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen. Hoofdstuk 4 gaat over de portefeuillestrategie, in hoofdstuk 5 worden de doelgroepen en bijzondere woonvormen besproken. In hoofdstuk 6 komt wonen en zorg aan bod en in hoofdstuk 7 de verduurzaming van de woningvoorraad. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op woonwagens en woonschepen en tenslotte wordt in hoofdstuk 9 het onderwerp kamerverhuur behandeld. De bijlagen zijn bijgevoegd in hoofdstuk 10.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Trends en ontwikkelingen	6
3. Demografische ontwikkelingen	12
4. Portefeuillestrategie	14
5. De doelgroepen en bijzondere woonvormen	24
6. Wonen en zorg	28
7. Verduurzaming woningvoorraad	33
8. Woonwagens en woonschepen	35
9. Kamerverhuur	37
10. Bijlagen	38

2. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de woonvisie 2015-2025, op de belangrijkste ontwikkelingen van gerelateerde beleidsterreinen en wetgeving.

Resultaten woonvisie 2015-2025

In de woonvisie 2015-2025 is opgenomen dat we gaan anticiperen op de krimp van de huur en koopwoningenvoorraad na 2018. Op verschillende wijzen is hier invulling aan gegeven. Allereerst is gestart met het project deprogrammeren van de bestemmingsplancapaciteit. Dit proces is nog gaande en houdt in dat alle eigenaren van nog in te vullen locaties waar een woonbestemming op ligt die qua locatie of woningtype niet past binnen de portefeuillestrategie zijn aangeschreven. Een deel van de eigenaren heeft alsnog een woningbouwplan gerealiseerd. In april 2020 heeft het college besloten dat een deel van de bestemmingsplancapaciteit wegbestemd wordt maar dat ook een deel alsnog gerealiseerd wordt. Het wegbestemmen van woningbouwmogelijkheden op incurante locaties of van incurante woningtypes levert een bijdrage aan het niet verder oplopen van de krimpopgave. Voor sommige locaties biedt dit ook de mogelijkheid om plannen om te vormen naar plannen passend bij de portefeuillestrategie.

Op een aantal locaties is er sprake van verdunning. Dit is met name het geval binnen de gebiedsontwikkeling Musselkanaal waar naast een verdunning van 80 naar 40 woningen ook een transformatie in woningproduct plaatsvindt. Er zijn 80 eengezinswoningen gesloopt, hiervoor worden 40 voornamelijk levensloopbestendige woningen gebouwd welke allemaal energielabel A of hoger kennen.

De afgelopen jaren zijn er in de dorpen Onstwedde, Alteveer en Mussel woningen toegevoegd op de uitleglocaties. Hier zijn nog enkele kavels beschikbaar.

Ter verbetering van de kwalitatieve woningvoorraad is ingezet op de verkoop van sociale huurwoningen met een energielabel B of hoger. De afgelopen jaren zijn er relatief weinig sociale huurwoningen verkocht. In 2017 en 2018 zijn er geen woningen verkocht. In 2019 zijn er 3 woningen verkocht door Lefier. Reden hiervoor is dat ook aansluiting is gezocht bij blokken waarin al één of enkele woningen verkocht waren. Dit ter voorkoming van verder versnipperd eigendom. Door middel van de prestatieafspraken en het Lokaal Akkoord zijn hierover afspraken gemaakt met de corporaties.

Waar het gaat om de energiebesparing en doorstroming heeft de gemeente de afgelopen jaren ingezet op de duurzaamheidslening en de starterslening. Er zijn tussen 2015 en 2020 98 startersleningen verstrekt en tussen 2012 en 2020 178 duurzaamheidsleningen verstrekt. Daarnaast heeft de gemeente voorlichting gegeven over het verduurzamen van woningen en is in Musselkanaal de pilot energiebesparing in de particuliere woningvoorraad gestart, hiervoor zijn 100 huishoudens benaderd. Deze pilot is nog in uitvoering.

Aangaande de betaalbaarheid heeft er in regioverband een onderzoek plaats gevonden. Hierin is de koppeling gemaakt tussen betaalbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad. Lokaal heeft de uitwerking hiervan plaats gevonden met de betrokken corporaties en huurdersvereniging. Daarnaast is er lokaal ingezet op o.a. de inzet van de voorzieningenwijzer. De voorzieningenwijzer wordt

positief ontvangen en leidt voor bewoners vaak tot besparingen van enkele honderden euro's per jaar. Jaarlijks worden ongeveer 250 huishoudens bezocht.

De afgelopen jaren is ingezet op het opstellen dan wel het actualiseren van de dorps- en wijkvisies. Ook de komende jaren wordt hier verder invulling aan gegeven. Het opstellen van de dorps- en wijkvisies is een interactief proces in samenwerking met dorps- en wijkraden en andere in het dorp of wijk actieve organisaties met ondersteuning van de gemeente.

Beleid

Omgevingsvisie

Het rijk is bezig met de voorbereiding van de Omgevingswet. Deze zou per 1 januari 2021 van kracht worden maar dit is tot nadere orde uitgesteld. De Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zijn twee belangrijke instrumenten voor de gemeente vanuit deze wet. In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Het Omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Ambities, beleidsdoelen en regels moeten op elkaar afgestemd zijn. De Omgevingsvisie is de vervanger van de structuurvisie. De ambities en beleidsdoelen van de woonvisie worden hier in hoofdlijnen in opgenomen.

Klimaatakkoord

Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het Klimaatakkoord gepubliceerd. Het is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015). Het Klimaatakkoord bevat een samenhangend pakket aan maatregelen dat moet resulteren in een CO₂-reductie van tenminste 49% in 2030 ten opzichte van het jaar 1990. Om deze nationale opgaven te behalen zijn maatregelen benoemd voor vijf verschillende sectoren, namelijk: elektriciteit, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw & landgebruik en industrie. Voor de ontwikkelingen rondom de woningmarkt is de doelstelling relevant om in 2030 20% van de gebouwde omgeving aardgasloos te verwarmen (1,5 miljoen woningen en gebouwen) en dat de gehele gebouwde omgeving aardgasloos is in 2050 (ongeveer zeven miljoen woningen en gebouwen). De uitwerking van deze ambitie vindt op regionale en lokale schaal plaats in de Regionale Energiestrategie en Transitievisie warmte. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de verduurzaming van de woningvoorraad, de RES en de Transitievisie Warmte.

Prestatieafspraken

In de gemeente Stadskanaal zijn de woningcorporaties Lefier, Woonservice en Woonzorg Nederland actief. Woonzorg Nederland kent een bescheiden rol, zij bezit alleen Parkheem en een woonvoorziening aan de Krommewijk in Stadskanaal. In totaal gaat het om 111 intramurale eenheden.

De huurdersorganisaties De Koepel (bezit Lefier) en Samen Sterk (bezit Woonservice) zijn betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. Conform de woningwet zijn de corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De bijdrage wordt vastgelegd in de prestatieafspraken. De partijen zijn onderling overeengekomen waar mogelijk meerjarige prestatieafspraken te sluiten. Dit houdt in dat op sommige onderwerpen afspraken worden gemaakt voor meerdere jaren. Andere afspraken worden jaarlijks herzien.

Dorps- en wijkvisies

De gemeente actualiseert periodiek samen met de dorps- en wijkpartners de dorps- en of wijkvisies. Een onderdeel van deze dorps- en wijkvisies is de leefbaarheid. De dorps- en wijkvisies zijn gedeeltelijk een uitvloeisel van de woonvisie waar het gaat om woon- en leefbaarheidsbeleid en bevatten de lokale doorvertaling op dorps- en wijkniveau.

Maatschappelijke / sociale ontwikkelingen

Kleinere huishoudens

In hoofdstuk 3, de demografische ontwikkelingen, wordt aangegeven dat verwacht wordt dat het aantal huishoudens in de gemeente Stadskanaal de komende jaren gaat afnemen. Voorafgaand aan de afname van het aantal huishoudens ontstaat huishoudensverdunding. Huishoudensverdunding ontstaat doordat oudere huishoudens door het wegvallen van een partner van 2 naar 1 persoonshuishoudens gaan maar ook andere maatschappelijke en sociale ontwikkelingen dragen bij aan huishoudensverdunding. Denk hierbij aan een toename van het aantal echtscheidingen maar ook een toename van het aantal alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën.

Met het verbeteren van de economische positie in Nederland is het aantal echtscheidingen weer toegenomen. Landelijk is het aantal echtscheidingen 18 procent (CBS 2019). In de noordelijke provincies ligt het aantal echtscheidingen hoger dan het landelijk gemiddelde. In de gemeente Stadskanaal was in 2018 9,3 procent van de inwoners gescheiden. Het aantal echtscheidingen is van invloed op de woningmarkt. Deze mensen zoeken vaak op korte termijn vervangende woonruimte.

Corona

Sinds het voorjaar van 2020 heeft Nederland te maken met corona. Over de effecten van corona op de economische situatie en de woningmarkt is nog veel onduidelijk. Op dit moment zijn er nog geen tekenen van een crisis op de woningmarkt door corona. De verwachtingen over de effecten op de woningmarkt lopen erg uiteen van dalende huizenprijzen en krimp tot een blijvende behoefte aan extra woningen. Via de jaarlijkse woningmarktmonitor gaan we de effecten monitoren.

Programma Langer Zelfstandig Thuis

Het programma Langer Zelfstandig Thuis richt zich erop dat mensen in hun eigen omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Het betreft een programma wat opgezet is vanuit het Rijk. Het programma bestaat uit 3 pijlers, dit zijn: ondersteuning en zorg thuis, mantelzorg en vrijwilligers in zorg en welzijn en wonen. De woonvisie heeft voornamelijk betrekking op het onderdeel wonen en daaraan aanverwante thema's. Dit komt terug in hoofdstuk 6 over wonen en zorg.

Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) vallen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en zijn een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Het doel is kwetsbare mensen zo veel mogelijk in de wijken en dorpen te ondersteunen. In hoofdstuk 6 gaan we hier nader op in.

Regionale ontwikkelingen

Regionaal Woon- en LeefbaarheidsPlan (RWLP)

De Oost-Groningse gemeenten werken samen binnen het Regionaal Woon en Leefbaarheidsplan (RWLP). Het RWLP bestaat uit een stuurgroep waarin de regiogemeenten en de provincie Groningen plaats nemen. Daarnaast is er een stuurgroep plus. Hierin zijn naast de leden uit de stuurgroep ook de woningcorporaties en zorgpartijen vertegenwoordigd. De stuurgroep RWLP plus heeft ingestemd met het Regionaal Prestatiekader.

