Woonvisie Assen

BIJLAGE BIJ DE WOONVISIE

CONCEPT - MAART 2021



INHOUD

1 Wonen maakt plekken beter 3

2. Prettig wonen met zorg 15

3. Met energie aan de slag 27

4. Betaalbaar wonen 35

5. Accenten per wijk 45

6. Onderzoeksuitkomsten 58

1

WONEN MAAKT PLEKKEN BETER

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Het voorzien in de behoefte van 2.500-3.000 woningen
- Het bieden van ontspannen stedelijk wonen
- Het stimuleren van de doorstroming
- Het creëren van meer bouwmogelijkheden in de bestaande stad
- Daarbinnen voldoende sociale huur en middenhuur aanbieden
- De variatie in de koopsector vergroten
- Plannen toetsen aan kwaliteitscriteria
- Voor woonwagenbewoners een verbeterplan maken
- Met regio, provincie en rijk werken aan onze doelen



IN DE BEHOEFTE VOORZIEN: 2.500 TOT 3.000 WONINGEN

Assen heeft een hoofdrol in het bedienen van de lokale vraag naar wonen, een deel van de vraag uit omliggende gemeenten en in de behoefte in de regio Groningen-Assen. Het gaat om 2.500 tot 3.000 woningen netto toename* tot 2030. De woonvraag per jaar ligt op dit moment het hoogst en neemt richting 2030 af. Ook na 2030 zijn er woningen nodig: totaal tussen de 500 en de 750 in de periode 2030-2040, in lijn met een landelijk beeld van afnemende groei.

De groei van Assen valt grotendeels samen met toename van de groep ouderen en kleine huishoudens. Assen vergrijst niet alleen maar trekt ook ouderen uit omliggende gemeenten aan. Het aantal gezinnen blijft nagenoeg stabiel. Jongeren bleven de afgelopen jaren meer dan voorheen in Assen, hoewel dit een onzekere factor is gelet op mogelijke veranderingen in het leenstelsel.

Per deelgebied wijst het marktonderzoek op de volgende gewenste accenten in het programma 2020-2030 **:

- Binnenstad: huur: 60-65%, grondgebonden: 45-50%
- Bestaande stad: huur: 35-40%, grondgebonden: 70-75%
- Stadsrand: huur: 25-30%, grondgebonden: 80-85%

Per type wijst het marktonderzoek op het volgende voor 2020-2030**:

- Koopappartement: ca 20%, 500 tot 600
- Koop vrijstaand: 10-15%, 300-450
- Koop tweekapper: 15-20%, 450-600
- Koop rij: 15-20%, 450-600
- Sociale huur appartement: ca. 20%, 500-600
- Sociale huur grondgebonden: ca. 5%, 125-150
- Dure huur: tot 10%, 250-300

Het is belangrijk om hier kanttekeningen bij te plaatsen:

- Binnenstad: vooral appartementen. Het gewenste aandeel van 45-50% grondgebonden is niet realistisch. Een deel van de vraag krijgt een plek in bestaande wijken en plekken rondom de binnenstad.
- Assenaren willen meer luxe dan ze kunnen betalen. Het beoogde budget van veel woningzoekenden ligt lager dan wat beschikbaar is. Navraag onder huishoudens leert dat zij dan kiezen voor minder ruimte: vaker rijwoningen en tweekappers in plaats van vrijstaand. Juist deze woningen zijn in Assen al in grote aantallen te vinden.
- Appartement kan ook zijn: grondgebonden. Het marktonderzoek gaat uit van veel koopappartementen. Appartementen komen ruim voldoende voor in bestaande bouwplannen. Uit eerdere ervaringen en uit gesprekken met makelaars blijkt er juist plannen nodig zijn voor grondgebonden levensloopbestendig wonen. Hierbinnen valt ook een toenemende behoefte aan gezamenlijk te ontwikkelen projecten, zoals recent ontwikkelde projecten door Seniorenbond Noord Nederland.

* Met netto toename bedoelen we: het resultaat van nieuwbouw, transformatie/herbestemming en sloop. Wetende dat Assen bijna 1.000 woningen zal slopen als onderdeel van wijkvernieuwing, ligt de nieuwbouwopgave ook 1.000 hoger.

** Nota bene: optellingen van 'onderkanten of bovenkanten van bandbreedtes' per deelproduct match niet met de bandbreedte in totaal. Bij de onderkant van het ene, is er sprake van meer van het andere. De totale bandbreedte is leidend.

ONTSPANNEN STEDELIJKHEID BIEDEN

Assenaren zien in toenemende mate de voordelen van binnenstedelijk ontwikkelen. In 2020 vroegen wij in een enquête (separate bijlage) of zij de voorkeur geven aan inbreiden of uitbreiden, en op welke plekken zij kansen voor woningbouw zien. Ook in de animo voor binnenstedelijke grondgebonden projecten zien we de behoefte in toenemende mate terug. Bovendien is er ook regionaal behoefte aan stads wonen, deels grondgebonden, deels gestapeld, waarin Assen kan voorzien.

Assen maakt de keuze om in te zetten op 'ontspannen stedelijkheid'. Dat is een manier van stedelijk ontwikkelen die past bij de kernkwaliteiten* waarmee Assen groot is geworden, en van daaruit ook een antwoord biedt op de opgaven die voor ons liggen.

Assen werkt dit verder uit in leidende principes:

- Een verbonden stad: sociaal (inclusiviteit, iedereen doet mee) en fysiek (een omgeving die uitnodigt tot naar buiten gaat en ontmoeten);
- Dynamische hoofdstad: met voldoende werk, waar je in alle fasen van het leven vooruit kunt, met een levendige binnenstad, goed bereikbaar en spil in de regio;
- Groene stad van het noorden: waarin Drentse Aa, Asser Bos de Brink en meer onderling verbonden groen bijdragen aan klimaatdoelen maar ook aan gezond en sociaal verkeer in de stad.

Voor de woonvisie betekent 'ontspannen stedelijkheid' dat stedelijke woningbouw altijd gebeurt met oog voor voldoende (groene en aantrekkelijke) openbare ruimte. Assenaren vragen daar nadrukkelijk om*. Ontspannen stedelijkheid kent vele vormen, van grondgebonden wonen tot appartementen, van wonen aan de stadsrand tot wonen in de binnenstad.



Ontspannen stedelijk wonen in de binnenstad



Ontspannen stedelijk wonen rondom de binnenstad

* Zoals in de Maptionnaire enquête die de gemeente in de zomer van 2020 hield onder Assenaren.

DOORSTROMING STIMULEREN

Doorstroming is een belangrijk middel om te voorzien in de vraag en om plekken een nieuwe toekomst te geven. Bijna driekwart van de woningen in Assen is een gezinswoning. Ongeveer een derde van de huishoudens is een gezin. Hoewel er in theorie dus meer dan voldoende gezinswoningen zijn, is er volgens marktonderzoek toch een grote behoefte aan meer gezinswoningen. Deze behoefte heeft drie oorzaken:

- Er is een kwalitatieve vraag: meer ruimte, vaker vrijstaand, energiezuinig, modern en soms ook: op een nieuwe plek. De bestaande voorraad voldoet niet geheel aan dit profiel.
- Zittende, oudere bewoners die de gezinsfase voorbij zijn stromen maar weinig door. Het gaat hier om een grote en groeiende groep huishoudens. Zij zijn tevreden met hun huis, buurt en buren en het lukt hen om hier tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen.
- Er zijn nog te weinig aantrekkelijke alternatieven voor senioren om een 'tussenstap' te maken. Voor hen is een gevarieerder aanbod in huur en koop nodig, van compact tot ruim, grondgebonden of gestapeld, nabij voorzieningen maar niet altijd. Hier ligt een grote kans voor Assen.

Ons antwoord op deze behoefte is: bewoners die de gezinsfase voorbij zijn verleiden tot doorstromen met een gevarieerd aanbod. Daarmee creëren we meer beschikbaarheid in gezinswoningen in bestaande wijken met veel gezinswoningen, met gelijktijdig een inspanning om die woningen en wijken een 'tweede jeugd' te geven. Hoe beter dat lukt, hoe minder Assen genoodzaakt is om nog woningen toe te voegen die er eigenlijk al zijn.

MEER MOGELIJK MAKEN IN DE BESTAANDE STAD

Meer ontspannen stedelijke locaties ontwikkelen

De uitdaging is om woningzoekenden het gewenste woonmilieu in de bestaande stad te bieden. Dit lukt wanneer we een aantal obstakels weten te ruimen.

- De stedenbouwkundige opzet en uitstraling van vroegnaoorlogse buurten sluit niet aan bij de behoefte. Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om dit te veranderen.
- De wens tot wonen in de bestaande stad, en de gewenste woningtypes daarbinnen (zie: marktonderzoek 2019) - dit vraagt bij planvorming om voldoende ruimte bij de woningen en in de woonomgeving.
- Het vraagt ook om extra aandacht voor de inrichting van groen en openbare ruimte: Assenaren geven duidelijk aan dat zij daaraan grote waarde hechten en dat zich bij plannen voor verdichting soms zorgen maken.
- Ontwikkelen in de bestaande stad kent in het algemeen meer onzekerheden. Denk dan aan: meerdere eigenaren, belanghebbenden en bezwaarmakers, kosten voor sloop of sanering, omgevingsfactoren als hinder en ontsluiting.

Assen werkt hier op de volgende wijze aan:

- Versneld ontwikkelen van locaties in de bestaande stad.
- Op locaties in of bij de binnenstad bouwen we met een stedelijke uitstraling. Dat zijn appartementen én grondgebonden stadswoningen. Een voorbeeld is Asselyn. Een plek waar dit ook kan is het Havenkwartier.
- Op locaties meer op afstand van de binnenstad, zoals De Lariks, betekent herontwikkelen juist meer benutten van open plekken. Zie ook de voorbeelden op de pagina hierna.

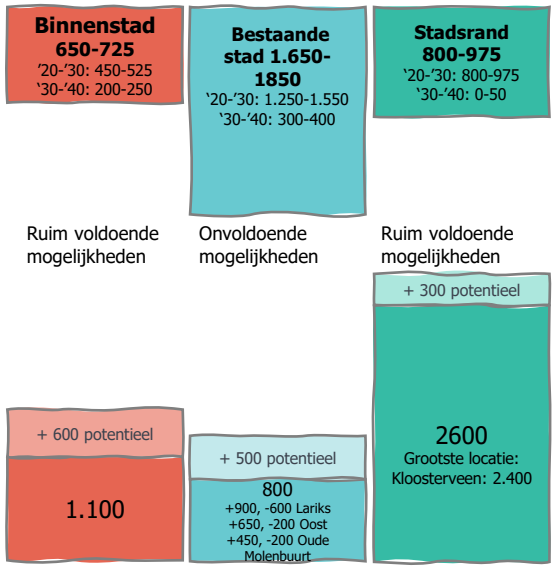
1-1 > We zorgen voor meer personele capaciteit om locaties te verkennen (stadsscan) en het gesprek te voeren met eigenaren.

1-2 > Als gemeente nemen we het voortouw met een versnellingsplan voor bouwen op locaties in de bestaande stad. Met de corporaties maken we al een locatieatlas voor de opgave in de sociale huur.

1-3 > We maken tempo om in Kloosterveen voor 2030 voldoende woningen te bouwen

1-4 > We monitoren de voortgang in planvorming, realisatie en de effecten op de woningmarkt jaarlijks, en delen dit met de Raad.

<u>Woonvraag en huidige plannen</u>
Woonvraag volgens het marktonderzoek



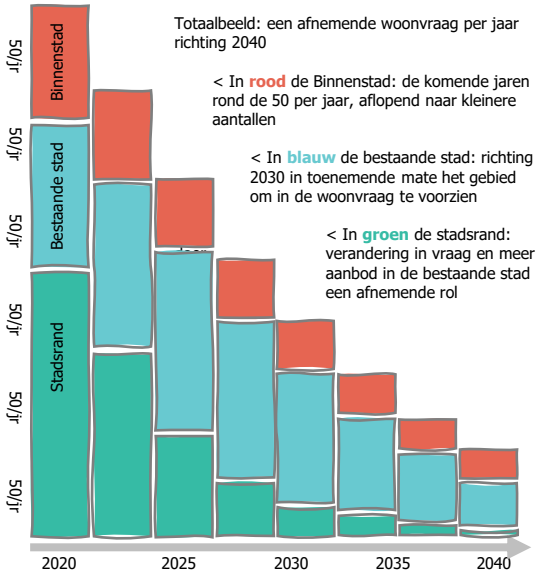
Bekende plannen voor woningbouw (stand 2021)

Optellingen van 'onderkanten of bovenkanten van bandbreedtes' per deel-product match niet met de bandbreedte in totaal. Bij de onderkant van het ene, is er sprake van meer van het andere. De totale bandbreedte is leidend.

MEER MOGELIJK MAKEN IN DE BESTAANDE STAD

Geleidelijke overgang: meer wonen in de bestaande stad

De figuur hierna illustreert de verhouding tussen bouwen in de binnenstad, de bestaande wijken en uitbreiding aan de stadsrand, bij een hoge maar langzaam afnemende woningvraag.



Vier manieren van verdichten met meer kwaliteit

Deze vier manieren illustreren hoe verdichten kan in naoorlogse wijken, waarbij tegelijk de kwaliteit van groen en gebruikswaarde van de woonomgeving een impuls krijgen.



A: Bestaande complexen van woningen uitbouwen en optoppen. Dit kan in veel gevallen bij portieketageflats



B: Chirurgisch ingrijpen door het benutten van restruimtes zoals huidige garageboxen, kleine aanleunwoningen, vaak op hoeken van grote blokken;



C: Herstructurering en herbouw van andere woningtypen die op een compacte manier gebouwd ruimte geven voor groen en openbare ruimte;



D: Langs randen van wijken zijn soms grote locaties onbenut. De verwachting is dat meer mensen in de stad zonder auto leven en bovendien wordt automobiliteit schoner en stiller. Dit geeft ruimte.









VOLDOENDE SOCIALE HUUR EN MIDDENHUUR BIEDEN

Corporaties: vernieuwen en bijbouwen

Met de Assense corporaties maken we afspraken en plannen om te zorgen voor voldoende, goede en betaalbare sociale huurwoningen.

- In een groeiend Assen groeit de behoefte aan sociale huurwoningen mee. Het marktonderzoek uit 2019 wijst op een benodigd aandeel in de groei van 21-22%. Daarmee houden we al rekening met extramuralisering van doelgroepen. Bij een totale groei met 2.500-3.000 huishoudens komt dit overeen met 525-625 extra woningen*.
- De corporaties hebben bovendien de opgave om reeds gesloopte woningen te compenseren met nieuwbouw. Er is urgentie om de eerstkomende jaren een 'sprint' te trekken. Om deze inhaalslag mogelijk te maken, en tegelijk te werken aan een ongedeelde stad, vragen we bij alle bouwplannen om 30% sociale woningbouw, dus ook op locaties in particulier eigendom. Alleen gemotiveerd wijken we daar van af. Dit hebben we in prestatieafspraken vastgelegd tot en met in elk geval het jaar 2023.
- Gemeten over de periode 2020-2023 voegen corporaties en andere partijen samen netto 540 sociale huurwoningen woningen toe, gebaseerd op bestaande plannen. Afhankelijk van het tempo waarin Assen op korte termijn groeit, is dit 30% of méér**;
- Op basis van monitoring van wachttijden en zoektijden besluiten we met de corporaties of en wanneer de 'sprint' voltooid is, en wat daarna de verdere voorraadontwikkeling moet zijn om in de behoefte te voorzien.

Zie ook hoofdstuk 4.

Middenhuur: een relevante markt

Uit de marktonderzoeken blijkt dat er een beperkte behoefte is aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens van €752. Het gaat hier vooral om de zogenaamde 'middenhuur' tot ca. €900. Het gaat naar verwachting om 20 tot 25 per jaar, zowel in de vorm van appartementen als in de vorm van gezinswoningen, en zeer kleine aantallen woningen met een nog hogere huurprijs. We vinden het belangrijk dat er voldoende woningen in de middenhuur bij komen in Assen. We vragen de corporaties om hierin aanbod te creëren, aanvullend op de sociale huur. Bij gebrek aan mogelijkheden daartoe bij de corporaties, vragen we marktpartijen om in dit segment te investeren.

Zie ook hoofdstuk 4.

* Omdat er ook ca. 1.000 gesloopt wordt in deze jaren, ligt de bruto toevoeging navenant ca. 1.000 woningen hoger. Corporaties houden hiermee rekening in hun plannen.
** Alleen als Assen in dezelfde 4 jaren (2020 t/m 2023) met méér dan 1.800 woningen groeit / 450 per jaar, dan komt je onder de 30% uit. Dit is onwaarschijnlijk.

VARIATIE IN DE PROGRAMMERING

Assen biedt de ruimte voor iets nieuws

We herkennen een groeiende vraag naar andere, soms innovatieve woonvormen of manieren van realiseren. Er is veel animo, maar tot op heden wordt er weinig gerealiseerd, mede omdat er weinig locaties voor is aangewezen in Assen. Het woningbehoeftenonderzoek gaat uit van maximaal 150 'vernieuwende woonvormen' maar we verwachten dat de vraag groter is en aan te wakkeren is bij meer aanbod. Voorbeelden:

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Wonen op water;
- Zelfvoorzienend (autarkisch) wonen;
- Wonen-werken;
- Groepswonen ('Knarrenhof')
- Mantelzorgwonen.
- Microwonen ('tiny houses')

1-5 > We selecteren locaties, waar ruimte geboden wordt voor iets 'anders', en neemt een actieve rol in communicatie en het stimuleren van initiateven (door bijvoorbeeld prijsvragen).

Wonen en functiemenging

Op kleine schaal kennen we woningen met een bedrijfsruimte aan huis: wonen boven de winkel, een woning met loods op het bedrijventerrein. We verwachten in de toekomst op kleine schaal ruimte nodig te hebben voor zulke combinaties. Mensen zijn snel gewend geraakt aan thuiswerken. Dit stelt eisen aan de woning. Op verschillende bedrijventerreinen zijn nog mogelijkheden om wonen naast het bedrijf te realiseren. In woonwijken ontstaan nieuwe kansen, maar soms ook in gebieden waar andere functies de overhand hebben. Wel is het belangrijk goed na te denken over mogelijke hinder en juridische aspecten.

1-6 > Assen zoekt naar mogelijkheden om meer functiemening in wijken te creëren, rekening houdend met risico's op hinder.

