



# Woonvisie 2019-2023

## Gemeente Pekela

25 juni 2019

Definitief



DATUM 25 juni 2019

TITEL **Woonvisie 2019-2023**

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER **Gemeente Pekela**

AUTEUR(S) **Jeroen Wissink  
Martin Bleijenburg**

PROJECTNUMMER **2047.100**

STATUS **Definitief**

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Het DNA van ons Pekela</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Kernen en leefbaarheid</b>	<b>7</b>
2.1	Onze visie op het thema	7
2.2	Onze aanpak	8
2.3	Nadere onderbouwing	9
<b>3</b>	<b>Vernieuwen en investeren in de woningvoorraad</b>	<b>10</b>
3.1	Onze visie op het thema	10
3.2	Onze aanpak	14
3.3	Nadere onderbouwing	16
<b>4</b>	<b>Sociaal Wonen</b>	<b>20</b>
4.1	Onze visie op het thema	20
4.2	Onze aanpak	21
4.3	Nadere onderbouwing	22
<b>5</b>	<b>Invulling wonen en zorg</b>	<b>24</b>
5.1	Onze visie op het thema	24
5.2	Onze aanpak	25
5.3	Nadere onderbouwing	26
	<b>Bijlage 1. Samenvatting activiteitenprogramma</b>	<b>31</b>
	<b>Bijlage 2: Afwegingskader woningbouw</b>	<b>32</b>
	<b>Bijlage 3: Planningslijst woningbouw</b>	<b>33</b>
	<b>Bijlage 4. Relevante beleidskaders en wetgeving</b>	<b>34</b>

# 1 Het DNA van ons Pekela

## Kernwaarden van het gemeentelijk beleid

In het Partijakkoord Pekela 2018-2022 geven wij aan wat voor ons de kernwaarden zijn, op basis waarvan wij ons beleid gestalte geven:

1. Meer **grip** van de Pekelders op hun leven en leefomgeving;
2. **Samen** spelen, werken en leven van inwoners met verschillende achtergronden;
3. In standhouden van **hechte** gemeenschappen.

Deze inzet werken we voor Wonen uit in het voorliggende beleidsstuk, de Woonvisie Pekela 2019-2023.

## De kernkwaliteiten van Pekela

Pekela, met het Pekelderdiep als slagader, combineert het dorpse en landelijke karakter met een breed scala aan voorzieningen en betaalbare woningen. Met de nieuwe woonvisie willen we kernkwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken:

1. **Rust, ruimte en natuur.** Groen, het Pekelderdiep en de ruimte zijn belangrijke onderdelen die de identiteit van Pekela bepalen. De gemeente kenmerkt zich door lintbebouwing. Het groen verbindt de kernen met het buitengebied en is van belang voor de recreatie, ecologie en educatie.
2. **Dorps met alle voorzieningen.** Pekela heeft het voorzieningen- en winkelaanbod op orde. We koesteren bestaande kwaliteit: scholen, ontmoetingscentra, winkelaanbod en willen kwaliteit toevoegen op lege of verwaarloosde plekken.
3. **Identiteit per kern.** Binnen de gemeente heeft Oude Pekela de functie van centrumkern, waar de voorzieningen zijn geconcentreerd, Nieuwe Pekela fungeert als woonkern en Boven Pekela als kleine kern<sup>1</sup>.
4. **Betaalbaar wonen.** De ruime en groene kwaliteit wordt gecombineerd met zeer betaalbaar wonen en met een woningvoorraad, woonomgeving en voorzieningenniveau die in de basis op orde zijn. Dit maakt de gemeente aantrekkelijk voor mensen die elders in de regio werken en op zoek zijn naar een betaalbare woning. Dit wordt versterkt door de centrale ligging en korte reisafstanden naar o.a. Groningen en Assen.

De structuur van Pekela kenmerkt zich door het dorpse karakter en de typische lintbebouwing. De ruimtelijke hoofdstructuur loopt langs het Pekelderhoofddiep, met bijzondere plekken langs het hoofddiep zoals sluizen en voorzieningen. Centrumdorpse gedeelten hebben een parkachtige kwaliteit en de smalle, langgerekte bebouwings-, groen- en waterstructuren hebben cultuurhistorische waarde vanwege de relatie met het Veenkoloniale landschap. De ambitie van Pekela is een aantrekkelijke woongemeente te zijn en te blijven, voor een ieder die er wil (blijven) wonen. Dit betekent voldoende aanbod en een diversiteit aan woningen voor een betaalbare prijs en met basisvoorzieningen dicht bij de hand.

## De opgaven

Het is prettig wonen in de gemeente Pekela. Voor mensen die een woning in een rustige, ruime en groene omgeving zoeken biedt Pekela veel mogelijkheden. Het woningaanbod is betaalbaar en het aanbod van voorzieningen en winkels is op orde. Daar staat tegenover dat de gemeente de komende jaren ook voor een aantal opgaven staat, dat om aandacht vraagt. De mogelijke voortzetting van de bevolkingsdaling zorgt ervoor dat de woonkwaliteit onder druk komt. De ontspanning op de

---

<sup>1</sup> Zie Bijlage A bij Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen, 1-12-2017, p.4.

woningmarkt zal dan toenemen, hetgeen tot prijsdalingen en tot leegstand kan leiden. Ook komt het draagvlak van een deel van de voorzieningen dan onder druk te staan.

Met onze woonvisie willen we een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud van de vitaliteit van de gemeente en het bieden van een aantrekkelijk toekomstperspectief. Het zwaartepunt zal in de komende jaren vooral liggen bij verversing van de woningvoorraad en kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad. Wij zijn van oordeel dat strategische nieuwbouw hierbij een onmisbaar onderdeel vormt.

### Samenwerking binnen de gemeente

Een woonvisie heeft pas echt zeggingskracht als deze wordt ondersteund door betrokken partijen op het vlak van wonen binnen de gemeente. Om onze ambities te verwezenlijken zoeken we daarom zoveel mogelijk samenwerking met partijen; corporaties, huurdersorganisaties, dorpsbelangenorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg- en welzijnsorganisaties. Bij het opstellen van de woonvisie is daarom ook een groot aantal partijen betrokken en gevraagd mee te denken aan de contouren van de woonvisie.

### Samenwerking buiten de gemeente

In Oost-Groningen hebben de zes gemeenten, de provincie, woningcorporaties en zorgpartijen inmiddels een samenwerkingstraditie rond de aanpak van de regionale woningmarkttopgaven. Het gezamenlijke doel is het ontwikkelen van een regionaal toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving. Deze samenwerking is van belang bij de realisatie van ons beleid. Zo hebben de provincie, gemeenten en woningcorporaties in 2017 een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarnaast hebben de provincie en gemeenten het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan, het nieuwe Regionaal Prestatiekader en de keuzegerechten uit de Menukaart opgeleverd. Tenslotte is er een regionale woonvisie gemaakt, wat weergegeven is in het Regionale Prestatiekader.

### Thema's van ons woonbeleid

In het Partijenakkoord geven wij in grote lijnen reeds aan waar de accenten in het woonbeleid komen te liggen.

#### Kernwoorden woonbeleid in Partijenakkoord 2018-2022

- lokale zeggenschap
- stimuleren corporaties om hun verantwoordelijkheid te nemen voor hun doelgroepen en te investeren in leefbaarheid
- terughoudendheid ten aanzien van sloop, eerst renovatie overwegen
- vervangende nieuwbouw voorafgaand aan sloop
- verduurzaming, gasloos bouwen, nul-op-de-meter
- invullen open plekken
- zuinig omgaan met de omgeving
- krachtig inzetten op het centrumplan

Gekoppeld aan de onderbouwing die wij geleverd hebben met het woningmarktonderzoek 2017 en de input van de deelnemende partijen in de woondialoog, vatten wij de inzet met ons woonbeleid samen in een viertal thema's:

#### *Thema: Kernen en leefbaarheid*

Het uitgangspunt van ons beleid is dat onze inwoners prettig in onze gemeente kunnen wonen. Wij hebben in ons woonbeleid daarom oog voor de leefbaarheid van de wijken en kernen. We zetten hierbij in op een gedifferentieerd woonaanbod door realisatie van nieuwbouw en vervanging van de bestaande

voorraad. Daarnaast hebben wij aandacht voor structurele leegstaande woningen en 'rotte kiezen' in de bestaande voorraad.

*Thema: Vernieuwen van en investeren in de woningvoorraad*

Wij staan met de gemeente Pekela voor een belangrijke kwalitatieve verbeteringslag van onze woningvoorraad. Het gaat hierbij om zowel het toekomstbestendig houden van de woningvoorraad als het afstemmen van het aanbod op de veranderingen in de huishoudensamenstelling.

Dit vraagt een breed palet aan maatregelen, zowel in de sfeer van renovatie als van nieuwbouw en onttrekking. Geen nieuwbouw dus om het aantal woningen uit te breiden, maar om de transformatie van de voorraad op gang te krijgen. Bij de verbeteringslag hechten wij sterk aan duurzaamheidsbeleid. De energietransitie staat daarbij voorop, maar nadrukkelijk ook de beheersing van de woonlasten van de inwoners.

*Thema: Sociaal Wonen*

Het huisvesten van inwoners met bescheiden inkomens en een zwakke positie op de woningmarkt vinden wij van groot belang. Daarbij gaat het in eerste instantie om de (ontwikkeling van de) sociale huurvoorraad, de kwaliteit en de betaalbaarheid daarvan.

*Thema: Invulling Wonen en Zorg*

De vergrijzing van de bevolking en het streven naar zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen en andere huishoudenscategorieën (o.a. door de ambulantisering binnen de GGZ en Beschermd Wonen) vragen om een belangrijk accent in de woonvisie. De koppeling aan bereikbare/verkrijgbare zorg en het verdwijnen van de traditionele verzorgingstehuizen en een nieuwe invulling daarvan zijn urgente vraagstukken.

## 2 Kernen en leefbaarheid

### 2.1 Onze visie op het thema

#### Zorgen voor een prettig leef- en woonklimaat

Het uitgangspunt van ons beleid is dat onze huidige en toekomstige inwoners prettig wonen in onze gemeente. In ons woonbeleid hebben we daarom ook nadrukkelijk aandacht voor de leefbaarheid in onze kernen opgenomen. Leefbaarheid gaat over de mate waarin een buurt, wijk of dorp aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of te werken. Het is dan ook een containerbegrip dat vele omschrijvingen kent. Daarbij geldt dat leefbaarheid sterk subjectief is. Wat voor de één leefbaar is, is dat voor de ander totaal niet. Wij zijn in ieder geval van mening dat leefbaarheid betrekking heeft op een veilige, schone woonomgeving met een goed voorzieningenaanbod. In de komende periode willen we onder onze inwoners peilen wat zij belangrijk vinden met betrekking tot leefbaarheid en waar zij knelpunten ervaren. Bij dit thema zijn overigens verschillende beleidsterreinen betrokken, vooral uit de sociale-, ruimtelijke ordenings- en veiligheidshoek. Pas door samenwerking kunnen optimale resultaten worden bereikt. In dit hoofdstuk beperken wij ons vooral tot wat we vanuit het woonbeleid bijdragen.

#### Samen inzetten op leefbare kernen

Wij constateren dat inwoners zich zorgen maken over de achteruitgang van de leefbaarheid, vooral daar waar leegstand en verkrotting optreden. Men vreest dat bij ingrepen zoals sloop het sociale weefsel wordt aangetast. Wij zijn ons bewust van het grote belang van leefbaarheid en het behoud van de sociale cohesie (*“hechte gemeenschappen die bokje voor elkaar staan wanneer dat nodig is”*). Wij zetten daar dan ook op in. Wij willen de inwoners structureel betrekken bij alle plannen (*“samen spelen, samen werken en samen leven”*). Of het nu gaat om de ontwikkeling van het centrum, sloop en herontwikkeling of verduurzaming van de bestaande voorraad; we doen het met en voor de bewoners.

