

# Woonvisie 2016 - 2020

---

Gemeente Ten Boer

5.1.2e

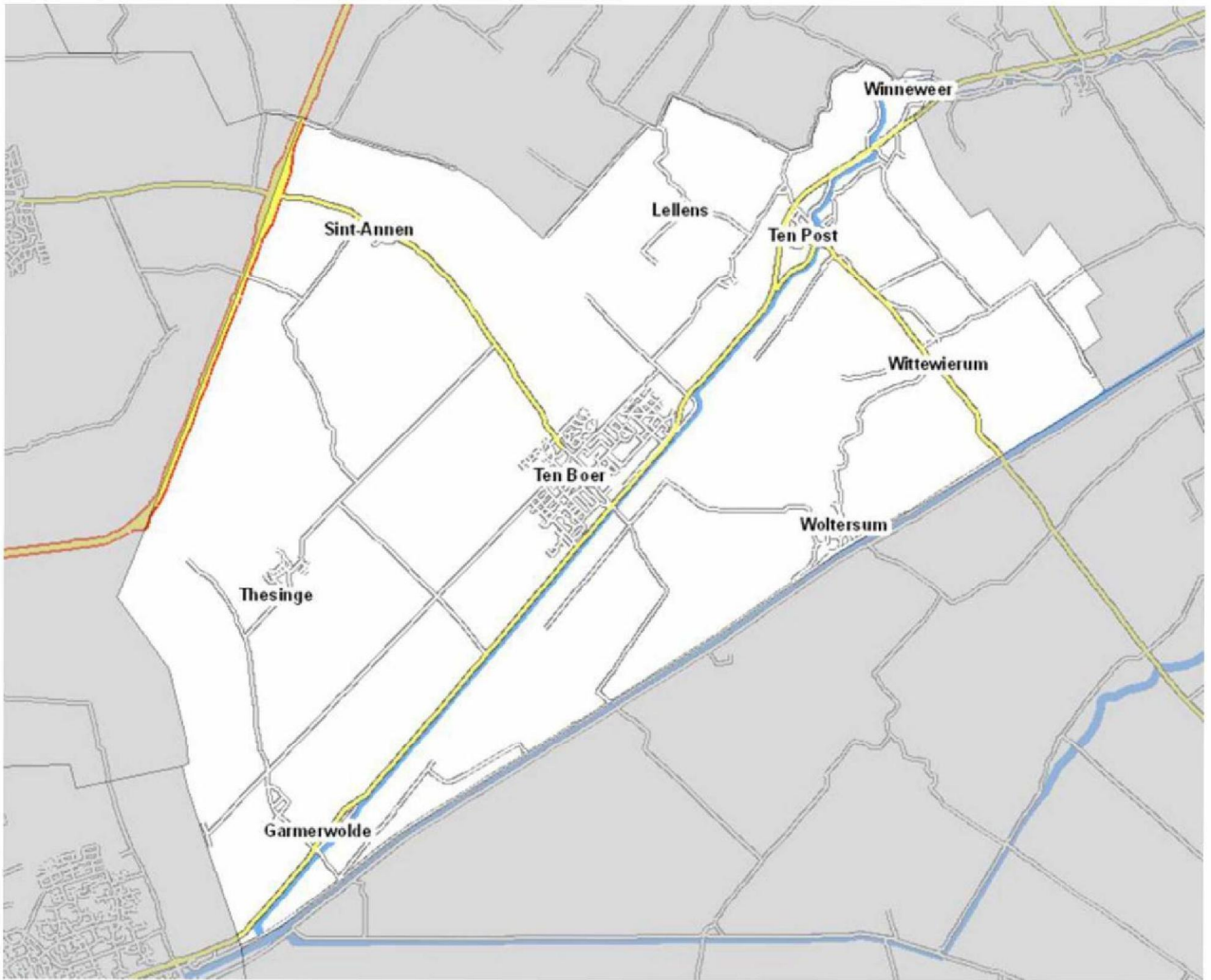
25-4-2016





## Inhoud

1. Inleiding .....	4
2. Demografie en woningbehoefte .....	5
2.1 Krimp op termijn .....	5
2.2 Behoeft naar woningtype en eigendom .....	9
2.3 Constateringen en samenvatting.....	10
3. Huidige woningvoorraad en typologieën .....	11
3.1 Aantallen en type .....	11
3.2 Koopwoningen.....	12
3.3 Sociale huurwoningen .....	13
3.4 Bouwjaren .....	16
3.5 Nieuwbouw .....	16
3.6 Woningmarkt.....	17
3.7 Constateringen en samenvatting.....	20
4. Doelgroepen .....	22
4.1 Senioren, zorg en geschikte woningen .....	22
4.2 Jongeren en starters .....	22
4.3 Gezinnen.....	23
4.4 Statushouders.....	23
4.5 Constateringen en samenvatting.....	24
5. Verduurzamen .....	25
5.1 Energetische analyse van de woningvoorraad .....	25
5.2 Constateringen en samenvatting.....	27
6. Aardbevingen .....	28
6.1 Inleiding .....	28
6.2 Imagoschade en leefbaarheid .....	28
6.4 Veiligheid en schades .....	29
6.5 Constateringen en samenvatting.....	31
7. Visie .....	32
7.1 Inleiding .....	32
7.2 Streefbeeld .....	32
7.3 Visie op de woningmarkt en doelgroepen.....	33
7.4 Visie op de aardbevingen en veiligheid .....	37
7.5 Visie verduurzamen .....	37
7.6 Prestatieafspraken.....	38
7.7 Wat gaan wij doen.....	39
Bijlage 1 Expertinterviews .....	41
Bijlage 2 Dorpsverenigingen en dorpsbelangen .....	47



Figuur 1: de gemeente Ten Boer en haar dorpen

## 1. Inleiding

Ten Boer is een kleine gemeente in de provincie Groningen. De bewoners zijn sterk gesteld op het wonen in de rust en ruimte van het schone Groninger landschap nabij lokale voorzieningen en in het zicht van de stad Groningen. Het grootste dorp van de gemeente, Ten Boer, heeft veel hoogwaardige voorzieningen. De gehele gemeente profiteert van de aantrekkingskracht van deze voorzieningen. Ten Boer heeft een goede positie als forensengemeente. Hoewel de huidige bevolking erg tevreden is over wonen in Ten Boer, zijn er verschillende landelijke en regionale ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstige woongenot.

De vorige woonvisie komt uit het voorjaar van 2009. De gevolgen van de woningmarktcrisis waren toen nog niet bekend. De afgelopen jaren zijn verschillende landelijke wetswijzigingen doorgevoerd, waardoor nu nieuwe uitdagingen ontstaan op gebied van sociale huur, ouderenhuisvesting en duurzaamheid. Regionaal zijn de toekomstige effecten van bevolkingskrimp duidelijker geworden. Recent is aandacht gekomen voor de effecten van gaswinningen, die van invloed zijn op het wonen in de gemeente Ten Boer.

In de voorliggende visie wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Woningbehoefte
- Huidige woningvoorraad
- Nieuwbouw
- Wonen voor doelgroepen
- Verduurzamen
- De invloed van de aardbevingen op de woningmarkt met daarbij in ieder geval aandacht voor:
  - o Veiligheid
  - o Imago
  - o Leefbaarheid
  - o Aanpak van de versterkingsopgave

### **Leeswijzer en onderzoekopzet**

Wij hebben nadrukkelijk de samenwerking gezocht met belangrijke partners in onze gemeente. Dorpsverenigingen en Woningstichting Wierden en Borgen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de voorliggende visie.

Onze analyse is gebaseerd op verschillende onderzoeksuitkomsten (kwantitatieve gegevens), expertinterviews en gesprekken en verschillende bijeenkomsten met de huurdersorganisatie en dorpsverenigingen.

In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste demografische trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonmarkt van de gemeente. In het derde hoofdstuk wordt de huidige woonmarkt en woonomgeving van de gemeente beschreven. In het vierde hoofdstuk wordt gefocust op verschillende doelgroepen en hun specifieke woonwensen. Het vijfde en zesde hoofdstuk gaat specifiek in op de aardbevingen /versterkingsopgave en verduurzaming. Tenslotte formuleren wij in het laatste hoofdstuk een visie voor de komende jaren en wordt aangegeven hoe wij hier aan gaan werken en met wie.

In de bijlagen kunt u verschillende samenvattingen lezen van interviews en gesprekken met experts en de verschillende dorpsverenigingen.

## 2. Demografie en woningbehoefte

Begin 2015 telt de gemeente Ten Boer 7.451 inwoners. De bevolking is de afgelopen jaren (1992 – 2015) gegroeid. De groei van de afgelopen jaren was volledig toe te rekenen aan het dorp Ten Boer.. De andere woonkernen zijn qua inwonersaantallen gedaald.

Kern	1992	2001	2007	2015	Ontwikkeling 2015 t.o.v. 1992	Procentuele ontwikkeling
Ten Boer	3.814	4.587	4.397	4.740	926	24%
Ten Post (inclusief Lellens en Winneweer)	1.201	1.123	1.143	1.040	-161	-13%
Thesinge	634	609	605	587	-47	-7%
Garmerwolde	616	578	544	515	-101	-16%
Woltersum	376	371	364	370	-6	-2%
Sint Annen	217	197	196	199	-18	-8%
TOTAAL	6.858	7.465	7.249	7.451	593	9%

Tabel 1: bevolkingsontwikkeling Gemeente Ten Boer naar woonkern. Voor het dorp Ten Boer dienen de aantallen met ongeveer 400 inwoners te worden gecorrigeerd in verband met het azc in de periode 1997 – 2002.

### 2.1 Krimp op termijn

#### Inleiding

Het inwonersaantal van Ten Boer zal niet langer groeien, zoals tot voor kort gedacht werd. Het woningbehoefteonderzoek van de Regio Groningen-Assen laat zien dat de gemeente Ten Boer in de toekomst geconfronteerd wordt met een bevolkingsafname. Het onderzoek laat voor verschillende ontwikkelingsscenario's de prognoses zien. Hieruit kan een duidelijke trend naar beneden worden waargenomen. De bevolking zal volgens de trendprognose met ongeveer 12% afnemen van ongeveer 7.480 inwoners in 2015 naar 6.540 in 2030. Dit betekent dat het dorp Ten Boer ook niet meer verder zal groeien. Verwacht wordt dat het aantal inwoners ook in dit dorp zal dalen.

#### Leeftijdsopbouw

Gemeente Ten Boer is een typische forensengemeente. Dit blijkt uit de leeftijdsopbouw (zie tabel 2). Het aantal mensen tussen de 40 en 50 jaar en kinderen tussen de 10 en 20 jaar is sterk vertegenwoordigd in gemeente Ten Boer. Dit zijn met name gezinnen.

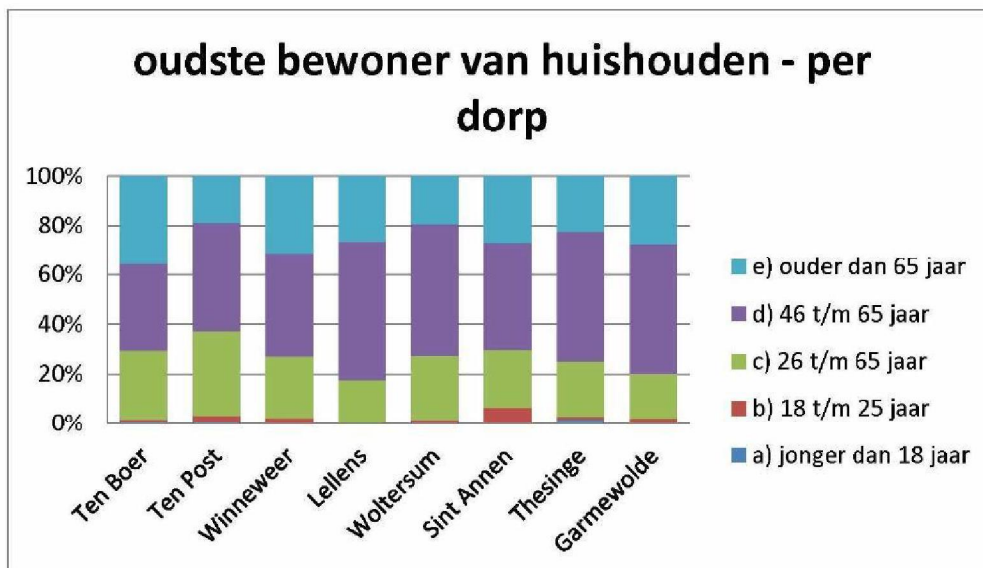
Uit de statistieken is te lezen dat deze gezinnen echter niet voor een permanente bevolkingsgroei zorgen. Veel van deze gezinnen kiezen namelijk specifiek tijdelijk voor Ten Boer als veilige basis om kinderen op te voeden. Wanneer de kinderen groter zijn, neemt de aantrekkingskracht van de culturele voorzieningen van de stad Groningen toe. Dit verklaart een relatief hoog emigratiecijfer, omdat bewoners verhuizen naar de stad of elders in de regio.

Leeftijd	Aantallen Gem ten Boer Absoluut	%	Aantallen Gem Winsum Absoluut	%	Aantallen Gem Bedum Absoluut	%
Totaal leeftijden	7452	100	13774	100	10441	100
Jonger dan 10 jaar	865	11,6	1527	11,0	1081	10,3
10 tot 20 jaar	1067	14,3	1901	13,8	1370	13,1
20 tot 30 jaar	607	8,1	1054	7,6	1019	9,7
30 tot 40 jaar	777	10,4	1340	9,7	1057	10,1
40 tot 50 jaar	1156	15,5	1989	14,4	1471	14,0
50 tot 60 jaar	1117	14,9	2190	15,8	1659	15,8
60 tot 70 jaar	989	13,2	2089	15,1	1540	14,7
70 tot 80 jaar	483	6,4	1106	8,0	827	7,9
80 tot 90 jaar	300	4,0	473	3,4	347	3,3
90 jaar of ouder	91	1,2	105	0,7	70	0,6

Tabel 2: Leeftijdopbouw Ten Boer, Winsum en Bedum, CBS per 1 januari 2016

Het aandeel 0 –20 jarigen neemt af. Van + 30 % in de jaren negentig van de vorige eeuw tot 26% begin 2014. Het aandeel 60+’ers neemt toe. Van ongeveer 16% in 2004 tot 24 % begin 2014. Een duidelijk teken van ontgroening en vergrijzing.

De meeste ouderen wonen in het dorp Ten Boer. Hiernaast valt op dat in Ten Post relatief gezien de meeste mensen wonen in de werkende leeftijd (productieve leeftijd, 20 – 65 jaar). Verder zijn er geen grote verschillen tussen de dorpen. Sint Annen kent een relatief grote groep jongeren/jong volwassenen ( 18 – 25 jaar).



Tabel 3: Leeftijdgroep naar dorp

### Demografische druk

De demografische druk geeft de verhouding weer tussen de *productieve leeftijdsgroep* (20 tot 65 jarigen = beroepsbevolking) en de *niet productieve leeftijdsgroepen* (0 tot 20 jarigen en 65 jaar en ouder = niet-beroepsbevolking). Daarmee wordt de verhouding in draagkracht en draaglast in een samenleving in beeld gebracht. Hoe hoger het getal, hoe hoger de draaglast en hoe lager de draagkracht.

Jaar	Demografische druk
2005	67,5
2006	66,8
2007	67,1
2008	67,8
2009	67,7
2010	69,0
2011	69,3
2012	73,4
2013	76,0
2014	79,0
2015*	79,1

Tabel 4: Oplopende demografische druk op basis van gegevens CBS, \* tot 15 september 2015

De demografische druk in de gemeente Ten Boer ligt hoger dan het landelijk gemiddelde (rond de 66 in 2013). Een indicatie dat het aantal huishoudens in de werkende fase van hun leven in de gemeente Ten Boer in relatieve zin lager is dan in de rest van Nederland. Bijvoorbeeld in 2013 zijn 3238 Ten Boersters jonger dan 20 jaar en ouder dan 65 jaar. Deze groep draagt over het algemeen betrekkelijk weinig bij aan het arbeidspotentieel van de gemeente. De groep tussen de 20 en 65 jaar doet dit wel. In 2013 was deze groep 4262 personen groot. In vergelijking tot 2015 is de werkende groep afgenomen tot 4160 personen en de niet werkende groep licht gestegen tot 3292 personen. Dit veroorzaakt de stijgende demografische druk zoals in de tabel weergegeven.

Verwacht wordt dat de demografische druk verder gaat oplopen (conform de landelijke trend). Dit door verder gaande ontgroening en vergrijzing.

### Bevolkingsafname en ontwikkeling van huishoudens

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14	1.470	1.190	960	800	680	620
15-29	1.020	1.010	940	780	600	450
30-54	2.550	2.280	1.960	1.710	1.560	1.370
55-74	1.840	1.970	1.980	1.950	1.790	1.570
75+	600	790	1.090	1.300	1.430	1.560
<b>Totaal</b>	<b>7.480</b>	<b>7.240</b>	<b>6.930</b>	<b>6.540</b>	<b>6.060</b>	<b>6.570</b>

Tabel 5: Prognose bevolkingsafname in de gemeente Ten Boer, Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen – Assen, juni 2015, Bron: Provincie Groningen

De bevolkingsafname is te verdelen in twee termijnen. In de periode 2015-2020 treedt huishoudensverdunding op, wat inhoudt dat minder personen samen in één woning wonen. Dit hoeft niet te betekenen dat de woningbehoefte afneemt. Ondanks een kleiner aantal inwoners kan de behoefte aan woningen gelijk blijven of zelfs licht stijgen.



Dit door bijvoorbeeld algemene trends zoals een toenemende individualisering en het toenemend aantal echtscheidingen. Huishoudensverdunding is deels te verklaren doordat de bevolking verouderd. Er zijn in de toekomst minder gezinnen in de gemeente Ten Boer, waardoor de bevolking vergrijsd. Het aantal 65-plussers stijgt van 17% (2014) naar 30% in 2040.

