

# Woonvisie Ten Boer 2009-2015

Augustus 2009

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ligging en woonmilieus</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Demografie</b>	<b>5</b>
4.1	Totale bevolking	5
4.2	Leeftijdsopbouw	6
4.3	Bevolkingsontwikkeling 1988-2005	7
4.4	Huishoudensamenstelling	8
4.5	Sociaal-economisch profiel	10
4.6	Samenvatting	11
<b>5</b>	<b>Woningen</b>	<b>12</b>
5.1	Samenstelling woningvoorraad	12
5.2	Eigen woningbezit	13
5.3	Huurwoningvoorraad	14
5.4	Ouderenhuisvesting en zorg	15
5.5	Ontwikkeling woningvoorraad	15
5.6	Ontwikkeling woningvoorraad in regionaal perspectief	16
5.7	Transacties bestaande bouw	18
5.8	Samenvatting	19
<b>6</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Toekomstvisie Wonen</b>	<b>24</b>
7.1	Regiovisie	24
7.2	De structuurvisie	24
7.3	Woonbeleid	24
7.4	Uitvoeringskader	28

## 1 Samenvatting

### Rol woonvisie

De woonvisie schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2015. De woonvisie vormt hiermee de onderbouwing van het gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma. Door de decentralisatie van taken en verantwoordelijkheden in de volkshuisvesting komt de rol van de gemeente steeds meer te liggen op het regisseren van het woningbouw- en transformatieproces. Hiervoor is het noodzakelijk te beschikken over toekomstvisies en beleidskaders.

### Bevolking

De bevolking in Ten Boer bedraagt ruim 7200 personen, waarvan de meeste in de kern Ten Boer zelf wonen. De bevolking is in de kern Ten Boer toegenomen, de andere dorpen zijn inwonertal achteruit gegaan. Dat Ten Boer een forensendorp is, weerspiegelt zich in de leeftijdsopbouw. Het aantal mensen tussen de 35 en 59 jaar en hun kinderen tot en met 19 jaar zijn sterker vertegenwoordigd dan het gemiddelde van de provincie en Nederland. Dit zelfde geldt voor de leeftijdsopbouw van hoofden van huishoudens: het aantal empty-nesters (huishoudens waarvan de kinderen al het huis uit zijn) is aan het toenemen. De groei is te zien in de categorie tussen 45 en 64 jaar, een groep waarvan de kinderen uit huis gaan, of al zijn. De gezinsverdunding zal naar verwachting verder toenemen.

### Woningvoorraad

De gemeente Ten Boer telt ruim 2.700 woningen, waarvan het merendeel in de plaats Ten Boer staat. Ten Post, Thesinge, Garmerwolde en Woltersum zijn de andere, wat grotere dorpen met tussen de 150 en 350 woningen. Het percentage koopwoningen behoort tot het hoogste in de provincie Groningen met 83%. Dit weerspiegelt de functie van de gemeente als typische forensengemeente met vanouds veel particulier bezit. De corporatie Wierden en Borgen heeft ruim driekwart van de sociale huurwoningen in haar bezit. In absolute zin staan de meeste huurwoningen van Wierden en Borgen in de kern Ten Boer. Bijna alle woningen in Ten Boer zijn grondgebonden woningen. Pas recent worden in het centrum van de kern Ten Boer op grotere schaal appartementen gebouwd. Bijna de helft van de particuliere woningvoorraad betreft vrijstaande woningen. De huurwoningen zijn ook overwegend grondgebonden. Rijwoningen zijn dan het meest voorkomende woningtype.