Regionale vraag naar 'excellent wonen' bedienen

Assen kan een deel van de regionale vraag naar 'excellent wonen' bedienen, voor de bovenkant van de markt, in een omgeving die ook een 'excellent' imago heeft. De regiogemeenten spraken af om hier verspreid over de gemeenten op kleine schaal ruimte voor te maken. Dit kunnen zowel binnenstedelijke projecten zijn als ruim en groen wonen aan de stadsrand. We toetsen bij plannen of het passend is om (ook) een deel van deze behoefte te bedienen.



Impressie van gerealiseerde levensloopbestendige CPO-woningen in Baggelhuizen

PLANNEN TOETSEN AAN KWALITEITSCRITERIA

Criteria als indicatief houvast voor planbeoordeling
Woningbouw in Assen dient niet alleen om inwoners te binden en aan te trekken, maar ook andere doelen zoals ruimtelijke samenhang en ruimtelijke kwaliteit, beperking van onnodige (auto)mobiliteit, werken aan draagvlak onder stedelijke voorzieningen, het nemen van een rol in de opvang van bijzondere groepen. We sommen hierna criteria op hoofdlijnen op, die een rol spelen bij medewerking aan plannen voor woningbouw:

Indicatie voor criteria woonvraag:
- Het bedient een vraag naar een type wonen / eigendom / woonmilieu waarvan het geplande aanbod onvoldoende is;
- Het draagt bij aan een ongedeelde stad en aan kortere zoektijden in de sociale huur;
- Het leidt tot het aantrekken van groepen die anders niet in Assen komen wonen;
- Het leidt tot (een keten van) doorstroming waardoor meer huishoudens hun woonwensen kunnen vervullen én er momentum ontstaat voor woningverbetering;
- Het betreft een innovatieve woonvorm waarvan in Assen nog onvoldoende te vinden is;
- Het betreft een buitengewoon duurzaam project (energie, circulair);
- De inschatting is dat het initiatief ook op langere termijn qua plek en product gewild is;

Indicatie voor criteria ruimtelijk:
- Het betreft inbreiding, niet uitbreiding;
- Het biedt een oplossing voor een plek of gebouw waar anders geen functie (meer) voor is;
- Het zorgt er (mede) voor dat ook omliggend gebied ruimtelijk beter wordt;
- Het verbetert de groene kwaliteit van een plek;
- Het past binnen het principe van ontspannen stedelijkheid (behalve als vanuit stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke of andere zwaarwegende redenen verdichting wenselijk is);
- Het leidt tot onderscheidende architectuur of stedenbouw;
- Het plan draagt bij aan de sociale kwaliteit van een plek;

Deze criteria zijn in zichzelf niet doorslaggevend. Wel geldt: hoe meer positieve bijdrage een woningbouwplan levert aan deze overwegingen, hoe logischer het is om mee te werken / bij te dragen / urgentie te geven aan een ontwikkeling. Daar waar een plan een doel doorkruist, kan dit reden zijn om niet mee te werken, procedureel of door het ontwikkelen van regelgeving.

Naast deze criteria zijn er wettelijke eisen en richtlijnen vanuit andere beleidsvelden, die bepalend zijn voor planvorming. Daaronder valt in toenemende mate aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, zoals voldoende groen (Groenvisie 2021-2022), geluidshinder, licht, antennebeleid, welstandsbeleid, plaatsing van energieopwekkende installaties, verkeersveiligheid, een plek voor gebruik en stalling van fietsen.

1-8 > We benutten de indicaties voor woonvraag en ruimtelijke kwaliteit in deze woonvisie, als houvast bij beoordeling van plannen.

PLANNEN TOETSEN AAN KWALITEITSCRITERIA

Een leidend principe van Assen is: groene stad van het noorden. De laatste jaren is er toenemende aandacht voor de groene kwaliteit van de leefomgeving in de stad:

- Vanuit klimaatoverwegingen: Met bomen, water en groen zorgen we dat de stad niet te heet wordt. Groen krijgt een functie om bij piekbuien wateroverlast te voorkomen.
- De stad wordt steeds belangrijker voor de biodiversiteit. Hierbij gaat het niet alleen om de openbare ruimte, maar ook om het natuurvriendelijker maken van tuinen en natuur inclusief bouwen met bijvoorbeeld nest- en vleermuiskasten geïntegreerd in woningen.
- Vanwege de belevingswaarde, het welbevinden van mensen en gezond gedrag. Het gaat om waar je op uitkijkt, waarlangs je je verplaatst en waar je naar toe gaat. Om op een bankje te zitten, te spelen, te hardlopen;
- Actueel is er COVID19 wat zorgt voor veel thuiswerkende mensen, die meer in de eigen woonomgeving verblijven en meer waarde hechten aan de groene kwaliteit van deze omgeving.
- Groen zorgt ook voor financiële waarde. Een woning in een groene omgeving is gewoon meer waard.

Groene ruimte begint bij voorkeur bij de voordeur, en is onderling goed verbonden. Dat gaat veel verder dan het Asserbos en de natuur rondom te stad. Iedere Assenaar zou het groen en de natuur van de stad elke dag moeten ervaren. Hoewel Assen veel groen kent, is het niet gelijkmatig verdeeld. De binnenstad kent relatief weinig groen, bestaande wijken zijn door de jaren heen soms 'versteend' geraakt onder druk van een toenemend autobezit, en ook bij recentere nieuwbouw kreeg het groen niet altijd de ruimte. Assen wil werken aan meer en beter groen, door te investeren in groene routes, het vervangen van verwaarloosd groen, stimuleren van groene private ruimte (Operatie Steenbreek), aandacht voor beheer. Over het nieuwe groen dat terugkomt, wordt met de omwonenden overlegd.

1-9 > Bij elk plan vragen we om een paragraaf waaruit duidelijk wordt dat het groen beter wordt, en bijdraagt aan een groenere stad met meer biodiversiteit. Dit krijgt een plek in de Omgevingsvisie. Ook op het niveau van gebieden – om te beginnen Pittelo, Baggelhuizen en Peelo - maken we een samenhangend vernieuwingsplan waarin ook (herstel van) groen een hoofdrol krijgt.



Hittestress in Assen: valt mee, maar niet overal



Woningbouw kan goed samengaan met meer en beter groen

WOONWAGENBEWONERS: RUIMTE BIEDEN AAN LOKALE BEHOEFTE

In 2018 is het Beleidskader Woonwagenstandplaatsen vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Kern van dit beleid is dat wonen in woonwagen voor woonwagenbewoners en familie essentieel onderdeel is van hun culturele identiteit. Als gemeente hebben we als taak ruimte te bieden aan deze woonvorm. Uitgangspunt daarbij is dat woonwagenbewoners “binnen afzienbare tijd kans op een woonwagenstandplaats maken”.

Als onderdeel van het woningmarktonderzoek uit 2019 zijn de woonsituatie, het aanbod en de vraag naar woonwagenstandplaatsen in Assen geïnventariseerd. De uitkomsten daarvan zijn:

- Behoefte aan goede communicatie. Elkaar beter begrijpen door elkaar vaker te spreken, om wederzijds op tijd behoeften en problemen te herkennen en gemaakte afspraken goed voor de bril te houden;
- Opknappen van de bestaande locaties is gewenst, in elk geval bestrating, oude schuurtjes, onderhoud van groen;
- Extra standplaatsen zijn op termijn nodig. De inventarisatie schat de uitbreidingsbehoefte de komende vijf jaar in op 10-15 standplaatsen. Bewoners hebben voorkeur voor uitbreiding op de huidige locaties;
- Voorrang voor (voormalige) woonwagenbewoners en hun familie. Instroom van mensen zonder woonwagenachtergrond verkleint de kansen onder huidige families.

De huidige woonwagenlocaties aan de Bremstraat, Smetanalaan, Weidebeemd en Weth. Bergerweg in Assen blijven behouden. De ontwikkeling en het beheer van woonwagenstandplaatsen en sociale huurwoonwagens blijft een taak van de corporatie(s). Belangstellenden schrijven zich daar in. Als een standplaats vrij komt, wordt aan de hand van vaste criteria de volgorde van toewijzing bepaald.

Samen met de woningcorporatie maken we een plan voor de woonwagenlocaties aan de weth. Bergerweg en Smetanalaan , zodat deze weer vele jaren mee kunnen.

We kijken met de woningcorporatie en bewoners of de toewijzingscriteria voor een woonwagenstandplaats nog voldoen of dat het nodig is deze te vernieuwen.

Op basis van de inschrijvingen voor een woonwagen, overleggen we met de corporatie hoeveel woonwagenstandplaatsen nodig zijn om in de lokale vraag te voorzien. Daarbij kijken we naar doorstroming op de huidige locaties en de acceptabele zoektijd voor een specifieke woonwens. Ontwikkeling van nieuwe standplaatsen vindt bij voorkeur plaats op of bij huidige woonwagenlocaties. Als dat niet kan, onderzoekt de gemeente samen met de woningcorporatie(s) of het elders in de stad kan.

1-7 > De gemeente Assen biedt woonwagenbewoners één vast aanspreekpunt, zoals ook de corporatie dat al heeft. Voor de locaties Bergerweg en Smetanalalaan maken we een verbeterplan. We evalueren de toewijzingscriteria. We onderzoeken op basis van doorstroming en inschrijving hoeveel plaatsen er extra nodig zijn, bij voorkeur op / bij bestaande locaties, en anders zoeken we met corporaties en bewoners naar een nieuwe locatie.

SAMEN MET REGIO, PROVINCIE EN RIJK WERKEN AAN ONZE DOELEN

Met een goed plan is er altijd hulp

Binnen de exploitaties op projectniveau zijn er nog onvoldoende financiële middelen om alle doelen te behalen. Tegelijk zijn we er van overtuigd dat de wending richting binnenstedelijk vernieuwen en meer bouwen voor doorstroming nu én op langere termijn veel oplevert. Het draagt bij aan grotere doelen als ruimtelijke kwaliteit, passend en betaalbaar wonen, beperken van mobiliteit in de regio, versnellen van de energietransitie, de fysieke en mentale gezondheid en veiligheid van mensen, versterken van de aantrekkelijkheid van het noorden als woon- en leefgebied, natuurontwikkeling in en om de stad, etc. Dat zijn kwaliteiten en effecten die binnen exploitaties niet direct zichtbaar zijn. Deze vorm van ontwikkelen past bij de verstedelijkingsstrategie binnen de regio Groningen-Assen, die samen met het ministerie van BZK wordt opgesteld.

1-10 > Assen vraagt ondersteuning bij provincie en Rijk voor herontwikkeling van locaties. Ook zoekt Assen het contact op met steden of regio's die een soortgelijke opgave hebben.

Stadspromotie en marketing inzetten

We willen duidelijker vertellen wat de unieke kwaliteiten van Assen zijn. De vier leidende principes: hoofdstad, ontspannen stad, groene stad en verbonden stad staan daarbij centraal. Door veel meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van Assen willen we mensen aan Assen binden, meer mensen aantrekken, meer bezoekers ontvangen in de binnenstad en in de natuur in en rondom de stad.

1-11 > Assen komt met een plan voor stadspromotie, dat verder gaat dan alleen wonen.

2

PRETTIG WONEN MET ZORG

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- De hoofdopgaven voor Assen
- Opgaven en oplossingen voor ouderen
- Opgaven en oplossingen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid



HOOFDOPGAVEN VOOR ASSEN

Assen als spil in de regio

De hoofdrol die Assen heeft, is door de jaren heen zo gegroeid. De stad huisvest een grote variatie aan mensen met een zorgvraag: ouderen, mensen met een psychische kwetsbaarheid en lichamelijke of verstandelijke zorgvraag. Niet zelden gaat het om combinaties. Hieronder vallen ook specifieke groepen als dak- en thuislozen. Assen heeft een aantrekkende werking op mensen met diverse achtergronden en dus ook mensen met een zorgvraag. Daarbij spelen faciliteiten als het Wilhelminaziekenhuis en de GGZ-instelling een rol. Zorgondernemers kiezen Assen graag als vestigingsplek, vanwege aansluitende (zorg)voorzieningen en relatief veel en betaalbare huisvestingsmogelijkheden. Het levert werkgelegenheid, innovatie en expertise op maar vraagt ook iets van Assen en Assenaren.

Meer verantwoordelijkheid

Als gemeente hebben we als gevolg van decentralisatie in het sociaal domein een groeiende beleidsruimte maar we dragen ook meer verantwoordelijkheid. We staan voor een transformatie naar zo zelfstandig mogelijk (blijven) wonen, niet alleen voor ouderen. Actueel zijn de decentralisaties van beschermd wonen vanuit centrumgemeenten naar omliggende gemeenten en de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis. Dit leidt tot nieuwe opgaven voor de doelgroep met een psychische kwetsbaarheid. Dit gaat over ondersteuning, maatschappelijke opvang, oplossingen voor goed wonen en de zorg zelf.

Drie hoofdopgaven, per doelgroep andere accenten

Maatschappelijke verandering, demografische ontwikkeling en wet- en regelgeving zoals extramuralisering leiden de komende jaren tot opgaven.

- Voldoende passende woonvormen door deze toe te voegen, en door woningen aan te passen, door groei van doelgroepen maar ook als reactie op extramuralisering;
- Dat het thuis goed gaat: transformatie en innovatie in het sociale domein en koppeling tussen wonen en zorgaanbod;
- Dat het in de wijk goed gaat: zorgen voor sociale inclusie, zelfredzaamheid, participatie en de balans in draaglast en draagkracht in de wijk.

Hierbinnen gelden bij verschillende doelgroepen eigen, specifieke vragen en oplossingen. Steeds vaker gaat het om tussenvormen van bekende vormen van wonen, op het grensvlak van zelfstandig en onzelfstandig wonen. Zoals voor de twee grootste groepen in Assen:

- Ouderen: enerzijds het faciliteren van langer thuis wonen, individueel én gezamenlijk, anderzijds oplossingen voor mensen bij wie dat niet langer gaat. Het aantal 75-plussers groeit van 5.650 personen in 2018 naar ruim 10.000 in 2040.
- Mensen met een psychische kwetsbaarheid: passend wonen, met goede zorg en ondersteuning, aandacht voor sociale inclusie, waarvoor innovatie en intensieve samenwerking nodig is.

OPGAVEN EN OPLOSSINGEN VOOR OUDEREN

Afspraken over zorg, welzijn en wonen
In de woonvisie geven we aan wat er op het gebied van wonen nodig is voor ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid. Het is duidelijk dat wonen slechts een deel van de opgaven betreft. Zoals voorliggende voorzieningen, onderlinge werkafspraken tussen organisaties. We maken daarom in 2021 'prestatieafspraken' tussen gemeente en partners, waarin ook deze aspecten een plek krijgen.

2-1 > We maken 'prestatieafspraken' met woon- welzijn- en zorgpartners.

Een groeiende groep met een variatie aan wensen
Assen vergrijst, van ruim een kwart 65-plushuishoudens in 2018 naar ruim een derde in 2030. Na 2030 is er alleen nog substantiële groei bij de groep 75-plussers. De ene oudere is de andere niet. De generatie van kort na de Tweede Wereldoorlog passeert nu in toenemende aantallen de leeftijdsgrens van 75 jaar, waardoor de groep met een zorgvraag in omvang sterk groeit.

Gemiddeld genomen zijn ouderen gezonder, beter opgeleid en financieel zelfredzamer dan een generatie eerder. Tegelijk wordt ook meer dan voorheen van hen verwacht dat zij hun eigen woonsituatie en leven organiseren. Hierbinnen is er grote variatie in gezondheid, inkomen en vermogen om het leven te organiseren. Ook de groep ouderen die wél intensieve begeleiding nodig heeft en dat zelf niet goed kan organiseren of betalen, groeit. Onderzoek van ABF uit 2019 gaat uit van een toename van het aantal ouderen met een mobiliteitsbeperking met 1.660 tot 2030.

Om langer zelfredzaam te blijven is het in het algemeen van belang dat ouderen sociaal, fysiek en mentaal actief blijven, mee blijven tellen, zich voorbereiden op mogelijke beperkingen, door daarover in gesprek te gaan en zich te verdiepen in moderne technologie.

2-2 > We steken de komende jaren extra energie in bewustwording van de eigen verantwoordelijkheid voor woningaanpassing en in het wegwijs maken in de mogelijkheden.

In alle wijken een goed aanbod
We willen in alle wijken een goed aanbod aan wonen, zorg en welzijn bieden. Steeds duidelijker wordt dat het niet volstaat om te concentreren in slechts enkele wijken, zoals in de woonvisie uit 2016 nog werd voorgesteld. Nu al is er een concentratie van oudere huishoudens en mensen met een zorgvraag in de wijken Centrum en Noorderpark, in belangrijke mate ingegeven door het daar aanwezige woningaanbod en de voorzieningen. Maar juist in de 'gezinswijken' is een sterke toename gaande, in het bijzonder in Marsdijk en Kloosterveen. Assen heeft als uitdaging om in alle wijken een antwoord te hebben op vergrijzing, met woonvormen, een passende woonomgeving waarin mensen zo zelfredzaam mogelijk blijven, goede oplossingen voor tijdelijke situaties, goed georganiseerde zorg in het algemeen en aandacht voor het welzijn, waaronder ontmoeting, mobiliteit en sociale inclusief.

2-3 > We werken in alle wijken aan wonen met zorg, een bijpassende omgeving en een goede organisatie van zorg, niet meer alleen in wijken waar nu al een woonzorgcluster is. Dit krijgt ook een plek in prestatieafspraken met zorg- en welzijnspartners.

OPGAVEN EN OPLOSSINGEN VOOR OUDEREN

Definities

Er zijn vele definities in gebruik voor woonvormen voor ouderen. Belangrijke elementen daarin zijn:

- Zelfstandig of onzelfstandig wonen;
- Individueel of gezamenlijk wonen;
- Of zorg op afroep is, of inclusief bij het wonen;
- Wie de huur betaalt: de bewoner zelf, of de verzekeraar;
- Hoe zorg gefinancierd wordt: WMO of Wlz*.

De + bij de vormen van wonen staat voor de benodigde toename in de voorraad tot 2030, volgens het onderzoek van ABF uit 2019: 950 zelfstandige woningen (nultreden bouwen maar vooral aanpassen van bestaand woningen), 160 geclusterd / gezamenlijk, 420 intramuraal wonen. Deze aantallen zijn een verbijzondering van de totale 2.500-3.000 in heel Assen.



*WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning, Zvw: zorgverzekeringswet, Wlz: Wet langdurige zorg

OPGAVEN EN OPLOSSINGEN VOOR OUDEREN

Huiseigenaren: ga verbouwen

De behoefte aan zelfstandig individueel wonen neemt tot 2030 toe met 950 woningen. In ruim tweederde van de gevallen moeten woningen aanpasbaar zijn, in een derde moet de woning meteen al als nultredenwoning (drempel- en traploopvrij) gebouwd zijn. Assen moet bouwen, maar ook verbouwen: de komende tien jaar zullen aanvullend honderden huishoudens hun woning moeten aanpassen.

Huiseigenaren hebben een belangrijke eigen verantwoordelijkheid bij de aanpassing van hun woning.

Meer nog dan in andere wijken ligt in Marsdijk en Kloosterveen de nadruk op woningaanpassing onder huiseigenaren. Deze wijken vergrijzen snel, de financiële draagkracht is gemiddeld relatief hoog en de woningen lenen zich door hun technische aard goed voor aanpassing (maatvoering, doorgangen, drempels). Op de groep ouderen in deze wijken richten wij onze communicatie over eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden tot aanpassen in het bijzonder.

2-2 > We steken de komende jaren extra energie in bewustwording van de eigen verantwoordelijkheid in passend wonen en in het wegwijs maken in de mogelijkheden door aanvullende instrumenten.

2-4 > Voor huishoudens met een minimuminkomen of lager en onvoldoende eigen vermogen om hun woning aan te passen, werken we een vorm van financiële ondersteuning uit.

Corporaties: pas woningen aan op geschikte locaties

We maken afspraken met de corporaties om woningen aan te passen, vooral daar waar zorgvragers graag wonen, in woningen en buurten die zich daar voor lenen. Doel is om steeds voldoende aanbod te hebben – een ‘harde voorraad’ - voor de groeiende doelgroep, en mensen ook een alternatief te kunnen bieden voor (ingrijpende) aanpassing van de huidige huurwoning. Het voorkomt situaties waarin woningen ingrijpend worden aangepast om korte tijd later die aanpassing teniet te doen. Dit voorkomen betekent dat we inzet van onze middelen beheersbaar houden en goed kunnen inzetten voor andere behoeften. We maakten met Actium al WMO-werkafspraken over hoe lang deze woningen bij mutatie gereserveerd blijven voor mensen met een behoefte aan een aangepaste woning. Dit thema krijgt zijn plek in nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

2-3 > We werken in alle wijken aan wonen met zorg, en een bijpassende omgeving en organisatie, niet meer alleen in wijken waar nu al een woonzorgcluster is. Dit wordt onderdeel van ‘prestatieafspraken’ met woon- welzijn- en zorgpartners.

OPGAVEN EN OPLOSSINGEN VOOR OUDEREN

Nieuwbouw: in meer vormen dan nu

Meer ouderen willen zelf bepalen waar, hoe en met wie ze wonen. Daarin zien we ontwikkelingen:

Met de realisatie van appartementen wordt doorgaans al aangepast gebouwd en er zijn ruim voldoende woningen van dit type gepland. De uitdaging is te variëren in prijs en kwaliteit, ook meer grondgebonden te bouwen. Daarmee kan Assen 'tussenstapsenioren' beter bedienen: de groeiende groep vitale, relatief koopkrachtige senioren die kiest voor compacter en onderhoudsvriendelijker wonen, maar wel met ruimte in en om het huis. Voor hen liggen er in het bijzonder kansen in de vernieuwingswijken, maar bijvoorbeeld ook in de binnenstad en Havenkwartier, Kloosterveen en Marsdijk. Het gaat om een variatie aan producten, prijzen, woonmilieus.

2-5 > Bij de programmering van woningbouw, met name in de bestaande stad, zorgen we voor meer variatie in levensloopbestendig wonen.

Gezamenlijk wonen: niet alleen bij zorgvraag

Volgens het onderzoek van ABF (2018) is er behoefte aan ca. 160 extra woningen in gezamenlijk verband tot 2030. Met deze vorm van geclusterd wonen worden woonvormen beoogd waar mensen met een (relatief intensieve) zorgvraag bij elkaar wonen. De afgelopen jaren wordt duidelijk dat ook onder meer vitale senioren het geclusterd wonen gewild is. Het gaat om uiteenlopende vormen van gemeenschappelijk wonen waarbij ieder huishouden beschikt over een zelfstandige woning/wooneenheid en daarnaast vaak gemeenschappelijke voorzieningen zoals een woonkamer, keuken en tuin. Hierin herkennen we ook initiatieven zoals het 'Knarrenhof'. Dit hoeft niet per se aan leeftijd gebonden te zijn. Dit is realiseerbaar via nieuwbouw, maar ook door het herbestemmen van bestaand vastgoed (scholen, kantoren).

Als gemeente merken we in toenemende mate dat particuliere initiatiefnemers – bijvoorbeeld groepen senioren – samen met een verzoek komen om iets te ontwikkelen. Als gemeente willen we daarvoor de ruimte bieden. Ook benaderen we onze bestaande partners (zorgpartijen, corporaties) om te investeren in geclusterde woonvormen. Afhankelijk van de locatie en de schaal van een project sturen we daarom aan op een aandeel nultredenwoningen bij nieuwe ontwikkelingen. Met name in De Lariks en in Kloosterveen liggen kansen.

2-6 > We creëren, in samenwerking met zorginstellingen, corporaties of particuliere grond- en pandeigenaren, plekken voor initiatieven voor gezamenlijke vormen van wonen en nodigen initiatiefnemers om te komen met plannen die passen bij de doelen van deze woonvisie. De gemeente heeft hierbij een belangrijke rol in het beschikbaar maken van locaties.

OPGAVEN EN OPLOSSINGEN VOOR OUDEREN

Samen werken aan voorliggende voorzieningen

Aanvullend op het wonen zelf, is er een 'plus' nodig. Die bestaat uit georganiseerde begeleiding, ontmoeting en diverse diensten, ook wel 'voorliggende zorg'. Dit is van belang voor de groeiende groep die zelfstandig woont, waaronder zij met een Wlz-indicatie die zelf de woonlasten betalen. Investeren in voorliggende zorg helpt mensen om langer zelfredzaam en onderling verbonden te wonen. Het gaat om zaken die voor bewoners eenvoudig binnen handbereik liggen en laagdrempelig zijn. Zoals: het bieden van een ontmoetingsplek, aanbieden van dag- en vrijetijdsbesteding, hulp bij het regelen van zaken in huis, bieden van vervoer. Dit leidt tot een hogere beleving van welzijn, waar een zorgbeperkende werking van uit gaat.

We werken samen met onze partners aan samenhang in voorliggende voorzieningen, met een grote rol voor maatschappelijke organisaties en welzijnswerk, daarnaast ook wijkcentra en verpleeghuizen.

> Zie 2-1

Een goede woonomgeving bieden

Prettig en veilig zelfstandig blijven wonen onder ouderen vraagt een veilige woonomgeving (sociaal, obstakels, verkeer), waar pauzemomenten mogelijk zijn, met aantrekkelijke routes en rondjes tussen woningen en voorzieningen, goede verbindingen voor OV en fiets.

In enkele buurten staan voorzieningen al langere tijd onder druk. Dit geldt in elk geval voor de wijken Peelo, Pittelo en Baggelhuizen. Dit sluit niet aan op onze wens om in alle wijken de voorliggende voorzieningen goed op orde te hebben en overal wonen met een zorgvraag mogelijk te maken.

2-7 > We maken werk van het behoud van wijkvoorzieningen, waarbij we ook investeren in de kleinere wijkcentra. Dit wordt onderdeel van een vernieuwingsplan in de bestaande A28-wijken.

2-8 > Op stedelijk niveau analyseren we waar routes en verbindingen (OV, fiets, lopen, scootmobiel, etc.) onder de maat zijn, en we komen met een verbeterplan. Dit krijgt zijn uitwerking in de Omgevingsvisie.

Per wijk een eigen insteek

We kiezen in welke buurten deze voorliggende zorg en/of aanpassing van de woonomgeving als eerste om versterking vraagt. Daar werken we een wijkgerichte aanpak uit, in samenspraak met zorgaanbieders, corporaties, bewoners. In buurten waar de gemiddelde leeftijd en de zorgvraag nu al relatief hoog is en de gemiddelde zelfredzaamheid relatief laag is, gelden andere behoeften dan in andere buurten.

Digitalisering belangrijk

Niet alleen voor professionals wordt 'digitaal het nieuwe normaal'. Ook ouderen zullen meer gebruik moeten maken van digitale technologieën zoals sensortechnologie en domotica. Dit kan leiden tot meer eigen regie, een hogere kwaliteit van leven en een doelmatiger inzet van schaarse zorgverleners. Het is een van de weinige oplossingsrichtingen die kan leiden tot een grotere intensiteit en hogere kwaliteit van zorg zónder inzet van meer personeel en zonder de daaruit voortvloeiende verergering van het probleem van de betaalbaarheid en organiseerbaarheid van de zorg.

OPGAVEN EN OPLOSSINGEN VOOR OUDEREN

Vormen van wonen met zorg rondom zorgclusters
Onzelfstandig wonen onder ouderen is steeds meer het domein van mensen met een zeer intensieve zorgvraag en een korte resterende levensduur. Ondanks de beweging naar langer thuis wonen, groeit de behoefte aan intramurale* plaatsen: ruim 400 tot 2030. Tussen 2030 en 2040 neemt de behoefte nog verder toe, omdat dan de mensen uit de 'babyboomgeneratie' op echt hoge leeftijd komen. Naast een behoefte aan meer plaatsen, is er ook behoefte aan meer kleinschaligheid in de verschijningsvorm en beleving. Na 2040 neemt de behoefte naar verwachting af.

We verwachten dat er de komende jaren in toenemende mate behoefte ontstaat aan 'tussenvormen':

- Wonen op een manier wonen die lijkt op zelfstandig wonen, maar dan inclusief intensieve 24-uurszorg en begeleiding op afroep;
- Zelfstandig wonen waarbij intensieve zorg zodanig nabij is, dat het wonen ook voor mensen met intensievere zorgvraag veilig is en ook zo aanvoelt.

We weten dat zorgaanbieders nadenken over de toekomst van hun vastgoed en hun Aanwezigheid in wijken.

2-9 > We benutten de heroverwegingen van zorginstellingen en vastgoedeigenaren** om te werken aan meer tussenvormen van wonen en zorg rondom zorgclusters.

Tijdelijke oplossingen steeds belangrijker
Met steeds meer ouderen die in eigen huis blijven wonen, zal het ook steeds vaker voorkomen dat zij voor korte of langere tijd meer intensieve zorg nodig hebben. Wanneer mensen tijdelijk niet thuis kunnen wonen, is er een plek nodig voor hen. Soms ook belanden mensen te snel weer in de gewone thuissituatie, met risico's van dien voor zorgvrager en de belasting van mantelzorgers. Assen heeft op dit moment voldoende revalidatiebedden, waaronder in de Messchenstate / Zorggroep Drenthe.

2-10 > We monitoren of de capaciteit aan revalidatiebedden voldoende blijft, en voeren doorlopend het gesprek met aanbieders en zorgverzekeraars over ontwikkelingen en oplossingen.

* onzelfstandig wonen inclusief zorg)
** De zorginstelling kan ook gelijktijdig vastgoedeigenaar zijn, maar het kan ook zijn dat een corporatie een relevante partner is

MENSEN MET EEN PSYCHISCHE KWETSBAARHEID

Transformatie beschermd wonen naar beschermd thuis

Assen heeft een grote opgave in de transformatie van beschermd wonen vanuit instellingen naar een meer zelfstandige setting. Er zijn ontbrekende schakels om deze transformatie goed te begeleiden. Het gaat dan om:

- Tussenvormen van wonen, zorg en ondersteuning;
- Balans tussen draagkracht en draaglast van de wijk, waarbij we opmerken dat uitstroom van beschermd wonen slecht één van de factoren is. Alle bewoners samen hebben invloed op deze balans.

Gelet op de transformatie van beschermd wonen naar beschermd thuis ligt er een opgave in Assen: vraagstukken over herbestemming van bestaand vastgoed, en extra vraag op de zelfstandige woningmarkt.

Zo gewoon mogelijk wonen: ontbrekende schakels

We streven ernaar dat mensen 'zo gewoon mogelijk' wonen in de buurten van Assen. Onderzoek van KAW over beschermd wonen uit 2018 laat zien dat in de doorstroming verbetering nodig is, vanuit instellingen en maatschappelijke opvang naar meer zelfstandige vormen van wonen. Om de keten van doorstroming te verbeteren is er vooral behoefte aan steeds voldoende en snel beschikbare betaalbare huurwoningen, vooral bestemd voor eenpersoonshuishoudens, waaronder kamer, studio's en mogelijk alternatieven waaronder tijdelijke oplossingen. We werken samen met de corporaties aan beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Bij succes zullen tijdelijke woonplekken sneller vrij komen, waardoor meer mensen een passende woonzorgvorm kunnen krijgen.

2-11 > Met Actium spraken we al af dat 20% van de woningen gereserveerd worden voor kwetsbare groepen in het algemeen, daarbinnen 5% voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in het bijzonder. Of dit voldoende is, is onderwerp van gesprek bij voortgangsgesprekken met de corporaties over de prestatieafspraken

Splitsen van woningen: mits goed begeleid

In een aantal straten in de binnenstad loopt het winkelbestand terug, en panden worden juist daar in toenemende mate omgezet in wonen. Deze eenheden blijken aantrekkelijk voor investeerders die de woningen splitsen in kleine eenheden, zelfstandig of onzelfstandig. Zij richten zich soms ook op mensen met een bijzondere (zorg)achtergrond. Als gemeente herkennen we dat er een behoefte bestaat. Juist bij deze doelgroep is goede begeleiding belangrijk en een kritische blik op draaglast in de buurt. Hiervoor gebruiken wij het beheersplan woningsplitsing.

MENSEN MET EEN PSYCHISCHE KWETSBAARHEID

Werken aan woonvaardigheden

We zijn blij met initiatieven waarbij mensen een tijdje met begeleiding en hulp kunnen wennen aan regulier zelfstandig wonen. Voor een deel vindt dit plaats in gewone huizen in gewone straten in Assen. Naast Beschermd Wonen werkt Assen met Thuiswonen+: tussenvormen waarbij de inwoner de begeleiding thuis krijgt, bij kamerbewoning, in een huurwoning of in het vastgoed van de zorgaanbieder (met een huurcontract op eigen naam).

We hebben samen met woningcorporaties en zorgaanbieders een uitstroomprofiel opgesteld voor de cliënt. Daarin staan de woonvaardigheden op hoofdlijnen genoemd zodat iemand een goede huur en een goede buur kan zijn. Al tijdens het intramurale verblijf wordt gewerkt aan deze woonvaardigheden, zoals omgaan met geld en goede persoonlijke verzorging. Bij 'Thuiswonen+' in woonstraten hebben we speciale aandacht voor zorgvuldige toewijzing met als aandachtspunt: behoud en verbeteren van de sociale balans in een straat. Hierover staan wij in contact met de corporaties en zorgaanbieders.

Speciaal wonen blijft nodig

Een deel van de Assenaren gedijt niet bij 'gewoon' individueel wonen. Soms werkt juist een gezamenlijke woonvorm goed, met één been in de wijk, of wonen op meer afstand van de maatschappij. We willen voor deze mensen én voor andere bewoners met meer alternatieven komen. Daarmee wordt bijvoorbeeld doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang ook gemakkelijker. Zorgpartijen willen specifieke woonvormen toevoegen aan hun aanbod. Soms is dat op eigen locatie, zonder de prikkels van een gewone buurt. Het kan ook in de nabije omgeving van instellingen: een mooi voorbeeld is de Van Swinderenhof waar deelnemers van het Leger des Heils in een hofje wonen en worden begeleid naar nieuwe zelfstandigheid. Actium gaf aan hier bij te willen helpen en beheert dan het vastgoed.

2-12 > Als gemeente werken we graag mee aan plannen waarin woon(zorg)partijen het aanbod aan 'speciaal wonen' voor kwetsbare groepen vergroten.



Foto: Jeroen van Kooten

MENSEN MET EEN PSYCHISCHE KWETSBAARHEID

Weer Thuis: basis voor Assen en regio

De sterke positie als zorgstad is iets om trots op te zijn, maar kent niet enkel positieve effecten. Er zijn grenzen aan de draagkracht van Assen, zowel als het gaat om het samenleven in de buurten en wijken, als om de beschikbaarheid van passende woningen. Daar is uitstroom vanuit beschermd wonen één van de factoren in. We benadrukken dat de sociale balans voortkomt uit het samen leven tussen alle mensen.

Met de corporaties, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en andere sociale partners stemmen we af in welke buurten het wonen van de doelgroep met een psychische kwetsbaarheid aanleiding geeft tot extra aandacht. Te denken valt aan spelregels bij het wonen en het gericht wel of niet toewijzen van woningen.

Binnen het programma Weer Thuis spraken maakten we met regiogemeenten, zorgpartijen, corporaties en andere relevante partners afspraken over:

- Spreiding van het wonen over Assen en omliggende gemeenten;
- Realisatie van uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- Passende en betaalbare woningen;
- Een zachte landing in de wijk.

We zijn terughoudend om ruimte te geven aan nieuwe partijen met plannen voor nieuw intramuraal* aanbod. Dit omdat er vanuit extramuralisering* of de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis geen behoefte aan is aan meer aanbod.

2-13 > Om onze inwoners de aandacht en zorg te bieden die zij verdienen, monitoren we in- en uitstroom en maken we afspraken met onze partners in het programma Weer Thuis.

* De beweging van onzelfstandig wonen inclusief zorg, naar zelfstandig wonen met vrije keuze van zorg

MENSEN MET EEN PSYCHISCHE KWETSBAARHEID

Inclusieve stad

Assen wil een inclusieve stad te zijn. Een stad waar inwoners met verschillende achtergronden en zorgvragen mee kunnen doen en 'gewoon' in de buurt wonen. Dit vraagt om een goede verdeling van de draagkracht en draaglast tussen Assen en de regiogemeenten. Binnen Mijn Buurt Assen wordt hier al aan gewerkt. Ook bij andere projecten waar sprake is van huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder mensen met een psychische beperking, vraagt dat om zorgvuldige participatie en communicatie met buurtbewoners, organisaties, ervaringsdeskundigen.

