Woonvisie Assen

VAN BINNENUIT BETER

CONCEPT – 17 MAART 2021



WOONVISIE

Inleiding

Met deze woonvisie geven we richting aan het wonen in Assen, met aandacht voor de opgaven, kansen en kwaliteiten van de binnenstad en van de verschillende wijken. Samen maken zij Assen tot de bijzondere en gevarieerde woonplek die ze is. We stellen doelen, maken keuzes en laten zien hoe we als gemeente met organisaties, bedrijven en bewoners daaraan gaan samenwerken.

We maakten de woonvisie samen met organisaties, bedrijven en bewoners, via gesprekken en een vragenlijst onder bewoners. Ook maakten we gebruik van onderzoek, zoals het Woningmarktonderzoek uit 2019.

Deze woonvisie is een uitwerking van de Omgevingsvisie en geeft verdere richting aan de uitgangspunten van ontspannen stedelijkheid, groene stad, hoofdstad en verbonden stad. Voor gebiedsplannen of bij ontwikkeling van locaties geldt de woonvisie als leidraad. Ook vormt ze de onderlegger voor nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, het maken van afspraken met projectontwikkelaars, met zorgpartijen en met Rijk, provincie en regiogemeenten.

Een andere koers

Met de woonvisie kiezen we er voor om ons met name richten op de bestaande stad. Daar ligt de grootste behoefte aan wonen en daar ligt ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren. Dat doen we op de ‘ontspannen stedelijke’ manier.

We zetten in de bestaande stad in op meer doorstroming, in het bijzonder door ouderen te verleiden met aantrekkelijk aanbod. Zo komt er ruimte vrij voor nieuwe bewoners in bestaande gezinswijken. Wij helpen hen om deze wijken een ‘tweede jeugd’ te bezorgen.

We maken afspraken met de corporaties om een inhaalslag te maken en zo de zoektijd voor huurders te verkorten. Ook werken we in alle wijken aan voldoende aanbod aan wonen en zorg. We zorgen voor meer vormen van huisvesting voor kwetsbare groepen. En we zetten in op versnelling het verduurzamen van onze wijken.

Vijf opgaven

Deze woonvisie is uitgewerkt in vijf opgaven:

1. Woningbouw maakt plekken beter
2. Prettig wonen met zorg
3. Met energie aan de slag
4. Goed wonen voor elke portemonnee
5. Elke wijk een eigen aanpak

WOONVISIE

1. Woningbouw maakt plekken beter

Assen speelt een hoofdrol in de regionale woningmarkt en bedient een grote lokale en regionale doelgroep. Steeds meer (en steeds meer verschillende) mensen weten Assen te vinden als hun woonplek. Dat vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Hiermee bedienen we (nieuwe) Assenaren in hun woonvraag, maar zorgen er tegelijkertijd voor dat we de doorstroom vergroten.

In de periode 2020-2030 moet Assen netto 2.500 tot 3.000 woningen toe voegen om de woonvraag te beantwoorden. Volgens woningmarktonderzoek* is een kwart van de vraag gericht op de binnenstad (450-525 woningen), met vooral appartementen. Naar verwachting gaat een derde van de vraag gaat uit naar wonen in een groene, ruime buitenwijk (800-975 woningen), met vooral grondgebonden wonen. Het grootste deel van de woningzoekenden vraagt echter een vorm van ontspannen stedelijk wonen in de bestaande stad (1.250-1.550 woningen), nabij de binnenstad, in een variatie aan appartementen en grondgebonden wonen.

In de bestaande stad zijn in potentie veel kansen om woningen toe te voegen. Dit is ook nodig; plekken verouderen en verliezen soms hun functie. Die ruimte benutten sluit aan bij de verstedelijkingsstrategie van de regio Groningen-Assen. De uitdaging voor Assen is op die plekken op tijd woningen te bouwen, van goede en betaalbare kwaliteit. We steken daar de komende tien jaar extra energie in, zodat we nieuwe woonmilieus realiseren en er tegelijk voor zorgen dat deze plekken een kwaliteitsimpuls krijgen.