### Woonbeleid

Ten Boer is een typische landelijke forensengemeente. Op de regionale woningmarkt vervult de plaats een rol in de opvang van de regionale behoefte aan dorpswonen en van de behoefte aan seniorenhuisvesting uit het omringende platteland vanwege de goede voorzieningen in de kern Ten Boer. Voor het goed kunnen vervullen van de schakelfunctie van Ten Boer moet het inwonertal van de kern Ten Boer groeien naar 5.000 inwoners. Als gevolg van gezinsverdunding moet het aantal woningen harder stijgen dan de verwachte bevolkingstoename. Maar om de ambitie van schakelgemeente waar te maken moeten er ook meer huishoudens van buiten Ten Boer aangetrokken worden dan nu structureel het geval is. Om dit te bereiken moet de gemeente zich meer profileren als aantrekkelijke gemeente voor starters en jonge gezinnen die landelijk en ruim willen wonen, op steenworp afstand van de gemeente Groningen. In het kader van de Regiovisie is afgesproken dat Ten Boer 45 woningen per jaar mag bouwen. Naast nieuwbouw moet de vraag bediend worden door doorstroming en herstructurering wat nauwe samenwerking tussen de gemeente en Wierden en Borgen vereist.

Een leefbaar dorp is een dorp waar het 'goed wonen en goed leven' is. Wat goed wonen en leven is, is evenwel niet voor iedereen gelijk. Er is voor gekozen om de nieuwbouw en complexgewijze ouderenhuisvesting zo veel mogelijk te concentreren in de hoofdkern Ten Boer. Dit betekent dat in de kleinere kernen het accent ligt op behoud van bestaande kwaliteiten en leefbaarheid. Woningbouw zal daar een kleinschaliger karakter hebben, vooral gericht op zogenaamde inbreidingslocaties en transformatie van bestaande bebouwing. Bij goed wonen en leven gaat het ook om de sociale cohesie, de betrokkenheid bij het dorp, het zelfregulerende vermogen van bewoners en de kwaliteit van de communicatie tussen bijvoorbeeld gemeentelijke diensten en Wierden en Borgen met de bewoners. Voordeel van een kleine gemeente als Ten Boer is dat de afstand tussen burgers en bestuur klein is en maatwerk in veel gevallen nog de dagelijkse praktijk is.

## **2 Inleiding**

De woonvisie schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2015. De woonvisie vormt hiermee de onderbouwing van het gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma. Door de decentralisatie van taken en verantwoordelijkheden in de volkshuisvesting komt de rol van de gemeente steeds meer te liggen op het regisseren van het woningbouw- en transformatieproces. Hiervoor is het noodzakelijk te beschikken over toekomstvisies en beleidskaders. Dit te meer daar het accent van de traditionele volkshuisvesting, gericht op sturing van de sociale woningbouw, verschuift naar een bredere en meer integrale benadering van het wonen.

