

Noordenveld, een gemeente om te wonen

nota wonen

Roden, april 2000

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en verantwoording	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Werkwijze	3
2.	Ontwikkelingsrichting en strategische positionering van de gemeente Noordenveld	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	De ontwikkelingsrichting	5
3.	De kwantitatieve en kwalitatieve opgave; monitoring	7
3.1.	Inleiding en monitoring	7
3.2.	De kwalitatieve opgave	7
3.2.1.	<i>Inleiding</i>	7
3.2.2.	<i>De kwalitatieve opgave algemeen</i>	8
3.2.3.	<i>Bijzondere doelgroepen</i>	9
3.2.4.	<i>Gedifferentieerde opbouw van woonwijken en kernen</i>	11
3.3.	De kwantitatieve opgave	12
3.4.	De kleine kernen	13
4.	Sociale huurvoorraad	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	De kernvoorraad	15
4.3.	Huursubsidie	16
5.	Herstructurering	18
5.1.	Inleiding	18
5.2.	Wijkontwikkelingsplannen	19
6.	Kwaliteitsaspecten woningbouw	21
6.1.	Inleiding	21
6.2.	Gemeentelijke keuzes	21
7.	Eigen woningbezit	24
7.1.	Inleiding	24
7.2.	Bijzondere aandachtsvelden koopsector	24
7.3.	Verkoop huurwoningen	26
7.3.1.	<i>Inleiding</i>	26
7.3.2.	<i>Gemeentelijke visie</i>	26
8.	Wonen en zorg	28
8.1.	Inleiding	28
8.2.	De gemeentelijke visie	28
9.	Woonruimteverdeling huursector	31
9.1.	Inleiding	31
9.2.	Naar vormen van samenwerking?	31
10.	Gemeentelijke bijdrageregeling sociale woningbouw	32
10.1.	Inleiding	32
10.2.	Wijze van inzet en voeding van de bestemmingsreserve volkshuisvesting	32

11.	Betrekken van de bevolking bij het woonbeleid	34
11.1.	Inleiding	34
11.2.	De diverse organisaties	34
12.	Woonlastenproblematiek	35
12.1.	Inleiding	35
12.2.	Woonlasten en de gemeente	35
13.	Het vervolg	37
13.1.	Inleiding	37
13.2.	Het vervolgtraject	37
	Samenvatting	39

Bijlagen:

- I. Indicatief overzicht woningbouwvoornemens 2000-2010
- II. Indicatief investeringschema woningbouw
- III. Overzicht aanwezige en geplande woonzorgcapaciteit
- IV. Verslag werkconferentie d.d. 5 maart 1999
- V. Verslag discussiebijeenkomst/hoorzitting d.d. 6 maart 2000
- VI. Relevante artikelen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector
- VII. Korte versie woonverkenning Kolpron

1. Inleiding en verantwoording

'Noordenveld, een gemeente om te wonen'

1.1. Inleiding

De directe aanleiding om te komen tot een integrale visie op het wonen is de gemeentelijke herindeling die per 1998 zijn beslag heeft gekregen. Daarbij komen de snelle veranderingen die zich sedert eind jaren '80 binnen de volkshuisvestingssector hebben voltrokken zoals de afbraak van het subsidiestelsel en de vergaande verzelfstandiging van de corporatiesector. Gevoegd bij de stormachtige ontwikkeling van de koopsector de laatste jaren, is het duidelijk dat het veld een diepgaande transformatie heeft ondergaan. Duidelijk is, dat die snel veranderende omgeving een bezinning op de beleidskeuzes ook zeer gewenst maakt.

De rol van de gemeente in de volkshuisvesting is ingrijpend veranderd. Waar in het verleden de uitvoering van regelgeving en het behandelen van subsidietrajecten veel aandacht vroeg, staat nu de regierol centraal.

Het veld is aanzienlijk diverser en complexer geworden. Dat geldt voor de woningmarkt als zodanig, maar ook voor de partijen in het veld. De tijd dat de corporaties niet veel meer waren dan de uitvoerders van overheidsbeleid lijkt al weer lang geleden. Om van de toenemende dominantie van particuliere ontwikkelaars nog maar te zwijgen.

Nu het veranderingsproces van de volkshuisvestingssector goeddeels zijn beslag lijkt te hebben gekregen, vinden gemeenten zichzelf terug in een geheel andere omgeving met fors gewijzigde 'spelregels'. De gemeente is niet meer de (door hogere overheden nadrukkelijk aangestuurde) scheidsrechter, onder wiens autoriteit het spel gespeeld wordt. In veel opzichten is de gemeente één van de spelers geworden. En dat in een spel waarin niet alleen veel minder regels gelden, maar bovendien steeds meer aan de spelers zelf wordt overgelaten.

Veel nadrukkelijker dan in het verleden zal een gemeente zich daarom moeten bezinnen op haar doelstellingen. Zij zal zelf expliciet stelling moeten nemen en de regie naar zich toe moeten trekken, teneinde niet de speelbal te worden van de andere partijen.

1.2. Werkwijze

Zoals gezegd was de gemeentelijke herindeling de directe aanleiding om te komen tot een beleidsnota wonen. Als volgt is dit verwoord in het bestuursprogramma van de Raad van de nieuwgevormde gemeente Noordenveld:

*'Het opstellen van een volkshuisvestingsplan voor de nieuwe gemeente heeft prioriteit;
Op basis van dit plan worden prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt.
Gelden uit de fondsen ten behoeve van stads- en dorpsvernieuwing zullen bij voorkeur worden aangewend ten behoeve van renovatie van woonwijken.'*

Het traject is in 1998 aangevangen met een startnotitie waarin de uitgangspunten en een werkwijze werden voorgesteld. In een bijeenkomst met de diverse sociale volkshuisvesters in juni van dat jaar onder voorzitterschap van de portefeuillehouder volkshuisvesting wethouder J.E. Kluitenberg, zijn de uitgangspunten van die notitie onderschreven. Toen ook is een projectgroep gevormd met daarin de directies van de drie corporaties Woonstichting Actium, AWR en Stichting DGW en de gemeente. De taak werd het beleidsontwikkelingsproces vorm te geven en aan te sturen.

Ten behoeve van de uitvoering en het opstellen van een beleidsvisie stelde de Raad in oktober 1998 een krediet beschikbaar.

Voor het eerste deel van het traject werd het consultancybureau 'Kolpron' uit Rotterdam aangetrokken. Kolpron kreeg de opdracht een woonverkenning op te stellen. Deze woonverkenning vormt mede de basis voor deze beleidsvisie en maakt er als bijlage ook deel van uit.

Het onderzoek is afgerond in februari 1999 met het rapport '*Woonverkenning Noordenveld, positionering van kernen en buurten van de gemeente Noordenveld*' (de samenvatting is opgenomen als bijlage VII). In het rapport wordt de actuele situatie van de volkshuisvestingssector in Noordenveld in beeld gebracht, het bevat een sterkte/zwakte analyse, geeft een aantal doorkijkjes naar de toekomst en er wordt een drietal mogelijke toekomstscenario's in geformuleerd.

Als afsluiting van het eerste traject vond in maart 1999 een werkconferentie plaats. Hieraan namen de betrokkenen uit het veld van de volkshuisvesting deel (sociale en commerciële verhuurders, de marktpartijen, de makelaardij en de diverse woonconsumentenorganisaties) en leden van de Gemeenteraad. De resultaten zijn in een verslag beschreven (bijlage IV).

Het doel van het tweede traject was het formuleren van een beleidsvisie op basis van de onderzoeksresultaten van Kolpron en de uitkomsten van de werkconferentie. De eerdergenoemde projectgroep heeft zich ook van deze taak gekweten met als resultaat de voorliggende beleidsvisie.

Naar analogie van het eerste traject, is voor de behandeling van wat toen nog de ontwerp-beleidsvisie was, een discussiebijeenkomst georganiseerd. Een bijeenkomst die in het kader van de inspraak tevens fungeerde als hoorzitting. Hiervoor werden de bij de werkconferentie betrokken partijen uitgenodigd, maar ook de bevolking van Noordenveld. De bijeenkomst vond plaats op 6 maart 2000. De reacties waren voor het overgrote deel positief, zodat de inspraakfase slechts aanleiding heeft gegeven tot enkele kleine aanpassingen. De stukken met betrekking tot de inspraak zijn toegevoegd als bijlage V.

Nadat ook de commissie VROM positief advies over de visie had uitgebracht, is de nota als grondslag voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid door de Gemeenteraad in de vergadering van 27 april 2000 vastgesteld.

Dat het traject evenwel niet eindigt met het vaststellen van het beleidsdocument spreekt voor zich. Beleidsvorming is een continueproces. In dat licht bezien is deze beleidsnota feitelijk ook maar een momentopname. De ontwikkelingen zullen worden gemonitord. En aan de hand daarvan zullen de uitgangspunten en resultaten van beleid regelmatig worden getoetst, en waar nodig bijgesteld. De Raad van de gemeente zal hierover jaarlijks worden geïnformeerd en zal zich jaarlijks kunnen uitspreken over eventuele bijstellingen van het volkshuisvestingsbeleid. Meer omtrent het vervolg op de vaststelling van de nota kunt u lezen in § 13.

Voor een snelle kennisname van de inhoud zijn per paragraaf de hoofdzaken in kaders samengevat. Tevens is achter de tekst een beknopte samenvatting gevoegd.

2. Ontwikkelingsrichting en strategische positionering van de gemeente Noordenveld

2.1. Inleiding

Tijdens de in de vorige paragraaf genoemde werkconferentie van maart 1999, is uitvoerig gediscussieerd over de meest wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente Noordenveld. Het bureau Kolpron had daarvoor in de woonverkenning een drietal scenario's beschreven.

2.2. De ontwikkelingsrichting

De door Kolpron beschreven ontwikkelingsrichtingen waren de volgende. De gemeente als 'Regionale Toplocatie'; een scenario waarin het accent ligt op "Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei"; en tot slot een scenario gericht op 'Interne Vernieuwing' (in bijlage VII is de samengevatte versie van de 'Woonverkenning Noordenveld' toegevoegd; de scenario's worden beschreven op pp. 24-32).

Het resultaat van de discussie in de werkconferentie was eenduidig. Alle betrokken deelnemers in de werkconferentie kozen voor het scenario:

'Zorgvuldig Behoud en Beheer en selectieve groei. Aangevuld met een open oog voor het aandeel van de gemeente Noordenveld in de schragende functie die de gemeente dient te vervullen in de regio.'

In dit scenario staan de volgende aspecten centraal:

- nadruk op het behoud van de leefbaarheid en de eigen identiteit;
- oriëntatie op een zorgvuldig beheer en op kwaliteitsbehoud;
- selectieve groei van de voorraad (met toegevoegde waarde) op kleinschalige planlocaties;
- versterking van de regionale oriëntatie met betrekking tot de functie wonen en werken;
- milieu- en verkeersactiviteiten ter versterking van de leefbaarheid;
- verdere versterking van groenkwaliteiten en openbare ruimte onder andere in het kader van sociale veiligheid;
- het in stand houden van het karakter van een aantrekkelijke gemeente in het groen.

Dit scenario vraagt om een actief beheersbeleid, om aandacht voor dreigend kwaliteitsverlies, het bewust omgaan met een 'niet meer vanzelfsprekende groeibenadering' en om verbetering van nu nog kwalitatief kwetsbare aspecten.

In beginsel biedt dit scenario ruimte voor de diverse voorliggende woningbouwplannen in de gemeente. Wel zal kritisch gekeken moeten worden naar de toegevoegde waarde van deze plannen voor het totale aanbod in de gemeente.

Redenerend vanuit dit scenario, liggen grootschalige woningbouwprojecten minder voor de hand, zodat meer 'organische' groei van de gemeente ontstaat.

Daarnaast wordt uitdrukkelijke aandacht gevraagd voor de bestaande voorraad. De voorraad zal worden beoordeeld op kwaliteit en op haar betekenis voor de in de gemeente woonachtige huishoudens. Vernieuwing zal plaatsvinden, maar in een tempo dat is afgestemd op nieuwbouw en op de locale, en soms regionale, vraag/aanbodverhoudingen teneinde geen al te ingrijpende activiteiten op te roepen.

In de geschetste ontwikkelingsrichting is er zowel aandacht voor het verder ontwikkelen van suburbane/randmilieus als voor het verder verstevigen van de centrumdorpse milieus.

De diverse leeftijdscategorieën, maar ook de diverse inkomenscategorieën worden op verschillende plekken binnen de gemeente bediend. Doormiddel van nieuwbouw en

door aanpassingen aan de bestaande voorraad (eventueel ook sloop/nieuwbouw). Waarbij ook rekening is gehouden met de regionale vraag naar kwalitatief goede woonmilieus.

Tegen de achtergrond van dit scenario zal invulling worden gegeven aan de taakstelling op grond van de Regiovisie, om samen met Leek 1500 woningen te bouwen in het kader van de schragende functie.

Er wordt gekozen voor het scenario waarbij zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei centraal staan.

Vanuit dit scenario wordt invulling gegeven aan de schragende functie die de gemeente op basis van de 'Regiovisie Groningen-Assen' dient te vervullen in de regio.

3. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave; monitoring

3.1. Inleiding en monitoring

'Gelukkig kijkt niemand naar de woningbehoefteprognoses die ik de afgelopen 10 jaar met de regelmaat van de klok gemaakt heb, want er blijkt keer op keer geen hout van te kloppen' aldus vrij geciteerd een ontboezeming van een ambtenaar volkshuisvesting van een provincie ergens in Nederland.

De dynamiek van de woningmarkt wordt gestuurd door een breed scala van soms zeer diverse processen. Natuurlijk de bevolkingsontwikkeling, maar minstens even belangrijk: de sociale en maatschappelijke veranderingen (huishoudensverdunding, snel toenemende mobiliteit), de economie (consumentenvertrouwen, de rentestand), de waan van de dag (modes), politieke keuzes etc. Eigenlijk is het logisch dat in zo'n complexe omgeving statistiek maar een beperkte betekenis heeft. Een gemiddelde nota volkshuisvesting kenmerkt zich dan ook niet meer door lange reeksen cijfers en prognosetabellen waarmee een hoge mate van voorspellende betrouwbaarheid werd gesuggereerd. Kernachtige beschrijvingen van situaties en trends hebben de centrale plaats overgenomen.

Gevolg is dat het opstellen van de eenmalige blauwdruk zo goed als verlaten is. De aandacht is verlegd naar een cyclisch beleidsproces. Een belangrijke rol daarin vervult de monitoring. De essentie is de volgende. Met de huidige staat van de volkshuisvestingssector als vertrekpunt, worden trends gesignaleerd en beschreven, waarop beleidsdoelstellingen worden geformuleerd en regelmatig de ontwikkelingen worden gemeten en getoetst, wat weer resulteert in het bijstellen van trends en prognoses en dus van beleidsdoelstellingen etc. Slechts indien er een duidelijke aanleiding voor is, zal op deelgebieden aanvullend woningmarktonderzoek verricht worden.

Dit betekent dat voor het volgen van de lokale volkshuisvestingssector een eigen monitoringsysteem opgezet zal worden, zo mogelijk in samenwerking met de corporatiesector.

Gekozen wordt voor het monitoren van de volkshuisvesting en gestreefd wordt naar een operationeel zijn van een systeem met ingang van 1 januari 2001, gekoppeld aan de prestatieafspraken die in het kader van het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) met de corporaties worden gemaakt.

3.2. De kwalitatieve opgave

3.2.1. Inleiding

Een kwalitatieve opgave is het samenspel tussen soms hele diverse objectieve en subjectieve grootheden. Bepalend zijn vele aspecten, waarvan de belangrijkste zijn de bevolkingsstructuur, de actuele voorraad, de trends op de woningmarkt en de gemaakte en de te maken beleidskeuzes.

Voor de invulling van de kwalitatieve opgave waar Noordenveld voor staat, zijn de belangrijkste bouwstenen het onderzoeksresultaat van Kolpron en het gewenste toekomstscenario waarop in § 2 uitgebreid is ingegaan.