Menukaart Oost-Groningen

Op 1 juni 2016 heeft de RWLP stuurgroep plus de menukaart Oost-Groningen vastgesteld. De stuurgroep plus bestaat uit de Oost-Groningse gemeenten, provincie Groningen aangevuld met woningcorporaties en zorgpartijen. In gezamenlijkheid en met ondersteuning van het programmabureau wordt gewerkt aan de uitvoeringen van de verschillende keuzegerechten. De menukaart bestaat uit de volgende gerechten:

- aanpak voorkomen verpaupering en waardedaling,
- verduurzaming en woonlastenverlaging particuliere woningvoorraad,
- rotte kiezenaanpak,
- inpondfonds,
- transitie - / sloopfonds
- aanpak regionaal deprogrammeren woningbouwplannen.

De gemeente Stadskanaal heeft zich voor alle gerechten behalve het deprogrammeren van woningbouwplannen ingeschreven. Het deprogrammeren van woningbouwplannen was in deze gemeente al op eigen initiatief gestart. In 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitvoering van de menukaart en het beschikbaar stellen van de gemeentelijke cofinanciering. Met de uitvoering van de menukaart is voor de regio Oost -Groningen een financieel impuls van €11 miljoen beschikbaar gesteld.

Op verschillende onderdelen zijn resultaten behaald. Zo zijn er de afgelopen jaren een aantal rotte kiezen opgelost en zijn we nog steeds bezig met de aanpak van enkele rotte kiezen, zijn er drie corporatiewoningen ingepond en is er verschillende keren gebruik gemaakt van het transitie en sloopfonds. Verder is er een gebiedsgerichte aanpak in Musselkanaal in uitvoering welke tot doel heeft om de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad een impuls te geven. Omdat de pilot nog in uitvoering is, is het nog te vroeg om resultaten te delen.

Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen

Eind 2018 is het Regionaal Prestatiekader RWLP regio Oost-Groningen 2018-2023 door de Oost-Groningse gemeenten, corporaties, zorgpartijen en de provincie Groningen opgesteld. Aanleiding voor het opstellen van het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen is de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening staat dat gemeenten dienen te beschikken over regionale woningbouwafspraken. Naast deze afspraak zijn er o.a. afspraken gemaakt

over het actualiseren van de woonvisies, de monitoring van de woningmarkt de uitvoering van de menukaart.

In het kader van het Regionaal Prestatiekader heeft er regionaal woningmarktonderzoek plaats gevonden. Het regionaal woningmarktonderzoek en het Regionaal Prestatiekader vormen input voor de woonvisie. Op basis van het regionaal woningmarktonderzoek zijn Product Markt Combinaties (PMC's) opgesteld. Deze PMC's geven de portefeuillestrategie weer en geven de gemeente de mogelijkheid om een passende woningmarktstrategie op te stellen. In hoofdstuk 4 gaan we hier nader op in.

Regiodeal

In februari 2020 heeft het Rijk ingestemd met het sluiten van een regiodeal van €30 miljoen met de regio Oost-Groningen. De regiodeal betreft de vier thema's Gezondheid, Werk & Inkomen, Wonen & Woonomgeving, Leren. De afgelopen maanden hebben het Rijk, provincie Groningen, het RWLP, de regiogemeenten en andere organisaties samen aan de inhoud van de regiodeal gewerkt. Door de uitbraak van Corona is de werkwijze anders dan voorheen voorgesteld. Het betreft een deal op hoofdlijnen waar in het najaar van 2020 de participatie verder ingevuld wordt.

Spoorverbinding

In 2019 is besloten tot het doortrekken van het spoor tussen Veendam en Stadskanaal. De verwachting is dat de trein in 2024 rijdt. Met de realisatie van de spoorlijn verbetert de bereikbaarheid van Stadskanaal richting de stad Groningen en tussenliggende locaties en vice versa. De verwachting is dat de realisatie van het spoor een positieve invloed heeft op de woningmarkt in Stadskanaal. In deze woonvisie is nog geen rekening gehouden met de komst van het spoor omdat de plannen nog in een vroeg stadium verkeren. De komende jaren wordt er meer duidelijkheid over dit onderwerp verwacht en worden de invloeden op de woningmarkt duidelijker. Hierbij is ook de locatie van het station in Stadskanaal van belang.

Heropening AZC Musselkanaal

Begin 2020 heeft het college haar medewerking toegezegd aan het COA om te komen tot de heropening van het AZC te Musselkanaal. De gemeenteraad heeft in maart 2020 haar wensen en bedenkingen hierover geuit. Voor de heropening van het AZC hebben verschillende bijeenkomsten plaats gevonden voor alle inwoners uit het dorp en de ondernemers. In het nieuw te openen AZC is ruimte voor 428 asielzoekers. De heropening is voor 3 jaar na start ingebruikname AZC. Na afloop hiervan wordt bekeken wat de toekomstige functie van het perceel wordt. Dit kan voortzetten van het AZC zijn maar ook een andere invulling is goed denkbaar. Op dit moment geldt er een voorbereidingsbesluit. Dit houdt in dat de locatie niet aangewend kan worden voor andere bestemmingen. Het AZC is in eigendom bij het COA.

De Woningmarkt

Particuliere woningvoorraad

Afgaande op gesprekken met verschillende partijen waaronder makelaars maar ook op rapportages over de woningmarkt en actuele gegevens van Funda blijkt dat de woningmarkt in Stadskanaal maar ook de rest van Nederland op dit moment in de lift zit. Echter de krapte op de markt is niet te

vergelijken met die in steden als Groningen en de Randstad. In de gemeente Stadskanaal zijn weinig woningen te koop, stijgen de verkoopprijzen en is de verkooptijd relatief kort. Daarnaast is sprake van lage hypotheekrente. De woningmarkt is zeer beperkt stuurbaar door de gemeente en onder meer afhankelijk van imago, landelijke wet en regelgeving, de hypotheekrente. Daar waar er voor de gemeente mogelijkheden zijn, zet zij in op het stimuleren van de woningmarkt. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op in gegaan.

Sociale huurwoningenvoorraad

Naast de particuliere woningvoorraad is ongeveer 30% van de woningen in Stadskanaal in eigendom van een woningcorporatie (Companen 2017). In de gemeente Stadskanaal zijn Lefier, Woonservice en Woonzorg Nederland actief. De corporaties geven aan dat er sprake is van een ontspannen huurmarkt. De wachttijden zijn aanzienlijk korter dan in gemeenten als Groningen en Midden Groningen. Daarnaast is het voor mensen mogelijk om in zeer korte tijd een woning te vinden mits er geen specifieke wooneisen zijn. Ook het zonder probleem uitplaatsen van 89 bewoners binnen de gemeente is hiervan een voorbeeld. De wachtlijst verschilt per woningtype en bedroeg in 2016 gemiddeld 16 maanden. Voor nieuwe woningen en woningen in specifieke buurten of straten zijn de wachtlijsten langer dan voor minder courante complexen daarom kan eigenlijk ook niet gesproken worden over een gemiddelde wachttijd.

3. Demografische ontwikkelingen

In 2017 heeft Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de regio Oost-Groningen. In het woningmarktonderzoek is onderstaande prognoses van de provincie Groningen gebruikt waar het gaat om de verwachte bevolkingsontwikkeling voor de gemeente Stadskanaal.

Tabel 1: Bevolkings- en huishoudensprognose

	2017	2022	2027	2032	2037	2017-2027	2027-2037
Bevolkingsprognose	32.370	31.730	31.050	30.285	29.350	-1.320	-1.700
Huishoudensprognose	14.510	14.525	14.315	14.045	13.615	-195	-700

Bron: Provincie Groningen, 2016.

Uit tabel 1 wordt duidelijk dat er een bevolkingsdaling van 1320 personen wordt verwacht tussen 2017 en 2027 en een huishoudensdaling van 195 huishoudens.

Naast de bevolkingsontwikkeling is ook de veranderende samenstelling van de bevolking van belang. In onderstaande tabel is de bevolkingsontwikkeling naar leeftijdscategorie weergegeven. Wat opvalt is een percentuele stijging van het aandeel 75+ers en een daling van het percentage inwoners tussen 30-54 jaar.

Tabel 2: Bevolkingsprognose naar leeftijd gemeente Stadskanaal

	2017		2022		2027		2032		2037	
0 - 15 jaar	4.820	15%	4.585	14%	4.570	15%	4.585	15%	4.405	15%
15 - 29 jaar	5.190	16%	5.020	16%	4.550	15%	4.050	13%	3.845	13%
30 - 54 jaar	10.110	31%	9.270	29%	8.580	28%	8.315	27%	8.185	28%
55 - 74 jaar	8.745	27%	8.770	28%	8.810	28%	8.535	28%	7.765	26%
75+ jaar	3.505	11%	4.085	13%	4.540	15%	4.800	16%	5.150	18%
Totaal	32.370	100%	31.730	100%	31.050	100%	30.285	100%	29.350	100%

Bron: Provincie Groningen, 2016.

Naast de bevolkingsprognose is ook de huishoudensprognose van belang. De huishoudensprognose geeft een betere indicatie voor de woningmarkt/woningvoorraad. Uit onderstaande tabel wordt duidelijk dat de vergrijzing de komende jaren verder doorzet. Met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder stijgt fors. De ontgroening vindt met name pas na 2027 plaats. Het percentage huishoudens tussen de 30-49 daalt 3% tussen 2017 en 2027.

Bovenstaande prognoses zijn in 2017 opgesteld. Om die reden zijn de gegevens getoetst aan de actualiteit en naast de actuele bevolkingsontwikkeling van de afgelopen jaren gelegd, zie onderstaande tabel. De cijfers wijken iets af van de cijfers van Companen maar zijn in lijn met de prognoses. De lichte afwijking heeft wordt veroorzaakt door een verschil in de gekozen peildatum.

Tabel 3: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Stadskanaal

	2017	2018	2019	2020
aantal inwoners	32.241	32.254	31.801	31.687
aantal huishoudens	14.559	14.610	14.607	14.618

Bron: GBA gemeente Stadskanaal

Uit bovenstaande cijfers kan geconcludeerd worden dat de bevolkingsontwikkeling op hoofdlijnen nog in lijn is met de voorspelling. Echter de daling van het aantal inwoners gaat sneller dan verwacht, de daling van het aantal huishoudens blijft hier vooralsnog bij achter. Dit kan er op duiden dat er meer kleinere huishoudens zijn en we in de toekomst te maken krijgen met een inhaalslag van de huishoudenskrimp.

De verwachting is dat de gemeente Stadskanaal tussen 2017 en 2027 met 195 huishoudens gaat krimpen. De bevolkingsontwikkeling, samen met andere indicatoren en ontwikkelingen op de woningmarkt, gaan we nauwlettend monitoren via de woningmarktmonitor. De woningmarktmonitor wordt jaarlijks uitgevoerd.