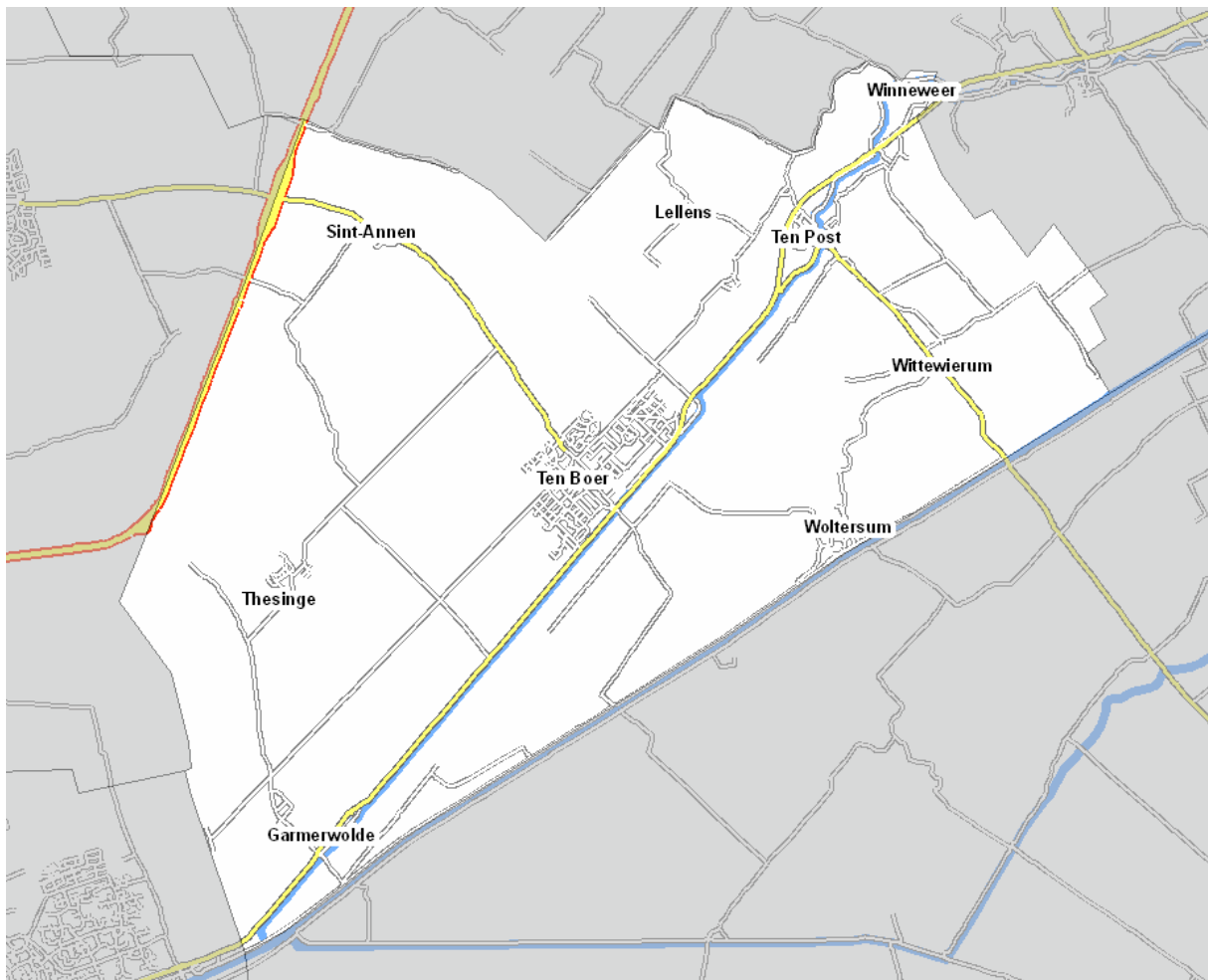
De opbouw van deze Woonvisie is als volgt. Na een korte beschrijving van de verschillende woonmilieus in Ten Boer, wordt een overzicht geboden van de demografische trends. Daarna volgt een beschrijving van de ontwikkeling en opbouw van de woningvoorraad. Op basis van de demografische trends is een woningbouwprogramma berekend. In het laatste hoofdstuk worden de trends en de berekende woningbehoefte gecombineerd met andere maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op het 'wonen'.

### 3 Ligging en woonmilieus

De gemeente Ten Boer ligt centraal in de provincie Groningen en direct ten oosten van de stad Groningen, waardoor een groot aantal stedelijke voorzieningen min of meer binnen handbereik ligt. Via de rondweg van Groningen zijn er snelle verbindingen naar de autosnelwegen A7 en A28.

Centraal in de gemeente ligt het kerndorp Ten Boer. Rondom liggen acht kleinere dorpen, te weten: Ten Post, Woltersum, Thesinge, Garmerwolde, Sint Annen, Lellens, Winneweer en Wittewierum. Qua woonmilieu onderscheidt de kern Ten Boer zich van de overige dorpen in grootte en voorzieningenniveau. Ten Boer is een typisch forensendorp en is aantrekkelijk voor huishoudens in de gezinsfase die 'dorps' willen wonen met het gemak van basisvoorzieningen in de nabijheid, waaronder onderwijs/kinderopvang en dagelijkse levensbehoeften. De kern Ten Boer heeft een opvangfunctie voor bewoners van de omliggende kleine dorpen die meer voorzieningen wensen, zoals ouderen. In de Regiovisie Groningen-Assen 2030 zijn afspraken gemaakt op het gebied van wonen, werken, verkeer en natuur en landschap. Ten Boer vormt daarin de schakel tussen de Stad en het Ommeland.