In 2025-2030 treedt vervolgens krimp van het aantal huishoudens op. Hiermee neemt ook de woningbehoefte af. Hierbij wordt in het woningbehoefteonderzoek wel een grote bandbreedte aangehouden (zie tabel 4). In de periode 2015-2020 wordt zoals aangegeven nog een kleine groei verwacht. Daarna nemen de huishoudens af waarbij in de periode 2020 – 2025 een bandbreedte van -5 tot +10 wordt aangegeven. Dit is een groot verschil en geeft een grote onzekerheid aan ten aanzien van de ontwikkeling. Na 2025 zet de dalende trend echter door met sterk afnemende huishoudens en daarmee een afnemende woningbehoefte.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1-2 persoons 15-29	90	100	80	90	70	40
1-2 persoons 30-54	460	490	500	470	460	400
1-2 persoons 55-74	860	810	750	720	660	610
1-2 persoons 75+	310	420	580	700	800	860
Gezin met kind	1.210	1.150	1.070	980	870	760
Overig	70	80	110	110	120	120
<b>Totaal</b>	<b>3.000</b>	<b>3.050</b>	<b>3.090</b>	<b>3.070</b>	<b>2.980</b>	<b>2.790</b>

Bron: Provincie Groningen 2015.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling volgens de trendprognose voor Ten Boer, Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen – Assen, juni 2015

Gemiddelde huishoudensgroei per jaar	Trend 2015-2020	Bandbreedte 2015-2020	Trend 2020-2025	Bandbreedte 2020-2025	Trend 2025-2040 (langere termijn)	Bandbreedte 2025-2040 (langere termijn)
<b>Assen</b>	<b>310</b>	<b>310 a 350</b>	<b>230</b>	<b>220 a 260</b>	<b>145</b>	<b>110 a 160</b>
<b>Groningen *</b>	<b>1.820</b>	<b>1.625 a 1.950</b>	<b>1.760</b>	<b>1.610 a 1.900</b>	<b>1.750</b>	<b>1.620 a 1.880</b>
<b>Noord</b>	<b>70</b>	<b>60 a 75</b>	<b>10</b>	<b>-20 a 30</b>	<b>-110</b>	<b>-150 a -80</b>
Bedum	50	40 a 50	15	10 a 30	-20	-30 a -10
Ten Boer	10	5 a 10	10	-5 a 10	-20	-40 a -20
Winsum	10	10 a 15	-10	-25 a -10	-70	-80 a -50
<b>Oost</b>	<b>80</b>	<b>5 a 110</b>	<b>10</b>	<b>-20 a 30</b>	<b>-80</b>	<b>-125 a -40</b>
Hoogezand-Sappemeer	30	-30 a 55	-10	-30 a 10	-75	-110 a -50
Slochteren	50	40 a 55	20	10 a 20	-5	-15 a 10
<b>West</b>	<b>330</b>	<b>300 a 360</b>	<b>160</b>	<b>100 a 220</b>	<b>-120</b>	<b>-190 a -80</b>
Haren	55	40 a 70	0	-10 a 20	-50	-65 a -40
Leek	65	65 a 70	40	30 a 40	-25	-35 a -20
Noordenveld	70	50 a 80	25	25 a 50	-50	-65 a -45
Tynaarlo	75	75 a 90	45	20 a 55	-10	-30 a 0
Zuidhorn	65	55 a 70	50	35 a 50	10	5 a 25

\* inclusief studenten

Tabel 7: Gemiddelde huishoudensgroei met bandbreedte volgens trendprognose, Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen – Assen, juni 2015, Huishoudensprognose provincies Drenthe en Groningen 2015, bewerkt door Companen.

Er dient te worden opgemerkt dat de hierboven aangegeven prognoses onder sterke invloed staan van marktontwikkelingen in de stad Groningen. Een stijging van prijzen in de stad kan bijvoorbeeld leiden tot een grotere vraag in de gemeente Ten Boer. Vandaar dat er in het onderzoek van de Regio gewerkt is met verschillende scenario's. Op basis daarvan is een bandbreedte tot stand gekomen.

Een andere belangrijke invloed op de woningbehoefte en daarmee de woningmarkt vormt de aardbevingen en de aanpak daarvan.

Deze invloed is niet meegenomen in het onderzoek van de Regio Groningen-Assen. Dit onderzoek is door de Nationaal Coördinator Groningen opgepakt. In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat nieuw (landelijk) overheidsbeleid zoals financiële regelingen, terugdringen van de gaswinning, investeringen in leefbaarheid een grote invloed kan hebben op de toekomstige woonmarkt in de regio. In hoofdstuk zes wordt daar verder op ingegaan.

## 2.2 Behoeft naar woningtype en eigendom

In Ten Boer is 80% van de bestaande woningen een koopwoning. Een kenmerk van een echte forensengemeente. Ongeveer 20 % is sociale huur en vrijwel allemaal in eigendom van woningcorporatie Wierden & Borgen en Woonzorg Nederland. Op sociale huurwoningen wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan.

Uit het Woningbehoefteonderzoek van de Regio Groningen – Assen blijkt dat er tot 2025 in ieder geval behoefte blijft aan vrijstaande koopwoningen.

	2015 - 2020	2020 - 2025	2015 - 2040	2025 - 2040
Huur egz.	-10	-30	-175	-135
Huur mgz.	10	15	35	15
Koop rij	10	-5	-80	-80
Koop 2-1 kap	10	0	-50	-60
Koop vrijstaand	25	10	-70	-100
Koop mgz.	15	20	50	20
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>-290</b>	<b>-340</b>

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Tabel 8: Vraagverschuiving naar eigendom en typologie, Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen – Assen, Juni 2015

Uit de dorpsgesprekken kwamen veel vragen over huurwoningen, ook in de vrije sector. Hier is vraag naar omdat er vrijwel geen mogelijkheid zit tussen een corporatieve huurwoning en een koopwoning. In de kleine dorpen is het voor starters moeilijk om een woning te vinden, omdat er weinig doorstroming is in de sociale sector en er weinig geschikte starterswoningen in de markt zijn.

Omdat de bevolking in de toekomst naar verwachting niet verder zal groeien, zijn er weinig extra nieuwe woningen nodig. Toch wordt er voor bepaalde doelgroepen nog vraag verwacht (zie hoofdstuk vier). Hiernaast bestaat de vraag of de huidige woningen geschikt zijn voor toekomstige bewoning. Woonwensen richten zich in toenemende mate op kleinere huishoudens en levensloopbestendigheid (senioren en zorg).

## 2.3 Constateringen en samenvatting

Het tweede hoofdstuk kan met onderstaande constatering worden samengevat.

### Constateringen:

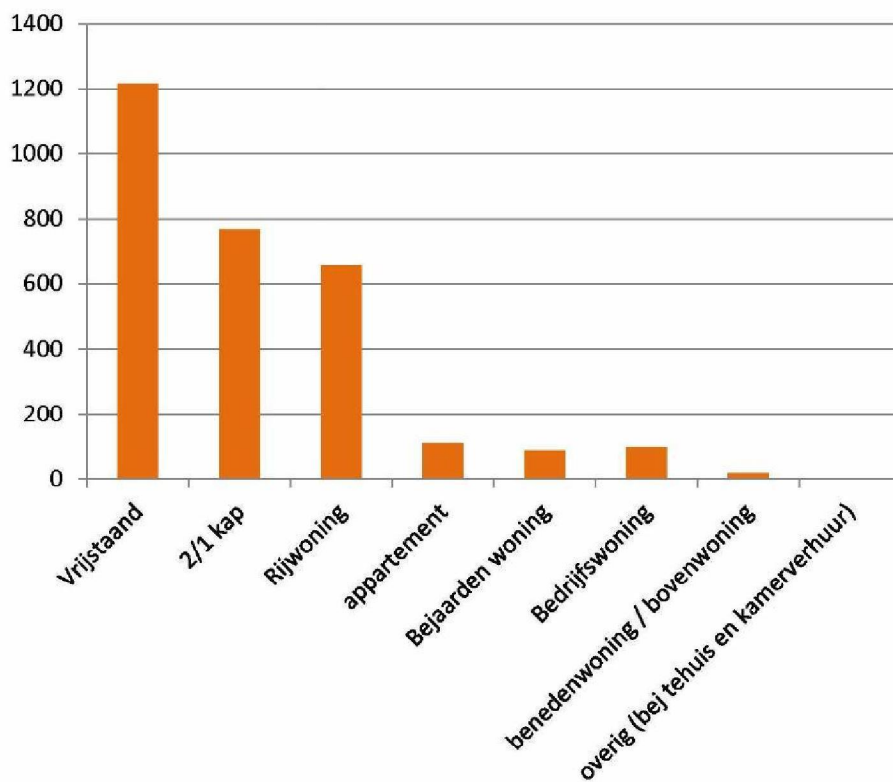
- Na 2020-2025 zal er krimp optreden waarbij de woningbehoefte zal afnemen;
- Krimp bestaat in de kleinere dorpen al enkele jaren;
- De inwonersaantallen gaan in het dorp Ten Boer na jaren van groei ook dalen;
- De krimp wordt veroorzaakt door een vergrijzing en ontgroening van de gemeente;
- De demografische druk in de gemeente Ten Boer ligt hoger dan het landelijk gemiddelde en zal de komende jaren toenemen;
- Op de korte termijn (tot 2020-2025) is er nog een lichte groei te verwachten in het aantal huishoudens. Daarmee neemt ook de woningbehoefte licht toe;
- De toenemende woningbehoefte wordt veroorzaakt door algemene trends zoals individualisering en toename van echtscheidingen. Het zijn dus vaak kleine huishoudens;
- Op de korte termijn zal de vraag naar vrijstaande koopwoningen mogelijk nog licht stijgen;
- Op de lange termijn zal deze vraag niet passen bij de verwachte krimp;
- Er is in de particuliere huurmarkt onvoldoende aanbod voor jongeren en starters.

### 3. Huidige woningvoorraad en typologieën

#### 3.1 Aantallen en type

In november 2015 staan er 3018 woningen in de gemeente Ten Boer (CBS). Van het totaal aantal woningen is bijna de helft een vrijstaande woning. Er bestaan relatief weinig appartementen en/of senioren woningen in de gemeente. Dit aandeel staat bijna geheel in het dorp Ten Boer.

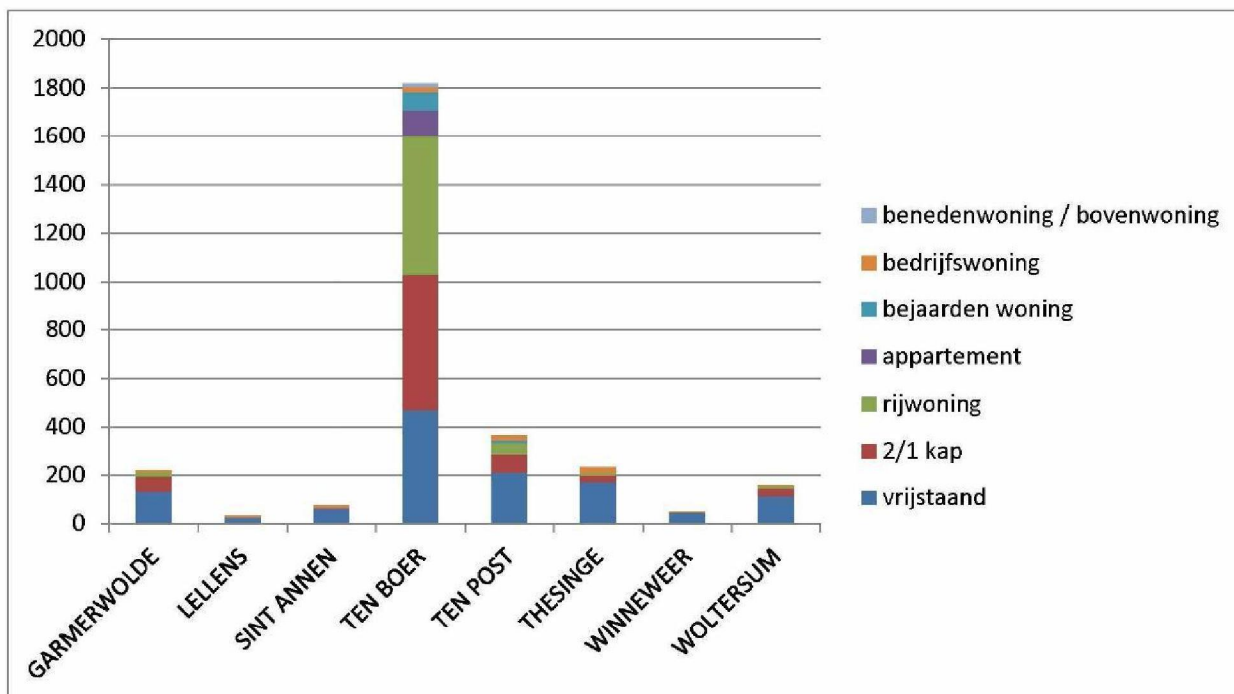
Verdeling woningtypen gemeente Ten Boer



Grafiek 1: Typologieën, Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen

	2012	2013	2014	2015 (t/m november)
<b>Totaal woningen</b>	2.959	2.964	3.017	3.018
<b>Nieuwbouw</b>	3	5	19	0
<b>Sloop</b>	2	19	2	0

Tabel 9: Aantallen woningen, nieuwbouw en sloop 2012 – 2015, CBS januari 2016



Grafiek 2: Typologieën naar dorp, Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen

### 3.2 Koopwoningen

In de gemeente Ten Boer staat uitzonderlijk veel koopwoningen. Circa 20% van de totale woningvoorraad is sociale huur, nagenoeg allemaal in bezit van woningcorporatie Wierden & Borgen en Woonzorg Nederland. Vergeliken met omliggende gemeenten en het landelijke gemiddelde (beiden ruim 30%) is dit laag. Ook het aandeel particuliere huur is zeer laag. Het hoge aandeel huiseigenaren is kenmerkend voor een forensengemeente.

	Gemiddelde van WOZ-waarde
Garmerwolde	€ 150.461,96
Lellens	€ 110.103,45
Sint Annen	€ 121.114,75
Ten Boer	€ 191.974,73
Ten Post	€ 131.827,89
Thesinge	€ 228.836,73
Winneweer	€ 136.046,51
Woltersum	€ 143.662,16

Tabel 10: gemiddelde WOZ waarde van koopwoningen, 2014.

### 3.3 Sociale huurwoningen

De weinige huurwoningen binnen de gemeente Ten Boer zijn nagenoeg allemaal sociale huurwoningen van Woningstichting Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland. Hiernaast heeft de corporatie Mooiland nog een aantal woningen (10) in de gemeente. Deze corporatie heeft echter aangegeven de woningen op korte termijn te willen verkopen. In verband hiermee spelen zij ook geen rol meer in het traject rondom de nieuwe Woningwet (zie hoofdstuk zeven) en daarmee ook niet in de voorliggende Woonvisie.

Corporatie	Aantal woningen in eigendom
Wierden en Borgen	406
Woonzorg Nederland	200
Mooiland	10
<b>Totaal</b>	<b>616</b>

Tabel 11: aantallen sociale huurwoningen naar corporatie

#### Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland heeft 200 woningen in en rondom de Bloemhof in het dorp Ten Boer. Dit zijn 75 aanleunwoningen. De rest bestaat uit zorgappartementen voor sterk zorgbehoevende senioren. Woonzorg heeft aangegeven ongeveer 80 personen op de wachtlijst te hebben staan. Toch is het vaak een uitdaging om een vrijkomende woning snel weer te verhuren. Vermoed wordt dat potentiële huurders hele specifieke wooneisen hebben. Hierdoor vinden ze niet elke vrijkomende woning aan het Koopmansplein geschikt. Woonzorg Nederland heeft aangegeven geen uitbreidingsambitie in de gemeente Ten Boer te hebben.

Door de ruimtelijke concentratie in het dorp Ten Boer en de focus op seniorenhuisvesting is Woonzorg Nederland een kleinere corporatie in de gemeente. Hun activiteiten kennen veel relaties met de WMO. Hun invloed op de totale woningmarkt is daarmee beperkt. De gemeente bekijkt samen met Woonzorg Nederland op welke manier er invulling wordt gegeven aan het proces rondom de prestatieafspraken conform de nieuwe Woningwet en op welke manier zij een bijdrage kunnen blijven leveren aan de huisvesting van de groeiende groep senioren in de gemeente.

#### Wierden en Borgen

Aantal van Geschikt voor doelgroep	Gezinnen	Jongeren	Senioren	Levensloop	Totaal
GARMERWOLDE	22		4	2	28
ST ANNEN	2				2
TEN BOER	172	14	68	14	268
TEN POST	54				54
THESINGE	18			4	22
WOLTERSUM	20		9	4	33
<b>Eindtotaal</b>	<b>288</b>	<b>14</b>	<b>81</b>	<b>24</b>	<b>407</b>

Tabel 12: huidige woningvoorraad W&B naar type woningen en in welk dorp (stand januari 2016)

Dorp	eengezinsw.	1-2 p. huish.	jongerenw.	seniorenw	appartement	aangep. Woning	Eindtotaal
Ten Boer	135	31	5	38	24	2	235
Ten Post	7	3					10
Woltersum	9	1		2			12
St. Annen	2	1					3
Thesinge	12	4					16
Garmerwolde	5	1		1			7
<b>Eindtotaal</b>	<b>170</b>	<b>41</b>	<b>5</b>	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>283</b>

Tabel 13: gewenste typologie sociale huurwoning per dorp, Wierden en Borgen (stand januari 2016)

In bovenstaande tabel is het aandeel gezinswoningen opvallend. Door Wierden en Borgen wordt aangegeven dat een groot deel van de woningzoekenden graag in aanmerking wil komen voor een dergelijke woning in het dorp Ten Boer.

In de gemeente staan 295 woningzoekenden bij W&B ingeschreven die bij voorkeur in de gemeente willen gaan wonen. Onderstaande tabel laat zien dat het merendeel in de leeftijdscategorie tussen 30 en 54 jaar zit en de groep jongeren (18-29 jr). In deze leeftijdscategorieën worden de meeste gezinnen aangetroffen. Het aantal inschrijvingen hoeft echter niet te betekenen dat mensen actief opzoek zijn. Uit voorzorg wordt vaak ingeschreven. Dit betekent dat in onderstaande getallen 'vervuiling' kan optreden. Wierden en Borgen heeft aangegeven in 2016 deze lijst op te schonen.

leeftijd	aantal woningzoekenden	aantal toewijzingen	gem. wachttijd in mnd
18-29 jr	82	6	27,9
30-54 jr	123	15	27,3
55-74 jr	70	7	26,9
75+	20	3	28
<b>totaal</b>	<b>295</b>	<b>31</b>	<b>27,9</b>

Tabel 14: Inschrijvingen en gemiddelde wachttijd Wierden en Borgen, woningzoekenden naar leeftijd, Wierden en Borgen per 1 januari 2016

Bij alle leeftijdsgroepen wil het merendeel naar het dorp Ten Boer verhuizen, met een voorkeur voor eengezinswoningen in de categorie tot 55 jaar. Toch is er ook nog wel enige vraag naar woningen in Thesinge en Woltersum. De vraag naar jongerenwoningen is beperkt (5), maar er is wel vraag naar woningen voor 1-2 persoonshuishoudens (31 van 295 = 12%). Dit past bij algemene trends zoals toenemende individualisering en het toenemende aantal echtscheidingen die in Nederland zichtbaar zijn. De groep ouderen tot 75 jaar wil vooral naar een seniorenwoning (of een eengezinswoning). Bij 75+ is de vraag nagenoeg gelijk verdeeld is over seniorenwoningen en appartementen.

#### Wachttijd Wierden en Borgen

De gemiddelde wachttijd voordat iemand een woning krijgt toegewezen is 28 maanden. Dat wordt onder meer veroorzaakt doordat de mutatiesnelheid laag is in de gemeente. In vergelijking met gemeenten zoals Winsum en Bedum is de wachttijd relatief lang. Mensen verhuizen dus niet snel vanuit hun huurwoning. Er vindt dus nauwelijks meer doorstroming plaats.

#### Passend toewijzen, het tweehurenbeleid van Wierden en Borgen

Wel kiest de corporatie er voor om duurdere woningen tot de liberalisatiegrens ook bereikbaar te houden voor lagere inkomensgroepen in het kader van Passend Toewijzen. De huur wordt voor lagere inkomensgroepen verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.

Vanaf 1 januari 2016 moet een woningzoekende met recht op huurtoeslag een woning kunnen huren die bij zijn inkomen past. Wierden en Borgen heeft hiertoe een 'Tweehurenbeleid' ingesteld.