- In Assen zetten we in op preventie, vroegsignalering en een sluitende keten van ambulante ondersteuning, daarover afspraken bij inkoop van zorg.
- Er is een werkagenda om de 'stut en steun' in de wijken te organiseren: voorzieningen om de draagkracht in de wijken te bevorderen voor alle inwoners. Denk dan aan steunpunten en inloopvoorzieningen.
- Daarnaast kent Assen het platform Wonen, Zorg en Welzijn, dat is opgezet naar aanleiding van de Woonvisie van 2016.

Hier gaan we mee door.

2-14 > We geven in het bijzonder bij ontwikkelingen in de bestaande stad extra aandacht aan goede participatie en communicatie van betrokken bewoners, organisaties, ervaringsdeskundigen. Zo houden we wijken niet alleen ruimtelijk maar ook sociaal in balans.

3

AAN DE SLAG MET ENERGIE

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- De stelling dat iedereen aan de slag moet
- Actuele visies voor verduurzamen
- Hoe we huiseigenaren stimuleren tot geen-spijt-maatregelen
- Daarbinnen de 'bloemkoolboost': de jaren '70-'80 wijken
- Verduurzamen van corporatiewoningen



IEDEREEN AAN DE SLAG MET DUURZAAM WONEN

Samen verdere stappen zetten

We willen dat iedereen aan de slag gaat met duurzaam wonen. Het gaat ons daarbij om méér dan alleen het klimaat: het leidt ook tot een gezondere leefomgeving, het opknappen van huizen en de omgeving, meer comfort voor bewoners. Als gemeente hebben wij een grote regisserende rol in het verleiden en mogelijk maken hiervan. Dat doen we door beleid, inzet van mensen en middelen, communicatie, instrumenten, maar ook door onze openbare ruimte en verbinden zo te maken dat duurzaam wonen steeds vanzelfsprekender wordt. Hierna werken we uit hoe we vervolgstappen willen zetten met bewoners, bedrijfsleven en organisaties.

We zijn al onderweg

Duurzaam wonen is al langer een doel, maar sinds het Klimaatakkoord van Parijs zien we een stroomversnelling. Hierop volgden de Klimaatwet, het besluit om te stoppen met de gaswinning in Groningen. Ondertussen legde Assen ambities vast in de 'Visie Energietransitie 2016-2020' en het 'Uitvoeringsprogramma Energietransitie 2019-2020'. De 'Transitievisie Warmte' (vaststelling 2021) gaat nader in op aardgasvrij maken van de bebouwde omgeving. Ook de Omgevingsvisie (vaststelling 2021) gaat in op een duurzame stad, in een meer ruimtelijke vertaling. We werken aan een klimaatadaptatieplan (2022) dat aansluit bij deze principes. In deze woonvisie bouwen we hier op voort en komen we met specifiekere ambities en maatregelen voor het wonen.

Sociale energietransitie: sleutel tot succes

Alleen wanneer de verduurzaming voor alle inwoners iets oplevert, zij dat ook zo herkennen, en het voor hen werkelijk realiseerbaar is, ontstaat het draagvlak om echt stappen te kunnen zetten. Het bieden van technische en financiële oplossingen zijn basisvoorwaarden, maar de kans van slagen is groter als mensen het ook willen! Werken aan een duurzaam Assen vraagt dus ook om een sociale energietransitie, met serieuze aandacht voor ideeën, vragen en zorgen onder inwoners, organisaties en bedrijven.

Focus op wat wél kan

Volgens de trias energetica gaat besparen en isoleren vóór opwekken. In realiteit kiezen mensen soms ook voor de omgekeerde weg. In beide gevallen komen we bij ons doel. Om die reden stimuleren we naast besparen en isoleren ook overal het investeren in energieopwekking. Een voorbeeld is 'alle daken benutten', een Assense ambitie binnen de regionale energiestrategie.

ACTUELE VISIES VOOR VERDUURZAMEN

Routekaart voor Assen

De Transitievisie Warmte heeft als uitgangspunten: haalbaar en betaalbaar, stap voor stap werken aansluiten bij natuurlijke beslismomenten van mensen, en ook als aardgasvrij wonen nog niet kan: stappen zetten.

Het hangt af van de omgeving (waaronder de mogelijkheden tot opwekking) en de gebouwen welke n warmtevoorziening nu het meest haalbaar is: warmtenet, alles elektrisch of duurzaam gas:

- Goed geïsoleerde woningen: all-electric;
- Waar mogelijk: hoge temperatuur warmtenetten en geothermie;
- Waar geen van deze twee kan: tussenoplossingen;
- Buitengebied: een mix aan individuele oplossingen.

De strategie tot 2030 loopt via twee sporen:

1. Aardgasvrij maken van De Lariks en Kloosterveen: De Lariks is als proeftuin al gestart (ruim 400 woningen).
2. Aardgasvrij-ready worden in de gehele gemeente, in het bijzonder in de 'bloemkoolwijken' langs de A28. Hierbij past ook het inspelen op initiatieven in buurten en dorpen.

Ontspannen, groene stad

Een duurzame stad gaat om meer dan duurzame energie. Assen hanteert leidende principes die van invloed zijn op een meer ruimtelijke vertaling van duurzaam Assen: De principes 'ontspannen stedelijkheid', 'groene stad van het noorden' en 'verbonden stad' geven alle drie lading aan het thema duurzaamheid en wonen. Ze vragen om:

- Woonwijken waarin ruimte is voor groen, water, verblijven en activiteiten of ontspanning in de openbare ruimte, bestand tegen wateroverlast en hitte;
- Beperken van onnodige (auto)mobiliteit, stimuleren van duurzame mobiliteit, door te zorgen voor veilige, snelle en aantrekkelijke verbindingen voor fiets en voetganger;
- Verbinden van groen vanaf de voordeur met grootschaliger groenstructuren, en verbinden van stedelijk groen met natuur buiten de stad;
- Beheer van al dit groen.

3-1 > Assen stelt in 2021-2022 een groenvisie op waarin deze onderdelen aandacht krijgen. Hierin krijgt ook klimaatadaptatie een uitwerking.

Regionale energiestrategie en beleidskader zonneparken

Als input voor de regionale energiestrategie benoemen we in ons Beleidskader Zonneparken tien locaties voor zulke parken en een ambitie voor zon op daken. We doen nu een verkenning voor de langere termijn mogelijkheden voor verdere opwek van energie, waarbij we ook naar de mogelijkheden van windenergie kijken.

Drenthe woont circulair

Circulair wonen wordt langzaam maar zeker de nieuwe standaard voor woningbouw. Binnen *Drenthe woont circulair* experimenteren corporaties samen om tot bruikbare, betaalbare, schaalbare oplossingen te komen. Naar verwachting zal ook in de particuliere sector de aandacht toenemen voor circulair bouwen. We maken daar als gemeente op dit moment nog geen beleid voor, maar dit zullen we de komende jaren maken, waarbij er raakvlakken zullen zijn met de woonvisie.

3-2> De komende jaren werken beleid uit voor circulair bouwen.

GASLOZE WIJKEN

In twee verschillende wijken beginnen

De Transitievisie Warmte stelt voor in twee wijken als eerste te werken aan aardgasvrij wonen: het gaat om De Lariks – proeftuin in het Nationaal Programma Aardgasvrije wijken, en Kloosterveen. Het voorstel is om minstens 4.000 woningen vóór 2030 aardgasvrij te maken.

De Lariks

Samen met de corporaties, huurdersorganisatie en uiteraard de inwoners van de wijk zoeken we naar manieren om de wijk aardgasvrij te maken. Daarbij is het van belang dat:

- Aardgasvrij wonen technisch mogelijk is: er worden meerdere bronnen onderzocht, waaronder aquathermie;
- Dit ook voor iedereen financieel haalbaar (te maken) is;
- Samen met inwoners een plan te maken.

In De Lariks wordt gewerkt aan individuele en collectieve oplossingen om de pilot technisch en financieel haalbaar te maken. Voor veel huurwoningen geldt dat zij vervangen worden, waarbij nieuwbouw uiteraard aardgasvrij is – dit is onderdeel van de plannen in het kader van Mijn Buurt Assen. Voor bestaande woningen, vaak koopwoningen, geldt dat er nog veel stappen nodig zijn. De uitdaging is hier bovendien extra groot omdat veel inwoners een laag inkomen hebben en vaak andere zaken in het leven prioriteit (moeten) geven, wat een extra inspanning vergt om de pilot ook voor hen financieel haalbaar en voldoende aantrekkelijk te maken.

3-3> De komende jaren werken we de pilot Aardgasrij De Lariks verder uit.

Kloosterveen

In deze wijk is de woningvoorraad relatief jong en goed geïsoleerd. Deze woningen lenen zich goed voor een ‘all electric’ oplossing met een warmtepomp. Evengoed zijn er diverse aanpassingen nodig in woningen en in de woonomgeving om aardgasvrij te kunnen worden.

3-4> We stellen voor aardgasvrij Kloosterveen een wijkuitvoeringsplan op, samen met inwoners.





HUISEIGENAREN: VERLEIDEN TOT GEEN-SPIJT MAATREGELEN

Haalbaar, betaalbaar

Er liggen nog veel kansen voor huiseigenaren om te investeren in hun woning. We vinden het belangrijk dat hierin versnelling komt, om meerdere redenen:

- Het moet, het kan en het wonen blijft betaalbaar: er kunnen in de veel woningen nog stappen gezet worden die uitstootbeperkend zijn, uitvoerbaar en renderend: isolatie en installaties als zonnepanelen of voor warmteopwekking.
- Het houdt de woningen courant: de energetische kwaliteit neemt in belang toe, ook makelaars en hypotheekverstrekkers merken dit. Investeren helpt ook om woningen courant te houden, waardoor ook doorstromen gemakkelijker lukt. Als gemeente willen we de doorstroming bevorderen omdat dat de meest duurzame manier is om in woonwensen te voorzien.

Financiering is met het landelijke warmtefonds voor kredietwaardige inwoners technisch geen obstakel meer. Wetend dat gangbare maatregelen zichzelf direct terugverdienen, is subsidie overbodig voor deze groep. Omdat er geen landelijke gebouw-gebonden financiering is waarmee ook niet-financierbare inwoners zouden kunnen investeren, verkennen we als gemeente een sociaal krediet.

3-5> Om hiaten in de financieringsmogelijkheden te overbruggen, verkennen we een sociaal krediet: een zachte lening waarmee voor iedereen eerste stappen mogelijk zijn.

Momentum benutten en ontzorgen

Rondom het verhuizen maken mensen vaak plannen. Daarom zorgen we er voor dat bij elke woning die verkocht wordt, verbouwd wordt of van hypotheek verandert, de eigenaar bekend is met de mogelijkheden om het huis te verbeteren en dat te financieren. Vaak is dit toegankelijker dan wordt gedacht.

Assen is deelnemer aan het Drents Energieloket. We willen dat het loket meer kracht krijgt. Naast actuele, complete en duidelijke informatie gaat het ook om activeren met gerichte en prikkelende acties, collectief of individueel gericht, aanbiedingen in stad, wijken of buurten, en het verbinden van aanbieder en klant. Als gemeente Assen nemen we hiervoor het initiatief. Dit kan in afstemming met andere Drentse gemeenten, maar het kan ook tot een Assense variant op het energieloket leiden.

3-6> We maken afspraken met banken en hypotheekadviseurs. Zij hebben een rol in het ontzorgen bij leningen of inzet van eigen middelen voor verduurzaming van de woning.

3-7> We werken aan nog betere informatie en in sommige buurten een persoonlijke benadering. Dit leidt tot concrete oplossingen bij die huishoudens, maar ook tot meer praktijkkennis over wat mensen weerhoudt om stappen te zetten. Dit brengen we onder in ons Energieloket.

‘BLOEMKOOLBOOST’ – FOCUS OP DE JAREN ‘70 EN ‘80 WIJKEN

De markt uitnodigen

Er liggen nog grote kansen in het verbinden van huiseigenaren aan aanbieders van duurzame producten. Huiseigenaren willen gemakkelijker te weten komen welke oplossingen slim zijn, waar te beginnen, wat een goede prijs is, waar nog meer op te letten.

3-7> aanvullend: We nodigen het Assense en regionale bedrijfsleven uit om te komen met aanbod dat laagdrempelig en verleidelijk is voor huiseigenaren. Een geüpgraded Assen Energieloket is dan nodig. We richten ons eerst op partijen die als koploper willen en kunnen optreden.

Een campagne in de westelijke wijken

In de hele stad Assen stimuleren we als gemeente dat corporaties en particulieren hun woning ‘aardgasvrij-ready’ maken. Behalve De Lariks en Kloosterveen staat het grootschalig aardgasvrij maken pas na 2030 op de planning vanwege het op dit moment ontbreken van haalbare alternatieven voor aardgas, op mogelijkheden in kleinere buurten en kleinschaliger inzetbare oplossingen na.

In de ‘bloemkoolwijken’ Pittelo, Peelo en Baggelhuizen (tussen Europaweg en A28) zijn er meerdere aanleidingen deze wijken een impuls te geven. Dit leggen we uit in hoofdstuk 5, waarbij woningkwaliteit en –uitstraling, betere openbare ruimte, behoud van voorzieningen, en versnellen van de doorstroming de hoofdelementen zijn. Verduurzamen van woningen vormt een belangrijke schakel in deze bredere verbeteraanpak voor deze wijken. Er staan veel ruime woningen waar nog grote winst te behalen valt in energiebesparing. De woningen lenen zich technisch goed voor beproefde vormen van verduurzaming die direct tot lagere lasten leiden. Gelijktijdig wonen in deze wijken relatief veel huishoudens die beperkte investeringsruimte hebben en niet weten hoe ze verduurzaming moeten organiseren of financieren.

Specifiek voor Pittelo geldt dat woningen mogelijk op een hoge temperatuur warmtenet worden aangesloten. Deze onzekerheid is echter geen reden om stil te zitten: basismaatregelen als schilisolatie en zonnepanelen zijn ook dan van meerwaarde. De advisering van huiseigenaren in Pittelo moet wel rekening houden met een warmtenet.

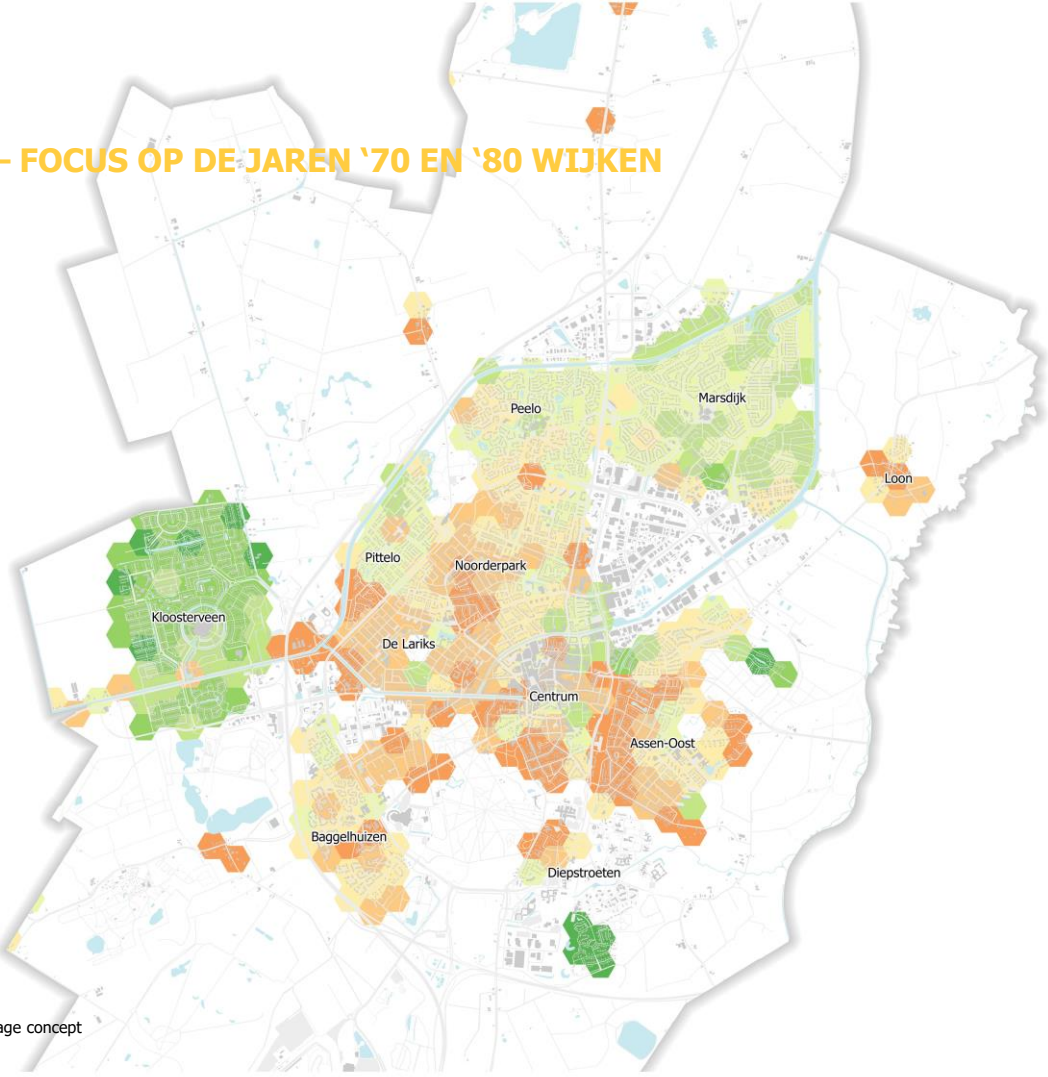
3-8 > We concentreren in de westelijke wijken de hiervoor beschreven voornemens, instrumenten en communicatiemiddelen tot een stevige campagne om particulieren te verleiden tot verduurzamen. Gelijktijdig maken we afspraken met de corporaties. Geen woning mag onverbeterd blijven!

‘BLOEMKOOLBOOST’ – FOCUS OP DE JAREN ‘70 EN ‘80 WIJKEN

Deze kaart toont het relatieve gasverbruik in woningen in Assen, uitgedrukt in m3 gas per m3 woning. Hoe groener de kleur, hoe beter geïsoleerd.

De investeringen in De Lariks, Oost, Noorderpark zijn van groot belang, gelet op de energielasten van huishoudens. Deze wijken zijn zichtbaar op de kaart.

Het wordt ook duidelijk dat in met name Baggelhuizen en delen van Pittelo woningen relatief slecht geïsoleerd zijn. Bovendien zijn de woningvolumes hier gemiddeld groter, wat leidt tot hoge totale energierekeningen. Een aanpak gericht op de ‘bloemkoolwijken’ zal in deze wijken dus een extra accent op isolatie moeten krijgen, terwijl dat in bijvoorbeeld Peelo ook goed op opwekking kan liggen.