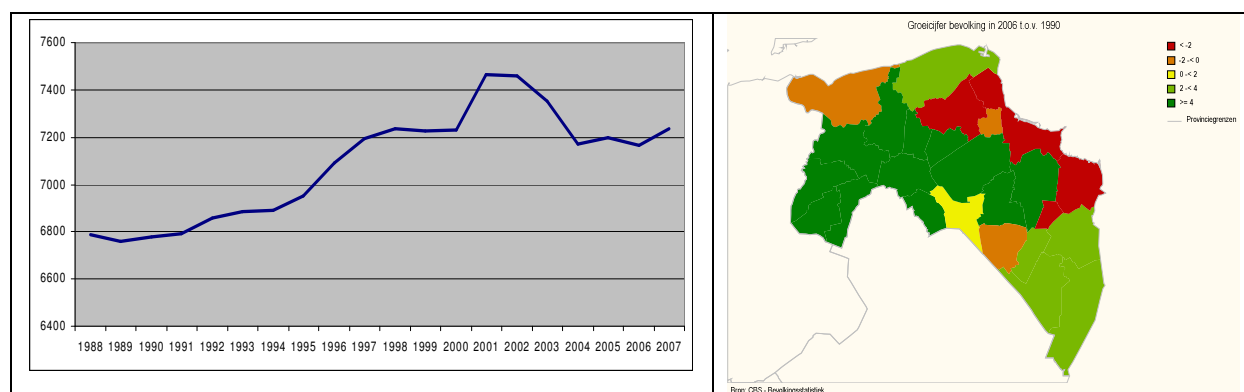
De nabijheid van de stad Groningen betekent voor de dorpen Thesinge en Garmerwolde dat deze een sterke woondruk ondervinden uit de stad Groningen; vooral in het segment ruim en landelijk wonen. In de overige dorpen is de invloedssfeer van de stad minder groot. Met uitzondering van Ten Post zijn het karakteristieke kleine Groningse plattelandsdorpen met een agrarische oorsprong.



## 4 Demografie

### 4.1 Totale bevolking

Op 1 januari 2007 telde de gemeente ruim 7.200 inwoners. Begin deze eeuw nam de bevolking sterk toe tot 7.465 in 2001; daarna nam het weer af. Die ontwikkeling heeft alles te maken met de opening en sluiting van een AZC. In de loop van 2006 nam de bevolking weer toe. De bevolkingsgroei is ten opzichte van 1990 circa 5,7%. Dit is vergelijkbaar met de groei van de omliggende forensengemeenten Bedum, Winsum en Slochteren. In de provincie Groningen is in sommige regio's sprake van bevolkingsafname. Dit is met name in Delfzijl het geval.



**Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling Ten Boer en provincie Groningen (Bron: CBS)**

Ten Boer is met 4.397 inwoners per 1 januari 2007 de grootste kern binnen de gemeente. Hier woont 61% van het totaal aantal inwoners. Ten Post (inclusief Lellens en Winneweer) heeft met 1143 inwoners een aandeel van circa 16%. Daarna volgen Thesinge (605 inwoners), Garmerwolde (544 inwoners), Woltersum (364 inwoners) en Sint Annen (196 inwoners).

Sinds 1992 is het inwonertal alleen van de kern Ten Boer gegroeid. De vertekening van de cijfers door het AZC is inmiddels verdwenen. De overige dorpen kenden een afname van het aantal inwoners. De afname was relatief het sterkst in Garmerwolde (-12%).