Als een woning volgens de wet te duur is voor de woningzoekende, omdat zijn inkomen onder de huurtoeslaggrens ligt wordt de woning bij toewijzing aangeboden voor een lagere huur. De huurprijs is dan maximaal € 586,86 voor 1 en 2-persoons huishoudens en € 628,76 voor 3 persoons huishoudens (prijspeil 2016).

### Verwachte behoefte aan sociale huurwoningen

Het woningbehoefte onderzoek voor de Regio Groningen-Assen gaat voor de gemeente Ten Boer, Winsum en Bedum (Noord, zie tabel hieronder) uit van een kleine groei van de behoefte naar sociale huurwoningen. In hun prognose wordt uitgegaan van ongeveer 40 woningen tot 2020. Een kleine groei betekent op de korte termijn dus niet inkrimpen. Bij sloop van sociale woningen is altijd vervangende bouw aan de orde.

In Ten Post zijn 8 woningen van Wierden en Borgen gesloopt. In 2016 worden hier 6 nieuwe levensloopbestendige woningen voor terug gebouwd.

Tabel 6.4: Regio Groningen-Assen. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij de huidige economische vooruitzichten en bij handhaven huidige goedkope scheefheid, naar subregio en totaal, 2015 – 2020

Subregio	Huidig aantal woningen van woning-corporatie(s)	Omvang < € 34.911 in corporatie-woning	Omvang > € 34.911 in corporatie-woning (scheefheid)	Ontwikkeling doelgroep 2015 - 2020 volgens huidige inzichten*	Gewenste omvang sociale voorraad 2020	Gewenste toename kern-voorraad als percentage van de voorraad
Assen	9.350	7.530	1.820	+250	9.660	1,0%
Groningen	36.210	29.460	6.750	+2.570	39.350	3,3%
Noord	2.950	2.340	610	+40	2.990	0,3%
Oost	6.800	5.640	1.160	+20	6.840	0,2%
West	9.870	7.850	2.020	+580	10.590	1,4%
<b>Regio G-A</b>	<b>65.180</b>	<b>52.820</b>	<b>12.360</b>	<b>+3.460</b>	<b>69.430</b>	<b>2,0%</b>

\* Welvaartsgroei in 2015 1,2%, in de jaren daarna 0%. Bron: CPB 2015.

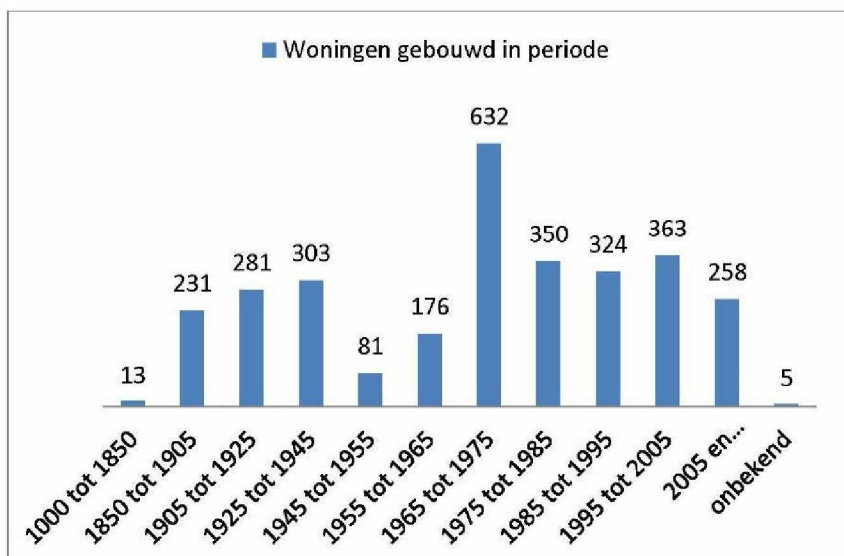
Tabel 15: verwachte behoefte aan sociale huurwoningen



### 3.4 Bouwjaren

Het bouwjaar van woningen loopt sterk uiteen. In Lellens, Winneweer en Sint Annen staan veel traditionele oude woningen en boerderijen. Nieuwbouw is sinds enige tijd toegespitst op Ten Post en Ten Boer, daar zijn dan ook latere bouwjaren te vinden.

De periode waarin een woning gebouwd is, heeft invloed op de aanpasbaarheid van de woning. Oudere woningen zijn over het algemeen moeilijk aanpasbaar. Een uitzondering hierop zijn woningen tussen 1900 en 1940. Woningen vanaf 1990 zijn beter aanpasbaar. In Ten Boer liggen goede kansen voor aanpassingen in de huidige woningvoorraad. De helft van de bestaande woningen is op papier geschikt om aan te passen naar andere woonbehoeften.



Tabel 16: gemiddeld bouwjaar naar dorp

	Gemiddeld bouwjaar
Garmerwolde	1946
Lellens	1911
Sint Annen	1933
Ten Boer	1977
Ten Post	1949
Thesinge	1936
Winneweer	1923
Woltersum	1939

Tabel 17: Bouwperiodes woningen gemeente Ten Boer

### 3.5 Nieuwbouw

In de gemeente Ten Boer is mede door de crisis de afgelopen jaren de nieuwbouwproductie nagenoeg stil komen te liggen. Nu het economisch in het land weer wat beter gaat, en de woningmarkt zich in zijn algemeenheid aan het herstellen is, is nieuwbouw ook weer een mogelijkheid. Dit echter op kleine schaal. De aardbevingen hebben een groot effect op de woningmarkt (zie volgende paragraaf) waardoor nieuwbouwplannen schaars zullen zijn.

Op twee nieuwbouwlocaties in Ten Boer zijn verschillende bouw mogelijkheden beschikbaar. Het centrumplan (Ten Boer) en de nieuwbouwwijk Dijkshorn bieden voorlopig nog voldoende ruimte om de toekomstige behoefte op te vangen. In het centrum is nog bouwgrond beschikbaar. Deze biedt ruimte aan een aantal appartementen en grondgebonden woningen. In Dijkshorn staan nog ongeveer 30 kavels te koop (fase 1 en fase 2). Hiernaast is voor nog eens 40 kavels ruimte in Dijkshorn (fase 3). Deze kavels zijn nog niet in de verkoop.

Het woningbehoefteonderzoek van de Regio Groningen-Assen bevestigt het gekozen beleid van de gemeente Ten Boer om nieuwbouw te concentreren in het dorp Ten Boer. Hiernaast blijkt uit de gevoerde dorpsgesprekken dat er behoefte bestaat om de mogelijkheid voor nieuwbouw in het eigen dorp open te houden. Deze vraag concentreert zich op de behoeften van de eigen bewoners. Dit zijn veelal kleinere plannetjes en betreffen vaak vervangende bouw.

#### Nieuwe woonvormen in het buitengebied

De functie van het platteland verandert. Waar het platteland in de jaren zeventig vooral een plek van productie was, is het platteland nu ook steeds meer een plek van consumptie.

De kleine woonkernen in de gemeente Ten Boer hebben een aantrekkelijke karakteristieke uitstraling. Dit trekt bezoekers, waar de huidige inwoners slim op inspelen. De vraag om nevenactiviteiten op het boerenerf te mogen ondernemen neemt toe. Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied biedt veel mogelijkheden hiervoor. Ook verbouw en bijbouw is in de kleine dorpen ruim toegestaan.

Verschillende initiatieven zetten zich momenteel in voor de ontwikkeling van breedband-internet dat de kansen voor lokale bedrijvigheid vergroot. De gemeente stimuleert dit initiatief en wil bovendien graag ruimte bieden voor woonwensen die passen bij de zogeheten 'Cottage Industries'; een bedrijf of werkruimte aan huis. Door veel regelvrijheid te bieden wil de gemeente Ten Boer de lokale bedrijvigheid stimuleren. Promotie van de mogelijkheden voor 'Cottage Industries' verdient ook aanbeveling voor de communicatiestrategie voor nieuwbouw in Ten Boer.

Naast werk-gerelateerde nieuwbouw is de vraag naar zorg-woningen ook actueel. Naar verwachting zullen meer mensen hun eigen zorg gaan organiseren. Er ontstaat daardoor behoefte aan mantelzorg-eenheden en woonvormen waarbij wonen & zorg gecombineerd worden. Mogelijk verliezen boerderijen in de toekomst hun oorspronkelijke functie. Wonen vormt een goede kans om te voorkomen dat beeldbepalende panden in het vaak open landschap verloren gaan of verpauperen en mogelijk de kwaliteit van het landschap aantasten. In dorpsgesprekken werden meermaals voorbeelden genoemd van leegkomende beeldbepalende boerderijen, waarvoor inwoners graag een nieuwe gebruiksfunctie zouden zien. Het ombouwen van leegkomende boerderijen tot appartementen of en woon/zorgvoorziening biedt kansen.

De gemeente is positief en meewerkend ten aanzien van dergelijke plannen voor andere woonvormen, ook voor ideeën zoals hofjeswoningen, gemixte woonvormen en woonboten. Het verdient wel aandacht om te zorgen dat alle lagen van de bevolking aanspraak kunnen maken op deze voorzieningen. Een open en sociaal karakter van nieuwe woonvormen is belangrijk.

### 3.6 Woningmarkt

Hoewel het woningaanbod en de ontwikkeling van de vraagprijs de laatste jaren gelijk liep met het landelijke gemiddelde, lijkt de woningmarkt in Ten Boer momenteel verstoord. Er zijn verschillende signalen van huiseigenaren die hun woning lang in de verkoop hebben. Doordat woningen moeilijk verkocht worden stagneert de doorstroming van de woningmarkt. Het is belangrijk om alert te blijven op deze doorstroming omdat mensen mogelijk te lang in een niet-passende woning blijven wonen. Vooral voor zorgbehoevende ouderen kan dit problemen veroorzaken. In hoeverre er direct een relatie te leggen is tussen moeilijke verkoopbaarheid van woningen en aardbevingen is echter onduidelijk, omdat er meerdere factoren zijn die een rol spelen.

#### Aardbevingen en de woningmarkt

Eind januari heeft de Dialogotafel Groningen een onderzoeksrapport overhandigd aan de Nationaal Coördinator Groningen. Dit rapport gaat in op de effecten van de aardbevingsproblematiek op de woningmarkt en leefbaarheid in het gebied. Ongeveer 310 inwoners van de gemeente Ten Boer hebben meegewerkt aan de enquête die een belangrijke basis voor het onderzoek vormt. In totaal deden 4.260 inwoners van het aardbevingsgebied aan de enquête mee. Hiernaast organiseerde het onderzoeksteam verschillende themabijeenkomsten en inloopavonden voor bewoners.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

#### Verhuisgeneigdheid 'eigenaar- bewoner'

Sinds de aardbevingen in heftigheid zijn toegenomen is de geneigdheid om te verhuizen ook toegenomen. Zeker in vergelijking met de provincie Groningen (minus de stad) en Nederland in zijn geheel.

Met name de groep die aangeeft 'misschien binnen twee jaar te willen verhuizen' is sterk vertegenwoordigd. Naast overwegingen over de privé- en werksituatie wordt met name het overheidsbeleid ten aanzien van de aardbevingen genoemd.

Achterliggende vragen bij bewoners zijn:

- Is mijn woning nog wel te verkopen?
- Wat is mijn woning nog waard (m.a.w. kan ik het mij financieel permitteren).

Er wordt door een groot aantal bewoners aan getwijfeld of binnen twee jaar de woning is verkocht. Geconcludeerd kan worden dat er een aanzienlijke groep bestaat die graag zou willen verhuizen. Dit doen zij echter niet omdat de aardbevingen, economische crisis en krimp hebben geleid tot waardevermindering en een verstoorde woningmarkt.

Het onderzoek constateert dat sinds 2012 de koopwoningmarkt zich in het aardbevingsgebied minder goed heeft ontwikkeld dan daarbuiten. Woningen staan veel langer te koop en er is een groot verschil geconstateerd tussen vraag- en transactieprijs. Naast de aardbevingen zijn ook krimp en de economische crisis de achterliggende redenen voor het achterblijven van het gebied. De gemeente Ten Boer behoort officieel niet tot het krimpgebied. Toch ook is krimp in de kleinere dorpen in de gemeente al langer een feit.

Onder de respondenten (310) uit de gemeente Ten Boer geeft ongeveer 39% aan zeker (12%) of misschien (27%) binnen 2 jaar te willen verhuizen.

Overheidsbeleid kan een grote invloed hebben op het verhuizen. Als de onzekerheid over de waardevermindering en de verkoopbaarheid van de woning wordt weggenomen (bijvoorbeeld door het opkopen van de woning of het bieden van een gegarandeerde prijs voor de woning) geeft een grote groep aan te willen verhuizen. Daarnaast leidt de vraag 'wat zou u doen als de woning volledig aardbevingsbesteding zou zijn?' tot een tegenovergestelde reactie. Men wil dan liever in de woning blijven wonen. Hierbij speelt regiobinding die een grote groep inwoners van het aardbevingsgebied heeft een grote rol. Een substantieel deel van de bewoners met verhuisplannen geeft aan af te zien van de voorgenomen verhuizing als de gasboringen drastisch verminderd worden, als de aardbevings schade aan de woning snel hersteld wordt of als de huidige woning aardbevingsbestendig wordt gemaakt.

#### Gewenste woonlocatie van inwoners die willen verhuizen

Van de inwoners die hebben aangegeven zeker of misschien te willen verhuizen wil in de gebieden met de meeste aardbevingsintensiteit 30% de provincie Groningen verlaten. Hiernaast valt op dat huurders graag in het aardbevingsgebied willen blijven. Eigenaren-bewoners willen het gebied liever verlaten. Geconcludeerd wordt dat verhuiscapabele bewoners van het aardbevingsgebied vaker de woongemeente wil verlaten dan in een normale woonmarkt gebruikelijk is.

Van de respondenten in Ten Boer geeft 45% aan buiten het aardbevingsgebied of buiten de provincie Groningen te willen gaan wonen.

#### Eigendomsverhouding

Van de verhuiscapabele willen de meeste mensen graag weer een woning kopen. Deze groep en de groep eigenaren-bewoners wil liever buiten het gebied gaan wonen (zie hierboven). Dit betekent dat in het aardbevingsgebied per saldo een verschuiving zichtbaar is van koop naar huur.

### Waardeontwikkeling

De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente Ten Boer is niet hoog. Een woning in Ten Boer is hiermee een goedkoop alternatief ten opzichte van de stad Groningen. In de stad is immers in een opkrabbende woningmarkt weer sprake van prijsstijgingen. In de krimp- en aardbevingsgebieden valt nog te bezien wat de invloed is op de waardeontwikkeling/kooprijontwikkeling. Dit kan alleen op basis van uitgebreide modelstudies. Het onderzoek van de TU Delft heeft hiervoor de mogelijkheden geëvalueerd.

### Invloed van overheidsbeleid en aanpak

De dialoogtafel beveelt aan om financiële regelingen verder uit te rollen over het gebied. Dit om de woningmarkt weer in beweging te brengen en mensen de gelegenheid te geven de woning te verkopen. Dit kan leiden tot een verhuizingsgolf uit het aardbevingsgebied.

Naast de mogelijke introductie van deze financiële regelingen, zullen overheidsinterventies zoals bijvoorbeeld het terugbrengen van de aardgaswinning, het aardbevingsbestendig maken van woningen, een in de ogen van de bewoners rechtvaardige compensatie voor waardeverlies en maatregelen die de leefbaarheid vergroten, voor een belangrijk deel bepalen welk deel van deze bewoners uiteindelijk zal kunnen en willen verhuizen.

### **Gemeentelijke herindeling**

In 2015 heeft de gemeenteraad van Ten Boer zich uitgesproken voor een verdere verkenning van een gemeentelijke herindeling met de stad Groningen. Binnen twee tot drie jaar zal de gemeente Ten Boer opgaan in de gemeente Groningen. Dit kan zijn invloed hebben op de woonmarkt. De stad heeft bijvoorbeeld een heel ander imago dan het ommeland. Ook heeft de groeiende stad minder last van een imagoprobleem rondom de aardbevingen. Dit kan in positieve zin invloed hebben op de huidige dorpen in de gemeente Ten Boer.

### 3.7 Constateringen en samenvatting

Het derde hoofdstuk kan met onderstaande constateringen worden samengevat.

#### Constateringen:

- Ongeveer de helft van de bestaande woningen is een vrijstaande woning;
- Ongeveer 20% van alle woningen is een sociale huurwoning;
- Ongeveer driekwart van de woningen is van voor 1990;
- Nieuwbouw heeft zich de afgelopen jaren geconcentreerd op het dorp Ten Boer (Centrumplan en Dijkshorn) en Ten Post;
- De plannen in het dorp Ten Boer bieden nog voldoende ruimte voor de verwachte behoefte;
- Er bestaat een tekort aan (sociale) huurwoningen voor met name jongeren, jongvolwassenen en senioren;
- Op de korte termijn wordt voor Ten Boer en omgeving een kleine groei in de behoefte van sociale huurwoningen verwacht;
- De wachttijden bij Wierden en Borgen zijn aanzienlijk. Ook in vergelijking met buurgemeenten;
- Er vindt nog nauwelijks doorstroming in de woningmarkt plaats;
- In de dorpen moet ruimte zijn voor kleinschalige nieuwbouwplannetjes om zo te kunnen blijven aansluiten bij toekomstige woonwensen van dorpsbewoners;
- Er bestaat een behoefte aan nieuwe woonvormen. Met name in het buitengebied;
- Een samengaan met de stad Groningen kan mogelijk een positieve invloed hebben op de woningmarkt.

**Ten aanzien van de woningmarkt in relatie tot aardbevingen en krimp:**

- De woningmarkt in het aardbevingsgebied is verstoord;
- De verkoopcijfers en de waardeontwikkeling van woningen blijven achter ten opzichte van de rest van Nederland;
- Een aanzienlijke groep wil verhuizen (naar buiten het aardbevingsgebied) maar doet dit niet vanwege een onverkoopbare woning en/of te grote waardedaling van de woning;
- Financiële regelingen vanuit de overheid zullen mogelijk leiden tot veel verhuizingen naar buiten;
- Andere overheidsinterventies zoals terugbrengen van de aardgaswinning, versterkingswerkzaamheden, rechtvaardige compensatie en maatregelen die de leefbaarheid vergroten hebben een mogelijke invloed op het wel of niet verhuizen;
- Veel inwoners van de regio hebben een grote plaatsbinding;
- Er is in het aardbevingsgebied een verschuiving zichtbaar (in relatieve zin) van koop- naar huurwoning.

## 4. Doelgroepen

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds aangegeven bestaat er in de woningmarkt van de gemeente Ten Boer krapte voor twee doelgroepen. Dit zijn jongeren/starters en senioren. Deze doelgroepen hebben specifieke wooneisen of wensen waarin de gemeente Ten Boer op dit moment niet voldoende in voorziet. Tenslotte wonen er van oudsher veel gezinnen in de gemeente. Deze groep kan gezien worden als de basis van de woningmarkt in de gemeente.

### 4.1 Senioren, zorg en geschikte woningen

De ouderen van Ten Boer zijn 'honkvast'. Zij willen graag oud worden in hun eigen dorp, waar hun sociale contacten zijn. Langer thuis blijven wonen zal goed bediend moeten worden via de WMO en de aanwezigheid van goede zorgvoorzieningen.