Relatief gasverbruik

LEGENDA

Relatief gasverbruik

- minder dan 2,5 m³/m³
- 2,5 tot 3,0 m³/m³
- 3,0 tot 3,5 m³/m³
- 3,5 tot 4,0 m³/m³
- 4,0 tot 4,5 m³/m³
- 4,5 tot 5,0 m³/m³
- meer dan 5,0 m³/m³

De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde relatief gasverbruik (aantal kuub gas dat per kuub woning wordt verbruikt) weer.

Bron: verbruiksgegevens netbeheerders (2019), BAG (2020)

DUURZAME CORPORATIEWONINGEN

Meerjarige prestatieafspraken als basis

Met de corporaties en huurdersorganisaties maken we als uitwerking op de woonvisie nieuwe meerjarige prestatieafspraken. We maken daarbinnen afspraken over betaalbaarheid en verduurzamen binnen haalbare financiële kaders. Voor corporaties geldt dat al langer afspraken bestaan om woningen in elk geval naar een gemiddeld label B te brengen. Dit halen de corporaties, mede door vervanging van woningen.

Bij het opstellen van een nieuwe raamwerkovereenkomst leggen we ook de doelen op verduurzaming vast voor de komende jaren. Daarbij bouwen we voort op reeds ingezette ontwikkelingen. Actium bijvoorbeeld zet voor de komende jaren via geen-spijt-maatregelen in elk geval in op 25% CO2-beperking ten opzichte van 2017 in 2025 en in 2050 volledig circulair te bouwen en onderhouden.

Lariks en Pittelo in elk geval extra aandacht

Afgaand op de gemiddelde energielast in de wijken in Assen, verwachten we dat:

- In De Lariks de gemiddelde energielast zal dalen door nieuwbouw, maar dat parallel daaraan blijven investeren in bestaande woningen nodig is. Op dit moment ligt de energielast door gasverbruik namelijk het hoogste in deze wijk, terwijl de woningen relatief klein zijn.
- Pittelo deelt met De Lariks de hoogste gemiddelde energielast door gasverbruik. Als onderdeel van onze aanpak voor de westelijke wijken (Bloemkoolboost, zie hierna en de gebiedsuitwerkingen) verwachten we dat juist in deze wijk veel maatregelen gepland worden. Voor die tijd brengen we het werkelijke absolute en relatieve verbruik beter in beeld, als basis voor keuzes en afspraken met de corporaties.

3-8 > De komende jaren bereiden we vervolgstappen voor, in welke wijken welke investeringen van corporaties prioriteit hebben. Dit krijgt een plek in de raamwerkovereenkomst die we in 2021 maken met alle corporaties en huurdersorganisaties die in Assen actief zijn. Als gemeente willen we graag dat investeringen van de corporaties aansluiten bij de richting van onze transitievisie warmte en bij de campagne voor de westelijke wijken.



4

GOED WONEN VOOR ELKE PORTEMONNEE

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- De speciale aandacht die nodig is voor betaalbaar wonen
- De opgaven en oplossingen bij koopwoningen
- Sociale huurwoningen en de samenwerking met onze corporaties
- Huishoudboekjes
- Starters op de woningmarkt



SPECIALE AANDACHT NODIG

Op verschillende manieren staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Dit is het gevolg van ontwikkelingen die niet alleen voor Assen gelden maar voor heel Nederland:

- Een grote vraag naar woningen en obstakels bij het ontwikkelen daarvan leidt tot schaarste, wat koopprijzen opdrijft en wachttijden in de huursector doet oplopen;
- Lage hypotheekrente, wat tot verdere prijsstijging leidt. Met name bij stijgende rentes leidt dat tot risico's voor onze inwoners;
- Toenemende bouwkosten, deels door schaarste aan materiaal en personeel, maar ook door strengere eisen bij nieuwbouw;
- Oplopende kosten per eenheid gas, wat in slecht geïsoleerde huizen kan leiden tot hoge energierekeningen;
- Steeds meer kleine huishoudens (alleenstaand, eenoudergezinnen) die op één inkomen leven en daarmee minder woonbudget overhouden.

Logischerwijs hebben vooral huishoudens met een laag inkomen en weinig vermogen het meeste last van hogere prijzen voor het wonen. Hieronder vallen kleine huishoudens in het algemeen, veel van onze jongeren en starters in huur en koop, maar ook gezinnen en ouderen.

KOOPWONINGEN

Ook in Assen hebben lagere en middeninkomens steeds minder keuzemogelijkheden op de koopmarkt. In de wijken Oost, Lariks, Noorderpark, Baggelhuizen, Pittelo en Peelo is nog relatief veel aanbod voor inkomens tot €40.000 bruto per jaar. Maar in grote delen van Marsdijk en vrijwel geheel Kloosterveen is alleen met een inkomen vanaf €50.000 nog keuzevrijheid. De verwachting is dat de positie van lagere en middeninkomens op de koopmarkt de komende jaren verslechtert, ofwel door verder stijgende huizenprijzen, ofwel door oplopende rente. We hebben als gemeente direct en indirect invloed op de betaalbaarheid van wonen in de koopsector, maar de invloed is wel beperkt.

Bouwen voor doorstroming, betaalbaar aanbod komt vrij
Het belangrijkste instrument is om op tijd voldoende woningen te bouwen, gericht op doorstroming uit bestaande woningen. Juist bestaande koopwoningen zijn relatief betaalbaar. Vaak moet er wel geïnvesteerd worden om ze qua comfort, energie en uitstraling aan te laten sluiten bij de wensen.

Doorstroming leidt tot meer aanbod aan woningen die in meer of minder mate verouderd zijn. Vooral bij ruime woningen waar nog weinig aan vernieuwd is, leidt toepassing van gangbare verduurzamingsmaatregelen (isolatie, zonnepanelen en efficiëntere installaties) tot een besparingen die ruimschoots opwegen tegen de benodigde financieringslasten. Banken mogen huishoudens om die reden meer financieren voor zulke verbeteringen en we vragen de markt om met meer pasklaar aanbod te komen voor deze woningen. Zie hoofdstuk 3 duurzaamheid voor meer uitwerking hiervan.

Starterslening: voorwaarden heroverwegen
We behouden onze starterslening. Er is voorlopig voldoende budget om starters een aanvullende lening te kunnen geven. De starterslening is een 'revolverend fonds' dat zich op langere termijn weer vult.

4-1 > We verhogen de maximale prijsgrens naar €250.000, gelet op de gestegen prijzen op de koopmarkt. Ook heroverwegen we voor welke woningcategorieën we de starterslening toepassen.

Ruimte voor collectieven
Als gemeente bieden we ruimte voor collectieven die zelf – zonder tussenkomst van andere partijen – willen ontwikkelen. Zie ook hoofdstuk 1. Er zijn vele motieven denkbaar om dat te willen, maar kostenbesparing is één van de mogelijkheden.

SOCIALE HUUR

Passende prijsniveaus

De voorraad sociale huurwoningen is primair bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot €40.024 bruto per jaar (prijspeil 2021). Voor hen zijn woningen met een huurprijs tot €752 bedoeld. Hierbinnen geldt bovendien:

- 10% van de woningen mogen toegewezen worden aan huishoudens met een hoger inkomen (tot €44.655);
- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moeten in minstens 95% van de gevallen een woning toegewezen krijgen tot de 'aftoppingsgrens'. Voor kleine huishoudens geldt als inkomensgrens €23.650 en als huurprijsgrens €633. Voor meerpersoonshuishoudens geldt als inkomensgrens ruim €32.000 en bij meer dan drie personen mogen woningen een huurprijsgrens van €679 hebben.

De corporaties hebben de afgelopen jaren hun aanbod steeds preciezer afgestemd op deze regels, zoals wettelijk verplicht.

Een sprint maken in de toevoeging

In Assen bestaat ongeveer 28% uit corporatiewoningen, in lijn met het provinciale en landelijke gemiddelde. Het aantal sociale huurwoningen nam de afgelopen jaren af: van ca. 9.200 in 2015 naar ruim 9.000 in 2020. Reden: sloop van woningen als onderdeel van vernieuwing, maar vertraging in het vinden van locaties voor tijdige herbouw. Daarin heeft de gemeente een belangrijke rol. Inmiddels groeit de voorraad weer. De wachttijd liep op sinds 2017 (van ca. 3 jaar naar ca. 5 jaar, evenals de 'spanningsindicator' in de woningmarktmonitor. Deze waarden vertekenen echter het beeld. Veel mensen schrijven zich preventief in, en de 'zoektijd'* is gemiddeld minder dan een jaar.

In hoofdstuk 1 schetsten we de volgende opgave in aantallen:

- Binnen het totale bouwprogramma moet 21-22% sociale huur gerealiseerd worden als antwoord op de groei van Assen**, met daarbij de eerstkomende jaren een 'sprint' om achterstand in te lopen.
- Bij bouwplannen vragen we om 30% sociale woningbouw, ook bij particulier eigendom. Alleen gemotiveerd wijken we daar van af.
- Gemeten over de periode 2020-2023 voegen corporaties en andere partijen netto 540 sociale huurwoningen woningen toe. Dit is 30% of méér;
- Op basis van monitoring van wachttijden en zoektijden besluiten we met de corporaties of en wanneer de 'sprint' voltooid is.
- We helpen de corporaties om zo veel mogelijk 'voor de sloop uit' te bouwen, waarbij wij als gemeente een belangrijke rol spelen bij het vinden van locaties.

4-2 > Corporaties maken een inhaalslag in de netto toevoeging van passende sociale huurwoningen.

4-3 > Met de corporaties werken we aan een locatie atlas en een taskforce om doorlopend snel tot concrete plannen te komen.

* Zoektijd houdt in: de tijdsduur tussen actief zoeken en reageren en het vinden van een woning
** Dit is inclusief de opgave voor meer uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

SOCIALE HUUR

Ongedeelde stad: op meer plekken sociale huur

We streven naar meer menging in eigendom en prijs in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen ver boven het gemiddelde ligt: Oost, De Lariks en Noorderpark. Met een meer gevarieerd programma voor nieuwbouw dragen we ook bij aan doorstroming in andere wijken. Het aantal sociale huurwoningen mag gelijk blijven, maar groei van de voorraad bestaat uit middenhuur en koop. Binnen deze wijken willen we bij voorzieningen verdichten. Om tegelijk meer differentiatie in de wijken te creëren, zoeken we buiten deze wijken plekken voor sociale huurwoningen. Binnen de sociale huur zoeken we in afstemming met de corporaties, voor zover beïnvloedbaar, naar een goede balans tussen doelgroepen en prijsklassen.

> Een deel van de opgave in sociale huur realiseren we op andere plekken in de stad, met 30% sociale huur als voorwaarde voor ontwikkeling. We wijken daar alleen beargumenteerd van af.

Hoofdrol voor corporaties, bijrol voor marktpartijen

Naast toevoeging door corporaties constateren we dat particuliere investeerders een deel van de vraag bedienen. Soms gaat het om nieuwbouw, soms om herbestemming van bestaand vastgoed. Het gaat vaak om compacte woningen die in Assen tegen huurprijzen onder de liberalisatiegrens worden aangeboden en daarmee een rol spelen voor lagere inkomensgroepen. We zien hierin een aanvulling op de markt, maar met minder garanties voor de langere termijn, en niet in alle smaken voorziend. Bij toevoeging in bijvoorbeeld de binnenstad en omgeving zijn we extra alert op voldoende variatie en kwaliteit. We nodigen corporaties uit om, binnen wettelijke mogelijkheden*, een rol te spelen in het bieden van woningen in het segment 'middenhuur' (liberalisatiegrens tot ca. €900 per maand. Er is behoefte aan 200 tot 250 van zulke woningen. Voorwaarde is wel dat er ook voldoende sociale huurwoningen bij komen.

4-4 > Bij plannen van particulieren voor toevoeging van huurwoningen zijn we extra kritisch op kwaliteit en toetsen we of de woonvraag niet door corporaties al wordt ingevuld.

4-5 > Pas wanneer corporaties niet in de middenhuur kunnen of willen bouwen, wenden we ons tot particuliere investeerders.

Inspelen op veranderende doelgroepen

De populatie huurders van corporaties bestaat in toenemende mate uit jongeren, ouderen en in het algemeen alleenstaanden of stellen zonder kinderen. De woningvoorraad is daar niet op afgestemd. We willen dat woningtoevoeging standaard bijdraagt aan meer levensloopbestendigheid van de woningvoorraad. Levensloopbestendig bouwen door corporaties zien we als 'standaard'. Afwijking is uitlegbaar, bijvoorbeeld bij bijzonder vastgoed of specifieke groepen als jongeren waarbij een lage huur het meest urgent is. We gaan uit van maximaal 100 eengezins sociale huurwoningen als resultaat van toevoeging in nieuwe wijken en afname in bestaande wijken.

4-6 > We vragen van de corporaties om als 'basisproduct' levensloopbestendig te bouwen: geheel toegankelijk per rollator of anders tegen beperkte kosten aanpasbaar. Binnen deze definitie kunnen ook nieuwe woningen voor gezinnen met kinderen bijdragen aan een meer levensloopbestendige woningvoorraad.

* Alleen na een markttoets, waaruit blijkt dat de marktpartijen onvoldoende in staat of bereid zijn deze vraag te bedienen, kunnen corporaties deze rol op zich nemen. Mede vanwege de oplopende druk op de markt voor middenhuur, heeft de minister van BZK heeft op 8 december 2020 aangekondigd dat de markttoets drie jaar wordt opgeschort. Daarmee ontstaat ruimte voor woningcorporaties om huurwoningen in het middensegment te realiseren.

SOCIALE HUUR

Betaalbare huurwoningen: verduurzaming als middel
Onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen (Companen, 2014, 2018) laat zien dat een kwart van de huishoudens een betaalbaarheidsprobleem heeft. Hun inkomsten zijn lager dan hun onvermijdelijke uitgaven, kijkend naar de normen van NIBUD. In 2014 gold dit nog voor een derde van de sociale huurders. Deze verbetering komt voort uit verhoging van het kindgebonden budget bij eenoudergezinnen, passend toewijzen en gematigd huurbeleid.

Bij veel huurwoningen neemt de huurprijs toe: bij verhuizing worden huren aangepast naar de streefhuur, en bij nieuwbouw liggen huurprijzen doorgaans op het maximale niveau, vlak onder 'aftoppingsgrens' van €633 (prijspeil 2021). Dit in onvermijdelijk gelet op kosten, en past binnen regels over passend toewijzen. Huurtoeslag is het geëigende middel om de betaalbaarheid voor lage inkomens te waarborgen.

Vooral de energielast van woningen is een groeiende en onzekere factor. Op energielast rust bovendien geen huurtoeslag, zodat die juist voor de laagste inkomens een groeiende factor is. Dit geldt in het bijzonder voor De Lariks en Pittelo. De woningen zijn hier verouderd en zeker in Pittelo ruim. Hierdoor is de energielast in euro's vaak hoog. Verduurzaming in deze wijken helpt direct bij het betaalbaar houden van de woningen.

Het schema in de bijlage laat voor 16 cases zien hoe huur, energielast, toeslag en resterend leefbudget samen komen in huishoudboekjes.

4-7 > In 2021 maken we nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties. Daarin leggen we in elk geval vast:
- Hoe we onze ambitie om versneld te verduurzamen in Pittelo kunnen matchen met het voorraadbeleid van corporaties;
- Hoe we met corporaties samen optrekken bij integrale vernieuwing, in de huidige vernieuwingswijken en in de 'bloemkoolwijken' langs de A28;
- Hoe we ook voldoende woningen met huur onder de kwaliteitskortingsgrens weten te behouden voor de groep onder 23 jaar.

Spoedzoekers: op twee plekken flexwonen creëren
De cijfers over hoeveel mensen urgent een woning zoeken, lopen sterk uiteen. Er is ook een duidelijk verschil tussen het huisvesten van dak- en thuislozen, andere dringende redenen en mensen die graag om kwaliteitsredenen een stap op de woningmarkt zetten. Voor mensen met een echt urgente situatie werken we aan specifieke oplossingen. Het is bekend dat er onvoldoende doorstroming is binnen 'beschermd wonen' (zie hoofdstuk 2 over wonen en zorg).

4-8 > We brengen beter in beeld hoeveel extra woonplekken moeten worden gerealiseerd in het kader van de landelijke aanpak dak- en thuislozen, waarbij doelgericht actie ondernemen belangrijker is dan een exacte uitkomst in cijfers. We brengen in beeld wat dat betekent voor begeleiding.

4-9 > We zoeken naar minstens twee plekken voor Flexwonen, (10-15 eenheden) al dan niet van tijdelijke aard, waarbij we ook denken aan het Havenkwartier.

SOCIALE HUUR

Statushouders

Assen heeft een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De provincie ziet toe, de corporaties reserveren een deel van hun totale vrijkomende woningvoorraad. Dit is ook vastgelegd in het Drentse toewijzingsbeleid Thuiskompas. Het aandeel in de totale toewijzingen schommelt van 1% tot 9% (2015-2021). Om te voorkomen dat mensen met een minder urgente situatie te weinig kansen krijgen, ligt onze focus primair bij voldoende aanbod. Daarnaast wijst Actium maximaal 20% woningen toe aan urgenten (waaronder bij sloop, mensen met een medische achtergrond, bijzondere doelgroepen).

We ondersteunen de corporaties

We ondersteunen de corporaties blijvend met financiële bijdragen (in elk geval: sociale grondprijzen), we besluiten in 2021 welke aanvullingen mogelijk zijn en wij spannen ons via lobbywerk in voor het afschaffen van de verhuurdersheffing en/of andere financiële obstakels die het de corporaties belemmeren om voldoende te kunnen bouwen. Dit als aanvulling op onze rol om de mogelijkheden te creëren voor de gestelde doelen van een ongedeelde stad, verdichten en verdunnen, in de zin van locaties en procedures.

4-10 > We besluiten in 2021 of er – naast grondprijzen – aanvullende ondersteuning mogelijk is.

Monitoring en bijstellen van plannen

Monitoring is belangrijk om afspraken te maken en te heroverwegen. Daarmee kunnen we met de corporaties het gesprek voeren over in elk geval:

- Een acceptabele zoektijd per doelgroep;
- Voorraadontwikkeling;
- Ruimte voor nieuwbouw of andere vormen van toevoeging;
- De omgang met eventuele ongewenste bijeffecten van het toewijzingsbeleid (Thuiskompas), waaronder de effecten van urgentie, zoals beschikbaarheid onder specifieke groepen of sociale effecten in wijken en buurten;
- De gewenste stappen in verduurzaming, waaronder prioritering in de voorraad en per wijk;
- Het gewenste en gerealiseerde aandeel levensloopbestendig wonen binnen de toevoeging;
- Behalen van doelen rondom het thema ongedeelde stad en differentiatie binnen de sociale huur.

