

Woonplan 2010-2020

Gemeente Slochteren

Samenvatting

Diverse ontwikkelingen van demografische aard zoals bijvoorbeeld de vergrijzing, de toekomstige woonbehoeftes van verschillende doelgroepen en de woningbouwafspraken in regionaal verband, noodzaken tot een (nieuw) beleid op het gebied van de volkshuisvesting. Deze nota vervangt het vigerende Woonplan uit 2002.

Op basis van de woningbouwafspraken die wij in het kader van de Regiovisie Groningen-Assen zijn gemaakt, kan de gemeente Slochteren van 2007 tot en met 2019 in totaal maximaal 770 nieuwe woningen realiseren. Aangezien de eerste drie jaar van deze looptijd inmiddels zijn verstreken en hierbinnen al 375 woningen zijn gebouwd, resteert een nieuwbouwruiimte van 395 woningen voor de periode 2010 tot 2020.

De volkshuisvestelijke invulling van deze nieuwbouwruiimte is verwoord in dit Woonplan. Ook de gewenste strategie voor wat betreft de woningbouwbehoefte tot 2020 is onderdeel van dit Woonplan. De ambities vanuit de Toekomstvisie zijn hiervoor de basis. De reeds vastgestelde gemeentelijke structuurvisies hebben hierin ook een belangrijke positie waarbij voor de genoemde (maximum) woningaantallen uit deze structuurvisies nieuwbouwruiimte is gereserveerd teneinde de ambities vanuit deze visies ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Het voorliggende Woonplan geeft inzicht in de locaties waar gebouwd moet worden en voor welke doelgroep deze woningen moeten worden gebouwd (o.a. marktkansen). Door de toenemende vergrijzing zal de gemeente Slochteren meer woningen voor senioren beschikbaar moeten hebben voor de komende tien jaar. Naast woningbouw voor senioren moeten ook andere doelgroepen worden bediend.

Naast de verschillende doelgroepen is in dit Woonplan ook voor duurzaam bouwen en het behoud van de unieke kenmerken (onder andere lintbebouwing en landelijk wonen) van de gemeente Slochteren een belangrijke rol weggelegd. Daarnaast zijn de afspraken vanuit de Regiovisie Groningen-Assen een element dat van invloed is op de inhoud van dit Woonplan. Naast de kwaliteiten van de woningen, is het aantal te bouwen woningen van belang. De nieuwbouwruiimte geeft hiervoor de speelruimte. In dit Woonplan zijn de vastgestelde beleidsstukken op het gebied van volkshuisvesting verzameld en vertaald in een reservering van het aantal woningen en de verschillende doelgroepen. Voor de kernen waar geen (gemeentelijke) structuurvisie is vastgesteld, wordt aan initiatieven in deze gebieden slechts op incidentele basis, en in speciale gevallen, medewerking verleend. De (voornamelijk) ruimtelijke beoordeling en afweging van deze zogenaamde kleinschalige incidentele woningbouwinitiatieven vindt plaats aan de hand van het spelregelkader wat in dit Woonplan is opgenomen. In dit Woonplan worden ook de vier dorpsvisies van de dorpsbelangenverenigingen voor wat betreft de woningwensen verwoord. Dit Woonplan moet (primair) het toetsingskader bieden voor de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Slochteren (exclusief Meerstad) tot 2020.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Bevolkingsontwikkeling	6
2.1	Bevolkingsomvang	6
2.2	Verdeling inwoners over de dorpskernen	6
2.3	Bevolkingsomvang naar leeftijd	7
2.4	Migratiesaldo	8
2.5	Prognose bevolkingsontwikkeling	8
Hoofdstuk 3	Bestaande woningvoorraad	10
3.1	Woningvoorraad en woningbezetting	10
	3.1.1 <i>Woningvoorraad</i>	10
	3.1.2 <i>Woningbezetting</i>	10
3.2	Samenstelling woningvoorraad	11
3.3	Stichting Slochter Woningbouw	11
	3.3.1 <i>Huurcategorie woningen</i>	11
	3.3.2 <i>Type woningen</i>	12
	3.3.3 <i>Locatie van de woningen</i>	12
Hoofdstuk 4	Kwalitatieve bouwopgave	13
4.1	Toekomstvisie Slochteren 2020	13
4.2	Behoud kenmerken gemeente Slochteren	13
4.3	Duurzaam bouwen	14
	4.3.1 <i>Bestaande woningen</i>	14
	4.3.2 <i>Locatieontwikkeling (tot 200 woningen)</i>	14
	4.3.3 <i>Locatieontwikkeling (vanaf 200 woningen)</i>	15
	4.3.4 <i>Energieakkoord Noord-Nederland</i>	15
4.4	Doelgroepen	15
	4.4.1 <i>Senioren</i>	15
	4.4.1.1 <i>Wonen met zorg</i>	15
	4.4.1.2 <i>Woonzorgzone</i>	17
	4.4.1.3 <i>Aanpassen bestaande woningen</i>	17
	4.4.2 <i>Speciale zorgvormen</i>	18
	4.4.3 <i>Lagere inkomens</i>	19
	4.4.4 <i>Jongeren/starters</i>	19
	4.4.5 <i>Doorstromers</i>	20
	4.4.6 <i>Hoog opgeleiden</i>	20
4.5	Vrijkomende agrarische bebouwing	21
4.6	Regiovisie	21
Hoofdstuk 5	Kwantitatieve bouwopgave	23
5.1	Regiovisie Groningen-Assen	23
5.2	Stand 2010	24
5.3	Herijking	24
5.4	Structuurvisies	24
	5.4.1 <i>Structuurvisie Slochteren</i>	25
	5.4.2 <i>Structuurvisie Siddeburen</i>	25
	5.4.3 <i>Structuurvisie Steendam-Schildmeer</i>	25
	5.4.4 <i>Visie Harkstede</i>	26
Hoofdstuk 6	Dorpsvisies	27
6.1	Dorpsvisie Froombosch	27

6.2	Dorpsvisie Kolham	27
6.3	Dorpsvisie Siddeburen	27
6.4	Dorpsvisie Tjuchem	28

Hoofdstuk 7 Woningbouwbehoefte 29

7.1	Scenario's	29
	7.1.1 <i>Gelijkblijvend inwonersaantal</i>	29
	7.1.2 <i>Alleen natuurlijke aanwas</i>	29
	7.1.3 <i>Trendmatige groei</i>	29
7.2	Scenario's uitgewerkt	30
7.3	Woningbouwresultaten vanuit het recente verleden	30
7.4	Woningbouwafspraken	30

Hoofdstuk 8 Conclusies 31

8.1	Woningbouwafspraken Regiovisie en Omgevingsverordening	31
8.2	Gewenste strategie	31
8.3	Doelgroepen	32
	8.3.1 <i>Senioren</i>	32
	8.3.2 <i>Lagere inkomens</i>	33
	8.3.3 <i>Jongeren/starters</i>	34
	8.3.4 <i>Doorstromers</i>	34
8.4	Locaties	34
	8.4.1 <i>Slochteren</i>	35
	8.4.2 <i>Siddeburen</i>	35
	8.4.3 <i>Steendam</i>	36
	8.4.4 <i>Harkstede</i>	36
	8.4.5 <i>Incidentele woningbouw</i>	37
	8.4.5.1 <i>Kleine kernen</i>	37
	8.4.5.2 <i>Mantelzorg en kangoeroewoning</i>	37
	8.4.5.3 <i>VAB's</i>	38
8.5	Aantal woningen	38
	8.5.1 <i>Reservering nieuwbouwruijnte</i>	38
	8.5.2 <i>Nieuwbouw buiten plangebied structuurvisie</i>	39
	8.5.3 <i>Herijking</i>	40
8.6	Kleinschalige incidentele woningbouw	40
	8.6.1 <i>Vrijmaken nieuwbouwruijnte</i>	40
	8.6.2 <i>Spelregels</i>	40
	8.6.3 <i>Doelgroepen</i>	41

Bijlage 1	Bevolkingsontwikkeling per kern
Bijlage 2	Migratiesaldo gemeente Slochteren
Bijlage 3	Prijscategorie te koop staande woningen
Bijlage 4	Spelregels incidentele woningbouw

Hoofdstuk 1 Inleiding

Een Woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente over een bepaalde tijdspanne. Het Woonplan vormt de onderbouwing van het gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma en biedt een kader voor verdere uitwerking van ruimtelijke opgaven in de gemeente. Het Woonplan geeft dus de volkshuisvestingskaders aan die een solide basis moeten bieden voor enkele nog te ontwikkelen structuurvisies. Om een goede invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke taken op het gebied van volkshuisvesting, is het noodzakelijk om te beschikken over een strategische visie op de volkshuisvesting.

Aanleiding

De Toekomstvisie geeft de ambities van de gemeente weer. Ook ambities met betrekking tot het wonen in de gemeente is hier een onderdeel van. Om een goede basis te leggen voor het realiseren van deze woonambities, is een Woonplan een goed instrument. Dit is een belangrijke aanleiding om een (nieuw) Woonplan op te stellen.

Het vaststellen van het huidige Woonplan (2002) was mede gebaseerd op de verplichting vanuit de provincie (Nota Bouwen en Wonen) om een Woonplan te hebben als gemeente. Deze provinciale verplichting is er tegenwoordig niet meer. Het ontbreken van een plicht betekent overigens niet dat geen Woonplan nodig zou zijn. Een adequaat volkshuisvestelijk beleid is belangrijk om de ambities en doelstellingen vanuit de Toekomstvisie te kunnen behalen. Door beleidskaders vast te stellen voor de wooneigenheid is het mogelijk om voor de bevolking van de gemeente Slochteren goede en passende huisvesting aan te bieden.

Inhoud

In het Woonplan wordt rekening gehouden met de woningbehoefte in de toekomst waarbij demografische factoren een grote rol spelen zoals bijvoorbeeld de verwachte toenemende vergrijzing. Hierbij loopt de opnamecapaciteit vanuit de provincie met betrekking tot woningbouw als rode draad door het Woonplan. De opnamecapaciteit (nieuwbouwruimte) vanuit de provincie is een vast gegeven en daarbinnen heeft de gemeente Slochteren een bepaalde speelruimte met betrekking tot de invulling van deze opgave. Om voor de komende jaren het hoge ambitieniveau qua wonen en invulling van de ruimtelijke omgeving ten behoeve van het wonen te kunnen waarborgen en tevens het volkshuisvestelijk deel van de ambities vanuit de Toekomstvisie uit te werken, is dit Woonplan opgesteld.

Afbakening

De inhoud en de conclusies van dit Woonplan zien op het grondgebied van de gemeente Slochteren met uitzondering van het gebied waarop het project Meerstad is beoogd/gesitueerd. Daarnaast wordt het volkshuisvestelijk beleid in dit Woonplan van de gemeente per kern omschreven en niet op perceelsniveau.

Looptijd

Dit Woonplan ziet op de periode van 2010 tot 2020. Door deze looptijd te kiezen wordt aangesloten bij de Toekomstvisie en de looptijd van de huidige woningbouwafspraken in regiovisieverband Groningen-Assen.

Vorbereidingsprocedure

Bij de totstandkoming van dit Woonplan is met meerdere stakeholders overleg gevoerd zoals onder andere met marktpartijen (makelaars die meerdere woningen in de gemeente te koop hebben staan), de partners vanuit de Regiovisie en de woningbouwcoöperatie SWS. Daarnaast zijn de dorpsvisies (het gedeelte over woningbouw) van de verschillende kernen opgenomen in dit Woonplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee en hoofdstuk drie wordt de bestaande situatie in de gemeente Slochteren beschreven voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling en de woningvoorraad. In vervolg op deze nulmeting (waar staan wij) wordt de kwalitatieve bouwopgave in hoofdstuk vier behandeld. Aan welke kwaliteiten moet de nieuwbouw binnen de gemeente Slochteren voldoen komt hier aan de orde. Hierbij spelen duurzaamheid en de verschillende doelgroepen een belangrijke rol. Naast deze kwalitatieve bouwopgave is er ook een kwantitatieve bouwopgave. Deze aantallen woningen,

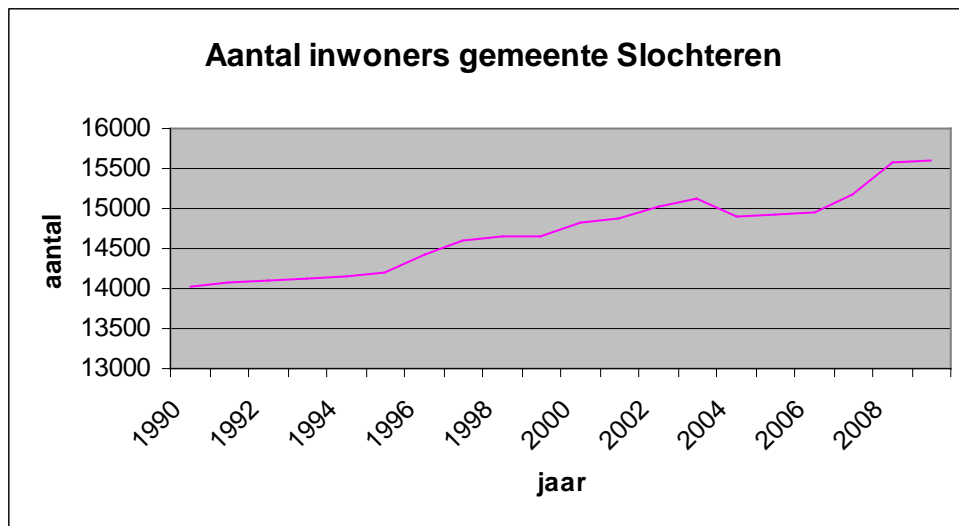
gebaseerd op de omgevingsverordening van de provincie, komen in hoofdstuk vijf aan bod. In dat hoofdstuk worden ook woningaantallen uit de vastgestelde gemeentelijke structuurvisies opgesomd. Vervolgens bevat het zesde hoofdstuk een opsomming van de inhoud van de vier dorpsvisies voor wat betreft de woningbouw. In het zevende hoofdstuk worden drie mogelijke scenario's uitgewerkt voor wat betreft de stand van zaken in 2020 met het oog op de bevolkingsontwikkeling. Tenslotte worden de conclusies in hoofdstuk acht uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk staat aangegeven in welke kernen woningbouw mogelijk is en voor welke doelgroepen dit zou moeten plaatsvinden. Tevens komt de mogelijkheid van en het toetsingskader voor zogenaamde kleinschalige incidentele woningbouwverzoeken hier aan bod.

Hoofdstuk 2 Bevolkingsontwikkeling

Om een goed beeld te kunnen krijgen van de toekomstige bevolkingsontwikkeling is het goed om kort terug te blikken. Waar staat de gemeente Slochteren op dit moment en hoe zijn wij daar gekomen? De verwachtingen voor wat betreft het aantal inwoners en de leeftijdsverdeling van deze inwoners is voor het Woonplan belangrijk. Op basis van de huidige stand en de weg hier naartoe kunnen strategieën en scenario's worden uitgewerkt.

2.1 Bevolkingsomvang

In de afgelopen 20 jaar is het inwoneraantal van de gemeente Slochteren geleidelijk gestegen. Gemiddeld groeide de gemeente met ruim 81 personen per jaar. Opvallend aan de laatste jaren is de daling van het aantal inwoners in 2003 en de relatief grote stijging in 2006 en 2007. Medio 2003 is het asielzoekerscentrum gesloten wat mede heeft geresulteerd in een daling van het inwonersaantal in 2003 met 215 personen. Voor wat betreft de boven gemiddelde stijging van het aantal inwoners in de gemeente in de jaren 2006 en 2007 (stijging van respectievelijk 248 en 378 inwoners per jaar) is de verklaring met name te geven door het aanbod van bouwkvavels in Borgmeren fase 2 en 3 te Harkstede.



Figuur 1: Ontwikkeling aantal inwoners gemeente Slochteren 1990-2009 (bron CBS)

2.2 Verdeling inwoners over de dorpskernen

Voor een goed volkshuisvestingsbeleid is het wenselijk om inzicht te krijgen in de (ontwikkeling van de) verdeling van het aantal inwoners over de verschillende dorpskernen binnen de gemeente Slochteren. Op basis van de gegevens uit tabel 2 valt op dat Harkstede in de loop der jaren enorm is gegroeid. De kwaliteitslocatie Eilandrijk is hier onder andere de oorzaak van. Daarnaast is te zien dat binnen het dorp Slochteren minder inwoners wonen dan 20 jaar geleden. Schildwolde, dat tegen het dorp Slochteren aan ligt, vertoont ook een dalende trend voor wat betreft het aantal inwoners tot aan 2006. In met name 2008 heeft Schildwolde veel nieuwe inwoners mogen begroeten wat voornamelijk zijn oorsprong vindt in de uitbreidingslocatie Schatterswold. Voor de kleinere kernen Overschild, Helling, Scharmer, Woudbloem en Luddeweer valt op dat een duidelijke dalende trend is waar te nemen in de laatste tien jaar voor wat betreft het aantal inwoners.¹ In bijlage 1 is volledigheidshalve een uitgebreid overzicht opgenomen van de ontwikkeling van het aantal inwoners per kern over de periode 1990 tot en met 2009.

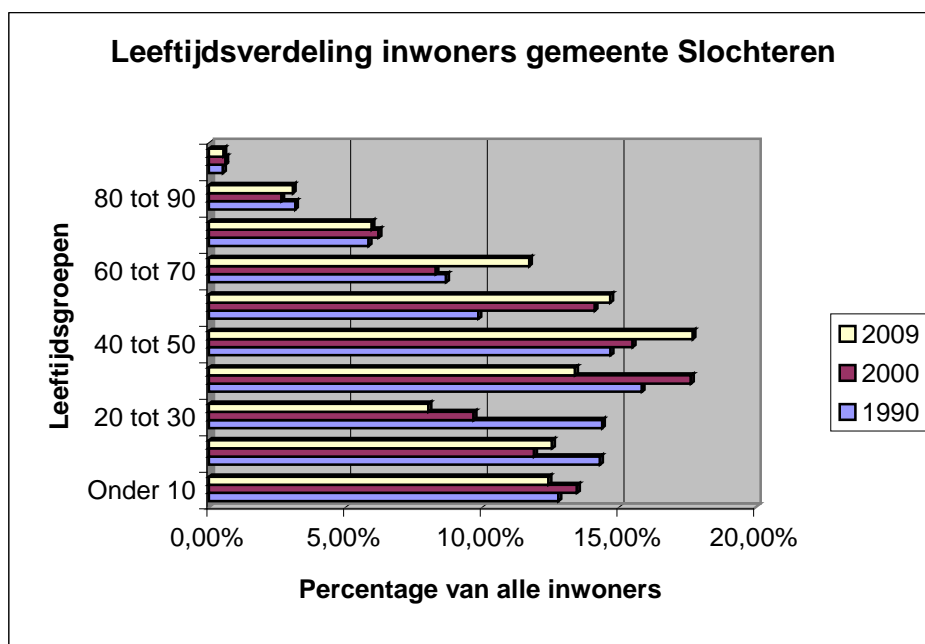
¹ Dit wordt grotendeels veroorzaakt door gezinsverdunding.

	1990	2009	Saldo in %
Siddeburen	2887	3420	18,5%
Harkstede	2046	3255	59,1%
Slochteren	2597	2370	- 8,7%
Schildwolde	1514	1678	10,8%
Kolham	1484	1403	- 5,5%
Froombosch	837	906	8,2%
Overschild	640	578	- 9,7%
Hellum	608	568	- 6,6%
Scharmer	516	514	- 0,4%
Tjuchem	305	324	6,2%
Lageland	205	226	10,2%
Steendam	162	183	13,0%
Woudbloem	128	99	- 22,7%
Luddeweer	68	67	- 1,5%
Totaal	13997	15591	11,4%

Tabel 2: Aantal inwoners verdeeld over de kernen 1990 en 2009, bron GBA.

2.3 Bevolkingsomvang naar leeftijd

Naast het aantal inwoners is het belangrijk om zicht te hebben op wijzigingen in de leeftijdssamenstelling van de inwoners van de gemeente Slochteren. Zoals ook landelijk als trend valt waar te nemen, is het percentage senioren in de gemeente Slochteren in de laatste jaren groter geworden. Deze vergrijzing gaat in vergelijkbare (landelijke) gemeenten vaak gepaard met een ontgroening. Ontgroening betekent dat het aandeel jongeren in de gemeente veel lager wordt. Voor de gemeente Slochteren is deze ontgroening slechts in beperkte mate aan de orde (in vergelijking met de andere landelijke gemeenten). Met het oog op het in stand houden van een homogeen opgebouwde samenleving binnen de gemeente Slochteren is dit een belangrijke constatering. In de afgelopen twintig jaar is het aandeel van de leeftijdsgroepen 40 tot 50 jaar en 60 tot 70 jaar beide met 30% gestegen. De leeftijdscategorie 50 tot 60 jaar is zelfs met 50% gestegen. Daar staat tegenover dat het aandeel van bijvoorbeeld de leeftijdsgroep 20 tot 30 jaar met maar liefst 45% is gedaald. Er is derhalve wel een bepaalde mate van ontgroening, maar dit is afgezet tegen vergelijkbare gemeenten in mindere mate aanwezig (minder dan gemiddeld).



Grafiek 3: Leeftijdverdeling inwoners gemeente Slochteren in percentages, bron CBS.

2.4 Migratiesaldo

Om een beeld te krijgen van de verhuisdynamiek binnen de gemeente Slochteren, is het goed om naast de vertrekkende en vestigende inwoners ook de zogenaamde binnengemeentelijke verhuizingen in kaart te brengen. Daarmee wordt een volledig beeld van de verschillende verhuisbewegingen verkregen. Deze binnengemeentelijke verhuizingen hebben geen invloed op het migratiesaldo, maar geven wel een indicatie van de verhuisbereidheid (onder andere indicatie voor de doelgroep doorstromers).