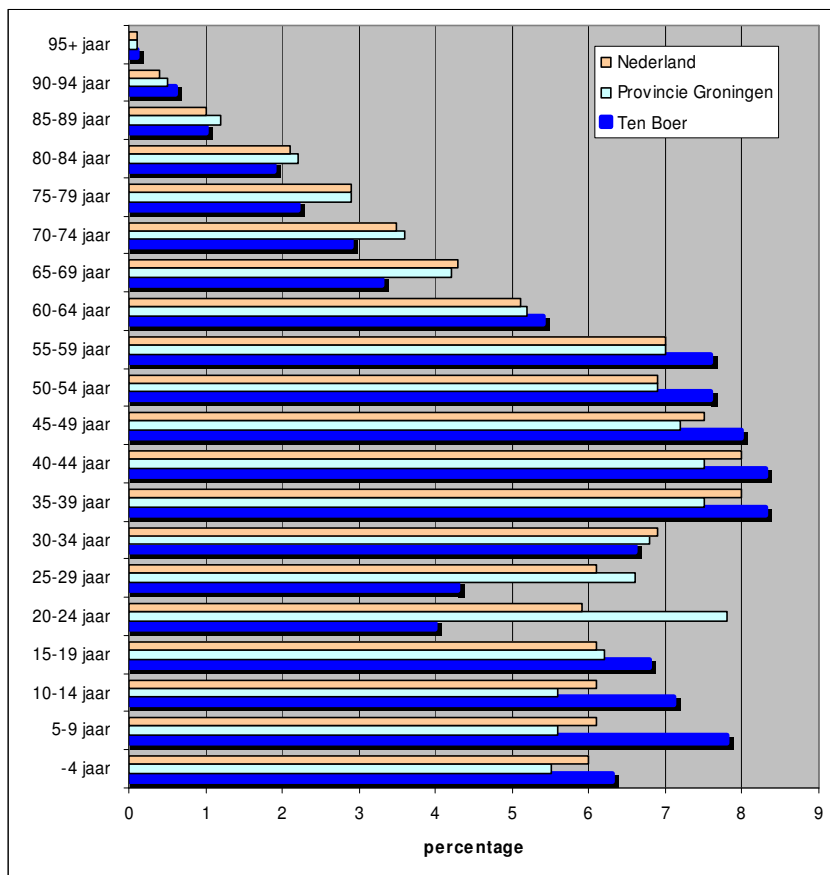
	1992	2001	2007	Ontwikkeling t.o.v. 1992	Procentuele ontwikkeling
Ten Boer	3814	4587	4397	583	15%
Ten Post (inclusief Lellens en Winneweer)	1201	1123	1143	-58	-5%
Thesinge	634	609	605	-29	-5%
Garmerwolde	616	578	544	-72	-12%
Woltersum	376	371	364	-12	-3%
Sint Annen	217	197	196	-21	-10%
TOTAAL	6858	7465	7249	391	6%

**Tabel 1 Bevolking per kern (Bron: Woonplan Ten Boer 2002 en GBA)**

## 4.2 Leeftijdsopbouw

Dat Ten Boer een typische forensengemeente is, wordt weerspiegeld in de leeftijdsopbouw. Het aantal mensen tussen de 35 en 59 jaar en 'hun' kinderen tot en met 19 jaar zijn sterker vertegenwoordigd dan het gemiddelde van de provincie en Nederland.

Ruim 28% van de bevolking is 19 jaar of jonger. Begin jaren '90 was dit nog ruim 31%. De gemeente heeft wat betreft de 0-19 jarigen wel een hoger aandeel dan de provincie Groningen (23%) en Nederland (24%) en veel minder personen in de leeftijdscategorie 20-34 jaar: 15% (provincie Groningen: 21%; Nederland: 19%). Dit laatste is een gebruikelijk beeld in landelijke gemeenten, waar jongeren in de leeftijdsgroep 20-24 jaar naar meer stedelijke gebieden verhuizen in verband met studie, werk en woonmilieu. De grootste leeftijdscategorie vormen 35-59 jarigen: 40%. Dit aandeel is hoger dan het provinciaal (36%) en landelijk gemiddelde (37%). Het aandeel 35-59 jarigen is in vergelijking met 1990 toegenomen van 32% naar 40%. Het percentage 60+ was redelijk stabiel maar neemt sinds 2004 toe. Het schommelde rond de 15-16% en bedraagt nu 18%.