Naast monitoring op basis van data is er altijd het gesprek over individuele situaties mogelijk, bijvoorbeeld bij situaties van onveiligheid of voor behoud van een bekende (gezins-) omgeving***

4-7 > We maken in 2021 werk van definities bij monitoring, als onderdeel van het maken van meerjarige prestatieafspraken: wat meten we, met welke data en wanneer is er reden tot andere keuzes? Daarbij is het gesprek over de monitoruitkomsten blijvend het middel om te komen tot eventuele heroverwegingen en aanpassing van afspraken.

4-11 > Met behulp van monitoring bepalen we met de corporaties in welk tempo verdere groei in de huurvoorraad na 2023 nodig is. Monitoring is al onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken.

HUISHOUDBOEKJES OP ORDE

Woonlasten zijn vaak de grootste kostenpost in een huishoudboekje. Daarvoor is aandacht, maar uiteindelijk gaat het om wat je overhoudt om van te leven, na aftrek van alle kosten.

Werk!

Uit onderzoek wordt steevast duidelijk wat hét middel is om voldoende geld over te houden om sociaal en maatschappelijk mee te kunnen doen: het hebben van betaald werk. Assen werkt op vele manieren aan de kansen voor mensen om betaald werk te vinden. Enerzijds op economisch gebied, door ruimte te geven aan ondernemerschap en een groeiende werkgelegenheid in Assen. Anderzijds op sociaal gebied, door mensen te helpen met het vinden van werk. De manier waarop wij dat doen, is vastgelegd in ons economische en sociale beleid.

Benutten waar mensen recht op hebben

Ook blijkt dat veel inwoners niet maximaal gebruik maken van de hulpmiddelen en regelingen die er voor hen zijn. We helpen daarom inwoners met het wegwijs raken hierin, en bij het wegnemen van obstakels bij het aanvragen van waar zij recht op hebben. De drempels die mensen ervaren zijn divers: soms is er sprake van gebrek aan kennis, soms komen mensen niet toe aan stappen omdat andere zaken in het leven voorrang vragen, soms is er onzekerheid over regelingen en angst voor naheffingen.

Schulden voorkomen

Wanneer huishoudens eenmaal in de schulden raken, is het vaak moeilijk om er uit te komen. Het moment waarop dit tot problemen leidt, zoals huurachterstanden, willen we zoveel mogelijk voorkomen. Dit is enerzijds belangrijk voor deze huishoudens zelf, maar ook omdat het oplossen van zulke problemen vaak ingewikkeld, belastend en duur is voor alle betrokkenen. Het is niet eenvoudig om problemen vroeg te herkennen. Door goed gebruik te maken van de signalen die er zijn – bijvoorbeeld bij woonconsulenten van corporaties, wijkteams van de gemeente, zorgverleners en anderen – proberen we vaker vroegtijdig met mensen tot oplossingen te komen. De nieuwe Wet Gemeente Schuldhulpverlening biedt hierin meer mogelijkheden dan voorheen. We streven er met de corporaties naar om het aantal huisuitzettingen door schuld te beperken tot nul.

Als onderdeel van ons sociale en economische beleid werken we doorlopend aan meer aanbod van werk en meer kansen om werk te vinden.

4-7 > In 2021 maken we nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de corporaties. Daarin besteden we ook aandacht aan:

- Manieren om eerder te ontdekken waar huishoudens kansen laten liggen op een gezonder huishoudboekje – dit ook in relatie tot verduurzaming en energielastenbeperking
- Preventieve werkwijzen, waarbij ook andere organisaties een rol hebben, om schulden te voorkomen.

DE ROL VAN BELEGGERS OP DE WONINGMARKT

Woningen blijvend beschikbaar en betaalbaar

Steeds meer beleggers richten zich op de particuliere huurmarkt. Ook in Assen zien we groeiend interesse van beleggers voor appartementencomplexen en individuele grondgebonden woningen. Vergroting van het aanbod van particuliere huurwoningen in zowel sociale huur als in het midden- en hoge segment voorziet in een behoefte. Maar er zijn ook negatieve effecten, zoals speculatie met (nieuwbouw)woningen. Daardoor worden huur- en koopwoningen nu of in de toekomst minder betaalbaar voor de volgende huurders of kopers. Ook worden soms woningen aangeboden voor speciale doelgroepen, zonder dat goed is afgewogen of dit passend is in de buurt.

Er is landelijk discussie hoe woningspeculatie kan worden voorkomen. Het Rijk biedt gemeenten nog geen specifieke instrumenten om speculatie met bestaande en nieuwbouwwoningen tegen te gaan. Assen wil landelijke besluitvorming hierover niet afwachten en onderzoekt dit jaar welke instrumenten we lokaal kunnen inzetten. Daarbij overwegen we in elk geval:

- In koopcontracten van nieuwbouwwoningen van projectontwikkelaars en kavels die gemeente zelf uitgeeft een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding opnemen;
- Met de corporaties afspraken maken over zelfbewoningsplicht voor kopers van woningen die zij verkopen;
- Met ontwikkelaars/beleggers van nieuwe particuliere huurwoningen afspraken maken over de maximale huurprijs/prijsstijging.

Bij deze overweging zullen we met corporaties, ontwikkelaars en verhuurders overleggen voor welk type woningen de regels van toepassing zullen zijn en welke termijnen en voorwaarden er aan worden verbonden.

> 4-12. Assen onderzoekt in 2021 welke instrumenten lokaal in te zetten zijn, zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedingen, inzet van inhoudelijke en juridische kaders in bestemmingsplannen.

STARTERS IN DE KNEL?

In de huidige woningmarktsituatie dreigen starters moeilijk aan bod te komen. Dit is een landelijk beeld, dat ook in Assen aandacht vraagt, zij het dat de situatie minder nijpend is dan in bijvoorbeeld steden in het westen van het land of in een stad als Groningen. Verspreid in deze woonvisie zijn keuzes en maatregelen te vinden die bijdragen aan de mogelijkheden voor starters om een eerste stap op de huur- en koopmarkt te zetten. We brengen ze samen:

- Voldoende bouwen in de koop wat prijsstijging beperkt, deels ook in prijsklassen die voor starters bereikbaar zijn;
- Voldoende sociale huur bouwen, voor kortere wachttijden;
- Bouwen voor doorstroming in de koopsector zodat de vele, relatief betaalbare koopwoningen in de oudere wijken versneld vrijkomen;
- Stimuleren van verduurzaming van verouderde koopwoningen, waarmee starters méér kunnen financieren en minder energielasten hebben;
- Behoud en verhoging van het maximale bedrag van de starterslening.









5

ELKE WIJK EEN EIGEN AANPAK

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Wijkuitvoeringsplannen in heel Assen
- De Binnenstad (en het Havenkwartier)
- Kloosterveen
- Verdichten en verdunnen in vernieuwingswijken
- Verdere uitvoering van Mijn Buurt Assen
- De bloemkoolboost in Pittelo, Baggelhuizen en Peelo
- Marsdijk en Kloosterveen: anticiperen op vergrijzing
- De samenhang tussen wijkaanpakken in één oogopslag

HEEL ASSEN

Wijkuitvoeringsplannen

We zijn van plan om voor elke wijk waar een behoefte is, een wijkuitvoeringsplan op te stellen in de komende jaren. Voor de binnenstad wordt nu gewerkt aan de Binnenstadsvisie, en voor De Lariks is de ontwikkeling ook in gang gezet. De andere wijken volgen. Deze uitvoeringsplannen zijn te zien als concretiseringsslag binnen de Omgevingsvisie, waarin de woonvisie samen komt met andere thema's, lokale vraagstukken en inbreng van inwoners en organisaties in de wijken. Op de pagina's hierna staan per wijk accenten die volgen uit deze woonvisie. Deze zijn relevant bij het maken van wijkuitvoeringsplannen.

5-1 > We maken de komende jaren wijkuitvoeringsplannen, samen met betrokken inwoners en organisaties, volgend op de Binnenstadsvisie en De Lariks. Daarna volgen in elk geval Pittelo, Peelo en Marsdijk (bloemkoolboost), en Marsdijk (i.r.t. vergrijzing).

Aantrekken van mensen van buiten

Opvallend is dat veel instroom vanuit omliggend gebied bestaat uit suburbaan wonen in Assen. In zowel de bestaande voorraad als bij nieuwbouw voorziet Assen in een vraag. Dit terwijl Assen één van de twee steden is in de regio Groningen-Assen en naast suburbaan wonen ook meer stedelijk wonen biedt. Assen heeft zich tot op heden weinig gericht op het opvangen van de overspannen regionale vraag naar centrum-stedelijk wonen. Dat verandert met deze woonvisie: we richten ons op het aantrekken van mensen met het totale ontspannen stedelijk wonen: centrum, wijken en stadsrand.

5-2 > Voor het interesseren van groepen van buiten Assen zorgen we voor een actievere communicatie in de regio en in Drenthe over ons ontspannen stedelijke aanbod: centrum, wijken, stadsrand.

DE BINNENSTAD, PLEK VAN IEDEREEN

Binnenstadsvisie uitvoeren

De binnenstad van Assen kent vele functies: winkelen, werken, recreëren en wonen. Een aantrekkelijke en levendige binnenstad is van groot belang voor inwoners van een gebied dat veel groter is dan Assen. Zo'n binnenstad heeft ook voldoende inwoners in de nabijheid nodig.

De Binnenstadsvisie legt de basis om de kwaliteit van de binnenstad fors te verhogen, met betere openbare ruimte, meer wonen van hoge kwaliteit, ook plekken voor groen, ontmoeting en verblijf, op een manier die past bij de aard van Assen. Daarbij kiest Assen voor een compacter kernwinkelgebied met ruimte voor hoogbouw, en meer ontspannen vormen van wonen daar om heen.

Er is de laatste jaren al veel gebouwd in de binnenstad: nieuwe winkelgebieden met woningen, De Nieuwe Kolk, een nieuw station, appartementen maar ook grondgebonden stadswoningen op bijvoorbeeld de locatie Asselyn. Tot 2040 is er behoefte aan nog meer wonen in de binnenstad of vlak daar buiten. Volgens marktonderzoek mogen we uitgaan van een behoefte aan ongeveer 700-750 woningen in de binnenstad. Aanvullend verwachten we met gerichte woningbouw en goede communicatie daarover in en rond de binnenstad ook een deel van de regionale vraag te kunnen bedienen – dat leidt dan tot een groter programma.

Een concreet plan voor het Havenkwartier

Er zijn al lang ideeën over herontwikkelingen in het Havenkwartier, met daarbij ook wonen in het programma. Al in 2012 verscheen een Masterplan. Als gemeente maken we nu de keuze om in het Havenkwartier te beginnen met de herontwikkeling. De ontwikkeling past uitstekend binnen de regionale verstedelijkingafspraken. Daarbij vragen we ondersteuning bij Rijk en provincie.

Argumenten:

- Wonen op deze locatie voegt een voor Assen uniek woonmilieu toe aan de binnenstad, waarmee we meer woonsmaken kunnen bedienen voor stad én regio;



Wonen boven winkels in de binnenstad



Een uitdagende plek om te wonen

DE BINNENSTAD, PLEK VAN IEDEREEN

- De locatie past bij de ontwikkeling van de Florijnas en versterkt de verbinding met Marsdijk;
- De locatie biedt kansen om in de binnenstad de gewenste variatie aan woonvormen te bieden, aanvullend op het oude centrum waar we kiezen voor extra ruimte en kwaliteit (zie daarvoor ook de Binnenstadsvisie);
- Realisatie van een stedelijk woonmilieu in het Havenkwartier creëert de mogelijkheid om bij wijkvernieuwing op een aantal plekken tot lagere dichtheden te komen. Daarmee kunnen we inspelen op de vraag naar een 'tussenstap' voor senioren.
- Verandering van het Havenkwartier tot een gebied waarin het wonen langzaam de overhand krijgt, kost tijd. Wetende dat de huishoudensgroei zal teruglopen na 2030, betekent dat we nu een begin maken.

5-3 > Assen werkt aan meer wonen in de binnenstad. De Binnenstadsvisie is de leidraad waarmee ook meer plekken voor ontmoeting en groen ontstaan, woningbouw een positieve impuls geeft aan een plek. Bij bouwplannen vragen we om 30% sociale woningbouw, als bijdrage aan de stedelijke vraag. Hiervan kunnen we gemotiveerd afwijken. Verdere splitsing van woningen gebeurt bewust, alleen nadat onderbouwd is wat de meerwaarde er van is voor die plek, voor de doelgroep, voor de binnenstad en voor Assen.

5-4 Assen maakt een ontwikkelplan voor het onderdeel Havenkwartier. Assen dient een verzoek in voor ondersteuning vanuit de verstedelijkingsimpuls van het ministerie van BZK. We gaan voor het Havenkwartier uit van 250-500 woningen na 2025, voor 2030. We leggen prioriteit op het gebied rondom Haven en Sluis: de 'Sluiskade'. We gaan uit van minstens 30% sociale huurwoningen in het plan. Bij verdere ontwikkeling naar het achterliggende gebied ligt meer grondgebonden wonen voor de hand, aan centrumzijde meer gestapeld. Binnen het Havenkwartier zoeken we ook naar ruimte voor bijzondere doelgroepen.

KLOOSTERVEEN: NU NODIG

Voor veel Assenaren en ook mensen van buiten de gemeente is dit momenteel de plek waar nieuw, ruim en groen grondgebonden wonen mogelijk is. De afgelopen tien jaren vertraagde de ontwikkeling van Kloosterveen. Eerst als gevolg van de marktcrisis, de laatste jaren door de stikstofcrisis en bezwaren.

Actueel marktonderzoek geeft aan dat er behoefte is aan 850-975 woningen in een buitenwijk. Daarbinnen is tijdige ontwikkeling van Kloosterakker een belangrijke factor. Richting 2030 verwachten we toenemend kleinschalige mogelijkheden in bestaande wijken te kunnen aanbieden, zodat verdere uitbreiding aan de stadsrand niet nodig is.

Assen werkt ondertussen aan mogelijkheden voor ruim en groen wonen in de bestaande stad. Daarmee dienen we de doelen zoals we die in de inleiding van deze woonvisie beschreven.

Binnen Kloosterakker is er variatie in het programma. Waar mogelijk is nog grotere variatie wenselijk: deelprojecten die inspelen op de behoefte aan ‘excellent wonen’, producten die inspelen op de groeiende doelgroep senioren in deze wijk, vernieuwende woonvormen.

5-5 > We gaan uit van 800-975 woningen in een buitenwijk aan de stadsrand, conform de woonwensen. Daarbinnen vallen de ca. 500 woningen in Kloosterakker. Waar mogelijk is nog grotere variatie in productaanbod wenselijk.



Veel variatie in wonen in Kloosterveen – hier beschermd wonen



Een wijk met veel voorzieningen

VERDICHTEN ÉN VERDUNNEN IN VERNIEUWINGSWIJKEN

In een aantal bestaande wijken worden ook de komende jaren nog veel woningen vervangen. Wanneer we kijken naar de woningbehoeften in Assen, dan zien we kansen om een aantal wensen beter te vervullen door op de vrijkomende plekken met een ander aanbod te komen, en op andere plekken in de stad dit te compenseren.

Eén van de redenen is: meer variatie in het woningaanbod binnen de vernieuwingswijken bieden, zowel naar woningtype als in de verhouding huur en koop. Daarmee ontstaat er meer mogelijkheid voor wijkbewoners om een stap binnen hun wijk te zetten. Ook willen we mensen uit omliggende gezinswijken verleiden tot een stap op de woningmarkt. We streven naar een toename van de voorraad levensloopbestendige woningen en naar toename in andere segmenten dan sociale huur, ten opzichte van de voorraad begin 2020. Dat sluit aan op de uitkomsten van het marktonderzoek en op een ambitie tot meer variatie in de wijken en meer doorstroming.

Vooral bij de vernieuwing in De Lariks is er nog de mogelijkheid om (deels) andere producten terug te bouwen, op plekken waar gesloopt wordt en op plekken waar verdichting mogelijk is: bij voorzieningen, aan randen, binnen bouwblokken, door optoppen.

Het gaat zowel om verdichten als verdunnen. Als leidraad:

- Verdichten: bij voorzieningen. Een groeiende groep mensen heeft baat bij een woonplek nabij voorzieningen. In het bijzonder gaat dat om ouderen en zorgvragers, maar ook om jongere groepen. Wonen nabij (wijk)voorzieningen maakt het gemakkelijker om zelfredzaam te blijven, naar voorzieningen toe te gaan, mensen te ontmoeten, in een woonomgeving die daar ook goed voor is ingericht. Het toevoegen van woningen moet samen gaan met een beter ingerichte openbare (groene) ruimte of ontmoetingsplekken.
- Verdunnen: meer grondgebonden wonen aan de randen. Er is weinig doorstroming onder de groep mensen die de gezinsfase voorbij zijn. Onder een deel van deze huishoudens is de wens er, maar onvoldoende gevarieerd aanbod. Denk aan grondgebonden gelijkvloerse huur- of koopwoningen, of het ruimte bieden aan groepsgewijze ontwikkelingen en experimenten.

Qua prijsklasse moet het goed aansluiten op de niveaus in de wijken Pittelo, Baggelhuizen en Peelo. Deze strategie leidt vermoedelijk tot verdunning van het aantal woningen op deze plekken.

VERDICHTEN ÉN VERDUNNEN IN VERNIEUWINGSWIJKEN

Op dit moment gaan de plannen uit naar sloop van bijna 1.000 woningen in de komende tien jaar, en herbouw van ruim 1.500 huurwoningen. Met die plannen leveren de corporaties een grote bijdrage aan het voorzien in de vraag naar betaalbaar wonen en het verkorten van de wachttijden in de sociale huur.