Op basis van onderstaande tabel wordt duidelijk dat de gemeente Slochteren met name in de laatste jaren een positief migratiesaldo heeft. In 2006 en 2007 zijn relatief gezien veel mensen van buiten de gemeente naar Slochteren gekomen. In deze jaren hebben ook veel binnengemeentelijke verhuizingen plaatsgevonden. Dit laat zich met name verklaren door de woningbouwontwikkelingen aan de Borgmeren te Harkstede. Zo kwam bijna de helft van de nieuwe bewoners van Eilandrijk fase 3 uit Harkstede zelf. Door een goed aanbod aan nieuwe kavels en gewilde locaties voor woningbouw, kan een gemeente dus invloed uitoefenen op het migratiesaldo en kan het daarnaast de bestaande inwoners aan zich blijven binden door gewilde kavels aan te bieden. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen waarin, over de periode 2000 tot en met 2008, is aangegeven waar de vertrekkende en vestigende inwoners van de gemeente Slochteren vandaan kwamen (opgesplitst naar provincies enerzijds en Groningse gemeenten anderzijds).

	Migratiesaldo	Gevestigd	Vertrokken	Verhuizers binnen gemeentegrenzen
1990	28	652	624	583
1991	-31	560	591	509
1992	-35	611	646	540
1993	-34	593	627	508
1994	-17	653	670	609
1995	150	782	632	738
1996	87	719	632	645
1997	8	700	692	571
1998	-53	644	697	491
1999	69	715	646	588
2000	-13	610	623	557
2001	22	654	632	529
2002	-109	651	760	559
2003	-244	619	863	476
2004	-42	660	702	492
2005	-3	700	703	733
2006	229	901	672	804
2007	287	1004	717	631
2008	57	800	743	620

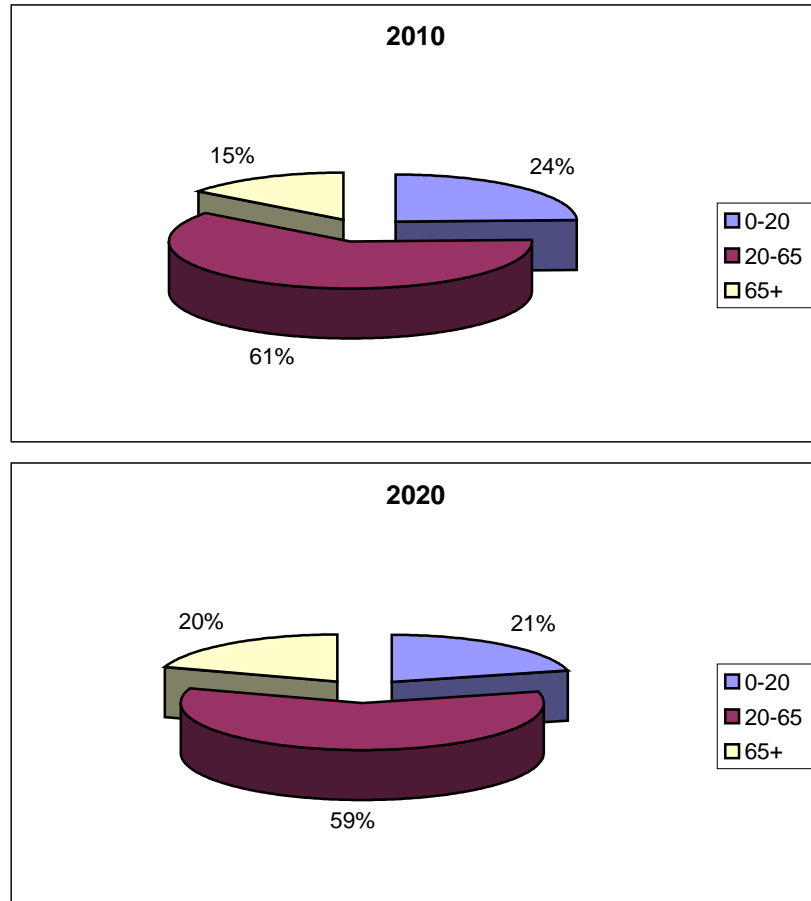
Tabel 4: Overzicht van migratiesaldo en binnengemeentelijke verhuizers gemeente Slochteren tussen 1990 en 2008, bron CBS.

2.5 Prognose bevolkingsontwikkeling

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft op 16 december 2009 cijfers gepubliceerd over de bevolkingsontwikkeling in de Nederlandse gemeenten. Tot en met 2020 zal het inwoneraantal in de gemeente Slochteren groeien tot 17.235 inwoners (met in 2040 een verwacht inwoneraantal van 20.087). Bij deze prognose heeft het CBS een ongedefinieerd deel van het project Meerstad aan de gemeente Slochteren toebedeeld (dit gedeelte komt niet overeen met de feitelijke situatie). Ook het aantal nieuwe woningen die hierbinnen worden gerealiseerd komt niet overeen met de planning/fasering zoals dit binnen het project wordt gehanteerd.²

² Doordat er teveel variabelen zijn bij deze prognoses van het CBS is het onverstandig om de conclusies vanuit het Woonplan alleen op deze cijfers te baseren. Het CBS is niet bereid gevonden toelichting te geven op deze prognose (aangeven welk deel van project Meerstad en hoeveel inwoners hierbinnen tot de gemeente Slochteren worden gerekend zodat de bevolkingsontwikkeling buiten Meerstad kan worden afgeleid).

De inwoners van de gemeente Slochteren worden bij de prognoses van het CBS in drie leeftijdscategorieën verdeeld. De eerste groep zijn de inwoners van de gemeente Slochteren tot 20 jaar. De tweede groep zijn de inwoners die tussen de 20 en 65 jaar zijn. De laatste groep zijn de inwoners die 65 jaar of ouder zijn. Hieronder wordt dus de bevolkingsopbouw in deze drie leeftijdscategorieën voor de jaren 2010 en 2020 weergegeven. Opvallend hierbij is dat de groep 65+ relatief gezien aanzienlijk groter wordt (vergrijzing).



Figuur 5: Leeftijdverdeling inwoners gemeente Slochteren 2010 en 2020

Naast het CBS heeft het ABF (Primos 2009) ook bevolkingsprognoses afgegeven. Op basis van deze prognose zal het inwoneraantal binnen de gemeente Slochteren nagenoeg gelijk blijven tot 2020. Bij de ABF-prognose stijgt het aantal huishoudens (van 2010 tot 2020) met bijna 300 huishoudens. Daarnaast zal op grond van de prognose van PRIMOS Lokaal er tot 2020 een huishoudengroei van 342 plaatsvinden binnen de gemeente Slochteren. De prognoses verschillen op onderdelen erg veel van elkaar. Dit is tevens voor de andere gemeenten in het Regiovisiegebied naar voren gekomen gedurende de analyse ten behoeve van de woningbouwafstemming. Wel zijn de verschillende prognoses het redelijk eens over de grootte van de huishoudengroei. In paragraaf 8.2, waarin de toekomstige woningbouwbehoefte wordt beschreven, worden bovengenoemde prognoses betrokken.

Hoofdstuk 3 Bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk komt naar voren hoeveel woningen momenteel in de gemeente Slochteren staan en op welke wijze deze voorraad is verdeeld/opgebouwd. Voor de huurwoningen van SWS wordt aanvullende een onderverdeling gemaakt omdat deze woningen voorzien in de vraag van de doelgroep met een lager inkomen.

3.1 Woningvoorraad en woningbezetting

Het totaal aantal woningen en de woningbezetting in de gemeente Slochteren in 2009 is van belang om uiteindelijk de effecten en de gevolgen van de demografische ontwikkelingen te kunnen doorvertalen naar de voorraad in 2020.

3.1.1 Woningvoorraad

In de afgelopen jaren zijn binnen de gemeente Slochteren meerdere woningen gebouwd. Het toegestane aantal nieuw te bouwen woningen in de gemeente Slochteren vanuit de nota bouwen en wonen 2002-2006, destijds contingenten genoemd, zijn binnen de daarvoor gestelde termijn gerealiseerd. Ook aan de taakstelling vanuit het Besluit locatiegebonden subsidie 2005-2009 (BLS) heeft de gemeente Slochteren voldaan.

Over een periode van 20 jaar bekeken, is het aantal woningen binnen de gemeente Slochteren vermeerderd met ca. 22%. De groei van het aantal woningen per jaar is in deze periode redelijk constant geweest met uitzondering van de jaren 2002 tot en met 2005. Na 2005 is het aantal woningen weer (meer dan gemiddeld) gestegen.

Jaartal	Aantal
1990	5159
1991	5215
1992	5194
1993	5265
1994	5293
1995	5396
1996	5521
1997	5565
1998	5651
1999	5673
2000	5762
2001	5820
2002	5853
2003	5845
2004	5835
2005	5844
2006	5994
2007	6012
2008	6142
2009	6276

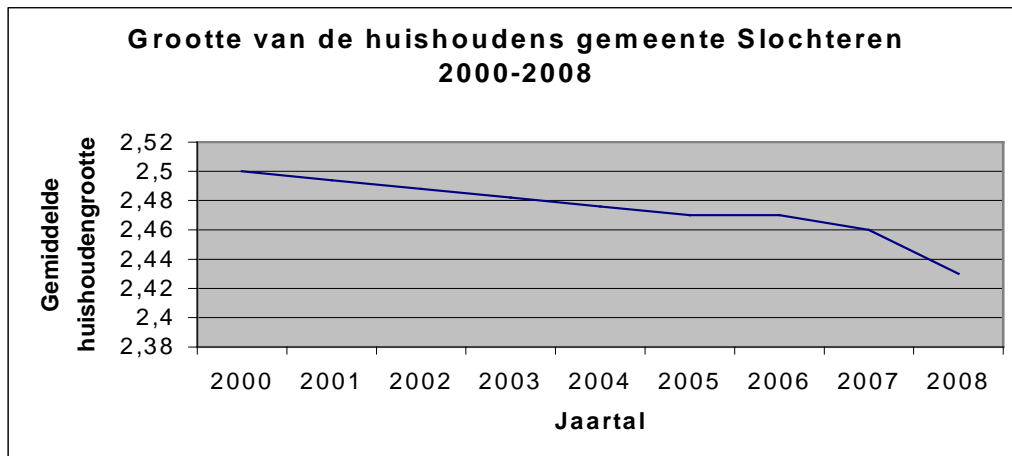
Tabel 6: Woningvoorraad per 1 januari, bron CBS

3.1.2 Woningbezetting

In 2008 was de gemiddelde woningbezetting 2,43 personen verdeeld over 6142 woningen. In de afgelopen jaren is het aantal personen dat gezamenlijk een huishouden vormt gedaald. Dit komt overeen met het landelijke beeld. Steeds vaker is sprake van éénoudergezinnen en/of blijven mensen na het overlijden van een partner langer alleen wonen.

De dalende woningbezetting betekent concreet dat ook bij een gelijkblijvend aantal inwoners binnen een gemeente, nieuwe woningen gebouwd moeten worden om aan de (in dat geval toenemende) woningbehoefte te kunnen voldoen.

In onderstaande grafiek wordt de historische ontwikkeling van de huishoudengrootte over de periode 2000 tot en met 2008 weergegeven.



Grafiek 7: Gemiddelde huishoudengrootte gemeente Slochteren 2000-2008 (bron CBS).

3.2 Samenstelling woningvoorraad

Binnen de gemeente Slochteren zijn meerdere typen woningen aanwezig. Deze typen woningen variëren in huur- en koopwoningen. Op basis van de gegevens die worden verschaft door het CBS wordt duidelijk dat in de afgelopen jaren gemiddeld 26% van de totale woningvoorraad in de gemeente Slochteren te huur werd aangeboden en dus 74% zogenaamde koopwoningen zijn.³ Om een duidelijk beeld te krijgen van de huurwoningen die voorzien in het lagere huursegment, zijn de gegevens vanuit de woningbouwcoöperatie een goede maatstaf. De woningen die via een particulier worden gehuurd voorzien doorgaans in een hoger huursegment.

3.3 Stichting Woningbouw Slochteren⁴

SWS heeft het grootste deel van de huurwoningen binnen onze gemeente in haar bezit. In juni 2009 heeft SWS haar Ondernemingsplan 2009-2013 afgerond waarin wordt verwezen naar de komst van een strategisch voorraadbeleid. In december 2009 is dit strategisch voorraadbeleid opgesteld en onder andere aan de gemeente aangeboden. Uit het strategisch voorraadbeleid blijkt dat SWS 1219 woningen in haar bezit heeft.⁵ Hieronder wordt weergegeven welke huurprijzen worden gehanteerd, wat voor soort woningen dit zijn en in welke kern deze woningen zijn gesitueerd.

3.3.1 Huurcategorie woningen

In haar strategisch voorraadbeleid verdeelt de woningbouwcoöperatie haar huurwoningen in verschillende huurprijzen categorieën. Gemakshalve worden deze categorieën overgenomen voor wat betreft het in kaart brengen van het woningbezit van SWS.

Huurcategorie	Huurprijs	Aantal	%
Goedkoop	< € 348,99	312	25,6 %
Betaalbaar 1 en 2 personen	< € 442,00	737	60,5 %
Betaalbaar > 2 personen	< € 535,33	117	9,6 %
Duur	< € 631,73	48	3,9 %
Duur (boven huurtoeslaggrens)	> € 631,73	5	0,4 %
		1219	100 %

Tabel 8: Verdeling huurwoningen SWS in huurprijzen categorieën.

³ In het percentage huurwoning zit een gedeelte koopwoning die door particulieren wordt verhuurd. Deze huurwoningen voorzien doorgaans in een hoger huursegment.

⁴ Alle gegevens die in paragraaf 3.3 worden genoemd komen rechtstreeks uit het Strategisch voorraadbeleid dat is opgesteld door SWS in december 2009.

⁵ Peildatum 1 oktober 2009.

3.3.2 Type woningen

SWS geeft aan dat van deze 1219 woningen 61% eengezinswoningen zijn en 22% zogenaamde ouderenwoningen zijn. Daarnaast heeft SWS 13% jongerenwoningen en 4% levensloopbestendige (grondgebonden) woningen.⁶

Het grootste deel van deze woningen is tussen 1950 en 1979 gebouwd (58,9%). Bijna 40% is na 1979 gebouwd en slechts 2,8% dateert van de periode voor 1950.⁷

3.3.3 Locatie van de woningen

SWS heeft in verschillende dorpskernen woningen in haar bezit. Zo heeft SWS in Siddeburen momenteel 328 huurwoningen in haar bezit. Dat is bijna 27% van haar bestand. Van de seniorenwoningen die SWS in haar bezit heeft, is 53% een appartement (63 in Siddeburen en 77 in Harkstede).

	Totaal aantal huurwoningen	Seniorenwoningen	Levensloopbestendige woningen	Eengezinswoningen	Jongerenwoningen
Slochteren	264	59	10	157	38
Schildwolde	120	18	5	62	35
Siddeburen	328 (+19 NOVO)	87	23	195	23
Harkstede	235	95	-	141	-
Froombosch	51	2	8	41	-
Kolham	149	-	-	104	47
Hellum	23	3	-	20	-
Steendam	4	-	-	4	-
Tjuchem	9	-	3	6	-
Woudbloem	11	-	-	1	10
Lageland	2	-	-	2	-
Overschild	4	-	-	4	-

Tabel 9: Overzicht van het aantal en soort woningen van SWS in de verschillende dorpskernen binnen de gemeente Slochteren op 1 oktober 2009.

⁶ SWS ziet grondgebonden woningen als levensloopbestendige woningen. De seniorenwoningen zijn appartementen.

⁷ Het bouwjaar van de woningen kan een eerste indicatie zijn voor de eventueel benodigde herstructurering en/of vervangende nieuwbouw.

Hoofdstuk 4 Kwalitatieve bouwopgave

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Slochteren dient zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve bouwopgave te bevatten. De kwalitatieve bouwopgave omschrijft aan welke kwaliteitskenmerken de (nieuwbouw van) woningen dienen te voldoen en tevens welke mogelijkheden benut kunnen worden gelet op de bestaande woningvoorraad. Hierbij moet naast de doelgroepen ook gedacht worden aan duurzaamheid en de locatie van de woningen. In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve elementen van de bouwopgave omschreven.

4.1 Toekomstvisie Slochteren 2020

In 2008 is de Toekomstvisie 2020 door de gemeenteraad van Slochteren vastgesteld. Deze Toekomstvisie schetst de gemeentelijke ambities op allerlei terreinen, waaronder de volkshuisvesting. Het onderliggende Woonplan is de uitwerking van de genoemde ambities vanuit deze Toekomstvisie.

In de Toekomstvisie is de keus gemaakt om alleen in de drie hoofdkernen, zijnde Slochteren, Harkstede en Siddeburen, (grotere) woningbouwlocaties te ontwikkelen. In de andere kernen is slechts incidentele woningbouw mogelijk waarbij voorop staat dat deze woningbouw niet plaatsvindt ten behoeve van het behoud van de (plaatselijke) voorzieningen. Daarnaast mag een toevoeging aan de woningvoorraad alleen plaatsvinden met het oog op de kwaliteit voor bestaande bebouwing en platteland. De gemeente Slochteren is een groene en levendige gemeente en moet dat ook blijven.

Als ambitie in de Toekomstvisie wordt neergezet dat de kernen in de gemeente Slochteren qua bevolkingsopbouw heterogeen moeten zijn. Dit betekent dat naast de woningbouw die moet worden gerealiseerd om in te kunnen spelen op de effecten van de demografische ontwikkelingen, er ook rekening gehouden moet worden met het beschikbaar zijn van woningen voor andere doelgroepen. Insteek is om een zo goed mogelijke leeftijdsverdeling in de gemeente Slochteren te houden, onder andere door woningen beschikbaar te hebben voor alle doelgroepen.

Tenslotte geeft de Toekomstvisie als ambitie aan dat de gemeente Slochteren voor wat betreft het type woningen compleet dient te zijn in 2020. Dit houdt in dat voor het gros van de inwoners een geschikte woning in de gemeente aanwezig is. Het type woning is voornamelijk afhankelijk van de verschillende doelgroepen.

4.2 Behoud kenmerken gemeente Slochteren

De gemeente Slochteren is in vele opzichten een prachtige gemeente. Belangrijk aspect van dit Woonplan is het behoud van de goede woonkwaliteiten van de gemeente Slochteren. De landelijke woonomgeving is typerend voor de gemeente en dit moet behouden blijven.

De gemeente Slochteren heeft qua inwonersaantal de laatste jaren een groei doorgemaakt. Dit is met name door het behoud van de eigen identiteit (en het aanbieden van woningen die hierbinnen passen) en het inspringen op de marktkansen. De kenmerken van de gemeente moeten zoveel mogelijk behouden blijven om deze identiteit te behouden en om voldoende onderscheidend te zijn van de omliggende gemeenten. De cultuurhistorische gegroeide eigenheid van Slochteren, het lint met hierop dwarslinten, moet dus in stand blijven.

De kenmerken waar voor wat betreft de woningbouw met name op wordt bedoeld is de opbouw van de verschillende kernen. Afgezien van Siddeburen, en in mindere mate Harkstede, bestaat de gemeente Slochteren uit lintbebouwing. Middels dwarslinten op dit lint vindt woningbouw plaats (zoals het carré in Slochteren). Dat principe zal ook voor toekomstige woningbouw gehanteerd moeten worden. Daarmee blijft het landelijk wonen en de lintdorpen bestaan. De opbouw van Siddeburen is totaal anders en biedt juist bij uitstek mogelijkheden om te bouwen in een (vierkant) cluster. Harkstede ligt hier wat tussenin. Het lint loopt wel dwars door Harkstede heen, maar toch zijn een aantal woonvlekken tegen dit lint aangebouwd die niet als "standaard" dwarslint zijn te bestempelen. Voor uitbreidingen binnen Harkstede biedt deze opbouw kansen voor meerdere scenario's (net zoals Slochteren 3 en 4). Naast de ambities en uitgangspunten uit de Toekomstvisie is het behoud van de karakteristieke (woon)kenmerken van de gemeente ook onderdeel van de kwalitatieve bouwopgave.

In de Toekomstvisie staat dat er geen grootschalige woningbouw in kleine kernen dient plaats te vinden en dat hier geen woningen worden gerealiseerd om voorzieningen open te houden. Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is zeker ook gericht op het behoud van de kwaliteiten van deze kleine kernen. Zo is het behoud van de omvang van een dorp (dus geen grotere nieuwbouwplannen) voor bepaalde doelgroepen namelijk ook een specifieke kwaliteit. Om de kwaliteiten van de kleine kernen te behouden ligt de gemeentelijke taak dus niet zozeer in het mogelijk maken van woningbouw, maar veel meer op het eventueel faciliteren op andere vlakken, daar waar dit mogelijk en wenselijk is.

Een aspect van lintbebouwing is dat tussen de woningen door uitzichten naar het open gebied aanwezig zijn. Dat geeft vanaf het lint een wijds en vrij gevoel. Deze doorzichten moeten zoveel mogelijk behouden blijven om dit weidse en vrije gevoel te behouden. Dit is een kwaliteit die landelijk gezien steeds zeldzamer wordt en dus moet worden gekoesterd. De dwarslinten op het hoofdlint passen hier goed binnen. Wegen die parallel aan het lint lopen doen juist snel afbreuk aan de kwaliteiten van deze doorzichten.