#### Samenwerking met Acantus

Acantus is een belangrijke sociale partner in onze gemeente. Als verhuurder hebben zij goed zicht op problematiek in de wijken en buurten. Wij willen de samenwerking tussen het sociaal team en Acantus dan ook versterken om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast willen we met Acantus afspraken maken over de aanpak van (slecht) tuinonderhoud. We vinden dit belangrijk omdat verwaarloosde tuinen een directe negatieve uitstraling hebben op leefomgeving.

#### Woningbouw draagt bij aan de leefbaarheid

(Ver)nieuwbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en dorpen. Wij zetten mede in op de bouw van meer levensloopgeschikte woningen en het verversen van de woningvoorraad, omdat ook langs deze weg een belangrijke stimulans aan de leefbaarheid in onze kernen wordt gegeven. Een levensloopbestendige woning is een woning die het mogelijk maakt om er zo lang mogelijk in te blijven wonen, ook als men in de toekomst minder goed te been is. Deze woningen hebben bij voorkeur de basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, toilet) op de begane grond. Daarnaast is de woning drempelloos te bereiken. Samen met de Acantus willen we verkennen aan welke eisen levensloopbestendige woningen moeten voldoen. De uitwerking hiervan nemen we op in de prestatieafspraken.

#### Realisatie van het Centrumplan Oude Pekela

Wij realiseren het Centrumplan voor Oude Pekela in de komende vier jaar. Dat gaat een belangrijke stimulans voor de leefbaarheid van onze gemeente geven. Wat het wonen betreft zijn er prima

mogelijkheden voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Zo kan de oudere generatie geboren en getogen Pekelders met voldoende financiële middelen blijven wonen in Pekela, terwijl we deze groep met het huidige aanbod niet kunnen bedienen. Daardoor vertrekken zij soms noodgedwongen naar andere gemeenten waar wel passend aanbod is.

#### **Ook andere geschikte locaties**

Mogelijk zijn er ook andere locaties voor levensloopgeschikte woningen beschikbaar. Daar gaan wij ons verder over beraden. Tijdens de voorbereiding van de woonvisie zijn onder andere genoemd de locatie aan de Feiko Clockstraat waar de Action gevestigd was.

#### **Aanpak van “rotte kiezen” en lege plekken**

Structureel leegstaande of verwaarloosde panden en lege plekken beïnvloeden de leefbaarheid negatief. Onze inzet is erop gericht om hiervoor zinvolle alternatieven en invullingen te realiseren. Afhankelijk van de situatie in het dorp kan het gaan om herstel van de lintbebouwing door kwalitatief aantrekkelijke woningbouw. Naarmate de plekken meer (naar) buiten de kern zijn gelegen kan ook vergroening een belangrijke verhoging van de leefbaarheid betekenen.

#### **Sloop en nieuwbouw in relatie brengen**

Gelet op de noodzaak om onze woningvoorraad per saldo te verkleinen, is het wel van belang om de beoogde nieuwbouw steeds in relatie te zien met vermindering van de woningvoorraad. Een belangrijk deel van de nieuwbouw beschouwen wij, zoals eerder gezegd, als vervanging. Niet noodzakelijkerwijs op dezelfde plek als waar gesloopt is en niet noodzakelijkerwijs door hetzelfde woningtype als gesloopt is.

#### **Wonen en sociale problematiek**

Bij diverse typen huishoudens blijkt vaak een belangrijke “problematiek achter de voordeur” te bestaan. Vanuit het woonbeleid zijn er op dit punt in de bestaande situatie beperkt instrumenten voorhanden. In nieuwbouwsituaties kan het woonbeleid meer betekenen, bijvoorbeeld door bouwvormen te kiezen waarbij door clustering “noaberschap” en sociale veiligheid versterkt kunnen worden. Dit soort “beschutte” woonvormen maakt het ook voor zorgverleners gemakkelijker. Zeker als in dit kader ook Verzorgd Wonen wordt gerealiseerd.

#### **Woon- en leefomgeving**

Veiligheid, gezondheid en toegankelijkheid zijn een (leefbaarheids)randvoorwaarde voor goed wonen: de openbare ruimte moet schoon, heel en veilig zijn. Het moet er mooi, ruim, groen en verzorgd uitzien. Wij willen samen met onze corporaties en ketenpartners uit de zorg en inwoners sturen op buurten en wijken waar de fysieke woonomgeving, de woningkwaliteit en de sociale leefbaarheid met elkaar in balans zijn. Dit zien wij dan ook als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

## **2.2 Onze aanpak**

#### **Zorgen voor een prettig leef- en woonklimaat**

We gaan onderzoeken hoe onze inwoners de leefbaarheid in onze gemeente beoordelen en in welke wijken of buurten de leefbaarheid onder druk staat.

*Planning:* 2021 en daarna periodieke herhaling.



### **Belangrijk accent op realisering centrumplan**

In de komende jaren concentreren wij ons op de uitwerking en realisering van het Centrumplan Oude Pekela. In dit centrumplan komt ruimte voor woningbouw waarbij de focus ligt op realisatie van gelijkvloerse appartementen in de koop- en/of huursector.

*Planning: 2019-2023*

### **Inventariseren geschikte locaties**

Wij inventariseren verder locaties die (potentieel) ook geschikt zijn voor de realisering van levensloopgeschikte woningen, o.a. in Nieuwe Pekela.

*Planning: 2<sup>e</sup> helft 2019*

### **Rotte kiezen en lege plekken**

Structureel leegstaande en verwaarloosde panden en lege plekken brengen we in beeld en we treden in contact met de eigenaar voor mogelijke oplossingsrichtingen.

*Planning: permanent*

### **Optimaal gebruik maken van keuzegerechten RWLP**

In het RWLP is een menukaart opgesteld met zes keuzegerechten voor de aanpak en verbetering van de bestaande koopvoorraad. Door de inzet van deze keuzegerechten kunnen met relatief bescheiden middelen projecten worden opgepakt die de leefbaarheid verbeteren. Voor deze keuzegerechten zijn fondsen vastgesteld en onze insteek is om optimaal gebruik te maken van de beschikbare middelen.

*Planning: permanent*

## **2.3 Nadere onderbouwing**

Specifieke onderbouwing vanuit het woonbeleid komt terug in de volgende hoofdstukken. Daarnaast is de onderbouwing verder te vinden in het Woningmarktonderzoek 2017 voor Oost-Groningen met de nadere uitsplitsing naar Pekela.

## 3 Vernieuwen en investeren in de woningvoorraad

### 3.1 Onze visie op het thema

#### **Renovatie én verversing: nieuwbouw noodzakelijk voor transformatie**

Centraal in ons beleid staat het afstemmen van onze woningvoorraad op de verwachte huishoudensontwikkeling en de toekomstige vraag. Volgens de regionale prognose zal het aantal huishoudens in onze gemeente niet meer toenemen. Daarnaast verandert de samenstelling van onze bevolking door vergrijzing en gezinsverdunding. Redenen temeer om extra inzet te tonen en hierbij hebben wij geloof in de kracht van onze gemeente.

Dit betekent dat wij inzetten op de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad door renovatie en verversing. Bij verversing hanteren wij het uitgangspunt: eerst nieuw bouwen en dan pas onttrekken. Nieuwbouw zorgt namelijk voor een positieve ontwikkeling. Met nieuwbouw kunnen we bewoners binden aan onze gemeente en een goede invulling geven aan strategisch gelegen locaties. Wij zijn van oordeel dat nieuwbouw noodzakelijk is voor de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad. Daarbij geldt dat nieuwbouw een middel is om dit te bereiken en geen doel op zich.

#### **Bouwen voor verandering in typen huishoudens én up-to-date houden voorraad**

Voor het soort woningen dat wij willen toevoegen vormen de demografische ontwikkelingen en verwachtingen een belangrijke leidraad. De regionale prognose vormt de basis voor ons beleid. De vraag van kleinere huishoudens (ouderen én jongeren) zal toenemen en we willen onze woningvoorraad daarop aanpassen. We zetten dus in op de bouw van kleinere, levensloopgeschikte woningen om in te spelen op de veranderende woningvraag. Dit betekent echter niet dat wij uitsluitend gaan bouwen voor de vergrijzing. Ook het bestand aan bijvoorbeeld rijwoningen kan voor verversing in aanmerking komen indien de kwaliteit zodanig is dat de verhuurbaarheid ook met woningverbetering onder de maat is. Voor koopstarters zijn naar ons oordeel voldoende goedkope koopwoningen beschikbaar. Dit neemt niet weg dat wij wel willen onderzoeken of het verstrekken van startersleningen van meerwaarde kan zijn. De komende jaren blijven we de ontwikkelingen op woningmarkt nauwlettend in de gaten houden.

#### **Onttrekken van slechte delen van de woningvoorraad**

De gemeente neemt een aantal maatregelen om in de komende jaren de kwaliteit van de woningvoorraad aan te pakken. Hierin vervlochten zit ook het amoveren van de onderkant van de woningmarkt. Op deze manier spelen we in op het in evenwicht brengen van de woningvoorraad op de verwachte huishoudensontwikkeling. In de periode 2015 tot 2019 is de woningvoorraad in Pekela met 9 woningen afgenomen. Voor de komende jaren zetten we in ieder geval de volgende stappen:

- Voor de Clockstede en Molenhof worden plannen gemaakt om tot een nieuwe invulling van deze locaties te komen. De verwachting is dat dit leidt tot een verdere afname in het aantal wooneenheden in Pekela.
- Met Acantus is afgesproken dat zij in de komende vier jaar 40 woningen nieuw bouwen en circa 50 woningen slopen.
- Daarnaast hebben we het sloopfonds in het leven geroepen om eigenaren van 'slechte woningen' te verleiden tot sloop van hun woning over te gaan.
- Tot slot doen we mee aan de keuzegerechten aanpak rotte kiezen, transitie- en inpondfonds. Op een aantal locaties zijn we al concreet in overleg met pandeigenaren om tot sloop en verkoop over te gaan (transformatie naar tuingrond).

De komende jaren blijven we de monitoren hoe de leegstand zich ontwikkelt en waar deze zich met name voordoet (locaties, woningtypen en prijsklassen).

### Honoreren uitgangspunten Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen

Het RWLP rangschikt de kernen van onze gemeente als volgt:

- **Oude Pekela** is een **centrumkern** met een hoog voorzieningenniveau, een lokale/subregionale verzorgingsfunctie, dagelijkse voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Het RWLP geeft daarbij als indicatie aan dat:

- het aantal grondgebonden huur- en koopwoningen verminderd zou moeten worden;
- alle andere woningtypen qua aantal gehandhaafd zouden moeten blijven met eventueel een zeer beperkte uitbreiding.
- **Nieuwe Pekela** is een **woonkern** met een laag voorzieningenniveau, lokale verzorgingsfunctie, beperkte voorzieningen en redelijke bereikbaarheid. Het RWLP geeft als indicatief PMC-oordeel dat hoogstens een zekere toevoeging zou mogen plaatsvinden van koopappartementen en middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. De overige PMC's komen voor reductie in aanmerking.
- **Boven Pekela** en **Alteveer** behoren tot de **kleine kernen** met nauwelijks voorzieningen. De RWLP-indicatie is hier dezelfde als bij de woonkernen.