Het onderzoek van Kolpron bevestigt dat de woningmarkt van Noordenveld er gemiddeld goed voorstaat. De relatieve inkomenspositie van de huishoudens in Noordenveld is bovengemiddeld zowel in vergelijking met rest-Drenthe als met Nederland, wat geldt voor alle leeftijdscategorieën. Kwalitatieve aspecten die de concurrentiepositie van Noordenveld positief beïnvloeden zijn de ca. 70% koopwoningen die in grote hoeveelheid grondgebonden zijn en liggen in ruim opgezette aantrekkelijke woonwijken. Ook de huursector is relatief hoogwaardig. Voor een

belangrijk deel grondgebonden en van een behoorlijke diversiteit met in het algemeen een goede prijs/kwaliteitverhouding. Ook valt de gemiddelde geringe ouderdom van de voorraad op.

Ondanks dat de woningvoorraad zich positief onderscheidt ten opzichte van de regio, kent Noordenveld sinds 1996 echter een vertrekoverschot. Het ligt voor de hand dat dit veroorzaakt wordt door de geringe bouwproductie van de afgelopen jaren. Analyse van vroeger jaren laat zien dat er altijd al een nauwe relatie is geweest tussen de ontwikkeling van het inwonertal en de bouwproductie.

Nu reeds is met 62% sprake van een groot aandeel van de één en tweepersoons huishoudens in het totaal van de huishoudens. Opvallend daarin is het grote aandeel van 35-55 jarigen, terwijl het aandeel < 35 nu al relatief beperkt is met net 12,5%. Het andere belangrijke gegeven in de bevolkingsontwikkeling is dat het aandeel van huishoudens waarvan het hoofd 55+ is met ruim eenderde nu al aanzienlijk is.

Alle demografische prognoses bevestigen dat in de toekomst de huishoudens gemiddeld ouder worden. De relatieve en absolute omvang van de groep huishoudens tot 35 jaar neemt nog verder af, terwijl de groep 35-55 jarigen maar vooral de categorie 55+ nog verder toeneemt. Ook het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zal nog verder toenemen, met name in de oudere leeftijdsklasse. Een steeds belangrijker doelgroep worden de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. Gezinnen met kinderen in de leeftijd van 35 tot 55 jaar nemen nog wel toe, maar minder dan in het verleden.

De gemeente acht het van groot belang dat voor de diverse categorieën woonconsumenten voldoende marktconform aanbod is. De lokale woningmarkt behoort de woonconsument in beginsel in elke fase van zijn of haar wooncarrière te kunnen bedienen. Hiermee wordt tegengegaan dat woonconsumenten zich vanwege onvoldoende aanbod in het door hen gewenste kwaliteitssegment, gedwongen zien om de gemeente te verlaten. Dit doet zich momenteel vooral voor in de hogere inkomenscategorieën en de categorie dertigers/veertigers met kinderen (kern Norg).

Zowel ten aanzien van uitbreidingslocaties als met betrekking tot inbreidingslocaties en de herstructureringsopgave is het aanpakken van fricties op de woningmarkt een belangrijk item. Zij het met als randvoorwaarde, dat het programmatisch aanpakken van fricties geen afbreuk mag doen aan het principe van een gedifferentieerde wijkopbouw, waarover meer in § 3.2.4.

3.2.2. De kwalitatieve opgave algemeen

Met de Lange Streeken en de Vijfde Verloting fasen vier t/m zes maakt de gemeente een noodzakelijke inhaalslag. Vooral de belangrijke doelgroep van 35-55 jarige mobiele en welvarende huishoudens die relatief hoge eisen stelt aan de woonomgeving aangaande veiligheid, belevingswaarde en verbindingen (mobiliteit), wordt hiermee bediend.

Om die categorie vast te kunnen houden, zal hun wensenpakket maatgevend dienen te zijn voor toekomstig te ontwikkelen uitleglocaties, mits dit niet strijdig is met andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen (vergelijk de gedifferentieerde wijkopbouw § 3.3.4.).

Op de binnendorpse locaties zal de inspanning vooral gericht zijn op het huisvesten van de oudere huishoudens. Een groep die erg divers is wat betreft inkomen en mogelijkheden. De woonwensen van de oudere huishoudens zijn daarmee ook erg verschillend, van zorgbehoevend tot vrijstaande 'droomwoning'. Maatwerk is dan ook belangrijk ten aanzien van dit deel van de kwalitatieve opgave. In algemene termen gaat het om grondgebonden woningen (met de nodige aanpassingen) in combinatie met een zorg- en dienstenpakket aan huis, appartementen en woonzorgcombinaties.

Concreet zal de productie met name dienen te bestaan uit appartementen in koop- en huursfeer (richtinggevend: 60% koop in de vrije en sociale sector; 40% particuliere en sociale huur) en diverse prijsklassen, en uit woonzorgcombinaties. Tevens zal er aandacht moeten zijn voor de levensloopbestendige woning.

Het adequaat huisvesten van het oudere deel van de lokale samenleving is sowieso de grootste volkshuisvestelijke opgave voor de komende 10 à 20 jaar. Ondanks dat de 'vergrijzing' al redelijk zichtbaar lijkt, zal dat proces nog veel sterker doorzetten.

De totale opgave laat zich op dit moment nog nauwelijks in aantallen benoemen. Wel blijkt dat tot nu toe de vraag naar appartementen is onderschat. Er tekent zich af dat met name kern Roden een aantrekkelijke markt is voor deze woonvorm. Vooralsnog lijkt het verzadigingspunt niet bereikt. Wel dienen de projecten zorgvuldig gevolgd te worden op hun marktpotenties.

In kern Peize wordt de laatste tijd een redelijk aantal appartementen aan de markt toegevoegd. Er is echter onzekerheid over de omvang van de vraag. Dit noopt tot zorgvuldige monitoring van project tot project. De mate van toevoeging van appartementen dient af te hangen van de resultaten van de monitoring. Gezien de waarde die gehecht wordt aan het kleinschalige dorpsbeeld van Peize, dient voorts de impact van deze bouwvorm op de stedenbouwkundige omgeving een wegingsfactor te zijn.

In kern Norg waar de vergrijzing het verst is gevorderd, is het appartement in zijn moderne vorm nog nauwelijks vertegenwoordigd. De gemeente gaat er van uit dat in ieder geval 75 appartementen aan de voorraad dienen te worden toegevoegd. Voor het overige gelden dezelfde aspecten die hierboven in verband met kern Peize zijn genoemd.

Naarmate de grondgebonden voorraad meer aanpasbaar is en bij voorkeur levensloopbestendig, zal deze een belangrijkere rol kunnen gaan vervullen bij de huisvesting van de oudere categorieën (bij voorkeur in combinatie met een goed zorg- en dienstenpakket). Woonvoorkeuren laten consequent zien dat een niet onaanzienlijk deel van de senioren onder voorwaarden graag grondgebonden (blijft) wonen. De verruiming in het afgelopen jaar van de bijgebouwenregeling moet in dat kader gezien worden (zie ook § 6 'Kwaliteitsaspecten Woningbouw'). Dit moet het mogelijk maken om gemakkelijker op de begane grond een slaapkamer en/of natte cel toe te voegen.

Uit het onderzoek van Kolpron is naar voren gekomen dat de jongeren- en alleenstaandehuisvesting geen knelpunt is. Ook de trend noopt niet tot ingrijpen. Via de monitoring zal dit bewaakt worden.

Een heel eigen kwalitatieve opgave is de herstructureringsproblematiek. Gelukkig is deze in Noordenveld niet grootschalig. Daarvoor is de opbouw van de wijken in onze gemeente te gedifferentieerd naar woningcategorieën en sociale opbouw. Toch is aandacht voor (delen van) wijken zeker noodzakelijk, met name bij concentraties oudere huurwoningen. In § 5. 'Herstructurering' wordt hier nader op ingegaan.

Gestreefd wordt naar het opheffen van het verstrekoverschot en naar een geleidelijke groei, onder andere door middel van het tijdig ontwikkelen van voldoende nieuwe bestemmingsplannen en een voldoende op de marktvrage geënte uitgifte van grond.

De bouw van met name niet-grondgebonden levensloopbestendige woningen met een accent op binnendorpse locaties in de drie hoofdkernen wordt gestimuleerd.

Onderzocht worden de mogelijkheden de 'bijgebouwenregeling' verder te verruimen teneinde grondgebonden woningen beter geschikt te kunnen maken voor senioren (levensloopbestendig).

3.2.3. Bijzondere doelgroepen

Naast de bovengenoemde opgave, is ook de huisvesting van diverse specifieke doelgroepen aan de orde. Maatwerk is daarbij essentieel. Soms kunnen daar voor de langere termijn uitspraken over gedaan worden. Soms ook dient zo'n opgave zich op enig moment aan en zal ad hoc een keuze gemaakt moeten worden.

Woonwagenbevolking

In de gemeente zijn twee kleinere woonwagencentra gevestigd. Het centrum in Norg is in eigendom en beheer bij Actium. De gemeente is eigenaar en beheerder van het centrum in Roderesch. De gemeente is in gesprek met Actium over mogelijke overdracht van het eigendom en de beheerstaak.

Maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken en valt de woonwagenbevolking qua huisvesting nog uitsluitend onder de reguliere regelgeving. Daarmee is het bewonen van een woonwagen definitief gelijk getrokken met het wonen in een woning.

Er lijkt een tendens bij de woonwagenbewoners om met meer kwaliteit te willen wonen. Dat biedt de ruimte om in overleg met de huidige bewoners en Actium te onderzoeken of de centra op de huidige wijze zouden moeten voortbestaan of dat er ook ruimte moet komen voor semi-permanente of permanente woonruimte.

De mogelijkheid tot een verbetering van de woonkwaliteit van de woonwagenbevolking wordt onderzocht. In dat onderzoek worden mogelijkheden tot semi-permanente of permanente woonruimte en een wijziging van de stedenbouwkundige situatie meegenomen.

Vluchtelingen

De gemeente heeft twee verantwoordelijkheden in de huisvesting van vluchtelingen. Enerzijds dient de gemeente in opdracht van het rijk jaarlijks een taakstelling te vervullen in de huisvesting van vluchtelingen met een permanente verblijfstatus op basis van de huisvestingswet en met een tijdelijke status (VVTV) op basis van de Zorgwet.

De realisatie van deze taakstelling verloopt in grote lijnen goed. Er zijn geen grote achterstanden en de medewerking van de corporaties is goed. De indruk bestaat dat na enige tijd een aanzienlijk deel van deze mensen elders, waarschijnlijk in de grote steden, huisvesting vindt. Cijfers hierover worden niet bijgehouden.

De huisvesting en opvang van asielzoekers, vluchtelingen zonder toegekende status, vindt nu plaats in Asielzoekerscentra, Noodopvang en door middel van ZZA (Zelf Zorg Arrangement). In kern Roden wordt voor de duur van 5 jaar een AZC gebouwd door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) met een capaciteit van 600 bewoners. Naar verwachting zal het centrum op 1 mei 2000 de eerste bewoners kunnen huisvesten.

Zowel met het COA, als de bevolking is de afspraak gemaakt en schriftelijk vastgelegd dat het centrum is gepland voor een periode van 5 jaar. De gronden kunnen daarna worden aangewend voor woningbouw. Daartoe zal over enige tijd een bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft met instemming van de Raad besloten dat het noodzakelijk is om meer permanente opvangcapaciteit te realiseren voor de opvang van asielzoekers omdat naar verwachting de vluchtelingenproblematiek na 5 jaar niet zal zijn verminderd. Gezamenlijk met de corporaties en het COA zal daarbij onderzocht worden of een minder massale opvangcapaciteit wenselijk is. De laatste landelijke beleidsontwikkelingen zullen hierin worden betrokken. Enige flexibiliteit in de capaciteit in verband met wisselende instroom/uitstroom lijkt wenselijk. In aantallen uitgedrukt wordt op dit moment gedacht aan maximale permanente capaciteit ter grootte van rond de 1% van de bevolkingssomvang van de gemeente.

De uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders wordt gecontinueerd.

Gestreefd wordt naar realisatie van permanente opvangcapaciteit in de omvang van circa 1% van de bevolking.

Maatschappelijke opvang

De gemeente is verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang. De gemeente financiert met anderen en coördineert een project begeleide woonvormen, waarin primair de Algemene Woningbouwstichting Roden (AWR), het Algemeen Maatschappelijk Werk en De Regionale Instelling Begeleide Woonvormen (RIBW) deelnemen. In dit project wordt een combinatie geboden van zelfstandig wonen en woonbegeleiding en soms behandeling, waar voorliggende voorzieningen ontbreken. Het project is primair gericht op een doelgroep die buiten de indicatie valt van andere zorg- en opvangvoorzieningen. De woonruimte wordt ter beschikking gesteld door de corporatie. De huurovereenkomst wordt in principe tijdelijk gekoppeld aan een woonbegeleidingsovereenkomst.

Tevens blijkt er behoefte te bestaan aan een kleinschalige vorm van noodopvang voor mensen die als gevolg van crisissituaties snel een dak boven hun hoofd nodig hebben. In overleg met de AWR worden plannen nader uitgewerkt. Onderdeel daarvan is de aanpassing van één of twee woningen voor dit doel. De gemeente is bereid een bijdrage te verstrekken in de kosten van deze aanpassingen.

Gemeentelijke betrokkenheid bij de maatschappelijke opvang wordt gecontinueerd.

De totstandkoming van een noodopvangvoorziening wordt gestimuleerd.

3.2.4. Gedifferentieerde opbouw van woonwijken en kernen

Vitale wijken zijn wijken die zich vaak kenmerken door hun gedifferentieerde karakter. Door het gemêleerde aanbod qua woningtypen en prijsklassen, eigen woningen en (sociale) huur biedt zo'n wijk onderdak aan diverse typen huishoudens en sociale geledingen. Ouderen wonen in de wijk, lagere en hogere inkomenscategorieën, tweeverdieners zonder kinderen, huishoudens met kinderen etc. Dankzij dit diverse aanbod kunnen wijkbewoners vaak in hun eigen wijk hun wooncarrière voortzetten en zullen ze bij stijgend inkomen minder snel de wijk verlaten. Deze wijken hebben een evenwichtige sociale opbouw, zijn daardoor sociaal sterk en kunnen tegen een stootje.

Zulke wijken zijn een goede traditie in de Nederlandse volkshuisvesting. De uitzonderingen daargelaten, zijn ook de meeste woonwijken in onze gemeente opgezet vanuit deze visie.

De gemiddeld hoge vitaliteit en stabiliteit van de diverse woonwijken in onze gemeente is niet in de laatste plaats terug te voeren op dergelijk stedenbouwkundig denken. De gemeente acht het dan ook van het grootste belang dat dit stedenbouwkundig principe uitgangspunt blijft van de programmatische invulling van bestaande wijken en van toepassing blijft op toekomstige uitleglocaties.

Waar nodig zal de gedifferentieerde structuur van de diverse wijken versterkt worden. Analyses op wijkniveau zullen moeten verduidelijken waar dat maatschappelijk gewenst en mogelijk is. Dit kan zowel bereikt worden door ingrepen in het bestaande aanbod (herstructurering) als door omzetting van huur naar koop.

Doorvertaald naar de aanbodsfeer, betekent het een ruimtelijke mix van (sociale) koop- en (sociale) huurwoningen in hogere en lagere prijs categorieën. Als richtinggevend hanteert de gemeente een verdeling van 30% sociale huur/koop en 70% vrije sector (koop/huur).

Voor wat betreft bestaande wijken zal dit percentage als indicatief kader worden toegepast. Belangrijker wordt de mate van vitaliteit en stabiliteit geacht. Het gaat er primair om welke knelpunten per wijk concreet aanwezig zijn. Met name is het van belang om ten behoeve van de sociale cohesie de 'klimmers' in de wooncarrière in de

eigen wijk vast te houden. Hierop zullen ingrepen in het aanbod worden afgestemd. Een goede evenwichtige sociale- en leeftijdsopbouw blijft het uitgangspunt.

Ten aanzien van uitleglocaties, dat wil zeggen in de nieuw te ontwikkelen woonwijken wordt het bovengenoemde uitgangspunt 70% versus 30% in beginsel echter als hard toegepast.

Ook bij het invulling geven aan de specifieke taakstelling in het kader van de Regiovisie, zal de gemeente hetzelfde uitgangspunt van een evenwichtige sociale opbouw middels de genoemde differentiatiepercentages hanteren. Eenzijdig samengestelde wijken van enige omvang in bijvoorbeeld het sociale segment of het luxe segment, worden maatschappelijk minder gewenst geacht.