Het project Meerstad wordt grotendeels op grondgebied van de gemeente Slochteren gerealiseerd. Dat biedt kansen voor de bestaande lintbebouwing. Meerstad zal veel water en groen bevatten. Het uitzicht op de kwaliteiten van het project Meerstad vanaf het lint is dan een positieve ontwikkeling en moet bij voorkeur gekoesterd worden. Dat betekent dat de delen van het lint waar doorzichten richting Meerstad aanwezig zijn, niet zomaar dichtgebouwd moeten worden. Door het uitzicht op Meerstad vindt een upgradering van (de gevoelswaarde op) het lint zelf plaats.

4.3 Duurzaam bouwen

Op 15 oktober 2009 heeft de gemeenteraad de nota Duurzaam Slochteren vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor een Duurzaam Slochteren benoemd. Duurzaam bouwen en wonen maken daar deel van uit. Geconcludeerd is dat duurzaam bouwen en wonen gericht zijn op kwaliteit. Dat is reden om duurzaam bouwen als kwalitatieve bouwopgave in dit Woonplan te benoemen.

4.3.1 Bestaande woningen

Ambitie uit de duurzaamheidsnota is dat eigenaren van bestaande woningen worden geprikkeld om de woning te verduurzamen. Dit geldt zowel voor een particuliere eigenaar als voor de woningbouwcoöperatie. In de nota Duurzaam Slochteren wordt als uitwerking van de Toekomstvisie 2020 omschreven dat het bij duurzaam wonen draait om kwaliteit.

Hierbij moet naast maatregelen ten behoeve van de energiezuinigheid ook gedacht worden aan het levensloopbestendig maken van woningen (woningen gaan langer mee). Insteek is dat de bestaande woningvoorraad voldoet aan de hedendaagse eisen op het gebied van energieverbruik.

In 2011 wordt gestart met een campagne om huiseigenaren te prikkelen te investeren in de energiereductie van de eigen woning. Met de woningcorporatie worden afspraken gemaakt over de aanpak van huurwoningen, waarbij het eigen energiebeleid van woningcorporatie SWS ook een rol speelt. Centraal hierbij staat de energieverbruikreductie. Dat kan bijvoorbeeld worden bereikt door isolatie, energiebesparende beglazing of de plaatsing van zonneboilers. Deze afspraak wordt in een convenant door beide partijen vastgelegd. Waar mogelijk wordt in de uitvoering samengewerkt met de woningcorporatie.

Tevens is de gemeente Slochteren aangesloten bij het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Er is budget beschikbaar om zogenaamde duurzaamheidsleningen te verstrekken aan huiseigenaren om de bestaande woningen duurzamer te maken. De kosten die worden gemaakt voor deze verbouwing ten behoeve van duurzaamheid kunnen dan eventueel (gedeeltelijk) worden gefinancierd middels een duurzaamheidslening. Eind 2010 is besloten de SVN-gelden te gaan inzetten voor deze duurzaamheidsleningen.

4.3.2 Locatieontwikkeling (tot 200 woningen)

Onder een locatieontwikkeling in deze en de volgende paragraaf wordt verstaan het bouwen van geheel nieuwe woningen (uitbreiding) en/of het herbouwen van gesloopte woningen (herstructurering).

Bij projectmatige nieuwbouw is de insteek dat wij als gemeente samen met de bouwers (waaronder eventueel woningcorporaties) afspraken maken over de te nemen duurzame maatregelen. Hierbij wordt gestreefd naar een EPC die 10% beter is dan de wettelijke norm zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit. EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt en geeft de energiezuinigheid van een woning weer. Hoe lager de EPC, hoe energiezuiniger de woning is. Het toe te passen isolatiemateriaal in de muren is hierbij onder andere van belang. Per nieuwbouwlocatie zullen deze afspraken moeten worden gemaakt en (privaatrechtelijk) vastgelegd.

Indien wij als gemeente zelf gaan ontwikkelen op een bepaalde locatie of kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap, dan is de ambitie uitgesproken dat wij een EPC willen gaan realiseren die 25% beter is dan de wettelijke norm. Omdat de gemeente hier als private partij betrokken is, is het mogelijk een hogere ambitie te behalen.

4.3.3 Locatieontwikkeling (vanaf 200 woningen)

Binnen de gemeente Slochteren zijn logischerwijs niet veel projecten die voorzien in de bouw van in totaal meer dan 200 woningen. Het project Meerstad voldoet wel aan dit criterium, echter zoals bij de afbakening van dit Woonplan reeds is aangegeven, ziet dit Woonplan niet op het project Meerstad. Dat betekent dan ook dat de eisen en voorwaarden die hieronder worden beschreven, niet via dit Woonplan van toepassing worden verklaard op het project Meerstad.

Indien een locatieontwikkeling van minimaal 200 woningen binnen de gemeente Slochteren wordt uitgevoerd waarbij de gemeente zelf de ontwikkeling op zich neemt, is het doel om een EPL van 8,0 tot 9,0 te behalen.⁸

4.4 Doelgroepen

Eén van de onderdelen van de kwalitatieve bouwopgave zijn de doelgroepen waarvoor woonruimte beschikbaar dient te zijn om te kunnen voldoen aan de ambities die in de Toekomstvisie worden genoemd. Op basis van de prognoses van de bevolkingsontwikkeling wordt een ruwe inschatting gemaakt voor wat betreft de toekomstige behoefte aan (nieuwe) woningen voor de verschillende doelgroepen. Naast de genoemde prognose is ook de verwachte toekomstige huishoudengrootte en de op basis van de toekomstvisie gewenste heterogeniteit binnen de gemeente van belang. Gelet op deze elementen is gekozen om onderstaande doelgroepen specifiek te benoemen. Hieronder wordt omschreven welke doelgroepen dit zijn en wat de kenmerken van deze doelgroepen zijn. Eventuele speerpunten en conclusies over de benodigde woningbouw voor deze doelgroepen komt in hoofdstuk 8 aan bod.

4.4.1 Senioren

Zoals al eerder is aangegeven, vindt steeds meer een vergrijzing van de Nederlandse bevolking plaats. Dit is blijkens de verwachting ook op de gemeente Slochteren van toepassing. Dit betekent dat wij als gemeente speciale aandacht aan deze doelgroep besteden om onze ambitie vanuit de Toekomstvisie, dat voor bijna iedereen een geschikte woning aanwezig is, te halen.

4.4.1.1 Wonen met zorg

In opdracht van de Regio Groningen-Assen is door Companen een pilot Wonen met zorg uitgevoerd waarbij de komende vergrijzing een belangrijk element was. Tevens was de vermaatschappelijking van de zorg en de extramuralisering hier onderdeel van.⁹ In het regiorapport is een kwalitatieve verdiepingsslag gespecificeerd per gemeente gemaakt met betrekking tot de benodigde woningen.

Bij het onderzoek van Companen is per gemeente onderzocht hoeveel woningen met zorg in 2006 aanwezig waren en hoeveel in 2015 op basis van de prognose nodig zijn.¹⁰ Hierbij is tevens aandacht besteed aan de kernen waar de eventueel extra wooneenheden voor zorg kunnen worden gerealiseerd gelet op de aanwezigheid van voorzieningen.¹¹ In onderstaande tabel wordt in vier categorieën aangegeven hoeveel zorgwoningen in 2006 aanwezig waren en hoeveel in 2015 nodig

⁸ EPL (Energie Prestatie op Locatie) is een maat om de energiezuinigheid van een groep woningen te meten.

⁹ Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden.

¹⁰ De pilot en het regiorapport zijn 12 maart 2007 afgerond.

¹¹ Het onderzoek noemt als voorzieningen onder andere de huisarts, apotheek en een winkel.

zouden moeten zijn om aan de vraag te kunnen voldoen.¹² Dit is dan weer onderverdeeld in de vier kernen waar wonen met zorg mogelijk is op basis van het onderzoek (gelet op de factoren die hierbij van belang zijn zoals aanwezigheid van voorzieningen). Hierbij valt op dat Schildwolde/Overschild ook wordt genoemd, terwijl op basis van de Toekomstvisie grootschalige nieuwbouw alleen in de drie hoofdkernen dient plaats te vinden. Omdat Schildwolde/Overschild wel onderdeel is van de pilot, wordt dit wel opgenomen. Met betrekking tot de aanwezigheid van de betreffende voorzieningen in de verschillende kernen binnen de gemeente Slochteren, komt dat aardig overeen met de huidige stand van de voorzieningen en zijn de andere kernen minder geschikt voor het wonen met zorg waarbij een directe afhankelijkheid met deze voorzieningen aanwezig is.

De vier categorieën waarin het zorgwonen is onderverdeeld zijn ten eerste de intramurale en de beschermd wonen plaatsen. Daarnaast de woningen voor verzorgd wonen en nultredenwoningen. Onder intramuraal wonen wordt het wonen in een intramurale instelling verstaan waarbij 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht is. Het beschermd wonen zijn individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden, met directe nabijheid van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte. Bij verzorgd wonen (woningen) is sprake van zelfstandige woningen in een complex waarbij de zorg op afroep 24 uur per dag beschikbaar is. Tenslotte zijn nultreden woningen geschikt voor mensen met lichte functiebeperkingen (bijvoorbeeld een rollator). Deze woningen hebben de basisfuncties gelijkvloers.

Een negatief getal in onderstaande tabel (deze is ingekleurd) betekent dat op basis van de prognose een toekomstig tekort aan die categorie zorgwoning aanwezig is in die specifieke kern. De kernen die niet worden genoemd zijn op basis van het onderzoek niet geschikt voor zorgwoningen (mede gelet op ontbreken van woonzorgzone) en gelet hierop is het de verwachting dat de toekomstige behoefte daar laag zal zijn.

Slochteren	Intramuraal (plaatsen)	Beschermd wonen (plaatsen)	Verzorgd wonen (woningen)	Nultreden woningen
Aanwezig 2006	65	0	0	120
Nodig 2015	42,5	17,5	80	170
Tekort/overschot	22,5	-17,5	-80	-50

Schildwolde/Overschild	Intramuraal (plaatsen)	Beschermd wonen (plaatsen)	Verzorgd wonen (woningen)	Nultreden woningen
Aanwezig 2006	0	0	0	35
Nodig 2015	22,5	10	42,5	100
Tekort/overschot	-22,5	-10	-42,5	-65

Siddeburen	Intramuraal (plaatsen)	Beschermd wonen (plaatsen)	Verzorgd wonen (woningen)	Nultreden woningen
Aanwezig 2006	70	45	35	90
Nodig 2015	40	15	75	135
Tekort/overschot	30	30	-40	-45

Harkstede	Intramuraal (plaatsen)	Beschermd wonen (plaatsen)	Verzorgd wonen (woningen)	Nultreden woningen
Aanwezig 2006	0	0	80	90
Nodig 2015	27,5	12,5	50	120
Tekort/overschot	-27,5	-12,5	30	-30

Tabel 10: Per kern het aantal benodigde wooneenheden voor wonen met zorg in 2015, bron: Companen.

Op basis van het onderzoeksresultaten vanuit het regiorapport heeft de gemeente Slochteren in het geheel genomen in 2015 een overschot van 2,5 intramurale plaatsen.¹³ Daarnaast is op dat moment een tekort aan 10 beschermd wonen plaatsen. Van de woningen waarin verzorgd wonen wordt aangeboden zijn 132,5 tekort en in 2015 zijn volgens het onderzoek 190 nultredenwoningen te weinig in de gemeente Slochteren. In augustus 2009 is de (eerste) evaluatie van het wonen met zorg

¹² De verwachting voor zorgwoningen is een gemiddelde van het getal op basis van de Adante-methode en de Presto-methode. Verschil in beide methodes zit in de mate van extramuralisering van de zorg.

¹³ Het onderzoek is in 2007 afgerond.

afgerond waarbij voor de gemeente Slochteren naar voren is gekomen dat het geschatte tekort/overschot nagenoeg gelijk is gebleven (de inschatting/prognose is dus juist geweest).

Belangrijke opmerking hierbij is dat bepaalde categorieën van zorgwoningen locatiegebonden zijn. Hiermee wordt bedoeld dat bijvoorbeeld een tekort aan nultredenwoningen in Siddeburen niet zomaar kan worden opgevangen door een overschot aan nultredenwoningen in Harkstede. De beoogde doelgroep voor nultredenwoningen wenst in het algemeen gesproken in de specifieke dorpskern te (blijven) wonen. Bij intramurale plaatsen is dat geheel anders. Daar is voornoemde “uitwisseling” tussen kernen wel mogelijk.

Tevens is het belangrijk om te vermelden dat de pilot wonen met zorg ziet op het eventueel tekort (of overschot) aan sociale huurwoningen voor het wonen met zorg binnen de gemeente Slochteren. De koopwoningen en overige huurwoningen zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Deze woningen zullen naar verwachting deels in de vraag naar bijvoorbeeld nultredenwoningen kunnen voorzien.

4.4.1.2 Woonzorgzone

De gemeente Slochteren wil de senioren en mensen met een beperking zo lang mogelijk in staat stellen om zelfstandig te blijven wonen en zo zelfstandig mogelijk te functioneren. Dit betekent dat voor wat betreft nieuwe woningen voor deze doelgroep rekening moet worden gehouden met de nabijheid van bepaalde voorzieningen (onder andere de reeds genoemde huisarts, apotheek en winkel).

In de structuurvisie Siddeburen uit 2009 is hier reeds rekening mee gehouden. Ambitie vanuit deze structuurvisie is om het bestaande verzorgingshuis Ufkenshuis te laten functioneren als een zorgkruispunt voor het dorp Siddeburen. Hierbij wordt een straal van 500 meter rondom het Ufkenshuis gehanteerd voor (aangepaste) seniorenwoningen. Hiermee kan de doelgroep optimaal worden bediend in Siddeburen.¹⁴

Niet voor elke dorpskern is een dergelijke ruimtelijke inpassing rondom een verzorgingshuis mogelijk. Vanuit het onderzoek van Companen wordt duidelijk welke dorpskern hiervoor wel in aanmerking komt en welke dorpskern niet. Daarnaast geeft dit onderzoek voor de “geschikt bevonden” dorpskernen het toekomstige tekort of overschot aan woningen (of plaatsen) ten behoeve van de zorg voor senioren aan. Deze woonzorgzone zal bij de nog op te stellen structuurvisies een belangrijke rol gaan spelen voor dorpen. Indien woningen worden gerealiseerd ten behoeve van het wonen met zorg waarbij een directe afhankelijk met de voorzieningen aanwezig is, dienen deze woningen dus binnen de woonzorgzone te vallen.

4.4.1.3 Aanpassen bestaande woningen

Naast de eventueel benodigde nieuwbouw van woningen ten behoeve van de ouder wordende inwoners van de gemeente Slochteren, biedt het huidige woningbestand ook veel potentie. Het aanpassen van bestaande woningen aan de toekomstige wensen is iets wat noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de verwachte behoeftes van de inwoners van de gemeente.

Bij het aanpassen van woningen moet met name worden gedacht aan het realiseren van primaire woonvoorzieningen op de begane grond. Dat betekent dat naast een keuken en een toilet ook de badkamer en een slaapkamer op de begane grond (of gelijkvloers) aanwezig dienen te zijn (bijvoorbeeld in de garage). Dit wordt in de volksmond ook wel levensloopbestendig maken van de woning genoemd. Het plaatsen van een stoellift op de trap is ook een mogelijkheid. Doel is duidelijk, door het treffen van dergelijke aanpassingen kunnen mensen langer in de eigen woning blijven wonen.

Met het aanbrengen van deze inpassende wijzigingen kan echter niet altijd worden volstaan om in te kunnen springen op de toekomstige behoefte. Ook zou het aanbouwen van een slaapkamer aan de woning tot de mogelijkheden kunnen behoren indien het bestaande woonoppervlak simpelweg te klein is. Hiervoor is wel nodig dat dit bouwrecht mogelijk moet worden gemaakt in een bestemmingsplan.

In het traject van actualisatie van de bestemmingsplannen worden voor de nieuwe bestemmingsplannen standaard voorschriften opgesteld. Onderdeel van deze voorschriften is het

¹⁴ Landelijk gezien wordt een woonzorgzone begrensd door een straal van ca. 500 meter rondom de zorgaanbieder/een verzorgingshuis. De voorzieningen dienen dan binnen deze denkbeeldige cirkel te liggen.

begrip mantelzorg. De mogelijkheid om een aanbouw of bijgebouw ten behoeve van het levensloopbestendig maken van een woning is in verschillende gemeenten in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. Middels deze, doorgaans binnenplanse afwijkmogelijkheid, worden inwoners in de gelegenheid gesteld om in bepaalde situaties een extra bijgebouw/aanbouw te creëren op het perceel bovenop het reeds toegestane bebouwd oppervlakte. Dit is dan uiteraard wel afhankelijk van de grootte van het perceel en dergelijke. Ook het overleggen van een doktersverklaring maakt hier vaak onderdeel van uit om ervoor te zorgen dat deze extra bebouwing uitsluitend voor het beoogde doel wordt gebruikt. In de nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Slochteren zijn naar huidige inzichten voldoende bouwmogelijkheden gecreëerd voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen en wordt adequaat geanticipeerd om de toekomstige behoeften. Daarnaast bieden de nieuwe bouwvergunningvrije mogelijkheden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ook voldoende mogelijkheden.

Het levensloopbestendig maken van bestaande woningen kost geld. Deze kosten komen normaal gesproken voor rekening van de initiatiefnemer (eigenaar). Dit kan echter anders zijn indien voorzieningen worden aangebracht die vallen onder de reikwijdte van (bijvoorbeeld) de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Deze voorzieningen worden dan op grond van een (acute/urgente) medische noodzaak aangebracht. In de meeste gevallen van het levensloopbestendig maken van de woning zal hiervan geen sprake zijn. De voorzieningen worden voor het eigen gemak en/of vooruitlopend op andere tijden aangebracht. In dat geval is de Wmo niet van toepassing. De acute of urgente medische noodzaak ontbreekt in dat geval.

De verwachting is dat het planologisch mogelijk maken dat bestaande woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden niet betekent dat er direct meer subsidieverzoeken in het kader van de Wmo worden ingediend. Ook dit Woonplan zal niet dit effect hebben. Alleen een slechte gezondheid en de noodzaak voor de aanpassingen zijn reden voor een eventuele gerechtvaardigd verzoek in het kader van de Wmo. Overigens kan de toenemende vergrijzing wel het één en ander gaan betekenen voor het aantal verzoeken inzake de Wmo. Dit valt echter buiten de reikwijdte van dit Woonplan.

4.4.2 Speciale zorgwoonvormen

Naast woonvormen speciaal voor senioren, zijn ook zorgwoonvormen voor andere doelgroepen denkbaar binnen de gemeente Slochteren. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een woonvorm voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking.

Het is onwenselijk om beleidsuitgangspunten voor deze doelgroepen op te stellen in dit Woonplan. De verzoeken voor dergelijke woonvormen zijn dusdanig specifiek en casuïstisch dat het maatwerk zal blijven om een volkshuisvestelijke en ruimtelijke afweging te kunnen maken. Per initiatief zullen de belangen afgewogen moeten worden, waarbij onder andere de mate van intramuraliteit en de vraag naar deze woonvorm een belangrijke rol spelen. Indien sprake is van een woonvorm waarbij de bewoners één huishouding vormen (de bewoners hebben alleen een slaapkamer en daarbij geen primaire woonvoorzieningen zoals een badkamer, keuken en/of toilet waarbij tevens sprake is van 24-uurs directe begeleiding), dan gaan deze onzelfstandige wooneenheden (in beginsel) niet ten laste van de nieuwbouwruiimte (voorheen contingenten genoemd).¹⁵ Alle andere initiatieven waarbij de bewoners in meer of mindere mate een eigen huishouding voeren (hierbij moet gedacht worden aan eigen woonvoorzieningen, geen 24-uurs opvang in pand, meerdere officiële huisnummers/adressen), gaan wel ten laste van de nieuwbouwruiimte en hebben dus invloed op de kwantitatieve bouwopgave (dit komt in hoofdstuk 5 verder aan de orde).

In het geval de bewoners wel een zelfstandige woning hebben binnen een begeleid wonen complex (met de primaire woonvoorzieningen) en tevens gebruik maken van de voorzieningen rondom dit wooncomplex, dan wordt vanuit volkshuisvestelijk inzicht ook de woonzorgzone gehanteerd voor de maximale afstand tot de eerder genoemde voorzieningen zoals dokter, apotheek en winkels. Dat betekent dat de woonvormen die niet intramuraal zijn (dus de bewoners maken gebruik van de voorzieningen in een kern), gelet op de afstand niet in het "buitengebied" kunnen worden opgericht. Deze woonvormen moeten in beginsel in de kernen worden gerealiseerd waar de belangrijkste voorzieningen aanwezig zijn.

¹⁵ Het begrip nieuwbouwruiimte wordt in paragraaf 5.1 uitgelegd.

Het antwoord op de vraag of een woonvorm voor een specifieke doelgroep (niet zijnde senioren) in een kern gerealiseerd moet worden, is mede afhankelijk van het gegeven of de initiatiefnemer ook kan aantonen dat er behoefte aan die woonvorm bestaat. Voorkomen moet worden dat een gebouw wordt opgericht (of een bestaand gebouw worden heringericht) voor een woonvorm waar uiteindelijk geen vraag naar is, waardoor de woningen/wooneenheden bijvoorbeeld als appartementen in de vrije verkoop op de markt worden gezet. Daarmee kan namelijk kostbare nieuwbouwruijme verloren gaan ten gunste van commerciële doeleinden terwijl tegelijkertijd de oorspronkelijke beoogde maatschappelijke doelstellingen niet worden gerealiseerd.