Tabel 4: Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd 2017-2037 gemeente Stadskanaal

	2017		2022		2027		2032		2037	
15 - 29 jaar	1.020	7%	1.055	7%	965	7%	850	6%	790	6%
30 - 49 jaar	4.225	29%	3.800	26%	3.690	26%	3.720	26%	3.590	26%
50 - 64 jaar	4.055	28%	4.100	28%	3.800	27%	3.270	23%	2.815	21%
65 - 74 jaar	2.625	18%	2.495	17%	2.435	17%	2.565	18%	2.580	19%
75+ jaar	2.585	18%	3.075	21%	3.425	24%	3.640	26%	3.840	28%
Totaal	14.510	100%	14.525	100%	14.315	100%	14.045	100%	13.615	100%

Bron: Provincie Groningen, 2016.

In tabel 4 is de ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd weer gegeven. De vergrijzing is een belangrijke indicator voor de aanstaande bevolkingsdaling. Daarnaast is een daling van het aandeel huishoudens van 15-29 en 30-54 een belangrijke indicator voor de ontgroening. Dit zijn immers de huishoudens waar de gezinsuitbreiding plaats vindt. Percentueel wordt er een toename van het percentage huishoudens van 75 jaar en ouder verwacht en een percentuele afname van het aandeel huishoudens van 15- 29 en 30-49 jaar. Hiermee is de verwachting dat de bevolkingsdaling ook in de toekomst door zet mits er geen andere belangrijke ontwikkelingen ontstaan.

4. Portefeuillestrategie

Uit het woningmarktonderzoek van Companen (2017), de opgestelde portefeuillestrategie en gemeentelijke data valt op te maken dat de gemeente Stadskanaal te maken heeft en krijgt met bevolkingskrimp en huishoudenskrimp. Daarnaast heeft de gemeente al te maken met vergrijzing en zet deze trend zich de komende jaren voort. In deze module worden de gevolgen hiervan voor de woningmarkt geschetst samen met de voorgenomen beleidsmatige inzet van de gemeente voor de komende jaren. De inzet van de gemeente is gericht op het begeleiden van de krimp en er voor te zorgen dat er een kwaliteitsimpuls ontstaat voor de woningmarkt en de omgeving. Dit houdt in dat er ook ingezet wordt op nieuwe ontwikkelingen om zo de huidige inwoners kansen te bieden op de woningmarkt en mogelijk nieuwe mensen aan te trekken.

De woningmarkt

De woningmarkt kent een kwalitatieve en een kwantitatieve opgave. De kwantitatieve opgave gaat in op de woningaantallen. In tabel 5 is de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Stadskanaal weer gegeven.

Tabel 5: woningvoorraad gemeente Stadskanaal

	Aantal	%
Koopvoorraad	9.003	60 %
Huurvoorraad – corporatie Lefier	4.031	26 %
Huurvoorraad – corporatie overig	628	4 %
Huurvoorraad – particulier	1.248	8 %
Eigendom onbekend	372	2 %
Totaal	15.282	100 %

Bron: CBS, 2016.

De kwalitatieve opgave gaat over de kwaliteit van de woningen, zoals de kwaliteit van de gebouwen, de geschiktheid van de woningvoorraad en de duurzaamheid. Onderstaand wordt per onderdeel de beleidsrichting aangegeven.

Kwantitatieve opgave

Volgens onderzoek van Companen uit 2017 is de verwachte huishoudenskrimp in de gemeente Stadskanaal voor de periode 2017-2027 195 huishoudens. Dit betreft geen absoluut aantal maar geeft wel de richting van de verwachte huishoudensontwikkeling aan.

Product Markt Combinaties (PMC's)

Onderdeel van het woningmarktonderzoek zijn de door Companen opgestelde Product Markt Combinaties (PMC's). In de PMC's wordt per kern/dorp en per woningtype aangegeven hoe de vraag zich de komende jaren naar verwachting ontwikkelt. De PMC's zijn als bijlage bijgevoegd. Op basis van de PMC's wordt per kern en per woningtype aangegeven of er per saldo sprake is aan extra behoefte of juist aan een afname van dat woningtype in een bepaalde kern.

Op hoofdlijnen is er bij de meeste woningtypen sprake van een afnemende en soms gelijkblijvende behoefte in de hele gemeente. De enige uitzondering hierop vormt de kern Stadskanaal. In Stadskanaal is ruimte voor het beperkt toevoegen van levensloopbestendige koop en middeldure en dure huur appartementen nabij voorzieningen en voor middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

Hieronder is per kern de portefeuillestrategie weergegeven. De portefeuillestrategie is in 2017 opgesteld. Inmiddels wordt er al gewerkt conform de strategie. Aan de rand van Stadskanaal worden dit jaar 89 goedkope huurappartementen gesloopt. Dit is een bijdrage aan de portefeuillestrategie.

Stadskanaal

PMC's	Oordeel	Plek	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Reduceren	Met name in verouderde en eenzijdige stadsbuurten	Reduceren	Niets toevoegen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e -kap)	(Beperkte) Groei	Met name in groenstedelijke buurten nabij centrum	Instandhouden	Toevoegen
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e -kap)	(Beperkte) Groei	Met name in groenstedelijke buurten nabij centrum	Instandhouden	Toevoegen
Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	(Beperkte) Groei	Alleen in stedelijke buurten nabij voorzieningen	Instandhouden	Toevoegen
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Reduceren	Met name in verouderde en eenzijdige stadsbuurten. Veelal voormalige sociale huurbuurten.	Reduceren	Niets toevoegen
Goedkope huur appartementen/nultrede	Behoud	Met name in en rondom centra van stedelijke kernen	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Middeldure huur appartementen/nultrede	(Beperkte) Groei	Alleen in stedelijke buurten nabij voorzieningen	Instandhouden	Toevoegen
Dure huur appartementen/nultrede	(Beperkte) Groei	Alleen in stedelijke	Instandhouden	Toevoegen

		buurten nabij voorzieningen		
--	--	-----------------------------	--	--

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er nog ruimte is voor beperkte groei van:

- Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2¹-kap)
- Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2¹-kap)
- Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen
- Middeldure huur appartementen nultrede
- Dure huur appartementen nultrede

Via kleinschalige inbreiding wordt invulling gegeven aan bovenstaande behoefte. De kleinschalige inbreiding vindt plaats op structuurversterkende plekken en voornamelijk op locaties waarvoor in het bestemmingsplan al bouwplancapaciteit is opgenomen maar welke zou worden wegbestemd of vrijkomende school locaties. Een voorbeeld hiervan is onder andere de Gelderselaan in Stadskanaal.

Betreft de krimpopgave is er de afgelopen jaren door de corporaties al ingezet op verdunning. Een voorbeeld hiervan is de Brugkadestrook waar verdund wordt teruggebouwd en de sloop van De Renne. In de particuliere woningvoorraad is nog zeer beperkt verdund. Verdunning van de particuliere woningvoorraad is een complexe opgave. Zolang woningen bewoond zijn, is sloop niet voor de hand liggend. In het kader van de regiodeal en het RWLP wordt hier in gezamenlijkheid naar gekeken.

Naast bovengenoemde plannen bestaat er nog de mogelijkheid tot een integrale wijkaanpak. In overleg met de corporaties en in de prestatieafspraken worden hier nadere afspraken over gemaakt. Herstructurering heeft altijd een kwaliteit verhogend en nagenoeg altijd een kwantiteit verminderend effect.

Musselkanaal

PMC's	Oordeel	Plek	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Reduceren	Met name in verouderde en eenzijdige buurten	Reduceren	Niets toevoegen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ¹ -kap)	Behoud	Met name in groenstedelijke buurten nabij centrum	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen

Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ¹ -kap)	Behoud	Met name in groenstedelijke buurten nabij centrum	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Behoud	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centrum	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Reduceren	Met name in verouderde en eenzijdige buurten	Reduceren	Niets toevoegen
Goedkope huur appartementen/nultrede	Behoud	In en rondom centra van de meer verstedelijkte kernen	Reduceren	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Middeldure huur appartementen/nultrede	Behoud	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centrum	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Dure huur appartementen/nultrede	Behoud	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centrum	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen

Uit het overzicht van Musselkanaal blijkt dat er geen behoefte is aan extra toevoegingen in Musselkanaal. Op dit moment is er nog een aantal locaties waar nieuwbouw plaats gaat vinden. Dit zijn o.a. de locaties in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling Musselkanaal aan de Kerkstraat – Badstraat en Marktstraat 66-68. Verder zijn er nog enkele nieuwbouwkavels beschikbaar. Daarnaast heeft er sloop plaats gevonden van 80 goedkope grondgebonden sociale huurwoningen, hiermee is een bijdrage geleverd aan bovenstaande PMC strategie.

Ook in Musselkanaal is de verwachting dat er de komende jaren verder ingezet gaat worden op de integrale wijkaanpak. Dit betreft geen uitbreiding van het aantal woningen maar wel een kwalitatieve slag in de woningvoorraad. De corporaties en gemeente blijven hierover in gesprek en maken prestatieafspraken.

Onstwedde, Alteveer en Mussel

PMC's	Oordeel	Plek	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Reduceren	Nadruk op verouderde en snel vergrijzende buurten	Reduceren	Niets toevoegen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ¹ -kap)	Behoud	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ¹ -kap)	Behoud	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Behoud	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Reduceren	Nadruk op verouderde en snel vergrijzende buurten	Reduceren	Niets toevoegen
Goedkope huur appartementen/nultrede	Reduceren	Nadruk op kleine kernen met weinig voorzieningen	Reduceren	Niets toevoegen
Middeldure huur appartementen/nultrede	Reduceren	Nadruk op kleine kernen met weinig voorzieningen	Reduceren	Niets toevoegen
Dure huur appartementen/nultrede	Reduceren	Nadruk op kleine kernen met weinig voorzieningen	Reduceren	Niets toevoegen

De Dorpen

De gemeente Stads kanaal kent een aantal dorpen. Hierbij gaat het om Onstwedde, Alteveer en Mussel. Dit betreffen woondorpen waarbij er uitgaande van de PMC's in principe geen woningen worden toegevoegd buiten de al bestaande plannen. De nieuwbouwlocaties welke al in ontwikkeling zijn genomen worden afgemaakt. Toch willen we de leefbaarheid en de structuur van de dorpen in

stand houden. In sommige gevallen is er toch sprake van een behoefte aan transformatie van de bestemming dan wel het toevoegen van één enkele woning. De gemeente Stadskanaal wil op basis van kwalitatieve criteria voor deze ontwikkelingen ruimte bieden tot een maximum van 5 woningen per dorp voor de periode 2020-2025. De kwalitatieve criteria houden in dat het gaat om bijvoorbeeld het oplossen van een rotte kies of het in stand houden van een monumentaal pand of het versterken van de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast biedt de gemeente ruimte voor nieuwe woonvormen waar het gaat om een kwalitatieve toevoegingen voor een speciale doelgroep welke de leefbaarheid bevordert. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een woonvorm voor senioren. Naast de dorpen kent de gemeente nog een aantal kleine dorpen/buurtschappen zoals Kopstukken. De inzet is hier gericht op het in stand houden van de bestaande woningen voornamelijk in de stedenbouwkundige structuur.