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw van alle woonwijken.

Bij alle uitleglocaties wordt bepaald dat 70% wordt gebouwd in vrije sector (huur of koop) en 30% in de sociale sector (huur of koop).

3.3. De kwantitatieve opgave

De grondslag voor de kwantitatieve opgave, de aantallen te bouwen woningen, is het in paragraaf 2 beschreven toekomstbeeld en de boven beschreven kwalitatieve opgave.

Wat betekent dat toekomstbeeld voor de bouwopgave? Het scenario zorgvuldig beheer en selectieve groei vraagt om actief beheer, zorg voor mogelijk kwaliteitsverlies en een bewuste omgang met een niet meer vanzelfsprekende groeibenadering. De nadruk ligt op behoud van de leefbaarheid en de eigen identiteit van de gemeente. In dit scenario is er veel aandacht voor de bestaande voorraad en binnendorpse bouwlocaties. Grote aandacht hebben herstructurering en inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties blijven een rol spelen, maar zorgvuldig wordt gekeken naar de toegevoegde waarde voor de lokale samenleving. Daarom wordt zwaar ingezet op ouderenhuisvesting (binnendorps) en het opheffen van overige kwalitatieve tekorten (binnendorps en uitleglocaties).

De actuele stand van de diverse bouwvoornemens laat dit zien. Het betreft een mix van uitbreidings- en (veel) inbreidingslocaties alsmede een breedgeschakeerd aanbod qua typen woningen, koop/huur en prijsstelling.

Het totaal van de voornemens - een optelsom van reeds in de steigers staande projecten tot 'wellicht dat hier of daar het volgende gebouwd zou kunnen worden' en alles wat daar tussenin zit - omvat een maximale groei van de woningvoorraad tot 2010 met circa 1890 wooneenheden (toevoegingen minus sloop en peildatum 01-01-2000). Waarvan circa 1060 in uitleglocaties en circa 830 op binnendorpse locaties.

Niet ongenoemd kan blijven dat er spanning is tussen het totaal aan bouwvoornemens en het bouwvolume dat Regiovisie en POP (Provinciaal Omgevings Plan) voor de gemeente hanteren. De minste ruimte geeft het POP: tot 2010 nog circa 1035 woningen (peildatum 01-01-2000). Het aantal woningen in de Regiovisie is hoger voor dezelfde periode met een kleine 1160 maar dus nog altijd beduidend lager dan waar de gemeente maximaal op uit zal kunnen komen.

Wel dient in acht te worden genomen dat hier gesproken wordt over het totale pakket, inclusief bijvoorbeeld het omzetten van onzelfstandige woonvormen naar vormen van zelfstandig wonen. De vraag is op zijn plaats of dit soort woningen wel behoort te worden meegeteld in de 'contingentendiscussie'.

Overigens verdient het de aandacht, dat het bouwprogramma goed aansluit bij de ruimtelijke visie van de provincie. Het programma voegt zich zorgvuldig binnen de contourlijnen op Functiekaart 1 van het POP.

In bijlage I is een indicatief overzicht van de diverse woningbouwvoornemens opgenomen. Met de nadruk op 'indicatief'. Het is reëel dat niet alles wat erop vermeld staat ook gerealiseerd wordt. Terwijl zich anderzijds bouwplannen zullen aandienen die nog niet op deze lijst vermeld staan. Ondanks cijfers die exactheid suggereren, is het bedoeld als een richtinggevend kader. De intenties staan dus centraal, niet het getal. En de intenties hebben alles te maken met de kwalitatieve opgave die in de voorgaande paragraaf behandeld is.

Om de lokale woningmarkt ook op langere termijn goed te kunnen bedienen is het van groot belang dat de voorgestane woningbouwopgave wordt gerealiseerd. Gezien de getalsmatige spanning zal uitvoering in goed samenspel met provincie en regio plaats dienen te hebben. Indien toch op enig moment nader in de tijd gefaseerd moet worden, dan zal de discussie in de praktijk met name over de diverse uitlegplannen moeten gaan. Bouwvoornemens op binnendorpse locaties lenen zich èn om allerlei redenen in het algemeen nauwelijks voor schuiven in de tijd èn zetten qua aantallen weinig zoden aan de dijk.

Ook is evident dat elke extra voorgenomen toevoeging de spanning vergroot. Elk nieuw bouwvoornemen zal daarom zorgvuldig getoetst worden aan de gemeentelijke volkshuisvestingsbelangen.

Daarnaast acht de gemeente het reëel dat bouwvoornemens die niet zijn ingegeven vanuit het gemeentelijke volkshuisvestingsperspectief, maar voortvloeien uit een regio-taakstelling, dan ook door de Regio qua aantallen worden gefaciliteerd.

Met name kan dat actueel worden ten aanzien van de woningbouwlocatie, die in het kader van de schragende functie voor de stad Groningen op grond van de Regiovisie tussen Leek en Roden dient te worden gerealiseerd, en taakstellend losstaat van de lokale volkshuisvestingsverhoudingen.

Een specifiek kwantitatief aspect is de noodzakelijke omvang van de sociale huursector en wel met name de omvang van de 'kernvoorraad'. In § 4.2. 'De kernvoorraad' wordt daar nader op ingegaan.

In goed overleg met de provincie en de regio zal uitvoering worden gegeven aan de voor de gemeente gewenste bouwvoornemens.

3.4. De kleine kernen

Volkshuisvestelijk gesproken, is het meest kenmerkende van de meeste kleine kernen de dominantie van het eigen woningbezit. Particuliere huurwoningen komen nauwelijks voor. Ook de sociale huursector is maar in geringe mate vertegenwoordigd. Daarnaast kan worden opgemerkt dat weinig specifieke ouderenhuisvesting aanwezig is.

Gezien de in het algemeen beperkte tot zeer geringe bouw mogelijkheden bij de kleine kernen, is het niet zinvol om te willen sturen op de samenstelling van de voorraad. Het algemene gemeentelijke uitgangspunt van sociaal en kwalitatief gedifferentieerde woonwijken, wordt hier dan ook niet opportuun geacht. Het primaat wordt gelegd bij het eigen woningbezit.

Wel zal bij bouwstromen van meerdere woningen (uitleg) worden bekeken of ook in de sociale huursector moet worden toegevoegd.

Specifieke seniorenwoningen zijn weinig zinvol vanwege het beperkte voorzieningenniveau. Een alternatief is de levensloopbestendige woning, die geschikt is voor alle leeftijdscategorieën. In geval van nieuwbouw van sociale huurwoningen of met betrekking tot herstructurering van sociale huurwoningen in de kleine kernen, gaat de gemeente er vanuit dat levensloopbestendig zal worden gebouwd.

Ook met betrekking tot de overige nieuwbouw acht de gemeente het wenselijk dat levensloopbestendig zal worden gebouwd.

Indien echter om welke reden dan ook in een kleine kern een bouwstroom van grotere omvang aan de orde komt, ontstaat een andere situatie. Dan zal de volkshuisvestelijke invulling uiteraard wel getoetst worden aan de diverse gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals in deze nota worden geformuleerd. Hierbij kan met name gedacht worden aan Nieuw-Roden, Nietap en Veenhuizen.

In beginsel wordt sturing in de samenstelling van de woningvoorraad in de kleine kernen achterwege gelaten.

Wel wordt in de kleine kernen de bouw van levensloopbestendige woningen gestimuleerd en wordt de eis gesteld van levensloopbestendigheid indien in het kader van herstructurering de gemeente om een financiële bijdrage wordt gevraagd.

4. Sociale huurvoorraad

4.1. Inleiding

Het onderzoek van Kolpron heeft aangetoond dat de sociale huurvoorraad relatief vitaal is. De gemiddelde verhuurbaarheid is nog heel behoorlijk, de kwaliteit in het algemeen goed en de huurprijzen liggen op een redelijk niveau.

Wel is een actief beleid nodig om de verhuurbaarheid van de voorraad ook op de langere termijn te garanderen. Naast woontechnische veroudering in het algemeen, staat daarbij de kwalitatieve vraagverschuiving centraal. In de snel veranderende markt van nu is de huidige voorraad de spiegel van de vraag van gisteren. De vraagverschuiving betekent dat aanpassing aan de aanbodzijde noodzakelijk is. De dominante trend is de verschuiving van eengezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens en met name voor de ouderen.

Dat laatste punt: het vraagstuk ouderenhuisvesting in al zijn dimensies, zal het komende decennium een steeds dominantere factor worden binnen de sociale huursector. En niet alleen in dat segment, dit geldt natuurlijk voor de gehele woningmarkt.

4.2. De kernvoorraad

De kernvoorraad is het aantal sociale huurwoningen dat minimaal benodigd is om de doelgroep adequaat te kunnen huisvesten. De doelgroep wordt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de Huursubsidiewet (HSW) gedefinieerd op basis van het maximale huishoudensinkomen, een en ander in relatie tot leeftijd en huishoudensomvang (op dit moment: alleenstaanden < 65 f 36.500 en > 65 f 30.500; meerpersoonshuishoudens < 65 f 47.550 en > 65 f 39.600).

Uit de woonverkenning van Kolpron blijkt dat de omvang van de kernvoorraad in het algemeen gesproken op dit moment ruim toereikend is om de doelgroep te huisvesten. Wel verschilt het beeld per hoofdkern: in kern Roden is het aanbod ruim bemeten, terwijl het aanbod in Norg krap is; terwijl in Peize vraag en aanbod in redelijk evenwicht lijken.

Wel zal goed moeten worden gekeken naar de kwaliteit van de kernvoorraad en naar de mate waarin binnen de kernvoorraad (toekomstige) vraag en aanbod nog op elkaar aansluiten. Daarbij zal ook betrokken moeten worden het mogelijke verlies aan kernvoorraad door herstructureringsactiviteiten (zie § 5. 'Herstructurering').

Onder kernvoorraad verstaat de gemeente de sociale huurvoorraad met een subsidiabele huurprijs van maximaal f 750. Dit huurprijsniveau draagt er toe bij dat individuele huurders niet te zeer afhankelijk worden van de inkomensgebonden huursubsidie. Terwijl anderzijds ook wordt gewaarborgd dat de kernvoorraad niet te zeer afhankelijk wordt van de huidige huursubsidieregeling (zie ook § 4.3. 'Huursubsidie').

In het kader van de prestatieafspraken zal de gemeente in goed overleg met de corporatiesector afspraken maken over de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad per hoofdkern. Ook zal in dat verband regelmatig gekeken worden of de f 750 aanpassing behoeft. Omdat de gewenste omvang een afgeleide is van de omvang van de doelgroep, zal via monitoring de ontwikkeling van de doelgroep worden gevolgd.

Bij het afbakenen van de omvang van de kernvoorraad wordt geaccepteerd dat van een zekere scheefheid sprake blijft. Onder scheefheid wordt verstaan dat mensen voor de sociale huurwoning waarin ze wonen eigenlijk een te hoog (of te laag) inkomen hebben. Het sturen op scheefheid, en met name het bewonen van een naar rato van het huishoudensinkomen te goedkope sociale huurwoning (goedkope scheefheid), blijkt in de praktijk echter nauwelijks haalbaar. Waarbij komt dat dergelijke scheefheid op

zichzelf ook positief bijdraagt aan de sociale differentiatie binnen wijken, een aspect wat de gemeente juist van groot belang acht (zie § 3.2.4. '*Gedifferentieerde opbouw van woonwijken en kernen*'). Wel is van een en ander de consequentie, dat het extra beslag op de kernvoorraad door scheefheid, bij het bepalen van de minimale omvang van de kernvoorraad verdisconteerd zal moet worden.

Er dient een voldoende grote kernvoorraad huurwoningen beschikbaar te zijn om de primaire doelgroep nu en in de toekomst goede en betaalbare huisvesting te kunnen blijven bieden.

Een subsidiabele maandhuur van f 750,00 wordt het maximum geacht om woningen te rekenen tot de kernvoorraad.

Er wordt geen actief beleid gevoerd om de goedkope scheefheid te bestrijden.

4.3. Huursubsidie

Het voorzien in kwalitatief voldoende huisvesting voor diegenen die daar op eigen kracht niet of onvoldoende toe in staat zijn vindt langs twee lijnen plaats. Enerzijds door het realiseren van goede en niet te dure huurwoningen, en anderzijds door het verstrekken van inkomensafhankelijke huursubsidie voor diegenen die ondanks relatief lage huurprijzen onvoldoende inkomen genieten om de gehele huursom op te kunnen brengen.

De laatste stelselwijziging van de huursubsidieregeling heeft een groter deel van de huurwoningvoorraad toegankelijk gemaakt. De Huursubsidiewet bepaalt nu dat pas boven de aftoppingsgrenzen (peildatum 1 juli 1999 f 874 voor 1 en 2 persoons huishoudens; f 937 voor meerpersoonshuishoudens) de gemeente een passendheidsadvies moet uitbrengen. Waarbij onder passendheid wordt verstaan of voor de huurder geen andere woning beter past bij zijn economische en persoonlijke omstandigheden.

Hiermee is het op zichzelf gemakkelijker geworden om de doelgroep kwalitatief goed te huisvesten doordat de huisvesting minder dan in het verleden gerelateerd is aan de hoogte van de huursom. De flexibiliteit ten aanzien van de huisvesting van de doelgroep is daardoor toegenomen.

Daar tegenover staat dat bij huisvesting in duurdere huurwoningen, inkomensstijging langer negatief wordt gecompenseerd door afnemende subsidie. Anders gezegd, de inkomensstijging wordt te niet gedaan door afname van subsidies. Een effect dat bekend staat als de '*armoedeval*': de feitelijke onmogelijkheid zich te onttrekken aan inkomensafhankelijke bijdragen. Een maatschappelijk ongelukkig neveneffect van het sociale vangnetstelsel.

Tot doel wordt gesteld waar mogelijk de afhankelijkheid van huurders van huursubsidie zoveel mogelijk te beperken. Het is daarom ongewenst om de sociale huurvoorraad te zeer afhankelijk te maken van de ruimte in het huidige huursubsidiestelsel. Een voldoende grote kernvoorraad zoals beschreven in § 4.2. kan daaraan een belangrijke bijdrage leveren. Belangrijk daarbij is ook dat zo de bereikbaarheid van de voorraad niet teveel wordt opgehangen aan de huidige de huursubsidieregeling waarvan allermint zeker is hoe die zich in de tijd zal ontwikkelen.

Daarnaast is het ook belangrijk dat bij de toewijzing van woningen zorgvuldig gekeken blijft worden naar de hoogte van het huishoudensinkomen in relatie tot de huurprijs, de *passendheid*. Ook formeel heeft het rijk via de *prestatienormering* de gemeenten en de verhuurders medeverantwoordelijk gemaakt voor de beheersbaarheid van de huursubsidieuitgaven. Via deze prestatienormering worden gemeenten en verhuurders geacht ervoor te zorgen dat er jaarlijks niet te veel doelgroepshuishoudens in (te) dure woningen terecht komen en dat de gemiddelde huursubsidie-uitgaven per huishouden jaarlijks niet te hard stijgen (per jaar maximaal 4% toekenningen boven de aftoppingsgrenzen: de *verhuisnorm*; per jaar een jaarlijks door de minister per

gemeente vastgestelde maximale groei van de totale huursubsidie-uitgaven: de *huursubsidie-uitgaven*norm). Op overschrijding van de normen staan financiële sancties. De huidige toewijzingspraktijk overigens is dat de corporaties zich bewust zijn van deze verantwoordelijkheid en zoveel mogelijk de inmiddels vervallen fatteringsgrens van maximaal f 300 toepassen. De gemeente zal dit aspect meenemen in de te maken prestatieafspraken.

Voor de huurprijzen in de nieuwbouwsfeer heeft dit uiteraard ook betekenis. Deze kan niet te hoog zijn, en behoort vanuit het bovengeschetste perspectief ook niet de maximale ruimte in de huidige huursubsidiewetgeving te benutten. Een subsidiabele aanvangshuur (zoals bedoeld in de Huursubsidiewet) van meer dan f 800 wordt daarom in beginsel ongewenst geacht. Voorkeur gaat uit naar aan initiatieven met een lagere aanvangshuur. Vanwege de aanzienlijke servicekostencomponent wordt voor woonzorgcomplexen een uitzondering gemaakt en als maximum de aftoppingsgrens in de Huursubsidiewet gehanteerd (1999: f 874), een en ander inclusief de subsidiabele servicekosten (maximaal f 125).