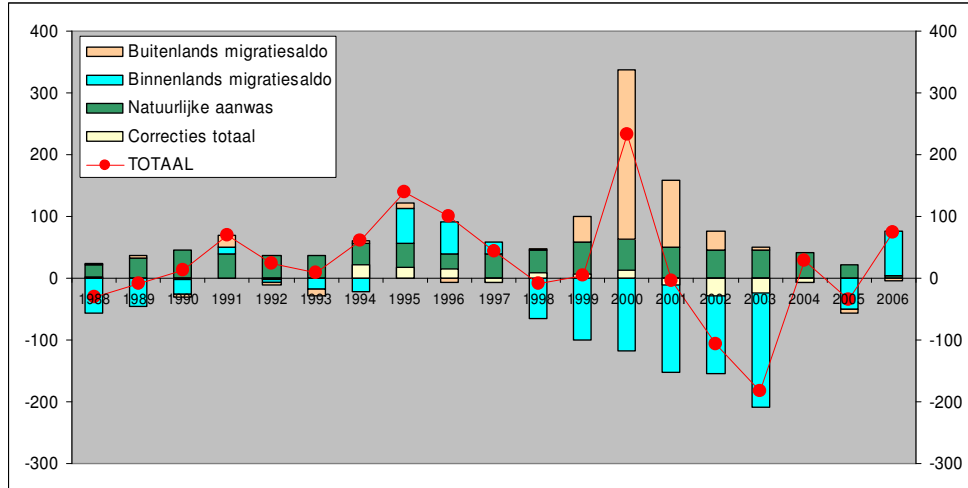


Figuur 2 Bevolkingsopbouw Ten Boer, Provincie Groningen en Nederland 2007 Bron: CBS)



### 4.3 Bevolkingsontwikkeling 1988-2005

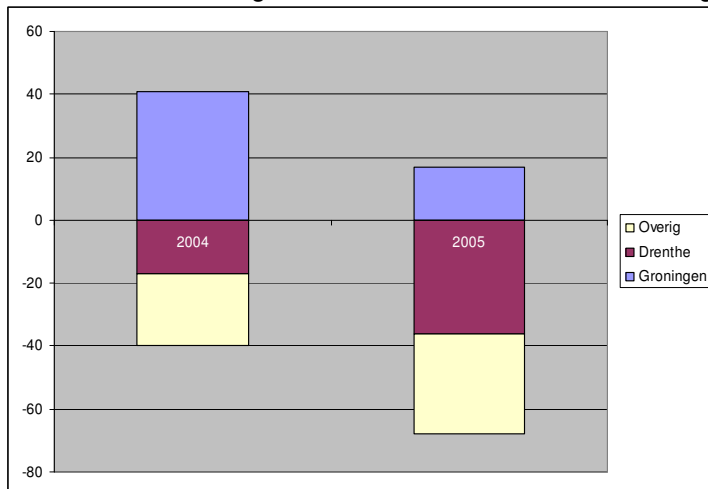
Per 1-1-2007 telde de gemeente Ten Boer ruim 7.200 inwoners. Sinds 1988 is het aantal inwoners met bijna 450 personen toegenomen. In 2000 was er een piek met een bevolkingsgroei van circa 232 personen, samenhangend met de inschrijving van bewoners van het AZC. In 2004 is dit centrum gesloten. Het gemiddelde migratiesaldo bedroeg 24 per jaar. Hiervoor bleek dat de groei alleen in het dorp Ten Boer heeft plaatsgevonden. De overige kernen zijn in inwonertal achteruit gegaan.