4.4.3 Lagere inkomens

In de Toekomstvisie het land van Slochteren komt naar voren dat iedereen meedoet. Dat betekent ook dat voor de doelgroep van mensen met een lager inkomen voldoende geschikte en met name betaalbare (huur of koop)woningen beschikbaar zijn. Deze doelgroep is voornamelijk aangewezen op de kernvoorraad van de sociale huurwoningen. De woningbouwcoöperaties hebben een belangrijke rol in het kader van het beschikbaar stellen van voldoende geschikte woningen voor deze doelgroep.

Huurwoningen met een huurprijs tot ongeveer € 650 huur per maand (huursubsidiegrens) kunnen voor andere doelgroepen interessant zijn dan voor de mensen met een lager inkomen. Met name in grote steden waar de woningmarkt erg krap is en de koopwoningen in verhouding duur zijn, komen zogenaamde scheefhuurders voor. Dit zijn mensen die op basis van het inkomen een duurdere woningen kunnen huren of eventueel zouden kunnen overgaan tot kopen. Deze scheefhuurders zorgen ervoor dat er minder betaalbare woningen voor de eigenlijke doelgroep (lagere inkomens) beschikbaar zijn. Vanaf 1 oktober 2010 is dit echter door de inwerkingtreding van een Europese richtlijn aangepakt. Vanaf deze datum mogen woningcorporaties alleen maar huurwoningen met een huur tot € 650 per maand verhuren aan huishoudens die een lager inkomen hebben dan het modale inkomen. Daarmee wordt het voor een groot deel van de potentiële scheefhuurders dus niet meer mogelijk om de sociale huurwoningen te gaan huren.

Voor wat betreft de woonwensen en verhuisneigingen van huurders van sociale woningen kan bij uitstek worden gekeken naar het door SWS opgestelde Ondernemingsplan 2009-2013 en het Strategisch voorraadbeleid. Hierin komen de vraag naar specifieke huurwoningen en de locaties naar voren. Hierdoor is het niet wenselijk in dit Woonplan locaties en aantallen huurwoningen te benoemen. Hiervoor wordt primair verwezen naar het kwalitatieve beleid van SWS en zal bij nieuwe situaties door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden maatwerk toegepast moeten worden. Een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en de doelgroepen kan hiermee worden bereikt.

4.4.4 Jongeren/starters

Starters zijn over het algemeen jongeren die bij de ouders wonen ofwel uitgestudeerd zijn en die op zoek gaan naar eigen zelfstandige woonruimte. Naast deze groep jongeren zijn er ook jongeren die juist op kamers gaan (om te studeren). Deze jongeren gaan, als deze zelfstandig gaan wonen, grotendeels uit de gemeente Slochteren weg om te gaan studeren in een grote stad. Het vertrek van deze jongeren is een autonoom verschijnsel en kan niet of nauwelijks worden beïnvloed door volkshuisvestelijk beleid van een gemeente. De volkshuisvestelijke aandacht van de gemeente Slochteren wordt dan ook niet gevestigd op de groep jongeren die gaat studeren in een stad. Wel wordt geprobeerd deze jongeren na de studie weer terug te halen naar de gemeente Slochteren door het aanbieden van de door deze groep gewenste woonmilieus.

De doorstromers, die in paragraaf 4.4.5 aan de orde komen, vervullen een cruciale rol voor de jongeren en starters. Doordat deze groep gaat doorstromen komen vaak goedkope en betaalbare (kleinere huur-)woningen vrij. Een groot deel van deze vrijkomende woningen zijn bij uitstek geschikt voor de starters/jongeren. In de strategische beleidsstukken van SWS komt dit ook naar voren.

Om de jongeren een kans op de lokale woningmarkt te geven kan het dus van groot belang zijn om de groep "doorstromers" te faciliteren. Dit betekent dat voor deze doelgroep voldoende geschikte woningen beschikbaar moet zijn om de doorstroming op gang te brengen. De starters hebben doorgaans weinig specifieke eisen die aan een woning worden gesteld. Met name de huur- of koopprijs is hierbij van belang. Dat betekent dat verschillende soorten woningen in aanmerking kunnen komen voor deze groep.

Naast facilitering van de doorstroming, kan de doelgroep starters ook via zogenaamde starterleningen worden bediend. De gemeente Slochteren is aangesloten bij het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) waarbinnen budget aanwezig is voor bijvoorbeeld starterleningen.¹⁶ Daarnaast stimuleerde de rijksoverheid de starters door het verstrekken van een zogenaamde koopsubsidie. Momenteel is het budget voor de koopsubsidie op. Of hier een eventueel vervolg op komt is ten tijde van het schrijven van dit Woonplan nog niet duidelijk.

Voor koopwoningen zal de maximale aankoop prijs afhankelijk zijn van de inkomenssituatie van de starters/jongeren en de hypotheekmarktsituatie op het moment van aankoop (wat kun je lenen en tegen welke rentevoet). In de bijlage is een momentopname van de te koopstaande woningen weergegeven per prijs categorie. Mede op basis hiervan zal in de conclusie naar voren komen of een starterlening noodzakelijk of wenselijk is binnen de gemeente Slochteren.

4.4.5 Doorstromers

Doorstromers zijn huishoudens die een andere woning betrekken en waarbij de huidige woning vrij komt. De doorstromers wonen reeds zelfstandig (zijn dus geen starter). Dit kan zowel in een huur- als in een koopwoning zijn. De groep doorstromers kan doorgaans worden bediend door het aanbieden van woningen die iets groter en bijvoorbeeld een tuin hebben. Doorstromers nemen gemiddeld genomen een stap omhoog op de woningmarktladder. Het aanbieden van de gewenste woningen kan plaatsvinden door nieuwbouw van woningen, maar ook heel goed door een aanpassing van een bestaande woning aan de eisen van deze doelgroep. De doorstroming kan onder andere worden bevorderd door het beschikbaar stellen van woningen met meer leefruimte, meer slaapkamers of bijvoorbeeld meer groen om het huis. De zogenaamde scheefhuurders vallen ook onder deze categorie (dit zijn bijvoorbeeld gezinnen die financieel gezien een duurdere woning kunnen gaan huren of eventueel zouden kunnen overgaan tot kopen). Met betrekking tot het scheefhuren wordt opgemerkt dat momenteel een landelijke discussie gaande is om deze "problematiek" aan te pakken. Voor de gemeente Slochteren is hier op voorhand nog geen pro-actieve rol weggelegd, mede omdat het aanbod van sociale huurwoningen momenteel niet onder de maat is.

Door een bepaald type woning aan te bieden kan met name deze groep voor een deel worden gestimuleerd om de goedkoopste huurwoningen te verlaten (doorstromen). De doorstroming behoeft alleen te worden bevorderd in de kernen waar andere doelgroepen, die van deze doorstroming profiteren, minder goed worden bediend.

4.4.6 Hoog opgeleiden

In het kader van recente discussies en ontwikkelingen omtrent de bevolkingsomvang in bepaalde delen van Nederland, is het goed aandacht te besteden aan een bijzondere (nieuwe) doelgroep. De doelgroep hoogopgeleide mensen komt doorgaans in woonplannen niet aan de orde, maar door krimp scenario's in met name plattelands gemeenten kan deze groep mensen belangrijk worden voor deze gemeenten. Ongeacht of binnen een platteland gemeente sprake is van krimp, is het goed om nu al eventueel maatregelen te nemen zodat voor zover mogelijk de krimp ook niet op een later moment gaat plaatsvinden.

In de voorstudie van LEI d.d. april 2010 genaamd "Bevolkingsontwikkeling op het platteland 1980-2025" komt deze doelgroep expliciet naar voren.¹⁷ Uit deze voorstudie komt naar voren dat met name in de gebieden waar bevolkingskrimp aan de orde is, deze krimp nog niet hoeft te betekenen dat geen nieuwe woningen nodig zijn. Dit komt met name door de stijging van het aantal huishoudens. Uit dit onderzoek is ook gebleken dat in voornoemde situatie het menselijk kapitaal een belangrijke factor vormt in de vraag naar woningen. De woningvraag van hoogopgeleiden is groter dan de vraag van een gelijk aantal laagopgeleiden (dit ziet met name op de financiële middelen en dus koopkracht). Daarnaast is elke generatie gemiddeld genomen hoger opgeleid dan de generatie ervoor. Al deze elementen maken dat hoogopgeleiden een rol kunnen spelen in het volkshuisvestingsbeleid.

Volgens de onderzoekers is het scenario waarin de hoogopgeleiden een krimpgebied verlaten met name aan de orde in minder aantrekkelijke woongebieden bij de landelijke gemeenten. Het vertrek van hoger opgeleide mensen heeft tevens een negatieve invloed op de plaatselijke voorzieningen.

¹⁶ De vraag of en zo ja in welke mate de starterleningen moeten worden uitgegeven door de gemeente Slochteren valt buiten de reikwijdte van een Woonplan en hier wordt dan ook niet verder op ingegaan. De eventuele noodzaak om starterwoningen aan te bieden kan wel uit dit Woonplan worden gehaald.

¹⁷ LEI is onderdeel van stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek en onderdeel van Wageningen UR te Den Haag.

Voor de huidige krimpgebieden is dit een reële bedreiging. Voor de gemeente Slochteren is op basis van paragraaf 2.5 tot 2020 geen bevolkingskrimp aan de orde, maar toch is het goed om ook deze doelgroep te behouden. De unieke woonmilieus die de gemeente te bieden heeft (welke in trek zijn bij de doelgroep hoogopgeleiden), moeten dan ook zoveel mogelijk behouden blijven.

4.5 Vrijkomende agrarische bebouwing

Vrijkomende agrarische bebouwing (verder VAB's) is een element dat met name in het proces van de structuurvisie Buitengebied naar voren is gekomen. Met name in het buitengebied zijn meerdere voormalig agrarische gebouwen die niet meer worden gebruikt ten behoeve van het oorspronkelijke agrarische bedrijf. Deze, veelal karakteristieke, bebouwing moet gelet op de cultuurhistorische betekenis voor de gemeente zoveel mogelijk behouden blijven. Knelpunt hierbij is echter dat de agrarische bebouwing en het erf dusdanig groot zijn, dat het weinig mensen is gegeven om in deze gebouwen te gaan wonen. De kosten zijn aanzienlijk om deze bebouwing aan te passen aan de huidige eisen (onder andere isolatie/ventilatie) en om ze in stand te houden.

Eén van de mogelijkheden om deze bebouwing in de huidige verschijningsvorm te kunnen behouden voor de gemeente, is het mogelijk maken van meerdere (niet-agrarische) functies binnen deze gebouwen. Zo is het denkbaar om naast het particulier bewonen van een dergelijke boerderij ook een kantoor, atelier of (kleinschalige) theetuin te laten realiseren (maar onder voorwaarden bijvoorbeeld ook een klussenbedrijf). Dit om de hoge (onderhouds)kosten te dragen en het gebruiken van de VAB (mede) te kunnen financieren.

Naast het toestaan van meerdere functies binnen de VAB's, is het ook een mogelijkheid om meerdere woningen (of wooneenheden) te realiseren. Gelet op de maatvoering van de bebouwing bij deze voormalig agrarische gebouwen is het mogelijk om twee of soms zelfs meer gezinnen te huisvesten. Dit heeft echter wel consequenties voor de zogenaamde nieuwbouwruiimte.¹⁸ De omzetting van een voormalige dienstwoning naar één particuliere woning gaat niet ten koste van de nieuwbouwruiimte. Indien meer woningen worden toegevoegd (naast de voormalige dienstwoning), dan gaat dit wel ten koste van de nieuwbouwruiimte. Indien in de VAB een zorgcomplex met onzelfstandige wooneenheden wordt gerealiseerd waarbij geen sprake is van zelfstandige bewoning (dus intramuraal), komt de kwantitatieve bouwopgave normaal gesproken niet in beeld.¹⁹

4.6 Regiovisie

Naast de kwalitatieve elementen die hierboven zijn opgesomd, heeft de gemeente Slochteren binnen de Regiovisie Groningen-Assen een specifieke rol. Zo zijn er schragende en schakelgemeenten, maar ook zogenaamde eigenstandige gemeenten. De gemeente Slochteren heeft een eigen rol binnen dit gebied. Met name het landelijk wonen is hier een belangrijk item (onder andere de groene achterkamer van de stad Groningen). Dit woonmilieu kan namelijk niet op veel plaatsen binnen het regiovisiegebied worden aangeboden. Belangrijk onderdeel van dit Woonplan is dan ook dat deze rol en functie van Slochteren naar voren komt in de verschillende volkshuisvestelijke beleidskeuzes. De streekeigen kenmerken van de gemeente Slochteren (o.a. het lint) moeten behouden blijven om te voorkomen dat een vervlakking in diversiteit binnen het regiovisiegebied gaat plaatsvinden.

In Regiovisieverband hebben wij als gemeente naast woningbouwafspraken ook bepaalde kwalitatieve ambities uitgesproken. Zo is duurzaamheid een belangrijk onderwerp op de agenda, maar ook het zogenaamde CPO. CPO staat voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit houdt in dat de koper van een kavel in gezamenlijkheid met de andere kopers zelf de bouw van de woning laat uitvoeren. Dit resulteert doorgaans in betaalbaar bouwen van een woning en de reductie van de kosten.

In de gemeente Slochteren is bijvoorbeeld bij Eilandrijk Borgmeren in Harkstede grotendeels gebruik gemaakt van particulier opdrachtgeverschap. Hierbij laat de koper van de kavel wel zijn eigen woning bouwen, maar doet dat per definitie niet gezamenlijk met de andere kavelkopers (niet één architect en één aannemer). De ervaringen hiermee zijn erg positief. Het particulier opdrachtgeverschap past

¹⁸ In hoofdstuk 5 wordt uitvoerig uitgelegd wat nieuwbouwruiimte is (gemakshalve kan worden aangegeven dat de nieuwbouwruiimte staat voor het totaal aantal nieuwe woningen dat de gemeente Slochteren binnen een bepaalde periode mag gaan bouwen).

¹⁹ In paragraaf 4.4.2 wordt uitgelegd wat onder "onzelfstandige wooneenheden" wordt verstaan.

uitstekend binnen de ambities en het gedachtegoed van de Toekomstvisie. De behoefte aan het collectief particulier opdrachtgeverschap past ook goed binnen deze ambities maar vooralsnog is dit "collectieve" element (op basis van onze ervaringen) minder populair binnen de groep potentiële kavelkopers.

In 2011 wordt, naar huidige verwachtingen, in regiovisieverband een regionale woonvisie opgesteld. De inhoud en reikwijdte van deze woonvisie is op het moment van het schrijven van dit Woonplan nog onbekend. Wat de verhouding tussen de regionale woonvisie en het Woonplan van bijvoorbeeld de gemeente Slochteren gaat worden is ook nog niet bekend. Met name kwalitatieve aspecten van de bouw, zoals duurzaam bouwen en het (collectief) particulier opdrachtgeverschap lijken geschikte onderwerpen voor de woonvisie. Verder zullen de nieuwe woningbouwafspraken (herijking) hierin naar verwachting een plaats krijgen.

Hoofdstuk 5 Kwantitatieve bouwopgave

Vanuit de Toekomstvisie komt naar voren dat wij als gemeente Slochteren bepaalde woonkwaliteiten willen aanbieden aan de inwoners. In het voorgaande hoofdstuk wordt deze kwalitatieve bouwopgave omschreven. Naast de (woon)kwaliteit van de woningvoorraad is de kwantiteit relevant. De gemeente Slochteren kan echter niet onbeperkt woningen gaan (laten) bouwen. In dit hoofdstuk komen de kaders aan bod die als kwantitatieve bouwopgave dienen.

5.1 Regiovisie Groningen-Assen

Samen met elf andere gemeenten en de provincies Drenthe en Groningen zit de gemeente Slochteren in de Regiovisie Groningen-Assen. Binnen dit samenwerkingsverband wordt in vier programma's overleg gevoerd en daar waar mogelijk afgestemd. Het programma woningbouw & verstedelijking is hier vanaf begin 2009 één van. De keuze voor een woning of een gebied beperkt zich immers vaak niet tot gemeentegrenzen en dus is overleg over de woningbouw in de regio wenselijk. De gemeente Slochteren ligt voor het grootste deel binnen dit Regiovisiegebied (Siddeburen valt hier buiten, Steendam/het Schildmeer is sinds 2009 wel onderdeel).

Product van de afstemming en het overleg zijn de woningbouwafspraken. Gezamenlijk zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen die elke gemeente kan gaan bouwen. Hierbij spelen de (bouw)resultaten van het verleden, de rol van de gemeente binnen de regiovisie en de marktkansen een belangrijke rol. Deze woningbouwafspraken zijn (voor de Groninger gemeenten) juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Groningen (POP 3). Deze afspraken zien voor het hele grondgebied van de gemeente Slochteren (afgezien van Meerstad) en ziet dus ook op de gebieden die buiten het Regiovisiegebied liggen.

Per gemeente is middels verschillende onderzoeken bepaald hoeveel woningen gebouwd kunnen worden per jaar zonder dat door deze nieuwbouw woningen leeg komen te staan. Kortom, er is onderzocht wat de opnamecapaciteit van de verschillende gemeenten is. Voor de gemeente Slochteren bedraagt de opnamecapaciteit ca. 60 woningen per jaar. Deze opnamecapaciteit is bepaald voor de looptijd 2007 tot en met 2019.

Over de gehele looptijd bekeken zijn dit bruto 770 nieuwe woningen. Dit aantal wordt de nieuwbouwruiimte genoemd.²⁰ Conclusie van de gemaakte afspraken is dat de gemeente Slochteren in de periode van 2007 tot en met 2019 in totaal 770 nieuwe woningen kan bouwen.

De wijk Eilandrijk in Harkstede heeft voor wat betreft de kwantitatieve bouwopgave in het verleden een bijzondere positie ingenomen. In de periode voor 2007, toen de nota Bouwen en Wonen 2002-2006 nog van toepassing was, kwamen de nieuwe woningen in Borgmeren niet ten laste van het "contingent" (nieuwbouwruiimte dus) van de gemeente Slochteren. Deze woningbouwopgave ging ten laste van het contingent van de stad Groningen, de redenering volgend dat de woningvraag naar die woonmilieus in de stad erg groot was. Met terugwerkende kracht (dit is pas in 2009 bekend gemaakt) is dit echter vanaf het jaar 2007 veranderd. De woningen die vanaf 2007 gereed zijn gemeld in Borgmeren (bij het CBS), gaan nu wel ten koste van de nieuwbouwruiimte van de gemeente Slochteren. De nieuwbouwruiimte die de gemeente Slochteren heeft is hier volgens de provincie ook op gebaseerd. In het geval Borgmeren vanaf 2007 niet onder de nieuwbouwruiimte van Slochteren was gaan vallen, dan was de opnamecapaciteit (en dus de nieuwbouwruiimte) voor Slochteren lager uitgevallen.

Voor het project Meerstad geldt dat deze nieuw te bouwen woningen ten laste komen van de nieuwbouwruiimte van de stad Groningen. Dit geldt ook voor de woningen die op het grondgebied van de gemeente Slochteren worden gerealiseerd.

²⁰ De term nieuwbouwruiimte komt ongeveer overeen met het begrip contingent zoals dat voor 2007 werd gebruikt.

5.2 Stand nieuwbouwruijnte in 2010

De genoemde nieuwbouwruijnte ziet zoals gezegd op de periode 2007 tot en met 2019. Momenteel is het 2011 wat betekent dat de eerste vier jaar van de looptijd inmiddels zijn verstreken. Het is wenselijk om de woningen die in deze periode gereed zijn gemeld hier te benoemen omdat deze van de nieuwbouwruijnte afgetrokken moet worden.²¹ Voor 2010 zijn de officiële cijfers van het CBS nog niet bekend. Dit Woonplan ziet op de periode van 2010 tot en met 2019 zoals in de inleiding reeds is aangegeven.

In de jaren 2007 tot en met 2009 zijn in totaal 375 woningen gereed gemeld.²² Deze woningen zijn voornamelijk in Borgmeren en Schatterswold gerealiseerd. Bovenstaande betekent dat vanaf 2010 tot en met 2019 een nieuwbouwruijnte resteert van 395 woningen (770-375). Dat komt neer op gemiddeld ca. 40 woningen per jaar.

5.3 Herijking

Binnen regiovisie-verband zijn de woningbouwafspraken gemaakt. Bij deze afspraken is uitgegaan van een opnamecapaciteit van gemiddeld 2900 woningen per jaar binnen het gehele gebied (gezien over de gehele looptijd).

In regiovisieverband is gekozen om de gemaakte woningbouwafspraken eind 2010/begin 2011 te herijken. Onderzocht gaat worden of de vastgelegde opnamecapaciteit nog steeds aan de orde is ofwel dat deze moet worden bijgesteld. Uiteindelijk doel is dat niet meer woningen worden gebouwd dan waar vraag naar is in de komende periode (waarbij ook de locatie en het type van deze vraag naar woningen een rol speelt).

Ook de woonkwaliteiten die worden aangeboden binnen de Regio is onderdeel van de herijking. Hierbij speelt de eventuele concurrentie in woonmilieus tussen verschillende woningbouwlocaties van verschillende deelnemers een rol. Er zal worden onderzocht of het nodig is hierover afspraken te maken en zo ja, wat dat in de praktijk zou moeten gaan betekenen.

Bijkomend element hierbij is dat een aantal regio's die tegen het regiovisiegebied aanliggen een zogenaamde krimpgebied zijn (dalend inwonersaantal). Welke gevolgen en eventuele consequenties dit heeft voor het regiovisiegebied is op voorhand niet duidelijk. Overigens staat wel vast dat het regiovisiegebied geen krimpregio is.