Dit uitgangspunt zal zwaar wegen indien de gemeente meefinanciert in sociale woningbouwprojecten of op een andere wijze betrokken is.

Er wordt naar gestreefd de afhankelijkheid van individuele huursubsidie waar mogelijk te verminderen en de bereikbaarheid van de voorraad niet te veel afhankelijk te maken van regelgeving. Bij herstructurering van delen van de kernvoorraad zal getracht worden afspraken te maken over het huurniveau van de nieuw te bouwen woningen die passen in deze doelstelling.

Een subsidiabele aanvangshuur bij nieuwbouw in de sociale sector van meer dan f 800 wordt ongewenst geacht en voorkeur wordt gegeven aan initiatieven met een lagere aanvangshuur. Voor woonzorgcomplexen worden de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet als maximum beschouwd.

5. Herstructurering

5.1. Inleiding

Herstructurering staat momenteel in het centrum van de belangstelling. Ingegeven door het 'afglijden' van veel jong-naoorlogse woonwijken (portieketageflats) is de afgelopen paar jaar snel consensus gegroeid dat ingrijpende maatregelen noodzakelijk zijn. Herstructurering heeft in beginsel betrekking op de fysieke leefomgeving. Centraal staan herpositionering van delen van de voorraad. Veelal gaat het om sloop, of het 'knippen' van rijenbouw alsmede nieuwbouw in veelal andere categorieën en marktsegmenten, en (ingrijpende) aanpassingen van de stedenbouwkundige structuren. Onder het label 'Stedelijke Vernieuwing' wordt de herstructurering verankerd in het rijksbeleid. Vanuit een brede integrale benadering wordt niet alleen ingezet op de fysieke leefomgeving, maar wordt ook ruime aandacht gevraagd voor de sociale en maatschappelijke structuren van een wijk of een buurt. De stedelijke vernieuwing vraagt dus zorg voor de fysieke kant, maar ook aandacht voor de sociale en maatschappelijke aspecten. Voor dat doel heeft het rijk het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing ontwikkeld, een bundeling van budgetten.

De structuur van de wijken in Noordenveld (een mix aan woningcategorieën en gemêleerde sociale opbouw) en het vrijwel afwezig zijn van (geconcentreerde) leegstand van enige omvang, maken dat de diverse woonwijken er in het algemeen redelijk tot goed voorstaan.

Grootschalige herstructurering als laatste redmiddel voor probleemwijken, is in de gemeente gelukkig dan ook niet aan de orde. Wat onverlet laat dat er delen van wijken zijn die toenemende aandacht vragen. Daar zijn situaties die zonder maatregelen op termijn kunnen leiden tot grotere problemen. Met name gaat het om de concentraties van oudere sociale huurwoningen waarvan de woontechnische kwaliteiten niet meer beantwoorden aan de moderne eisen al dan niet in combinatie met een minder wervende woonomgeving. De verwachte doorzettende vraagverschuiving van huur naar koop alsmede de verdere afname en veroudering van de doelgroep zullen dit deel van de voorraad steeds meer onder druk zetten. Zonder maatregelen dreigt hier op termijn leegstand. De schil rond de kom van Roden is het duidelijkste voorbeeld. Ook in de twee andere hoofdkernen Norg en Peize en in enkele kleine kernen kunnen naar eigen schaal en maat dergelijke complexen worden aangewezen.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven van de eigenaren van dergelijke complexen om tot herstructurering over te gaan. De herstructureringsactiviteiten zullen de structuur van de wijk moeten versterken en dienen waar mogelijk bij te dragen aan de sociale differentiatie. Indien de gemeente vroegtijdig wordt betrokken bij de planvorming en verder onder de voorwaarden genoemd onder § 11, is de gemeente in principe bereid om financieel bij te dragen. In het indicatief investeringsschema woningbouw (bijlage II) wordt prioriteit gegeven aan de herstructurering van de bestaande voorraad.

Wenselijk is, dat verkoop van delen van de voorraad bij deze problematiek betrokken wordt, zowel als deeloplossing (versterking sociale differentiatie en vasthouden van diegenen die de stap willen maken naar een eigen woning) als ter medefinanciering van de herstructurering.

Teneinde het ontstaan van probleemwijken voor te zijn, wordt prioriteit gegeven aan herstructurering van de bestaande voorraad.

Onder voorwaarden zullen gemeentelijke bijdragen worden toegekend om de doeleinden van de herstructurering te behalen.

5.2. Wijkontwikkelingsplannen

De gemeente streeft er naar om in goede samenwerking met de marktpartijen, in het bijzonder met de sociale marktpartijen en de betrokken bewoners(organisaties), te komen tot herstructureringsprogramma's op wijkniveau. Daarbij is de gemeente zich bewust van het feit dat zich een klassiek spanningsveld voordoet, te weten een veelal grote mate van tevredenheid van de bewoner die tegen relatief lage huren kan wonen en minder woongerief voor lief neemt en de eigenaar die de economische positie van de woning op langere termijn bedreigd ziet worden.

Met de corporatiesector is de afspraak gemaakt, dat vroegtijdig in overleg wordt getreden ten behoeve van integrale oplossingen. Het initiatief ligt in principe bij de corporaties, met de gemeente in de regio. Gezamenlijk wordt onderschreven dat voor een succesvol verloop de participatie van direct belanghebbenden (bewoners) van essentieel belang is.

In nog te maken analyses op kernen- en wijkenniveau wordt nader op de problematiek ingegaan. Wijk- en kernontwikkelingsplannen zullen voor de herstructureringsopgave bouwstenen aanleveren. Met als kader het leefbaarheidsperspectief, zal concreet worden aangegeven wat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient te gebeuren in samenhang met de fysieke en sociaal/maatschappelijke infrastructuur en de kwaliteit van de (zorg)voorzieningen.

De gemeente streeft ernaar om daar waar zich een herstructureringsopgave aandient, op wijk- of kernniveau, een zogeheten wijkontwikkelingsprogramma tot stand te brengen waarin o.a. beschreven wordt:

- De voorgenomen ingrepen in de bestaande woningvoorraad in relatie tot de bevolkingsopbouw en de kwaliteit, zoals groot onderhoud, renovatie, kwaliteitsverbetering, sloop en vervangende nieuwbouw, sloop zonder vervangende nieuwbouw en dergelijke.
- De gewenste ingrepen in de fysieke woonomgeving. Aan de orde komen: de kwaliteit van de woonomgeving (onderhoudsniveau, achterpaden, verlichting en dergelijke); verkeersveiligheid; de sociale veiligheid; parkeren;
- De kwaliteit, omvang, bereik en functionaliteit van de (wijk)voorzieningen;
- De gewenste aanpassingen in het beheer van de wijk;
- De gewenste aanpassingen in de wijk/kernvoorzieningen.

Het 'Indicatief investeringsschema wonen' geeft een indicatie van de prioriteiten (bijlage II).

Waar financiële medewerking van de gemeente wordt gevraagd bij herstructureringsplannen, wordt de voorwaarde gesteld dat daar waar dat redelijkerwijs mogelijk is de nieuw te bouwen of te renoveren woningen moeten voldoen aan de kwaliteitsuitgangspunten genoemd in § 6 én programmatisch passen binnen de kaders geformuleerd in § 3. Waarbij de prioriteit in beginsel wordt gelegd bij die herstructureringsvoorstellen waar de bedreiging op afbreuk aan de leefbaarheid en de economische risico's het grootste zijn.

De werkwijze wordt als volgt gedacht. Na overleg met de corporaties zal in het kader van de te maken prestatieafspraken worden bepaald voor welke wijken/kernen dergelijke programma's zullen worden gemaakt. Vervolgens wordt per wijk een stuurgroep gevormd waarin de bewonersorganisaties, de corporaties en andere eigenaren van complexen, de welzijnsinstelling en de gemeente samenwerken. Een nadere wijkanalyse wordt gemaakt op grond waarvan een wijkontwikkelingsprogramma wordt opgesteld, waarin op samenhangende wijze beschreven wordt welke ingrepen in de fysieke en sociaalculturele sfeer wenselijk zijn, wie verantwoordelijkheid neemt voor die ingrepen en op welke wijze financiering kan plaatsvinden.

Gestreefd wordt naar een integrale benadering van de herstructureringsopgave door middel van wijkontwikkelingsprogramma's.

Prioriteit wordt gegeven aan die wijken waar de bedreiging op afbreuk aan de leefbaarheid en de economische risico's het grootste zijn. In overleg met de corporaties wordt de volgorde bepaald.

6. Kwaliteitsaspecten woningbouw

6.1. Inleiding

De laatste jaren zijn diverse kwaliteitslabels en –uitgangspunten geformuleerd. De labels hebben gemeen dat ze bedoeld zijn als prikkel om de woningbouw op diverse terreinen naar een hoger kwaliteitsniveau te brengen. Met name gaat het om de bewoonbaarheid door ouderen en gehandicapten, de inbraakgevoeligheid en de milieuaspecten. Bekende voorbeelden zijn het seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen en Duurzaam Bouwen.

De labels alsmede de gedachtenwereld waaruit ze voortkomen hebben het denken over het bouwen wezenlijk beïnvloed. Zonder deze specifieke aandacht zouden bijvoorbeeld de basisprincipes van ‘aanpasbaar bouwen’ en de essentie van het ‘duurzaam bouwen’ niet in de bouwregelgeving zijn verankerd.

6.2. Gemeentelijke keuzes

Kijken we naar de bouwpraktijk in Noordenveld, dan doet zich een vergelijkbare tendens voor. Mede dank zij de kwaliteitseisen van het seniorenlabel is een aantal complexen gerealiseerd dat veel beter geschikt is voor bewoning door ouderen en gehandicapten. Ook de zorg voor kwalitatief hoogwaardig hang- en sluitwerk neemt snel toe. Meerdere eigenaren nemen deel aan het opplusprogramma van het ministerie van VROM om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor bewoning door ouderen en andere doelgroepen die relatief vaker te maken krijgen met functiebeperkingen.

Tegelijkertijd is gebleken dat het stringent vasthouden aan het verkrijgen van labels soms onnodig kostenverhogend werkt. Vooral in de sociale bouwsector is dat een minder gewenst neveneffect. De gemeente stelt dan ook het bereiken van het met de labels c.a. beoogde kwaliteitsniveau centraal en niet de toekenning van een label als zodanig.

Concreet zullen de volgende uitgangspunt worden gehanteerd.

Met betrekking tot projectmatige bouw (private en sociale sector) zal de gemeente waar mogelijk deze randvoorwaarden stellen. Wel zal onderscheid gemaakt worden tussen kwaliteitsuitgangspunten die altijd van toepassing dienen te zijn, en die alleen voor bepaalde categorieën woningen gelden. Concreet betekent dit dat alle woningbouwprojecten dienen te voldoen aan het kwaliteitsniveau van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Voor alle bouwprojecten zijn ook de basisprincipes van aanpasbaar bouwen van toepassing, waarvan de basis inmiddels is verankerd in de bouwregelgeving. Het seniorenlabel dient in beginsel van toepassing te zijn op alle op de doelgroep senioren gerichte bouwprojecten en alle appartementenbouw.

Ten aanzien van de individuele particuliere bouw zal indien mogelijk als voorwaarde gesteld worden dat bouwplannen moeten voldoen aan de principes van aanpasbaar bouwen, duurzaamheid en het politiekeurmerk veilig wonen.

Zoals boven uiteengezet, zullen bouwprojecten moeten voldoen aan de bovengenoemde labels. Tenzij de bouwer aannemelijk kan maken dat het ten aanzien van één of meer aspecten naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders aantoonbaar tot ongewenste neveneffecten leidt dan wel onredelijk bezwarend is, én de bouwer kan aantonen dat het met de labels beoogde kwaliteitsniveau wel wordt gerealiseerd.

Momenteel wordt gewerkt aan het integreren van vier verschillende eisenpakketten tot één certificaat WoonKeur: het Seniorenlabel, het Handboek Toegankelijkheid, de VAC-kwaliteitswijzer en het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Per 1 januari jl. is het nieuwe keurmerk formeel ingevoerd. Het bijbehorende handboek *Keurmerk* is echter nog niet

verschijnen en wordt mei aanstaande verwacht. Het keurmerk omvat een verplicht basispakket, waarop aanvullende facultatieve pakketten worden ontwikkeld. De Stichting Kwaliteitzorg Wonen te Almere zal de keuringen gaan verzorgen. De gemeente is voornemens de uitgezette beleidslijn zoveel mogelijk door te vertalen naar dit nieuwe keurmerk.

Het belangrijkste thema in dit kader is er voor te zorgen dat zoveel mogelijk woningen geschikt zijn voor ouderen. In de bestaande voorraad is dat veelal moeilijk en slechts tegen hoge kosten te realiseren. Maar zeker in de nieuwbouw zal hier zoveel mogelijk rekening mee moeten worden gehouden. Het maatschappelijk rendement is evident. De individuele woonconsument doet er zijn voordeel mee. Maar ook worden dure woningaanpassingen voorkomen (Wet Voorzieningen Gehandicapten – de WVG). Vooral ten aanzien van de grondgebonden woning is er nog een lange weg te gaan. In het bijzonder bij de projectmatige bouw. De oplossing lijkt de levensloopbestendige woning te zijn. Bij de particuliere bouw en met name ten aanzien van vrijstaande woningen, valt daarvoor gelukkig een groeiende aandacht waar te nemen. De gemeente verwacht van de corporaties op grond van hun maatschappelijk ondernemerschap een voortrekkersrol, zowel in de nieuwbouwsfeer als bij herstructurering.

Met de wetenschap dat het zwaartepunt van de grondgebonden nieuwbouw ligt bij de private sector, zal onderzocht worden in hoeverre de levensloopbestendige woning ook daar gestimuleerd kan worden. Gedacht wordt aan het bij uitgifte van grond voorkeur geven aan ontwikkelaars die bereid zijn een relevant percentage levensloopbestendige woningen te bouwen. Gelet op het specifieke ruimtebeslag, zal ook gekeken moeten worden naar de stedenbouwkundige implicaties en of het haalbaar is dit concept door te vertalen naar de verkavelingsopzet. Tevens wijzen wij op het eerder genoemde onderzoek naar een verdere verruiming van de bijgebouwenregeling.

Omtrent het aspect duurzaamheid kan in dit verband het volgende vermeld worden. De Raad van de gemeente Noordenveld heeft op 28 mei 1998 besloten om over te gaan tot ondertekening van het Convenant Duurzaam Bouwen. Door ondertekening van dit convenant – initiatief van het Platform duurzaam bouwen Drenthe – verplicht de gemeente zich om:

- zich in te spannen om de meest relevante milieuthema's te betrekken bij locatiekeuze, de opstelling van het stedenbouwkundig plan en de (her)inrichting van de woonomgeving;
- de maatregelen uit het Basispakket woningbouw (voor zover van toepassing) op te nemen in overeenkomsten betreffende gronduitgifte en samenwerking (met initiatiefnemers van woningbouwprojecten);
- het Basispakket woningbouw als toetsingskader bij de kosten- en kwaliteitstoets te hanteren;
- aanvragers van bouwvergunningen in te lichten over het Basispakket woningbouw;
- Het Basispakket woningbouw te beoordelen, voor zover dat rechtens mogelijk is.

Bij projectmatige en particuliere bouw wordt waar mogelijk als voorwaarde gesteld dat woningen aanpasbaar worden gebouwd, duurzaam worden gebouwd en voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.

Waar mogelijk wordt als eis gesteld dat bij appartementenbouw het seniorenlabel uitgangspunt is.

Aanpassingen in de bestaande voorraad teneinde de levensloopbestendigheid van de bestaande voorraad te vergroten worden gestimuleerd.

Bij de selectie van ontwikkelaars wordt de voorkeur gegeven aan ontwikkelaars die bereid zijn levensloopbestendig te bouwen.

Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de extra eisen die in verband met levensloopbestendigheid aan de kavelindeling worden gesteld.

Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan duurzame stedenbouw.