Buitengebied

Het buitengebied bestaat uit het hele gebied buiten de kernen. De strategie voor het buitengebied is gericht op het in stand houden van de bestaande bebouwing. Daar waar een woning wegvalt hoeft hier niet per se een her invulling voor te komen, verdunning is mogelijk. De gemeente ziet geen ruimte voor toevoegingen in het buitengebied.

Dit geldt echter niet voor karakteristieke panden en monumentale panden. De gemeente zet in op behoud van deze panden. De mogelijkheden tot transformatie van de bestemming en tot het splitsen van agrarische gebouwen van meer dan 180m² worden onderzocht en verder uitgewerkt in de omgevingsvisie.

Verder sluit de gemeente aan bij de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening van de provincie Groningen. Deze regeling biedt de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing. Of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing.

Nieuwbouw

Zoals hierboven aangegeven is er voornamelijk in de kern Stadskanaal beperkt ruimte voor toevoegingen. Voor een (groot) deel wordt hier al in voorzien door nog bestaande bouwplannen. Daarnaast is er ook vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit behoefte aan invulling van leegstaande of vrijkomende locaties. Deze locaties worden structuurversterkende locaties genoemd. Structuurversterkende locaties zijn locaties die belangrijk zijn voor het in stand houden van de stedenbouwkundige structuur. Denk hierbij aan locaties in het kernwinkelgebied, in die gedeelten van het lint binnen de bestaande kernen en beeldbepalende of centrale plekken. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Een deel van deze locaties is in eigendom bij externe partijen. Toevoegingen worden voornamelijk op deze locaties voorzien. Voorbeelden van dergelijke locaties zijn o.a. vrijkomende schoollocaties en andere sloop-nieuwbouw locaties. In zijn totaliteit zal het gaan om een geschatte toevoeging van maximaal 50 woningen die niet opgenomen zijn in een bestemmingsplan. De ruimte voor deze toevoeging wordt gevonden in het omvormen van plannen en het deprogrammeren van woningbouwplannen. De komende periode wordt gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking

van enkele van deze locaties zodat er weer mogelijkheden komen voor particuliere bouw in de kern Stadskanaal.

Afwegingskader nieuwbouw

De gemeente Stadskanaal sluit aan bij het afwegingskader voor nieuwbouwplannen zoals opgenomen in het Regionaal Prestatiekader waar het gaat om de hierboven beschreven PMC strategieën. Ondanks de ruime woningmarkt en de verwachte krimp wil de gemeente Stadskanaal zich inzetten voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Dit houdt in dat verzoeken onder andere worden getoetst aan de onderstaande criteria:

- Is de gewenste nieuwbouw conform de PMC strategieën?
- Betreft het een structuurversterkende locatie?
- Betreft het een beeldbepalend of monumentaal pand?
- Is er sprake van onttrekking van incourante woningen?
- Is er sprake van het oplossen van een rotte kies?
- Is er sprake van sanering van vierkante meter detailhandels buiten het kernwinkelgebied?

Verzoeken tot nieuwe ontwikkelingen worden kwalitatief beoordeeld. Deze beoordeling is locatie specifiek. Bovenstaande vragen vormen een indicatie voor een aantal afwegingscriteria. Aan de hand van de beoordeling wordt een gewogen afweging gemaakt.

Flexibel en tijdelijk bouwen

Naast de traditionele woningbouw biedt de gemeente ruimte voor flexibel en tijdelijk bouwen. Flexibel bouwen houdt in dat woningen op termijn relatief eenvoudig om te vormen zijn naar een ander woningtype. Bijvoorbeeld door eengezinswoningen te verkleinen tot appartement of door een kleine woning geschikt voor een klein huishouden te vergroten naar een gezinswoning. In de planvorming en verkaveling moet hier op voorhand rekening mee gehouden worden. Daarnaast wil de gemeente tijdelijk bouwen toestaan. Op dit moment is de woningmarkt op onderdelen enigszins gespannen. Om toch ruimte te bieden voor ontwikkelingen op de woningmarkt kan ook door middel van tijdelijke woonruimte in de woonbehoefte worden voorzien. Daarnaast kan tijdelijk wonen financieel aantrekkelijker zijn voor bijvoorbeeld jongeren of mensen met een smalle beurs. De gemeente staat flexibel en tijdelijk wonen toe waar het gaat om structuurversterkende locaties of locaties waar al woningbouwplannen voorzien zijn.

Nieuwe woonvormen

De gemeente Stadskanaal wil ruimte bieden voor nieuwe woonvormen. In het hoofdstuk wonen en zorg en ouderhuisvesting wordt hier nader op ingegaan.

Verdunning

Naast nieuwbouw op de hierboven beschreven locaties en woningtypen is er daarnaast ook een overschot van bepaalde woningtypen. Ondanks de huidige krapte op de woningmarkt wordt hier in de toekomst wel ruimte op de markt verwacht. Dit resulteert o.a. in lange verkooptijden, dalende verkoopprijzen en leegstand. De overschotten worden voornamelijk verwacht in de goedkope huur en koop grondgebonden woningen. Uit bovenstaande PMC strategieën per kern is dit op te maken. Vooralsnog is de rol en inbreng van de gemeente beperkt omdat het gaat om particuliere eigenaren. Alleen via beleidsmaatregelen en stimuleringsregelingen op o.a. het gebied van verduurzaming wordt gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit.

Dit is een regionale ontwikkeling waar via de menukaart RWLP maar mogelijk ook via de Regiodeal invulling aan gegeven wordt. Op basis van de Regiodeal wordt ingezet op het beperken van dit product of het verbeteren van het product.

Vooralsnog is er sprake van krapte op de woningmarkt en lijkt er geen aanleiding om in aantallen (sloop) in te grijpen. Belangrijk aandachtspunt hierbij zijn signalen uit de samenleving die wij ontvangen over de opkoop van de goedkope koopwoningen door beleggers. Door deze trend zouden woningzoekenden in het lage prijssegment minder kans maken op een goedkope koopwoning. De gemeente Stadskanaal gaat participeren in een provinciaal onderzoek naar opkoop van goedkope woningen door beleggers. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek wordt gekeken welke mogelijkheden hier liggen om de slaagkans voor reguliere kopers te vergroten.

Verder wordt voorzien in verdunning van de woningmarkt door het deprogrammeren van woningbouwplannen. Dit betreffen plannen welke qua aantal, locatie of type niet passen binnen de PMC's. Voor een deel van de plannen geldt dat zij worden omgevormd omdat een ontwikkeling, gelet op de locatie, wel gewenst is. In zijn totaliteit gaat het om het wegbestemmen van ongeveer 250 woningen. De komende periode kan aan een aantal van deze plannen nog invulling gegeven worden het betreft daarmee een schatting.

Kwalitatieve opgave

Naast de kwantitatieve opgave zoals hierboven is beschreven is er ook een kwalitatieve opgave op de woningmarkt. Juist de kwalitatieve behoefte vraagt de komende jaren om inzet. Dit betreft de verduurzamingsopgave maar ook de transformatie in woningtype. Een groot deel van deze ingrepen zal plaats moeten vinden binnen de bestaande woningvoorraad. De benodigde kwaliteitsslag maakt dat we voorstellen om op verschillende locaties kleinschalige nieuwbouw te realiseren. Daarnaast zal ook de huidige woningvoorraad verbeterd moeten worden. Deze ruimte zorgt deels voor het beperkt toevoegen van woningen.

Tabel 6: woningvoorraad naar bouwjaar

	t/m 1944		1945 - 1970		1971 - 1990		1991 - 2010		2010 en later		Totaal	
2-1 kap	337	13%	555	21%	921	35%	732	28%	57	2%	2.602	100%
Appartement	84	3%	586	21%	815	29%	1.208	43%	105	4%	2.798	100%
Rij-/hoekwoning	21	1%	2.028	50%	1.692	42%	167	4%	129	3%	4.037	100%
Vrijstaand	2.679	55%	669	14%	740	15%	775	16%	43	1%	4.906	100%
Totaal	3.121	22%	3.838	27%	4.168	29%	2.882	20%	334	2%	14.343	100%

Bron: WOZ gemeente Stadskanaal, 2017.

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat maar 2% van de totale woningvoorraad in Stadskanaal van na 2010 is en dat 22% van na 1991 is. Dit houdt in dat 78% van de woningen ouder is dan 1991. De oudere woningen zijn over het algemeen woningen welke minder aan de eisen van de huidige tijd voldoen. Via onder andere de duurzaamheidslening en blijverslening wordt ingezet op het verduurzamen en aanpassen van de woningen. Verder invulling wordt via de Transitievisie Warmte en RES gezocht. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 7.

Landschappelijk, cultuurhistorische waardevolle of karakteristieke gebouwen

De gemeente Stadskanaal beschikt over een aantal landschappelijk, cultuurhistorische waardevolle of karakteristieke gebouwen. Behoud van deze panden is vanwege hun speciale karakter gewenst. Het her invullen van deze panden bij leegstand blijkt in de praktijk vaak lastig en vraagt om creatieve oplossingen. Om de mogelijkheden en kansen op behoud te vergroten, stellen wij voor in deze gevallen een omvorming naar wonen mogelijk te maken. Hierbij gaat het om kleinschalig wonen welke recht doet aan het behoud van het monumentale karakter en passend bij de PMC strategieën. Voor deze panden geldt dat het pand voorgelegd is aan de welstandscommissie waar het gaat om een oordeel of het pand wel of niet karakteristiek is. Voor de periode 2020-2025 schatten we dat dit gaat om maximaal 25 woningen.