De herijking van de woningbouwafspraken zal worden gebaseerd op de nieuwe bevolkingsprognoses die begin 2011 worden verwacht en het woonwensenonderzoek dat is uitgevoerd door Companen (in opdracht van het programmabureau van de Regiovisie). Daarnaast worden de op dit moment bekende woningbouwplannen hierbij betrokken met het oog op een eventuele concurrentie (op woonmilieus of fasering). Deze herijking kan (verstrekkende) gevolgen hebben voor het kunnen halen van de gemeentelijke ambitie zoals is verwoord in de Toekomstvisie. Hier is op voorhand nog niets over te zeggen en dit Woonplan is geschreven op basis van de huidige kaders (waaronder de nieuwbouwruijnte zoals deze begin 2010 aanwezig is). Ook kan uit de herijking naar voren komen dat de gemeente Slochteren unieke woonmilieus kan aanbieden aan inwoners van het Regiovisiegebied die niet door de andere deelnemers kunnen worden aangeboden. In dat geval is het ook denkbaar dat de gemeente Slochteren gaat besluiten deze doelgroep meer of aanvullend te gaan bedienen dan dat was beoogd vanuit de verschillende structuurvisies.

5.4 Structuurvisies

Vaststaand uitgangspunt bij dit Woonplan zijn de reeds door de gemeenteraad vastgestelde beleidsstukken. Uit deze verschillende beleidsvisies wordt het gedeelte gehaald wat relevant is voor het (overkoepelende) volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Slochteren. Dit Woonplan biedt daarmee normaal gesproken een ideale basis van verschillende structuurvisies die expliciet op een

²¹ De provincie Groningen bekijkt op basis van de CBS cijfers gereedmeldingen van woningen per gemeente hoeveel nieuwbouwruijnte reeds is ingevuld.

²² In 2007 138, in 2008 163 en in 2009 100 woningen. In totaal 25 woningen uit 2007 en 2008 waren echter al in 2006 gereed. Op grond van de provinciale brief van 12 november 2009 (briefnummer 2009-62.763/46, RP) komen deze 25 woningen niet ten laste van de nieuwbouwruijnte 2007-2019.

bepaalde kern zien. Gelet op de looptijd van het vorige Woonplan en de ambities die de gemeente Slochteren nastreeft, zijn reeds een aantal structuurvisies vastgesteld die deels vooruitlopen op dit Woonplan. Dit betreffen de structuurvisies Siddeburen, Steendam-Schildmeer en Slochteren. Daarnaast wordt de structuurvisie Harkstede in 2011 geactualiseerd (huidige visie is van 2001). Deze structuurvisies zijn tot stand gekomen na een traject met veel overlegmomenten met (externe) partijen en zijn gebaseerd op verschillende onderzoeken en rapportages. Deze structuurvisies zullen dan ook het kader vormen dat in het Woonplan weer naar voren komt. Deze visies zijn dusdanig zorgvuldig tot stand gekomen en omvatten met name de drie hoofdkernen, dat het integraal gebruikmaken van deze visies niet meer dan logisch is. Op dat vlak zal het Woonplan dus geen nieuwe (of afwijkende) standpunten of ambities bevatten.

In deze structuurvisies wordt de bouwopgave (aantal nieuw te bouwen woningen) per kern benoemd. Deze aantallen worden hieronder opgesomd om daarmee de reeds gedane (impliciete) reservering met het oog op de beschikbare nieuwbouwruiimte inzichtelijk te maken. Invulling van deze woningen voor wat betreft type en doelgroep is niet in elke structuurvisie expliciet gedaan en biedt ruimte om dit te doen op basis van de conclusies vanuit dit Woonplan en eventuele nieuwe omstandigheden en woningbehoeftes die zich op dat moment voordoen (flexibiliteit om in te kunnen springen op de vraag en behoefte vanuit de bevolking/markt).

5.4.1 Structuurvisie Slochteren

Binnen deze structuurvisie die 17 december 2009 (opnieuw) is vastgesteld, worden verschillende ontwikkellocaties genoemd, waaronder het Slochterhavengebied. In totaal wordt in deze structuurvisie een maximum aan nieuwe woningen van 205 genoemd. Deze zijn verspreid over de looptijd van de visie tot en met 2025.²³

5.4.2 Structuurvisie Siddeburen

In de vastgestelde structuurvisie Siddeburen van 17 december 2009 is het plangebied opgedeeld in twee delen. Zo wordt gesproken over Siddeburen-zuid en Siddeburen-noord. Voor Siddeburen-zuid worden maximaal 100 nul-tredenwoningen wenselijk geacht aangezien het plangebied nabij het Ufkenshuis is gelegen en zich dus binnen een zogenaamde woonzorgzone bevindt.²⁴ Op basis van de (stedenbouwkundige) ontwerpen voor Siddeburen-zuid is de verwachting dat 89 woningen in Siddeburen-zuid (de Weerterij) worden gerealiseerd (door woningcorporatie SWS) waarbij de zorg en de woonzorgzone belangrijke elementen zijn. Van deze 89 woningen zullen er 24 zorgplaatsen zijn (Ufkeshuis).

Aan Siddeburen-noord worden maximaal 50 woningen voor de vrije verkoop toegedacht. De looptijd van de structuurvisie Siddeburen is tot 2020 en sluit daarmee aan op de looptijd van dit Woonplan.

5.4.3 Structuurvisie Steendam-Schildmeer

Op 17 december 2009 is ook de structuurvisie Steendam-Schildmeer (nogmaals) vastgesteld. Binnen deze structuurvisie komen de ambities voor dit gebied duidelijk naar voren. Onderdeel van dit ambitiedocument is de toevoeging van een aantal woningen. Dit ziet met name op toevoeging van een aantal woningen in het bestaande lint. Bedoeling is dat het bestaande lint wordt verdicht zodat een "open" lintbebouwing veranderd in een samenhangende dorpsomgeving. De overwegingen vanuit deze structuurvisie met betrekking tot de toevoeging van woningen is van ruimtelijke aard en niet vanuit volkshuisvestelijk standpunt noodzakelijk geacht. De woningbouw heeft als functie om het gebied en het meer te ontwikkelen en ziet ook gedeeltelijk op de toevoeging van recreatiewoningen.

Daarnaast wordt in de visie aangegeven dat de verbinding tussen het dorp en het water moet worden versterkt. Steendam is een dorp dat aan het Schildmeer ligt, echter wordt dat niet altijd zo ervaren. Door toevoeging van woningbouw op specifieke plaatsen kan deze relatie enorm worden versterkt. Hier spelen de verkavelingstructuur en het stedenbouwkundig plan een grote rol. In totaal omvat de structuurvisie Steendam-Schildmeer ca. 60 (nieuwe) woningen waaronder eventueel een aantal recreatiewoningen. Deze structuurvisie heeft een looptijd tot 2020.

²³ De looptijd van de structuurvisie Slochteren overschrijdt de looptijd van de nieuwbouwruiimte. Voor de woningbouwprojecten die qua fasering na 2019 staan gepland, wordt geen reservering op de nieuwbouwruiimte gedaan.

²⁴ In paragraaf 4.4.1.2 wordt uitgelegd wat een woonzorgzone is.

5.4.4 Visie Harkstede

Zoals al eerder is aangegeven, wordt in 2011 de visie Harkstede 2001 geactualiseerd. Ziet de vigerende visie met name op het centrumdeel, de nieuwe structuurvisie gaat meer aandacht schenken aan de buitenranden van Harkstede. Invulling van twee woonvlekken ten behoeve van Meerstad en de afronding van kwaliteitslocatie Borgmeren (Eilandrijk 3A) zullen hier ook onderdeel van gaan uitmaken. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel woningen op basis van de geactualiseerde structuurvisie Harkstede gebouwd zouden moeten worden en dus is reservering van nieuwbouwruiimte nog niet mogelijk. Wel is duidelijk dat beide woonvlekken van het project Meerstad in ieder geval geen invloed op de nieuwbouwruiimte van de gemeente Slochteren hebben.²⁵

²⁵ De woningen binnen het project Meerstad komen geheel ten laste van de nieuwbouwruiimte van de stad Groningen.

Hoofdstuk 6 Dorpsvisies

Vier dorpsbelangenvereniging hebben een dorpsvisie opgesteld en aan de gemeente aangeboden. In dit hoofdstuk komen deze dorpsvisies aan bod. In onderstaande paragrafen wordt per kern aangegeven wat op grond van de verschillende dorpsvisies de wensen inzake woningbouw zijn.

6.1 Dorpsvisie Froombosch

De dorpsvisie Froombosch is van november 2009 en geeft in paragraaf 3.1 de gewenste woningbouw aan. In de dorpsvisie wordt aangegeven dat binnen het dorp behoefte is aan meer seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. De wens van de bewoners is om zolang mogelijk in het dorp te kunnen blijven wonen. De bebouwing ten behoeve van de senioren moet blijkens de dorpsvisie centraal liggen en niet ergens achteraf worden gerealiseerd.

In de dorpsvisie wordt aangegeven dat woningbouw noodzakelijk is voor de versterking van de kern. Deze woningbouw is belangrijk voor de school en het dorpshuis. Starters kunnen volgens de visie moeilijk een woning vinden in Froombosch en dus zijn voor deze doelgroep ook woningen nodig. Daarnaast is er volgens de dorpsvisie behoefte aan gezinswoningen. Tenslotte moeten oude woningen worden gesloopt en zijn de woningen aan de Ruitenlaan (Oostzijde) aan renovatie toe. Belangrijk bij de bouw van woningen is wel dat het buitengebied onbebouwd moet blijven en dat het open karakter van het dorp ook in stand gehouden moet worden. Dat betekent volgens de dorpsvereniging Froombosch dat er sprake moet zijn van open bebouwing en bebossing rondom de woningen.

Conclusie vanuit de dorpsvisie Froombosch is dat enkele seniorenwoningen in het centrum moeten worden gebouwd in combinatie met (zorg)voorzieningen. Daarnaast zijn betaalbare starterwoningen en enkele gezinswoningen nodig. In totaal moeten dit tot 2020 niet meer dan 30 woningen zijn.

6.2 Dorpsvisie Kolham

In september 2006 is de dorpsvisie Kolham opgesteld. Vanuit de dorpsvisie wordt duidelijk dat de historische lintbebouwing met haar open karakter intact moet blijven. Ook de open stukken (onbebouwde delen in het lint) moeten gehandhaafd blijven. Voor wat betreft de bestaande huurwoningen komt uit de dorpsvisie naar voren dat de kwaliteit van wonen verbeterd moet worden. Tenslotte zijn de inwoners van Kolham van mening dat het beleid van de woningcorporatie erop gericht moet zijn om nieuwe bewoners aan Kolham te binden (geen doorgangshuizen).

Voor wat betreft het aantal nieuw te bouwen woningen in Kolham zijn de meningen verdeeld. Zo is éénderde van de inwoners van mening dat helemaal niet bijgebouwd zou moeten worden. De overige mensen vinden beperkte woningbouw acceptabel. Conclusie vanuit de dorpsvisie is dat van 2006 tot en met 2016 maximaal 20 woningen gebouwd mogen worden.

6.3 Dorpsvisie Siddeburen

In 2007 is de dorpsvisie Siddeburen opgesteld. Deze visie is gemaakt door de ondernemersvereniging Siddeburen-Schildmeergebied, in samenwerking met vereniging dorpsbelangen Siddeburen Vooruit. In deze dorpsvisie wordt aangegeven dat de bevolking in Siddeburen tot 2020 met 35% zal moeten stijgen (2007 als peildatum) tot 4.000 á 4.500 inwoners. Zowel de ondernemersvereniging als de vereniging dorpsbelangen zijn van mening dat het beleid voor Siddeburen erop gericht moet zijn de ambitieuze maar haalbare groei van 35% te realiseren.

In de dorpsvisie worden onder andere demografische gegevens weergegeven die volgens de verenigingen de groei van 35% reëel en haalbaar maken. Deze groei kan volgens de dorpsvisie (mede) worden bewerkstelligd middels een bouwprogramma van 500 tot 550 woningen tot 2020. Deze woningen moeten dan onderverdeeld worden in diverse types koop- en huurwoningen en appartementen.

6.4 Dorpsvisie Tjuchem

In de dorpsvisie van Tjuchem (2007) komt naar voren dat binnen het dorp mogelijkheden moeten bestaan voor geleidelijke nieuwbouw. Dit zouden woningen moeten zijn in de vrije sector, voor starters en deze woningen zouden zowel huur- als koopwoningen moeten zijn. Ook worden luxe woonboten in het kanaal genoemd. Deze woningen moeten (deels) levensloopbestendig zijn.

Als reden voor de woningbouw wordt genoemd dat een iets groter aantal inwoners meer kinderen geeft (meer kinderen woonachtig in Tjuchem) en dat deze toename goed is voor sport en school. Ook wil de dorpsvereniging starters en senioren een kans geven in Tjuchem te komen wonen of te blijven wonen. Het volbouwen van het oude lint (en concentratie in de kern) wordt als meest geschikte locatie benoemd in de dorpsvisie. Hierbij wordt wel aangegeven dat het kleinschalig karakter van het dorp behouden moet blijven

Hoofdstuk 7 Woningbouwbehoefte

Het is moeilijk te voorspellen wat er in de toekomst gaat gebeuren en waar behoefte aan is op het gebied van wonen. Ook het effect van de economische crisis op de woningbouw op langere termijn is op dit moment moeilijk in te schatten. Hieronder worden drie scenario's uitgewerkt waarbij duidelijk wordt gemaakt welke behoefte aanwezig is als de verschillende scenario's zich voordoen in de toekomst.²⁶

7.1 Scenario's

In de scenario's worden verschillende varianten met betrekking tot de natuurlijke aanwas en het migratiesaldo gehanteerd. Onder natuurlijke aanwas wordt de verandering van de bevolking van de gemeente Slochteren als gevolg van geboorte en sterfte verstaan. Migratiesaldo is het verschil tussen mensen die zich in de gemeente Slochteren vestigen en de mensen die zich vanuit de gemeente Slochteren in een andere gemeente (of land) vestigen. Indien het saldo positief is, houdt dat in dat meer mensen naar onze gemeente komen dan dat er zich hebben uitgeschreven.

Op basis van de resultaten vanuit het verleden worden drie scenario's uitgewerkt. Dit zijn:

1. volgen van een gelijkblijvend inwonersaantal (geen groei of krimp);
2. volgen van trendmatige groei natuurlijke aanwas (alleen natuurlijke aanwas);
3. volgen van de trendmatige groei (natuurlijke aanwas en migratiesaldo);

7.1.1 *Gelijkblijvend inwonersaantal*

In het eerste scenario wordt er vanuit gegaan dat het aantal inwoners van de gemeente Slochteren tot 2020 gelijk blijft. Dit betekent dat de natuurlijke aanwas en het migratiesaldo in dit scenario op nul worden gezet (of dat beide elementen elkaar in evenwicht houden). Doordat in dit scenario geen extra inwoners in de gemeente Slochteren aanwezig zijn, wordt de behoefte aan het aantal woningen hier uitsluitend bepaald door de wijziging in de grootte van de huishoudens.

Als de gemiddelde grootte van de huishoudens in deze periode gelijk zou blijven dan zijn in theorie geen extra woningen nodig voor de bevolking. Echter de gezinsgrootte (woningbezetting) wordt voor 2020 geschat op gemiddeld 2,34 personen per huishouding (dat is een daling van meer dan 0,1 persoon per huishouding). Dat betekent dat door deze gezinsverdunding bij een gelijkblijvend aantal inwoners, meer woningen aanwezig moeten zijn binnen de gemeente. Daar komt bij dat door de toenemende vergrijzing ook kwalitatief gezien andere (of meer) woningen nodig zijn (senioren/nultredenwoningen).

7.1.2 *Alleen natuurlijke aanwas*

Bij het tweede scenario wordt alleen de natuurlijke aanwas meegenomen in de verwachting voor de toekomst voor wat betreft het aantal inwoners. Er wordt vanuit gegaan dat het migratiesaldo op nul staat (er vertrekken evenveel mensen uit de gemeente als dat zich in de gemeente vestigen). De natuurlijke aanwas is op basis van de resultaten vanuit het verleden gemiddeld genomen +64 per jaar. Dat betekent voor de periode tot 2020 een toename van het aantal inwoners met ruim 700 inwoners.

7.1.3 *Trendmatige groei*

Tenslotte wordt bij het derde scenario de trend die zich in de afgelopen jaren heeft laten zien verder gevolgd. De natuurlijke aanwas en het migratiesaldo worden bij dit scenario geacht gelijk te blijven tot en met 2020 en wordt ook wel open scenario genoemd. De gemiddelde groei van het aantal inwoners binnen de gemeente Slochteren is 84 per jaar (natuurlijke aanwas 64, migratiesaldo 20). Dit is gebaseerd over de periode 2000 tot en met nu. Deze periode is aangehouden om een betrouwbaar beeld te kunnen krijgen (niet te kort) waarbij niet teveel terug in de tijd wordt gekeken (de

²⁶ De regionale prognose kerncijfers 2009-2040 van het CBS (paragraaf 2.5) kunnen niet zondermeer worden gebruikt voor het uitwerken van een scenario omdat het CBS een ongedefinieerd gedeelte van Meerstad tot de gemeente Slochteren heeft gerekend waarbij ook niet het aantal verwachte woningen in Meerstad wordt aangegeven. Als deze prognose zou worden gevolgd, zou dat gemiddeld 99 woningen per jaar betekenen (gemiddelde toename van 149 inwoners per jaar tot 17.235 inwoners in 2020). Nu Meerstad buiten dit Woonplan blijft en de door het CBS gebruikte parameters onbekend zijn, kunnen deze gegevens geen betrouwbare prognose voor Slochteren (excl. Meerstad) geven.

omstandigheden waren destijds te verschillend).²⁷ Zou als periode de looptijd van het oude Woonplan worden gehanteerd, dan was de gemiddelde groei 78 inwoners per jaar geweest.

7.2 Scenario's uitgewerkt

Als de scenario's en de behoefte aan woningen worden uitgewerkt, levert dit onderstaande resultaten op:

	2009	2020		
		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Aantal inwoners	15.591	15.591	16.295	16.515
Gemiddeld per jaar	-	0	64	84
Aantal woningen	6.276	6663	6.964	7.058
Gemiddeld per jaar	-	35	63	71

Tabel 11: Uitwerking scenario's naar aantal inwoners en woningvoorraad 2009-2020

Uit tabel 11 blijkt dat als het inwoneraantal gelijk zou blijven tot 2020, er ca. 387 nieuwe woningen (6.663 – 6.276) zouden moeten worden gerealiseerd om de wijziging in de huishoudengrootheid op te vangen. De totale woningvoorraad moet op basis van de uitgewerkte scenario's tot 2020 groeien tussen de 6663 en 7058 wat neerkomt op gemiddeld tussen de 35 en 71 woningen per jaar (totaal tussen de 387 en 782 nieuwe woningen over de gehele looptijd).

7.3 Woningbouwresultaten vanuit het recente verleden

In de laatste jaren is gebleken dat de gemeente Slochteren haar afspraken inzake het nieuw bouwen van woningen meer dan goed is nagekomen. De afspraken die mede door de gemeente Slochteren inzake woningbouw aantallen zijn gemaakt, worden ook gehaald/nagekomen. Zo zijn de woningbouwafspraken vanuit de nota Bouwen en Wonen (2002) binnen de gestelde termijn nagekomen en heeft de gemeente Slochteren ook voldaan aan de taakstelling gebaseerd op het Besluit locatiegebonden subsidies (BlS). Het BlS (looptijd 2005 tot en met 2009) is in het leven geroepen omdat te weinig woningen werden gerealiseerd. Hierdoor stelde de rijksoverheid subsidie beschikbaar om de woningbouw te stimuleren. De gemeente Slochteren heeft in 2005 maar liefst 312% en in 2008 167% van de taakstelling voor de gemeente Slochteren in dat jaar gerealiseerd. Over het jaar 2009 is de gemeente Slochteren zelfs de enige deelnemers uit de regiovisie Groningen-Assen die de taakstelling voor 2009 heeft gehaald.

7.4 Woningbouwafspraken

Zoals reeds eerder is aangegeven zijn in Regiovisieverband woningbouwafspraken gemaakt die zijn geformaliseerd in de provinciale Omgevingsverordening. Op grond van deze afspraken en de onderzoeken die hieraan ten grondslag hebben gelegen, heeft de gemeente Slochteren (exclusief Meerstad) een opnamecapaciteit van ca. 60 (nieuwe) woningen per jaar. Dit is over een looptijd van 2007 tot en met 2019. Dat houdt een opnamecapaciteit in van 770 woningen voor de gehele looptijd (wordt nieuwbouwruiimte genoemd) inclusief de eventuele herstructurering en/of transformatie. Dit betreft dus een bruto toename. Indien een woning wordt gesloopt en vervolgens weer (opnieuw) geheel wordt gebouwd, gaat dat dus ten koste van de nieuwbouwruiimte (ondanks dat er netto geen woning bijkomt.)

²⁷ Ter vergelijking, over de periode 1960-2008 was de trendmatige groei 39 per jaar (natuurlijke aanwas 73, migratiesaldo –34).

Hoofdstuk 8 Conclusies

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Slochteren vorm worden gegeven voor de komende periode. Deze periode wordt logischerwijs gekoppeld aan de looptijd van de Toekomstvisie omdat in dit volkshuisvestelijk beleid de ambities op het vlak van het wonen worden uitgewerkt. Deze looptijd is daarmee ook gelijk aan de looptijd van de (huidige) woningbouwafspraken in regionaal verband.