Het woningbehoefteonderzoek geeft aan dat vooral ouderen veelal verhuizen vanuit een koopwoning in de kleine woonkernen naar een huurwoning of appartement in een dorp met voorzieningen (met name het dorp Ten Boer). Voor koopkrachtige ouderen is momenteel weinig woonruimte beschikbaar in de vrije huur. De gezinsverdunding zal de afnemende vraag naar koopwoningen eerst opvangen. Voor de lange termijn moet gemonitord worden op het mogelijk ontstaan van leegstand.

Een deel van de huidige 65plussers woont in huizen die minder of niet geschikt zijn of te maken voor thuiswonen met lichtere zorgpakketten (t/m ZZP3). Het gaat daarbij vooral om oudere eengezinswoningen. Er zijn inwoners die op termijn mogelijk moeten verhuizen naar een geschikte levensloopbestendige woning. Sommige ouderen komen door hun inkomen of door het bezit van een koopwoning niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. De bewonersgroep net boven de huurgrens verdient aandacht, omdat zij aangewezen zijn op dure huur en mogelijk hoge thuiszorgkosten moeten dragen. Hiernaast wordt in het onderzoek van de Dialoogtafel geconstateerd dat doorstroming in de woningmarkt stagneert. Dit kan gevolgen hebben voor deze relatief kwetsbare groep inwoners.

Voor zwaardere ouderenzorg kan men in de gemeente Ten Boer terecht bij het verzorgingstehuis Bloemhof. Zorggroep Groningen geeft aan in dit tehuis de toenemende vraag op te kunnen vangen. Tijdelijk is Zorggroep Groningen met verzorgingstehuis Innersdijk gevestigd in Ten Boer. De tijdelijke bewoners verhuizen naar alle waarschijnlijkheid in 2018 terug naar de stad.

### 4.2 Jongeren en starters

Gezinnen met kinderen tot 20 jaar zijn sterk vertegenwoordigd in de gemeente. Ruim 26% van de huidige bevolking is jonger dan 20. Het aandeel jongeren zal de komende jaren gaan afnemen. De leeftijdscategorie 20 tot 30 jaar is echter sterk ondervertegenwoordigd in Ten Boer. Dit is een gebruikelijk beeld in landelijke gemeenten. Jongeren verhuizen vanaf hun twintigste naar meer stedelijke gebieden in verband met studie, werkgelegenheid en een ander woonmilieu. Een groot deel van de jongeren in Ten Boer is voor hun toekomstige woningbehoefte sterk gericht op de stad Groningen.

In Ten Boer woont echter ook een groep jongeren die bewust in de regio/gemeente willen blijven wonen. Voor die groep is er weinig speelruimte tussen wonen in het ouderlijk huis en een zelfstandige koopwoning. Woningstichting Wierden & Borgen heeft naar aanleiding van het lage slagingspercentage voor jongeren (25%) in het voorjaar van 2015 gesprekken met jongeren over jongerenhuisvesting gevoerd. De jongeren die in Ten Boer willen blijven wonen zijn erg toekomst gericht als het om hun woonwensen gaat. Zij komen nu maar voor een klein deel van de woningen in aanmerking, in verband met de huursubsidiegrens tot 23 jaar.

Wierden en Borgen is daarom met een proefproject gestart waarin huurkorting wordt verstrekt, zodat jongeren voor een groter deel van het woningaanbod in aanmerking komen.

In dorpsgesprekken werd veel genoemd dat starters moeilijk een woning kunnen vinden in de kleine dorpen. In de kleine dorpen zijn namelijk maar weinig geschikte woningen in de lage prijsklasse aanwezig.

### 4.3 Gezinnen

De gemeente Ten Boer is een echte forensengemeente met daarmee veel gezinnen. De motivatie voor gezinnen met kleine kinderen om in de gemeente Ten Boer te komen wonen is veelzijdig.

Belangrijk zijn de algemene kwaliteiten van de gemeente. Dit zijn de ruimte, rust en het landschappelijke en groene karakter. Ideaal om kinderen in te laten opgroeien. Ook is de gemeente Ten Boer een veilige gemeente (zo blijkt uit de veiligheidsmonitor).

Hiernaast wordt het voorzieningenniveau in de grotere dorpen vaak genoemd (in de gevoerde dorpsgesprekken). Dit terwijl de kleine dorpen (als Sint Annen, Lellens, Wittewierum en Winneweer) geen voorzieningen hebben. Gezinnen vestigen zich hier met name vanwege rust en ruimte. Ook de nabijheid van de stad vormt een belangrijk motivatie voor vestiging van gezinnen in de gemeente Ten Boer. Tenslotte spelen de lagere prijzen van woningen (ten opzichte van de stad) een rol. Bewoners krijgen over het algemeen meer voor dezelfde prijs.

In de periode 2006 – 2012 zijn veel nieuwe gezinnen naar de gemeente Ten Boer gekomen. Vooral de nieuwbouwwijk Dijkshorn in Ten Boer heeft veel jonge gezinnen uit de stad aangetrokken. Dit heeft met name met het complete voorzieningsniveau in dit dorp te maken.

Sommige gezinnen voelen zich niet verbonden met Ten Boer. Als kinderen het huis uitgaan wordt vaak een verhuisbeweging terug naar de stad ingezet. Dit is met name een meer vermogende groep. Lagere inkomens blijven in de gemeente Ten Boer wonen. Dit is terug te vinden in de lage mutatie graad van bijvoorbeeld Wierden en Borgen.

### 4.4 Statushouders

Statushouders worden ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Nadat hun een vergunning is verleend hebben zij daarmee ook recht op woonruimte. Vanuit deze nieuwe situatie wordt geacht dat statushouders hiermee beginnen aan hun integratie in de maatschappij. Het is van belang dat zij zo snel mogelijk op zoek gaan naar werk en/of opleiding om de integratie zo goed mogelijk te starten en te kunnen integreren in de samenleving.

Voor de huisvesting van statushouders zijn gemeenten verantwoordelijk. Gemeenten zijn wettelijk verplicht elk half jaar een aantal verblijfsgerechtigden te huisvesten, de zogenaamde taakstelling. Op basis van de taakstelling koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte. Vergunninghouders vallen onder de categorie urgente woningzoekenden. Het kabinet heeft op het moment van schrijven aangegeven de voorrangpositie van statushouders te schrappen. Op dit moment genieten zij nog voorrang op basis van de landelijke wetgeving. Gemeenten worden bij wijziging van de wet verantwoordelijk voor het wel of niet verlenen van voorrang. De verplichting richting gemeenten blijft echter. Hierdoor zal deze wetswijziging in de praktijk niet leiden tot een wijziging in de urgentie.

De afgelopen twee jaar is het in toenemende mate lastig gebleken woonruimte te vinden. Verwacht wordt dat door een toenemend aantal statushouders en de krapte op de sociale huurmarkt de gemeente moeite gaat krijgen met het invullen van de taakstelling.



## 4.5 Constateringen en samenvatting

Het vierde hoofdstuk kan met onderstaande constatering worden samengevat.

### Constateringen:

- **Senioren willen graag in de gemeente Ten Boer blijven wonen;**
- **Senioren verhuizen vaak naar het dorp Ten Boer vanwege het voorzieningenniveau;**
- **Senioren wonen vaak in een koopwoning die niet aan de woonwensen en eisen van zorg voldoet;**
- **Dit zijn vaak oudere woningen die moeilijk aanpasbaar zijn;**
- **De doorstroming op de woningmarkt is gestagneerd waardoor er bijvoorbeeld te weinig geschikte particuliere huurwoningen voor senioren beschikbaar zijn;**
- **Senioren komen vaak niet in aanmerking voor een sociale huurwoning vanwege hun inkomen of vermogen (bezit koopwoning);**
- **Veel jongeren verhuizen op een gegeven moment naar de stad;**
- **Er is een kleine groep jongeren die graag in de gemeente wil blijven wonen;**
- **Er zijn voor die groep jongeren weinig mogelijkheden in zowel de (sociale) huursector als de koopmarkt;**
- **Er wonen veel gezinnen in de gemeente Ten Boer. Dit komt van oudsher door: 1. rust, ruimte, veilig en groen 2. Goed voorzieningenniveau in de grotere dorpen 3. Veilige gemeente 4. Betaalbare woningen 5. Nabijheid van de stad;**
- **Ouders verhuizen regelmatig (terug naar de stad) zodra kinderen het ouderlijk huis verlaten;**
- **De gemeente heeft in toenemende mate moeite met het invullen van de wettelijke taakstelling ten aanzien van status-/vergunninghouders.**

## 5. Verduurzamen

De gemeente Ten Boer heeft de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Voor zowel de bestaande bouw als nieuwbouw liggen er kansen en uitdagingen om deze ambitie te realiseren. In de bestaande bouw heeft woningcorporatie Wierden & Borgen de afgelopen jaren stappen gezet door renovaties te combineren met verduurzaming. Deze planning wordt momenteel herzien in relatie tot de verstevigingsopgave in het aardbevingsgebied. De corporatie heeft de ambitie om de woningversteving te combineren met renovaties en verduurzaming (3slag). Hiervoor heeft de corporatie een aantal pilotprojecten in Ten Post en Ten Boer in de voorbereiding. Met deze pilots wordt in 2016 een begin gemaakt. Het gaat hierbij om ongeveer 60 sociale huurwoningen.

Ook in de bestaande particuliere bouw wordt momenteel ingezet op verduurzaming. De gemeente Ten Boer is sinds kort aangehaakt bij het provinciale initiatief 'Slim wonen met energie'. De campagne met bijbehorende website (EnergieLoket Ten Boer) dient om woningbezitters te stimuleren energiebesparende maatregelen uit te voeren.

De huidige schaderegeling voor het aardbevingsgebied biedt huiseigenaren de mogelijkheid om met een subsidie (€ 4000,-) energiebesparende maatregelen uit te voeren aan hun woning. Via deze subsidiemogelijkheid verduurzamen veel bewoners nu al hun woning. Deze regeling is per 1 februari 2016 afgelopen. Onlangs heeft de Tweede Kamer aangegeven (motie) deze regeling te willen behouden.

Een groeiend deel van de huurders van Wierden & Borgen heeft moeite om de jaarlijkse huurstijging maandelijks op te brengen, zo blijkt ook uit een gesprek met het huurdersplatform. De woningcorporatie heeft echter geringe mogelijkheden om de huren te verlagen, gezien de huidige landelijke richtlijnen. Een indirecte manier om de huren te verlagen is investeren in verduurzaming van de woning. Door de woning energiezuiniger te maken snijdt het mes aan twee kanten: bewoners hebben lagere maandlasten en de duurzame woning geeft minder CO<sub>2</sub>-uitstoot.

### 5.1 Energetische analyse van de woningvoorraad

#### Inleiding

Bij een energetische analyse wordt naar het totale verbruik van de woning gekeken. Dit is gas, elektriciteit en water. Aangezien gas in directe zin de grootste milieu- en financiële effecten kan hebben wordt in deze analyse op dit specifieke verbruik gefocust.

Het exacte verbruik verschilt per woning/huishouding. Veel verschillende factoren hebben hun invloed op het verbruik: samenstelling van het huishouden, bouwjaar van de woning, type woning en houding en gedrag.

Ten aanzien van het bouwjaar en het type woning kunnen een aantal algemene uitspraken gedaan worden:

1. Oudere woningen hebben vaak een hoger verbruik. Met name woningen gebouwd voor 1980 laten een groter verbruik zien. Dit door strengere wet- en regelgeving die in de jaren 80 werd ingevoerd. Tot 1975 werden nieuwbouwwoningen bijvoorbeeld nog helemaal niet van isolatie voorzien.
2. Vrijstaande woningen hebben over het algemeen het grootste gasverbruik.

In de gemeente Ten Boer ligt het gemiddelde bouwjaar onder 1980 en ongeveer 1/3 van de woningen is een vrijstaande.

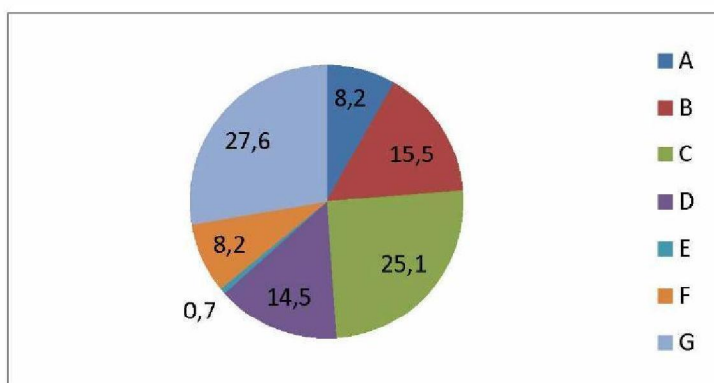
### Energielabels

Hiernaast kent Nederland tegenwoordig energielabels voor woningen. Bovenstaande uitgangspunten aangevuld met het woonoppervlakte leidt tot een bepaald label. Doel van het label is inzicht creëren in de energieprestatie van woningen. Dit speelt bijvoorbeeld bij de verkoop/aankoop van woningen steeds vaker een rol.

Hiernaast biedt het de mogelijkheid tot monitoring voor overheden en wordt inzichtelijk gemaakt waar (stimulerings) activiteiten gericht op energiebesparing mogelijk een grote bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen kunnen hebben.

De labels A tot en met G worden onderscheiden waarbij A de beste energieprestatie (energiezuinig) levert en G de laagste. Elke woning in Nederland heeft een voorlopig energielabel gekregen. In de praktijk kan dit voorlopige label afwijken van het werkelijke energieverbruik. Eigenaren kunnen bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen hebben getroffen die bij de voorlopige toekenning niet zijn meegewogen.

In de gemeente Ten Boer kan de volgende verdeling over de labels worden gegeven. Aangegeven moet worden dat deze gegevens afkomstig zijn van het overzicht van voorlopige labels. Maatregelen zoals de waardevermeerderingsregeling, investeringen gepleegd door eigenaren zijn hierin niet meegenomen. Onderstaande sluit daarom niet exact aan bij de werkelijkheid. De kwantitatieve gegevens moeten dan ook beschouwd worden als indicatief en niet als de volledige werkelijkheid.



Grafiek 3: Energielabels in de gemeente Ten Boer op basis van voorlopige labels

## 5.2 Constateringen en samenvatting

Het vijfde hoofdstuk kan met onderstaande constateringen worden samengevat.

### Constateringen:

- **Het gasverbruik in de gemeente Ten Boer is relatief hoog;**
- **Wierden en Borgen combineert renovatieprojecten met verduurzaming;**
- **Wierden en Borgen combineert de verstevigingsopgave met renovatie en verduurzaming;**
- **De versterkingsopgave in relatie tot de aardbevingen heeft geleid tot een versnelling in de planning van de corporatie;**
- **De aardbevingsproblematiek biedt kansen voor verduurzaming van woningen (meekoppelen);**
- **Particuliere woningeigenaren worden verleid via 'Slim wonen met energie' tot het doen van investeringen;**
- **Lagere inkomens hebben moeite met het opbrengen van de vaste lasten (huur en energierekening);**
- **Verduurzaming kan de totale woonlasten van lagere inkomens omlaag brengen.**

## 6. Aardbevingen

### 6.1 Inleiding

De gemeente Ten Boer profiteert al jaren van de nabijheid van de stad. Wonen in een veilige woonkern met een volledig voorzieningenniveau heeft in het verleden veel nieuwe inwoners getrokken. De keuze voor Ten Boer als veilige locatie om kinderen op te laten groeien, staat momenteel echter onder druk. De aardbevingsproblematiek vervuult het beeld van 'veilig wonen'. Wanneer men een veilige woonkern zoekt komen dorpen in het aardbevingsgebied niet in aanmerking. Mensen die zich niet met het gebied verbonden voelen kiezen daarom momenteel gemakkelijker voor een woning aan de westkant van de stad Groningen in kernen als Leek en Zuidhorn.

De effecten/invloed van de aardbevingen op de woningmarkt staan in hoofdstuk drie uitvoerig beschreven.

### 6.2 Imagoschade en leefbaarheid

In het onderzoek van de dialoogtafel is het onderwerp leefbaarheid meegenomen. De ontwikkeling van dit thema in het aardbevingsgebied is nader onderzocht. Hieronder kunt u de belangrijkste conclusies uit dit rapport lezen.

- Ruim 15.000 huishoudens in de negen aardbevingsgemeenten voelen zich onveilig als gevolg van de aardbevingen. Dat is 29% van het totaal aantal huishoudens. Bijna 4.000 huishoudens kampen met psychische problemen als gevolg van de aardbevingsproblematiek;
- Sinds de sterke aardbeving in Huizinge in augustus 2012 is de leefbaarheid in het Groninger aardbevingsgebied aanzienlijk verslechterd. In 2012 was de tevredenheid met de woonomgeving in het aardbevingsgebied vergelijkbaar met de rest van Nederland (respectievelijk 85% en 86% van de inwoners was zeer tevreden of tevreden). In 2015 is de tevredenheid met de woonomgeving in het aardbevingsgebied echter sterk gedaald: 77% van de inwoners was (zeer) tevreden en behoort hiermee tot de slechtst scorende gebieden van Nederland;
- Ook bewoners van gebieden met een lagere aardbevingsintensiteit ondervinden duidelijk de negatieve gevolgen van de aardbevingsproblematiek. In het onderzoek worden door de bewoners overigens wel een groot aantal oplossingen genoemd om de leefbaarheid in gebied te versterken;
- De bewoners zijn van mening dat de overheid en de NAM veel te weinig doen om de negatieve effecten van de aardbevingsproblematiek aan te pakken. Veel mensen hebben weinig tot geen vertrouwen meer in de overheid. De (landelijke) overheid wordt als passief gezien die geen duidelijke stelling neemt in de aardbevingsproblematiek. Het gevoel heerst dat de overheid de kant van de NAM kiest en geen volledige verantwoordelijkheid neemt;
- De schadeafhandeling en de procedures daaromheen geven de bewoners van het aardbevingsgebied veel zorg en frustratie.

#### Imagoschade

De aardbevingen leiden ook tot een slecht imago van het gebied. Scheuren en verzakte muren leiden tot een negatief beeld. Dit heeft zeker een negatief effect op de woningmarkt (zie vorige hoofdstuk). De gemeente Ten Boer is de gemeente om je kinderen veilig op te laten groeien. Dit beeld staat op dit moment onder druk. Wanneer men een veilige woonkern zoekt komen dorpen in het aardbevingsgebied niet in aanmerking. Mensen kiezen daarom momenteel gemakkelijker voor een woning aan de westkant van de stad Groningen in kernen als Leek en Zuidhorn.

Alleen mensen met plaatsbinding zijn bereid nog te kopen in het gebied, omdat hun plaatsbinding sterker is dan de negatieve berichtgeving. Dit zijn vaak huishoudens die al in het gebied wonen.