Figuur 3.1: Indicatief PMC-oordeel Centrumkernen volgens RWLP Oost-Groningen

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	<b>Goedkope grondgebonden koop</b> (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	<b>Goedkope grondgebonden huur</b> (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	<b>Goedkope huur appartementen/nultrede</b>	nabij centra van de verstedelijkte kernen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	<b>Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen</b>	Buurten nabij voorzieningen en centrum Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen /Toevoegen
	<b>Middeldure grondgebonden koop</b> (voornamelijk vrijstaand en 2 <sup>1</sup> -kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen
	<b>Dure grondgebonden koop</b> (voornamelijk vrijstaand en 2 <sup>1</sup> -kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen
	<b>Middeldure huur appartementen/nultrede</b>	Buurten nabij voorzieningen en centrum Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen
	<b>Dure huur appartementen/nultrede</b>	Buurten nabij voorzieningen en centrum Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen

Figuur 3.2: Indicatief PMC-oordeel Woonkernen en kleine kernen volgens RWLP Oost-Groningen

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Rood	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en vergrijzende buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde (sociale huurwijken) en vergrijzende buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
Geel	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
Geel	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 <sup>1</sup> -kap)	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
Geel	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 <sup>1</sup> -kap)	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen

Wij achten het van belang om bij de PMC-indicaties het volgende aan te tekenen:

Het RWLP gaat over kwantitatieve voorraadontwikkeling per PMC. Dat is iets anders dan de dynamische opvatting die wij hierboven hebben geformuleerd over verversing van de woningvoorraad. “Geen of zeer beperkte uitbreiding” kan in onze optiek immers nieuwbouw betekenen, die (ten dele) later wordt gevolgd door onttrekking.

#### Uitwerking in ons eigen afwegingskader

Wij zijn van oordeel dat bij de afweging van bouwplannen het RWLP weliswaar het belangrijkste, maar niet het enige kader kan zijn. De indicaties uit het RWLP honoreren wij maar wij voegen daar ter verfijning nog een aantal eigen criteria aan toe. De voornaamste criteria zijn:

- Sluit het plan aan op de kwalitatieve behoefte uit de PMC-benadering?
- Worden in het plan levensloopbestendige woningen ontwikkeld?
- Ligt het plan op een beeldbepalende locatie?  
Beeldbepalende locaties zijn in ieder geval centrumlocaties en locaties in het lint.
- Is er sprake van herbestemming / onttrekken leegstaand vastgoed?
- Is er sprake van onttrekking van incurante woningen?
- Past het plan binnen de kwantitatieve behoefte?

Het afwegingskader hanteren we alleen bij projecten waarbij sprake is van meer dan 1 woning. In de bijlage is het afwegingskader nader beschreven.

#### Verduurzaming bestaande woningvoorraad

- **Stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven**  
In het kader van de voorbereiding op het gasloze tijdperk zijn wij in samenwerking met de bewonersgroep “Boven Pekela Energieneutraal” de proeftuin Boven Pekela gestart. In dit project zijn isolatie en duurzame opwekking van energie gekoppeld. Wij zijn voornemens om de aanpak te evalueren ten einde te overwegen deze aanpak ook elders uit te rollen.

- **Het verduurzamen van de sociale huurvoorraad**

Acantus is bezig met het verduurzamen van haar voorraad en streeft naar een voorraad met gemiddeld energielabel A in 2030. De komende jaren neemt deze corporatie stappen om dit te bereiken. In sommige gevallen is er sprake van verspreid bezit (aantal woningen die in een blok verkocht zijn). Acantus is voornemens om, daar waar mogelijkheden zijn, eigenaar-bewoners te betrekken bij het verduurzamen van hun voorraad. Dit is overigens niet altijd mogelijk en afhankelijk van wetgeving, maar ook de bereidheid en financiële mogelijkheden van de eigenaar-bewoner. De mogelijke inzet van de SVn-duurzaamheidslening door de gemeente kan deze laatste belemmering mogelijk wegnemen. De mogelijkheden om SVn-leningen in te zetten zal door de gemeente onderzocht worden.

- **De belangrijkste opgave ligt in het verduurzamen van de particuliere voorraad**

Er ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de particuliere voorraad. De praktijk leert namelijk dat het lastig is om particulieren te 'bewegen' hun woning te verduurzamen. Wij vinden het belangrijk dat mensen ontzorgd worden bij het verduurzamen van hun woning. Wij willen hierin de komende jaren een rol spelen.

- **Verduurzaming woningvoorraad kan lokale economie stimuleren**

Wij willen duurzaamheidsmaatregelen bij voorkeur combineren met een bijdrage aan de lokale economische ontwikkeling. Dit kan bijvoorbeeld door:

- bestaande bouw te isoleren met isolatiepakketten van het lokale hennepbedrijf;
- het stimuleren van de realisatie van nieuwbouwwoningen met hennep.

- **Niet meer investeren in te slopen panden**

Er zijn in Pekela nog relatief veel woningen met slechte energielabels. Wij vinden het vanzelfsprekend dat er niet meer wordt geïnvesteerd in woningen die in aanmerking komen voor sloop. Wij hebben besloten om de subsidieregeling voor de sloop van grondgebonden woningen te verlengen. Ook in 2019 is het voor particulieren mogelijk om een subsidie aan te vragen.

### **Invulling Clockstede en Molenhof, nieuwe kansen voor transformatie**

Als gevolg van de transitie in de zorg staat De Molenhof in Oude Pekela leeg (voormalig zorgcentrum met 74 eenheden) en komt de Clockstede in Nieuwe Pekela op korte termijn leeg te staan. Belangrijk is dat deze locaties in de komende jaren een nieuwe invulling krijgen. Daarbij gaan onze gedachten in eerste instantie uit naar een andere benutting van de bestaande gebouwen, bijvoorbeeld voor een nieuwe vorm van wonen van ouderen en/of sociale opvang (crisisopvangplekken, begeleid wonen). Overigens zonder opeenstapeling van kwetsbare groepen. Mocht dit niet lukken, dan zijn beide plekken aantrekkelijk voor nieuwe levensloopgeschikte woningen. De herontwikkeling van deze bestaande gebouwen past binnen de provinciale verordening en dit kan worden ingezet om nieuwbouw mogelijk te maken.

### **Monumenten en andere waardevolle panden bewoonbaar maken**

Waardevolle panden in onze gemeente, die momenteel geen of slechts een beperkte functie hebben, willen wij graag behouden voor onze gemeente. Het is belangrijk dat deze panden een zinvolle bestemming krijgen, en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan een positieve uitstraling van onze kernen. Wij onderzoeken de mogelijkheden of transformatie tot woningen tot de mogelijkheden behoort.

### **Tegengaan verkrotting**

Een beperkt deel van de woningvoorraad staat structureel leeg. Voor een deel treedt verkrotting en verpaupering op. Dat willen wij uiteraard tegengaan, omdat de leefbaarheid hier zeer onder te leiden heeft. Met name het particulier woningbezit is in dit verband het aandachtspunt.

#### **Aandacht voor negatieve effecten particuliere verhuur**

We constateren dat, in toenemende mate, woningen worden opgekocht door (kleine) beleggers en particulieren. Deze woningen worden vervolgens verhuurd op de particuliere huurmarkt. De effecten hiervan zijn niet altijd positief. Dit deel van de woningvoorraad trekt vaak een kwetsbare groep huurders aan. Het gaat hierbij vaak om huishoudens die snel een woning nodig hebben en dan ook een hogere huurprijs accepteren. Dit kan leiden tot betaalbaarheidsproblemen. Daarnaast constateren we ook dat er in een aantal gevallen sprake is van leefbaarheidsproblemen door vervuiling, slecht onderhoud van de tuin en woning en overlastsituaties.

#### **Langer zelfstandig wonen**

De ontwikkeling naar langer zelfstandig wonen, met name van ouderen, in hun bestaande woning is een zich doorzettende trend. Dit heeft belangrijke consequenties voor de uitrusting van woningen en de zorgverlening. Hier raken de woningsector en de zorgsector elkaar direct (o.a. via de WMO). Wij vinden het belangrijk om de koppeling tussen het Volkshuisvestelijke en het Sociale Domein te versterken.

### **3.2 Onze aanpak**

#### **Afspraken met de Provincie**

Wij willen met de Provincie afspraken maken over de te realiseren woningbouwaantallen, in het bijzonder om de transformatie-opgave aan te kunnen pakken. Hiertoe maken wij halfjaarlijks inzichtelijk wat aan sloop en nieuwbouw gerealiseerd is.

*Planning: medio 2020 gereed*

#### **Inzichtelijk maken huidige bestemmingsplancapaciteit**

Om te voorkomen dat er een overcapaciteit aan planaanbod is, is het belangrijk dat de bestemmingsplancapaciteit in evenwicht is met onze nieuwbouwoopgave. We gaan na in hoeverre de bestemmingsplancapaciteit conflicterend is met onze planningslijst en onze nieuwbouwoopgave

*Planning: 2019-2020*

#### **Nieuwbouwplannen toetsen op basis van afwegingskader**

Om ervoor te zorgen dat we in de komende jaren kwalitatief en kwantitatief de juiste woningen toevoegen aan onze woningvoorraad hebben we een afwegingskader woningbouw opgesteld. Bestaande en nieuwe nieuwbouwplannen beoordelen we op basis van verschillende criteria. Het afwegingskader en de lijst met (huidige) nieuwbouwplannen zijn in de bijlage weergegeven.

*Planning: permanent*

#### **Ruimte bieden voor particuliere initiatieven**

In de komende tijd willen we de mogelijkheden verkennen om ruimte te geven voor particuliere initiatieven. Het gaat hierbij om huishoudens die graag in eigen beheer een woning willen bouwen. Dit zijn doorgaans mensen met een sterke binding aan de gemeente. Door meer ruimte te creëren voor deze groep zorgen we ervoor dat zij hun binding houden met Pekela.

*Planning: 2020.*

### **Afspraken met marktpartijen**

Wij maken afspraken over de te realiseren nieuwbouw met de corporaties en andere ontwikkelaars.

*Planning:* gereed na afspraken met Provincie

### **Prestatieafspraken**

Naast nieuwbouwafspraken willen wij met Acantus, Vestia en Woonzorg Nederland en de huurdersorganisaties (herziene) prestatieafspraken maken over met name verbetering, woningaanpassing, onttrekking en verduurzaming. Hieronder valt ook het bepalen van de toekomst van de voormalige zorgcentra in Oude en Nieuwe Pekela.

*Planning:* doorlopend.

### **Relatie wonen en zorg**

- Wij versterken de samenwerking tussen onze sectoren Wonen en het Sociaal Domein om tot een betere afstemming te komen tussen wonen en zorg in nieuwbouw en bestaande voorraad.
- De relatie tussen Wonen en zorg maakt deel uit van de prestatieafspraken met Acantus en Woonzorg Nederland (zie boven); waar nodig betrekken we hier ook zorginstellingen bij.
- Wij onderzoeken de mogelijkheden van de inzet van de SVn-blijverslening voor de aanpassing van bestaande woningen van eigenaar-bewoners, waarmee mensen zo lang mogelijk in hun eigen sociale omgeving kunnen blijven wonen.

*Planning* 1<sup>e</sup> kwartaal 2020

### **Invulling Clockstede en Molenhof**

In samenwerking met eigenaren en andere betrokkenen zoeken naar nieuwe invulling Molenhof en Clockstede. De primaire verantwoordelijkheid voor de herontwikkeling van deze locaties ligt bij de eigenaren zelf. Als gemeente willen we graag een stimulerende en faciliterende rol vervullen in de zoektocht naar geschikte invullingen.

*Planning:* start planvorming medio 2019

### **Monumenten en andere waardevolle panden**

In samenwerking met eigenaren en andere betrokkenen van niet of slecht gebruikte waardevolle panden en monumenten zoeken naar een nieuwe invulling. Denk bijvoorbeeld aan mogelijkheden voor transformatie of functieverandering.

*Planning:* Indien van toepassing

### **Aanpak “rotte kiezen”**

Wij gaan overleg voeren met eigenaren van structureel leegstaande panden, open plekken, verpauperde zones om gezamenlijk tot afspraken te komen voor de aanpak. We maken hierbij gebruik van de mogelijkheden die de keuzegerechten uit de Menukaart RWLP bieden, zoals de Rotte kiezen-aanpak, het sloop/transitiefonds en het inpondfonds. Wij wijzen in eerste aanleg een pilotgebied aan waarop wij ons beleid toepassen. Met de ervaringen daarmee kiezen wij een algemenere benadering.