In de sociale huur gaat het, naast een kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, om een ‘sprint’. Naast 525-625 woningen om groei van de vraag op te vangen, is er aanvullend een tekort te compenseren. De eerstkomende jaren ligt de netto toevoeging boven de 30%. Op alle bouwlocaties vragen we 30% sociale huur waarvan alleen gemotiveerd af te wijken is. Met monitoring van wacht- en zoektijden besluiten we met de corporaties hoe lang de sprint nodig is. Hiernaast is er behoefte aan middenhuur waarbij we de corporaties uitnodigen om een rol te nemen. In de koopsector is in verschillende segmenten en typologieën uitbreiding nodig. Daarbij hebben we oog voor bijzondere groepen en nieuwe woonvragen.

Om op tijd en op de juiste plekken binnen de bestaande stad woningen toe te voegen, onderzoeken we waar we nog meer kunnen ontwikkelen. Daarbij toetsen we plannen altijd aan onze leidende principes van ontspannen stedelijkheid, verbonden stad en groene stad van het Noorden.

<u>Wat gaan we concreet doen?</u>

1. We stellen planversnellers aan
2. Een versnellingsplan voor bouwen in de bestaande stad
3. We maken tempo om in Kloosterveen voor 2030 voldoende woningen te bouwen
4. We monitoren de planvorming, realisatie en effecten op de woningmarkt jaarlijks
5. We bieden ruimte aan nieuwe vormen van wonen
6. Waar het past zorgen we voor meer functiemenging
7. We maken een plan voor woonwagenbewoners
8. We stellen een kader op voor kwalitatieve toevoeging
9. In plannen komt standaard een groene paragraaf
10. We zoeken ondersteuning bij Rijk en provincie voor complexe plannen
11. We communiceren actief over de aantrekkelijkheid van Assen als woonplek

* Companen i.o.v. gemeente Assen 2019

2. Prettig wonen met zorg

Assen heeft een belangrijke regionale functie in de huisvesting, opvang en begeleiding van mensen met een zorgvraag. Deze functie is door de jaren heen zo gegroeid, door het aanbod aan voorzieningen neemt ook de groep mensen die daar gebruik van wil maken toe. De landelijk gestuurde decentralisatie maakt dat Assen meer vrijheden, maar daarmee ook meer verantwoordelijkheden kreeg. Dit speelt bijvoorbeeld bij het langer zelfstandig wonen en bij beschermd wonen. Grofweg gaat het om twee doelgroepen; ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid of lichamelijke beperking. We kennen daarbij drie hoofdopgaven; voldoende passende woonvormen, zelfstandig kunnen wonen en sociale balans in de wijk.

Ook in Assen neemt het aantal ouderen toe. Deze groeiende groep heeft een woonvraag die gevarieerder is dan het huidige woonaanbod. Een steeds groter deel is gezonder, beter opgeleid en meer vermogend dan de ouderen van de vorige generatie. Door verdere vergrijzing groeit tegelijk de groep die juist intensieve begeleiding nodig heeft. Assen wil in alle wijken een goed aanbod aan wonen, zorg en welzijn bieden, voor zowel vitale als zorgbehoevende ouderen.

Om de opgave aan te kunnen, zijn levensloopbestendige woningen nodig. Aanpassen van bestaande woningen (koop en huur) is de belangrijkste oplossing. Daarnaast is nieuwbouw van woningen nodig, in meer variatie. Wanneer zorginstellingen hun eigen vastgoed willen vernieuwen, grijpen we dit aan om tot een samenhangend plan te komen in relatie tot het wonen in de wijk.

Minstens zo belangrijk is het aanpassen van de woonomgeving en het investeren in samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties. Denk daarbij aan een verkeersveilige omgeving, maar ook aan ontmoeting. We zullen samen innovatieve oplossingen moeten vinden, ook tijdelijke.