Transformatie detailhandelsbestemmingen

In de gemeente Stadskanaal zijn in het verleden op verschillende locaties detailhandelsbestemmingen ontstaan. In het centrumgebied, met name in het kernwinkelgebied, is het wenselijk deze bestemmingen in stand te houden. Waar het gaat om de transformatiegebieden nabij de centra en de uitlopers van het lint blijkt her invulling van de locaties met detailhandel een lastige opgave. Om leegstand en verpaupering te voorkomen, gecombineerd met de wens tot het concentreren van het kernwinkelgebied wordt eigenaren de mogelijkheid geboden de detailhandelsbestemming in te wisselen voor één woonbestemming. Gelet op de doorgaande tendens van de afname van het fysieke winkelaanbod stellen wij voor deze regeling voort te zetten en te verbreden naar de dorpen en voor de dorpen te verbreden naar de dienstverleningsbestemming. Voorwaarde hiervoor is dat de eigenaren aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn de volgende voorwaarden:

- De eigenaar kan aantonen dat het object breed in de markt is gezet waarbij actief de bespreekbaarheid tot functiewijziging naar detailhandel, horeca en lichte bedrijvigheid waar mogelijk zijn gecommuniceerd;
- De eigenaar kan aantonen dat het pand minimaal een jaar in de verkoop of verhuur is geweest;
- Dat er een reële verkoopprijs of huur het pand gevraagd is.

De verwachting hierbij is dat dit de komende 5 jaar tot een minimale toename van maximaal 25 woningen leidt.

Menukaart RWLP Oost-Groningen

De gemeente Stadskanaal maakt deel uit van de regio Oost-Groningen. Waar het gaat om de woningmarkt werken de regiogemeenten samen in RWLP verband. Gezamenlijk is de Menukaart Oost-Groningen opgesteld. De menukaart bestaat uit een aantal rechten. Dit zijn:

- Deprogrammeren woningbouwplannen;
- Inpondfonds;
- Verduurzamen en verlagen woonlasten;
- Saneren detailhandelsbestemmingen;
- De rotte kiezenaanpak;
- Het wegbestemmen van woonbestemming door b.v. samenvoegen van woningen.

Een deel van de rechten is hierboven al beschreven zoals het deprogrammeren van woningbouwplannen. De volgende onderdelen worden hieronder nader uitgewerkt:

De rotte kiezenaankpak

Een van de onderdelen van de menukaart is de rotte kiezenaankpak. Doel van deze aanpak is panden welke erg verpauperen aan te pakken met als doel de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling te verbeteren en ook de uitstraling naar het omliggend gebied te verbeteren. De aanpak richt zich op de particuliere woningvoorraad, in enkele gevallen is sprake van een bedrijfslocatie. De aanpak is maatwerk en bestaat uit een combinatie van de “zachte hand” en handhaving. De afgelopen jaren is er op verschillende wijzen ingegrepen bijvoorbeeld door middel van sloop, verbouw en transformatie. De rotte kiezenaankpak levert een kleine bijdrage aan de sloopopgave in de gemeente.

Wegbestemmen woonbestemming

Een aantal woningen in de gemeente Stadskanaal is gelet op haar omvang en staat niet meer van deze tijd. De woningen zijn vaak erg smal en klein en voldoen niet meer. Om deze reden wordt er in sommige gevallen gewerkt aan het wegbestemmen van een woonbestemming door het samenvoegen van twee woningen of door via sloop en nieuwbouw 2 woningen te vervangen door 1 nieuwe woning. Doel van deze regeling is het wegnemen van incourant vastgoed en op deze wijze de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en daarnaast een bijdrage te leveren aan de krimpopgave. De gemeente zet in op het voortzetten van de aanpak zolang de middelen vanuit het RWLP toereikend zijn. De regeling draagt bij aan het verminderen van het aantal woningen in Stadskanaal.

Regio Deal

Zoals in het hoofdstuk 3 is beschreven hebben de Oost-Groningse gemeenten en het Rijk de een Regio Deal gesloten. Onderdelen van de Regio Deal zijn Gezondheid, Werk & Inkomen, Wonen & Woonomgeving, Leren. Voor de pijler wonen wordt ingezet op bovenstaande opgave. Nadere invulling hiervan vindt plaatst met de regio gemeenten, de provincie Groningen, de in de regio actieve woningcorporaties en het Rijk.

Samengevat:

- Voortzetten inzet menukaart RWLP (rotte kiezenaankpak, deprogrammeren woningbouwplannen, saneren detailhandelsbestemmingen);
- Inzetten van de Regio Deal voor de in dit hoofdstuk geschetste opgaven;
- conform PMC strategieën creëren kleinschalige nieuwbouwmogelijkheden in Stadskanaal;
- Zeer beperkt toevoegen woningen in dorpen en kernen op basis van beargumenteerde onderbouwing zoals conform regeling wegbestemmen detailhandelsbestemmingen, in stand houden monumenten en beeldbepalende panden;
- Inzetten op nieuwe woonvormen en flexibel en tijdelijk bouwen.

5. De doelgroepen en bijzondere woonvormen

Een groot deel van de woningzoekenden in de gemeente Stadskanaal vindt binnen afzienbare tijd in redelijkheid een geschikte woning in de gemeente Stadskanaal. Voor deze groep is geen speciale aandacht nodig. Senioren en starters hebben het moeilijker op de woningmarkt en worden hieronder apart besproken.

Jongeren op de woningmarkt

Uit het woningmarktonderzoek van Companen (2017) blijkt dat het aandeel jonger van 0-29 in de gemeente Stadskanaal de komende jaren percentueel stabiel blijft maar in absoluut aantal gaat afnemen van 10.500 naar 9000 inwoners tussen 2017 en 2027. Een andere belangrijke indicator is dat er een afname van het aantal huishoudens van 30-49 wordt verwacht.

Beschikbaarheid woningvoorraad

Tabel 7: De woningvoorraad van Stadskanaal

	< 50.000	50.000 - 100.000	100.000 - 150.000	150.000 - 200.000	200.000 - 250.000	250.000 - 400.000	> 400.000	Totaal
2-1 kap	1 (0%)	48 (2%)	653 (33%)	1.126 (57%)	150 (8%)	7 (0%)	-	1.985 (100%)
Appartement	3 (1%)	55 (12%)	98 (22%)	151 (34%)	124 (28%)	12 (3%)	1 (0%)	444 (100%)
Rij-/hoekwoning	-	316 (22%)	1.072 (76%)	18 (1%)	-	-	-	1.406 (100%)
Vrijstaand	-	104 (3%)	1.082 (26%)	1.281 (31%)	857 (21%)	769 (19%)	48 (1%)	4.141 (100%)
Totaal	4 (0%)	523 (7%)	2.905 (36%)	2.576 (32%)	1.131 (14%)	788 (10%)	49 (1%)	7.976 (100%)

Bron: WOZ gemeente Stadskanaal, 2017.

Starters op de woningmarkt geven aan op zoek te zijn naar goedkope/betaalbare woningen. Uitgaande van de bovenstaande tabel valt 43% van de woningen in de klasse tot €150.000 en 75% in de klasse tot €200.000. De gemiddelde prijs van een starterswoning in Nederland bedraagt €193.000 (Vereniging Eigen Huis 2019). Afgezet tegen het landelijk gemiddelde is een groot deel van de woningen in Stadskanaal bereikbaar voor starters. Kanttekening hierbij is dat het inkomen in de gemeente Stadskanaal ook lager ligt dan het Nederlands gemiddelde. Volgens de wijkdashboards ligt het gemiddelde inkomen in de gemeente Stadskanaal op €20.000,-. Op basis van een jaarinkomen van €20.000 kan iemand maximaal €75.000,- lenen, de koopmarkt is daarmee erg beperkt. Deze persoon is daarmee waarschijnlijk aangewezen op een sociale huurwoning. Deze groep kan alleen een woning kopen samen met een partner met een inkomen.

Jongerenonderzoek gemeente Stadskanaal

In aanvulling hierop heeft de gemeente Stadskanaal in het najaar van 2019 een onderzoek uitgevoerd naar jongeren in de leeftijd van 17 tot en met 30 jaar. Een belangrijk onderdeel hiervan was het wonen. Jongeren is de vraag gesteld of zij wel of niet in de gemeente Stadskanaal willen blijven wonen en waarom wel of waarom niet. Hieruit kan geconcludeerd worden dat 39% van de jongeren zeker wel of waarschijnlijk wel in Stadskanaal wil blijven wonen. 36% geeft aan misschien wel of misschien niet in de gemeente te willen blijven wonen en 26% geeft aan niet of waarschijnlijk niet in de gemeente te willen blijven wonen.

In aanvulling op bovenstaand cijfermateriaal hebben er enkele verdiepende interviews met jongeren plaats gevonden en is met jongeren gesproken op het congres 'Genoeg om voor te blijven'. Uit het cijfermateriaal en de gesprekken met de jongeren valt op te maken dat een groot deel van de jongeren

op zoek is naar een gewone eengezinswoning. De aanname dat jongeren op kamers zouden willen in Stadskanaal is hierbij niet juist gebleken. Op kleine schaal kan er behoefte zijn aan tijdelijke woonvormen. De gemeente wil in samenwerking met de corporaties de behoefte aan jongerenhuisvesting verder onderzoeken. De gemeente biedt ruimte aan tijdelijke woonvormen voor jongeren daar waar de initiatieven uit de markt komen, voorbeelden hiervan kunnen kleine studio's zijn.

Daarnaast is er behoefte aan voorlichting aan jongeren. Tijdens het congres bleek dat jongeren pas in een laat stadium gaan nadenken over zelfstandig wonen en de betaalbaarheid van het wonen. Door voorlichting te geven op o.a. scholen en via welzijnswerk wordt geprobeerd jongeren in een eerder stadium te bereiken om zo de slaagkans te vergroten maar ook de focus te leggen op betaalbaarheid, verwachtingen met betrekking tot de betaalbaarheid en haalbaarheid en het voorkomen van schulden. Hierbij wordt ook de link gelegd tussen betaalbaarheid en de kwaliteit van een woning.

Doorstromers op de woningmarkt

Doorstromers op de woningmarkt redden zich in principe goed. Deze groep verlaat al een koopwoning en kan daardoor makkelijker een volgende stap zetten. Het aanbod voor deze doelgroep is over het algemeen op peil. De nieuwbouwmogelijkheden zijn wel zeer beperkt. In het voorgaande hoofdstuk over de portefeuille strategie is ingegaan op het creëren van nieuwbouwmogelijkheden in Stadskanaal en de nog bestaande mogelijkheden in de andere kernen. We gaan er vanuit dat deze groep hiermee voldoende mogelijkheden heeft op de woningmarkt.

Ouderen op de woningmarkt

Zoals uit het woningmarktonderzoek van Companen 2017 valt te lezen neemt de vergrijzing de komende jaren verder toe. Het aandeel 75+ers stijgt van 11% in 2017 tot 15% van de totale bevolking in 2027. Op het gebied van huishoudens stijgt het aandeel huishoudens van 75+ van 18% in 2017 naar 24% in 2027. In totaal gaat het om 3425 huishoudens van 75 jaar en ouder in 2027 ten opzichte van 2585 huishoudens van 75 jaar en ouder in 2017.