7. Eigen woningbezit

7.1. Inleiding

Een aantal ontwikkelingen draagt er toe bij dat steeds meer mensen streven naar een eigen woning. Dat zijn met name de lage hypotheekrente en het snelgroeiende aantal meerverdienende huishoudens waardoor voor steeds meer mensen een koopwoning bereikbaar wordt. Een trend die nog eens versterkt wordt door het (blijvend?) imagoverlies van de traditionele huurwoning. Het nieuwste WBO (het landelijke woningbehoefteonderzoek van het CBS) waaruit blijkt dat rond de helft van de huidige huurders bij voorkeur de overstap naar een koopwoning maakt, bevestigt deze trend.

De gemeente onderkent dit proces als een belangrijke maatschappelijke verschuiving, en beschouwt het als een positieve ontwikkeling. Eigen woningbezit heeft diverse maatschappelijke voordelen (vermogensopbouw, betrokkenheid bij leefomgeving, afnemend beslag op gemeenschapsmiddelen), zodat de gemeente een verdere groei van het eigen woningbezit als een beleidsdoel ziet.

Peildatum 31 december 1998 is in Noordenveld op een woningvoorraad van 12.396 de verhouding koop/huur 68% versus 32% (ter vergelijking: landelijk is in 1999 het 'magische' omslagpunt bereikt waarmee voor het eerst een nipte meerderheid van de voorraad met even 50% uit koopwoningen bestaat). Een verdere verschuiving in dat verhoudingsgetal ten faveure van de koopwoning zal plaats vinden door een combinatie van toevoegingen in de nieuwbouwsfeer en met name de verkoop van huurwoningen.

Verkoop van huurwoningen acht de gemeente in dit kader in beginsel een positieve ontwikkeling. Mits niet strijdig met de afspraken die met de corporatiesector zullen worden gemaakt over de noodzakelijke minimale omvang van de kernhuurvoorraad en de andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Sprekend over verschuiving van huur naar koop, dient wel het volgende te worden meegewogen. Het getuigt niet van wijsheid om de woningvoorraad te ééndimensionaal toe te snijden op de huidige hausse op de koopmarkt. De gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de lokale volkshuisvesting impliceert ook rekening houden met mindere tijden. In deze context een inzakkende koopmarkt als gevolg van economische tegenwind of een scherpe rentestijging. Dan is een voldoende buffervoorraad huurwoningen een rijk bezit. Er moet daarom voor gewaakt worden te gemakkelijk 'het kind met het badwater' weg te gooien.

Met in achtneming van een voldoende buffervoorraad huurwoningen, wordt de verdere groei van het eigen woningbezit gezien als een beleidsdoel.
--

7.2. Bijzondere aandachtsvelden koopsector

De koopsector in Noordenveld kenmerkt zich door een divers aanbod in met name het midden en hoger segment. Wel doen zich enkele algemene knelpunten voor. De landelijke trend van sterk stijgende prijzen gaat ook niet aan de gemeente Noordenveld voorbij. Met als gevolg, dat vooral starters en degenen die de overstap van huur naar koop willen maken steeds meer moeite hebben met het kopen van een woning. Ook heeft het onderzoek van Kolpron uitgewezen dat doorstromers in het segment huishoudens met kinderen (vooral dertigers en jonge veertigers) soms problemen hebben hun woonwensen te kunnen realiseren in Noordenveld. Met name in kern Norg doet zich dit voor. Het gevolg is vertrek naar andere gemeenten.

Bovengenoemde knelpunten treffen dus met name de jongere huishoudens. Voor een evenwichtige leeftijdsopbouw van onze gemeente is het van groot belang dat deze leeftijdscategorieën in voldoende mate hun woonwensen in onze gemeente kunnen

realiseren. Doorzettend vertrek betekent op termijn versnelling van het proces van vergrijzing.

De gemeente zal daarom in de koopsector bijzondere aandacht geven aan het volgende:

- Het moet mogelijk blijven voor starters om een koopwoning in de gemeente te verwerven. Een goede start op de woningmarkt bevordert het eigen woningbezit en voldoende aanbod voorkomt vertrek uit de gemeente. Binnen de mogelijkheden van de gemeente, zal prioriteit worden gegeven aan aanbieders die bereid zijn in dit deel van de markt te investeren. Voorrang wordt gegeven aan initiatieven van corporaties mits deze een aantoonbare meerwaarde bieden ten opzichte van de vrije markt.
- Het mogelijk maken voor lagere inkomenscategorieën om een koopwoning te verwerven. De gemeente zal daarom het realiseren van 'sociale koopwoningen' stimuleren. De corporatiesector is op grond van de sociale taakstelling de aangewezen partij om hierin te kunnen voorzien. De in de gemeente werkzame corporaties worden uitgenodigd hiertoe plannen te ontwikkelen. Dit kan zowel betrekking hebben op nieuwbouwwoningen als op bestaande bouw.

Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de volgende aspecten:

- Constructies waarbij wordt voorkomen dat de woning door middel van vroegtijdig doorverkopen als snel gewinobject kan worden aangewend. Het behoort niet zo te zijn dat in de sociale koopsector geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal per saldo slechts resulteert in snelle winst voor willekeurige individuele huishoudens.
- Constructies die het financiële risico die kunnen ontstaan door verslechterde marktverhoudingen verminderen.

De maximale koopprijs van een sociale koopwoning dient gelijk te zijn aan de bovengrens die de Wet Bevordering Eigen Woningbezit hanteert. Deze is momenteel f 247.400. Deze regeling maakt het mogelijk dat mensen uit de lagere inkomensgroepen 15 jaar lang tot f 340 subsidie per maand kunnen krijgen voor de financiering van een eigen woning.

Een eventuele investeringsbijdrage van de gemeente aan de sociale koop, zal afhankelijk worden gemaakt van de mate waarin de bovengenoemde punten worden ingevuld.

- Vergroting van het aanbod in het middensegment teneinde vertrek uit de gemeente op grond van woningmarktomstandigheden tegen te gaan. De private markt zal dit mogelijk moeten maken en dit kan bij onderhandelingen over grondverkoop als voorwaarde een rol spelen.
- Binnen de mogelijkheden van de wettelijke regelgeving voorrang geven aan huishoudens waarvan een connectie met de lokale woningmarkt aantoonbaar is middels het hanteren van de eis van sociale en/of economische binding.

De bouw van sociale koopwoningen wordt gestimuleerd en met name de corporatiesector wordt uitgenodigd plannen in te dienen waaruit de meerwaarde blijkt van het bouwen door de corporaties in dit segment.

Er is bereidheid indien nodig een eventuele onrendabele top af te toppen als wordt ingestemd met een anti-speculatiebeding en een woonverplichting voor drie jaar.

Binnen de mogelijkheden van de wettelijke regelgeving dient voorrang te worden gegeven aan huishoudens waarvan een connectie met de lokale woningmarkt aantoonbaar is middels het hanteren van de eis van sociale en/of economische binding.

7.3. Verkoop huurwoningen

7.3.1. Inleiding

Anders dan een aantal jaren geleden is verkoop van sociale huurwoningen inmiddels een geaccepteerd fenomeen in de volkshuisvesting. Het is een instrument in het kader van de leefbaarheidsverbetering van wijken, het is één van de manieren om in de toenemende vraag naar koopwoningen te voorzien, en met de verkoopwinsten kunnen onrendabele investeringen worden afgedekt (zie ook §10 waarin wordt beschreven onder welke condities de gemeente aftopt). Daarnaast kan het ook een goed alternatief zijn wanneer een complex huurwoningen blijvend marktpositie verliest.

Omtrent de verkoop van vrije sector-huurwoningen hebben de gemeenten nooit enige zeggenschap gehad. Sinds de recente wijziging van de toezichtstructuur op de corporatiesector, geldt dat in hoge mate ook voor sociale huurwoningen. Toestemming wordt nu van rijkswege verleend, waarbij de Inspectie Volkshuisvesting het uitvoerende orgaan is. Gemeenten worden nog slechts in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen. De praktijk is dat een enkele uitzondering daargelaten de toestemming in beginsel altijd wordt verleend, zodat er de facto slechts sprake is van marginale toetsing.

Al is dus formeel de rol van de gemeente bij de verkoop van huurwoningen marginaal, toch blijft het gewenst en voor de hand liggend dat vanuit de *overall* verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid voor de lokale volkshuisvesting, de gemeente betrokkenheid houdt bij verkoopactiviteiten, zeker in het geval van sociale huurwoningen.

7.3.2. De gemeentelijke visie

De gemeente staat versterking van de koopsector voor en streeft na dat ook lagere inkomenscategorieën kunnen profiteren van de voordelen van de koopwoning. Uit dien hoofde staat de gemeente in beginsel positief tegenover verkoop van huurwoningen aan zittende huurders. Wel dient verkoop niet op gespannen voet te staan met andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen en met name te sporen met het beleid ten aanzien van de kernvoorraad en de wijkprofielen.

Mede daarom acht de gemeente het van groot belang om met de corporatiesector (als onderdeel van het meerjarenprogramma) afspraken te maken over verkoop van huurwoningen en tijdig te worden geïnformeerd over concrete voornemens op dat vlak. Ook acht de gemeente het gewenst met de verhuurders van vrije sectorhuurwoningen in gesprek te komen omtrent het verkoopbeleid.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat in beginsel uitsluitend bloksgewijze dient te worden verkocht. Voorkomen moet worden dat versnipperde en daardoor uit beheerstechnisch oogpunt ongewenste huur-koopcomplexen ontstaan.

Eveneens dient er voor te worden gewaakt dat woningen op grond van een slechte marktpositie, onderhoudsniveau en bouwkundige staat aan bewoners met lage inkomens worden verkocht. Op die manier worden problemen slechts in de tijd doorgeschoven. Waar mogelijk zal de gemeente hierover afspraken met de eigenaren maken.

Terugkoopregelingen of andere vormen van garantie, experimenten waarbij alleen het inwendige van de woning wordt doorverkocht of vergelijkbare combinaties van koop/huur, etc., dat wil zeggen producten die gemeen hebben dat ook lagere inkomenscategorieën van de (fiscale) voordelen van kopen kunnen meeprofiteren, worden met belangstelling tegemoet gezien.

Ook de Wet Bevordering Eigen Woningbezit die het mogelijk maakt voor lagere inkomenscategorieën om een koopwoning te verwerven, kan een stimulerend effect hebben op de verkoop van huurwoningen.

Met de eigenaren (corporatiesector) zullen afspraken worden gemaakt over de verkoop van huurwoningen.

Indien nodig stimuleert de gemeente het benutten van de mogelijkheden die de Wet Bevordering Eigen Woningbezit biedt.

8. Wonen en zorg

8.1. Inleiding

In alle sectoren in de zorg doen zich ontwikkelingen voor die kunnen worden samengevat in het begrip vermaatschappelijking. Het gaat hier om de verpleging en verzorging van ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, de geestelijke gezondheidszorg en de maatschappelijke opvang.

Het Rijk voert in al deze sectoren een beleid waarin gestreefd wordt naar het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van mensen, ook als zich functiebeperkingen voordoen. Gevolg is onder andere dat vele vaak grote instellingen die behandeling, verzorging, verpleging en huisvesting bieden aan mensen met functiebeperkingen bezig zijn hun grote, veelal geïsoleerd gelegen accommodaties af te bouwen en de bewoners weer zelfstandig te laten wonen in de samenleving, veelal gekoppeld aan een pakket aan zorg op maat om dit goed mogelijk te maken.

8.2. De gemeentelijke visie

Dit beleid voltrekt zich al enkele jaren. Bij wijze van voorbeeld noemen wij de totstandkoming van een woonzorgcentrum in het centrum van Roden en Peize en de initiatieven daartoe in Norg. Een ander voorbeeld is de intentie-afspraken met de Stichting Hendrik van Boeyen om gespreid over de gemeente Noordenveld ongeveer 100 verstandelijk gehandicapten te huisvesten in de gemeente. Tot slot noemen wij de totstandkoming van het gezinsvervangend tehuis in Roden.

De gemeente stelt zich achter het rijksbeleid op en zal initiatieven blijven ondersteunen voor de terugkeer van mensen met een handicap in de samenleving. Voor zover de gemeente sturing kan geven stelt de gemeente zich op het standpunt dat in het kader van evenwichtige opbouw van woonwijken en kernen enige spreiding wordt nagestreefd in de huisvesting van bovenstaande doelgroepen. Bij herstructurering van woonwijken zou dit een rol kunnen spelen en in nieuwe uitleggebieden zou een deel van de sociale huurwoningen kunnen worden gereserveerd voor deze specifieke doelgroepen.

De vermaatschappelijking in de geestelijke gezondheidszorg is eveneens op gang gekomen. Wij verwijzen onder andere naar het project psychiatrische Thuiszorg Noordenveld en het project begeleide woonvormen in de maatschappelijke opvang.

Met het verschijnen van de nota '*Zicht op Zorg*' van het ministerie van VWS en diverse adviezen over de problematiek van het scheiden van wonen en zorg, worden geleidelijk de barrières geslecht om initiatieven te kunnen honoreren die zorgaanbieders en sociale volkshuisvesters in deze nemen. Een vergelijkbaar proces doet zich voor tussen de verschillende AWBZ-sectoren. Een voorbeeld is het initiatief van Interzorg en de Stichting Hendrik van Boeyen om aan de te bouwen psychogeriatrische afdeling van De Hullen een unit te koppelen waar dementerende verstandelijk gehandicapten kunnen wonen, waarbij tevens een pakket aan zorg wordt geboden.

De tendens is dat zorgaanbieders zich steeds meer tot hun kerntaak gaan beperken: namelijk het bieden van zorg; en de sociale huisvesters daarbij de huisvestingstaak op zich gaan nemen. Dat is steeds vaker het geval als er sprake is van tussenvormen tussen intramurale zorg en thuiszorg. De gemeente wil deze taakverdeling stimuleren en de volkshuisvesters stimuleren om in overleg en afstemming met welzijnsorganisaties het zelfstandig wonen te faciliteren met aanvullende dienstverlening waarin de AWBZ niet voorziet.

Landelijk worden met steun van de zorgkantoren vele nieuwe 'woonzorgarrangementen' tot stand gebracht. Meestal in de sociale sector, soms in de private sector en ook in combinaties van beide.

In bijlage III is de woonzorgcapaciteit opgenomen per zorgcategorie en de bij de gemeente bekend initiatieven op dat vlak.

Moeilijker is het om op dit moment een concrete inschatting te maken van de (nabije) toekomstige behoefte aan woonzorgcombinaties in de diverse zorgcategorieën.

De gemeente zal op basis van de reeds gereedgekomen provinciale regiovisie (GGZ en verstandelijk gehandicapten) en nog in ontwikkeling zijnde provinciale regiovisies (verpleging en verzorging en lichamelijk gehandicapten) met het zorgkantoor en de betrokken zorgaanbieders en volkshuisvesters overleggen en waar nodig nader onderzoek doen naar de toekomstige behoefte aan woonzorgcapaciteit. De eventueel extra en nu nog niet bekende behoefte kan dan in het bouwprogramma worden ingepast.

Het bouwen van specifieke woonzorgvoorzieningen vraagt extra investeringen. Een groot deel van deze bewoners beschikt veelal over niet meer dan een minimuminkomen. Er zal dus moeten worden gebouwd binnen de huursubsidiegrenzen. Ruim, omdat er sprake is van extra servicekosten die niet via de AWBZ worden vergoed. Gevolg is dat er sprake is van een (extra) onrendabele top tot wel 20 à 30.000 gulden per woning. Indicatief reserveert de gemeente ten behoeve van woonzorgcombinaties voor 200 wooneenheden een aftoppingsbijdrage van f 25.000 per wooneenheid met inachtnaam van de regels die gelden voor uitnames uit de volkshuisvestingsreserve, bovenop de reeds door de raad toegezegde bijdragen.

Bij de scheiding van wonen en zorg doet zich het verschijnsel voor dat waar alle Nederlanders recht hebben op gelijke (AWBZ-) zorg de mogelijkheden tot huisvesting van mensen verschillen. Met name op het terrein van de verpleging en verzorging van ouderen en de geestelijke gezondheidszorg doet zich dit voor. Als het vanuit de zorg uit kostenoverwegingen zinvol wordt gevonden complexgewijs zorg te bieden aan zelfstandig wonenden, acht de gemeente het zinvol te onderzoeken of het mogelijk is complexen te bouwen met een gedifferentieerde samenstelling van wooneenheden (een combinatie van goedkopere en duurdere huur en/of dito koop). Initiatieven worden door de gemeente gesteund.