We vragen de corporaties om op tijd voldoende sociale huurwoningen te vernieuwen én woningen toe te voegen in Assen. De wens om op de ene plek te verdichten én op de andere te verdunnen, vraagt om een preciezere uitwerking. Oplossingsrichtingen die wij met de corporaties zullen verkennen en uitwerken:

- Het maken van een locatie-atlas samen met Actium en Woonservice voor het vinden van aanvullende locaties voor sociale huur, zowel in deze vernieuwingswijken als (juist) elders in de stad – hierin heeft ook het Havenkwartier een potentie.
- Het zo snel mogelijk ontwikkelbaar maken van locaties in de stad in het algemeen, waarbinnen dan een aandeel sociale huur kan worden gevraagd aan ontwikkelaars
- Binnen de vernieuwingswijken beginnen met extra woningen bij voorzieningen - 'voor de sloop uit' bouwen;
- Actief zoeken naar mogelijkheden voor het herbestemmen; van bestaand vastgoed.

Assen rondt de vernieuwing van Oost en Noorderpark af conform de plannen.

5-6> We maken een plan voor De Lariks met als doelen: (1) meer andere segmenten dan sociale huur, (2) meer woningen in de wijk dan nu, (3) meer woningen nabij voorzieningen, (4) bij verdichting speciale aandacht voor behoud van een groene leefomgeving (5) meer grondgebonden huur- en koopwoningen voor senioren.



Vernieuwing in De Lariks



Vernieuwing kan ook laagbouw zijn (voorbeeld van buiten Assen)

MIJN BUURT ASSEN – IN VOLLE GANG

Onder de noemer Mijn Buurt Assen werken we sinds 2012, samen met woningcorporatie Actium, Vaart Welzijn en vele andere organisaties, ook de komende jaren aan verbetering in bestaande wijken:

- Vernieuwing van huurwoningen door de corporaties (renovatie, vervanging);
- Vernieuwing van de openbare ruimte door de gemeente;
- Met bewoners en Vaart Welzijn organiseren van activiteiten en sociale projecten die de leefbaarheid vergroten.

Mijn Buurt Assen is de ingang om in alle wijken te komen met sociale of fysieke plannen voor verbetering van de leefbaarheid. Inmiddels zijn er ruim 400 initiatieven binnengekomen. Mijn Buurt Assen kan mensen, middelen en geld beschikbaar stellen.

Op dit moment is dit Mijn Buurt Assen meest zichtbaar in de wijken Assen Oost, Noorderpark en De Lariks – de drie zogenoemde 'robuuste gebieden'. In Oost en Noorderpark is grootschalige renovatie en vervanging van woningen en omgeving al in een vergevorderd stadium. In De Lariks wordt dat in de komende jaren steeds beter zichtbaar.

Assen Oost

De vernieuwing in Assen Oost is al langer gaande. In 2014 werd het projectplan vastgesteld. Sindsdien is al veel bereikt:

- Ruimtelijk: een betere stedenbouwkundige structuur (verbinding met enerzijds het station en anderzijds de natuur), betere openbare ruimte, beter voorzieningen);
- Sociaal: contact tussen bewoners, hulp bij het vinden van werk, schuldhulpverlening, dagbesteding, regie in straten waar veel mensen wonen met sociale problemen, met een grote rol voor het buurtteam;
- Renovatie van huurwoning, sloop van verouderde woningen, toevoeging van zowel huur- als koopwoningen, meer levensloopbestendige woningen.

Binnen Assen Oost zijn nog enkele locaties waar woningen mogelijk zijn. Specifiek hier geven mensen aan zich zorgen te maken over verdere verdichting. Bij woningbouw vraag groen en ruimte dus speciale aandacht. De nieuwe buurt Diepstroeten hoort geografisch gezien ook bij Assen Oost – deze buurt is bijna afgerond.



Nieuwbouw aan de Roerdompstraat en samenwerkende bewoners



Herbestemming van bestaand vastgoed tot studio's

MIJN BUURT ASSEN – IN VOLLE GANG

Noorderpark

De Dichtershof (2000) is te zien als een eerste vernieuwing van deze wijk. Voor de Oude Molenbuurt (deelgebied Noorderpark) is in 2015 een wijkvisie opgesteld. De afgelopen jaren is al op vijftien locaties vernieuwd (renovatie, vervanging). Het gaat om een gevarieerd programma met ruim 200 gerenoveerde huurwoningen, bijna 300 nieuwe rijhuurwoningen, 13 levensloopbestendige huurwoningen en circa 225 huur appartementen in diverse maten. Eerder al was er het Mercuriushof met huur en koop, grondgebonden en appartementen, en De Gaarde met grondgebonden koopwoningen.

De vernieuwing van woningen en openbare ruimte verschuift de komende jaren naar het noordelijke deel van Noorderpark. Verspreid over de wijk wordt kleinschalig herontwikkeld naast planmatig onderhoud. Het gaat om meerdere tientallen appartementen en tientallen rijwoningen in sociale huur. Daarna is de fysieke vernieuwing van deze wijk afgerond. In 2019 is budget beschikbaar gesteld voor de herinrichting van de Oude Molenbuurt. Deze vernieuwing loopt tot en met 2022.

De Lariks

De Wijk De Lariks gaat de komende jaren flik op de schop. De Lariks wordt komende jaren in fases opgeknapt. Flats ten noorden van het winkelcentrum zijn inmiddels gesloopt. Hiervoor komen nieuwe sociale huurwoningen terug. Alle huizen worden aardgasvrij en energiezuinig. Naast de bouw van nieuwe huurwoningen is er een grote verbeteroperatie in de Molukse Wijk. We pakken tegelijkertijd de openbare ruimte in de woonstraten aan, met meer speelplekken en betere verlichting, samen met nieuwe riolering. De Lariks is ook deel van de landelijke Proeftuinen Aardgasvrije Wijken. Zie hiervoor het hoofdstuk 4 Aan de slag met energie.

In De Lariks heroverwegen we of we sloop en vervanging kunnen benutten om te werken aan meer variatie in het woningaanbod in deze wijk.



Vernieuwing in de Oude Molenbuurt





Dichtershof

DE BLOEMKOOLBOOST IN PITTELO, BAGGELHUIZEN EN PEELO

Binnen de A28 en buiten de Europaweg liggen de wijken Baggelhuizen, Pittelo, Peelo. Deze drie wijken zijn in de jaren '60 tot en met '90 gerealiseerd als gezinswijken. Waar Pittelo nog een hoog aandeel sociale huurwoningen kent, staan in de andere wijken – hoe nieuwer hoe meer – koopwoningen. Voor deze wijken komen we – als vervolg binnen Mijn Buurt Assen – met een plan voor een tweede jeugd.

Er liggen opgaven in deze wijken voor het komende decennium:

- De wijken vergrijzen, Baggelhuizen en Pittelo in het bijzonder. Een deel van de inwoners zal zoeken naar een andere vorm van wonen en er zullen vaker woningen vrij komen;
- De woningen zelf zijn relatief ruim en hebben relatief hoge energielasten. Dit type woningen leent zich bij uitstek voor individuele of collectieve verduurzaming door isolatie en eventueel installaties, maar tegelijk voelen juist in deze wijken inwoners de minste behoefte en mogelijkheid tot het zetten van die stappen;
- De woonomgeving is in een aantal gevallen sterk ingericht geraakt om toenemend autobezit ruimte te geven. Dat past niet meer bij een beweging naar meer groene ruimte, routes en verblijfskwaliteit in buurten;
- De woningen zijn op leeftijd en de uitstraling sluit niet altijd aan bij de wens van kopers;
- De veranderende samenstelling in de wijken en schaalvergroting in het algemeen zet ook sommige wijkvoorzieningen onder druk.

Dit alles is te merken in populariteitscijfers die beneden het Assense gemiddelde liggen.

We zien grote kansen voor deze wijken. Bij uitstek in deze wijken kunnen koopstarters of anderen met een beperkt budget een woning met volume en buitenruimte kopen, in een woonmilieu waaraan behoefte is. En juist bij verandering van eigenaar is er het moment om een woning een kwaliteitsimpuls te geven, qua uitstraling, comfort én energetische kwaliteit. We stimuleren daarom de doorstroming onder de huidige bewoners en geven daarmee ook hen de mogelijkheid tot het vervullen van woonwensen.



De Wouden: een schoolvoorbeeld van een 'bloemkoolbuurt'



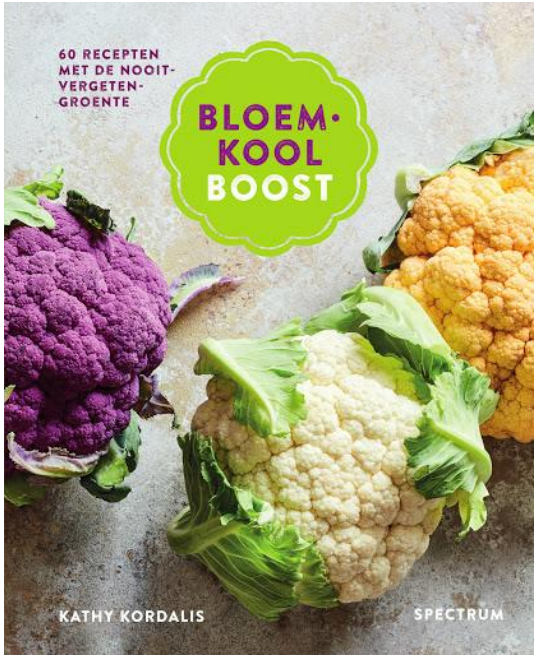
MFA in Pittelo: ook in voorzieningen investeren in deze wijken

DE BLOEMKOOLBOOST IN PITTELO, BAGGELHUIZEN EN PEELO

In deze wijken wonen relatief veel huiseigenaren en de vernieuwing zal uitgaan van behoud van bestaande woningen.

5-7 > We werken met corporaties, bedrijfsleven en bewoners aan een samenhangend programma om investeringen in de bloemkoolwijken gelijk op te laten lopen, zodat de hele wijk er van opknapt. Het gaat om:

- Intensiveren van particuliere verduurzaming: in hoofdstuk 4 over Aan de slag met energie beschrijven we onze inzet om huiseigenaren veel meer dan nu te verleiden tot het kiezen van geen-spijt verduurzamingsmaatregelen. Speciaal voor deze wijken willen we komen met extra acties en aanbod.
- Woningverbetering door corporaties: de komende jaren steken de corporaties veel energie in de vervanging van woningen in De Lariks, Oost en de Oude Molenbuurt. Tegelijk vragen we hen om in woningen in Baggelhuizen, Pittelo en Peelo te investeren. Vooral in Pittelo zijn de energierekeningen hoog en daar is ook vanuit het thema betaalbaarheid een urgentie om te verduurzamen. Dit krijgt een plek in nieuwe meerjarige prestatieafspraken.
- Verbetering van de woonomgeving en het groen: we zoeken in naar mogelijkheden om de openbare ruimte van pleintjes, hofjes, straten stap voor stap te verbeteren. We willen dat deze ruimtes (weer) groener worden met meer verblijfskwaliteit. Een plan draagt liefst ook bij aan betere verbinding tussen lokaal en stedelijk groen. Dit krijgt mede een plek in onze (nog op te stellen) groenvisie (2021-2022).
- Ondersteuning van wijkvoorzieningen. Stimuleren van doorstroming leidt tot instroom van meer jonge huishoudens en meer kinderen in de wijk. Hiervoor is een compleet voorzieningenaanbod nodig. Zonder extra aandacht dreigen sommige voorzieningen alleen nog in grotere wijkcentra beschikbaar te zijn. We spannen ons in om wijkvoorzieningen te behouden.
- Communicatie en imago: de bloemkoolboost. Het is belangrijk om het imago van deze wijken te verbeteren. Inwoners in en buiten Assen moeten zien dat zij in deze wijken veel kwaliteit voor een redelijke prijs vinden. We denken dat er met goede communicatie en marketingprincipes kansen liggen om het wonen in deze ruime, groene Assense wijken gewilder te maken.



De wijken die sinds de jaren zeventig ontstonden, kennen vaak een hoofdinvalsweg die steeds verder uiteenloopt in kronkelende straatjes en doorlopende hofjes. De opbouw van deze wijken wordt vaak vergeleken met de structuur van bloemkool. En let wel: bloemkool is van alle tijden!

MARSDIJK EN KLOOSTERVEEN: NAAR EEN VOLGENDE FASE

De wijken Marsdijk en Kloosterveen behoren tot de meest gewilde woonwijken van Assen, in het bijzonder onder gezinnen. De wijk trekt huishoudens aan die voldoende investeringsbereid zijn om de wijk blijvend bij te tijd te houden. Tegelijk zullen de wijken de komende tien jaar snel vergrijzen, doordat veel huidige bewoners, ingestroomd in de jaren '80 en '90, ouder worden. Het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking verdubbelt in tien jaar: van ca. 350 naar ruim 700 in Marsdijk, van 240 naar 520 in Kloosterveen. Dit leidt er toe dat beide wijken meer worden dan alleen een populaire gezinswijk. Zowel de woningvoorraad als de omgeving moeten meebewegen naar deze volgende levensfase:

1. Woningaanpassing bij huiseigenaren: driekwart van de woningen in Marsdijk en Kloosterveen is een koopwoning. Woningaanpassing heeft de komende tien jaar bijzondere aandacht nodig. Het speelt in op een behoefte onder veel ouderen te kunnen blijven wonen en bovendien is niet voor iedereen een nieuwe woning beschikbaar te maken. De woningvoorraad leent zich hier – door de relatief ruime plattegronden – goed voor aanpassing. Wel zijn er instrumenten nodig waarmee huiseigenaren gemakkelijker en laagdrempeliger deze stap kunnen zetten.

2. Woningbouw voor senioren: aanvullend zijn er meer zorggeschikte woningen nodig. Dit kunnen woningen zijn die als 'tussenstap' dienen, gericht op vitale senioren, verspreid in de wijk. Urgent is het toevoegen van woningen bij voorzieningen in Marsdijk, met een accent op gestapeld bouwen, waarbij we ook zoeken naar 'tussenvormen': zelfstandig wonen inclusief zorg. We onderzoeken of hier ruimte voor te vinden is.

3. Een toegankelijke woonomgeving en routes: veilige, comfortabele verbindingen binnen Marsdijk, naar de binnenstad en het buitengebied. Het gaat om obstakelvrije wandelroutes, met goede stops en om veilige fietsroutes.

> In hoofdstuk 2 over wonen en zorg gaan we hier nader op in.



Marsdijk, gewilde en tegelijk vergrijzende wijk



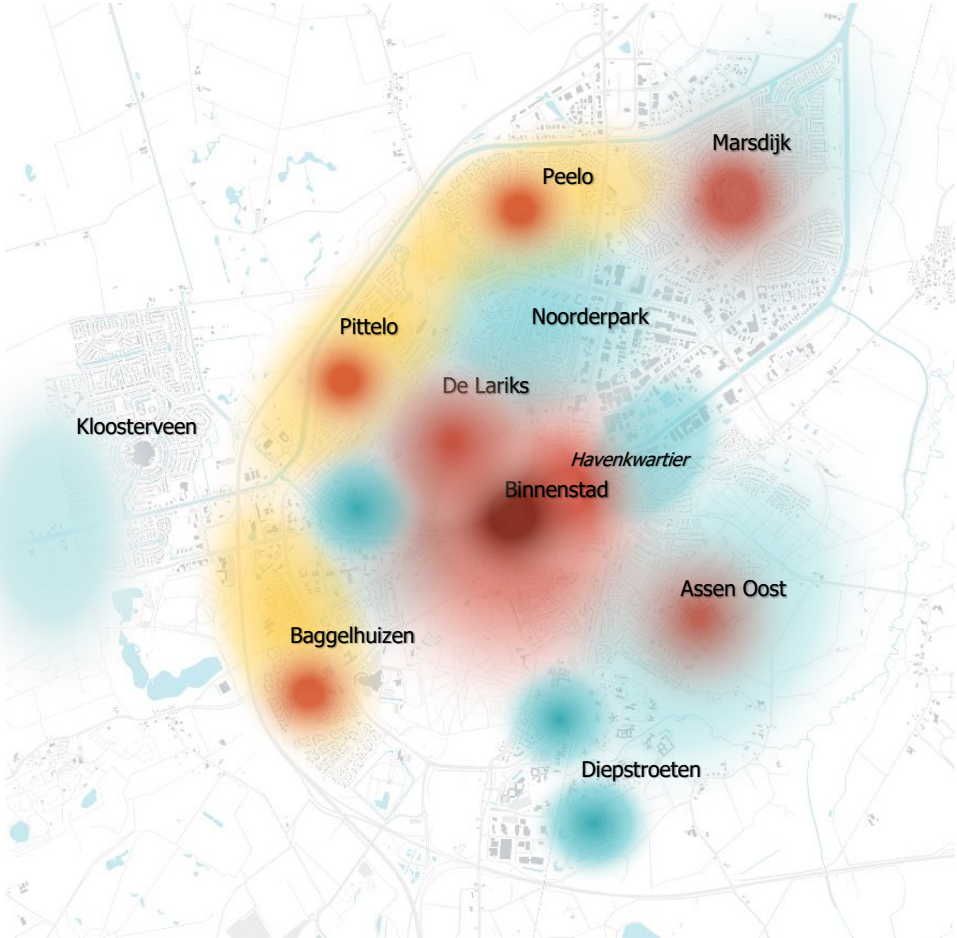
Nieuw aanbod voor senioren in Kloosterveen / Binnenveste

IN ÉÉN OOGOPSLAG

Keuzes samen: ontspannen verstedelijking

De kaart hiernaast illustreert de samenhang in de ontwikkeling van Assen:

- Toevoeging van woningen. Met woningen in de binnenstad en Havenkwartier voor 2030, centrum stedelijke accenten bij de stationsomgeving (keuzes 2, 5). Maar ook toevoeging rondom voorzieningen in bestaande wijken (deel van keuze 3). Juist bij meer woningaantallen werken we aan hoogwaardige groene ruimte;
- Verdunt. Op locaties in de bestaande stad ook grondgebonden producten, gericht op doorstroming in de wijken, bedoeld vooral voor kleinere huishoudens die de gezinsfase voorbij zijn. In Kloosterveen wordt gebouwd in lage dichtheden. De overige stippen zijn geen concrete locaties maar illustraties van het soort plekken;
- Beweegt: doorstroming stimuleren in bestaande woonwijken. Daarmee komen meer gezinswoningen vrij en ontstaat er in de wat oudere wijken stevige investeringsimpuls.



6.