*Planning:* intensief in 2019 en 2020, daarna doorlopend.

### **Verduurzaming sociale sector**

Wij ondersteunen het lange termijnbeleid van Acantus (energielabel A in 2030) van harte en willen ook voor de kortere termijn afspraken maken. Wij streven naar een wijkwijze aanpak, waarbij zowel sociale huurwoningen als particuliere woningen worden betrokken.

*Planning:* opnemen in prestatieafspraken.

### **Verduurzaming particuliere sector**

We onderzoeken wat de meerwaarde is van het aanbieden van de SVn-duurzaamheidslening, wat de voorwaarden zijn en of de inzet gewenst is in Pekela. Op basis hiervan besluiten we of we dit instrument in gaan zetten.

*Planning:* doorlopend

### **Samenwerking met Acantus om woningvoorraad te verduurzamen**

We gaan met Acantus na welke mogelijkheden er zijn om de woningvoorraad te verduurzamen. Hierbij gaat het vooral om te leren van elkaars expertise, met inachtneming van ieders rol en expertise op de woningmarkt.

*Planning:* 2020

### **Aanpak negatieve effecten particuliere verhuur**

We brengen de omvang en de ontwikkelingen van particuliere woningverhuur in kaart. Daarnaast onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om voorwaarden te kunnen stellen aan het opkopen van woningen die worden ingezet voor particuliere huur.

*Planning:* 2020

### **Monitoring en aanpak langdurige leegstand**

We monitoren langdurige leegstand van woningen. Waar doet leegstand zich voor, om welke woningtype gaat het en in welke prijsklasse. Daarnaast onderzoeken we welke acties ondernomen kunnen worden om langdurige leegstand aan te pakken. Daarnaast gaan we actief in gesprek met eigenaren van langdurig leegstaande woningen.

*Planning:* 2021

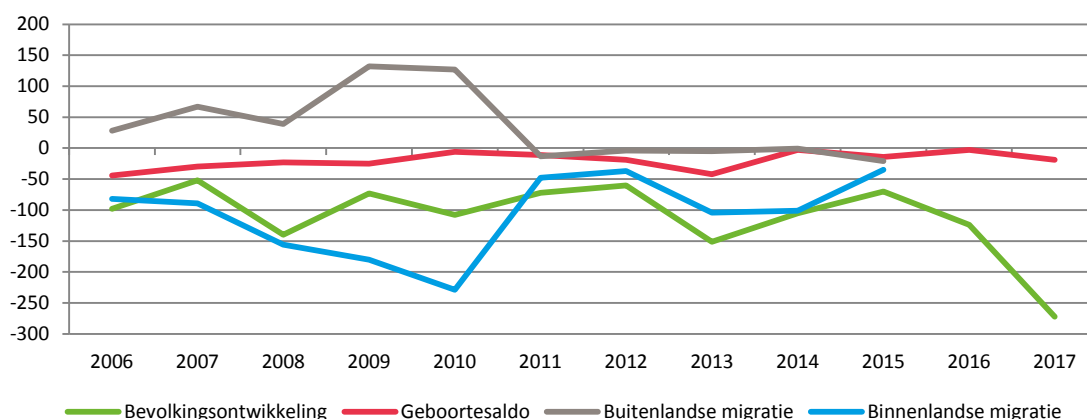
## **3.3 Nadere onderbouwing**

### **Ontwikkeling bevolking en kwantitatieve woningbehoefte**

Op 1 januari 2019 telde de gemeente Pekela 12.229 inwoners. In de periode tussen 2011 tot 2019 is het aantal inwoners met ruim 700 personen afgenomen. Dit is een afname van gemiddeld 100 personen per jaar. De belangrijkste reden voor de daling van het aantal inwoners is het sterfteoverschot als gevolg van de vergrijzing en het vertrekoverschot van mensen die de gemeente verlaten.

*Figuur 3.3: Gemeente Pekela. Ontwikkeling bevolking, geboortesaldo en migratiesaldo 2006-2017*





Bron: CBS, 2017. \*Binnenlands en buitenlandse migratie zijn gecorrigeerd voor de invloed van asielzoekers.

Omdat er volgens de regionale prognose meer inwoners overlijden dan er kinderen geboren worden en er per saldo mensen vertrekken, zal de trend zich voortzetten. Op basis van deze prognose zouden er over 20 jaar ca. 2.200 inwoners minder in onze gemeente zijn dan nu en zou het aantal huishoudens met een kleine 700 afnemen. Volgens de verwachtingen van de provincie neemt de bevolking op de korte termijn (5 jaar) af met zo'n 460 personen en het aantal huishoudens met ca. 115.

Tabel 3.1: Gemeente Pekela. Bevolkings- en huishoudensprognose

	2017	2022	2027	2032	2037	2017-2027	2027-2037
Bevolkingsprognose	12.525	12.065	11.540	10.965	10.335	-985	-1.205
Huishoudensprognose	5.485	5.370	5.270	5.060	4.800	-215	-470

Bron: Prognose regio Oost-Groningen, 2016.

Grosso modo is de huishoudensontwikkeling per saldo bepalend voor de woningbehoefte. De prognose geeft aan dat - onvoorziene omstandigheden daargelaten – vooral op de langere termijn de leegstand zal toenemen en meer structureel zal worden. In welke mate dit voor zal doen weten we niet, maar we willen ons daar nu al wel op voorbereiden door de omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad te laten meebewegen met de huishoudensontwikkeling.

De regionale prognose geeft alleen de noodzakelijke uitbreiding of inkrimping van de woningvoorraad weer. Zoals we al eerder hebben aangegeven, zijn wij van oordeel dat nieuwbouw niet alleen zal moeten plaatsvinden op basis van een dergelijke prognose, maar ook ingezet zal moeten worden ten behoeve van de transformatie van de voorraad. Dat is in deze cijfers niet opgenomen.

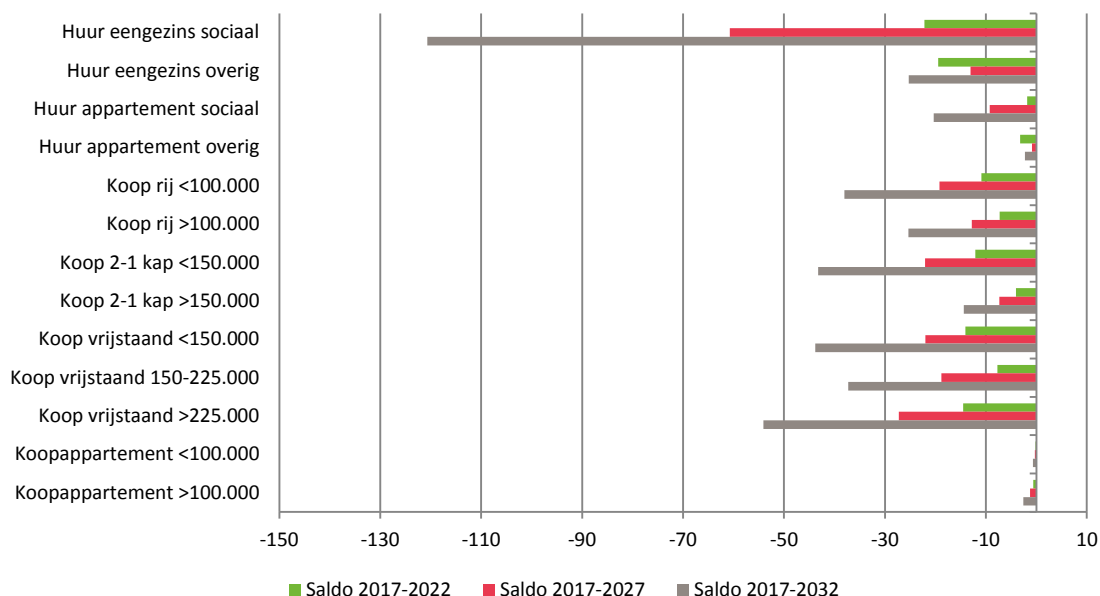
### Kwalitatieve verschuivingen: toename ouderen en daling jongeren

Naast een afname van de bevolking zal de samenstelling van de bevolking ook veranderen. Dit heeft uiteraard mede consequenties voor de behoefte aan soorten woningen. Zo zal het aandeel 75+-huishoudens tussen nu en 2037 toenemen van 15% naar 25%, terwijl het aandeel huishoudens van onder de 65 jaar zal afnemen, waaronder uiteraard ook de starters en doorstarters. Dit betekent potentiële overschotten in de eengezinswoningen met tegelijkertijd tekorten in zogenoemde levensloopgeschikte woningen, waarin alle essentiële voorzieningen gelijkvloers beschikbaar zijn. Zie verder figuur 3.4.

### Sterke en zwakke product-marktcombinaties (PMC's)

In ons woningmarktonderzoek 2017 is weergegeven wat de effecten van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling zullen zijn op de vraag naar woningen. Daaruit komt tevoorschijn welke overschotten/tekorten er zijn of kunnen ontstaan aan bepaalde woningtypen. Dit is voor Pekela de weergave en precisering van de indicatieve oordelen uit het Regionale Prestatiekader RWLP.

Figuur 3.4: Gemeente Pekela. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte 2017-2032



Bron: gemeente Pekela, Woningmarktonderzoek 2017

Op basis van figuur 3.4 kunnen we concluderen dat er weinig tot geen echt sterke marktsegmenten voorkomen. Wel zijn er belangrijke nuances waar te nemen, samengevat:

*Zwakke marktsegmenten in de komende jaren*

- In de huursector de sociale eengezinswoningen;
- In de koopsector de goedkopere eengezinswoningen, de goedkopere tweekappers en de vrijstaande woningen in alle prijsklassen.

*Minder zwakke/sterkere marktsegmenten in de komende jaren*

- De huurappartementen/levensloopgeschikte huurwoningen;
- De koopappartementen/levensloopgeschikte koopwoningen;
- De duurdere tweekappers.

Figuur 3.4 en de onderliggende cijfers zijn gebruikt bij het opstellen van het gemeentelijk afwegingskader voor de beschikbare plannen.

**Bijna tweederde koopwoningen**

De huidige woningvoorraad van Pekela telt circa 5.775 woningen. Bijna tweederde daarvan is een eigen woning, terwijl ruim een kwart door een corporatie wordt verhuurd. Acantus is met ruim 1.300 de grootste aanbieder van sociale huurwoningen. Daarnaast is 10% in handen van particuliere verhuurders. De verwachting is dat het aandeel in bezit van particuliere verhuurders in de komende jaren kan oplopen. Tijdens de woondialoog ter voorbereiding van de woonvisie is aangegeven dat steeds meer woningen worden opgekocht door particulieren en worden verhuurd.

**Bescheiden geprijsde koopvoorraad**

De prijzen in de koopsector liggen op een bescheiden niveau. Het overgrote deel van de koopwoningen (84%) heeft een WOZ-waarde onder de €200.000. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning bedroeg medio 2018 €160.000. In het aantal transacties is na een daling een groei te zien in 2017 en het lijkt erop dat deze ontwikkeling zich in 2018 heeft doorgezet. In 2017 zijn er circa 140 woningen van eigenaar gewisseld in de jaren daarvoor lag dit rond de 60 tot 80 woningen per jaar.

#### **Hardnekkige leegstand in koopsector**

Binnen de woningvoorraad kan langdurige leegstand leiden tot problemen. In 2017 stond naar schatting 3% van de voorraad leeg, langer dan 1 jaar en een kwart langer dan 2 jaar. De leegstand doet zich voornamelijk voor in de koopsector.

#### **Sociale huurvoorraad**

Ook in de sociale huurvoorraad liggen de prijzen op een bescheiden niveau. Het grootste deel (71%) van de sociale voorraad bestaat uit woningen tussen €414 en €593 per maand. Er is een klein aandeel van de voorraad dat een huurprijs heeft die hoger ligt dan €593 per maand, ca. 12%. De corporaties bieden in Pekela geen woningen aan met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> €710,68, prijspeil 2018).