In de te ontwerpen gemeentelijke visie op zorg wordt nader ingegaan op de gevolgen voor de zorg en de maatschappelijke effecten van dit beleid.

Als gevolg van bovenstaande en als gevolg van demografische ontwikkelingen kan worden verwacht dat het aantal aanvragen voor woningaanpassing verder zal toenemen. Met als gevolg een groter beslag op middelen. Een reden temeer om bij herstructurering en nieuwbouw de in § 6 *'Kwaliteitsaspecten woningbouw'* benoemde kwaliteitscriteria te hanteren. Met name bij nieuwbouw zijn de meerkosten gering, en worden veel onnodige en dure woningaanpassingen voorkomen (vergelijk het eerder genoemde beslag op WVG-middelen). Tevens verdient een striktere toepassing van het 'verhuisprimaat' aanbeveling.

De gemeente is van mening dat het op de markt zetten van een geschikte aangepaste voorraad primair een taak van de volkshuisvesters is. De gemeente zal met volkshuisvesters afspraken maken.

Een ander punt is de veranderde positie van de niet winstbeogende instellingen (NWI's). In onze gemeente betreft het de Stichting Interzorg en de Stichting de Rozenhof. Deze stichtingen beheren ouderenwoningen in Roden en Peize. Het rijksbeleid is er op gericht de grote aantallen kleinere NWI's terug te brengen en het bezit onder te brengen bij de corporatiesector. De gemeente voerde informeel al langer het beleid geen leningen meer te garanderen van deze instellingen. Dit soort garanties wordt afgegeven door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (waarvoor de gemeente een achtervangfunctie vervult) maar de regelgeving bepaalt dat de gebouwen dan in eigendom moeten zijn bij een toegelaten instelling. De gemeente acht het zinvol het bezit van de NWI's onder te brengen bij de corporaties, hetgeen als uitgangspunt van beleid zal worden gehanteerd indien de instellingen financiële medewerking van de gemeente vragen voor (ver)bouwplannen .

Het beleid van vermaatschappelijking van de zorg wordt ondersteund.

Nader onderzoek zal worden gedaan naar de capaciteitsbehoefte aan woonzorgcombinaties in overleg en samenwerking met zorgkantoor, zorgaanbieders en volkshuisvesters.

Initiatieven tot de bouw van zorgcombinaties met een bijdrage in de onrendabele top worden gestimuleerd.

Met de volkshuisvesters zullen afspraken worden gemaakt over een voldoende voorraad aangepaste woningen.

Initiatieven tot gedifferentieerde woonzorgcomplexen zullen worden gestimuleerd.

De overdracht van bezit van de niet winstbeogende instellingen (NWI's) aan de corporaties zal worden gestimuleerd.

9. Woonruimteverdeling huursector

9.1. Inleiding

In de gemeente vindt de toewijzing van woonruimte in de huursector nog middels diverse methodieken (distributiemodel, aanbodmodel) en versnipperd plaats. Elke sociale aanbieder en NWI (Niet Winstbeogende Instellingen, dat wil zeggen de verzorgingstehuizen) heeft een eigen loket, zijn eigen werkwijze en beperkt zich in beginsel tot zijn eigen woningbezit. Dit geldt zo mogelijk nog sterker voor de diverse particuliere verhuurders.

9.2. Naar vormen van samenwerking?

Onder erkenning van de eigen verantwoordelijkheid van de sociale volkshuisvesters, acht de gemeente het wenselijk dat ten aanzien van de reguliere sociale huursector gekomen wordt tot een uniform toewijzingsstelsel. Een variant op het aanbodmodel ligt daarbij voor de hand. Zo mogelijk zal naar analogie van het voorgestane zorgloket de woonconsument in de toekomst bediend worden vanuit één loket, een front office voor de gezamenlijke aanbieders.

Ook kan gedacht worden aan een verdere doorgroei van zo'n bureau huisvesting naar een breder platform middels het aanbieden van een breed pakket aan woongerelateerde diensten, zoals een adviesrol inzake woningaanpassing, makelaarsdiensten etc.

Met betrekking tot de verdeling van woonruimte waaraan AWBZ-zorg is gekoppeld, wordt eraan gewerkt de aanmelding tot en met de indicatiebeoordeling te laten verlopen via een op te richten zorgloket, waarna toewijzing plaatsvindt door de betrokken eigenaren. De intentie is dat op basis van een 'geïntegreerde indicatie' (zorg, wonen, voorzieningen en welzijn) een advies aan de verhuurder wordt gegeven overeenkomstig het protocol dat met de AWR is overeengekomen.

Het ligt in de bedoeling de woonvoorraad die met WVG-middelen is aangepast, ook onder deze werkwijze te brengen. Zodat maatschappelijke investeringen worden behouden voor de categorie waarvoor ze zijn gedaan.

Initiatieven zullen worden gestimuleerd om te komen tot een eenduidig beleid in de woonruimteverdeling in de huursector bij voorkeur via een gezamenlijk woonloket.

Daar waar sprake is van zorggerelateerde huisvesting, zal worden bevorderd de woonruimteverdeling te laten verlopen via het zorgloket.

10. Gemeentelijke bijdrageregeling sociale woningbouw

10.1. Inleiding

De opbrengsten van de verkoop van de woningbedrijven van de voormalige gemeenten Norg en Peize zijn ondergebracht in een bestemmingsreserve volkshuisvesting. Uitgangspunt van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) - het publiekrechtelijke kader dat het verkeer tussen overheden en corporatiesector regelt en ook van toepassing is op gemeentelijke woningbedrijven - is dat bij overdracht van een gemeentelijk woningbedrijf aan een toegelaten instelling, het bij het bezit behorend vermogen in zijn geheel mee wordt overgedragen. Maar ook wordt acceptabel geacht dat het vermogen wordt gestort in een gemeentelijke volkshuisvestingsreserve, waartoe destijds in het belang van de lokale volkshuisvesting besloten is.

10.2. Wijze van inzet en voeding van de bestemmingsreserve volkshuisvesting

De middelen uit deze reserve worden ingezet voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen die betrekking hebben op de sociale volkshuisvestingssector. Richtinggevend voor de bandbreedte waarbinnen deze reserve wordt aangewend is het genoemde BBSH. De belangrijkste hierop betrekking hebbende artikelen staan in bijlage VI vermeld.

Verzoeken om bijdragen uit de volkshuisvestingsreserve zullen worden getoetst aan de intenties van deze bepalingen. Intenties die samengevat als volgt kunnen worden weergegeven: de volkshuisvestingsmiddelen dienen ten goede te komen aan het goed huisvesten van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid, hetgeen betrekking heeft op de kwaliteit en de betaalbaarheid van de woning, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarnaast worden aanvullend de volgende voorwaarden en spelregels in acht genomen:

- Aan het verzoek om een bijdrage uit de reserve moet een transparante financiële opzet ten grondslag liggen, ter toetsing door de gemeente.
- Er moet overeenstemming zijn over de gehanteerde parameters, zoals duur afschrijving, rentepercentages, reservering onderhoud, risicoreservering enz. Deze zijn voor allen gelijk. Indien nodig vindt externe beoordeling plaats.
- De gemeentelijke bijdrage is maximaal gelijk aan de aftoppingsbijdrage van de corporatie. In uitzonderingsgevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.
- De gemeente is slotfinancier, dat wil zeggen dat derde-geldstromen eerst moeten worden aangeboord, zoals middelen uit het ISV, het regiofonds etc.
- Het voornemen ter realisering waartoe middelen aan de reserve worden onttrokken, moet voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde volkshuisvestingsbeleid. Is dat niet of onvoldoende het geval dan wordt de commissie VROM geconsulteerd.
- Een voornemen tot onttrekking aan de reserve wordt doorgenomen met de Inspectie Volkshuisvesting en heeft de instemming nodig van de inspectie.
- De Gemeenteraad is bevoegd tot uitname uit de reserve.

Omdat met de bovengenoemde bepalingen voldoende wordt gewaarborgd dat de middelen zorgvuldig voor de beoogde doelen worden aangewend, is het niet zinvol verdere specifieke eisen te verbinden aan de inzet van de volkshuisvestingsreserve. Te fijnmazige regelgeving vooraf maakt de gemeente te weinig slagvaardig. Binnen de hedendaagse verhoudingen, is het bedrijven van volkshuisvesting in hoge mate maatwerk. Dat vereist de nodige flexibiliteit.

Wel wordt aanvullend nog het volgende opgemerkt. Gemeentelijke medefinanciering in de volkshuisvesting ter realisering van gemeentelijke doelstellingen, vindt uitsluitend

expliciet plaats. Dat betekent geen impliciete bijdrageverlening middels verlaagde grondprijzen. En ook geen lager grondprijstarief voor sociale woningbouwprojecten.

Als toezichthouder is de Inspectie Volkshuisvesting betrokken geweest bij de overdracht van de beide woningbedrijven en heeft de Inspectie een blijvende betrokkenheid bij de gemeentelijke volkshuisvestingsreserve. De bovenstaande bestedingsregels zijn dan ook in overleg en met instemming van de Inspectie tot stand gekomen.

Zoals genoemd, informeert de gemeente de Inspectie vooraf over een voorgenomen onttrekking. Voorts wordt één maal per jaar aan de Inspectie een overzicht toegestuurd van de actuele stand van de reserve onder opgaaf van gespecificeerde onttrekkingen.

Vanwege een met de voormalige gemeente Norg gesloten privaatrechtelijke overeenkomst, heeft Woonstichting Actium een bijzondere positie ten aanzien van de inzet van de middelen voor zover afkomstig van het voormalige Norger woningbedrijf. In goed overleg met Woonstichting Actium wordt hieraan inhoud gegeven.

De bestemmingsreserve volkshuisvesting wordt van groot belang geacht voor de realisering van gemeentelijke beleidsdoelen. Om ook op langere termijn beschikking te houden over voldoende middelen, zal de bestemmingsreserve gevoed moeten worden. In eerste instantie is gedacht aan een vaste opslag op de vierkante meter grondprijzen. Een systeem van opslagen staat echter op gespannen voet met het gemeentelijk uitgangspunt van marktconforme grondprijzen. Los daarvan werkt het alleen goed bij exploitaties met winst. Bij verliesgevende exploitaties maakt het de verliespost echter groter, wat niet de bedoeling kan zijn. Daarom wordt nu gedacht aan de volgende twee opties:

Op basis van de mate van afname van de bestemmingsreserve, en aan de hand van de aard en de omvang van de plannen in de sociale sector en het daaruit voortvloeiende beslag op de bestemmingsreserve:

- Per bestemmingsplan een dan te bepalen percentage van de eventuele winst toevoegen aan de bestemmingsreserve.
- Jaarlijks een besluit nemen over het toevoegen van een percentage van een eventueel rekeningoverschot aan de bestemmingsreserve.

Op het saldo van de totale bestemmingsreserve wordt een rente toegevoegd overeenkomstig het prijsindexcijfer.

Op basis van de bekende voornemens en plannen is een indicatief investeringsschema opgesteld, welke in bijlage II is bijgevoegd. De bij de opstelling gehanteerde criteria en aannames zijn zeer grof. Voorafgaande aan elk begrotingsjaar zal een nadere uitwerking plaatsvinden op basis van concrete door de veldspelers in te dienen plannen. Met toepassing van bovenstaande criteria kunnen per jaar of per project bijdragen worden toegekend.

De bestemmingsreserve volkshuisvesting wordt ingezet om, binnen de criteria van het BBSH, gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen te verwezenlijken.

Teneinde ook op langere termijn de beschikking te houden over een bestemmingsreserve volkshuisvesting zal de reserve regelmatig worden gevoed.

Het indicatieve investeringsschema wordt als richtinggevend kader vastgesteld.

11. Betrekken van de bevolking bij het woonbeleid

11.1. Inleiding

De gemeente acht het van groot belang dat de bevolking wordt betrokken bij het lokale woonbeleid. Of het nu om individuele huurders en eigenaar-bewoners gaat wiens directe leefomgeving in het geding is, of om woonconsumentenorganisaties als vertegenwoordigers van diverse categorieën woonconsumenten.

11.2. De diverse organisaties

Met de woonconsumentenorganisaties vindt regulier één maal per jaar bestuurlijk overleg plaats: een gezamenlijke bijeenkomst met de huurdersbelangenverenigingen; en een gezamenlijk overleg met de VAC (Vrouwen Advies Commissie), de Themagroep wonen en woonomgeving van de Stichting Welzijn Senioren en het Gehandicaptenplatform. Daarnaast is er in voorkomende gevallen bilateraal overleg.

Met laatstgenoemde partijen is oktober 1998 een convenant gesloten. Hierin bekrachtigt de gemeente het belang dat zij hecht aan hun betrokkenheid bij de lokale volkshuisvesting. Met name van betekenis is de adviesrol die deze partijen vervullen ten aanzien van projectmatige bouw van enige omvang, appartementenbouw en sociale woningbouw. De gemeente benadrukt vroegtijdig bij bouwers het belang dat zij hecht aan deze adviesrol en informeert de convenantpartijen tevens vroegtijdig omtrent bouwvoornemens. Waarna deze partijen eigen verantwoordelijkheid nemen voor hun adviesrol, waarbij de ontwerpen kritisch worden doorgelicht op gebruikskwaliteiten. In het algemeen is de medewerking van bouwers redelijk tot goed, en worden goede resultaten geboekt.

De woonconsumentenorganisaties zullen worden betrokken bij de jaarlijkse evaluatie van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Bij herstructurering of projectgewijze aanpak van delen van de woningvoorraad is het van het grootste belang dat de bewoners op een zorgvuldige wijze bij de planvorming betrokken worden. Zonder draagvlak onder de bewoners zijn voornemens gedoemd te mislukken en het is logisch om te profiteren van de inhoudelijke inbreng van bewoners, zeker als ook de leefomgeving onderdeel is van de planvorming. Daar elk plan weer anders is, zal het per definitie gaan om maatwerk. Per project zal in zorgvuldige afstemming met de betrokken corporatie en/of eventuele andere partijen een traject worden uitgezet, waarbij gezocht zal worden naar de meest effectieve inbreng van de bewoners. Dit kan gaan om een wijkgebonden huurdersbelangenvereniging, een vereniging dorpsbelangen, een bewonersplatform of een combinatie daarvan.

Bij elke planvorming van enige betekenis in kleine kernen, zullen de dorpsbelangenverenigingen betrokken worden.

Veel belang wordt gehecht aan het betrekken van de bevolking bij het lokale woonbeleid.
--

12. Woonlastenproblematiek

12.1. Inleiding

Het bestuursprogramma vraagt aandacht voor de woonlastenproblematiek door aan te geven dat een woonlastenonderzoek zal plaatsvinden.

Woonlasten zijn de optelsom van een aantal componenten. De belangrijkste zijn de maandlasten van de woning (huur of hypotheek), de kosten van de nutsvoorzieningen en de diverse overheidsheffingen, waaronder de gemeentelijke lasten. Samen maken zij de woonquote uit, het percentage van het besteedbaar inkomen dat een huishouden kwijt is aan het wonen.

12.2. Woonlasten en de gemeente

De directe invloed van de lokale overheid op de woonlasten betreft de gemeentelijke heffingen. Zoals uit de bovenstaande opsomming blijkt is dat maar één van de componenten. Met als minimum 1,2% en maximum 3,0%, werd landelijk gemiddeld in 1999 een 2% van het besteedbaar inkomen aan de gemeentelijke woonlasten besteed. Ter vergelijking: het NIBUD hanteerde in 1997 alleen al voor de huurquote normen van maximaal 26% voor minimum-plus tot 41,7% voor 1½ modaal. De woonquote ligt dus nog hoger. Zonder het overigens te willen bagatelliseren, dient zo gezien het aandeel van de lokale overheid in de woonquote niet overschat te worden.