8.1 Woningbouwafspraken Regiovisie en Omgevingsverordening

Voor wat betreft het woningbouwprogramma hebben wij ons gecommitteerd aan de afspraken vanuit de Regiovisie. Dat betekent dat wij vanaf 2007 tot en met 2019 gemiddeld 60 nieuwe woningen per jaar kunnen gaan realiseren. Ten tijde van het schrijven van dit Woonplan zijn het aantal nieuwe woningen dat in de gemeente Slochteren zijn gerealiseerd in de eerste jaren van de looptijd bekend. Dit aantal wordt van de beschikbare nieuwbouwruiimte afgehaald om op een goede wijze de strategie te kunnen bepalen voor het restant. Het aantal woningen in de gemeente heeft voor de scenario's in dit Woonplan als meetmoment 1 januari 2009 en van daaruit is de woningbehoefte bepaald.

Voor de periode 2009-2020 is een resterende nieuwbouwruiimte van 495 woningen (770-275).²⁸ Dat komt neer op een gemiddelde toename van ca. 45 woningen per jaar. Dit aantal is gebaseerd op de huidige nieuwbouwruiimte zoals die is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Eventuele (positieve of negatieve) wijzigingen in de nieuwbouwruiimte van de gemeente Slochteren door toedoen van de geplande herijking zijn hierin niet meegenomen gelet op de datum van het opstellen van dit Woonplan.

8.2 Gewenste strategie

De kredietcrisis, de op dit moment onzekere marktomstandigheden op de langere termijn en de bevolkingskrimp in een aantal regio's nabij de gemeente Slochteren, zijn aspecten die moeten worden meegewogen in de keuze voor het gewenste scenario. De huidige tijd wordt daarnaast ook gekenmerkt door financiële onzekerheid bij burgers over de toekomst en de wijzigingen in de demografische samenstelling van de gemeente. De trendmatige ontwikkeling van de afgelopen jaren (scenario 3) zal zich naar alle verwachting niet in gelijke tred doorzetten in de komende jaren. Hiervoor zijn de omstandigheden teveel veranderd. Het volgen van scenario 3 (open scenario) is gelet hierop reeds niet wenselijk.

De behoudende strategie (scenario 1) resulteerde in een gelijkblijvend inwonersaantal en een woningtoename van 378 vanaf 2009. Indien het aantal inwoners gelijk blijft zijn door gezinsverdunding meer woningen nodig. Het tweede scenario gaat uit van (gemiddeld) 63 nieuwe woningen per jaar. Dit is gebaseerd op de trendmatige groei door natuurlijke aanwas. De verwachting is echter dat door de verhoging van het percentage senioren in de gemeente Slochteren, de natuurlijke aanwas lager zal uitvallen.²⁹ Wel is er een reële mogelijkheid (of kans) dat het migratiesaldo positief kan worden beïnvloed door de unieke woonmilieus in de gemeente Slochteren.

Op grond van de verschillende uitgewerkte scenario's is het, nog los van de gemaakte woningbouwafspraken in Regiovisieverband, op basis van de verwachtingen en onzekerheden gelegitimeerd om een strategie te hanteren die zit tussen scenario 1 en 2 (tussen de 35 en 63 woningen per jaar). Mede door het gebruikmaken van de bestaande kwaliteiten van de verschillende kernen in de gemeente, valt de gemeente Slochteren niet in een krimpgebied. Zo profiteert Siddeburen van het Schildmeergebied en Harkstede van de unieke woon/waterkwaliteiten in de nabijheid van de stad Groningen. De kern Slochteren heeft onder andere een toeristische en recreatieve kwaliteit wat in de toekomst wordt versterkt door de enorme kwaliteitsimpuls door de Slochterhaven-ontwikkeling. Tevens heeft de gemeente Slochteren veel potentie om bepaalde (unieke) woonmilieus aan te bieden waardoor een positieve invloed op het migratiesaldo kan worden

²⁸ De 100 woningen gebouwd in 2009 moeten hier later nog vanaf worden gehaald. Om de scenario's goed te kunnen vergelijken en beoordelen is de peildatum 1 januari 2009 voor beschikbare nieuwbouwruiimte noodzakelijk.

²⁹ Geboorte van kinderen vindt normaal gesproken plaats bij huishoudens in de lagere leeftijdsklassen. Als de verhouding senioren ten opzichte van alle inwoners relatief gezien meer stijgt dan de stijging van het aantal inwoners met een lagere leeftijd, zal de natuurlijke aanwas vermoedelijk dalen.

uitgeoefend. Daar staat tegenover dat de natuurlijke aanwas wellicht lager kan uitvallen dan de voorgaande jaren. Zeker als dit wordt bekeken over een langere termijn. De vergrijzing is hier onder andere debet aan.

De ABF-prognoses (Primos 2009) voor wat betreft het aantal inwoners voor de gemeente Slochteren geven een nagenoeg gelijkblijvend inwoneraantal en een redelijke stijging van het aantal huishoudens over de periode tot 2020 weer. Andere prognoses (waaronder PRIMOS Lokaal) voorspellen daarentegen weer een lichte groei van het aantal inwoners en een grotere groei van het aantal huishoudens over deze periode. Het is goed om de algemene lijn uit de verschillende prognoses te halen en te betrekken bij het bepalen van de gewenste strategie.

Gelet op de landelijke ontwikkeling inzake vergrijzing, de krimpregio's in de buurt van de gemeente Slochteren en de unieke positie van de gemeente Slochteren (woonkwaliteiten) is het de verwachting dat het inwonersaantal van de gemeente Slochteren (exclusief Meerstad) tot 2020 licht zal (kunnen) stijgen. Meerdere bevolkingsprognoses van de afgelopen jaren ondersteunen deze verwachting (in meer of mindere mate). Dat betekent dat naast de benodigde woningen die voor de gezinsverduunning vereist zijn (387) ook een aantal extra woningen nodig is om aan de ambities vanuit de Toekomstvisie (en de hieraan gekoppelde woningbehoefte) en de lichte bevolkingsgroei te kunnen voldoen.

Er wordt gekozen voor een strategie die zich bevindt tussen het eerste en tweede scenario in. Hierbij is rekening gehouden met de gezinsverduunning en een zeer lichte bevolkingsgroei. Dit is redelijk behoudend maar biedt wel voldoende ruimte voor ontwikkeling en heeft oog voor de verwachte demografische ontwikkelingen en potentiële kansen die de gemeente Slochteren heeft. In de komende tijd is dit een reële, haalbare en verstandige strategie. Dat betekent concreet dat er wordt gestreefd naar gemiddeld 49 woningen per jaar over het restant van de looptijd van dit Woonplan.

Zoals hierboven duidelijk wordt, zijn voor de periode van 2009 tot en met 2019 in totaal 539 extra woningen nodig binnen de gemeente Slochteren (11 jaar lang gemiddeld 49 woningen per jaar). Enerzijds ziet dit op het opvangen van de gevolgen van gezinsverduunning en anderzijds op het aanbieden van bepaalde specifieke woonkwaliteiten. Nu in 2009 reeds 100 woningen gereed zijn gemeld, betekent dit concreet dat er voor de komende 10 jaar wordt gestreefd om 439 nieuwe woningen (gemiddeld genomen dus ca. 44 woningen per jaar) te realiseren, waarbij de kwantiteit niet zondermeer leidend is, maar de vraag en behoefte aan woonkwaliteiten (van de verschillende doelgroepen) erg belangrijk is.

8.3 Doelgroepen

In de Toekomstvisie wordt de ambitie uitgesproken dat de dorpen van de gemeente qua bevolkingsopbouw heterogeen moeten zijn. De effecten van de demografische ontwikkelingen moeten, indien noodzakelijk, opgevangen worden door hierop in te spelen middels (toevoeging aan) de woningvoorraad. Deze heterogeniteit wordt beoogd voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren, dus niet per definitie voor elke kern. Het strategisch voorraadbeleid van SWS speelt hierbij voor specifieke doelgroepen ook een belangrijke rol. Doordat de grootschalige woningbouw alleen in de drie hoofdkernen zal plaatsvinden, kan de heterogeniteit met name voor de kleine kernen een uitdaging worden. Er wordt ingezet op kwaliteit in de kleine kernen zonder dat er van de Toekomstvisie wordt afgeweken. Onderzoeken of er eventueel vanuit de gemeente kan worden gefaciliteerd om ook in de kleine kernen deze heterogeniteit meer te kunnen behouden of krijgen is een mogelijke vervolgstap (als daartoe aanleiding is). Een prominente rol zal echter voor de inwoners van de kleine kernen zelf weggelegd zijn met betrekking tot het behalen van deze heterogeniteit. Dit Woonplan maakt de heterogeniteit in kleine kernen niet onmogelijk en legt de primaire verantwoordelijkheid hiervoor bij de inwoners zoals ook is omschreven in de Toekomstvisie. Naast de heterogeniteit moet gelet op de woningtypen, de woningvoorraad in de gemeente Slochteren op de genoemde datum compleet zijn.

Gelet op bovenstaande ambities dient de toevoeging van woningen deels te worden gedaan voor de groter wordende groep senioren binnen onze gemeente (vergrijzing).

8.3.1 Senioren

In paragraaf 4.4.1.1 wordt duidelijk dat binnen de gemeente Slochteren tot 2015 een bepaalde behoefte aan zogenaamde "zorgwoningen" bestaat. Uit deze pilot wonen met zorg (en de evaluatie)

komt naar voren dat gemeentebreed voor senioren geen tot nauwelijks behoefte is aan intramurale of beschermd wonen plaatsen voor de senioren. Voor beide woonvormen geldt bovendien dat deze niet dorpskern afhankelijk zijn. Conclusie is dat binnen de drie hoofdkernen meer dan voldoende intramurale of beschermd wonen plaatsen aanwezig zijn. Dit betekent dat hier geen extra inzet vanuit de gemeente is gewenst. Een eventueel initiatief die voorziet in dergelijke zorgwoningen zal de noodzaak en de behoefte dan ook moeten aantonen (en daarmee dus aantonen dat de pilot wonen met zorg op dat vlak niet meer juist is).

Anders is dat voor verzorgd wonen (aanleunwoning bijvoorbeeld) of de nultredenwoning. Deze woningen zijn voornamelijk specifiek dorpskern gebonden. De ouder wordende inwoner van Siddeburen wil wellicht wel in een nultredenwoning gaan wonen, maar dat moet dan wel binnen Siddeburen zelf plaatsvinden.³⁰

Binnen het verzorgd wonen zijn binnen de gemeentegrenzen ca. 132 woningen tekort en in 2015 zijn er 190 nultredenwoningen te weinig. Gelet op de kernafhankelijkheid van dit soort woningen, zijn de tabellen uit paragraaf 4.4.1.1 belangrijk. Daar valt op dat het aanbod en de vraag naar dit soort woningen in de kern Harkstede in evenwicht is. Het overschot van 30 verzorgd wonen woningen in 2015 heft het tekort aan 30 nultredenwoningen in theorie op. Voor Siddeburen ligt dit geheel anders. Op basis van het onderzoek is hier binnen 5 jaar een tekort van in totaal 85 woningen. In het dorp Slochteren zijn in totaal 130 woningen voor zorgwonen te weinig in 2015. De behoefte naar het wonen met zorg die hier wordt beschreven, is voornamelijk afkomstig van senioren.

Zoals al eerder is aangegeven zien de genoemde aantallen vanuit de pilot wonen met zorg uitsluitend op de sociale huurwoningen. Dat betekent dat het tekort van nultredenwoningen naar verwachting lager zal uitvallen omdat de overige huurwoningen en koopwoningen ook gedeeltelijk bestaan uit nultredenwoningen. Daarnaast valt ook veel winst te halen uit het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Gelet op de ruime mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de ruime opzet van de nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Slochteren, worden veel mogelijkheden gecreëerd voor huiseigenaren om de huidige woning levensloopbestendig te maken. Door het aanpassen/verbouwen van de bestaande woning kan langer in de woning worden gewoond. Door deze aanpassingen in de bestaande woningen zijn de genoemde aantallen uit het onderzoek van Companen realiseerbaar. Het initiatief zal wel grotendeels vanuit de burger (huiseigenaar) zelf moeten komen. Dit is in lijn met de gedachte van de Toekomstvisie. Voor wat betreft de huurwoningen zal de woningbouwcoöperatie hierin een rol moeten spelen.

Voor zorgwoningen waarbij de potentiële bewoners afhankelijk zijn van de nabijheid van voorzieningen geldt dat deze woningen uitsluitend binnen een woonzorgzone mogen worden opgericht. Daarvoor komen alleen de drie hoofdkernen voor in aanmerking.

8.3.2 Lagere inkomens

Vanuit het strategisch voorraadbeheer van SWS volgt dat in de meeste kernen de vraag naar sociale huurwoningen voldoet aan het aanbod. Daar waar het aanbod niet overeenkomt met de vraag, zal SWS inzet plegen om de woningen aan te passen. Binnen de gemeente zijn ten tijde van het schrijven van dit Woonplan geen geluiden bekend die het rechtvaardigen om de conclusies vanuit dit beleidsstuk van SWS in twijfel te trekken.

Dat betekent dat in dit Woonplan op voorhand geen specifieke ruimte wordt gereserveerd voor grote sociale woningbouwprojecten (exclusief senioren). Op incidentele en kleine schaal moet uiteraard ruimte blijven om sociale woningbouw te realiseren om aan de wensen (en eventuele nieuwe vraag) tegemoet te komen. Dit zal echter maatwerk blijven. Wel hebben dergelijke (kleinschalige) initiatieven prioriteit boven bijvoorbeeld de doorstromers of jongeren omdat deze laatstgenoemde doelgroepen eerder in staat zijn om zelf adequate woonruimte te vinden/realiseren. Aan deze sociale woningbouwinitiatieven van de woningbouwcoöperatie worden bij aangetoonde noodzaak zoveel als mogelijk is gemeentelijke medewerking verleend (indien de nieuwbouwruiimte dit mogelijk maakt).

³⁰ Medio juni 2010 heeft in het kader van een afstudeerstage een woonwensenonderzoek onder de senioren van Siddeburen plaatsgevonden. Dit onderzoek ziet met name om de kwaliteitseisen aan de woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn voor dit Woonplan te specifiek en locatiegebonden om de conclusies te gebruiken voor de gehele gemeente.

Voor een evenwichtige opbouw van de verhouding huur- en koopwoningen binnen de gemeente Slochteren wordt verwezen naar het vastgestelde beleid van de woningcorporatie voor wat betreft de sociale woningbouw. Hierin wordt een visie verwoord voor deze doelgroep voor de komende jaren.

8.3.3 Jongeren/starters

Door de vergrijzing zal het percentage inwoners van de gemeente die ouder dan 60 jaar zijn logischerwijs toenemen. Gelet op de ambities en doelstellingen vanuit de toekomstvisie houdt dit in dat ervoor moet worden gezorgd dat ook de andere leeftijdsgroepen worden bediend teneinde zoveel mogelijk de heterogeniteit in de bevolkingsopbouw te behouden.

Zoals al was opgemerkt is een autonome trek van jongeren naar de (studie)stad aanwezig. Dit zijn voornamelijk de studenten. Aangezien deze trek autonoom is, wordt hier geen energie ingestoken. Wel wordt geprobeerd voldoende geschikte woningen aan te bieden voor de uitgestudeerde jongeren om deze terug te halen naar de gemeente Slochteren (zogenaamde spijtoptanten) ofwel te lokken naar onze gemeente.

Het beschikbaar stellen van voldoende woningen die geschikt zijn voor jongeren (waaronder veelal starters), moet voorzien in het behouden van jongeren in de gemeente om te voorkomen dat sprake zal zijn van ontgroening (het behoud van de jongeren ziet dus niet op de verhuisgeneigde studenten). Deze doelgroep wordt met name gefaciliteerd middels doorstroming. De doorstromer moet voldoende passend woningaanbod hebben om de bestaande woning te verlaten. Deze bestaande woningen, niet zelden met enig achterstallig onderhoud, lijken bij uitstek geschikt voor jongeren/starters (met name gelet op de aankoopprijs en maatvoering). In de bijlage 3 zijn twee tabellen opgenomen waarin per kern wordt aangegeven of en zo ja hoeveel woningen met een vraagprijs van minder dan € 135.000 te koop staan. Recent zijn de inkomenseisen voor het verkrijgen van een hypotheek nog strenger gemaakt. Dit kan als consequentie hebben dat het voor bepaalde groepen niet meer mogelijk is om een woning te kopen. Het is de vraag of deze strenge eisen voor langere tijd zullen gelden, of deze strengere eisen ook binnen onze gemeente voor problemen gaan zorgen of dat dit niet met name voor de (grote) steden gaat gelden.

Daarnaast geven de demografische prognoses (hoofdstuk 2) voor de gemeente Slochteren aan dat de relevante leeftijdsgroepen van de gemiddelde starter (leeftijd onder de 30 jaar) kleiner zullen worden tot en met 2020, met name ten opzichte van de senioren. Het ligt dus in de lijn der verwachting dat de vraag naar starterwoningen niet (of nauwelijks) groter zal worden in de nabije toekomst. Grotere nieuwbouwinitiatieven voor starters moeten mede hierom goed afgewogen gaan worden aan de (op dat moment van toepassing zijnde) demografische prognoses/verwachtingen. Wederom wordt voor de strategisch visie voor deze doelgroep verwezen naar het beleid van de woningcorporatie.

8.3.4 Doorstromers

Zoals hierboven is aangegeven, moet de doelgroep doorstromers worden bediend om onder andere woonruimte vrij te maken voor jongeren en starters. Dit ziet met name op het midden segment (verschillende typen woningen tussen gemiddeld genomen de € 150.000 en € 300.000). De exacte woonwensen van deze doelgroep zijn niet makkelijk onder één noemer te brengen. Doorgaans zijn hierbij het aantal slaapkamers per woning en de buitenruimte belangrijk. De locatie van de gewenste woningen is grotendeels kerngebonden. De doorstromers zullen (doorgaans) bij voorkeur in het dorp willen blijven wonen waar ze nu ook al wonen. Dit leidt wellicht tot een uitzondering indien een andere kern dusdanige (unieke) woonkwaliteiten kan bieden die de verhuizing naar een ander dorp voor de doorstromer kunnen rechtvaardigen.

8.4 Locaties

In de Toekomstvisie wordt de keus gemaakt om voornamelijk in de drie hoofdkernen te gaan bouwen en slechts incidentele woningbouw in de overige kernen toe te staan. Voor Steendam/Schildmeer, Siddeburen, Slochteren en Harkstede vormen de vastgestelde structuurvisies het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van deze kernen. Voor de kleine kernen geldt dat de gemeente Slochteren, samen met de inwoners, deze kernen goed wil voorbereiden op de toekomst. Het hangt met name van de visie van de bewoners en van hun eigen inzet af wat de beste aanpak is om deze kleine dorpen leefbaar te houden. Op het gebied van vervoer, zorg, welzijn en onderwijs wordt ruimte gegeven voor initiatieven, waarbij wel expliciet is aangegeven dat woningbouw slechts incidenteel kan plaatsvinden.

Deze incidentele woningbouw wordt niet toegestaan ten behoeve van het openhouden van voorzieningen in deze kernen.

Bovenstaande betekent dat de beschikbare nieuwbouwruijtte hoofdzakelijk wordt ingezet in de kernen Slochteren, Siddeburen en Harkstede. In de paragrafen hieronder worden de drie hoofdkernen expliciet behandeld waarbij ook de kern Steendam apart wordt behandeld, nu daar een vastgestelde structuurvisie voor aanwezig is. Tenslotte komt incidentele en kleinschalige woningbouw in de overige kernen aan bod.

Voor de gewenste woningaantallen die in de verschillende, door de dorpsbelangenvereniging (of door anderen) opgestelde, dorpsvisies zijn genoemd (hoofdstuk 6) geldt het volgende. Indien een gemeentelijke structuurvisie aanwezig is, zal deze leidend zijn voor wat betreft het aantal en de locatie van de woningen in die bewuste kern. Het is niet de bedoeling van dit Woonplan om de (woningbouw)afweging voor de kernen met een structuurvisie nogmaals over te doen.

Voor de overige kernen (zonder gemeentelijke structuurvisie) geldt dat incidentele kleinschalige woningbouwverzoeken worden beoordeeld aan de hand van de spelregels die onderdeel uitmaken van dit Woonplan. Daar ligt derhalve de ruimte voor een eventuele toevoeging van een woning in het lint. Indien een dorpsbelangenvereniging meer woningen wil laten bouwen in het dorp (niet meer kleinschalig), dan zal hier een gedegen plan voor moeten liggen en zal door de gemeente maatwerk geleverd moeten worden om te beoordelen of een dergelijke grotere ontwikkeling past binnen de beleidslinjen vanuit de gemeente. Het initiatief wordt, in lijn met de Toekomstvisie, ook in deze gevallen bij de dorpsbelangenverenigingen neergelegd.

8.4.1 Slochteren

Op basis van de gegevens van SWS heeft Slochteren, samen met Schildwolde, een evenwichtig aanbod voor alle doelgroepen binnen de doelgroep voor sociale woningbouw. Hierbij wordt door SWS aangegeven dat met name een groot aanbod jongerenwoningen aanwezig is.

Voor de senioren is er wel een specifieke behoefte aan woningen. Op basis van het onderzoek van Companen zijn in 2015 ca. 80 “verzorgd wonen” woningen nodig en 50 nultredenwoningen. Zoals dit voor meer kernen zal gaan gelden, zal de behoefte aan nultredenwoningen met name moeten worden vervuld in de bestaande woningvoorraad. Door bestaande woningen levensloopbestendig te maken, kan grotendeels in deze vraag worden voorzien.