## 6.4 Veiligheid en schades

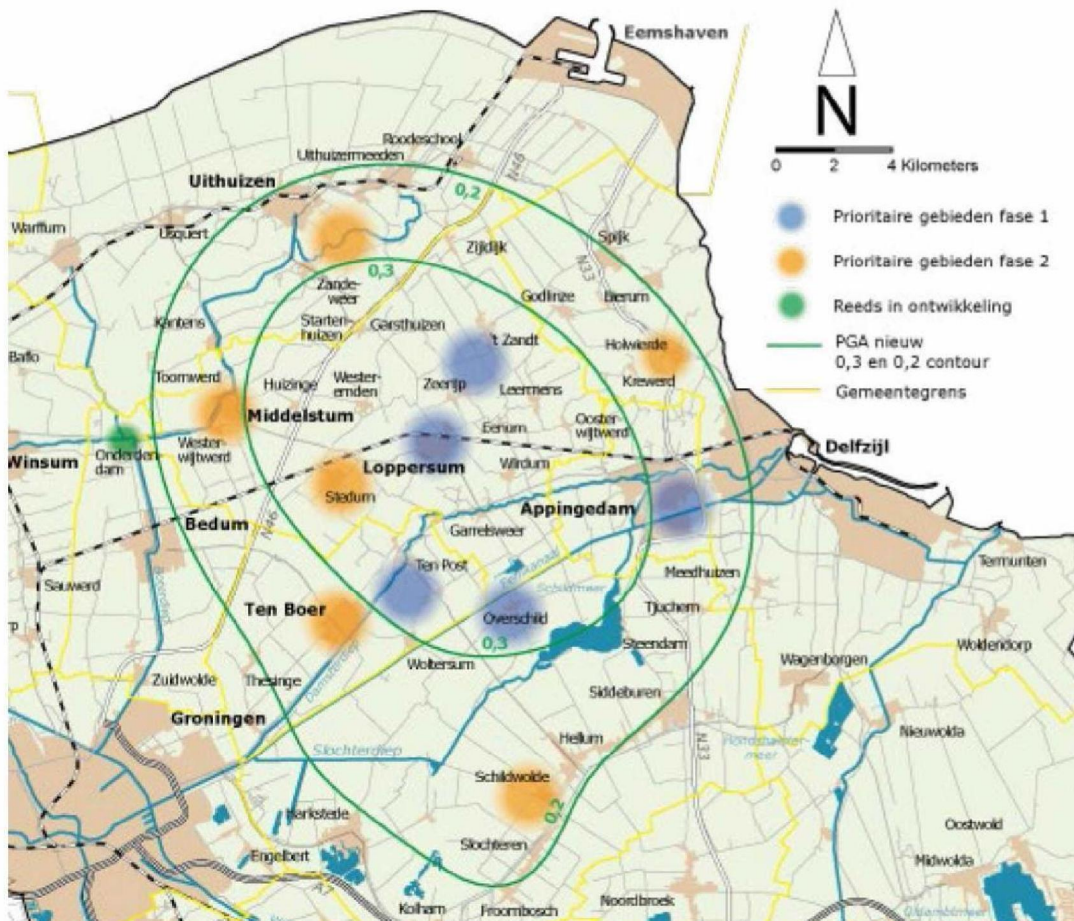
De Nationaal Coördinator Groningen heeft in samenwerking met de gemeenten in het aardbevingsgebied een meerjarenprogramma opgesteld. In dit document wordt aangegeven hoe om gegaan wordt met de schadeafhandeling en het versterken van het vastgoed in het gebied.

### Versterkingsopgave

De versterking wordt samengevat op de volgende wijze opgepakt:

1. Een no regret aanpak waarbij begonnen wordt in gebieden waar hoe dan ook aan de slag gegaan moet worden.
2. Van binnen naar buiten werken: gebieden met het hoogste risicoprofiel eerst.
3. Locatie: gebouwen in het kerngebied hebben een hogere prioriteit dan aan de rand van het veld;
4. Kwetsbaarheid van het huis of gebouw: gebouwen kunnen - afhankelijk van hun leeftijd, type gebouw en/of staat van onderhoud - meer of minder gevoelig voor aardbevingen zijn; bijvoorbeeld de Jarino woningen die veel in het gebied voorkomen.
5. Functie van het gebouw: collectieve voorzieningen - bijvoorbeeld scholen en verzorgingshuizen - en kritieke gebouwen bij incidenten - brandweer, ziekenhuizen, etc. – moeten bij een hoge risicofactor een relatief hogere prioriteit krijgen;
6. Plekken waar veel mensen samenkomen en het gevaar dat bij een aardbeving loszittende bouwonderdelen naar beneden komen.

In 2016 starten de werkzaamheden waarbij in de gemeente Ten Boer de dorpen Ten Post en (naar alle waarschijnlijkheid) Woltersum prioriteit hebben. In de tweede ronde (voornemen is ook hiermee te starten in 2016) is het dorp Ten Boer aan de beurt.



Figuur 2: Gebiedsprioritering versterkingsopgave, Meerjarenprogramma, Nationaal Coördinator Groningen, 2015

De NCG stelt een gebiedsgerichte en integrale aanpak voor. Hierbij wordt naast het bouwkundig versterken ook gekeken naar aspecten zoals energie/verduurzaming, leefbaarheid (in de breedste zin van het woord) en zorg (bijvoorbeeld het levensloopbestendig maken van de woning). In een gebiedsversterkingsplan wordt de opgave uitgewerkt.

Met bewoners/eigenaren worden op individueel niveau afspraken gemaakt over de benodigde werkzaamheden. Zo worden bijvoorbeeld de woonwensen besproken tijdens de bouwwerkzaamheden. Het is niet altijd mogelijk om tijdens de werkzaamheden thuis te blijven wonen. Tijdelijke vervangende woonruimte moet dan voorradig zijn. Op het moment van schrijven van de voorliggende visie is nog niet volledig in beeld om hoeveel gevallen dit gaat.

## 6.5 Constateringen en samenvatting

Het zesde hoofdstuk kan met onderstaande constatering worden samengevat.

### Constateringen:

- De hersteloperatie van door aardbeving getroffen woningen is aanzienlijk;
- Dit kan tijdens de werkzaamheden leiden tot tijdelijke grote verhuisbewegingen in de gemeente Ten Boer;
- De gemeente leidt grote imagoschade door de aardbeving problematiek wat een effect heeft op de vraag naar woningen in de gemeente;
- De versterkingsopgave biedt ook kansen voor het verduurzamen van woningen;
- De versterkingsopgave biedt ook kansen voor het aanpassen van woningen aan specifieke woonwensen en levensloopbestendigheid.



## 7. Visie

### 7.1 Inleiding

De voorliggende visie richt zich op de komende vijf jaar (t/m 2020). Deze periode is voornamelijk zo gekozen om aansluiting te vinden bij de nieuwe Woningwet en de daarin belangrijke prestatieafspraken met corporaties. In deze afspraken wordt ook gefocust op de korte termijn waarbij voor het eerste jaar concrete afspraken worden gemaakt met doorkijkjes naar de daarop volgende jaren. Hiernaast is het in het licht van alle ontwikkelingen rondom de aardbevingen en de voorgenomen gemeentelijke herindeling erg lastig om goede voorspellingen voor de langere termijn te doen. Daar waar dit wel mogelijk en nuttig is wordt dit uiteraard aangegeven.

Vanuit een streefbeeld voor 2020 wordt een visie op verschillende onderdelen beschreven. Ten slotte wordt aangegeven hoe de visie verder wordt uitgewerkt en met wie wij dit willen gaan doen.

### 7.2 Streefbeeld

De gemeente Ten Boer is weer een gebied waar veilig en comfortabel gewoond kan worden. De gemeente staat ook zo bekend bij potentiële kopers. De verstevigingsopgave is nog volop in uitvoering maar heeft zijn vruchten reeds afgeworpen. Aangepakte woningen zijn goed bewoonbaar en energiezuinig. De inwoners van Ten Boer voelen zich weer veilig in hun eigen woning en de directe woonomgeving. Verschillende financiële regelingen hebben weer ruimte gecreëerd op de woningmarkt, zodat de doorstroming op de koopwoningmarkt is bevorderd. Dit heeft zijn invloed op de kansen voor bijvoorbeeld jongeren die graag in de gemeente willen blijven wonen. Ook jonge gezinnen weten de gemeente weer te vinden. Dit doordat ze hier relatief goedkope woningen (ten opzicht van de stad) kunnen vinden die ook nog eens energiezuinig zijn.

Er is voldoende huurvoorraad voor jongeren en senioren die graag in de gemeente willen blijven wonen. Naast de koopwoningen is ook het aanbod huurwoningen voor deze doelgroepen vergroot. Sociale huurwoningen zijn ook voor deze doelgroepen nog steeds betaalbaar zodat de gemeente Ten Boer ook aantrekkelijk genoeg blijft.

Ook voor statushouders is er voldoende woonruimte beschikbaar in de gemeente Ten Boer.

Nieuwbouwplannen zijn goed afgestemd op de verwachte vraag. Zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. Hierbij is ook ruimte voor andersoortige woonvormen en waar mogelijk het 'experiment'.

Woningen zijn in 2020 op grote schaal verduurzaamd of men is hier volop mee bezig. Het concept 'Nul op de Meter' is hierbij leidend. Dit geldt zowel voor sociale huurwoningen als particulier eigendom.

## 7.3 Visie op de woningmarkt en doelgroepen

### Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

- *De gemeente wil de doorstroming verbeteren.*

Op dit moment is de mutatiegraad laag en daardoor de wachttijd relatief hoog. Zeker in vergelijking met gemeenten zoals Winsum en Bedum. Er vindt nauwelijks doorstroming plaats. Samen met de corporatie wil de gemeente bekijken op welke manier deze doorstroming kan worden verbeterd. Op dit moment bestaat er ook bij Wierden en Borgen nog geen inzicht in de exacte oorzaken. Een eerste stap is het in gezamenlijkheid met de corporatie onderzoek hiernaar te doen. Hierbij wordt ook gekeken naar het aandeel hogere inkomens dat nog in een sociale huurwoning woont. Deze groep stroomt op dit moment niet door naar bijvoorbeeld de koopmarkt. De oorzaak zit naar alle waarschijnlijkheid in de aardbevingsproblematiek en alle onzekerheden die hieromtrent spelen. Toch willen wij kijken op welke manier wij deze volgende stap in de wooncarrière aantrekkelijk kunnen maken.

- *Wij willen meer huurmogelijkheden voor jongeren in de gemeente.*

Voor jongeren zijn er in de gemeente weinig mogelijkheden op de woningmarkt. Woningstichting Wierden en Borgen heeft in 2015 gesprekken gevoerd met jongeren over huisvesting. Resultaat daarvan is dat de corporatie huurkorting zal verstrekken aan jongeren (proefproject tot eind 2017), met als gewenst resultaat dat jongeren ook in aanmerking komen voor woningen tot €500,- per maand. Hiernaast wil de gemeente graag samen met de corporatie bekijken of het labelen van woningen specifiek voor jongeren een optie kan zijn.

De Tweede Kamer heeft in februari 2016 ingestemd met een wetsvoorstel van de ChristenUnie. Dit voorstel introduceert het Jongerencontract. Huurders tussen de 16 en 28 jaar krijgen hiermee een huurcontract voor maximaal vijf jaar. Na deze periode wordt plaats gemaakt voor een volgende jongere. Hierdoor blijft er aanbod voor deze doelgroep. Tijdens de huurperiode blijven jongeren inschrijfduur opbouwen om na de periode de kans op een volgende woning te vergroten. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheden en kansen die dit wetsvoorstel binnen de gemeente Ten Boer biedt.

- *Wij zetten in op het behouden van voldoende sociale huurwoningen in de gemeente.*

Ten aanzien van het verkopen en slopen van sociale huurwoningen maken wij afspraken met Wierden & Borgen. Op deze manier willen we voorkomen dat de voorraad sociale huurwoningen verder terugloopt en er voldoende beschikbaar blijft om te kunnen voorzien in de behoefte. Nieuwbouw zien wij als een reële optie om in de behoefte naar sociale huurwoningen te voorzien.

### Betaalbaarheid van sociale huurwoningen

- *Sociale huurwoningen blijven in de toekomst betaalbaar.*

De nieuwe Woningwet dwingt corporaties om hierover na te denken. Dit is het 'passend toewijzen'. Wierden en Borgen geeft hier aanvulling aan doormiddel van een tweehuren beleid. Hiernaast hebben de economische omstandigheden van de afgelopen jaren niet bijgedragen aan een verbetering van de financiële situatie van minima. Verduurzamen van woningen kan bijdragen aan het verminderen van de vaste lasten.

## Senioren

- *Voor senioren willen wij een betere aansluiting op hun woon- en zorgwensen.*

Het is aan te bevelen om te onderzoeken welke bestaande woningen 'opgeplust' kunnen worden. Daarbij wordt bij de sociale huursector samenwerking gezocht met Wierden en Borgen. Samen met de corporatie willen wij bekijken op welke manier het mogelijk is senioren zolang mogelijk thuis te laten wonen. Dit betekent het zoveel mogelijk aanpassen van woningen aan nieuwe woonwensen die ontstaan door een grotere zorgvraag.

In de gemeente is een specifieke groep senioren die door vermogen of inkomen niet in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Deze groep woont in veelal oudere woningen die erg lastig aanpasbaar zijn aan een toenemende zorgvraag (levensloopbestendig). Deze groep mag niet tussen 'wal en schip' terecht komen. De gemeente wil de mogelijkheden voor ondersteuning van deze groep onderzoeken. Hierbij wordt Wierden en Borgen nauw betrokken om een goed beeld te krijgen van de problematiek en mogelijke oplossingen.

Hiernaast zijn er verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten om senioren langer en veilig thuis te laten wonen. Deze instrumenten zijn met name gericht op particuliere woningbezitters. Voorbeelden hiervan zijn:

- Informatie en educatie: een informatiecampagne gericht op senioren met daarin de boodschap: wat kan ik zelf doen om mijn huis geschikt te maken als ik afhankelijker wordt?
- Financieel faciliteren: op welke wijze kan de gemeente (o.a. financieel) ondersteunen bij het geschikt maken van de woning? Hierin kunnen slimme verbindingen worden gelegd met de WMO (Mantelzorgwoningen) en biedt de verstevigingsopgave mogelijk kansen (levensloopbestendig maken als meekoppelkans).
- Sinds kort heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting een 'Blijverslening' beschikbaar. Deze lening is gericht op het levensloopbestendig maken van de woning waardoor er minder beroep wordt gedaan op het WMO budget.

Onderzocht wordt welke instrumenten worden ingezet om senioren in de gemeente zolang mogelijk thuis te laten wonen.

Woonzorg Nederland richt zich in het dorp Ten Boer volledig op deze doelgroep. In het kader van de prestatieafspraken maken wij met deze relatief kleine corporatie in de gemeente afspraken over hun blijvende inzet voor deze doelgroep.

Het Centrumplan Ten Boer is een logische locatie voor de bouw van levensloopbestendige woningen.

## Gezinnen

De gemeente Ten Boer is een echte woongemeente voor gezinnen met kinderen. Dit wil het ook graag blijven. Gezinnen komen van oudsher naar Ten Boer om de ruimte, rust, het voorzieningenniveau en de veilige woonomgeving waarin kinderen kunnen opgroeien. De vergrijzing, krimp en aardbevingen zetten deze beweegredenen echter onder druk.

- *Wij willen de gemeente aantrekkelijk maken en houden voor gezinnen.*

Dit door de sterke kanten van de gemeente te benadrukken in bijvoorbeeld promotionele acties. De versterkingsaanpak en nog op te stellen beleid rondom de gaswinning en aardbevingen kan een grote invloed op de gemeente Ten Boer als vestigingsplaats voor deze doelgroep hebben. Het aardbevingsbestendig maken gecombineerd met verduurzaming en investeringen op het thema leefbaarheid kunnen in positieve zin bijdragen aan een verbetering van het imago van de gemeente. Hierbij kan gedacht worden aan investeringen in voorzieningen die voor gezinnen van belang kunnen zijn. De gemeente blijft zo voor die doelgroep aantrekkelijk. Hiernaast kan het label van sociale

huurwoningen speciaal voor gezinnen een mogelijkheid zijn. Samen met Wierden en Borgen wordt deze mogelijkheid verder verkend.

### **Statushouders**

De gemeente heeft de wettelijke taak statushouders te huisvestingen. Dit blijkt in Ten Boer een moeilijke opgave. Verwacht wordt dat dit in de nabije toekomst in toenemende mate een moeilijke opgave zal worden. Verschillende oplossingen moeten op korte termijn worden verkend. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van tijdelijke woonunits en het inzetten van leegstaande panden in de gemeente (zie ook onder 'tijdelijke woningen en flexibiliteit'). Hiernaast heeft Wierden en Borgen hierin een belangrijke rol. Samen willen wij de mogelijkheden verkennen. Hierbij is ook nieuwbouw een mogelijkheid.

- *Wij zetten ons in voor voldoende woonruimte voor statushouders binnen de gemeente.*

### **Nieuwbouw**

De nieuwbouw in de gemeente Ten Boer concentreert zich in het dorp Ten Boer binnen de bestaande plannen. Dit zijn:

- Het centrumplan/Koopmansplein
- Dijkshorn

Er wordt op de korte termijn nog een kleine vraag verwacht. Dit door algemene trends zoals een toenemende individualisering en echtscheidingen. Hiernaast is er een groep jongeren die graag in de gemeente wil blijven wonen. Deze groep willen wij graag voor de gemeente behouden. Op dit moment is er echter weinig ruimte op de woningmarkt. Dit door de slechte doorstroming en strengere hypotheekregels die met name de jonge groep treft (beginnende wooncarrière). De nieuwbouwontwikkeling zal waarschijnlijk achterblijven ten opzicht van de rest van Nederland. Dit door de aardbevingen en het slechte imago dat hier aanhangt. Op de middellange termijn zal naar verwachting krimp ook een rol gaan spelen.

- *Nieuwbouw concentreert zich in de bestaande plannen Centrum en Dijkshorn.*

Binnen Dijkshorn wordt zoveel mogelijk vraaggestuurd gebouwd waarbij verschillende woonconcepten worden toegestaan. Binnen de gemeente wordt bekeken welke ruimte er is binnen het bestemmingsplan en welstandseisen. In het centrumplan wordt bekeken of er mogelijkheden zijn voor levensloopbestendige woningen en zal nieuwbouw zich vooral richten op senioren.

Nieuwbouw biedt ook kansen in het kader van de aardbevingsproblematiek. Er dient immers aardbevingsbestendig te worden gebouwd. Dit kan op de langere termijn gaan bijdragen aan een beter imago van de gemeente als aardbevingsbestendige en duurzame gemeente. Ook is het mogelijk dat potentiële kopers juist geneigd zullen zijn eerder een nieuwbouwwoning dan een bestaande woning te kopen. Nieuwbouwwoningen zijn immers gegarandeerd aardbevingsbestendig.

De gemeente Ten Boer wil graag in de kleine kernen ruimte bieden voor de nieuwbouwbehoefte van zijn eigen bewoners. Dit enkel vraaggestuurd. Toekomstige woonwensen van de eigen bewoners kunnen, zo mogelijk, worden ingevuld. Hierbij is uiteraard wel aandacht voor de bestaande ruimtelijke afwegingskaders en normen van welstand.

- *Nieuwbouwmogelijkheden in de kleine kernen blijven vraaggestuurd mogelijk.*

Hierbij worden in het buitengebied ook nieuwe woonvormen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied toegestaan: levensloopbestendige woningen, kangoeroewoningen, zorgboerderijen of kleine ondernemers ('cottage industry').

### **Tijdelijke woningen, flexibiliteit en het experiment**

- *Wij willen de mogelijkheden voor het tijdelijk huisvesten van verschillende doelgroepen verder onderzoeken.*

Hiernaast kan de mogelijkheid van tijdelijke woningen een oplossing bieden. De gemeente wil bekijken of een deel van de vraag kan worden opgevangen door middel van tijdelijke initiatieven en experimenten. De voorgenomen activiteiten op Woldwijk vormt hiervan een goed voorbeeld. Tijdelijke, experimentele woonruimte kan een oplossing bieden voor woningzoekende jongeren en statushouders. Hiernaast kan het rol spelen in de tijdelijke huisvesting van bewoners in relatie tot de werkzaamheden rondom de versterkingsopgave. De gemeente wil de mogelijkheden graag met initiatiefnemers en strategische partners zoals de corporatie en de provincie verder verkennen.