De gemeentelijke lasten betreffen de onroerende zaakbelasting (OZB), de afvalstoffenheffing en het rioolrecht. In het noorden van het land is het gemiddelde percentage van het besteedbaar huishoudinkomen dat men aan lokale lasten kwijt is met een 2,2% het hoogst. Ook Noordenveld ligt rond dat percentage. In de *Atlas van de lokale lasten 1999* (uitgave RuG) wordt gemeenten een rangnummer gegeven op basis van de gemiddelde woonlasten in gulden per jaar per huishouden. De goedkoopste gemeente heeft rangnummer 1 en de duurste 630. Zoals op grond van het bovenstaande percentage verwacht mag worden, is de score van Noordenveld vrij hoog: Noordenveld/Roden 484, Noordenveld/Norg 529 en Noordenveld/Peize 577. Overigens is het verschil tussen het overgrote deel van de gemeenten feitelijk niet eens zo groot: een meerpersoonshuishouden in een gemiddelde woning was in 1999 in de gemeente op de 70^{ste} plaats f1.004 kwijt (Vlagtwedde), en in de gemeente op de 600^{ste} plaats f1.464 (De Wolden/Ruinen).

De relatief hoge score van de gemeente Noordenveld in 1999 komt door het naar verhouding hoge niveau van de afvalstoffenheffing en het rioolrecht, hetgeen samenhangt met het uitgangspunt van kostendekkendheid. De afvalstoffenheffing is nu reeds kostendekkend (zodat dit jaar dankzij lagere VAM-tarieven de gemeentelijk afvalstoffenheffing met ruim 60 gulden kon worden verlaagd). Voor het rioolrecht wordt een groeimodel gehanteerd waarmee kostendekkendheid bereikt wordt in 2010. De werkelijke kosten van het rioolrecht zijn momenteel nog onzeker. Dit komt door onduidelijkheden over de uitvoeringsconsequenties die het nieuwe wettelijk kader heeft voor het buitengebied. Reden waarom het op dit moment nog niet opportuun wordt geacht om een besluit te nemen ten aanzien van een woonlastenonderzoek.

De OZB ligt naar verhouding aanmerkelijk lager. Daarmee bevindt Noordenveld zich duidelijk onder het Drentse gemiddelde (peiljaar 1999).

Behalve de boven beschreven directe invloed van de lokale overheid op de woonlasten, is misschien de indirecte rol wel zo wezenlijk. Namelijk de medeverantwoordelijkheid met de veldpartijen voor een voldoende grote kernvoorraad, betaalbaarheid van de sociale huursector en zorg voor de sociale koopsector.

Beschouwd vanuit de woonlastenproblematiek, hebben we het over de grootste component binnen de woonlasten: de huurprijs of de hypotheeklast. De medeverantwoordelijkheid die de gemeente daarin neemt middels het aftoppen van stichtingskosten, het maken van afspraken met de corporatiesector over aard en

omvang van de kernvoorraad en dergelijke, worden uitgebreid in diverse paragrafen van deze nota beschreven. Verder kan ook de achtervangrol genoemd worden van de gemeente bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), wat de corporatiesector in staat stelt onder gunstige condities leningen aan te trekken op de kapitaalmarkt. En daarnaast is er natuurlijk het minimabeleid, waarmee de gemeente de lastendruk van de laagstbetaalden probeert te verzachten.

Door het stimuleren van de betaalbaarheid van de sociale huur- en koopsector wordt medeverantwoordelijkheid genomen voor de woonlastenproblematiek van de lagere inkomenscategorieën

13. Het vervolg

13.1. Inleiding

Deze nota staat niet op zichzelf, maar is een schakel in een lang traject. Er is een heel proces aan voorafgegaan. En er zullen allerlei activiteiten gaan plaatshebben nadat deze nota is vastgesteld. Hieronder worden daarvan de belangrijkste punten belicht.

13.2. Het vervolgtraject

Deze nota is het vertrekpunt voor een cyclisch beleidsproces. Hieronder wordt verstaan dat regelmatig de beleidsuitgangspunten geëvalueerd zullen worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de resultaten van gemaakte afspraken met het veld. Als daar aanleiding voor is worden beleidsuitgangspunten en afspraken bijgesteld. De belangrijkste bouwstenen voor de evaluatie zullen worden geleverd door een op te zetten monitoringsysteem (§ 3.1.). Daarmee worden de ontwikkelingen op de woningmarkt gevolgd, en de resultaten van de gemeentelijke doelstellingen en de met het veld gemaakte afspraken getoetst.

In de tijd uitgezet ziet het vervolg er als volgt uit.

- Op basis van de beleidsnota worden afspraken met het veld gemaakt en vindt afstemming plaats met andere overheden. De afspraken worden uiterlijk het eerste kwartaal van 2001 door de Raad vastgesteld.
- Elk jaar zal, op basis van de monitoring, verslag worden gedaan van de ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied, wordt de uitvoering van de gemaakte afspraken geëvalueerd en worden voorstellen gedaan voor het eventuele bijstellen van beleid en afspraken. In het eerste kwartaal van 2002 vindt deze evaluatieronde voor het eerst plaats, om elk eerste kwartaal van het opvolgende jaar wederom plaats te vinden.
- In het jaar na het aantreden van een nieuwe Raad, wordt de beleidsnota integraal herzien. Tevens zal dan bekeken worden of er behoefte is aan een breder onderzoek in de trant van de woonverkenning van Kolpron.

Op basis van een monitoringsysteem zullen de beleidsuitgangspunten van de nota en de met het veld gemaakte afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

In het jaar na het aantreden van een nieuwe Raad wordt de beleidsnota integraal herzien.

Samenvatting

Samenvatting beleidsdocument wonen

Ontwikkelingsrichting en strategische positionering van de gemeente Noordenveld

Tijdens de werkconferentie van maart 1999 is uitvoerig gediscussieerd over de meest wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente Noordenveld. Het bureau Kolpron had daarvoor in de woonverkenning drie scenario's beschreven. De gemeente als 'Regionale Toplocatie'; een scenario waarin het accent ligt op 'Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei' en tot slot een scenario gericht op 'Interne Vernieuwing'. Het resultaat van de discussie was eenduidig. Alle betrokken deelnemers in de werkconferentie kozen voor het scenario 'Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei'. Aangevuld met een open oog voor het aandeel van de gemeente Noordenveld in de schragende functie die de gemeente dient te vervullen in de regio'.

Kwantiteit en kwaliteit bewaken

De dynamiek van de woningmarkt wordt gestuurd door een breed scala van soms zeer diverse processen. De ontwikkelingen worden gemeten en getoetst (monitoring), waarop waar nodig de beleidsdoelstellingen worden bijgesteld. Alleen wanneer het noodzakelijk is wordt op deelgebieden aanvullend woningmarktonderzoek verricht.

De kwantitatieve en kwalitatieve opgave

Het scenario zorgvuldig beheer en selectieve groei vraagt om actief beheerbeleid, aandacht voor kwaliteitsverlies en een bewuste omgang met een niet meer vanzelfsprekende groeibenadering. De nadruk ligt op behoud van de leefbaarheid en de eigen identiteit van de gemeente. In dit scenario is er veel aandacht voor de bestaande voorraad en binnendorpse bouwlocaties. Grote aandacht hebben herstructurering en inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties blijven een rol spelen, maar zorgvuldig wordt gekeken naar de toegevoegde waarde voor de lokale samenleving.

In goed overleg met de provincie en de regio zal uitvoering worden gegeven aan het voor de gemeente gewenste bouwprogramma.

Een kwalitatieve opgave is het samenspel tussen soms hele diverse objectieve en subjectieve grootheden. Bepalend zijn vele aspecten, waarvan de belangrijkste zijn de bevolkingsstructuur, de actuele voorraad, de trends op de woningmarkt en de gemaakte en de te maken beleidskeuzes. Het onderzoek van Kolpron bevestigt dat de woningmarkt van Noordenveld er gemiddeld goed voorstaat. Ook de huursector is relatief hoogwaardig.

Gestreefd wordt naar het opheffen van het vertrekoverschot en naar een geleidelijke groei, onder andere door middel van het tijdig ontwikkelen van voldoende nieuwe bestemmingsplannen en een geleidelijke marktconforme uitgifte van grond. Ouderenhuisvesting heeft grote aandacht. De bouw van met name niet-grondgebonden levensloopbestendige woningen (woningen geschikt voor elke leeftijd) met een accent op binnendorpse locaties in de drie hoofdkernen wordt gestimuleerd.

Bijzondere doelgroepen

Vluchtelingen

De gemeente heeft twee verantwoordelijkheden in de huisvesting van vluchtelingen. Enerzijds dient de gemeente in opdracht van het Rijk jaarlijks een taakstelling te vervullen in de huisvesting van vluchtelingen met een permanente verblijfstatus en met een tijdelijke status (VVTV). De uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders wordt gecontinueerd. Gestreefd wordt naar realisatie van permanente opvangcapaciteit in de omvang van ca 1% van de bevolking.

Maatschappelijke opvang

De gemeente is verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang. Gemeentelijke betrokkenheid bij de maatschappelijke opvang wordt gecontinueerd. De totstandkoming van een noodopvangvoorziening wordt gestimuleerd.

Gedifferentieerde opbouw van woonwijken en kernen

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw van alle woonwijken. Bij alle uitleglocaties dient 70% te worden gebouwd in de vrije sector (huur of koop) en 30% in de sociale sector (huur of koop).

De kleine kernen

In beginsel wordt sturing in de samenstelling van de woningvoorraad in de kleine kernen achterwege gelaten. Wel wordt in de kleine kernen de bouw van levensloopbestendige woningen gestimuleerd en wordt de eis gesteld van levensloopbestendigheid indien in het kader van herstructurering de gemeente om een financiële bijdrage wordt gevraagd.

Sociale huurvoorraad

Het onderzoek van Kolpron heeft aangetoond dat de sociale huurvoorraad relatief vitaal is. De gemiddelde verhuurbaarheid is heel behoorlijk, de kwaliteit in het algemeen goed en de huurprijzen liggen op een redelijk niveau. Wel is een actief beleid nodig om de verhuurbaarheid van de voorraad ook op de langere termijn te garanderen.

Er dient een voldoende grote kernvoorraad huurwoningen beschikbaar te zijn om de primaire doelgroep nu en in de toekomst goede en betaalbare huisvesting te kunnen blijven bieden. Een subsidiabele maandhuur van f 750,00 wordt het maximum geacht om woningen te rekenen tot de kernvoorraad. Er wordt geen actief beleid gevoerd om de goedkope scheefheid te bestrijden.

Huursubsidie

Er wordt naar gestreefd de afhankelijkheid van individuele huursubsidie waar mogelijk te verminderen en de bereikbaarheid van de voorraad niet te veel afhankelijk te maken van regelgeving. Bij herstructurering van delen van de kernvoorraad zal getracht worden afspraken te maken over het huurniveau van de nieuw te bouwen woningen die passen in deze doelstelling. Een subsidiabele aanvangshuur bij nieuwbouw in de sociale sector van meer dan f 800,00 wordt ongewenst geacht en voorkeur wordt gegeven aan initiatieven met een lagere aanvangshuur. Voor woonzorgcomplexen worden de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet als maximum beschouwd.

Herstructurering

Landelijk is er momenteel veel aandacht voor herstructurering. Een belangrijke oorzaak is de toenemende leegstand in delen van de sociale huurvoorraad.

Herstructurering heeft in beginsel betrekking op de fysieke leefomgeving. Veelal gaat het om sloop, of het 'knippen' van rijenbouw en nieuwbouw in veelal andere categorieën en marktsegmenten, en aanpassingen van de stedenbouwkundige structuren. Gelukkig staan de wijken er in Noordenveld nog goed bij. Om problemen op termijn voor te zijn wordt prioriteit gegeven aan herstructurering van de bestaande voorraad. Onder voorwaarden zullen gemeentelijke bijdragen worden toegekend om de doeleinden van de herstructurering te behalen.

Wijkontwikkelingsplannen

De gemeente streeft er naar om in goede samenwerking met de marktpartijen, in het bijzonder met de sociale marktpartijen en de betrokken bewoners(organisaties), te komen tot herstructureringsprogramma's op wijkniveau. Gestreefd wordt naar een integrale benadering van de herstructureringsopgave door middel van wijkontwikkelingsprogramma's. Prioriteit wordt gegeven aan die wijken waar de bedreiging van afbreuk aan de leefbaarheid en de economische risico's het grootste zijn. In overleg met de corporaties wordt de volgorde bepaald.

Kwaliteitsaspecten woningbouw

De laatste jaren zijn diverse kwaliteitslabels en –uitgangspunten geformuleerd.

De labels hebben gemeen dat ze bedoeld zijn als prikkel om de woningbouw op diverse terreinen naar een hoger kwaliteitsniveau te brengen. Met name gaat het om de bewoonbaarheid door ouderen en gehandicapten, de inbraakgevoeligheid en de milieuaspecten. Bij projectmatige en particuliere bouw wordt waar mogelijk als voorwaarde gesteld dat woningen aanpasbaar worden gebouwd, duurzaam worden gebouwd en voldoen aan het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'. Waar mogelijk wordt als eis gesteld dat bij appartementenbouw het 'Seniorenlabel' uitgangspunt is. Bij de selectie van ontwikkelaars wordt de voorkeur gegeven aan ontwikkelaars die bereid zijn levensloopbestendig te bouwen. Ten aanzien van het nieuwe keurmerk 'Woonkeur'

zullen in principe dezelfde voorwaarden worden gehanteerd. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de extra eisen die in verband met levensloopbestendigheid aan de kavelindeling worden gesteld. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan duurzame stedenbouw.

Eigen woningbezit

Een aantal ontwikkelingen draagt er toe bij dat steeds meer mensen streven naar een eigen woning. Dat zijn met name de lage hypotheekrente en het snelgroeiende aantal meerverdienende huishoudens waardoor voor steeds meer mensen een koopwoning bereikbaar wordt. Met in achtneming van een voldoende buffervoorraad huurwoningen wordt de verdere groei van het eigen woningbezit gezien als een beleidsdoel.

Bijzondere aandachtsvelden koopsector

De bouw van sociale koopwoningen wordt gestimuleerd en met name de corporaties worden uitgenodigd plannen in te dienen waaruit de meerwaarde blijkt van het bouwen door de corporaties in dit segment. Er is bereidheid om indien nodig een eventuele onrendabele top af te toppen als wordt ingestemd met een anti-speculatiebeding en een woonverplichting voor drie jaar. Binnen de mogelijkheden van de wettelijke regelgeving dient voorrang te worden gegeven aan huishoudens waarvan een connectie met de lokale woningmarkt aantoonbaar is middels het hanteren van de eis van sociale en/of economische binding.

Verkoop huurwoningen

Anders dan tot een aantal jaren geleden is verkoop van huurwoningen een geaccepteerd fenomeen in de volkshuisvesting. Met de eigenaren (corporaties) zullen afspraken worden gemaakt over de verkoop van huurwoningen aan de bewoners. Indien nodig stimuleert de gemeente het benutten van de mogelijkheden die de Wet Bevordering Eigen Woningbezit biedt.

Wonen en zorg

In alle sectoren in de zorg doen zich ontwikkelingen voor die kunnen worden samengevat met het begrip vermaatschappelijking. Het gaat hier om de verpleging en verzorging van ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, de geestelijke gezondheidszorg en de maatschappelijke opvang. Initiatieven tot de bouw van zorgcombinaties met een bijdrage in de onrendabele top worden gestimuleerd. Met de volkshuisvesters zullen afspraken worden gemaakt over een voldoende voorraad aangepaste woningen. Initiatieven tot gedifferentieerde woonzorgcomplexen zullen worden gestimuleerd. De overdracht van bezit van de niet-winstbeogende instellingen (NWI) aan de corporaties zal worden gestimuleerd; indien een NWI financiële medewerking vraagt van de gemeente bij plannen zal dit beleidsuitgangspunt worden gehanteerd.

Woonruimteverdeling huursector

Initiatieven om te komen tot een eenduidig beleid in de woonruimteverdeling in de huursector bij voorkeur via een gezamenlijk woonloket zullen worden gestimuleerd. Daar waar sprake is van zorggerelateerde huisvesting, zal worden bevorderd de woonruimteverdeling te laten verlopen via het zorgloket.

Gemeentelijke bijdrageregeling sociale woningbouw

De middelen uit deze reserve worden ingezet voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen die betrekking hebben op de sociale volkshuisvestingssector. Als toezichthouder is de Inspectie Volkshuisvesting betrokken geweest bij de overdracht van de beide woningbedrijven en heeft de Inspectie een blijvende betrokkenheid bij de gemeentelijke volkshuisvestingsreserve.