Assen speelt al decennia lang een belangrijke regionale rol in de huisvesting van psychisch kwetsbare mensen. Lange tijd woonden deze mensen vrij geïsoleerd en met intensieve begeleiding. Steeds meer verandert dit in de richting van zelfstandig wonen met verschillende soorten begeleiding. Dit geldt ook bij andere zorgvragen, zoals een lichamelijke beperking. Het is belangrijk om oog te houden voor de sociale balans en de draagkracht in onze wijken, waarbij we mensen met een psychische kwetsbaarheid als één van de doelgroepen zien. We maken afspraken over een goede verdeling van kwetsbare inwoners binnen de stad en binnen de regio.

<u>Wat gaan we concreet doen?</u>

1. We maken ‘prestatieafspraken’ met partners in wonen, welzijn en zorg
2. We stimuleren aanpassingen in de eigen woning
3. In alle wijken werken we aan meer wonen met zorg voor ouderen
4. Lage inkomens ondersteunen we bij woningaanpassing
5. We werken aan meer variatie in het aanbod voor ouderen
6. We zoeken naar meer initiatief voor gezamenlijke woonvormen
7. We spannen ons in voor behoud van wijkvoorzieningen
8. We verbeteren de woonomgeving
9. We werken met zorg- en vastgoedpartners aan tussenvormen van onzelfstandig en zelfstandig wonen in wijken
10. We monitoren de beschikbaarheid van revalidatiebedden
11. Corporaties reserveren woningen voor kwetsbare groepen
12. We werken met partners aan meer vormen van wonen gericht op mensen met een psychische kwetsbaarheid
13. We bouwen verder aan ‘Weer Thuis’
14. Bij woningbouw voor kwetsbare doelgroepen hebben we speciale aandacht voor participatie en communicatie

3. Met energie aan de slag

Duurzaamheid is één van de belangrijkste opgaven van dit moment. Het gaat om méér dan het klimaat. Het gaat ook om een gezondere leefomgeving, hitte en waterbeheer, circulair bouwen, het opknappen van huizen en omgeving, verbetering van het wooncomfort en verlaging van de woonlasten.

Assen richt zich op forse verduurzaming van de bestaande woningen én de bouw van nieuwe energiezuinige woningen. We zetten in op twee stappen: geen-spijt-maatregelen (besparen, isoleren, opwekken) en van aardgas overschakelen naar een duurzaam alternatief. Voor een duurzame woningvoorraad willen we dat iedereen aan de slag gaat. Gemeente, ontwikkelaars, corporaties en woningeigenaren.

We stimuleren huiseigenaren te investeren in hun eigen woning. Dat doen we met inzet van het energieloket en door het aanbod en de markt dichter bij elkaar te brengen. We hebben speciale aandacht voor de bloemkoolwijken uit de jaren ’70 en ’80. Deze woningen zijn energetisch vaak van slechte kwaliteit, maar erg geschikt voor ingrepen die zich meteen uitbetalen en daarmee kansrijk voor een ‘tweede jeugd’.

De woningcorporaties zetten in op verduurzaming van de woningvoorraad in wijken als De Lariks en Pittelo. Het doel daarbij is naast het beperken van CO2-uitstoot ook het verlagen van de energielasten voor de huurders. In de prestatieafspraken maken we concrete afspraken over aantallen en over investeringen.

<u>Wat gaan we doen?</u>

1. We stellen een groenvisie op, als aanvulling op de omgevingsvisie, woonvisie, Transitievisie Warmte Assen. Hierin krijgt ook klimaatadaptatie een uitwerking.
2. De komende jaren werken beleid uit voor circulair bouwen, mogelijk binnen de groenvisie (2021-2022).
3. We werken verder aan een aardgasvrij De Lariks
4. We werken aan een plan voor aardgasvrij Kloosterveen
5. We verkennen een sociaal krediet om lage inkomens te helpen investeren
6. We maken afspraken met geldverstrekkers en makelaars rondom communicatie over de mogelijkheden
7. We werken aan nog betere informatie en verbeteren het Energieloket
8. We zetten in op geen-spijt-maatregelen in het bijzonder in de ‘bloemkoolwijken’
9. We maken vervolgafspraken met de corporaties

4. Goed wonen voor elke portemonnee

Betaalbaarheid krijgt speciale aandacht. In de koopsector komen starters vaak moeilijk terecht op de woningmarkt. In de huursector is steeds vaker sprake van (dreigende) huurachterstanden en blijft het aanbod aan sociale huurwoningen achter bij de vraag.