- *Wij willen leegstaande panden in de gemeente gaan inzetten als woning.*

Hiernaast komen er (op de langere termijn) in steeds grotere mate panden in de gemeente leeg te staan (gemeentelijk vastgoed, boerderijen, erfgoed (kerken),...). Deze panden hebben vaak niet een functie als woning (en bijbehorende bestemming conform het bestemmingsplan) maar zijn mogelijk met enkele aanpassingen wel hiervoor geschikt te maken. Zowel permanent of tijdelijk. Op deze manier wordt er meer ruimte gecreëerd voor verschillende doelgroepen zoals statushouders en jongeren. Wij willen graag de mogelijkheden en kansen van lege panden verder inventariseren en verkennen.

### **Onderscheidend en aantrekkelijk wonen**

Wonen in de gemeente Ten Boer moet onderscheidend zijn. Onderscheidend van bijvoorbeeld de stad. Dit is van oudsher altijd zo geweest. Wonen in Ten Boer is wonen in een rustige, groene en veilige omgeving. Ook is het wonen een stuk goedkoper dan in de stad. Helaas staan door verschillende ontwikkelingen, zoals de aardbevingen, het onderscheidend vermogen en het imago van de gemeente onder druk. Toch liggen er ook kansen en mogelijkheden om de gemeente Ten Boer op een onderscheidende wijze in de markt te zetten.

- *Wij zetten ons in voor een onderscheidende en aantrekkelijke woonomgeving.*

Wij willen ten aanzien van potentiële nieuwe inwoners een goed alternatief voor de stad zijn. Naast verschillende promotionele acties gericht op onze kernkwaliteiten willen wij ook in financiële zin kijken naar de mogelijkheden. Dit kan bijvoorbeeld door een verlaging van de grondprijs in de bestaande nieuwbouwplannen. Op deze manier vergroten wij ons onderscheidend vermogen en worden wij voor jonge mensen, jonge gezinnen, starters op de woonmarkt een te overwegen alternatief. Deze afweging heeft uiteraard wel gevolgen voor de bestaande grondexploitatie van bijvoorbeeld Dijkshorn. Een grondprijsverlaging dient daarom op een verantwoorde wijze te worden doorgevoerd, waarbij de financiële consequenties duidelijk in beeld zijn gebracht.

Hiernaast gaat het om een totaalpakket aan verschillende maatregelen en acties. Verschillende maatregelen komen in dit hoofdstuk ook elders aanbod. Samengevat gaat het om de volgende drie maatregelen en mogelijkheden:

1. Nog op te stellen en uit te rollen landelijk beleid (NCG) gericht op de aanpak van de aardbevingen kan leiden tot bijvoorbeeld:

- investeringen in leefbaarheid
  - versnelde verduurzaming van woningen
  - aantrekkelijk financiële regelingen
2. Onze eigen promotionele acties en campagnes kunnen wij voortzetten en uitbreiden.
  3. Nieuwbouw kunnen wij stimuleren door grondprijzen concurrerender te maken.
  4. Kansen voor slimme financieringsconstructies gericht op nieuwbouw onderzoeken.

Een voorbeeld van het laatste punt is de uitgifte van grond in erfpacht. Dit betekent dat de aankoop van een deel van het perceel kan worden uitgesteld waardoor de hypotheek naar beneden kan. Er zijn hiernaast mogelijk ook andere financieringsconstructies die aantrekkelijk zijn voor particulieren.

## 7.4 Visie op de aardbevingen en veiligheid

- *Wij willen dat onze bewoners en potentiële nieuwkomers veilig kunnen wonen.*

Samen met de Nationaal Coördinator Groningen en overige betrokken partijen wil de gemeente Ten Boer deze opgave vorm gaan geven. Veiligheid staat hierbij voorop. Een veilige woonomgeving is van essentieel belang voor onze huidige bewoners maar ook voor potentiële nieuwe bewoners.

De versterkingsopgave zal in 2016 starten. De gemeente wil graag het eerste aanspreekpunt vormen voor haar inwoners. Dit in samenwerking met de Nationaal Coördinator Groningen.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de tijdelijke huisvesting van getroffen bewoners ten tijde van herstel- en versterkingswerkzaamheden. Deze opgave dient in samenspraak met de individuele bewoner vorm gegeven te worden om zo de overlast zoveel mogelijk te beperken.

- *Nog te ontwikkelen (rijks)beleid gericht op het aardbevingsgebied willen wij actief ondersteunen.*

Hiernaast kan overig (rijks)overheidsbeleid zoals het verbeteren van de leefbaarheid, verduurzamen en behoud van waardevermeerderingsregelingen een grote invloed hebben op het lokale woningmarkt. Het kan een rol spelen in de afweging die huidige inwoners maken ten aanzien van verhuisplannen. Ten slotte kan het beleid een positieve invloed hebben op het imago zodat de regio ook weer aantrekkelijk wordt voor potentiële nieuwkomers.

## 7.5 Visie verduurzamen

In de gemeente staan veel vrijstaande en oudere woningen. Hierdoor ligt het aandeel woningen met een energielabel D,E,F,G relatief hoog (+- 50%).

- *Wij willen inzetten op een verdere verduurzaming van woningen in de gemeente.*

De gemeente Ten Boer is aangehaakt bij het provinciale initiatief 'Slim wonen met energie', het Energieloket. Deze campagne met bijbehorende website dient om woningbezitters te stimuleren energiebesparende maatregelen uit te voeren.

De huidige schaderegeling voor het aardbevingsgebied biedt huiseigenaren de mogelijkheid om met een subsidie energiebesparende maatregelen uit te voeren aan hun woning. Via deze subsidiemogelijkheid verduurzamen veel bewoners nu al hun woning. Op dit moment is deze waardevermeerderingsmogelijkheid niet meer beschikbaar. De Tweede Kamer heeft een motie aangenomen waarin de minister wordt gevraagd deze regeling te continueren.

De 3 slag: Herstellen, Versterken en Verduurzamen, van de Nationaal Coördinator Groningen, biedt goede aanknooppingspunten voor een grote verduurzamingsslag van veel woningen in de gemeente. Er wordt ingezet op 'Nul op de Meter'.

De woningbouwcorporatie combineert het verduurzamen van woningen met hun renovatieopgaven. Wierden en Borgen heeft deze opgave nu gekoppeld aan de versterkingsopgave. Dit heeft geresulteerd in een versnelling van hun verduurzamingsopgave. Wierden en Borgen is met een aantal pilotprojecten gestart. In de gemeente Ten Boer zal het in eerste instantie gaan om zestig woningen die hersteld, versterkt en verduurzaamd worden. Hiernaast heeft de gemeente afspraken gemaakt met Wierden en Borgen omtrent de verduurzaming van hun woningvoorraad. Er wordt vanuit gegaan dat Wierden en Borgen de komende twee jaar circa 300 woningen verduurzaamd naar een label A,B of C. Deze afspraken vormen een onderdeel van de prestatieafspraken die tussen gemeente en corporatie worden gemaakt. Deze verduurzaming zal ook leiden tot lagere kosten voor financieel kwetsbare groepen in sociale huurwoningen.

- *Wij zien het verduurzamen van sociale woningen ook als een middel ter verbetering van de betaalbaarheid.*

De gemeente Ten Boer wil particuliere woningbezitters de kans geven aan te sluiten bij verstevigings- en verduurzamingswerkzaamheden van de woningcorporatie. Samenwerking kan de kosten drukken en heeft een groter resultaat. De mogelijkheden worden samen met de woningbouwcorporatie verkend. In het hierboven aangegeven pilot project worden particulieren de mogelijkheid geboden bij werkzaamheden aan te sluiten.

## 7.6 Prestatieafspraken

Conform de nieuw Woningwet maken gemeenten en corporaties goede afspraken met elkaar. Deze prestatieafspraken komen door middel van een uitgebreid proces tot stand. De gemeentelijke Woonvisie vormt hiervan het startpunt. De gemeente gaat met de in de gemeente actieve corporaties in gesprek over deze prestatieafspraken. De voorliggende visie is onder andere met input van de corporaties tot stand gekomen.

- *Afspraken, onderzoeken en uitwerkingen die wij samen met corporaties gaan oppakken worden in het kader van de Woningwet in prestatieafspraken vastgelegd.*

Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd. Eventuele bijsturing vindt jaarlijks plaats.

Wij maken prestatieafspraken met:

- Woningstichting Wierden en Borgen;
- Woonzorg Nederland.

## 7.7 Wat gaan wij doen

In bovenstaande paragrafen is aangegeven op welke manier wij denken om te gaan met de verschillende uitdagingen van de komende jaren. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht/samenvatting.

Onderwerp	Hoe?	Wie?
<b>Sociale huurwoningen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschikbaarheid</li> </ul>	Onderzoek naar de mutatiegraad, wachttijden	Gemeente Wierden en Borgen
	Evalueren huurkorting project voor jongeren door W&B	Gemeente Wierden en Borgen
	Mogelijkheden voor labelen van woningen voor jongeren onderzoeken	Gemeente Wierden en Borgen
	Mogelijkheden voor labelen van woningen voor gezinnen onderzoeken	Gemeente Wierden en Borgen
	Mogelijkheden en kansen van het nieuwe Jongerencontract verkennen en uitwerken	Gemeente Wierden en Borgen
	Mogelijkheden voor nieuwbouw verder verkennen en vastleggen in de (jaarlijkse) prestatieafspraken	Gemeente Wierden en Borgen
	Afspraken over sloop en verkoop van sociale huurwoningen in (jaarlijkse) prestatieafspraken vastleggen	Gemeente Wierden en Borgen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Betaalbaarheid</li> </ul>	Het twee huren beleid van W&B wordt in het kader van de (jaarlijkse) prestatieafspraken geëvalueerd	Gemeente Wierden en Borgen
<b>Senioren</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassen van / geschikte woningen</li> </ul>	Afspraken maken over het levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen	Gemeente Wierden en Borgen
	Meekoppelkansen in relatie tot de versterkingsopgave invullen	Gemeente Wierden en Borgen Nationaal Coördinator Groningen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informatie en educatie</li> </ul>	Activeren, informatie en educatie gericht op senioren / particuliere woningeigenaar	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiële instrumentaria</li> </ul>	Financiële instrumentaria onderzoeken en uitrollen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koppelingen met de WMO.</li> <li>- Mogelijkheden voor mantelzorgwoningen</li> <li>- Mogelijkheden van de blijverslening</li> </ul>	Gemeente
<b>Gezinnen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotie gericht op gezinnen</li> </ul>	Doorgaan met promotionele acties. Benadrukken van onze kernkwaliteiten.	Gemeente
	Onderscheidend vermogen ten opzichte van de stad vergroten.	Gemeente
	Imagoverbetering door een positionering als aardbevingsbestendige en duurzame gemeente.	Gemeente Nationaal Coördinator Groningen
<b>Nieuwbouw</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotie gericht op nieuwbouw</li> </ul>	Promotionele activiteiten gericht op onze kernkwaliteiten voortzetten	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe woonvormen</li> </ul>	Ruimte bieden (in bestemmingsplannen) voor nieuwe woonvormen die aansluiten bij moderne woonwensen (bv	Gemeente



	mantelzorgwoningen)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinere kernen</li> </ul>	Ruimte bieden voor vraag gestuurde nieuwbouw in de kleinere kernen	Gemeente
<b>Tijdelijk wonen en flexibiliteit</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Woldwijk</li> </ul>	Mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw en 'het experiment' op Woldwijk verder verkennen	Gemeente Initiatiefnemers Wierden en Borgen Provincie Groningen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Leegstaande panden</li> </ul>	Wonen in leegstaande panden	Gemeente Eigenaren
<b>Onderscheidend en aantrekkelijk</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Totaal en samenhangend pakket maatregelen en acties</li> </ul>	<p>Creëren van een totaal pakket aan maatregelen en acties waarin in ieder geval betrokken wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nog op te stellen landelijk beleid (NCG) gericht op de aanpak van de aardbevingen.</li> <li>Onze eigen promotionele acties en campagnes kunnen wij voortzetten en uitbreiden.</li> <li>Concurrerende grondprijzen</li> <li>Mogelijkheden van slimme financieringsconstructies gericht op de nieuwbouwmarkt onderzoeken.</li> </ul>	Gemeente Nationaal Coördinator Groningen
<b>Aardbevingen en veiligheid</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eerste aanspreekpunt</li> </ul>	Gemeente als eerste aanspreekpunt voor bewoners	Gemeente Nationaal Coördinator Groningen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landelijk beleid</li> </ul>	Actief ondersteunen van het landelijk beleid gericht op de aardbevingsregio	Gemeente Nationaal Coördinator Groningen
<b>Verduurzaming</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieloket</li> </ul>	Doorgaan met het energieloket 'Groningen woont Slim'	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale woningbouw</li> </ul>	Afspraken maken met Wierden en Borgen over verduurzaming en mogelijkheden voor particuliere woningbezitters	Gemeente Wierden en Borgen
<b>Prestatieafspraken</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe Woningwet</li> </ul>	Binnen het kader van de nieuwe Woningwet worden afspraken met de Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland in prestatieafspraken vastgelegd	Gemeente Wierden en Borgen Woonzorg Nederland Huurdersorganisatie
	Jaarlijkse evaluatie en stand van zaken in relatie tot de prestatieafspraken	Gemeente Wierden en Borgen Woonzorg Nederland Huurdersorganisatie

## Bijlage 1 Expertinterviews

5.1.2e – *Nieuwbouw, afdeling Vastgoed, Gemeente Groningen* 17 februari 2015

Centrumplan: laatste deel is nu gebaseerd op acht twee-onder-eenkapwoningen. In 2014 verkoop gestart maar nog geen kopers. De prijs is verlaagd en de woning vergroot. Makelaar Luit Tebbens Torrenga heeft het idee om dit plan aan te passen naar rijwoningen, daar zou meer vraag naar zijn (is dit een goed idee?). Luit geeft bovendien aan dat de impact van de aardbevingen betekent dat de grote groep kopers uit de stad nu naar de zuidwest kant trekt richting Zuidhorn. Verdeling nu 95% vs 5%, was voorheen 60% vs 40%. Verkoop in regio Ten Boer alleen aan mensen die zich verbonden voelen aan het gebied.

Dijkshorn: VDM bouwt TIM-woningen (kant-en-klare woningen). VDM is erg actief met denken in aardbevingsbestendige bouw.

5.1.2e – *verduurzaming, afdeling Beleid, Gemeente Groningen* 17 februari 2015

Funda stand voor gehele gemeente Ten Boer: 109 te koop, 53 verkocht in 2015.

Prijzen nieuwbouw dienen niet te ver verlaagd te worden i.v.m. concurrentie bestaande bouw.

Bovendien zijn in de bestaande bouw ook veel goedkope woningen te koop.

Centrale opgave ontlokken bij bestuurder: Wat is de centrale opgave voor Ten Boer? Dijkshorn goed afbouwen?

Behoeftes huidige bewoners centraal stellen. Doorstroommogelijkheden bevorderen + bouwen voorde eigen vraag.

Doorkijkje geven hoe Ten Boer eruit ziet na de herindeling. Is Dijkshorn dan concurrent van Meerstad?

Grote opgave ligt bij de groep ouderen die in niet passende vrijstaande woningen wonen. In originele centrumplan waren levensloopbestendige woningen opgenomen. Bert geeft aan dat er nu nog steeds ruimte in het plan zit om naast de tweekappers een blokje appartementen te bouwen. Hier zou naar gekeken moeten worden, want daar is vraag naar.

Startersleningen: Ten Boer hanteert nu geen startersleningen. De bestaande markt heeft het niet nodig. Bovendien is gemeentegeld nodig om een systeem op te zetten. Op welke manier dan instroom van jonge gezinnen bevorderen? Functie van Schakelgemeente optimaal benutten. Schakelgemeente trekt ouderen aan door de voorzieningen, maar kunnen zij nu een plek vinden?

5.1.2e – *programma Wonen, afdeling Beleid, Gemeente Groningen* 17 februari 2015

Woonvisie gaat zowel over kwaliteit van de woning als van de woonomgeving: langer thuis blijven wonen, bereikbaarheid van de woning.

Doorpraten over Groningse analyse wonen & zorg. Een gedegen analyse is in Ten Boer niet uitgevoerd, maar wat kunnen we zeggen over de geschiktheid van de woningen aan de hand van de ervaringen van het Groningse model?

Goed kijken naar de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen: 'groeiwoning' kan ook 'levensloopbestendig' zijn.

Herstructurering als kans > vernieuwen bestaande voorraad W&B, checken welke plannen zij hebben en wat hier op te sturen is. Voor welke doelgroep bouwen zij, wie stromen er dan door? Bij herstructurering ook vraagstuk over leegkomende boerderijen meenemen.

5.1.2e – *Nieuwe woningwet, afdeling Beleid, Gemeente Groningen* 17 februari 2015

Waar moet een woonvisie volgens de nieuwe regelgeving aan voldoen?

- goede onderbouwing / analyse
- koppelen aan prestatieafspraken met corporatie
- huurdersvereniging goed betrekken

Hoe sluit woonvisie aan bij ambities van gemeente zoals Coalitieakkoord?

5.1.2e

**Bestemmingsplan buitengebied, Gemeente Groningen** 18 februari 2015

Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is met ongeveer 45 van de 90 boeren gesproken. Er kan heel veel volgens het bestemmingsplan maar dit is nooit zo helder opgeschreven. Wellicht is dit onbekend bij mensen.

Wonen op het platteland: er is vraag naar woonruimte voor mantelzorgers en ruimte voor nevenactiviteiten / bedrijf aan huis.

Nieuwe provinciale verordening: volgens de huidige verordening is het op het platteland alleen mogelijk om met 1 gezin per boerderij te wonen. Er is echter vraag naar om een tweede woning op het erf te bouwen ten aanzien van de overname boerderij door nieuwe generatie. Rol gemeente: blijven lobbyen bij provincie voor meer ruimte in de verordening (zowel voor nevenactiviteiten als wonen met meerdere gezinnen op 1 erf).

In de kleine dorpen is het een hot item om werk aan huis te doen. Belangrijk dat gemeente hier een open houding in aanneemt.

Nieuwbouw: concentreren in Ten Boer, verbouw/bijbouw mogelijk in de kleine dorpen / gericht op verdichting.

5.1.2e

**Projectleider Ten Boer, Gemeente Groningen**

18 februari 2015

Ten Boer wil kavels verkopen maar zal eerst iets aan haar imago moeten doen. In 2012 is een imago-onderzoek uitgevoerd. Er is echter nog geen vervolg gegeven aan de aangedragen actiepunten. Taak zit momenteel in portefeuille gemeentesecretaris. Uitkomst: Ten Boer is een zeer volledig dorp, de voorzieningen worden erg gewaardeerd en hebben een grote aantrekkingskracht vanuit de omgeving. Veiligheid is een kernbegrip: veilig wonen, veilige voorzieningen.

Ten Boer kent veel bedrijvigheid die onbekend is bij mensen. Voorbeeld schoorsteenbouwer.

Uitdragen van successen kan bijdragen aan dorpstrots.