Ouderenhuisvesting

Om een goede vergelijking te maken zijn de huishoudens gekoppeld aan de woningtypes. Volgens de WOZ en BRP gegevens van de gemeente Stadskanaal woont 35% van de 75+ ers niet in een geschikte woning. Mensen met een koopwoning wonen minder vaak in een geschikte woning dan mensen met een (particuliere) huurwoning. Een deel van de mensen in een koopwoning zal op latere leeftijd alsnog naar een sociale huurwoning verhuizen maar ook een groot deel blijft in een koopwoning wonen. Hier ligt een opgave waar het gaat om voorlichting over woningaanpassingen en daadwerkelijke woningaanpassingen. Op termijn kan dit van invloed zijn op het aantal WMO aanvragen.

Uit het woningmarktonderzoek van Companen 2017 blijkt dat in Stadskanaal percentueel de meeste geschikte woningen staan, gevolgd door Mussel en Onstwedde. Zie onderstaande tabel.

Tabel 8: Geschiktheid woningvoorraad per kern

	Geschikte woning		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
Alteveer	71	15%	114	23%	304	62%	489	100%
Mussel	136	23%	146	25%	299	51%	581	100%
Musselkanaal	578	18%	608	19%	1.962	62%	3.147	100%
Onstwedde	255	21%	228	19%	722	60%	1.205	100%
Stadskanaal	2.200	25%	2.039	23%	4.683	52%	8.921	100%
Totaal	3.240	23%	3.134	22%	7.969	56%	14.343	100%

Bron: WOZ gemeente Stadskanaal, 2017.

Gelet op de toenemende vergrijzing en daarmee de behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt conform de PMC strategieën ingezet op de realisatie van levensloopbestendige appartementen nabij de voorzieningen. Met name in de kern Stadskanaal is er nog ruimte voor beperkte groei van koop appartementen - nultrede in diverse prijscategorieën en aan middel dure en dure huur appartementen - nultrede. In de huidige woningbouwplannen wordt hier voor een groot deel al in voorzien. In de andere kernen wordt ingezet op behoud van het huidige aanbod. Door toevoegen van extra levensloopbestendige appartementen vindt doorstroming plaats wat weer kansen biedt voor jongeren en starters op de woningmarkt.

Echter de grootste aanpassing in de woningvoorraad zal plaats moeten vinden in de huidige woningvoorraad. Ongeveer 60 procent van de woningvoorraad is in eigendom bij particuliere eigenaren. Hiervan is 10% van de woningen geschikt en 31% potentieel geschikt. Dat houdt in dat de woning is aan te passen zodat deze geschikt wordt voor bewoning door mensen met een licht fysieke beperking (Companen, 2017). Om deze reden wil de gemeente ruimte bieden voor flexibel bouwen en nieuwe woonconcepten voor ouderen.

Tabel 9: Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd hoofdbewoner

	Geschikte woning		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
Tot 55 jaar	741	13%	1.266	22%	3.772	65%	5.778	100%
55 - 65 jaar	394	15%	694	27%	1.512	58%	2.600	100%
65 - 75 jaar	603	23%	673	26%	1.323	51%	2.599	100%
75- plusser	1.338	48%	456	16%	969	35%	2.763	100%
Onbekend	164	27%	46	8%	393	65%	603	100%
Totaal	3.240	23%	3.134	22%	7.969	56%	14.343	100%

Bron: WOZ en BRP gegevens gemeente Stadskanaal, 2017.

Geprobeerd wordt de eigenaren te stimuleren om over te gaan tot eventuele woningaanpassingen. Wij hebben hiervoor de blijverslening ingesteld en we stellen voor die te continueren. Tot op heden is er wel regelmatig geïnformeerd naar de blijverslening maar is er nog geen aanvraag ingediend. Betreft de bewustwording bij woningeigenaren zetten we in op communicatie en zoeken we aansluiting bij lokale partners zoals banken en makelaars.

Sociale huurwoningenvoorraad

De gemeente en de corporaties voeren overleg over ouderenhuisvesting. Woonservice bezit in de gemeente Stadskanaal 550 woningen, hiervan zijn er 400 geschikt voor seniorenhuisvesting. Lefier bezit 450 a 500 levensloopbestendige woningen in de gemeente Stadskanaal. Van de woningvoorraad van Lefier is ongeveer 38% geschikt en nog eens 10% potentieel geschikt. Van de overige huurwoningen is 39% geschikt en nog eens 10% potentieel geschikt.

Tabel 10: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendomstype

	Geschikte woning		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
Lefier	1.535	38%	390	10%	2.096	52%	4.021	100%
Overige huur	912	39%	239	10%	1.196	51%	2.346	100%
Koop	793	10%	2.505	31%	4.678	59%	7.976	100%
Totaal	3.240	23%	3.134	22%	7.969	56%	14.343	100%

Bron: WOZ gemeente Stadskanaal, 2017.

Vanuit de corporaties wordt aangegeven dat er in principe voldoende levensloopbestendige huurwoningen zijn. Maar dat er de komende jaren wel een geschatte extra behoefte van ongeveer 150 aangepaste woningen ontstaat. Aanleiding hiervan is de verdere vergrijzing en de beperkte geneigdheid tot verhuizen van senioren.

Een andere grote opgave is de leefbaarheid. Vanuit het sociaal domein, wordt in overleg met de corporaties en zorgpartijen ingezet op behoud van de leefbaarheid en voldoende inzet van zorg. Deze onderwerpen komen ook terug in de prestatieafspraken. Als gemeente zetten we in op het behoud van voldoende levensloopbestendige woningen in de huursector en maken we in de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen afspraken over de spreiding van de kwetsbare doelgroepen en de leefbaarheid in de wijken en dorpen. Daarnaast bieden we ruimte voor nieuwe woonconcepten en flexibel bouwen.

Samengevat:

- In beeld brengen vraag jongerenhuisvesting
- Ruimte bieden voor particuliere initiatieven en flexibel bouwen voor jongeren
- Jongeren vroegtijdig voorlichting geven over het wonen
- Doorstromers ruimte bieden door het toevoegen van nieuwbouwkavels in de kern Stadskanaal
- Senioren informeren over de blijversleningen en huisaanpassingen
- Inzetten op voldoende levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen
- Ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten voor ouderen en flexibel bouwen
- Met corporaties en huurdersverenigingen afspraken maken over de spreiding van aangepaste woningen over de wijken en buurten ter bevordering van de leefbaarheid

6. Wonen en zorg

Uit het woningmarktonderzoek van Companen 2017 blijkt dat de vergrijzing de komende jaren verder toeneemt. Het aandeel 75+ers stijgt van 11% in 2017 tot 15% van de totale bevolking in 2027. Van de huishoudens stijgt het aandeel huishoudens van 75+ van 18% in 2017 naar 24% in 2027. In totaal gaat het om 3425 huishoudens van 75 jaar en ouder in 2027 ten opzichte van 2585 huishoudens van 75 jaar en ouder in 2017.

Naast de vergrijzing neemt ook de behoefte aan zorg in de thuissituatie toe. Zo wordt er bijvoorbeeld een stijging verwacht van het aantal dementerende ouderen dat in de thuissituatie woont. In Stadskanaal waren er in 2018 naar verwachting 700 mensen met dementie. Dit aantal loopt verder op tot 825 in 2025. Hiervan woont 75% thuis. Hierbij gaat het dus om 525 personen.

In hoofdstuk 5 is ingegaan op de vergrijzing in relatie tot de woningvoorraad. In dit hoofdstuk komen wonen en zorg aan bod.

Nieuwe woonzorgconcepten

De gemeente Stadskanaal staat open voor nieuwe woonzorgconcepten voor zover ze aantoonbaar goede zorg bieden en voorzien in de lokale zorgbehoefte. Wij stellen een afwegingskader op waar het gaat om de beoordeling van deze plannen. Hierbij staat de kwaliteit van het plan op verschillende onderdelen voorop. Het geboden zorgconcept is hierbij van groot belang.

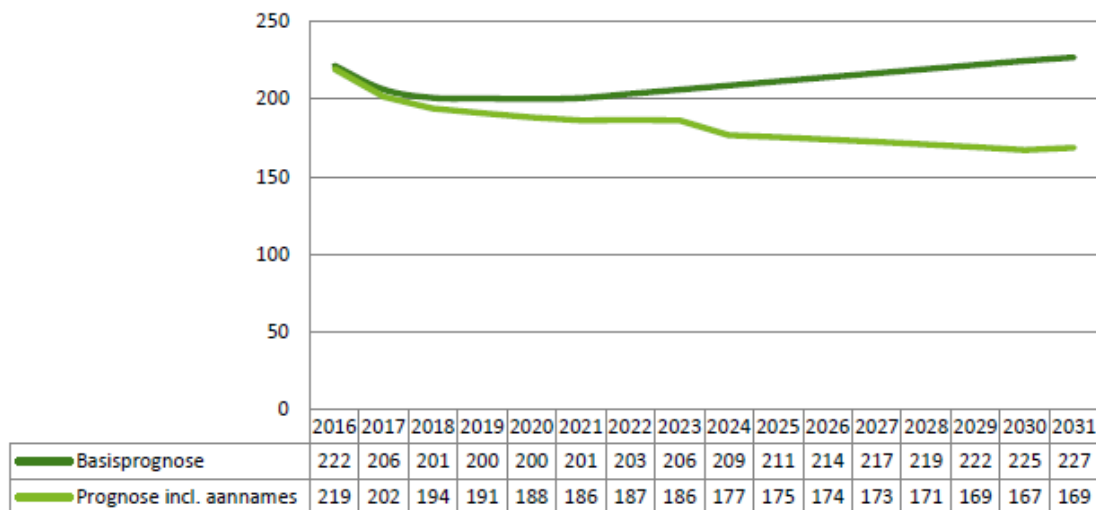
Daarnaast zijn wij voornemens om aan te sluiten bij het programma Langer Thuis. Dit is een landelijk programma waarbij de lokale opgave in beeld gebracht wordt. Doel van het programma is dat minder mensen in een ongeschikte woning wonen. Vanuit het Rijk is er ruimte voor nieuwe initiatieven. Wij staan open voor nieuwe initiatieven op dit gebied daar waar de initiatieven uit de markt komen. De initiatieven moeten qua aantal en woningtype passen binnen de PMC strategieën. Daarnaast proberen we aan te sluiten bij nieuwe en lopende initiatieven rond het langer thuis blijven wonen zoals het project Zorg Thuis. Bij dit project zijn verschillende partijen waaronder corporaties, onderwijs en zorg betrokken en wordt o.a. ingezet op samenwerking en mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen.