De invloed die we als gemeente hebben op de betaalbaarheid in de koopsector is beperkt. We richten ons daarbij vooral op starters. We willen het aanbod vergroten, via doorstroming in bestaande betaalbare wijken. Bij nieuwbouw van woningen in bijvoorbeeld de binnenstad en omgeving zijn we extra alert op voldoende variatie en kwaliteit. Bestaande regelingen behouden we, zoals de starterslening.

In de huursector is sprake van een achterstand in het aanbod. Er is de laatste jaren veel gesloopt en niet zoveel terug gebouwd. Er ligt dus een inhaalslag bij de corporaties. Die gaan zij ook maken: er staat de komende jaren veel nieuwbouw op het programma. Het is belangrijk om na deze sprint goed te monitoren of het aanbod nog moet groeien, en welke impulsen er in bestaande wijken nog nodig zijn.
Een belangrijk uitgangspunt bij de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningmarkt is de ongedeelde stad. We willen overal een divers aanbod realiseren. We nodigen corporaties uit om ook meer middenhuur te bieden, mits er ook voldoende sociale huur wordt toegevoegd.

In De Lariks gaan we zowel verdichten als verdunnen. Door naast sociale huurwoningen ook koop en duurdere huur toe te voegen, werken we aan meer variatie in deze wijk. De benodigde groei moet dan deels in andere wijken gerealiseerd worden. Mede om deze reden geldt ook voor particuliere ontwikkelaars dat zij een aandeel van 30% sociale huur moeten leveren bij projecten, waarvan we alleen gemotiveerd afwijken. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor bijzondere doelgroepen zoals spoedzoekers. Soms ligt het antwoord in tijdelijke maar snelle oplossingen. We onderzoeken instrumentarium om negatieve effecten van belegging te voorkomen.

We werken binnen het sociaal en economisch domein samen met organisaties aan de balans in de huishoudboekjes van inwoners: het hebben van voldoende inkomsten, het benutten van regelingen en het voorkomen van schulden.

<u>Wat gaan we doen?</u>

1. We verhogen de starterslening naar €250.000
2. Corporaties maken een inhaalslag
3. We werken aan aanvullende locaties voor sociale huur, met een taskforce en locatie-atlas
4. Plannen voor huurwoningen van particulieren beoordelen we kritisch op hun kwaliteit
5. We nodigen corporaties uit om middenhuur toe te voegen
6. We vragen corporaties om levensloopbestendig bouwen als standaard te nemen
7. We maken nieuwe meerjarige prestatieafspraken
8. We werken aan voldoende oplossingen voor dak- en thuislozen
9. We werken op korte termijn aan in elk geval twee oplossingen voor spoedzoekers in de vorm van flexwonen
10. We besluiten of we corporaties aanvullend financieel kunnen ondersteunen
11. We monitoren de zoektijd en stellen met de corporaties daar de programmering indien nodig op bij
12. Assen onderzoekt in 2021 welke instrumenten we lokaal kunnen inzetten, zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedingen.

5. Elke wijk een eigen aanpak

Elke wijk in Assen is anders. Kwaliteiten benutten we en vergroten we. We stellen de komende jaren wijkuitvoeringsplannen op. De Binnenstadsvisie is gereed, De Lariks is in ontwikkeling. De andere wijken volgen.

De binnenstad is cruciaal voor Assen. Hier is het toevoegen van woningen belangrijk: om in een vraag te voorzien, plekken te herontwikkelen en draagvlak voor stedelijke functies te houden. De woonvraag bedraagt zo'n 500 woningen tot 2030. Met de Binnenstadsvisie maakt Assen onderscheid in een compact dynamisch deel met meer centrum-stedelijk wonen, en een meer kleinstedelijk, ontspannen, groen met ook grondgebonden wonen. De ontwikkeling van het Havenkwartier voorziet mede in de behoefte aan ontspannen stedelijk wonen bij de binnenstad. Hiervoor ontwikkelen we nu plannen, met ondersteuning van Rijk, provincie en regio Groningen Assen. We streven tot 2030 naar 250 tot 500 woningen. Uiteindelijk is er ruimte voor zo'n 1.000 woningen.