Centrumplan cluster 4: bouw 15 appartementen mogelijk, kan aangepast worden tot 25 appartementen. Is nog niet mee gestart.

Uitspraak doen over nieuwbouw: 'wij bouwen alles aardbeving-proof'

Project dorpsentree is eind 2015 gereed. N360 samen met provincie.

5.1.2e

**Aardbevingen, afdeling Beleid, Gemeente Groningen** 18 februari 2015

- aardbevingsbestendig bouwen: richtlijnen ministerie + NAM-regeling goed hanteren

- woningmarkt goed monitoren

- nieuw akkoord: mogelijkheden voor subsidies etc. goed communiceren en bewoners actief informeren.

Leefbaarheidsprogramma biedt een kans voor gemeente. Woonvisie combineren met leefbaarheid.

Crisis- en herstelwet biedt mogelijkheden om nieuwe woonvormen te onderzoeken/een kans te geven.

5.1.2e

**Beleidsregisseur Sociaal domein, Gemeente Ten Boer**

23 februari 2015

Alternatieve invulling na vertrek Innersdijk in 2017?

Trek vanuit Thesinge naar het Koopmansplein: aantrekkelijk voor ouderen.

Dorpshuisactiviteiten hebben weinig aanloop. Eenzaamheid is een belangrijk thema.

Vanuit WMO is geld beschikbaar voor woningaanpassingen. Seniorenvoorlichters nemen die vraag nu niet mee in hun onderzoek. Er is geen onderzoek gedaan naar de geschiktheid van woningen zoals in de nota Wonen en Zorg Groningen.

Er komt een hogere taakstelling voor de gemeente om vergunninghouders te huisvesten. Er is echter maar weinig sociale huur beschikbaar.

5.1.2e

**Wonen en aardbevingen, Provincie Groningen**

26 februari 2015

De Dialoogtafel gaat een woningmarktonderzoek houden in het aardbevingsgebied. Uitkomsten verwacht in september. De resultaten zijn belangrijk voor woonvisie. Marion van gemeente Slochteren vertegenwoordigd de kleine gemeentes bij dit woningmarktonderzoek.

RGA woningmarktonderzoek neemt vraagstuk aardbevingen niet mee. Huub geeft aan dat de G11 van aardbevingsgemeenten nu een waardevoller samenwerkingsverband is dan de RGA. Versterkingsopgave en tijdelijke huisvesting zal belangrijk vraagstuk worden komende jaren. Daarnaast moet er duidelijkheid komen over een opkoopprogramma.

5.1.2e

– *beleidsmedewerker woningcorporatie Wierden & Borgen* 2 maart 2015

De huidige prestatieafspraken lopen tot 2015. Beide partijen spreken uit dit te willen voortzetten. In een eerste kennismaking bespreken we de uitkomsten van de huidige prestatieafspraken. Algeheel kan gezegd worden dat gemeente en W&B eigen taken goed uitgevoerd hebben maar dat gezamenlijke taken bleven liggen.

W&B kent 25% van de woningen toe aan urgente gevallen.

W&B wil beleid maken voor jongeren. Signalen dat zij moeilijk een woning kunnen vinden (25% slagingspercentage).

De planning voor herstructureringsplannen is momenteel volledig stopgezet. Dit wordt herzien t.a.v. de NAM/aardbevingen verstevigingsopgave. W&B is nu bezig met haar strategisch voorraad beheer. Eind 2015 is dit in concept gereed. Dit Strategisch voorraad beheer kan als basis dienen voor prestatieafspraken. We spreken af dat gesprekken over prestatieafspraken pas worden ingezet als er een concept van het SVB is.

*Beks makelaardij Ten Boer*

10 maart 2015

Er is vraag naar woningen in prijscategorie tot € 150.000. Er zijn relatief veel starters, omdat zij geen last hebben van een andere woning die eerst nog verkocht moet worden. Huizenbezitters hebben moeite met het verkopen van hun woning.

Voor woonbewegingen houden ze de cijfers van de NVM bij. RGA onderzoek toont een verhuisbeweging tussen Ten Boer en Bedum. Dit is in de praktijk echter niet zichtbaar.

De verhuisbewegingen zijn intern, binnen de gemeente.

Er komt een nieuwe generatie 'ouderen'. Deze mensen zijn minder honkvast. Wanneer de kinderen uit huis zijn willen zij wel naar de stad.

Dijkshorn: heeft veel mensen vanuit de stad Groningen aangetrokken, veel starters. Dit zijn echter geen dorpsmensen, zij hebben geen binding met het dorp Ten Boer. Het zijn vooral mensen uit de omgeving Lewenborg die erg prijs georiënteerd zijn.

Verkoopbaarheid: elke koper heeft momenteel keuze uit 28 woningen. Er worden erg lage prijzen aangeboden. De goed verzorgde woningen verkopen het beste. Aardbevingen schrikken af bij twijfel, zelfs als er een schadeafhandelingsrapport bij zit. Alleen mensen met plaatsbinding kopen hier, anderen blijven weg uit het aardbevingsgebied.

Voorzieningen behouden is een belangrijke opgave voor Ten Boer, dat is een belangrijke vestigingsreden. Daarbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat de huidige ondernemers erg traditioneel zijn, terwijl het nieuwe werken en online shoppen onomkeerbaar is. Ten Boer is een behoudende gemeenschap.

Thesinge is een uitschieter in de omgeving. Het dorp is door mond-op-mond reclame populair bij mensen uit de stad. Veel import in het dorp maar dit mixt goed.

Nieuwbouw: Luit, KUUB, appartementen Notenbomer, VDM, Groothuis, TIM.

Nieuwbouw is relatief duur. Cluster 4 in het centrumplan zou beneden woningen en bovenwoningen krijgen maar plan is afgezegd omdat mensen hun huidige woning niet kwijttraken.

Woningen aanpassen gebeurt weinig. Wel dat mensen hun bod intrekken en de badkamer opknappen, maar grootschalige verbouwingen niet.

Behoeftte aan eengezinswoningen. Aanbod is er voldoende in koop, vraag vooral in het huursegment. Het aanbod van huurwoningen is erg klein in TB, terwijl er veel vraag naar is. Veelal als een tussenperiode bij scheidingen. Makelaar Beks ontvangt veel telefoontjes (50%) en bezoekers die vragen naar huur.

- woonvisie breed opzetten zodat je niets uitsluit en het later weer aan moet passen.
- boerderij voor groepswonen ouderen. Nog met grote zelfstandigheid zodat ze elkaar kunnen ondersteunen.
- levensloopbestendig ( er is door de Wmo-adviesraad advies gegeven over de woningen aan het Koopmansplein. De projectontwikkelaar heeft dit niet meegenomen)
- Andere woonvormen: kangoeroewoningen; binnendoor elkaar kunnen bereiken, hofjes wonen, beschermd wonen, betaalbaar
- bij herstructurering een slaapkamer beneden.
- seniorenwoningen in de buurt van de voorzieningen
- lege schoolgebouwen ombouwen tot seniorenwoningen met b.v. gemeenschappelijke ruimte voor activiteiten.
- Leeftijdsmening wordt als prettig ervaren / levendigheid / elkaar helpen.
- aanbouw (woningaanpassing) moet eenvoudig kunnen, niet teveel regels.
- mantelzorgwoning (container): het moet duidelijk zijn dat het voor zorg is en dat het tijdelijk is.

Vraag naar levensloopbestendige woningen: sowieso doen omdat oudere mensen langer in hun huis moeten blijven wonen. Er is de laatste jaren in Ten Boer en Garmerwolde Levensloopbestendige bouw gerealiseerd, maar zit de juiste doelgroep daar nu wel in?

De Hamplaats kwam in aanmerking voor herstructurering, maar was geen budget voor. Dit was een mooie plaats om iets op te zetten voor senioren en bijvoorbeeld rolstoelgebruikers met ruimte voor activiteiten. In Winsum is zo iets voor senioren en ook in Harkstede.

In Ten Boer wonen de mensen het liefst in de buurt van voorzieningen. Ook in sommige buitendorpen is er de trek naar Ten Boer.

De onderlinge hulp is wisselend per straat en per dorp. Ook kan er geen beleid op gemaakt worden want het kan snel weer veranderen. Gemeente stuurt wel eens enquête formulieren waarop je kunt aangeven hoe het wonen bevalt. Maar ook dan kan het snel weer anders zijn. Je moet ook zelf contact maken en niet maar afwachten wat een ander doet.

Aangepaste huur woning: als de gebruiker hiervan overlijdt, dan moeten de nabestaanden er uit.

Aangepaste eigen woning: als men verhuist moet een bepaald percentage van de meerwaarde terug betaald ( tot 20 jaar).

Seniorenvoorlichters moeten niet alleen vragen hoe het wonen nu is, maar doorvragen: als de situatie veranderd, hoe moet het dan?

Zorgbehoevenden: eigen huis verkopen is moeilijk en er is een wachtlijst voor zorgwoningen.

**Huurdersvereniging Wierden & Borgen (gemeente Bedum & Ten Boer)**

**8 april 2015**

De huurdersvereniging maakt zich hard voor het betaalbaar houden van de huren. De huren zijn in 4 jaar tijd met 18% gestegen. Nieuwbouw zit allemaal aan de bovenkant van de sociale huurprijzen (tot max. €699,-). De huurdersvereniging heeft meermaals gevraagd om verlaging maar krijgt geen gehoor. De huurdersvereniging geeft aan dat W&B een grote reserve heeft maar desondanks toch telkens huurverhogingen doorvoert.

De huurdersvereniging verouderd en heeft moeite met vinden van nieuwe leden. W&B gaat nu meer werken met bewonersgroepen die voor een periode zich inzetten op specifieke thema's, zoals nu met jongerenhuisvesting wat erg goed werkt.

Energiezuinig maken van woningen: gaat goed maar kan sneller wat betreft de vereniging. W&B heeft nog veel naoorlogse panden in bezit, door dit te isoleren kan de energierekening omlaag, ook dat zou kunnen bijdragen aan het betaalbaar houden van woningen.

W&B bouwt kwalitatief erg goed, wellicht té goed? Daardoor te duur?

Huurders kunnen helaas geen aanspraak maken op de schaderegeling van de NAM voor subsidie verduurzaming.

Huurders aan de bovenkant van de inkomensgrens lopen vast. Zij verdienen net te weinig om een particuliere huurwoning te kunnen betalen. Bovendien is er vrijwel geen aanbod in particuliere huur.

Autochtone bewoners zijn erg honkvast, er is weinig doorstroming.  
Huurdersvereniging is erg tevreden over het sociaal plan dat is opgesteld door W&B.  
Huurdersvereniging wil graag vroegtijdig betrokken zijn bij het opstellen van de samenwerkingsafspraken W&B en gemeente TB.

### **Zorggroep Groningen – Mevrouw Margriet Hommes**

**8 april 2015**

Zorggroep Groningen beheert verzorgingstehuis Bloemhof, de naastgelegen 75 aanleunwoningen en verzorgingstehuis Innersdijk dat tijdelijk in Ten Boer gevestigd is. Innersdijk gaat in 2017 terug naar Beijum, met 130 plekken i.p.v. de oorspronkelijke 170 plekken.

Zorggroep Groningen heeft zich gespecialiseerd in de zwaardere zorg, vanaf ZP 4. Zij bieden geen Thuiszorg of WMO-voorzieningen. Wel zijn de verzorgingstehuizen nadrukkelijk open huizen, waar inwoners van Ten Boer gebruik van de algemene voorzieningen mogen maken.

De aanleunwoningen worden verzorgd door TSN en Buurtzorg. Er zit een redelijke doorstroming in de woningen. Ester Inklaar van informatiepunt Bloemhof weet hier meer over.

Volgens Zorggroep Groningen zal 5% van de 80+ers in de categorie ZP4+ vallen. De zorggroep geeft aan dat zij momenteel voorzien in de behoefte en verwachten ook in de toekomst te kunnen voorzien in de vraag.

Lagere ZP mogen nu in Bloemhof blijven zitten, daarna worden hun plekken opgevuld met ZP4+.  
Er is veel vraag, er staan telkens ongeveer 5 mensen op de wachtlijst.

Verkoopbaarheid van eigen woningen is een probleem, soms is het onverantwoord voor mensen om nog thuis te blijven wonen.

### **Makelaar 5.1.2e**

**10 april 2015**

Van buiten verhuizen momenteel vrijwel geen mensen naar het aardbevingsgebied. Verhuizingen vinden alleen binnen het gebied plaats, ook over gemeentegrenzen heen. Stadgers die voorheen naar het buitengebied wilden om een gezin te stichten kiezen nu niet voor het aardbevingsgebied. Het lastige is echter dat je de mensen die NIET kopen in het gebied ook niet spreekt, het is dus moeilijk om hier goed zicht op te krijgen.

Centrumplan Ten Boer: voorstel om hier in plaats van 2-kappers rijtjeshuizen van te maken voor €149.000. Er is meer vraag naar goedkopere woningtypes + plek voor starters. 5.1.2e is momenteel betrokken bij het centrumplan maar daar heeft hij nog geen kopers voor gehad. Er is in het centrumplan nog wat ruimte, mogelijk werkt het om hier seniorenwoningen te bouwen.

Kapitaalkrachtigere inwoners uit eigen dorp die graag een levensloopbestendige woning willen. Ontwikkeld voor 55+ers: vrijstaand 300.000 2kapper 250.000.

Aardbevingsbestendig bouwen is een goede promotie voor kopers om te kiezen voor nieuwbouw ipv bestaande bouw, omdat ze dan kopen met de grootste zekerheid.

Idee 1: in aardbevingsgebied een procent rentekorting geven zodat men lagere hypotheeklasten heeft. Doordat de maandlasten dalen kan een woning in TB dan toch aantrekkelijker worden dan in Zuidhorn.

Idee 2: een woningcorporatie ontwikkelen voor het gebied. Mensen kunnen hun woning verkopen en eigen plek terug huren.

5.1.2e denkt dat het aantal mensen dat nu gevangen zit in hun eigen woning doordat zij het niet verkocht krijgen, onderschat wordt. Er dient gauw een goede uitkoopregeling te komen.

### **Onderzoek Compagnen Regio Groningen-Assen**

**19 mei 2015**

- omslag krimp van bevolking komt eerst door de verdunning van huishoudens. Daadwerkelijke krimp volgt pas later vanaf 2020-2025.

- Wens om te wonen in de stad drijft de prijzen omhoog doordat er veel vraag is. Daardoor werken sommige mensen uit naar buurgemeentes. Hoewel de aantrekkingskracht van de stad sterker is, blijft een straal van 10 km rond de stad aantrekkelijk. Vooral volledige woonkernen. Deze straal was voorheen 20km.

- Kans: woningen omvormen / geschikt maken voor andere doelgroepen waar vraag naar is.

- via passendheidstoets inzicht in inkomstengegevens sociale huur. Elke gemeente regelt dit echter anders, daardoor veel onduidelijkheid nog. Regio Ten Boer = 44% van bevolking onder huurgrens?
- Ouderen: verhuizen vanuit een koophuis in kleine dorpjes naar een huurwoning in een dorpskern.
- behoefte verzorgd wonen wordt vaak te hoog ingeschat. In de komende tien jaar neemt in de hele regio de behoefte toe van 2650 naar 3800 woningen. Ouderen kopen zorg in bij hun eigen woning.
- bestaande bouw wordt belangrijker dan nieuwbouw
- krimp is kern-specifiek, geen generiek beleid op toepassen
- verstedelijking zet door, faciliteer de groei van de stad Groningen, daar profiteert de hele regio van.
- Volledige kernen dicht bij de stad zijn nog in trek. Kleine dorpen krijgen het moeilijker.
- er is een grote bandbreedte in de vraag naar sociale huur. Aantrekken van de economie / aantal scheefhuurders. Veel onzekerheden.
- Ouderen: veel diversiteit, behoefte aan 'gewone' betaalbare appartementen, behoefte aan verzorgd wonen.

## Bijlage 2 Dorpsverenigingen en dorpsbelangen

### *Dorpsgesprek Wittewierum, buurtvereniging*

*30 maart 2015*

Bewoners geven aan dat het momenteel erg moeilijk is om een huis te verkopen. Een uitzondering daarop zijn mensen met een sterke binding aan deze omgeving. Er staat momenteel 1 woning in Wittewierum te koop, deze staat al meerder jaren te koop. Vorig jaar is een woning verkocht. Er is momenteel weinig doorstroming.

Een van de bewoners geeft aan mogelijk een extra woning op het boerenerf te willen bouwen om ruimte te kunnen maken voor een nieuwe generatie. Hier zijn vragen over, volgens de huidige wetgeving is een tweede woning namelijk niet toegestaan.

Bij een bewoner roept de huidige inzet om nieuwbouw te concentreren in Ten Boer en Ten Post het gevoel op dat de gemeente de kleine kernen laat 'leegbloeden'. Bewoners zouden graag zien dat nieuwbouw wel mogelijk is.

In de laatste jaren zijn meerdere jonge stellen in Wittewierum gevestigd. Ongeveer een derde van de bewoning is nu gezinnen, daarnaast jonge stellen en een aantal oudere mensen op zichzelf.

De bewoners zijn erg zelfvoorzienend. Ze zijn zich ervan bewust dat in het dorp zelf geen faciliteiten zijn en houden rekening met reistijd en vervoersmogelijkheden.

Wonen in Wittewierum is voor nieuwkomers een bewuste keuze voor rust en ruimte. De bewoners zijn dan ook niet uitbundig sociaal actief, omdat dat niet is wat men hier zoekt. De omvang met de buurt is echter wel goed. Wanneer men om hulp vraagt zijn veel mensen bereid te helpen.

Een vangnet voor hulpbehoevenden is voornamelijk gebaseerd op de eigen kinderen die vaak nog in de buurt, of zelfs bij op de boerderij wonen.

Wanneer mensen ouder worden en zorgbehoevend zijn zullen zij het dorp helaas moeten verlaten omdat er geen voorzieningen zijn. Men is zich daar bewust van. Momenteel is hier geen sprake van.

Wittewierum heeft zelf geen voorzieningen, maar de bewoners begrijpen dit en verwachten ook geen voorzieningen. Ze geven wel duidelijk aan dat het belangrijk is om de voorzieningen in Woltersum en Ten Post in stand te houden en zorg voor te dragen dat die dorpen leefbaar blijven. De schoolgaande kinderen zijn verdeeld over Woltersum en Ten Post. Woltersum heeft een prettige gemeenschap waar meer mensen de laatste tijd naar toe lijken te trekken, ten nadeel van Ten Post.

Scholen en sportverenigingen zorgen voor sociale cohesie, daar wordt veel waarde aan gehecht. Ook het winkelcentrum van Ten Boer wordt erg gewaardeerd.

Tijdens het dorpsgesprek werden ook opmerkingen gemaakt over verkeersveiligheid, de mogelijkheid voor een paasvuur en zorgen over behoud van de kerk besproken. Die opmerkingen zijn buiten deze woonvisie om teruggekoppeld aan de buurtvereniging.

### *Dorpsgesprek Ten Boer, dorpsbelangen*

*2 april 2015*

Een groot deel van de bewoners uit de nieuwbouw van Ten Boer is hier naartoe gekomen omdat het een veilige omgeving is om kinderen op te laten groeien. Wanneer de kinderen ouder zijn wil een groot deel van deze mensen echter weer terug naar de stad. Deze mensen hebben weinig binding met het dorp en zijn daardoor minder actief. Voor een deel van hen is deze wens om terug te keren momenteel bemoeilijkt doordat de woning niet of nauwelijks verkocht kan worden. Bewoners passen zich hierop aan. Hoewel er veel over de stilvallende huizenmarkt gesproken wordt, voelen mensen zich niet opgesloten in hun huidige woning.