Voor het verzorgd wonen ligt dit enigszins anders. De vraag naar deze woningen is kerngebonden. Dat betekent dat in het dorp Slochteren ruimte moet worden gecreëerd voor dit soort woningen. In het dorp Slochteren zijn een aantal “herstructureringsopgaven en/of mogelijkheden”. Een aantal van deze locaties lijken geschikt om het verzorgd wonen in Slochteren vorm te kunnen geven. Toch is een woonzorgzone, doordat Slochteren een lindorp is, moeilijk vorm te geven. Uitzondering hierop is de nabije omgeving van het Olderloug (bestaand woonzorgcentrum). Voor uitbreiding van het wonen met zorg in Slochteren (waarbij een afhankelijkheid aan directe zorg aanwezig is) lijkt dit de meest geschikte locatie. Deze locatie valt binnen het plangebied van de structuurvisie.

Voor wat betreft de andere doelgroepen zijn op dit moment geen aandachtspunten. Op basis van de verdeling van de te koop staande woningen worden alle prijsklassen redelijk gelijk bediend.

8.4.2 Siddeburen

Siddeburen is een compacte kern. Dat biedt bij uitstek mogelijkheden om zorgwoningen voor senioren in een zogenaamde woonzorgzone te creëren. In de structuurvisie Siddeburen is hier ook op ingesprongen. Zo zal Siddeburen-zuid ruimte kunnen bieden voor maximaal 100 nultredenwoningen (op basis van de recentste ontwerpen zullen er 89 woningen worden gerealiseerd). Op basis van het onderzoek naar zorgwonen zijn in 2015 in Siddeburen 45 nultredenwoningen nodig en 40 verzorgd wonen. Deze benodigde ruimte kan nagenoeg binnen Siddeburen-zuid worden gerealiseerd. Het restant zal uit de bestaande woningvoorraad (moeten) worden gehaald.

In Siddeburen-noord is in de structuurvisie ruimte geschapen voor andere doelgroepen. Binnen dit gedeelte van Siddeburen zijn maximaal 50 woningen voor de vrije verkoop te realiseren. Verwachting is dat deze nieuw te bouwen woningen met name voor het middensegment zullen zijn. Het

planologische kader zal het mogelijk maken dat hier levensloopbestendige woningen (kunnen) worden opgericht.

Op basis van de cijfers en conclusies van SWS is voor wat betreft de huurwoningen binnen Siddeburen een evenwichtig aanbod voor alle doelgroepen aanwezig. Hierbij zijn relatief veel appartementen en seniorenwoningen aanwezig. Conclusie hiervan is dat op het gebied van de primaire doelgroep geen (additionele) vraag naar woningen in Siddeburen aanwezig is.

Opvallend is dat in Siddeburen ruim 6% van alle woningen te koop staat. Dat is het hoogste percentage van alle kernen in de gemeente. De beschikbare woningen vallen met name in de lagere prijsklassen. Op papier betekent dit dat er voor de starter en de jongeren in Siddeburen dus voldoende aanbod is.

8.4.3 Steendam

In de structuurvisie Steendam-Schildmeer komen de gemeentelijke ambities naar voren voor deze kern. Het Schildmeer moet nadrukkelijker worden beleefd vanuit het dorp en daarnaast moet het meer dan nu een toeristische trekpleister gaan worden.

Steendam is een echt lintdorp, wat bepaalde beperkingen met zich meebrengt voor wat betreft de doelgroepen die kunnen worden bediend in dit dorp. Steendam heeft niet of nauwelijks voorzieningen. Dat betekent dat de inwoners van Steendam afhankelijk zijn van de voorzieningen van omliggende kernen. Doelgroepen die afhankelijk zijn van de nabijheid van voorzieningen (loopafstand) kunnen hier dus niet worden bediend.

In de structuurvisie wordt het mogelijk gemaakt maximaal 60 nieuwe (recreatie)woningen in Steendam te realiseren. Dit zijn dan met name woningen in de bestaande gaten in het lint zoals bij de brug (in de kern, niet in het buitengebied) en recreatiewoningen. Ook is een boulevard in het dorp beoogd waar een aantal nieuwe (recreatie)woningen kunnen worden gerealiseerd. De toevoeging van bebouwing moet voldoen aan de doelstelling vanuit de structuurvisie (dus voornamelijk bouwen voor ontwikkeling ten behoeve van het meer).

Voor de doelgroep van mensen met een lager inkomen en de senioren is Steendam minder geschikt. SWS heeft momenteel 4 huurwoningen in Steendam. Indien dit enigszins (financieel) mogelijk is, zou vermeerdering van het aantal huurwoningen als positief worden ervaren omdat daarmee de bevolkingsopbouw van Steendam meer heterogeen zou kunnen worden. Dit zal echter slechts op een kleine schaal zijn.

8.4.4 Harkstede

Zoals duidelijk is geworden bestaat geen (verwachte) specifieke vraag naar zorgwoningen in de kern Harkstede. In 2015 is de vraag en het aanbod van deze woningen op basis van de huidige inzichten in evenwicht. Dit betekent dat voor de nog vast te stellen structuurvisie op zich geen specifieke opdracht voor zorgwonen behoeft te worden opgelegd voor de senioren uit Harkstede zelf.

Naast Siddeburen is de kern Harkstede binnen de gemeente Slochteren echter a-typisch van opbouw. Zijn de overige kernen echte lintdorpen waar de bebouwing zich met name concentreert langs de Hoofdweg met dwarslinten, in Harkstede is de dorpsopbouw anders van aard. Deze (compacte) opbouw leent zich uitstekend voor doelgroepen die afhankelijk zijn van voorzieningen (en/of verzorgingshuis) of doelgroepen die bij voorkeur in de buurt van de voorzieningen wensen te wonen. Dit pleit er voor dat toch woningen voor deze doelgroepen worden gerealiseerd in Harkstede. In de structuurvisie Harkstede zal hier dus wel aandacht voor moeten zijn, ondanks dat deze vraag naar woningen kernafhankelijk is. Echter, Harkstede heeft wel de potentie om bijvoorbeeld senioren uit andere kernen aan zich te binden door het bijzondere woonmilieu en/of de aanwezigheid van voorzieningen.

Binnen Eilandrijk zijn (riante) vrije kavels uitgegeven voor het hogere segment (waaronder gedeeltelijk de hoger opgeleiden). Deze doelgroep wordt bij uitstek in Harkstede bediend, mede door de gunstige ligging ten opzichte van de stad Groningen en de nabijheid van het project Meerstad.

Eén van de kenmerken van Harkstede is de ligging van Meerstad nabij het dorp. Bij lint bebouwing in Harkstede is het belangrijk dat de zogenaamde doorzichten vanuit het lint richting Meerstad zoveel

mogelijk behouden blijven. De nieuwbouwwontwikkeling van Meerstad en de ruimtelijke inpassing van dit project heeft een positieve invloed op de aantrekkelijkheid van Harkstede. Het behoud van de zichtlijnen naar Meerstad geeft een extra impuls hieraan. Behoud van de unieke kenmerken is één van de onderdelen van de kwalitatieve bouwopgave.

Als wordt gekeken naar de woningen die te koop staan in Harkstede, valt op dat het aanbod van de goedkope woningen (minder dan € 135.000) achterblijft ten opzichte van de overige prijsklassen van de te koop staande woningen. Dit komt overeen met de geluiden die vanuit de markt zijn aangegeven. Met name makelaars die in Harkstede actief zijn hebben aangegeven dat in Harkstede weinig aanbod in goedkope woningen aanwezig is en dat daardoor (met name) starters/jongeren hier moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Dat betekent dat binnen Harkstede een taak ligt om goedkopere koopwoningen te realiseren teneinde aan deze vraag te kunnen voldoen.

Voor Harkstede geldt als bijkomend element dat geen concurrentie moet worden aangegaan met het project Meerstad (gelet op het aanbieden van woonmilieus/woonkwaliteiten). Het vissen in dezelfde vijver moet worden voorkomen. Bij woningbouw is dat een belangrijk onderdeel van de afweging. Nu Eilandrijk nagenoeg is afgerond (fase 3A wordt momenteel voorbereid en binnen fase 2 en 3 zijn nog enkele kavels onbebouwd), is het extra bedienen van de doelgroep met een hoger inkomen minder wenselijk.

8.4.5 Incidentele woningbouw

Naast de (hoofd)kernen waarvoor een structuurvisie is vastgesteld is het onder specifieke voorwaarden ook mogelijk kleinschalige incidentele woningbouw buiten deze kernen mogelijk te maken. In de volgende paragraaf worden hiervoor de randvoorwaarden omschreven.

Voor incidentele (kleinschalige) woningbouwverzoeken die voorzien in bouwen in een (hoofd)kern waarvoor een structuurvisie van toepassing is, geldt dat dit verzoek moet worden getoetst en beoordeeld aan de hand van de structuurvisie. De opgestelde spelregels uit de bijlage zijn hiervoor dan ook niet van toepassing.

8.4.5.1 Kleine kernen

In de zogenaamde overige kernen is slechts incidentele woningbouw mogelijk, op basis van de Toekomstvisie. Dat betekent dat de volkshuisvestelijke doelstellingen die worden nagestreefd niet of nauwelijks in de overige kernen kunnen worden behaald. Er worden tevens geen woningen aan deze kernen toegevoegd teneinde voorzieningen open te kunnen houden. Voor de beoordeling van kleinschalige incidentele initiatieven buiten deze (hoofd)kernen, is een spelregelkader opgenomen. In paragraaf 8.6 komt dit toetsingskader uitgebreid aan bod.

8.4.5.2 Mantelzorg en kangoeroewoning

Mantelzorg neemt een bijzondere positie in. Bij mantelzorg wordt vaak geen (extra) woning toegevoegd waardoor de nieuwbouwruiimte geen rol speelt. Een garage wordt bijvoorbeeld omgebouwd tot slaapkamer of woonvertrek. Er is in dat geval sprake van een soort begeleid wonen en deze vorm van zorgwonen wordt in beginsel niet "beperkt" door de eventuele beschikbaarheid van nieuwbouwruiimte (en is ook tijdelijk). Er worden geen specifieke (volkshuisvestelijke) regels voor mantelzorg opgenomen zodat deze initiatieven zoveel mogelijk kunnen worden gefaciliteerd mits er geen sprake is van de toevoeging van extra woningen. Is hier wel sprake van, dan moet bij een positief oordeel op het initiatief voorwaarden aan deze extra woning verbonden worden (met name gericht op de periode na beëindiging van de mantelzorg).

Bij zogenaamde kangoeroewoningen kan wel sprake zijn van de toename van het aantal woningen op het perceel. Kangoeroewoningen zijn aan elkaar gekoppelde woningen of wooneenheden met een inbandige verbinding tussen hoofdwoning en de zogenaamde buidelwoning. Doelgroep van deze woningen zijn ouderen of mensen met een beperking en hun familie. De familie verleent (mantel)zorg vanuit de hoofdwoning. Afhankelijk van de buidelwoning, moet dit als de toevoeging van een extra woning op het perceel worden gezien (waarvoor doorgaans een planologische procedure moet worden gevoerd).

De gedachte achter het concept van de kangoeroewoning is in lijn met de gedachte vanuit de Toekomstvisie. De inwoners zorgen zoveel mogelijk voor zichzelf en elkaar. Middels kangoeroewoningen (dus in wezen mantelzorg) wordt tegemoet gekomen aan dit uitgangspunt.

Voor kangoeroewoningen worden in dit Woonplan ook geen specifieke kaders aangegeven. Insteek is dat deze woonvorm en zorgverlening vanuit de gemeente Slochteren wordt gestimuleerd en daar waar mogelijk gemeentelijke (planologische) medewerking wordt verleend. Hierbij is het wel van belang maatwerk voor de beoogde locatie te leveren waarbij tijdelijkheid, de grootte van de buidelwoning (woongedeelte) en een (medische) indicatie een rol spelen. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht moet worden voorkomen dat uiteindelijk een permanente tweede woning op een perceel aanwezig is waarbij de zorgverlening geen rol meer speelt (bijvoorbeeld na verkoop). Ook belangen van derden kunnen bij dergelijke initiatieven een rol van betekenis spelen. Verdere (diepere) uitwerking van zorgwonen en mantelzorg vindt buiten dit Woonplan plaats.

8.4.5.3 VAB's

Naast mantelzorg en een kangoeroewoning, zijn initiatieven die worden ingediend waarbij vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouwen een rol spelen ook een uitzondering op het algemene beleid inzake incidentele woningbouw. Gelet op het ruimtelijk en cultuurhistorische belang bij behoud van deze gebouwen, wordt aan deze initiatieven ook belang gehecht. Indien een initiatief voor een VAB ook mantelzorg behelst kunnen twee doelstellingen in één keer worden bereikt, waardoor het voorstelbaar is dat dergelijke initiatieven voorrang krijgen boven andere initiatieven.

Beoordeling van de aanvragen inzake een VAB is en blijft maatwerk waarbij een aantal zaken worden afgekaderd in dit Woonplan. Voor de doelgroep senioren (nultredenwoningen en verzorgd wonen) kan uitsluitend in de kernen Slochteren, Harkstede en Siddeburen (en indien het plan in de drie kernen hiervoor genoemd niet mogelijk is, in heel bijzondere gevallen in Schildwolde/Overschild) worden gebouwd. Dit conform de uitkomsten van het onderzoek van Companen en de Toekomstvisie. Intramurale woonvormen en beschermd wonen (voor senioren) zijn op grond van de onderzoeksresultaten niet nodig, maar indien de vraag naar deze woonvormen kan worden aangetoond, leent deze woonvorm zich op papier prima voor een VAB. Wel is het relevant of deze VAB in de zogenaamde woonzorgzone ligt.

8.5 Aantal woningen

Zoals in paragraaf 5.2 is uitgelegd heeft de gemeente Slochteren over de periode 2010 tot en met 2019 een nieuwbouwuimte van 395. Hierbij is geen rekening gehouden met de herijking en ook niet met woningen waarvoor reeds bouwvergunning is verleend maar die nog niet zijn gerealiseerd of die momenteel in aanbouw zijn. Indien deze woningen gereed worden gemeld gaat dit ook ten koste van de nieuwbouwuimte. In de huidige praktijk zal dit om een enkele woning gaan.

8.5.1 Reservering nieuwbouwuimte

In de voorgaande paragraaf is aangegeven dat het uitgangspunt van de gemeente Slochteren is dat de "kwetsbare" doelgroepen worden bediend waarbij aandacht is voor de heterogeniteit van de bevolking, de demografische ontwikkelingen en de marktkansen. Daarnaast is het wenselijk om op zeer kleine schaal incidentele woningbouw in kleine kernen mogelijk te maken.

In onderstaande tabel wordt de reservering van de nieuwbouwuimte door de reeds vastgestelde structuurvisies in beeld gebracht.

Nieuwbouwruijnte	395	2010-2020	
Kern	Reservering nieuwbouwruijnte (aantal woningen)	Specifieke doelgroepen	Aanvullende opmerkingen
Harkstede ³¹	29	- goedkopere woningen - aandacht voor senioren (uit andere kernen)	- Doorzicht naar Meerstad - Niet concurreren met Meerstad - Doorstroming faciliteren tbv jongeren en starters
Slochteren ³²	197	- verzorgd wonen voor senioren	Woonzorgzone bij Olderloug
Siddeburen ³³	139	- nultredenwoningen in zuid - middensegment in noord	Woonzorgzone
Steendam ³⁴	30		
Restant nieuwbouwruijnte	0		

Tabel 12: overzicht reservering op beschikbare nieuwbouwruijnte

Conclusie van bovenstaande tabel is dat door de vastgestelde structuurvisies de beschikbare nieuwbouwruijnte "vergeven" (of gereserveerd) is. Kanttekening hierbij is dat de genoemde aantallen in de structuurvisies maximum aantallen zijn en dat dit in de praktijk lager kan uitvallen. Daarnaast is het denkbaar dat de genoemde planningen uit de visies niet worden gehaald waardoor bepaalde projecten na 2019 worden gerealiseerd. De woningen die na 2019 worden gerealiseerd, komen dan niet ten laste van de (huidige) nieuwbouwruijnte. De uitfasering kan dus nieuwbouwruijnte "vrijmaken". Tenslotte worden in de structuurvisie Steendam-Schildmeer woningen toebedacht aan het dorp, maar hieronder vallen ook recreatiewoningen. De recreatiewoningen vallen niet onder de nieuwbouwruijnte. Dat betekent concreet dat de visie Steendam-Schildmeer speelruimte biedt voor de particuliere initiatieven buiten de structuurvisies. In bovenstaande tabel is gerekend op maximaal 30 woningen voor permanente bewoning.

Omdat de planning van de verschillende projecten en de exacte aantallen van de woningbouwprojecten op dit moment niet bekend zijn, is het wenselijk om wel van de vastgestelde structuurvisies uit te gaan om te voorkomen dat de genoemde ambities en doelstellingen uit deze vastgestelde beleidsdocumenten worden gefrustreerd indien de planning vanuit de structuurvisie wel wordt gehaald. Vastgesteld beleid is leidend en afwijken hiervan kan, mits gemotiveerd.

8.5.2 Nieuwbouw buiten plangebied structuurvisies

Op basis van de provinciale Omgevingverordening (POP3) dient de beschikbare nieuwbouwruijnte in nieuwe bestemmingsplannen (en projectbesluiten) omschreven te worden. Hier zal een berekening moeten worden aangeleverd (in de toelichting van het bestemmingsplan) van de beschikbare nieuwbouwruijnte. Momenteel zijn twee nieuwbouwprojecten dusdanig concreet waarbij de genoemde expliciete motivering is opgenomen in het voorontwerp. Vanaf 2010 is een nieuwbouwruijnte van 395 woningen beschikbaar. Voor Eilandrijk 3A te Harkstede zijn 26 woningen gereserveerd en voor de Verlengde Veenlaan te Slochteren 45 woningen. Beide projecten vallen binnen de reservering uit tabel 12.

³¹ De structuurvisie Harkstede is ten tijde van dit Woonplan nog niet vastgesteld. Gelet op de beschikbare nieuwbouwruijnte is slechts een reservering gemaakt voor de drie resterende kavels op Eilandrijk fase 2 en 3 en de 26 kavels voor Eilandrijk fase 3A.

³² Aangezien de looptijd van de structuurvisie Slochteren tot 2025 loopt, is de reservering niet 205 woningen. Er is gekozen om 197 woningen te reserveren.

³³ Gelet op het voorontwerpbestemmingsplan voor Siddeburen-zuid is voor dit gebied uitgegaan van 89 woningen en voor Siddeburen-noord maximaal 50.

³⁴ In de structuurvisie Steendam-Schildmeer worden maximaal 60 woningen mogelijk gemaakt. Hieronder vallen eventueel ook een aantal recreatiewoningen (tellen niet mee voor nieuwbouwruijnte). Indicatief worden 30 woningen voor permanente bewoning gereserveerd.

Zoals al eerder is aangegeven geven de structuurvisies het ruimtelijk kader voor de woningbouw in de betreffende kernen. Voor de overige kernen (waar geen structuurvisies voor zijn gemaakt) is de beoordeling van de verzoeken voor woningbouw maatwerk. Aan grootschalige woningbouw buiten de drie hoofdkernen (en Steendam) wordt niet meegewerkt. Dat betekent dat voor de zogenaamde kleine kernen uitsluitend sprake mag zijn van kleinschalige incidentele woningbouw. In paragraaf 8.6 wordt hier uitvoerig op teruggekomen. Hierin komt ook naar voren op welke wijze er mogelijkheden bestaan om de gereserveerde nieuwbouwruijme vanuit de structuurvisies in te kunnen zetten voor deze kleinschalige incidentele woningbouw buiten de drie hoofdkernen.

Indien initiatieven in de kleine kernen aanwezig zijn die niet voldoen aan de spelregels (doordat er bijvoorbeeld 10 woningen worden beoogd), kan hier alleen in exceptionele gevallen medewerking aan verleend worden. Hierbij moet dan sprake zijn van het inspelen op de vraag van een specifieke doelgroep. Hiermee wordt sociale woningbouw bedoeld, maar ook een zorgboerderij waarbij geen afhankelijkheid van voorzieningen (woonzorgzone) aanwezig is. De beoordeling van deze initiatieven, die niet onder de noemer kleinschalig vallen in dit Woonplan, worden zoveel mogelijk aan de spelregels getoetst. Toch zal dit maatwerk betekenen. Hierdoor biedt dit Woonplan wel enige flexibiliteit voor nieuwe ontwikkelingen voor wat betreft wonen en huisvesting met een maatschappelijke achtergrond.

8.5.3 Herijking

Zoals reeds eerder is aangegeven, zal naar verwachting begin 2011 duidelijk zijn wat de herijking van de woningbouwopgave voor de gemeente Slochteren betekent. De eventuele (kwalitatieve of kwantitatieve) gevolgen van de herijking kan consequenties hebben voor de woningen (bijvoorbeeld voor de aan te bieden woonmilieus) en/of fasering uit de vastgestelde structuurvisies. Dit kan effect hebben op de spelregels voor incidentele woningbouw.

8.6 Kleinschalige incidentele woningbouw

Voor de drie hoofdkernen en Steendam-Schildmeer geven de verschillende structuurvisies het ruimtelijk (afwegings)kader voor woningbouwverzoeken weer. Eventuele kleinschalige incidentele woningbouwverzoeken binnen voornoemde kernen moeten aan deze structuurvisies worden getoetst (en beoordeeld). Voor de overige kernen ligt dit anders. Daar is maatwerk nodig. In de bijlage zijn spelregels (of een toetsingskader) opgenomen voor dergelijke verzoeken voor kleinschalige incidentele woningbouw buiten de kernen met een structuurvisie. De spelregels die onderdeel uitmaken van dit Woonplan zijn niet opgesteld voor de verzoeken in de kernen waarvoor een structuurvisie geldt.