In Kloosterveen bouwen we tussen 2020 en 2030 naar verwachting 800 tot 975 woningen, inclusief Kloosterakker. Daarmee bedienen we de vraag naar groen en ruim wonen aan de rand van de stad.

De vraag verschuift richting 2030 naar steeds meer wonen voor kleine huishoudens en er komen steeds meer gezinswoningen vrij in bestaande wijken. We stimuleren deze doorstroming bovendien, door alternatieven in de bestaande stad aan te bieden. Zo werken we toe naar een situatie waarin locaties binnen de bestaande stad de woonvraag steeds meer overnemen, op een 'ontspannen stedelijke' manier. Verdere uitbreiding aan de stadsrand na 2030 gebeurt als er voldoende vraag naar dit woonmilieu is en er onvoldoende alternatieven zijn.

De vernieuwing in Assen-Oost en Noorderpark belanden met de projecten voor de komende jaren in een afrondende fase. In De Lariks werken we aan een gevarieerd bouwprogramma, een grotere mix van huur en koop, gestapeld en grondgebonden. Hier liggen kansen om variatie in het aanbod voor senioren te bieden, met meer doorstroming uit gezinswoningen als resultaat. Groei van de voorraad sociale huurwoningen zoeken we niet hier, maar elders in de stad.

De 'bloemkoolwijken' Baggelhuizen, Pittelo en Peelo krijgen een 'boost'. De ruime woningen komen steeds vaker vrij. Dat is een kans om betaalbaar ruim wonen te bieden, te verduurzamen, de omgeving aan te pakken en zo deze wijken een tweede jeugd te geven. Dat doen we door ons energieloket te verbeteren, met focus op deze wijken. Dat doen corporaties met hun investeringen, met een verbeterplan voor groen en openbare ruimte, door ondersteuning van wijkvoorzieningen en door goede communicatie over de kracht van deze wijken. In Marsdijk zoeken we voor de groeiende groep senioren naar mogelijkheden voor langer thuis wonen, aanvullend woon- en zorgaanbod, en aanpassing van de woonomgeving waar dat nodig is.

<u>Wat gaan we doen?</u>

1. We maken wijkuitvoeringsplannen, als vervolg op binnenstad en De Lariks
2. We zetten in op regiopromotie als woonstad en meer
3. We werken aan meer wonen in de binnenstad
4. Er komt een concreet plan voor het Havenkwartier
5. We bouwen met tempo verder aan onze opgave in Kloosterveen
6. We maken een plan voor variatie, verdichting én verdunning in De Lariks
7. We vernieuwen de bloemkoolwijken Peelo, Pittelo en Baggelhuizen met een grote rol voor huiseigenaren

We gaan ervoor!

Assen staat voor een groot aantal opgaven, en minstens zoveel kansen. Kansen om de sterke positie als woonplek voor een grote diversiteit aan mensen verder te verstevigen. Dat vraagt om het aanbrengen van focus, het maken van keuzes en om het versterken van de profilering van de verschillende woongebieden op zich én Assen als geheel.

Het hebben van een duidelijke visie op het wonen is van groot belang, mede om daarmee draagvlak en ondersteuning te krijgen bij onze partners. Dat betreft lokaal bewoners, organisaties, ontwikkelaars en corporaties. Maar het gaat ook om provincie en Rijk, aan wie wij medewerking en financiële ondersteuning vragen bij de opgaven van Assen.

Alleen op basis van een duidelijke visie kunnen wij, met elkaar, zorgen dat het in 2030 voor iedereen in Assen goed wonen is. Laten we bouwen op karakter!

PROJECTNAAM
Woonvisie Assen

OPDRACHTGEVER
Gemeente Assen

STATUS
Concept na vaststelling college

DATUM
17 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