De bestemmingsreserve volkshuisvesting wordt ingezet om, binnen de criteria van het BBSH, gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen te verwezenlijken. Teneinde ook op langere termijn de beschikking te houden over een bestemmingsreserve volkshuisvesting zal de reserve regelmatig worden gevoed.

Betrekken van de bevolking bij het woonbeleid

De gemeente acht het van groot belang dat de bevolking wordt betrokken bij het lokale woonbeleid. Of het nu om individuele huurders en eigenaar-bewoners gaat van wie de directe leefomgeving in het geding is, of om woonconsumentenorganisaties als vertegenwoordigers van diverse categorieën woonconsumenten.

Met de woonconsumentenorganisaties vindt regulier eenmaal per jaar bestuurlijk overleg plaats: een gezamenlijke bijeenkomst met de huurdersbelangenverenigingen; en een gezamenlijk overleg met de VAC (Vrouwen Advies Commissie), de Themagroep wonen en woonomgeving van de Stichting Welzijn Senioren en het Gehandicaptenplatform. Daarnaast is er in voorkomende gevallen bilateraal overleg. Bij planvorming in de kleine kernen zal Dorpsbelangen betrokken worden.

Woonlastenproblematiek

Het bestuursprogramma vraagt aandacht voor de woonlastenproblematiek.

De directe invloed van de lokale overheid op de woonlasten loopt via de gemeentelijke heffingen. De gemeentelijke lasten betreffen de onroerende zaakbelasting (OZB), de afvalstoffenheffing en het rioolrecht. Door actief de betaalbaarheid van de sociale huur- en koopsector te stimuleren wordt medeverantwoordelijkheid genomen voor de woonlastenproblematiek van de lagere inkomenscategorieën.

Het vervolg

In de tijd uitgezet ziet het er als volgt uit.

Op basis van de beleidsnota worden afspraken met het veld gemaakt en vindt afstemming plaats met andere overheden. De afspraken worden uiterlijk het eerste kwartaal van 2001 door de Raad vastgesteld.

Elk jaar zal, op basis van de monitoring, verslag worden gedaan van de ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied, wordt de uitvoering van de gemaakte afspraken geëvalueerd en worden voorstellen gedaan voor het eventueel bijstellen van beleid en afspraken. In het eerste kwartaal van 2002 vindt deze evaluatieronde voor het eerst plaats, om elk eerste kwartaal van het opvolgende jaar wederom plaats te vinden.

In het jaar na het aantreden van een nieuwe Raad, wordt de beleidsnota integraal herzien. Tevens zal dan bekeken worden of er behoefte is aan een breder onderzoek in de trant van de woonverkenning van Kolpron.

Samenvatting beleidsdocument wonen

Ontwikkelingsrichting en strategische positionering van de gemeente Noordenveld

Tijdens de werkconferentie van maart 1999 is uitvoerig gediscussieerd over de meest wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente Noordenveld. Het bureau Kolpron had daarvoor in de woonverkenning drie scenario's beschreven. De gemeente als 'Regionale Toplocatie'; een scenario waarin het accent ligt op 'Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei' en tot slot een scenario gericht op 'Interne Vernieuwing'. Het resultaat van de discussie was eenduidig. Alle betrokken deelnemers in de werkconferentie kozen voor het scenario 'Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei. Aangevuld met een open oog voor het aandeel van de gemeente Noordenveld in de schragende functie die de gemeente dient te vervullen in de regio'.

Kwantiteit en kwaliteit bewaken

De dynamiek van de woningmarkt wordt gestuurd door een breed scala van soms zeer diverse processen. De ontwikkelingen worden gemeten en getoetst (monitoring), waarop waar nodig de beleidsdoelstellingen worden bijgesteld. Alleen wanneer het noodzakelijk is wordt op deelgebieden aanvullend woningmarktonderzoek verricht.

De kwantitatieve en kwalitatieve opgave

Het scenario zorgvuldig beheer en selectieve groei vraagt om actief beheerbeleid, aandacht voor kwaliteitsverlies en een bewuste omgang met een niet meer vanzelfsprekende groeibenadering. De nadruk ligt op behoud van de leefbaarheid en de eigen identiteit van de gemeente. In dit scenario is er veel aandacht voor de bestaande voorraad en binnendorpse bouwlocaties. Grote aandacht hebben herstructurering en inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties blijven een rol spelen, maar zorgvuldig wordt gekeken naar de toegevoegde waarde voor de lokale samenleving.

In goed overleg met de provincie en de regio zal uitvoering worden gegeven aan het voor de gemeente gewenste bouwprogramma.

Een kwalitatieve opgave is het samenspel tussen soms hele diverse objectieve en subjectieve grootheden. Bepalend zijn vele aspecten, waarvan de belangrijkste zijn de bevolkingsstructuur, de actuele voorraad, de trends op de woningmarkt en de gemaakte en de te maken beleidskeuzes. Het onderzoek van Kolpron bevestigt dat de woningmarkt van Noordenveld er gemiddeld goed voorstaat. Ook de huursector is relatief hoogwaardig.

Gestreefd wordt naar het opheffen van het vertrekoverschot en naar een geleidelijke groei, onder andere door middel van het tijdig ontwikkelen van voldoende nieuwe bestemmingsplannen en een geleidelijke marktconforme uitgifte van grond. Ouderenhuisvesting heeft grote aandacht. De bouw van met name niet-grondgebonden levensloopbestendige woningen (woningen geschikt voor elke leeftijd) met een accent op binnendorpse locaties in de drie hoofdkernen wordt gestimuleerd.

Bijzondere doelgroepen

Vluchtelingen

De gemeente heeft twee verantwoordelijkheden in de huisvesting van vluchtelingen. Enerzijds dient de gemeente in opdracht van het Rijk jaarlijks een taakstelling te vervullen in de huisvesting van vluchtelingen met een permanente verblijfstatus en met een tijdelijke status (VVTV). De uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders wordt gecontinueerd. Gestreefd wordt naar realisatie van permanente opvangcapaciteit in de omvang van ca 1% van de bevolking.

Maatschappelijke opvang

De gemeente is verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang.

Gemeentelijke betrokkenheid bij de maatschappelijke opvang wordt gecontinueerd. De totstandkoming van een noodopvangvoorziening wordt gestimuleerd.

Gedifferentieerde opbouw van woonwijken en kernen

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw van alle woonwijken. Bij alle uitleglocaties dient 70% te worden gebouwd in de vrije sector (huur of koop) en 30% in de sociale sector (huur of koop).

De kleine kernen

In beginsel wordt sturing in de samenstelling van de woningvoorraad in de kleine kernen achterwege gelaten. Wel wordt in de kleine kernen de bouw van levensloopbestendige woningen gestimuleerd en wordt de eis gesteld van levensloopbestendigheid indien in het kader van herstructurering de gemeente om een financiële bijdrage wordt gevraagd.

Sociale huurvoorraad

Het onderzoek van Kolpron heeft aangetoond dat de sociale huurvoorraad relatief vitaal is. De gemiddelde verhuurbaarheid is heel behoorlijk, de kwaliteit in het algemeen goed en de huurprijzen liggen op een redelijk niveau. Wel is een actief beleid nodig om de verhuurbaarheid van de voorraad ook op de langere termijn te garanderen.

Er dient een voldoende grote kernvoorraad huurwoningen beschikbaar te zijn om de primaire doelgroep nu en in de toekomst goede en betaalbare huisvesting te kunnen blijven bieden. Een subsidiabele maandhuur van f 750,00 wordt het maximum geacht om woningen te rekenen tot de kernvoorraad. Er wordt geen actief beleid gevoerd om de goedkope scheefheid te bestrijden.

Huursubsidie

Er wordt naar gestreefd de afhankelijkheid van individuele huursubsidie waar mogelijk te verminderen en de bereikbaarheid van de voorraad niet te veel afhankelijk te maken van regelgeving. Bij herstructurering van delen van de kernvoorraad zal getracht worden afspraken te maken over het huurniveau van de nieuw te bouwen woningen die passen in deze doelstelling. Een subsidiabele aanvangshuur bij nieuwbouw in de sociale sector van meer dan f 800,00 wordt ongewenst geacht en voorkeur wordt gegeven aan initiatieven met een lagere aanvangshuur. Voor woonzorgcomplexen worden de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet als maximum beschouwd.

Herstructurering

Landelijk is er momenteel veel aandacht voor herstructurering. Een belangrijke oorzaak is de toenemende leegstand in delen van de sociale huurvoorraad.

Herstructurering heeft in beginsel betrekking op de fysieke leefomgeving. Veelal gaat het om sloop, of het 'knippen' van rijenbouw en nieuwbouw in veelal andere categorieën en marktsegmenten, en aanpassingen van de stedenbouwkundige structuren. Gelukkig staan de wijken er in Noordenveld nog goed bij. Om problemen op termijn voor te zijn wordt prioriteit gegeven aan herstructurering van de bestaande voorraad. Onder voorwaarden zullen gemeentelijke bijdragen worden toegekend om de doeleinden van de herstructurering te behalen.

Wijkontwikkelingsplannen

De gemeente streeft er naar om in goede samenwerking met de marktpartijen, in het bijzonder met de sociale marktpartijen en de betrokken bewoners(organisaties), te komen tot herstructureringsprogramma's op wijkniveau. Gestreefd wordt naar een integrale benadering van de herstructureringsopgave door middel van wijkontwikkelingsprogramma's. Prioriteit wordt gegeven aan die wijken waar de bedreiging van afbreuk aan de leefbaarheid en de economische risico's het grootste zijn. In overleg met de corporaties wordt de volgorde bepaald.

Kwaliteitsaspecten woningbouw

De laatste jaren zijn diverse kwaliteitslabels en –uitgangspunten geformuleerd.

De labels hebben gemeen dat ze bedoeld zijn als prikkel om de woningbouw op diverse terreinen naar een hoger kwaliteitsniveau te brengen. Met name gaat het om de bewoonbaarheid door ouderen en gehandicapten, de inbraakgevoeligheid en de milieuaspecten. Bij projectmatige en particuliere bouw wordt waar mogelijk als voorwaarde gesteld dat woningen aanpasbaar worden gebouwd, duurzaam worden gebouwd en voldoen aan het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'. Waar mogelijk wordt als eis gesteld dat bij appartementenbouw het 'Seniorenlabel' uitgangspunt is. Bij de selectie van ontwikkelaars wordt de voorkeur gegeven aan ontwikkelaars die bereid zijn levensloopbestendig te bouwen. Ten aanzien van het nieuwe keurmerk 'Woonkeur' zullen in principe dezelfde voorwaarden worden gehanteerd. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt aandacht besteed

aan de extra eisen die in verband met levensloopbestendigheid aan de kavelindeling worden gesteld. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan duurzame stedenbouw.

Eigen woningbezit

Een aantal ontwikkelingen draagt er toe bij dat steeds meer mensen streven naar een eigen woning. Dat zijn met name de lage hypotheekrente en het snelgroeiende aantal meerverdienende huishoudens waardoor voor steeds meer mensen een koopwoning bereikbaar wordt. Met in achtneming van een voldoende buffervoorraad huurwoningen wordt de verdere groei van het eigen woningbezit gezien als een beleidsdoel.

Bijzondere aandachtsvelden koopsector

De bouw van sociale koopwoningen wordt gestimuleerd en met name de corporaties worden uitgenodigd plannen in te dienen waaruit de meerwaarde blijkt van het bouwen door de corporaties in dit segment. Er is bereidheid om indien nodig een eventuele onrendabele top af te toppen als wordt ingestemd met een anti-speculatiebeding en een woonverplichting voor drie jaar. Binnen de mogelijkheden van de wettelijke regelgeving dient voorrang te worden gegeven aan huishoudens waarvan een connectie met de lokale woningmarkt aantoonbaar is middels het hanteren van de eis van sociale en/of economische binding.

Verkoop huurwoningen

Anders dan tot een aantal jaren geleden is verkoop van huurwoningen een geaccepteerd fenomeen in de volkshuisvesting. Met de eigenaren (corporaties) zullen afspraken worden gemaakt over de verkoop van huurwoningen aan de bewoners. Indien nodig stimuleert de gemeente het benutten van de mogelijkheden die de Wet Bevordering Eigen Woningbezit biedt.

Wonen en zorg

In alle sectoren in de zorg doen zich ontwikkelingen voor die kunnen worden samengevat met het begrip vermaatschappelijking. Het gaat hier om de verpleging en verzorging van ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, de geestelijke gezondheidszorg en de maatschappelijke opvang. Initiatieven tot de bouw van zorgcombinaties met een bijdrage in de onrendabele top worden gestimuleerd. Met de volkshuisvesters zullen afspraken worden gemaakt over een voldoende voorraad aangepaste woningen. Initiatieven tot gedifferentieerde woonzorgcomplexen zullen worden gestimuleerd. De overdracht van bezit van de niet-winstbeogende instellingen (NWI) aan de corporaties zal worden gestimuleerd; indien een NWI financiële medewerking vraagt van de gemeente bij plannen zal dit beleidsuitgangspunt worden gehanteerd.

Woonruimteverdeling huursector

Initiatieven om te komen tot een eenduidig beleid in de woonruimteverdeling in de huursector bij voorkeur via een gezamenlijk woonloket zullen worden gestimuleerd. Daar waar sprake is van zorggerelateerde huisvesting, zal worden bevorderd de woonruimteverdeling te laten verlopen via het zorgloket.

Gemeentelijke bijdrageregeling sociale woningbouw

De middelen uit deze reserve worden ingezet voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen die betrekking hebben op de sociale volkshuisvestingssector. Als toezichthouder is de Inspectie Volkshuisvesting betrokken geweest bij de overdracht van de beide woningbedrijven en heeft de Inspectie een blijvende betrokkenheid bij de gemeentelijke volkshuisvestingsreserve.

De bestemmingsreserve volkshuisvesting wordt ingezet om, binnen de criteria van het BBSH, gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen te verwezenlijken. Teneinde ook op langere termijn de beschikking te houden over een bestemmingsreserve volkshuisvesting zal de reserve regelmatig worden gevoed.

Betrekken van de bevolking bij het woonbeleid

De gemeente acht het van groot belang dat de bevolking wordt betrokken bij het lokale woonbeleid. Of het nu om individuele huurders en eigenaar-bewoners gaat van wie de directe leefomgeving in het geding is, of om woonconsumentenorganisaties als vertegenwoordigers van diverse categorieën woonconsumenten.

Met de woonconsumentenorganisaties vindt regulier eenmaal per jaar bestuurlijk overleg plaats: een gezamenlijke bijeenkomst met de huurdersbelangenverenigingen; en een gezamenlijk overleg met de VAC (Vrouwen Advies Commissie), de Themagroep wonen en woonomgeving van de Stichting Welzijn Senioren en het Gehandicaptenplatform. Daarnaast is er in voorkomende gevallen bilateraal overleg. Bij planvorming in de kleine kernen zal Dorpsbelangen betrokken worden.

Woonlastenproblematiek

Het bestuursprogramma vraagt aandacht voor de woonlastenproblematiek.

De directe invloed van de lokale overheid op de woonlasten loopt via de gemeentelijke heffingen. De gemeentelijke lasten betreffen de onroerende zaakbelasting (OZB), de afvalstoffenheffing en het rioolrecht. Door actief de betaalbaarheid van de sociale huur- en koopsector te stimuleren wordt medeverantwoordelijkheid genomen voor de woonlastenproblematiek van de lagere inkomenscategorieën.

Het vervolg

In de tijd uitgezet ziet het er als volgt uit.

Op basis van de beleidsnota worden afspraken met het veld gemaakt en vindt afstemming plaats met andere overheden. De afspraken worden uiterlijk het eerste kwartaal van 2001 door de Raad vastgesteld.

Elk jaar zal, op basis van de monitoring, verslag worden gedaan van de ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied, wordt de uitvoering van de gemaakte afspraken geëvalueerd en worden voorstellen gedaan voor het eventueel bijstellen van beleid en afspraken. In het eerste kwartaal van 2002 vindt deze evaluatieronde voor het eerst plaats, om elk eerste kwartaal van het opvolgende jaar wederom plaats te vinden.

In het jaar na het aantreden van een nieuwe Raad, wordt de beleidsnota integraal herzien. Tevens zal dan bekeken worden of er behoefte is aan een breder onderzoek in de trant van de woonverkenning van Kolpron.