#### **Energetische verbetering nog forse opgave**

Alle woningen in Nederland hebben een (voorlopig) energielabel van G (zeer onzuinig) tot A (zeer zuinig). De woningvoorraad in Pekela heeft een gemiddeld energielabel D. Zo'n 75% van de woningen heeft een energielabel C t/m G. Een groot deel van de woningvoorraad is daarmee energie-onzuinig. De woningcorporaties hebben zich gecommitteerd aan doelstellingen om hun voorraad in komende jaren te verduurzamen. In het Aedes-akkoord is afgesproken dat alle woningen van Nederlandse woningcorporaties gemiddeld label B krijgen. Daarnaast is in de Aedes Woonagenda de ambitie vastgesteld dat corporaties er uiterlijk in 2050 voor zorgen dat de woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal is. Het verduurzamen van de koopsector stuit vaak op onmogelijkheden en onduidelijkheden bij de eigenaar-bewoners. Aangezien tweederde deel van onze woningvoorraad tot de koopsector behoort, ligt hier een belangrijke uitdaging.

## 4 Sociaal Wonen

### 4.1 Onze visie op het thema

Wij leggen de accenten op het bouwen en het onderhoud van betaalbare woningen voor mensen met een laag- en middeninkomen. Een vrij groot deel van onze inwoners moet het immers doen met een gematigd inkomen. Wij waarderen dat corporaties daarin hun verantwoordelijkheid nemen.

#### Huurders én eigenaar-bewoners

Het ligt voor de hand dat ons sociaal woonbeleid zich in eerste instantie richt op de sociale huurvoorraad. Maar daar beperken we ons niet toe: ook de particuliere huurvoorraad en vooral de incurante koopvoorraad verdienen aandacht.

#### Sociaal betekent ook aandacht voor mensen met een beperking

Ons sociaal woonbeleid richt zich niet alleen op de inkomenspositie van onze inwoners, maar ook op personen met een andere vorm van kwetsbaarheid (lichamelijke en verstandelijke beperkingen). Op deze categorie gaan wij bij het thema 'wonen en zorg' in.

#### Gewenste sociale huurvoorraad

In het Woningmarktonderzoek Pekela 2017 is becijferd dat, gelet op de demografische verwachtingen, de omvang van het aantal sociale huurwoningen kan afnemen. Niettemin zullen er in onze visie belangrijke investeringen in de sociale huurvoorraad gedaan moeten worden. Naast woningverbetering en verduurzaming is ook hier een verversing van het aanbod een speerpunt. Niet alleen om de woningen up-to-date te houden, maar ook om tegemoet te kunnen komen aan de veranderingen in de huishoudenssamenstelling. Dat betekent een deel van de eengezinswoningen vervangen door levensloopgeschikte woningen voor kleinere huishoudens. En vaak ook op andere locaties terugbouwen.

#### Verkoop huurwoningen

Wij zijn in principe tegen de verkoop van sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken van 2018 en 2019 hebben wij hierover al afspraken gemaakt met Acantus.

#### Handhaven sociale structuren bij ingrepen

Wij willen dat bij ingrepen in de bestaande voorraad sterk rekening wordt gehouden met bestaande sociale structuren. Dat kan in sommige gevallen renovatie betekenen in plaats van sloop.

#### Huren moeten betaalbaar blijven

Het is helder dat de inkomenspositie van onze inwoners die een huurwoning bewonen slechts beperkte huurstijgingen toelaat. Over voorraad- en huurbeleid van de corporaties willen wij dan ook afspraken maken. Uit recent uitgevoerd woonlastenonderzoek kwam duidelijk naar voren dat de woonlasten in de sociale voorraad niet exceptioneel hoog zijn, maar de inkomens duidelijk lager liggen dan in de rest van Nederland. Dit onderstreept de noodzaak tot een bredere aanpak. Denk bijvoorbeeld aan samenwerking met het sociaal domein of andere beleidsterreinen.

#### Woningtoewijzing

Wij vinden het een goede zaak dat Acantus zich op afzienbare termijn aansluit bij "groningenhuurt.nl", waarbij alle vrijkomende woningen in de ruime omgeving van de gemeente zichtbaar worden en

omgekeerd ook de vrijkomende huurwoningen in Pekela in de regio worden getoond. Dit kan onze gemeente vanwege de lage huren en de korte wachttijden positief onder de aandacht brengen.

Woonzorg Nederland heeft aangegeven de verschillen in toewijzingssystemen als lastig te ervaren voor de consument. Wij zijn voorstander van zoveel mogelijk helderheid aan de woningzoekenden, zo mogelijk door afstemming van de wijze van aanbieden. Wij vragen de andere corporaties ook bij groningenhuurt.nl aan te sluiten.

Tenslotte achten wij het noodzakelijk dat onze woningvoorraad mede beschikbaar is voor een diversiteit aan kwetsbare groepen, overigens wel in afstemming met de regiogemeenten.

### **Woonwagenbeleid**

In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is. Gemeenten dienen beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. De gemeente Pekela kent momenteel geen woonwagenlocatie en ook in het verleden is er nooit een woonwagenlocatie geweest. Op basis hiervan verwachten wij dat er in de komende jaren geen vraag zal zijn naar standplaatsen. Mochten er toch vragen komen dan beoordelen wij dit naar redelijkheid en billijkheid.

## **4.2 Onze aanpak**

### **Prestatieafspraken**

Een belangrijk deel van onze aanpak bestaat uit het afsluiten en periodiek vernieuwen van prestatieafspraken met Acantus, Vestia en (voor zover van toepassing) met Woonzorg Nederland, zo mogelijk met huurdersvertegenwoordigers en -waar nodig- ook met ketenpartners. Deze hebben vooral betrekking op:

- de omvang en samenstelling sociale huurvoorraad
- de uitbreiding van de sociale woningvoorraad voor één en tweepersoonshuishoudens
- de verbetering en verversing van bestaande woningen (incl. onttrekking)
- de woonlastenontwikkeling (huur- en energielasten)
- de kwaliteit van de huurwoningen
- de relatie met zorgverlening en het vormgeven aan de transitie in de zorg (zie ook volgend thema)
- de effecten van verduurzaming op de woonlasten
- het betrekken van de uitkomsten van het regionale woonlastenonderzoek (hierbij kiezen we voor een bredere aanpak waar meerdere beleidsterreinen bij zijn aangesloten)
- vroegsignalering van huurachterstanden en het voorkomen van huisuitzettingen

*Planning:* doorlopend

### **Afspraken ontwikkelaars**

Afspraken met projectontwikkelaars om een deel van hun projecten, althans op geschikte locaties, te realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens in het betaalbare segment.

*Planning:* doorlopend

### **Lasten duurzaamheidsbeleid koopwoningen**

Opnemen in de voorlichting aan (toekomstige) eigenaar-bewoners, mede aan de hand van de uitkomsten van het regionaal woonlastenonderzoek onder huurders.

*Planning: 2020-2021*

### **Woonwagenbeleid**

Als blijkt dat er vraag is naar woonwagenstandplaatsen dan zullen we daar naar redelijkheid en billijkheid invulling aangeven.

*Planning: indien van toepassing*

## **4.3 Nadere onderbouwing**

### **Gematigde inkomens**

Het inkomensniveau van huishoudens in Pekela ligt lager dan het Nederlandse gemiddelde, maar wel iets hoger dan het gemiddelde van Oost-Groningen. Naar schatting 63% van de huishoudens heeft een jaarinkomen tot € 40.350. In de regio is dit circa 60%, terwijl dit landelijk ongeveer 53% is. Dat wil niet zeggen dat de sociale huursector 63% van de bevolking huisvest. Zowel onder huurders als eigenaar-bewoners bevinden zich huishoudens met gematigde of lage inkomens.

### **Woningvoorraad**

De huidige woningvoorraad in Pekela telt circa 5.775 woningen. Het merendeel van de voorraad bestaat uit koopwoningen (63%). Het aandeel corporatiewoningen is 27%, waarvan het overgrote deel van Acantus (23%). In de gemeente Pekela is 10% een particuliere huurwoning.

### **Beperkte druk op de sociale voorraad**

Vergeleken met de landelijke situatie liggen de prijzen op een bescheiden niveau. Het grootste deel (71%) van de sociale voorraad bestaat uit woningen tussen de €414 en de €593 per maand. Er is een klein aandeel van de voorraad dat een huurprijs heeft die hoger ligt dan €593 per maand, circa 12%. De corporaties bieden in Pekela geen woningen aan met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> €710,68). De verhuurgegevens van Acantus laten zien dat de druk op de sociale huurmarkt beperkt is:

- Het aantal nieuw verhuurde woningen bedroeg in 2015 en 2016 gemiddeld 125 woningen per jaar. Het gaat hierbij om woningen waarin een nieuwe huurder zijn of haar intrek nam. Het merendeel is een eengezinswoning.
- Het gemiddeld aantal reacties ligt op 15 reacties per woning. Op een eengezinswoning wordt overigens vaker gereageerd dan op andere woningtypen. De gemiddelde weigeringsgraad is 60%.
- De gemiddelde inschrijfduur is 5,2 maand voor een woning. Voor een eengezinswoning moet men langer ingeschreven staan dan voor een appartement. De gemiddelde zoekduur is 4,5 maanden. Naar een eengezinswoning zoekt men langer dan naar een appartement.

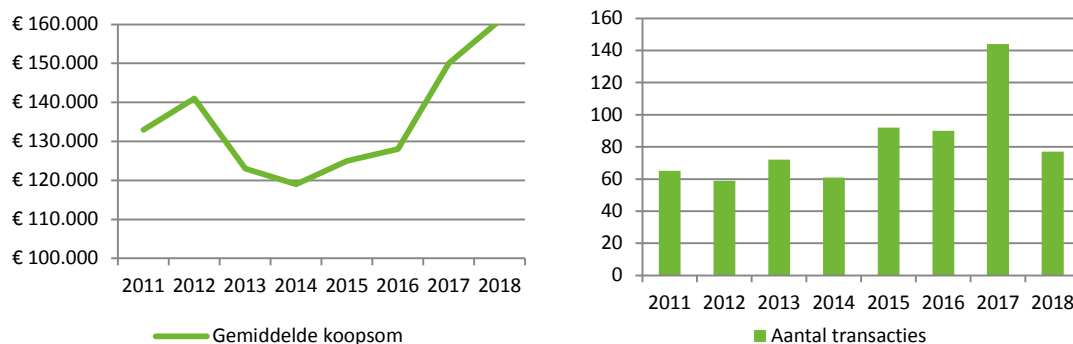
### **Omvang sociale huurvoorraad in de toekomst**

Op dit moment staan er circa 1.520 sociale huurwoningen in Pekela. Als de scheefheid (huishoudens boven de inkomensgrens voor sociale huur) tot 2027 gelijk blijft (8%) dan kan de sociale voorraad afnemen met -40 tot -100 woningen, afhankelijk van het economisch scenario. Op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren gaan we uit van het economische midden-scenario: een afname van -25 woningen in de sociale voorraad tot 2022 en van -70 woningen tussen nu en 2027.

### Bescheiden geprijsde koopvoorraad

Zoals al bij thema 3 beschreven, liggen de prijzen in de koopsector op een bescheiden niveau. De afgelopen jaren is de gemiddelde transactieprijs toegenomen. Sinds 2014 is die van € 119.000 opgelopen tot € 160.000 in 2018. In het aantal transacties is na een daling een groei te zien in 2017 en het lijkt erop dat deze ontwikkeling zich in 2018 doorzet. In 2017 zijn er circa 140 woningen van eigenaar gewisseld. In de jaren daarvoor lag dit rond de 60 tot 80 woningen per jaar.