Er staan veel oude huurwoningen in het dorp. Een groot deel is een aantal jaren geleden wel gerenoveerd naar modernere voorzieningen in de woning, maar niet aan de buitenkant. Ze hebben een goede opknabbeurt nodig of moet gesloopt worden.

Er is behoefte aan starterswoningen: huurwoningen of goedkopere koopwoningen. Er is momenteel geen tussenstap te vinden in Ten Boer tussen wonen bij ouders en een complete gezinswoning. In



Ten Boer opgegroeide kinderen (veel MBO-studenten) willen graag in Ten Boer blijven wonen. Voor die groep is het nu moeilijk om een geschikte zelfstandige woonruimte te vinden. Daarnaast is er behoefte aan geschikte ouderenwoningen. Doordat de toelatingseis voor verzorgingstehuis Bloemhof strenger is, ontstaat een angst dat er niet voldoende woonruimte is voor zorgbehoevende ouderen. Er zijn maar weinig geschikte woningen onder de sociale huurgrens. Ouderen hebben de woonwens om een zelfstandige woning te hebben met gezamenlijke ruimtes. Patiowoningen bijvoorbeeld. Wel zelfstandig, maar toch veel contact met de omgeving. De voorzieningen van het dorp hebben een goede aantrekkingskracht op de bredere omgeving. Ze zijn belangrijk voor de leefbaarheid van Ten Boer. Veel mensen kiezen bewust voor Ten Boer omdat de voorzieningen zo veilig en compleet zijn. Ouderen vinden het bovendien prettig om dicht bij de het centrum te wonen.

Verduurzamen van de particuliere woningen wordt momenteel goed gestimuleerd door de NAM-schaderegeling. Mond-tot-mond reclame werkt het beste om mensen te motiveren voor verduurzaming. Goede ervaringen van iemand die bijvoorbeeld zonnepanelen heeft laten installeren helpen om een buurman over de streep te trekken. Het is echter moeilijk om mensen vanuit andere beweegredenen dan de schaderegeling te motiveren voor verduurzaming.

De Hamplaats blijft een lastige locatie. Het zijn verouderde koopwoningen die er niet mooi uitzien voor de omgeving. De woningen worden wel telkens bewoond. Het voorziet dus in behoefte.

Tijdens het gesprek wordt ook de dorpsvisie van Ten Boer besproken, waarbij enkele opmerkingen over de openbare ruimte, voorzieningen en leefbaarheid werden gemaakt. Deze opmerkingen worden meegenomen voor andere doeleinden van de gemeente.

### *Dorpsgesprek Thesinge, dorpsbelangen*

*7 april 2015*

Een bewoner heeft een bouwplan voor een boerderij aan de Bovenweg. Hij zou graag de boerderij ombouwen tot twee aanleunwoningen en twee starterswoningen. Het gaat om een vervallen boerderij op de monumentenlijst, waar al langere tijd plannen voor zijn maar telkens niet tot realisatie leidt.

De basisschool heeft een leerlingentekort. En worden gesprekken gevoerd over samenvoeging met de school in Garmerwolde. Meerdere bewoners geven echter aan dat ze er dan liever voor kiezen om hun kind in de stad op school te doen, op weg naar werk.

Dorpsbelangen vraagt of gezinnen voorrang kunnen krijgen bij het aanwijzen van huurwoningen. Zij stellen deze vraag aan de gemeente en zullen ook zelf contact zoeken met Wierden & Borgen. Thesinge heeft belang bij nieuwe gezinnen om de school te kunnen behouden. Momenteel vindt er te weinig aanwas van gezinnen plaats.

In de Bakkerstraat staan huurwoningen van corporatie Wierden & Borgen. Veel van die huurders voelen zich niet verbonden met het dorp. Ook zijn de tuinen slecht onderhouden, het aangezicht van de straat is slecht.

Dorpsbelangen vraagt of de gemeente of corporatie een rol kan spelen bij leegstaande panden. Er zijn enkele panden leeg of komen mogelijk binnenkort leeg. Het zou erg jammer zijn als de panden door leegstand verloederen. Dorpsbelangen wil graag weten wat de mogelijkheden zijn om dit op te kopen en om te bouwen tot appartementen of een andere woonvorm.

Ouderen trekken uit Thesinge weg naar het dorp Ten Boer om in verzorgingstehuis Bloemhof of aan het Koopmansplein te wonen. Ze wonen daar dicht bij de voorzieningen en er is overdag meer levendigheid op straat. De ouderen willen graag zo lang mogelijk in Thesinge blijven wonen, maar in verband met afhankelijkheid van voorzieningen en zorg kiezen zij voor verhuizen. Tussen nu en 5 jaar is te verwachten dat er een golf van ouderen komt dat hun woning zal moeten verlaten omdat ze het niet meer kunnen onderhouden. Dan komen er woningen vrij. Er is zorg of er wel nieuwe bewoners gevonden worden voor die panden.

Er staan relatief dure woningen te koop in het dorp. Thesinge is te duur voor starters. Daarnaast worden veel woningen verkocht aan 'import', veelal mensen die voor de allure buitenaf wonen en werken in de stad. De woningen zijn te duur voor Thesingers.

De jeugd uit het dorp trekt al gauw naar de stad voor werk en de stadse faciliteiten. Al vanaf hun 15<sup>e</sup> zijn zij erg gericht op de stad Groningen. Die jeugd komt later vrijwel niet terug naar Thesinge. Het dorp vergrijsst momenteel snel. Een nieuwe groep bewoners in de leeftijdscategorie 25-40 jaar blijft uit, jeugd trekt weg.

#### *Dorpsgesprek Garmerwolde, Dorpsbelangen en bewoners*

*13 april 2015*

Als men oud wordt wil men graag in Garmerwolde blijven vanwege het bestaande sociale netwerk. Bij verhuizing naar Ten Boer of naar de stad valt dit netwerk grotendeels weg.

Veel grote gezinswoningen in het dorp worden bewoond door oude mensen die er al lang wonen. Ze hebben er destijds een gezin gesticht en ook nu de kinderen al uit huis zijn blijven zij er graag wonen. De bewoners zijn erg honkvast. De gezinswoningen hebben een grote tuin en zijn moeilijk te onderhouden wanneer je ouder wordt. Doorstromen naar een geschikte seniorenwoning is echter nauwelijks mogelijk omdat deze woningen niet aanwezig zijn. Doorstroming is belangrijk om ruimte te maken voor nieuwe bewoners, maar staat ook haaks op idee langer thuis wonen. Bewoners geven aan dit een moeilijke afweging te vinden.

Woningen in het duurdere segment verkopen moeilijk. Er staan momenteel ongeveer 6 woningen te koop in Garmerwolde. Een deel van de mensen die hun woning lang te koop hadden staan heeft zich teruggetrokken van de markt. De aanwezigen verwachten in de toekomst geen problemen met leegstand in boerderijen.

Garmerwolde is een dorp met veel eigen sociale voorzieningen. Die voorzieningen zijn nu veel versnipperd over verschillende locaties. Op termijn wordt het mogelijk moeilijk om alle voorzieningen in stand te houden. Er zijn zeker vijf clubs met ieder hun eigen gebouw: school, kerk, café, dorps huis, voetbal. De bewoners geven aan dat het mogelijk kan helpen om een aantal van die voorzieningen gezamenlijk te huisvesten of locaties te laten delen.

Er werden drie woonideeën geopperd:

- Fins voorbeeld voor een gemeenschappelijk gebouw waar wonen, zorg en voorzieningen samenkomen. De boerderij in de dorpskern zou hier erg geschikt voor zijn.
- Grote twee-onder-een-kapwoningen anders opknippen om meer bewoning mogelijk te maken. Ouderen onder / jongeren boven. Mogelijk in samenwerking met Wierden & Borgen. Rol van gemeente bij dergelijke initiatieven is om wet & regelgeving soepel toe te passen.
- Woningen op het water bij de haven. Dergelijke bewoning is aardbevingsbestendig en bovendien een aantrekkelijke locatie. Hoewel de invloed van aardbevingen in Garmerwolde niet sterk aanwezig is, zijn bewoners zich er wel goed bewust van.

Tijdens de behandeling van de woonvisie in de raadscommissie van 13 april 2016 is door dorpsbelangen Garmerwolde ingesproken. Zij gaven aan dat het labelen van woningen voor jonge gezinnen ook belangrijk is. De aanwas van jonge gezinnen is voor het behoud van de school van belang. Het voortbestaan van de school is volgens dorpsbelangen van groot belang voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp.

#### *Dorpsgesprek Sint Annen, Dorpsbelangen*

*14 april 2015*

Veel bewoners in Sint Annen hebben bewust gekozen voor wonen in de rust & ruimte. Sommige klassieke woningen zijn snel verkocht, het zijn geliefde traditionele Groningse plattelandswoningen. Dergelijke woningen zijn echter te duur voor starters. Het is moeilijk om een starterswoning te vinden in Sint Annen. Er zijn nu nog veel kinderen in de omgeving, maar als zij zich later in het dorp willen vestigen is er niets beschikbaar. Er zijn momenteel 43 kinderen in de categorie 0 tot 12 jaar, dat is inclusief het buitengebied van Sint Annen. Op de boerderijen wonen veel grote gezinnen. De vergrijzing biedt echter wel een kans voor doorstroming. Mogelijk komen er over een paar jaar een aantal woningen vrij doordat oude mensen wegtrekken. Ouderen willen wel graag in het dorp blijven wonen, maar dit kan niet altijd in verband met de benodigde zorg. De oudere woningen zijn

niet levensloopbestendig en moeilijk aan te passen voor toekomstige bewoning. Er zijn geen levensloopbestendige woningen beschikbaar in Sint Annen.

Het onderhoud van de woningen is goed. Er wordt veel verbouwd en goed gebruik gemaakt van de huidige schaderegeling van de NAM.

Woningcorporatie Wierden & Borgen heeft in het verleden een rijtje van vier woningen gebouwd. Onlangs zijn twee van die woningen opgeknapt en verkocht. De overgebleven huurwoningen staan ook te koop, maar de huidige bewoners willen de woning niet kopen. Wanneer zij verhuizen zullen die woningen ook in de verkoop gaan. De bewoners van Sint Annen willen de overgebleven huurwoningen graag behouden, om zo starters een kans te geven zich te vestigen in het dorp. De bewoners vragen hiervoor steun bij de gemeente.

#### *Dorpsgesprek Woltersum, dorpsbelangen*

*15 april 2015*

Woningcorporatie Wierden & Borgen bezit 33 woningen in Woltersum. Twintig daarvan zijn verhuurd aan alleenstaanden, voornamelijk ouderen. Die huurwoningen zijn allemaal gezinswoningen, terwijl de woning maar door 1 persoon bewoond wordt. Inwoners zouden graag zien dat er kleinere huisjes voor eenpersoonshuishoudens komen, appartementen wellicht.

De bewoners van Woltersum zouden graag zien dat de gezinswoningen ook bewoond worden door gezinnen. Om de voorzieningen in stand te kunnen houden is aanwas van nieuwe gezinnen nodig. Die gezinnen moeten dan wel een geschikte woningen kunnen vinden.

Mensen willen graag in Woltersum blijven wonen, het is er prettig wonen. Woningen worden vooral verkocht aan mensen uit het gebied zelf. Goedkopere woningen (onder 150.000 euro) zijn de laatste tijd nog wel redelijk verkocht, ook aan starters. Duurdere woningen staan langer, sommige al jaren, te koop.

Voor senioren zijn voldoende levensloopbestendige woningen aanwezig. Wierden & Borgen heeft onlangs nieuwbouw geplaatst wat allemaal levensloopbestendig is en ook merendeels door die doelgroep bewoond wordt. Daarnaast zijn er voldoende woningen met een mogelijkheid tot slaapkamer beneden. Desondanks trekken vanuit Woltersum wel ouderen naar het Koopmansplein in Ten Boer vanwege de directe aanwezigheid van voorzieningen.

De woningen in Woltersum zijn over het algemeen goed onderhouden, maar men geeft aan moe te zijn van het telkens moeten repareren van aardbevingsschade. Sommigen laten de schade even rusten tot een volgende beving, maar dat is een bewuste keuze. De aardbevingen beïnvloeden het woongenot niet. De slechte staat van de dijk van het Eemskanaal heeft meer invloed op het woongenot. Bewoners zijn bang voor een nieuwe evacuatie of andere gevolgen.

#### *Dorpsgesprek Lellens, dorpsbelangen*

*7 mei 2015*

Lellens bestaat uit 35 adressen inclusief de omliggende boerderijen. Ongeveer 10 daarvan worden door lokale mensen bewoond, veelal de boerderijen. De bewoners zijn forenzen die in de stad werken. Zij zoeken bewust de rust en ruimte.

Er zijn weinig basisschoolkinderen momenteel, het is voornamelijk opgroeiende jeugd in de leeftijd 12-17 jaar. Die kinderen hebben geen wens om in Lellens te blijven wonen. Ze willen graag op kamers in de stad.

Er zijn weinig verhuizingen, het is een honkvast klein dorp met tevreden bewoners. Er staan nu twee woningen in het duurdere segment te koop. Dat woningtype is momenteel moeilijk verkoopbaar. Lellens is minder gewild dan andere dorpen in de gemeente omdat het verder van de stad af is en geen eigen voorzieningen heeft.

Er zijn geen huurwoningen in Lellens. Wel verhuren enkele huiseigenaren een deel van hun woning particulier. Dit gebeurt veelal aan mensen die tijdelijk een woonplek zoeken en voorziet daarmee in een behoefte.

Er wonen ook veel ouderen in Lellens. Zij wonen veelal in traditionele oudere huizen die niet gemakkelijk aan te passen zijn voor levensloopbestendige bewoning. De burenhulp is goed. Bovendien is via de WMO goede informatie beschikbaar en zijn kleine hulpmiddelen toe te passen,

maar op termijn zullen de ouderen moeten verhuizen naar Ten Boer. Daar zijn zij zich bewust van. De dorpskern van Ten Boer spreekt de ouderen wel aan, voornamelijk vanwege de goede voorzieningen. Het onderhoud van de woningen is erg goed. Er wonen veel handige mensen in het dorp. Het herstellen van aardbevingschade is veel gedoe, maar beïnvloed het woongenot in Lellens niet. Bij herstelwerkzaamheden maken mensen veel gebruik van de NAM-schaderegeling voor verduurzaming. Men loopt echter met het idee om de zonnepanelen collectief op 1 boerderij te leggen en te delen met het dorp. Hier wordt ook vanuit de NAM over nagedacht en biedt goede kansen voor Lellens. Het dorps huis zou hier ook geschikt voor zijn. Het buitengebied van Lellens bestaat uit veel boerderijen. Een deel van de boeren is aan het afbouwen en onzeker van overname. De andere helft wil nog lang door en investeert juist in de boerderij.

### *Dorpsgesprek Ten Post*

*27 januari 2016*

Er bestaat een negatief sentiment onder de inwoners van Ten Post. Woningen zijn onverkoopbaar. Bewoners kunnen daarom niet weg. Niet dat heel veel inwoners weg willen. Het feit dat dit ook erg lastig is roept negatieve gevoelens bij veel woningeigenaren op.

Dorpsbelangen heeft een commissie in het leven geroepen die in relatie tot de aankomende versterkingsopgave graag een rol wil spelen. Deze Cie Woning en Woonplaatsversterking wil graag ondersteuning bieden aan de verschillende individuele bewoners/eigenaren, het dorp in zijn geheel en instanties zoals de gemeente en de Nationaal Coördinator Groningen. Belangrijke aspecten zijn:

- Ontzorgen van bewoners
- Uitstraling en stedenbouw
- Leefbaarheid

Door de aardbevingen en economische crisis zit de woningmarkt op slot. Er worden nauwelijks woningen verkocht. Het kleine aantal kopers dat een woning in Ten Post koopt komt uit de directe omgeving van Ten Post. Nieuwe aanwas van buiten is er niet of nauwelijks.

Naast de aardbevingen is Ten Post ook een weinig aantrekkelijk dorp. Dit komt onder andere door:

1. Uitstraling van individuele panden.

Er bestaat een ratjetoe aan verschillende bouwstijlen. Dit geeft een slordig beeld.

2. de historisch gegroeide stedenbouwkundige opzet van het dorp.

De oriëntatie van veel woningen in Ten Post is zeer verschillend. Veel van oudsher achtertuinen grenzen aan de doorgaande weg. Op sommige percelen zijn nieuwe woningen wel met de voorgevel op de doorgaande weg georiënteerd. Dit geeft een slordig en onaantrekkelijk beeld. Achtertuin worden grote voortuinen met hoge heggen om de inkijk te beperken.

3. Woningen sluiten niet goed meer aan bij de huidige/moderne woonwensen

Ten Post is daarom voor starters, jongeren en jonge gezinnen niet interessant.

Senioren in Ten Post verhuizen meestal naar Ten Boer. Daar zijn immers de voorzieningen. Er is een kleine groep echte Ten Posters die in Ten Post blijven wonen. Als de zorgbehoefte echter te groot wordt verhuizen ook zij naar Ten Boer. De woningen waar deze senioren in wonen zijn over het algemeen niet levensloopbestendig.

In Ten Post wonen relatief veel gezinnen met oudere kinderen (middelbare school gaand). Echt jonge gezinnen wonen er niet veel (leeftijdsgroep tussen de 20 en de 40jaar oud). Veel aanwas is er de afgelopen jaren van deze groep ook niet meer.

Van de jongeren verhuist 90% naar de stad. Een zeer kleine groep met een grote binding met het dorp wil graag blijven.

Wierden en Borgen pleegt nieuwbouw in het dorp. Gevreesd wordt dat deze nieuwe levensloopbestendige woningen alleen senioren zal aantrekken. Dit terwijl juist jonge mensen en gezinnen een goede aanvulling voor het dorp zijn.

Statushouders zijn mogelijk een goede aanvulling. Als dit jonge mensen / gezinnen zijn. Het is echter de vraag of Ten Post wel een goede plek is om te integreren in de Nederlandse samenleving. Het is ver van alles af. Ze krijgen daardoor mogelijk geen eerlijke kans op integratie. Contact leggen, Nederlands leren, werk vinden gaat nu sneller en efficiënter in grotere dorpen/steden.

Er bestaat een groot dilemma in het dorp. Geen voorzieningen (winkels, scholen,..) is onaantrekkelijk voor potentieel nieuwe inwoners. Aan de andere kant hebben voorzieningen alleen bestaansrecht bij een bepaald aantal gebruikers. Bijvoorbeeld zijn voor het in stand houden van de school nieuwe kinderen/nieuwe gezinnen met jonge kinderen nodig. Dit wordt als een vicieuze cirkel beschouwd.

Verduurzamen leeft niet in het dorp. Mogelijkheden zijn onbekend bij de meeste inwoners. Wel wordt er gebruik gemaakt van de waardevermeerderingsregeling irt de aardbevingen. Initiatieven zoals de energie coöperatie Ten Boer kan ook in Ten Post succesvol zijn. Er moet dan aandacht zijn voor promotionele acties om zo de mogelijkheden uit te leggen en mensen te enthousiasmeren.