Verder maakt de gemeente via de bestemmingsplannen het plaatsen van een mantelzorgwoning mogelijk op locaties waar dit fysiek mogelijk is. Doel van het plaatsen van een mantelzorgwoning is om te kunnen voldoen aan de zorgvraag van de eigenaar/bewoner van de woning. Op deze wijze kunnen mensen in hun eigen woning blijven wonen ondanks de toenemende zorgbehoefte.

Intramurale vraag en aanbod

Uit het woningmarktonderzoek van Companen 2017 blijkt dat de vraag naar intramuraal wonen vanaf 2017 licht afneemt om vervolgens weer licht toe te nemen. De verdere vergrijzing van de bevolking zorgt voor een lichte toename van de vraag naar intramuraal wonen.

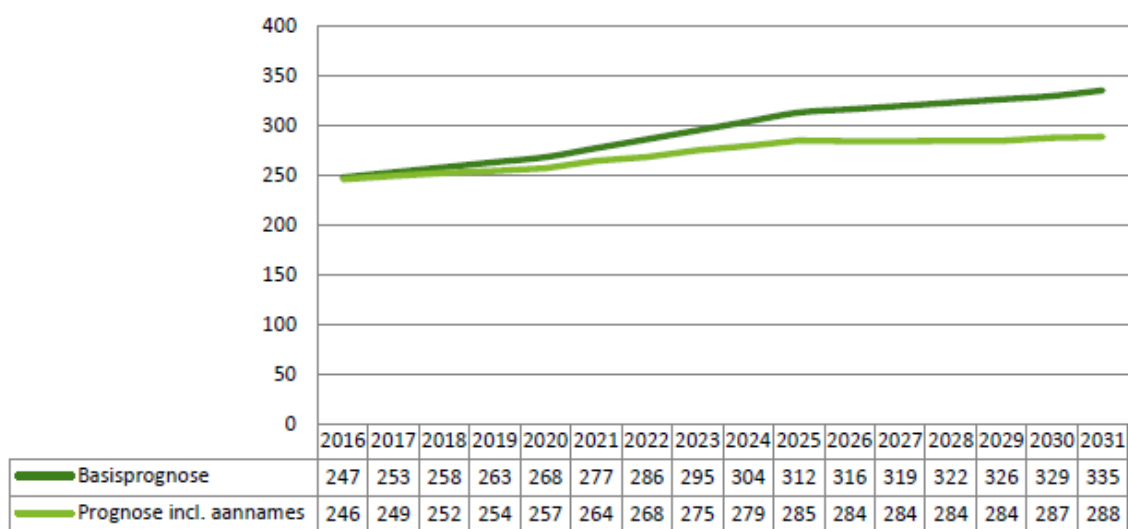
Figuur 1: Ontwikkeling vraag Intramuraal wonen



Bron: Woonzorgweter Companen.

Gelet op de verdere vergrijzing verwachten wij dat de vraag naar Verzorgd Wonen (VW) toeneemt. Onder Verzorgd Wonen wordt extramuraal wonen in serviceflats, aanleunwoningen of voormalige verzorgingstehuizen verstaan. De verwachting is dat er de komende jaren extra vraag naar dit product ontstaat, zie onderstaand figuur. In het kader van de het toestaan van nieuwe woonconcepten biedt de gemeente ook de mogelijkheid om dit in te zetten voor Verzorgd Wonen.

Tabel 2: Vraagontwikkeling Verzorgd Wonen



Bron: Woonzorgweter Companen.

In de gemeente Stadskanaal is een aantal organisaties welke intramuraal wonen aanbieden. Er kan onder andere intramuraal gewoond worden in Parkheem in Stadskanaal en aan de Heggerank in Musselkanaal.

Daarnaast zijn er een aantal locaties waar Verzorgd Wonen wordt aangeboden. In het kader van het landelijk programma Langer Thuis en de verdere vergrijzing gaat de gemeente met zorgpartijen in gesprek over het intramurale aanbod en het aanbod Verzorgd Wonen in de gemeente Stadskanaal. In aansluiting bij het platform Beschermd Wonen wordt bekeken of het wenselijk is een platform voor langer zelfstandig thuis in te richten.

Beschermd Wonen

In juni 2018 hebben de Groninger gemeenten, de woningcorporaties en de zorgaanbieders Beschermd Wonen (BW) een convenant ondertekend waarin ze afgesproken hebben samen te werken om cliënten BW te helpen aan zelfstandige huisvesting. Vanaf 2021 zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de begeleiding van mensen welke in aanmerking komen voor Beschermd Wonen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de mogelijke aantallen Beschermd Wonen welke op de gemeente af komen. Een deel van deze cliënten zal dus na verloop weer zelfstandig kunnen en willen wonen.

Tabel 11: Cijfers Totaal Instroom gemeente herkomst versus gemeente van BW in Oost-Groningen

Gemeente	Herkomst				BW Verblijf			
	2018		2019		2018		2019	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Oldambt	12	5,2	30	9,6	20	8,6	35	11,1
Pekela	2	0,8	6	1,9	1	0,6	1	0,3
Stadskanaal	13	5,6	15	4,8	15	6,4	18	5,7
Veendam	9	3,9	18	5,7	14	6,0	16	5,1
Westerwolde	7	3,0	6	1,9	4	1,7	4	1,3

De groep Beschermd Wonen (BW) bestaat uit mensen die zelfstandig kunnen wonen met zware begeleiding of die in een intramurale setting (verblijf) wonen. Deze groep cliënten heeft over het algemeen geen fysiek aangepaste woning nodig, wel kan het van belang zijn voor sommige mensen dat de woonomgeving rustig dan wel prikkelarm is. Ook van belang is dat er voorzieningen in de buurt zijn.

Nieuwe woonvormen, waardoor bestaande woningvoorraad wordt omgebouwd tot meerdere eenheden, zijn als tussenvorm van een intensieve intramurale setting naar zelfstandig wonen wenselijk. Hierdoor kunnen cliënten weer langzaam toegroeien naar zelfstandigheid en tegelijk een netwerk opbouwen. Hierbij is het van belang dat vraag en aanbod in balans zijn. Op deze wijze kunnen we sturen op het benodigde aanbod en tevens voorkomen dat er een wildgroei plaatsvindt van 'malafide' aanbieders van (wonen met) zorg die zich gaan vestigen in onze gemeente. Dit om te voorkomen dat de zorgdienstverlening van slechte kwaliteit is en/of dat er instroom plaatsvindt van cliënten van buiten onze regio, waardoor het zorggebruik (beschermd

wonen/wmo/jeugdzorg/participatiewet) in onze gemeente nog verder toeneemt. Dit risico is aanwezig als er voldoende betaalbare en grote panden beschikbaar zijn waarin bijvoorbeeld vanuit een commercieel belang met PGB constructies woon/zorg concepten voor niet eigen inwoners worden gerealiseerd. Als er vanwege ontwikkelingen in het zorglandschap wel regionale zorgvoorzieningen noodzakelijk zijn dan stemmen we dit eerst af in de regio.

De gemeente Stadskanaal is aan zet waar het gaat om de inrichting van het platform Beschermd Wonen. De gemeente richt een platform in met lokale partners, waaronder zorgpartijen en corporaties, waarin zowel de fysieke huisvesting als de sociaal maatschappelijke kant aan bod komen. Hierdoor worden cliënten met een BW verleden geholpen om weer duurzaam zelfstandig te gaan wonen. Een van de onderwerpen hierbij is de spreiding van deze groep over de dorpen en wijken en de leefbaarheid in de wijken en dorpen.

Waar het gaat om het toestaan van initiatieven van beschermd wonen op verschillende locaties in de gemeente sluit de gemeente aan bij landelijke wet en regelgeving. Uitgangspunt is dat beschermd wonen niet past binnen de reguliere woonbestemming. De gemeente valt hierbij terug op het bouwbesluit en de daarbij behorende aanduiding dat 3 of meer verhuurbare wooneenheden niet vallen onder regulier wonen. In het nog op te stellen afwegingskader wonen en zorg wordt hier nader invulling aan gegeven.

Tijdelijk wonen

Hierboven is ingegaan op de groep beschermd wonen. Naast de groep beschermd wonen is er nog een kleine groep mensen welke tijdelijk woonruimte nodig heeft. De groep is divers en kent diverse achtergronden. Een deel van deze groep heeft geen reguliere woning maar verblijft bij anderen. Om rust in de situatie te brengen kan het nodig zijn deze mensen tijdelijk elders op te vangen. De gemeente wil met haar partners onderzoeken hoe groot deze groep is en wil met haar partners afspraken maken over de opvang van deze groep. Doel is deze groep, deels bestaand uit zorgmijders, toch van zorg te kunnen voorzien en een woonruimte te bieden.

Leefbaarheid

Vanuit de sociaal maatschappelijke kant vindt huisvesting van verschillende doelgroepen in de reguliere woningvoorraad plaats. Er is een tendens gaande van intramurale huisvesting naar meer en meer huisvesting in de reguliere woningvoorraad. In veel van de gevallen is sprake van zorg aan huis. De huisvesting van deze groep in de reguliere woningen kan van invloed zijn op de leefbaarheid in buurten en wijken. Voornamelijk in de grotere kernen ontstaan in bepaalde delen concentraties. Door het opstellen van een afwegingskader voor wonen en zorg initiatieven kan hier deels sturing aan gegeven worden. Daarnaast worden de vraagstukken met betrekking tot de leefbaarheid opgepakt in de visietrajecten, wijk overleggen, zorg overleggen en prestatieafspraken. In gezamenlijkheid tussen o.a. de gemeente, corporaties en zorgpartijen wordt geprobeerd om de groep mensen welke erg veel overlast ervaart te bereiken en te ondersteunen.

Samengevat:

- We continueren de blijverslening
- We zetten in op de leefbaarheid in wijken en buurten

- We richten een platform Beschermd Wonen in
- Met onze partners het gesprek over tijdelijk wonen opstarten
- We gaan weloverwogen om met concentraties en het huisvesten van doelgroepen
- We stellen een afwegingskader voor nieuwe woonzorg initiatieven op.

7. Verduurzaming woningvoorraad

Zoals in eerdere hoofdstukken is aangegeven is er behoefte aan een kwaliteitsslag op de woningmarkt. In 2017 had 52% van de woningen in de gemeente Stadskanaal een energielabel D of lager (Companen 2017). Zie onderstaande tabel.