Figuur 4.1: Gemeente Pekela. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom, 2011-2018 (2018 alleen 1<sup>e</sup> halfjaar)



Bron: woningmarktcijfers.nl, augustus 2018

### Hardnekkige leegstand in de koopsector

Ons Woningmarktonderzoek 2017 constateert dat het aandeel leegstand in de koopsector 3% van de totale voorraad is en in de huursector 2%. Van de woningen die in de koopsector leegstaan, staat 43% langer dan 1 jaar leeg. Van de sociale huur zijn de leegstaande woningen voornamelijk de huurwoningen die korter dan een half jaar leegstaan of op de lijst staan om verkocht te worden. Slechts 26% van de sociale huurwoningen dat leeg staat, staat langer dan 1 jaar leeg.

## 5 Invulling wonen en zorg

### 5.1 Onze visie op het thema

#### Wij spelen in op vergrijzing en ambulantisering

Wij bereiden ons voor op een relatief sterke vergrijzing van onze bevolking en de daarmee samenhangende toename van de zorgvraag, met name van ouderen. Dit heeft belangrijke effecten op de sector wonen. De ouderen nemen niet alleen in aantal toe, zij zullen ook meer en langer zelfstandig gehuisvest (moeten) blijven. Daar bovenop komt nog de ambulantisering in de GGZ en in het Beschermd Wonen, die vooral thans veelal nog in een beschermd-wonen-situatie verblijven.

Deze ontwikkelingen hebben belangrijke gevolgen voor de wijze waarop onze oudere inwoners en inwoners met een beperking gehuisvest zullen (moeten) zijn. Met ons woonbeleid spelen we daar via verschillende subthema's op in.

#### Omvorming en verversen woningvoorraad

Wij stellen voorop dat een zeer groot deel van de ouderen vrijwel tot het einde toe, eventueel met wat aanpassingen, in hun vaak al vele jaren bewoonde woning zullen blijven (willen) wonen.

Daarnaast is er echter een groeiende groep (ouderen maar ook anderen) die aangewezen is of de voorkeur geeft aan een meer aangepaste woonvorm. Daarbij onderscheiden wij:

- (levensloop) geschikt wonen (zonder zorg);
- verzorgd wonen (met zorg op afroep; begeleid wonen);
- intramuraal wonen (zorg met verblijf).

De vraag naar intramuraal wonen neemt af als gevolg van het langer thuiswonen van inwoners met een beperking (extramuralisering). Dat geldt ook voor inwoners uit instellingen uit de geestelijke gezondheidszorg en de gehandicaptenzorg, die thans veelal nog in een beschermd-wonen-situatie verblijven. Dit legt een relatief sterke druk op verzorgd wonen.

Deze constatering betekent voor ons dat wij in ons bouwprogramma plaats willen inruimen voor levensloopgeschikte woningen, die zondig aan zorg gekoppeld kunnen worden. Dit is een belangrijk onderdeel van de door ons voorgestane verversing van de woningvoorraad. Die verversing betekent met andere woorden dat er voor andere doelgroepen wordt teruggebouwd. Daardoor verandert de samenstelling van ons woningbestand. Dit sluit goed aan op de uitkomsten van ons woningmarktonderzoek 2017 en het Prestatiekader RWLP.

#### Geschikte locaties

Het benoemen van geschikte locaties voor deze ontwikkeling vinden wij van groot belang. Niet alleen vanuit volkshuisvestelijke overwegingen maar ook vanwege de ontwikkeling van beeldbepalende locaties en centrumversterking.

#### Coöperatieve woonconcepten

Senioren maar ook anderen wensen soms in coöperatief verband te komen tot hen passende huisvestingsvormen (o.a. via C(ollectief) P(articulier) O(pdrachtgeverschap)). Daarvoor willen wij ruimte bieden en eventueel stimulerend optreden. De behoefteprognoses van de provincie mogen hier geen belemmering voor zijn.

#### Niet bij stenen alleen

Het beleid van wonen & zorg beperkt zich uiteraard niet tot de "stenen". Er zijn belangrijke sociale, gezondheids- en welzijnsaspecten mee verbonden. Wij zien een belangrijke relatie tussen woonbeleid



en het beleid inzake het sociale domein en zijn van oordeel dat de gemeente waar nodig een regierol toekomt. Daarnaast gaat wonen en zorg ook om het organiseren van toegang tot voorzieningen. Zorgwoningen liggen bij voorkeur in de nabijheid van zorg- en winkelveorzieningen. Daarnaast valt er steeds meer te organiseren via het aanbieden van diensten op locatie.

#### **Aandacht voor sociale netwerken**

Er blijkt bij ouderen vaak een belangrijke “problematiek achter de voordeur”. Vanuit het woonbeleid zijn er op dit punt in de bestaande situatie beperkt instrumenten voorhanden. De inzet vanuit de zorg, buurtgenoten en vrijwilligers (de sociale netwerken) is daarbij belangrijker. In nieuwbouwsituaties kan het woonbeleid meer betekenen, bijvoorbeeld door om hofjes van levensloopgeschikte woningen te creëren, waarbij het “noaberschap” en de concentratie belangrijke voordelen bieden. Dit soort “beschutte” woonvormen maakt het ook voor zorgverleners gemakkelijker.

#### **Aandacht voor brandveiligheid en zelfredzaamheid**

De afgelopen jaren hebben zich in Nederland meerdere ongelukken voorgedaan die zijn ontstaan door brand in seniorencomplexen. Ouderen of mensen die verminderd zelfredzaamheid zijn, zijn kwetsbaar bij het uitbreken van brand, zijn vaker betrokken bij brand en raken ook vaker gewond. Deze groep signaleert brand minder snel en is daarbij minder snel in staat om in geval van nood te vluchten. De komende jaren willen we, samen met onze partners, de risico’s in beeld brengen en mensen helpen bij het bieden van oplossingen.

## **5.2 Onze aanpak**

#### **Levensloopgeschikte woningen opnemen in woningbouwprogramma**

Bij op te stellen en periodiek te actualiseren afwegingskader woningbouw worden expliciet levensloopgeschikte woningen opgenomen, inclusief de relatie met zorg. Tevens wordt aandacht besteed aan de concretisering van het convenant huisvesting ex-begeleid wonen doelgroepen<sup>2</sup>.

*Planning:* na afspraken met provincie; 3<sup>e</sup> kwartaal 2019; daarna periodiek herzien

#### **Locaties benoemen; invulling centrumplan**

In relatie met woningbouwprogramma locaties voor levensloopgeschikte woningen/appartementen benoemen. In het bijzonder betrekken bij nadere invulling centrum Oude Pekela.

*Planning:* medio 2019

#### **Prestatieafspraken**

Opnemen bouw levensloopgeschikte woningen, woningaanpassing en evt. invulling Clockstede en Molenhof in (herziene) prestatie-afspraken.

*Planning:* 3<sup>e</sup> kwartaal 2019

#### **Actief informeren ouderen**

Ouderen gaan we actief informeren over (preventieve) woningaanpassingen, mogelijkheden voor zorg aan huis en mogelijkheden voor een verhuizing. Dit bij voorkeur in samenwerking met de huurdersorganisaties, ouderenbonden, corporaties en andere partijen. Voor oudere eigenaren-

---

<sup>2</sup> Centrumgemeenten en regiogemeenten hebben convenant ondertekend dat mensen die uitstromen binnen drie maanden gegarandeerd op huisvesting kunnen rekenen. Pekela wil hier ook zijn bijdrage aan leveren, bijvoorbeeld door benutting van vrijkomende plekken als gevolg van de afname van het aantal verzorgingsplekken.

bewoners die langer in hun eigen woning willen blijven wonen is een lening beschikbaar bij de SVn (de “blijverslening”). We onderzoeken wat de meerwaarde is van het aanbieden van de SVn-blijverslening, wat de voorwaarden zijn en of de inzet gewenst is in Pekela. Op basis hiervan besluiten we of we dit instrument in gaan zetten.

*Planning:* besluitvorming in 2020

#### **Vervanging verouderde bejaardenwoningen**

In onze gemeente staan nog diverse oudere “bejaardenwoningen”, die eigenlijk niet meer aan de eisen van de tijd voldoen en soms ten dele aan jongeren/starters worden verhuurd. Dit zien wij als een tijdelijke oplossing. Wij zijn er voorstander van om deze verouderde bejaardenwoningen op den duur op een verantwoorde wijze te vervangen. Het huureffect dient daarbij uiteraard betrokken te worden. Gelet op de geringe druk op de woningmarkt zijn er elders voor jongeren genoeg kansen.

*Planning:* nader te bepalen

#### **Woningaanpassing**

Via de WMO zorgt de gemeente voor kleine woningaanpassingen voor mensen met een beperking, die in een “gewone” woning wonen.

*Planning:* permanent

#### **Honoreren uitstroom uit Beschermd Wonen**

Centrumgemeenten en regiogemeenten hebben een convenant ondertekend dat mensen die uitstromen uit begeleid wonen binnen drie maanden gegarandeerd op huisvesting kunnen rekenen.

*Planning:* wanneer aan de orde

#### **Vraag-aanbodinventarisatie wonen en zorg**

Wij maken een vraag- en aanbod-inventarisatie voor alle doelgroepen wonen en zorg. Het sociaal domein heeft een belangrijke rol. De samenwerking tussen wonen en sociaal domein wordt steeds belangrijker. Het huidige WWZ-overleg draagt bij aan integratie van beide beleidsvelden. De gemeente en de zorgaanbieders werken ook op dit punt nauw samen.

*Planning:* 2019/2020

#### **Inventarisatie brandveiligheid seniorencomplexen**

Samen met onze partners (brandweer, corporaties) willen wij de brandveiligheid in seniorencomplexen inventariseren en indien nodig actie ondernemen.

*Planning:* 2021

### **5.3 Nadere onderbouwing**

#### **Verandering samenstelling bevolking**

De bevolking van Pekela zal verder gaan vergrijzen. Dit uit zich in een groei van het aantal 75-plussers. Ook is er een lichte krimp van het aantal jongeren. Op basis van de verwachtingen van de Provincie groeit het aantal 75-plussers in de periode tot 2037 met circa 590 personen. In dezelfde periode neemt het aantal kinderen tot en met 14 jaar met ongeveer 430 af (-25%) en het aantal jongeren met 685 (-30%). Opvallend is de sterke afname van het aantal 30 tot 55 jarigen met 1.050 (-25%). Dit betekent mogelijk overschotten in de eengezinswoningen en tegelijk tekorten aan zogenoemde levensloopgeschikte woningen, waarin alle essentiële voorzieningen gelijkvloers beschikbaar zijn.

Tabel 5.1: Gemeente Pekela. Bevolkingsprognose naar leeftijd 2017 – 2037

	2017		2022		2027		2032		2037	
0 - 15 jaar	1.850	15%	1.750	15%	1.625	14%	1.510	14%	1.420	14%
15 - 29 jaar	2.135	17%	1.950	16%	1.760	15%	1.600	15%	1.450	14%
30 - 54 jaar	4.120	33%	3.840	32%	3.470	30%	3.270	30%	3.070	30%
55 - 74 jaar	3.350	27%	3.250	27%	3.235	28%	3.025	28%	2.735	26%
75+ jaar	1.070	9%	1.275	11%	1.450	13%	1.560	14%	1.660	16%
Totaal	12.525	100%	12.065	100%	11.540	100%	10.965	100%	10.335	100%

Bron: Provincie Groningen, 2016.

### Geschiktheid huidige voorraad

Uit ons Woningmarktonderzoek 2017 blijkt dat er in de gemeente Pekela in totaal ruim 1.550 woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is 28% van de totale voorraad van de gemeente. Daarnaast is er een kleiner aandeel potentieel geschikt (23%). Het aandeel koopwoningen dat geschikt is, ligt wat lager (22%), dan bij de corporatiewoningen. 33% van de koopwoningen is nog wel als potentieel geschikt te beschouwen.