ONDERZOEKS-UITKOMSTEN

In dit hoofdstuk presenteren we enkele relevante uitkomsten uit het woningmarktonderzoek van Companen voor de gemeente Assen, uitgevoerd in 2019



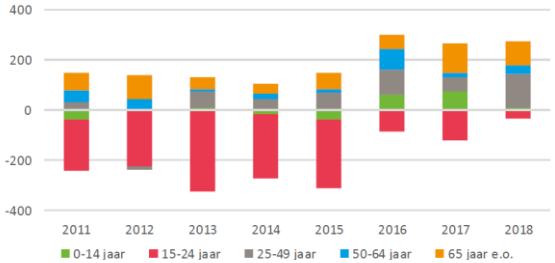
DEMOGRAFIE

De figuren en cijfers op deze pagina zijn afkomstig uit het gemeentelijke woningmarktonderzoek van Companen, 2019

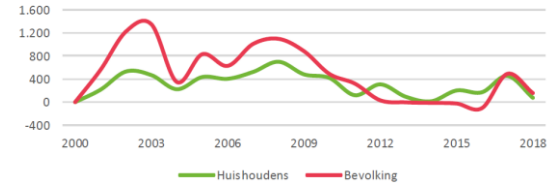
1: Bevolking naar leeftijd, terugblik (CBS)

Leeftijd	2010		2015		2019	
0 tot 15 jaar	12.855	19%	12.090	18%	11.135	16%
15 tot 30 jaar	11.305	17%	10.890	16%	11.560	17%
30 tot 45 jaar	14.425	22%	12.955	19%	12.025	18%
45 tot 65 jaar	18.245	27%	19.200	29%	19.760	29%
65 jaar of ouder	10.025	15%	12.030	18%	13.475	20%
Totaal	**66.855**	**100%**	**67.165**	**100%**	**67.960**	**100%**

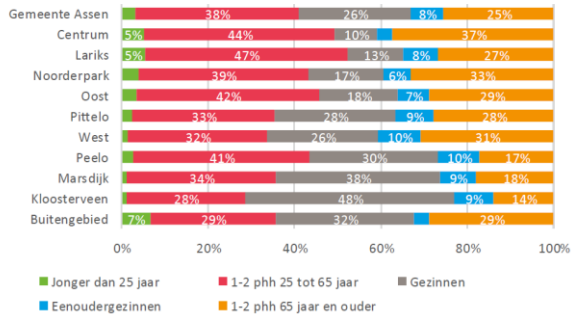
2: Saldo in- en uitstroom bevolking naar leeftijd, terugblik (CBS)



3: Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens, terugblik (CBS)



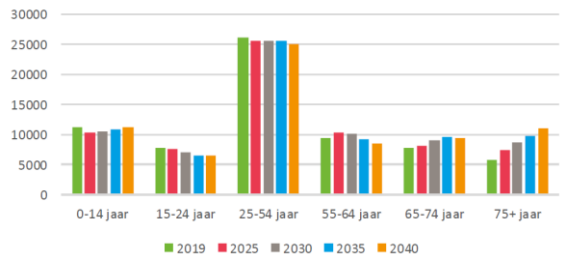
4: Samenstelling huishoudens per wijk, 2019 (Lokale Monitor Wonen)



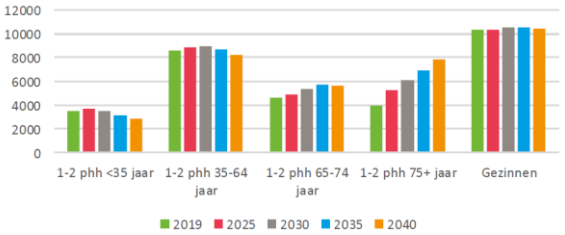
5: Inkomensgroepen per wijk, 2017 (Lokale Monitor Wonen)

	Tot HT-grens		HT-grens tot € 38.035		€ 38.035 tot € 42.436		Meer dan € 42.436	
Centrum	1.150	34%	790	23%	165	5%	1.265	38%
Lariks	1.340	43%	885	29%	155	5%	725	23%
Noorderpark	1.750	40%	1.090	25%	245	6%	1.325	30%
Oost	1.210	32%	860	23%	210	6%	1.480	39%
Pittelo	515	33%	350	22%	100	6%	610	39%
West	375	21%	350	20%	115	6%	945	53%
Peelo	765	26%	540	19%	195	7%	1.395	48%
Marsdijk	755	15%	705	14%	280	6%	3.140	64%
Kloosterveen	515	13%	405	11%	200	5%	2.715	71%
Buitengebied	95	21%	95	21%	15	3%	240	54%
Gemeente Assen	8.470	28%	6.070	20%	1.680	6%	13.840	46%

6: Inwoners naar leeftijd, voorspelling (Provincie Drenthe)



7: Huishoudens naar doelgroep, voorspelling (Provincie Drenthe)



ACHTERGRONDINFORMATIE DEMOGRAFIE EN WONINGMARKT: DEMOGRAFIE

De figuren en cijfers op deze pagina zijn afkomstig uit het gemeentelijke woningmarktonderzoek van Companen, 2019

8: Aantal ouderen per wijk, voorspelling (ABF Research)

Wijk	Aantal 65+ in 2017	Aantal 65+ in 2030	Ontwikkeling 2017 - 2030
Kloosterveen	610	1.380	126%
Marsdijk	970	1.870	93%
Peelo	570	1.090	91%
Assen-Centrum	1.330	1.910	44%
Assen-West	610	820	34%
Assen-Oost	1.170	1.530	31%
Pittelo	490	620	27%
Lariks	930	1.160	25%
Noorderpark	1.550	1.820	17%

9: Aantal mensen met een mobiliteitsbeperking, voorspelling (ABF Research)

Wijk	Huishoudens met mobiliteitsbeperking 2017	Huishoudens met mobiliteitsbeperking 2030	Ontwikkeling 2017 - 2030
Kloosterveen	240	520	117%
Marsdijk	360	710	97%
Peelo	300	480	60%
Assen-West	220	350	59%
Assen-Centrum	840	1.170	39%
Assen-Oost	540	680	26%
Pittelo	230	280	22%
Noorderpark	760	920	21%
Lariks	560	600	7%

ACHTERGRONDINFORMATIE DEMOGRAFIE EN WONINGMARKT: WONINGMARKT

De figuren en cijfers op deze pagina zijn afkomstig uit het gemeentelijke woningmarktonderzoek van Companen, 2019

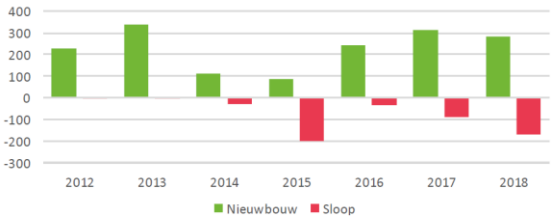
1: Woningvoorraad 2019 (CBS)

	Aantal	%
Koopwoningen	18.210	59%
Huurwoningen corporaties	8.870	28%
Huurwoningen overige verhuurders	3.910	12%
Onbekend	430	1%
Totaal	**31.420**	**100%**

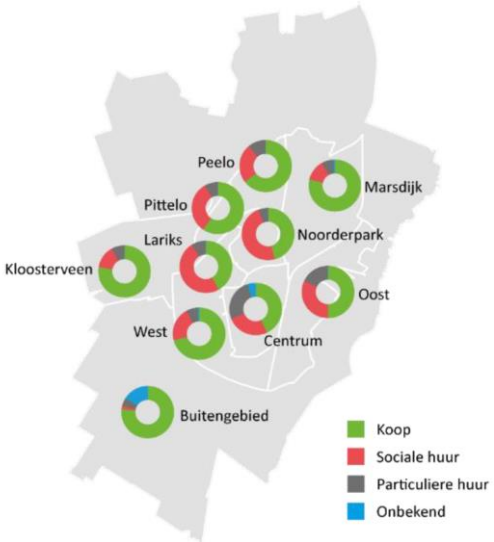
2: Voorraad woningcorporaties 2019 (Corporaties)

	Aantal	%
Actium*	7.765	88%
Woonconcept	395	4%
Omnia Wonen	340	4%
Woonzorg	185	2%
Woonservice*	155	2%
Onbekend	30	0%
Totaal	**8.870**	**100%**

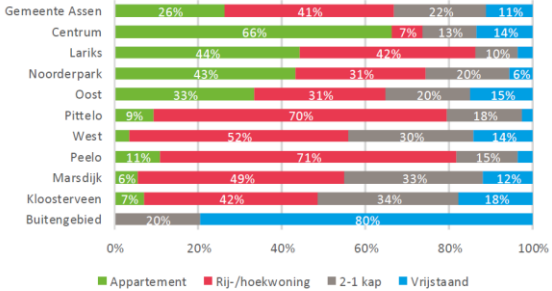
3: Ontwikkeling aantal woningen, terugblik (CBS)



4: Woningvoorraad per wijk 2019 (CBS)



5: Woningtype per wijk 2019 (Gemeente Assen)



6: Zoeken en huren, terugblik (Actium)

	2017	2018	t/m mei 2019
Aantal verhuringen	554	553	257
Gem. aantal reacties per woning	82	85	97
Wachttijd (in jaren)	4,8	5,1	5,0
Zoektijd (in jaren)	0,3	0,5	0,8
Aanbiedingsresultaat	1,9	2,3	2,2

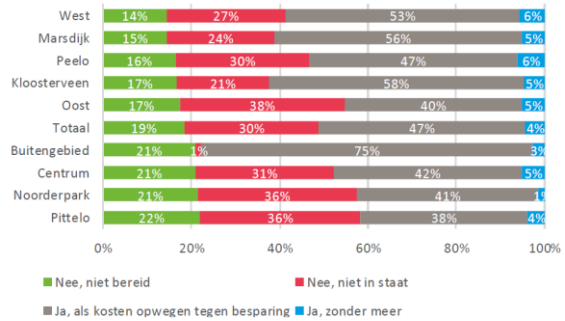
7: Lasten sociale huurwoningen per wijk, 2019 (Corporaties, CBS, Coelo)

	Netto huurlasten	Gas	Elektra	Water	Gem. heffingen	Netto woonlasten
Centrum	€ 430	€ 65	€ 25	€ 15	€ 40	€ 575
Lariks	€ 350	€ 90	€ 30	€ 15	€ 40	€ 525
Noorderpark	€ 400	€ 80	€ 30	€ 15	€ 40	€ 565
Oost	€ 410	€ 85	€ 30	€ 15	€ 40	€ 580
Pittelo	€ 420	€ 90	€ 35	€ 15	€ 40	€ 600
West	€ 435	€ 80	€ 30	€ 15	€ 40	€ 600
Peelo	€ 355	€ 75	€ 35	€ 15	€ 40	€ 520
Marsdijk	€ 410	€ 75	€ 35	€ 15	€ 40	€ 575
Kloosterveen	€ 500	€ 75	€ 40	€ 15	€ 40	€ 670
Assen totaal	€ 400	€ 80	€ 30	€ 15	€ 40	€ 565

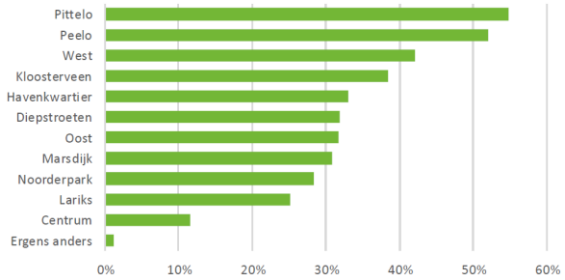
ACHTERGRONDINFORMATIE DEMOGRAFIE EN WONINGMARKT: WONINGMARKT

De figuren en cijfers op deze pagina zijn afkomstig uit het gemeentelijke woningmarktonderzoek van Companen, 2019

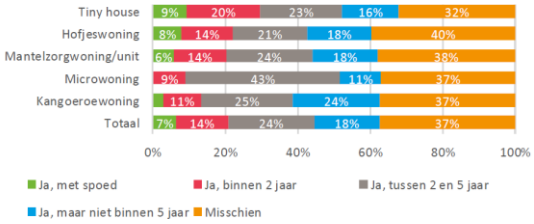
8: Bereidheid tot investeren in duurzaamheid 2019 (Companen)



9: Minst populaire wijken 2019 (Companen)



10: Interesse in alternatieve woonvormen, 2019 (Companen)



11: Gewenste woningtypen, voorspelling (Companen)

		Opgave 2019 - 2030		Opgave 2030 - 2040	
	Omvang 2019	Midden-laag	Midden-hoog	Midden-laag	Midden-hoog
Huur grondgebonden < € 720	4.900	-110	-25	-60	-120
Huur appartement < € 720	5.510	+545	+700	+210	+150
Huur grondgebonden > € 720	1.040	+60	+130	-75	-150
Huur appartement > € 720	580	+80	+190	-115	-185
Koop rij tot € 175.000	6.380	+270	+380	+70	+30
Koop rij vanaf € 175.000	820	+260	+380	+50	+10
Koop 2-1 kap tot € 250.000	3.970	+110	+120	+5	-30
Koop 2-1 kap vanaf € 250.00	2.280	+320	+350	+120	+130
Koop vrijstaand tot € 325.000	1.340	+240	+260	+110	+120
Koop vrijstaand vanaf € 325.000	1.830	+160	+180	+75	+95
Koop appartement tot € 175.000	1.180	+370	+400	+125	+170
Koop appartement vanaf € 175.000	840	+370	+370	+185	+250
Totaal	**31.420**	**+2.670**	**+3.360**	+700	+470

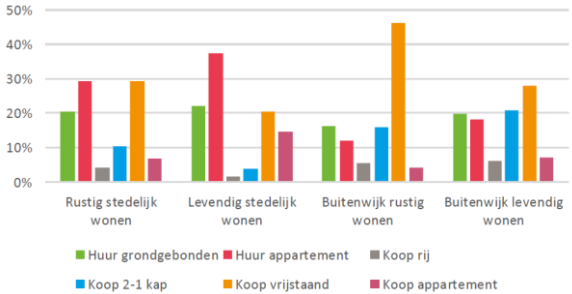
* Deze voorspelling gaat uit van afgerond 250-300 woningen per jaar

12: Indicatie bouwprogramma, voorspelling (Companen)

	Scenario midden-laag		Scenario midden-hoog	
	Woningen	Aandeel	Woningen	Aandeel
Huur grondgebonden < € 720	*	< 5%	*	< 5%
Huur appartement < € 720	550-600	Ca 20%	650-750	Ca 20%
Huur grondgebonden > € 720	50-75	< 5%	125-150	< 5%
Huur appartement > € 720	50-75	< 5%	175-200	< 5%
Koop rij	450-500	15-20%	600-650	15-20%
Koop 2-1 kap	400-450	15-20%	450-500	15-20%
Koop vrijstaand	375-425	10-15%	400-425	10-15%
Koop appartement	600-650	Ca 20%	650-700	Ca 20%
Alternatieve woonvormen	125-150	Ca 5%	150-175	Ca 5%
Totaal	**Ca 2.670 woningen**		**Ca 3.360 woningen**	

* Deze voorspelling gaat uit van afgerond 250-300 woningen per jaar

13: Gewenst woningtype per gewenst woonmilieu, voorspelling (Companen)



* De woonmilieus 'Rustig Stedelijk' en 'Buitenwijk Levendig' vallen in deze woonvisie binnen de noemen 'bestaande wijken en plekken', tussen binnenstad en uitbreidingslocaties in

ACHTERGRONDINFORMATIE DEMOGRAFIE EN WONINGMARKT: HUISHOUDBOEKJES SOCIALE HUUR

Het schema hiernaast presenteert voor 16 huishoudens-woonsituaties de netto woonlast en het resterend inkomen om het dagelijks leven van te betalen. Begrijpen van het schema vergt het doorlezen van elke situatie.

Er gelden steeds twee woonsituaties:
- Een niet geïsoleerde woning huurprijs €475, energielast €125
- Een gerenoveerde woning huurprijs €625, energielast €75

Er gelden meerdere inkomensniveaus:
- Bijstand (gezinnen 100% minimumloon, alleenstaand 70%)
- Minimumloon bij fulltime werk
- 30.000
- Bij AOW: alleenstaand of stel

Bij gezinnen gaat de berekening uit van twee minderjarige kinderen (10-12 jaar)

Via de belastingdienst leidt dat tot opgave van huurtoeslag en overige toeslagen. Via SCP is een 'benodigd leefbudget' te herleiden waarmee een huishouden nét maatschappelijk mee kan doen. Deze grens ligt hoger dan de absolute armoedegrens.

Vooral bij huishoudens in de bijstand blijft weinig inkomen over om maatschappelijk mee te blijven doen.

		Bijstand		Minimumloon		30.000	
Alleenstaand	Huurprijs	475	625	475	625	475	625
	Energielast	125	75	125	75	125	75
	Inkomen bruto per jaar	12900	12900	21825	21825	30000	30000
	Huurtoeslag	225	325	95	195	0	0
	Netto woonlast	375	375	505	505	600	700
	Netto inkomen	935	935	1700	1700	2100	2100
	Overige toeslagen (zorg, kind)	105	105	105	105	15	15
	Resterend leefbudget na woonlasten	665	665	1300	1300	1515	1415
	Niet-veel-maar-toereikend norm excl. huur	600	600	600	600	600	600
Gezin met 2 kinderen	Huurprijs	475	625	475	625	475	625
	Energielast	125	75	125	75	125	75
	Inkomen bruto per jaar	21825	21825	21825	21825	30000	30000
	Huurtoeslag	225	325	225	325	60	155
	Netto woonlast	375	375	375	375	540	545
	Netto inkomen	1700	1700	1700	1700	2100	2100
	Overige toeslagen (zorg, kind)	390	390	390	390	300	300
	Resterend leefbudget na woonlasten	1715	1715	1715	1715	1860	1855
	Niet-veel-maar-toereikend norm excl. huur	1650	1650	1650	1650	1650	1650
Alleen / stel 70+ AOW	Huurprijs	475	625	475	625		
	Energielast	125	75	125	75		
	Inkomen bruto per jaar (15.500 alleen / 20.000 stel)	15500	15500	20000	20000		
	Huurtoeslag	225	325	225	325		
	Netto woonlast	375	375	375	375		
	Netto inkomen	1220	1220	1665	1665		
	Overige toeslagen (zorg, kind)	165	165	205	205		
	Resterend leefbudget na woonlasten	1010	1010	1495	1495		
	Niet-veel-maar-toereikend norm excl. huur	600	600	600	600		

Bronnen: belastingdienst, SVB, SCP, berekenhet.nl. Niet-veel-maar-toereikend: https://digitaal.scp.nl/armoedeinkaart2019/waar-ligt-de-armoedegrens/

PROJECTNAAM
Woonvisie Assen

OPDRACHTGEVER
Gemeente Assen

STATUS
Concept

DATUM
9 maart 2021

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl

Kooperatieve
Architekten
Werkplaats