8.6.1 Vrijmaken nieuwbouwruijme

Uit tabel 12 komt naar voren dat de nieuwbouwruijme geheel is gereserveerd door de woningaantallen vanuit de verschillende structuurvisies. Dat zou dus betekenen dat kleinschalige incidentele woningbouw in de kleine kernen niet meer mogelijk is tot 2020. Deze kernen zouden dan voor tien jaar op slot zitten.

Na verloop van tijd kunnen omstandigheden echter dusdanig veranderd zijn dat (met name) de uitwerking van de structuurvisies gedeeltelijk bijgesteld moet worden. In het kader van dit Woonplan ziet deze aanpassing dan met name op de geplande woningbouwaantallen en de fasering van deze nieuwbouwlocaties.

Concreet bieden veranderingen/wijzigingen ruimte voor het honoreren van kleinschalige incidentele woningbouwinitiatieven die niet zijn voorzien in structuurvisies. Invulling van deze (beperkte) nieuwbouwruijme zal maatwerk moeten zijn waarbij de toekomstvisie en de kwalitatieve bouwopgave een belangrijke rol spelen. Wel kan hiermee (wellicht) voor een deel tegemoet gekomen worden aan de wensen vanuit de verschillende kernen met betrekking tot kleinschalige incidentele woningbouw.

8.6.2 Spelregels

In de afgelopen jaren worden verzoeken van particulieren voor kleinschalige incidentele woningbouw in kleine kernen getoetst aan een aantal aspecten. Hier moet bijvoorbeeld gedacht worden aan toetsing aan het beleid van een hogere overheid (POP3 en Nota Ruimte), maar ook aan milieueisen zoals hindercirkels. Daarnaast moest het verzoek ook passend zijn binnen de plaatselijke ruimtelijke

structuur en kan er bijvoorbeeld geen sprake zijn van het volbouwen van een waardevol doorzicht in het lint. Onder incidentele woningbouw wordt in dit kader de woningbouw verstaan die voor een enkele particulier is bestemd en waarbij geen specifieke zorgvraag wordt bediend (afgezien van mantelzorg of een kangoeroewoning).

Dit afwegingskader is op papier gezet en verder geoptimaliseerd en aangepast (aan nieuwe wetgeving onder andere) om de initiatieven voor kleinschalige incidentele woningbouw nog beter te kunnen toetsen. Dit afwegingskader is in bijlage 4 van dit Woonplan opgenomen en is daarmee een toetsingskader voor dergelijke verzoeken. Hiermee wordt richting de inwoners duidelijk gecommuniceerd waarom bepaalde verzoeken wel en waarom bepaalde verzoeken niet worden gehonoreerd.

Uitgangspunt bij deze initiatieven die niet vallen binnen de vastgestelde structuurvisies en die tevens gelegen zijn buiten het stedelijk gebied (buitengebied) zoals dit door de provincie wordt gehanteerd, is geen gemeentelijke medewerking (dit ondanks dat het initiatief eventueel ruimtelijk acceptabel is).

Valt het initiatief binnen het stedelijk gebied, dan geldt voor plannen die buiten de structuurvisies vallen het "ja, tenzij principe". Dat betekent dat alleen medewerking aan kleinschalige incidentele woningbouw wordt verleend indien aan de spelregels wordt voldaan en er geen andere redenen aanwezig zijn om de medewerking aan de planologische procedure te weigeren (bijvoorbeeld ongerechtvaardigde inbreuk op belangen van derden/buren). Dit betekent dus dat woningbouw in de kleinere kernen niet op slot wordt gezet, maar onder voorwaarden mogelijk is. Hierdoor wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de wensen vanuit de verschillende dorpsvisies van de dorpsbelangenverenigingen.

Voor een initiatief betreffende een VAB ligt de zaak iets genuanceerder. Allereerst is het belangrijk te onderkennen dat bij VAB's geen sprake zal (mogen) zijn van het oprichten van nieuwe bebouwing. De bestaande bebouwing zal uitsluitend worden voorzien van een nieuwe inrichting/indeling. Daarnaast wordt door eventuele toekenning van extra woningen in VAB's een ander beleidsuitgangspunt van de gemeente Slochteren behaald. Het behoud van karakteristieke en (soms) cultuurhistorische bebouwing. De motivering om af te wijken van de vastgestelde structuurvisies en de daarin vastgelegde nieuwbouwclaim is daarmee eenvoudiger. Het ligt in de rede om initiatieven waarbij een VAB aan de orde is te laten prevaleren boven nieuwbouwiniciatieven voor doelgroepen die ofwel goed kunnen worden bediend door de bestaande woningvoorraad ofwel waarvoor geen specifieke noodzaak aanwezig is.

Met name in tijden van schaarste is het zaak weloverwogen keuzes te maken inzake de woningbouw. Was het in het verleden vooral zaak om als gemeente zoveel mogelijk woningen te bouwen, tegenwoordig ligt dat anders. De kwalitatieve bouwopgave speelt een essentiële rol en elke beslissing op nieuwbouwiniciatieven heeft consequenties voor andere (mogelijke) initiatieven. Bij alle woningbouwiniciatieven geldt op basis van de toekomstvisie in ieder geval dat geen woningen worden gebouwd voor het behoud van voorzieningen. Ook mag een toevoeging aan de woningvoorraad alleen plaatsvinden met het oog op de kwaliteit voor bestaande bebouwing en platteland.

8.6.3 Doelgroepen

In de spelregels komen, los van mantelzorg en een kangoeroewoning, bewust geen specifieke doelgroepen voor. Reden hiervoor is dat de spelregels zijn bedoeld voor een enkele woning in een kleine kern en dat daarmee niet of nauwelijks een specifieke doelgroep kan worden bediend. Daarnaast wordt door het opleggen van een specifieke doelgroep voor een kleine kern, de mogelijkheden voor deze kern voor de bouw van een enkele woning teveel beperkt. Indien er een plan wordt ingediend voor een specifieke doelgroep zal er doorgaans niet sprake zijn van de toevoeging van slechts één woning. Doordat er meerdere woningen zijn beoogd, zijn de spelregels niet van toepassing (valt niet onder incidenteel kleinschalig woningbouwverzoek). Voor dergelijke initiatieven moet maatwerk plaatsvinden waarbij de uitgangspunten vanuit dit Woonplan en een deel van de spelregels (met name de ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen) een goede beoordeling van het verzoek mogelijk maken.

Bijlage 1

Bijlage 1**Ontwikkeling aantal inwoners per kern over de periode 1980 tot en met 2009**

	1980	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Siddeburen	2902	2887	3214	3195	3255	3360	3200	3174	3236	3313	3395	3420
Harkstede	1902	2046	2512	2609	2667	2709	2710	2712	2708	2881	3120	3255
Slochteren	2368	2597	2462	2427	2429	2393	2390	2434	2422	2411	2410	2370
Schildwolde	1616	1514	1628	1631	1614	1613	1591	1566	1562	1563	1682	1678
Kolham	1590	1484	1492	1480	1484	1492	1486	1488	1479	1533	1457	1403
Froombosch	888	837	856	841	848	852	845	851	850	852	895	906
Overschild	631	640	621	609	616	618	620	616	625	601	575	578
Hellum	576	608	602	604	612	613	609	592	574	570	573	568
Scharmer	514	516	540	544	560	524	539	560	557	551	548	514
Tjuchem	335	305	318	309	310	314	311	323	325	317	317	324
Lageland	247	205	231	242	238	228	227	223	224	232	233	226
Steendam	120	162	176	184	183	182	181	184	184	189	177	183
Woudbloem	128	128	118	119	128	126	124	122	121	104	104	99
Luddeweer	76	68	62	79	82	80	76	76	72	71	72	67
Totaal	13893	13997	14832	14873	15026	15104	14909	14921	14939	15188	15558	15591

Bijlage 2

Bijlage 2

Migratiesaldo gemeente Slochteren

Een positief getal betekent dat in dat jaar meer mensen naar de gemeente Slochteren zijn gekomen dan dat er voormalig inwoners van de gemeente Slochteren naar die betreffende gemeente zijn vertrokken. De laatste (gele) kolom geeft de gemiddelde migratiebeweging weer. Zo zijn er over de periode 2000-2008 gemiddeld bijna 3 inwoners van de gemeente Appingedam meer in de gemeente Slochteren komen wonen dan dat er inwoners van de gemeente Slochteren naar de gemeente Appingedam zijn gegaan.

Gemeenten in Groningen

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Gemiddeld p/j
Appingedam	-15	-17	-26	17	-13	24	22	5	29	2,89
Bedum	0	-6	6	4	13	1	0	8	5	3,44
Bellingwedde	-4	2	2	1	0	0	-6	1	1	-0,33
Ten Boer	-5	-2	-3	6	2	-2	2	4	-5	-0,33
Delfzijl	1	-7	-45	-98	16	35	30	1	25	-4,67
Eemsmond	-6	-1	-5	5	3	-6	7	1	11	1,00
Groningen	54	86	-4	-14	4	47	68	178	77	55,11
Grootegeest	0	-3	0	-3	8	0	-1	3	-5	-0,11
Haren	15	-4	-4	-8	-4	-10	-12	8	4	-1,67
Hoogezand-S	-24	-59	-40	-57	-65	-26	8	28	-22	-28,56
Leek	-2	2	0	3	2	4	2	4	0	1,67
Loppersum	1	-3	-10	-20	-5	11	13	-2	1	-1,56
De Marne	-3	-2	7	0	1	4	1	1	1	1,11
Marum	-1	0	-3	5	-1	0	7	2	-4	0,56
Menterwolde	-6	-13	0	3	-14	-18	4	5	-8	-5,22
Oldambt	-12	-4	16	-6	-12	0	-7	-27	20	-3,56
Pekela	3	0	1	4	-1	-1	1	-2	4	1,00
Stadskanaal	-1	3	-2	-14	4	7	12	1	2	1,33
Veendam	-8	-1	-5	-7	-2	-13	5	5	14	-1,33
Vlagtwedde	-6	2	-2	1	7	-11	-4	-12	3	-2,44
Winsum	-4	-8	0	-3	7	-1	-7	3	2	-1,22
Zuidhorn	4	1	4	-3	-8	0	2	0	2	0,22

Provincies

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Gemiddeld p/j
Groningen	-19	-34	-113	-184	-58	45	147	215	157	17,33
Friesland	-8	2	-4	-10	4	-4	11	3	-5	-1,22
Drenthe	-17	-5	4	-11	-11	-33	11	26	-36	-8,00
Overijssel	2	6	-1	-6	6	-16	-4	-5	-13	-3,44
Flevoland	4	1	0	-4	-8	2	20	-6	-1	0,89
Gelderland	-3	3	8	10	7	2	8	14	-12	4,11
Utrecht	20	-7	-6	1	4	-8	11	13	-8	2,22
Noord-Holland	2	13	12	-9	10	7	14	10	-3	6,22
Zuid-Holland	11	29	-4	-19	8	7	7	14	-17	4,00
Zeeland	3	1	1	-6	0	1	3	-1	-1	0,11
Noord Brabant	-3	0	4	-6	-4	-5	0	2	-3	-1,67
Limburg	-5	13	-10	0	0	-1	1	2	-1	-0,11

Bijlage 3

Bijlage 3**Prijscategorie te koop staande woningen in gemeente Slochteren 28 sept. 2010**

(Bron: jaap.nl)

	Totaal	> € 135.000	€ 135-200	€ 200-300	€ 300-400	< € 400.000	Totaal 14 juli 2010
Siddeburen	51	4	22	19	5	1	50
Harkstede	43	1	5	28	7	2	54
Slochteren	28	1	10	6	7	4	25
Schildwolde	28	4	3	15	4	2	28
Kolham	12	2	1	5	2	2	12
Froombosch	13	0	6	4	1	2	12
Overschild	8	0	2	5	1	0	8
Hellum	5	0	1	3	1	0	7
Scharmer	5	0	0	1	1	3	6
Tjuchem	4	0	0	0	2	2	4
Lageland	1	0	0	0	0	1	2
Steendam	10*	3	6	1	0	0	3
Woudbloem	1	0	1	0	0	0	0
Luddeweer	0	0	0	0	0	0	0

Prijscategorie te koop staande woningen in gemeente Slochteren 28 sept. 2010

(Bron: funda.nl)

	Totaal	> € 135.000	€ 135-200	€ 200-300	€ 300-400	< € 400.000	Totaal 14 juli 2010
Siddeburen	44	4	15	21	3	1	46
Harkstede	36	1	6	18	8	3	36
Slochteren	24	0	9	6	6	3	25
Schildwolde	26	2	2	17	3	2	24
Kolham	15	1	3	7	2	2	17
Froombosch	19	0	7	8	2	2	13
Overschild	8	0	2	5	1	0	9
Hellum	6	0	1	3	2	0	8
Scharmer	5	0	0	1	1	3	5
Tjuchem	4	0	0	0	2	2	4
Lageland	0	0	0	0	0	0	1
Steendam	4	2	1	0	1	0	2
Woudbloem	0	0	0	0	0	0	0
Luddeweer	0	0	0	0	0	0	0

Het modale inkomen in 2010 bedraagt € 32.500 per huishouden. Concreet betekent dit een bruto maandinkomen van ca. € 2.500 per huishouden. In de afgelopen jaren was het mogelijk om 5,5 tot 6 keer het jaarsalaris aan hypotheek te kunnen krijgen voor de aankoop van een woning (dus maximaal € 195.000 aan hypotheek). Echter, in de kredietcrisis waarin Nederland zich ten tijde van het schrijven van het Woonplan bevindt, is deze vermenigvuldigingsfactor ingrijpend gewijzigd. Momenteel (augustus 2010) kan maximaal 4,5 keer het jaarsalaris worden geleend voor een hypotheek. Dat betekent voor een modaal inkomen dus een maximale hypotheek van € 147.000 (aankoopprijs bestaande woning ca. € 135.000).

* Er wordt geen onderscheid tussen recreatiewoningen en gewonen woningen gemaakt bij Jaap.nl.

Bijlage 4

Bijlage 4

Spelregels incidentele woningbouw

De beoordeling van zogenaamde incidentele woningbouwverzoeken kan voor het grootste gedeelte worden gedaan middels onderstaande spelregels. Deze spelregels zijn uitsluitend bedoeld voor woningbouw ten behoeve van woningen voor particuliere huishoudens. Verzoeken die zien op woningbouw voor speciale of bijzondere doelgroepen vallen hier buiten. Daarvoor is maatwerk vereist en biedt een deel van deze spelregels wellicht uitkomst. Daarnaast zijn deze spelregels niet van toepassing voor verzoeken die binnen vigerende bestemmingsplannen passen. Bij deze verzoeken is een ruimtelijke afweging niet meer nodig, dat heeft reeds plaatsgevonden tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Voor een “incidenteel verzoek” geldt in ieder geval dat alle onderzoekskosten (zoals o.a. bodem, milieu etc) voor rekening van de verzoeker zijn. Daarnaast dient een planschade-overeenkomst getekend te worden waarin de verzoeker aansprakelijk wordt gesteld voor eventuele planschade. Tenslotte moeten alle gemeentelijke kosten (opstellen ruimtelijke onderbouwing, stedenbouwkundig kader, ter inzage legging etc.) worden verhaald op de verzoeker. Dit is op basis van de Wet ruimtelijke ordening wettelijk verplicht (grex-wet). Dit is niet hetzelfde als de leges voor de procedure. Dat staat er los van.

De spelregels zijn onderverdeeld in drie onderdelen. Er wordt begonnen met het algemene deel, vervolgens twee ruimtelijke delen. Eventueel woningbouwverzoeken die reeds voor vaststelling van dit Woonplan in gang zijn gezet (procedure tot verlening loopt al) of waarbij bestuurlijk (dus middels besluit van het college van burgemeester en wethouders) reeds medewerking is toegezegd, worden niet aan deze spelregels getoetst. Deze concrete incidentele woningbouwverzoeken zijn namelijk al beoordeeld op de op dat moment relevante (ruimtelijke) toetsingskaders. Het is niet de bedoeling deze expliciete keuzes middels dit Woonplan te herzien. Voor de woningbouwinitiatieven waarbij in het verleden is aangegeven dat geen contingenten aanwezig waren en die destijds op het Woonplan moesten wachten, geldt dit toetsingskader wel.

Algemeen deel

1. Betreft het verzoek woonbebouwing voor een particulier huishouden niet zijnde “een bijzondere/speciale doelgroep”?
 - ja --> ga naar vraag 2
 - nee --> maatwerk
2. Valt het verzoek binnen 1 van de 3 hoofdkernen vanuit Toekomstvisie (Slochteren, Harkstede, Siddeburen);
 - ja --> betreft geen incidentele woningbouw in de zin van deze spelregels
 - nee --> ga naar vraag 3
3. Valt het verzoek binnen het toepassingsbereik van een structuurvisie?(Buitengebied/Steendam)
 - ja --> structuurvisie is toetsingskader.
 - nee --> ga naar vraag 4
4. Valt het verzoek binnen de begrenzing Buitengebied van de provincie Groningen in POP3 (ligt het derhalve in het buitengebied op basis van de provinciale kaart)?
 - ja --> verzoek afwijzen
 - nee --> ga naar vraag 5
5. Bevat het verzoek de bouw van 1 woning?
 - ja --> ga naar vraag 8
 - nee --> ga naar vraag 6
6. Bevat het verzoek de bouw van niet meer dan 2 woningen?
 - ja --> ga naar vraag 7
 - nee --> verzoek afwijzen
7. Is één van de woningen een zogenaamde kangoeroewoning of is er sprake van twee woningen (i.p.v. van 1 woning) doordat in de andere “woning” sprake is van een vorm van mantelzorg?
 - ja --> ga naar vraag 8
 - nee --> verzoek afwijzen

8. Is er nog nieuwbouwruiimte beschikbaar (op basis van Woonplan 2011)?
ja --> ga naar vraag 9
nee --> verzoek afwijzen.

Ruimtelijk deel 1

9. Voldoet het verzoek aan het landelijk beleid? (o.a. Nota Ruimte)
ja --> ga naar vraag 10
nee --> verzoek afwijzen
10. Past het verzoek binnen het provinciaal beleid? (o.a. POP3)
ja --> ga naar vraag 11
nee --> verzoek afwijzen
11. Voldoet het verzoek aan milieueisen/zonering (en/of is er door plaatsing woning nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat)
ja --> ga naar vraag 12
nee --> verzoek afwijzen
12. Belemmert het verzoek de (uitbreidings)mogelijkheden van een nabijgelegen bedrijf?
ja --> verzoek afwijzen
nee --> ga naar vraag 13
13. Voldoet verzoek aan externe veiligheid (o.a. afstanden vanaf provinciale weg/hoge drukleiding)
ja --> ga naar vraag 14
nee --> verzoek afwijzen
14. Kan het verzoek voldoen aan de voorwaarden uit het geluidsbeleidsplan van de gemeente?
ja --> ga naar vraag 15
nee --> verzoek afwijzen
15. Kan het verzoek voldoen aan het archeologiebeleid van de gemeente Slochteren?
ja --> ga naar vraag 16
nee --> verzoek afwijzen
16. Voldoet het verzoek aan (de overige onderdelen van) een goede ruimtelijke onderbouwing?
ja --> ga naar vraag 17
nee --> verzoek afwijzen
17. Kunnen andere eventueel benodigde vergunningen/toestemmingen worden verleend ten behoeve van realisering van het verzoek? (o.a. inrit/riool/kap etc)
ja --> ga naar vraag 18
nee --> verzoek afwijzen

Ruimtelijk deel 2

18. Past verzoek binnen oorspronkelijke eigenheid/identiteit van de gemeente (lintbebouwing en dwarslinten/geen parallelle wegen en/of a-typisch)
ja --> ga naar vraag 19
nee --> verzoek afwijzen
19. Betreft de beoogde locatie een waardevol doorzicht of valt het binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht?
ja --> verzoek afwijzen
nee --> ga naar vraag 20
20. Is het verzoek voor het overige ruimtelijk acceptabel?
ja --> ga naar vraag 21
nee --> verzoek afwijzen
21. Valt beoogde locatie in verzoek tussen twee woningen (of bedrijfsgebouwen) in?
ja --> ga naar vraag 22
nee --> verzoek afwijzen (niet lint "uitbreiden")
22. Is de beoogde locatie een zogenaamd "open gat" in het lint met een minimale breedte van het perceel (gemeten aan de zijde van het perceel dat direct aan de weg is gelegen, betreft hier dus kavelbreedte) van 15 meter en een maximale breedte van 45 meter?
ja --> ga naar vraag 23
nee --> verzoek afwijzen

23. Voorziet het verzoek in een minimale afstand van 3 meter tussen erfgrans bestaande woningen en nieuwe hoofdgebouw?

ja --> ga naar vraag 24.

nee --> verzoek afwijzen.

24. Voldoet het verzoek aan de stedenbouwkundige eisen?

ja --> verzoek voldoet aan de spelregels.

nee --> verzoek afwijzen.

Stedenbouwkundige eisen

- Vorm, maatvoering, materiaalgebruik aansluiten bij bestaande woningen;
- Voorgevelrooilijn van woningen in verzoek moet in denkbeeldige vlak van voorgevelrooilijnen van beide bestaande woningen liggen, met een maximale diepte vanaf de weg gemeten van 15 meter;
- Breedte voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 10 meter (15 meter met ontheffing) conform nieuwe bestemmingsplannen.
- Oriëntatie gericht op de (doorgaande) weg.