Tabel 5.2: Gemeente Pekela. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom

	Geschikte woning		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
Acantus	445	34%	54	4%	792	61%	1.291	100%
Woonzorg Nederland	29	100%	-	-	-	-	29	100%
Overige huur	341	41%	87	10%	405	49%	833	100%
Koop	746	22%	1.100	33%	1.482	45%	3.328	100%
Totaal	1.561	28%	1.241	23%	2.679	49%	5.481	100%

Bron: WOZ gemeente Pekela, 2017.

De voorraad van Woonzorg Nederland is naar verwachting geheel geschikt, omdat zij zich richten op de doelgroep ouderen. De voorraad van Acantus is voor 34% als geschikt aan te merken. Het hogere aandeel geschikte woningen in de huursector is een gevolg van het feit dat de corporatie veelal voor deze doelgroep heeft gebouwd. Senioren verhuisden in het verleden vaak naar een geschikte huurwoning, zodat men geen zorgen had over het onderhoud, het vrijkomende vermogen uit de koopwoning kon besteden, etc.

### Extramuralisering

Deze demografische ontwikkeling is mede bepalend voor de ontwikkeling van de vraag naar Intramuraal Wonen (verpleeghuiszorg of extramuraal gebruik maken van VPT) en Verzorgd Wonen (extramuraal, de voormalige verzorgingstehuizen, serviceflats en aanleunwoningen). Zoals wij beschrijven in ons Woningmarktonderzoek 2017, zijn er diverse trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de wijze waarop kwetsbare ouderen met een zorgbehoefte wonen en de mate waarin zij afhankelijk zijn van professionele zorg:

- Mensen met een intramurale WLZ-indicatie (ZZP<sup>3</sup> 4 of hoger) kunnen door een Volledig-Pakket-Thuis (VPT) of een Modulair-Pakket-Thuis (MPT) toch zelfstandig blijven wonen. De verwachting is dat dit de komende jaren toeneemt, waardoor vraag naar traditionele intramurale plekken afneemt. De verwachting is dat dit voor de regio Oost-Groningen minder speelt dan voor andere plekken in het land, omdat de inkomens in de regio lager liggen. Dit soort pakketten zijn vooral interessant als je vanwege een hoog inkomen een hoge eigen bijdrage zou moeten betalen in een verpleeghuis, en tot nu toe wordt er in de praktijk nog nauwelijks gebruik van gemaakt.

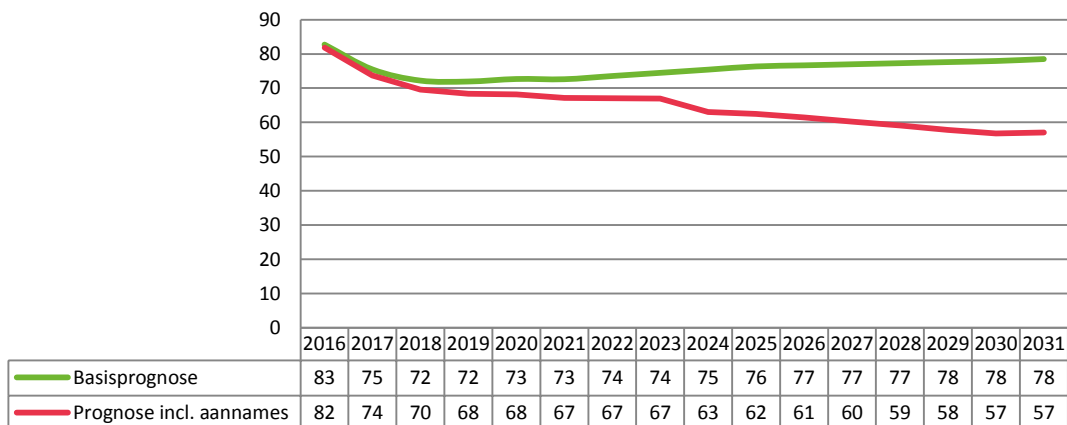
<sup>3</sup> ZZP=Zorgzwaartepakket

- Vanaf 2024 beginnen de babyboomers de leeftijd van 80 jaar te bereiken. De babyboomgeneratie is welvarender en zelfredzamer dan de generatie voor hen. Ook dit leidt daarom naar verwachting tot een relatieve afname van de vraag naar zorg met verblijf.
- De opkomst van steeds meer technologische mogelijkheden betekent (op termijn) dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen en pas later een beroep doen op zorg met verblijf.
- Er wordt in de samenleving in toenemende mate een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen die te maken krijgen met beperkingen en op het invullen van de zorgbehoefte door mantelzorgers. Dat betekent een verschuiving van professionele zorg naar informele zorg en ook dit heeft uiteindelijk een dempend effect op de vraag naar professionele zorg.

Deze ontwikkelingen zijn van grote invloed op de vraag naar Intramuraal Wonen. Om het effect hiervan te duiden, brengt het Woningmarktonderzoek 2017 twee vraagprognoses in beeld:

1. **Basisprognose:** een vraagprognose die is gebaseerd op de demografische vraagontwikkeling, gecombineerd met ontwikkelingen in wet- en regelgeving die bepalend zijn voor de toegang tot Intramuraal Wonen (extramuralisering).
2. **Prognose inclusief aannames:** een vraagprognose die volgt uit het meewegen van de hierboven beschreven (maatschappelijke) trends en ontwikkelingen.

Figuur 5.1: Gemeente Pekela. Behoefte aan intramurale plekken voor ouderen

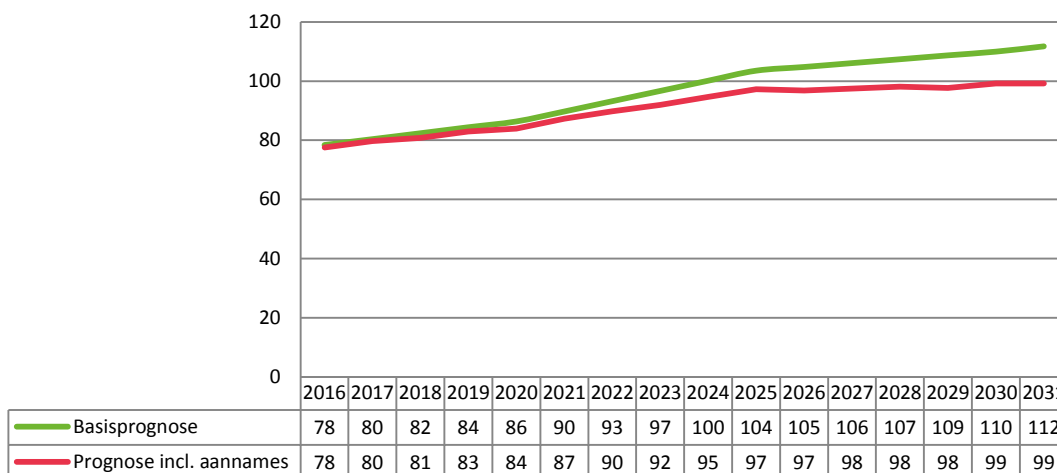


Bron: Woonzorgweter Companen.

De vraag naar Intramuraal Wonen in de gemeente Pekela neemt aankomende jaren eerst licht af als gevolg van de extramuralisering van de lichte ZP's. Vervolgens neemt de vraag licht toe door de demografische ontwikkeling van het aantal ouderen. Als de aannames worden meegenomen dan zal de vraag naar Intramuraal Wonen verder afnemen.

De zwaardere zorgvraag in een thuissituatie en de afname van behoefte aan Intramuraal Wonen heeft invloed op de vraag naar Verzorgd Wonen. Wij gaan in onze raming dan ook uit van een verhoogde vraag naar Verzorgd Wonen. De verwachting is dat woningen die traditioneel geschaard worden onder Verzorgd Wonen vaak niet de kwaliteit hebben die aansluit bij de woonwensen van de babyboomgeneratie die op leeftijd geraakt. Huishoudens die behoren tot deze generatie hebben ook vaak de financiële mogelijkheden om andere keuzes te maken. Dit maakt deze woningen op termijn kwetsbaar.

Figuur 5.2: Gemeente Pekela. Behoefte aan verzorgd wonen plekken voor ouderen



Bron: Woonzorgweter Companen.

De extramuralisering die zorgt voor een afname van de vraag naar Intramuraal Wonen leidt in de eerste jaren tot een stijging van de vraag naar Verzorgd Wonen. Een deel van de geëxtramuraliseerde cliënten met ZZP 3 en 4 zal kiezen voor Verzorgd Wonen. De prognose met effecten vanuit maatschappelijke trends vallen lager uit dan de basisprognose, omdat al met al de geschetste trends ook naar verwachting een dempend effect hebben op de vraag naar Verzorgd Wonen; zij het in mindere mate.

Ouderen met een zorgbehoefte ontvangen vaker informele zorg van mantelzorgers, waardoor de stap naar een woning in de nabijheid van het formele zorgaanbod wordt uitgesteld.

### GGZ en VG

Ook in het kader van de GGZ en de VG vindt extramuralisering plaats. De ontwikkeling daarvan wordt op regionale schaal gezien. Het is nog niet duidelijk wat e.e.a. voor Pekela inhoudt.

De vraag naar zelfstandige woonruimte bij de GGZ hangt sterk samen met de uitstroom vanuit Beschermd Wonen. Als de doelgroep niet kan doorstromen naar een zelfstandige woonruimte, zal de vraag naar Beschermd Wonen de komende jaren hoger uitvallen. Rekening houdend met de toenemende ambulantisering verwachten we op grond van het Woningmarktonderzoek 2017 dat de vraag naar zelfstandig wonen voor GGZ-cliënten de komende jaren regionaal flink toeneemt (van 90 woningen in 2017 naar 150 woningen in 2025).

Voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten in de regio Oost-Groningen was er begin 2017 behoefte aan circa 800 geclusterd begeleide plaatsen voor gehandicaptenzorg. Deze behoefte zal volgens het Woningmarktonderzoek 2017 het komend decennium licht afnemen naar 750 plaatsen in 2027.

In Pekela woont slechts een zeer beperkte groep in een beschermd woonvorm. Medio 2018 heeft Pekela maar 3 inwoners in Beschermd Wonen (intramuraal zorg in natura) en 7 inwoners in Beschermd Wonen met een Pgb. Als deze doelgroep niet kan doorstromen naar een zelfstandige woonruimte, zal de vraag naar Beschermd Wonen in de komende jaren hoger uitvallen. Dat geldt ook voor inwoners die in Beschermd Wonen zitten, zonder dat daarin via de GGZ te zijn beland en die niet uit Beschermd Wonen kunnen uitstromen. Zoals gezegd is de Pekelder populatie beperkt, in regionaal verband is een zekere instroom in Pekela vanuit intramuraal vormen van zorg denkbaar. Dit is niet geanalyseerd.

### Woonruimteverdeling en uitvoering convenant Huisvesting Ex-cliënten Beschermd Wonen

Wij geven uitvoering aan het convenant Huisvesting Ex-cliënten Beschermd Wonen ook al betreft het een zeer beperkte doelgroep.. Medio 2018 heeft Pekela maar 3 inwoners in Beschermd Wonen met een

Pgb. Een deel van deze groep zal in Beschermd Wonen blijven, en overgaan naar de WLZ. Een ander deel zal – hoe klein ook- doorstromen naar de reguliere voorraad en mogelijk terugkeren naar Pekela. We gaan nog analyseren waarom het komt dat er in Pekela zo weinig inwoners in een beschermde woonvorm wonen. In regionaal verband is er wellicht een uitstroom te verwachten die mogelijk in Pekela terecht komt, bijvoorbeeld door groningenhuurt.nl. Naar aanleiding van dit onderzoek gaan we hierop beleid ontwikkelingen met onze ketenpartners.

*Planning:* doorlopend

#### **Onderzoek en maatwerkafspraken begeleid wonen**

Wij willen maatwerkafspraken maken over huisvesting van kwetsbare doelgroepen (ex-delinquenten, ex BW&O, de forensische doelgroep, kwetsbare jongeren en statushouders) en daarmee uitvoering geven aan het convenant dat de gemeente en Acantus hebben ondertekend.