Tael 12: Energielabel woningvoorraad Stadskanaal

	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
2-1 kap	133 (5%)	687 (26%)	823 (32%)	353 (14%)	56 (2%)	233 (9%)	297 (11%)	20 (1%)	2.602 (100%)
Appartement	324 (12%)	674 (24%)	744 (27%)	291 (10%)	378 (14%)	256 (9%)	105 (4%)	26 (1%)	2.798 (100%)
Rij-/hoekwoning	262 (6%)	237 (6%)	1.650 (41%)	849 (21%)	616 (15%)	332 (8%)	91 (2%)	-	4.037 (100%)
Vrijstaand	204 (4%)	807 (16%)	536 (11%)	396 (8%)	28 (1%)	413 (8%)	2.476 (50%)	46 (1%)	4.906 (100%)
Totaal	923 (6%)	2.405 (17%)	3.753 (26%)	1.889 (13%)	1.078 (8%)	1.234 (9%)	2.969 (21%)	92 (1%)	14.343 (100%)

Bron: WOZ gemeente Stadskanaal, 2017.

Sociale huur

De corporaties zetten in op de verduurzaming van de sociale woningvoorraad en streven er naar CO₂ neutraal te zijn in 2050. In navolging van het klimaatakkoord worden de corporaties gezien als motor achter de verduurzaming van de woningvoorraad. De afgelopen jaren heeft Lefier het Nul op de meter beleid gehanteerd. Dit NOM beleid blijkt echter te kostbaar om op de lange termijn toe te blijven passen. De corporaties zetten nu in op aansluiting bij het proces van de Regionale Energie Strategie en de daarbij behorende Warmtevisie. Nieuwbouw wordt conform het bouwbesluit gebouwd wat inhoudt dat de woningen een label A of hoger hebben en niet aangesloten worden op het gasnetwerk. Hiermee voldoen de corporaties ruim aan de minimale eisen van het bouwbesluit.

Een ander aandachtspunt is verduurzaming versus betaalbaarheid. Niet elke bewoner van een corporatiewoning heeft behoefte aan verduurzaming van zijn of haar woning. Gemiddeld genomen leveren de verduurzamingsmaatregelen een besparing op maar dit is eveneens ook afhankelijk van het gedrag van de bewoners. Gelet op de toekomst is het belangrijk dat alle corporatiewoningen verduurzaamd worden. Hierbij is het van belang dat er ruimte is voor voldoende voorlichting en ondersteuning van bewoners.

Particulier bezit

Op verschillende manieren stimuleren wij eigenaren tot het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan hun woning. Dit betreft voornamelijk praktische maatregelen, zoals het creëren van bewustwording via het energieloket, de duurzaamheidslening en het uitvoeren van een pilot verduurzaming particuliere woningvoorraad binnen de gebiedsontwikkeling Musselkanaal.

Een van de onderdelen uit de menukaart en het regionaal prestatiekader van het RWLP is de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. In het kader hiervan worden in de verschillende gemeenten afzonderlijke pilots gedraaid die na afloop worden geëvalueerd. Doel is om te komen tot een aanpak om particuliere woningeigenaren te stimuleren om over te gaan tot verduurzaming van de voorraad. Opgedane ervaring leert dat hiervoor niet één aanpak werkt maar er een verscheidenheid aan manieren en maatregelen gewenst is.

De verdere invulling van de verduurzamingsopgave vindt voornamelijk plaats via de Regionale Energie Strategie (RES) en de Transitievisie warmte. Stadskanaal is onderdeel van de RES-regio Groningen, samen met de andere overheden wordt in juni 2020 een concept-strategie opgeleverd. Na aanpassing en verbetering van het concept moet uiteindelijk voor 1 maart 2021 de definitieve RES vastgesteld worden. In de RES wordt een concreet bod gevraagd voor de opwekking van hernieuwbare energie op land (zon en wind). Daarnaast moet een regionaal beeld geleverd worden over de warmtestructuur in Groningen. Het gaat daarbij om een inventarisatie van warmtebronnen (bijvoorbeeld restwarmte en geothermie) en een verkenning van alternatieven voor aardgas op buurtniveau.

In de RES worden nog geen concrete keuzes gemaakt voor de woningvoorraad, dat wordt gedaan in de Transitievisie warmte (TVW). Deze visie wordt in 2021 samen met bewoners en betrokken partijen opgesteld. In de TVW wordt voor de hele gemeente op wijk- of dorpsniveau een principekeuze gemaakt voor het meest geschikte alternatief voor aardgas. Ook wordt in de visie een globale planning en prioritering opgesteld in welke volgorde dorpen en wijken van het aardgas gaan. Uiteindelijk moet de hele gemeente in 2050 een alternatieve warmtevoorziening hebben voor aardgas. In het vervolgtraject wordt per wijk en dorp een uitvoeringsplan gemaakt waarin de concrete verduurzaming van de woningvoorraad wordt uitgewerkt.

In de tussenliggende tijd gaan wij door met de verduurzaming door met een aantal praktische projecten aan de slag te gaan. Voorbeelden zijn hierboven genoemd. De projecten hebben tot doel de bewustwording onder bewoners te vergroten en lessen te leren uit verduurzaming van particulier bezit.

Samengevat:

- Continueren duurzaamheidslening
- Inzetten op stimuleren verduurzaming particuliere woningvoorraad en bewustwording particuliere eigenaren
- Verdere verduurzaming sociale huurwoningenvoorraad
- Opstellen transitievisie warmte

8. Woonwagens en woonschepen

Deze module gaat in op het woonwagen- en woonschepenbeleid. Binnen de gemeente Stadskanaal is een beperkt aantal standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen aanwezig. Het gaat om 7 woonwagenstandplaatsen verdeeld over twee locaties in Stadskanaal en 13 ligplaatsen voor woonschepen verdeeld over Stadskanaal en Musselkanaal.

Woonwagens

In juli 2018 heeft het Rijk het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van woonwagenbewoners en dat woonwagenbewoners binnen een reële termijn zicht moeten hebben op een standplaats.

De gemeente Stadskanaal beschikt op dit moment over 7 standplaatsen. De standplaatsen worden verhuurd door Lefier en de woonwagens zijn in eigendom van de bewoners. Conform het beleidskader wordt voorgesteld deze woonwagens in stand te houden en indien nodig het aantal standplaatsen uit te breiden.

Betreffende de mogelijke uitbreiding wordt er in samenwerking met Lefier en in navolging van het beleidskader door de gemeente een behoefte inventarisatie uitgevoerd onder de huidige woonwagenbewoners. De uitkomsten van de inventarisatie gecombineerd met de andere geïnteresseerden maken een wachtlijst. De wachtlijst gecombineerd met wachttijden maakt inzichtelijk of er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen. Indien er behoefte is aan extra woonwagens is de gemeente verplicht hiervoor bestemmingsplancapaciteit voor vrij te maken. Over de uitvoering is er continue samenwerking met de woningcorporaties waar het gaat om de toewijzing van de huidige standplaatsen en de opbouw van de wachtlijst. Hierbij wordt conform het beleidskader onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen. De gemeente is voornemens deze samenwerking ook in de toekomst in stand te houden en hier middels de prestatieafspraken nadere afspraken over te maken.

Naast de lokale opgave wordt er vanuit de regio ook gewerkt aan een regionaal kader. De gemeente Stadskanaal sluit hier bij aan.

Woonschepen

In de gemeente Stadskanaal zijn op een tweetal plekken woonschepen. In zowel Stadskanaal als Musselkanaal is ruimte voor 5 woonschepen. Op dit moment zijn de plekken in gebruik maar zijn er geen signalen bekend van extra vraag naar woonschepen. Gelet op de bijzondere woonvorm en de bijzondere doelgroep wordt voorgesteld deze woonvorm in stand te houden maar niet uit te breiden. Er wordt geen nieuw beleid gemaakt op dit thema.

Samengevat:

- Gemeente en corporatie gaan in overleg over het woonwagenbeleid en de behoefte inventarisatie;
- De gemeente participeert in het op te stellen regionale woonwagenbeleid;

- De gemeente consolideert de huidige woonwagenstandplaatsen;
- Afhankelijk van de uitkomsten van de behoefte inventarisatie en de wachtlijst overweegt de gemeente of er aanleiding is om het aantal standplaatsen voor woonwagens uit te breiden.
- De gemeente consolideert de ligplaatsen voor woonschepen.

9. Kamerverhuur

In de gemeente Stadskanaal vindt op een aantal plaatsen kamerverhuur plaats. Tot op heden had de gemeente beperkt beleid op het gebied van kamerverhuur. Om meer grip te krijgen op de kamerverhuur en aanverwante terreinen is het onderwerp opgenomen in de woonvisie.

In november 2019 heeft er een bijeenkomst plaats gevonden met de bij de gemeente bekende kamerverhuurders in de gemeente Stadskanaal. In deze bijeenkomst zijn ervaringen uitgewisseld en heeft de gemeente inzicht gekregen in de doelgroep, het verhuurproces maar ook maatschappelijk aanverwante thema's zoals veiligheid en leefbaarheid.

De doelgroepen

Uit de gesprekken met de verhuurders is gebleken dat de huurders van de kamers een brede doelgroep betreft. De groep bestaat voornamelijk uit mensen die op zeer korte termijn een woning zoeken en gelet op de tijd lastig terecht kunnen bij de corporaties of een groep mensen welke gelet op haar woonhistorie niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en vanuit maatschappelijk oogpunt niet kunnen of willen wonen. Dit is een andere doelgroep dan de jongere die op kamers wil en voor het eerst zelfstandig wil wonen.

De kamers betreffen voornamelijk kamers in het goedkope tot betaalbare segment. Ook vanuit het prijssegment bekeken dient het een sociale doelgroep.

Huidige situatie

Op dit moment zijn er bij de gemeente een aantal panden betreffende kamerverhuur bekend. Voor zover bekend gaat het om 17 adressen variërend van 3 tot 14 kamers. Conform landelijke wetgeving en het bouwbesluit is er sprake van kamerverhuur vanaf 3 of meer te verhuren kamers. Uit gesprekken met de kamerverhuurders blijkt dat het aanbod aan kamers op dit moment op peil is. Op dit moment is er geen behoefte aan de uitbreiding van het aantal kamerverhuureenheden er wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van de bestaande locaties.

Visie

Gelet op het feit dat er geen behoefte is aan extra kamerverhuureenheden wil de gemeente inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige locaties. Dit betreft de bouwkundige kwaliteit maar ook op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en sociaal maatschappelijk vlak wil de gemeente de kwaliteit en samenwerking met de verhuurders verbeteren. De uitwerking vindt plaats via een aparte notitie kamerverhuur.

Samengevat:

- De gemeente zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige kamerverhuurlocaties;
- De gemeente stelt een notitie kamerverhuur op.

10. Bijlagen:

1. Woningmarktonderzoek COMPANEN
2. PMC strategieën Companen
3. Regionaal Prestatiekader RWLP
4. Menukaart RWLP
5. Reactienota (na ter inzage legging)