*Planning:* doorlopend

## Bijlage 1. Samenvatting activiteitenprogramma

Thema	Activiteit	Planning
1	Inventarisaties locaties die (potentieel) geschikt zijn voor realisatie levensloopgeschikte woningen	2 <sup>e</sup> helft 2019
1	Realisatie centrumplan Oude Pekela	2019-2023
1	Uitvoeren leefbaarheidsonderzoek	2021
1	Structureel leegstaande en verwaarloosde panden en plekken in beeld brengen en in contact treden met de eigenaar	Permanent
1	Optimaal gebruik maken van mogelijkheden / budget keuzegerechten	Permanent
2	Inzichtelijk maken huidige plancapaciteit in relatie tot nieuwbouwopgave	2019
2	Versterken samenwerking Wonen en Sociaal Domein	2019
2	Invulling Clockstede en Molenhof	Start medio 2019
2	Afspraken maken met Provincie over te realiseren woningbouw aantallen	Medio 2020
2	Aanpak rotte kiezen	2019/2020, daarna doorlopend
2	Ruimte bieden voor particuliere initiatieven	2020
2	Aandacht voor negatieve effecten particuliere verhuur	2020
2	Onderzoek inzet en mogelijkheden SVn-blijverslening	1 <sup>e</sup> kwartaal 2020
2	Afspraken maken met marktpartijen over realisatie nieuwbouw	Medio 2020
2	Monitoring en aanpak langdurige leegstand	2021
2	Huidige en bestaande nieuwbouwplannen toetsen o.b.v. afwegingskader	Permanent
2/3	Prestatieafspraken maken met Acantus, Vestia en Woonzorg Nederland	Doorlopend
2	Invulling monumenten en andere waardevolle panden	Indien van toepassing
2	Verduurzaming sociale sector	Opnemen in prestatieafspraken
2/3	Prestatieafspraken maken met Acantus, Vestia en Woonzorg Nederland	Doorlopend
2	Samenwerking met Acantus over verduurzaming woningvoorraad.	2020
3	Voorlichting (toekomstige) eigenaar/bewoners over verduurzaming woning	2020
3	Afspraken maken met ontwikkelaars over betaalbare koop	Doorlopend
3	Woonwagenebeleid	Indien van toepassing
4	Levensloopgeschikte woningen opnemen in bouwprogramma	Na afspraken provincie
4	Locatie benoemen voor realisatie levensloopgeschikte woningen	2019
4	Realisatie levensloopgeschikte woningen, woningaanpassing en evt invulling Clockstede en Molenhof opnemen in prestatieafspraken	2019
4	Actief informeren ouderen over (preventieve) woningaanpassingen	2020
4	Vervanging oude bejaardenwoningen	Nader te bepalen
4	Woningaanpassing vanuit WMO	Permanent
4	Honoreren uitstroom Beschermd Wonen	Indien van toepassing
4	Vraag-aanbodinventarisatie wonen en zorg	2019-2020
4	Inventarisatie brandveiligheid seniorencomplexen	2021

Thema 1: Kernen en leefbaarheid

Thema 2: Vernieuwen en investeren bestaande voorraad

Thema 3: Sociaal wonen

Thema 4: Invulling wonen en zorg

## Bijlage 2: Afwegingskader woningbouw

### Doelstelling afwegingskader

Het afwegingskader is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling van woningbouwplannen. Het afwegingskader dient meerdere doelen:

- Het komen tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Pekela.
- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kernen Oude Pekela, Nieuwe Pekela en Boven Pekela.
- Het behoud van leefbare gemeenschappen, het sociaal en vitaal houden van kernen.
- Het voorkomen / tegengaan van leegstand van woningen of ander incurant vastgoed.

### Uitgangspunten volkshuisvestelijk afwegingskader

- Dynamisch voorraadbeleid op basis van een indicatieve (PMC) strategie
- Focus op toevoegen van kwaliteit die aansluit bij de (toekomstige) behoefte
- Nieuwbouw vindt plaats op plekken die de ruimtelijke structuur versterken, bijvoorbeeld in centrumgebieden, in het hart van het lint, op beeldbepalende rotte plekken, etc.
- Beperkte set volkshuisvestelijke criteria op prioritaire thema's
- Koppeling met de bestaande voorraad

Het afwegingskader moet aanknopingspunten bieden voor een goede beoordeling van woningbouwplannen op hun volkshuisvestelijke kwaliteit, gebaseerd op een aantal heldere criteria, met enige ruimte voor maatwerk.

### Criteria afwegingskader

De plannen worden beoordeeld op basis van 7 criteria. De beoordeling varieert van sterk (3 punten), gemiddeld (2 punten), zwak (1 punt). De optelsom bepaalt de ranking. Hierbij geldt hoe meer punten, hoe beter het project aansluit bij de doelstelling uit de woonvisie.

#### Basisprincipe

- Betreft het plan meer dan 1 woning?
  - a. Ja --> kwalitatieve toets
  - b. Nee --> akkoord met realisatie vanuit volkshuisvestelijke afweging

#### Kwalitatieve toets

- Sluit het plan aan op de kwalitatieve behoefte uit de PMC-benadering (beoordeling: sterk / gemiddeld / zwak)
- Worden in het plan levensloopbestendige woningen ontwikkeld? (beoordeling: sterk / gemiddeld / zwak)
- Ligt het plan op een beeldbepalende locatie? (beoordeling: sterk / gemiddeld / zwak)
  - a. Beeldbepalende locaties zijn in ieder geval centrumlocaties en locaties in het lint.
- Is er sprake van herbestemming / onttrekken leegstaand vastgoed? (beoordeling: sterk / gemiddeld / zwak)
- Is er sprake van onttrekking van incurante woningen (beoordeling: sterk / gemiddeld / zwak)

#### Kwantitatieve toets

- Sluit het plan aan op de kwantitatieve behoefte? (beoordeling: sterk / gemiddeld / zwak)



### Bijlage 3: Planningslijst woningbouw

Plannr.	Bestemmingsplan	Harde plancap.	Zachte plancap.
<b>18.</b>	<b>De Linten</b>		
18.1	bouwlocaties Doorsneeweg	1	
18.2	bouwlocaties Doorsneeweg	2	
<b>20</b>	<b>Bedrijventerrein West</b>		
20.1.	W.H. Bosgrastraat naast nr. 54	1	
20.2.	Schipperswijk achter W.H. Bosgrastraat 19	4	
	bedrijfswoningen wonen/werken	10	
<b>22</b>	<b>Boven Pekela</b>		
22.1.	Wildeplaats 1a	1	
22.2.	Wildeplaats 41a	1	
22.3.	Noordercolonie	1	
22.4	Noordercolonie 18	1	
<b>26.</b>	<b>Koertsmeulen</b>		
26.1.	in moederplan	7	
26.2.	Eerste Herziening (loc. langs Feiko Clockstraat)	23	
<b>28.</b>	<b>Nieuwe Pekela</b>		
28.1	Nieuwe Pekela 't Ol Alteveer	18	
28.3	Nieuwe Pekela herstructureringslocaties.	18	
	Meidoornlaan	8	
	Clockstede		p.m.
	Poortmanswijk		3
<b>8.</b>	<b>Oude Pekela</b>		
8.1.	Herstructureringslocaties	13	
8.4.	Schoolstraat	24	
8.5	Tuinbouwwijk	2	
8.6.	locatie De Zevensprong	10	
8.7.	Feiko Clockstraat	4	
8.8.	Schaepmanlaan	7	
	Kooistralocatie		20
	Molenhof		p.m.
	Raadhuislaan		15
	Actionlocatie		24
<b>Totaal</b>		<b>156</b>	<b>62</b>

## Bijlage 4. Relevante beleidskaders en wetgeving

### Woonvisie 2015 gemeente Pekela

De vigerende woonvisie dateert uit 2015 en richt zich concreet op de periode tot 2020. De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe regionale afspraken vragen om een actualisatie van de huidige woonvisie. Dit betekent overigens niet een totaal nieuwe koerswijziging. De woonvisie 2015 is sterk gericht op het werken aan behoud van de woonkwaliteit:

- Gericht op inwoners die gebonden zijn aan Pekela.
- Realiseren van goede woningen op de juiste locatie.
- Aandacht voor de woonomgeving: aantrekkelijk, schoon, veilig, voorzieningen binnen handbereik en ruimte voor ontmoeting.
- De nadruk ligt op de versterking van de twee dorpscentra, het kwalitatief op peil houden van bestaande buurten en linten en het verduurzamen van een deel van de woningvoorraad.

### Prestatiekader RWPL Regio Oost-Groningen 2018-2023

In 2018 is het Regionaal Prestatiekader geactualiseerd. Dit kader fungeert als leidraad voor de samenwerking van Oost-Groningse partijen. Omdat de oorspronkelijke regionale afspraken overwegend kwantitatief van aard waren is ervoor gekozen om deze meer kwalitatief in te vullen. Belangrijke doelen in het kader zijn:

- Flexibele en betere afspraken over de uitvoering maken
- De kwantitatieve onderlegger van de afspraken te moderniseren
- Een gezamenlijk regionaal indicatief portefeuilleperspectief ontwikkelen
- De Provinciale Omgevingsverordening wat betreft woonprogrammering toe te passen op Oost-Groningen, waarbij o.a. gebruik wordt gemaakt van de vastgestelde huishoudensontwikkeling
- Een krachtige uitvoering en resultaat boeken op de Menukaart
- Extra aandacht schenken aan positieve communicatie en marketing
- Thema's als voorzieningen, zorg, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid anders en opnieuw in afspraken integreren.

### Provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen. In deze omgevingsverordening komen zaken als gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied en de ruimte-voor-ruimte-regeling aan bod. Daarnaast staat in de verordening dat gemeenten ervoor moeten zorgen dat de woningvoorraad op de regionale behoefte is afgestemd. Concreet betekent dit dat de bouw van nieuwe woningen moet overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale behoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

### Menukaart Oost-Groningen

In 2016 is de Menukaart Oost-Groningen opgesteld. De menukaart bestaat uit zes verschillende gerechten, die allen als doel hebben de (particuliere) woningvoorraad in Oost Groningen te verbeteren en toekomstgeschikt te maken. De aanpak varieert van het verbeteren en verduurzamen van woningen tot het (terug)kopen van woningen door woningcorporaties en zelfs sloop van sterk verouderde panden. De zes gerechten van de menukaart zijn:

- Aanpak voorkomen verpaupering en waardedaling
- Verduurzaming en woonlastenverlaging particuliere woningvoorraad

- Rotte Kiezen-aanpak
- Inpondfonds (met mogelijke sloop op termijn)
- Transitie-/slopfonds
- Aanpak regionaal deprogrammeren woningbouwplannen

### **Herziene Woningwet**

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. Kernpunt is dat corporaties zich in de basis moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt. In de woonvisie kan de gemeente haar zienswijze geven op een aantal werkerreinen van de corporaties:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Daarnaast moeten corporaties sinds 1 januari 2016 voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een huurwoning krijgen toegewezen, een huurprijs betalen tot maximaal de aftoppingsgrens. Dit betekent dat er voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden dienen te zijn om te voldoen aan het passend toewijzen.

### **Wet Ruimtelijke Ordening: Ladder voor Duurzame verstedelijking**

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening ook inhoud te geven.

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Doel van deze 'Ladder' is om de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. De 'Ladder' vraagt daarom afstemming van de woningbouw op de kwalitatieve behoefte. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide onderbouwing van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte, en de mogelijkheden op inbreidingslocaties om in deze behoefte te voorzien. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwing van de behoefte. De gemeente is verantwoordelijk om deze onderbouwing bij het bestemmingsplan te regelen. De woonvisie helpt bij deze onderbouwingen, als de gemeente hiermee kan aantonen dat een plan inspeelt op de behoefte die de gemeente met haar woonbeleid wil bedienen.