**Figuur 3 Bevolkingsontwikkeling 1988-2006 (Bron: CBS)**

De natuurlijke aanwas in de gemeente is structureel positief. Het jaarlijkse geboorteoverschot is het afgelopen decennium licht toegenomen van 43 per jaar (1990-1994) tot 48 per jaar (1995-1999). Daarna daalde het weer licht naar 44 in de periode 2000-2005. De natuurlijke aanwas vindt met name in de kern Ten Boer plaats, de overige dorpen nemen zoals gezegd in inwoneraantal af.

Het migratiesaldo kan worden uitgesplitst naar binnenlands en buitenlands. Door de opening en sluiting van het AZC zijn de cijfers vertekend. Van alle in- en uitgaande binnenlandse migratiebewegingen vanaf 1990 (de lichtblauwe staven uit bovenstaande figuur) komt 71% voor rekening van de provincie Groningen. De stad Groningen neemt daarvan weer de meeste voor haar rekening neemt. Onderstaande figuur gaat in op de laatste twee jaren van de gemeente Ten Boer, omdat de periode ervoor vertekend wordt door de sluiting van het AZC. Het saldo van de binnenlandse migratie voor 2004 bedroeg +1 en in 2005 -51.

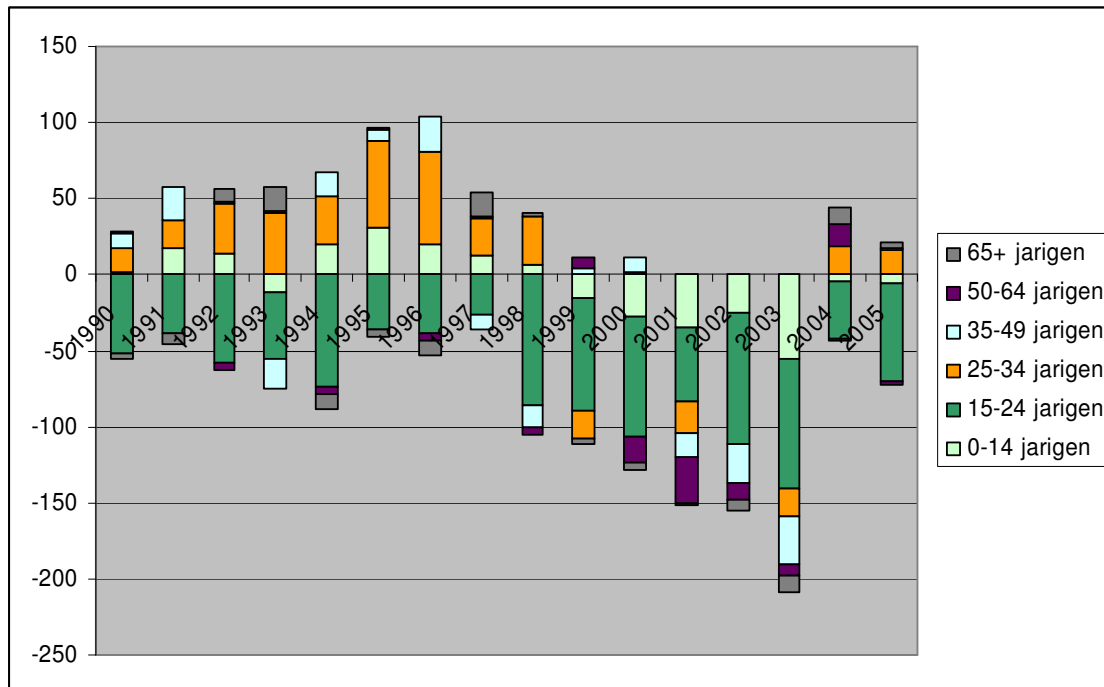


**Figuur 4 Binnenlands migratiesaldo (Bron: CBS)**

De gemeente Ten Boer trok meer personen uit de provincie aan, dan dat ze verloor (+41). In 2005 daalde dit naar +17. Ten Boer verloor in 2005 relatief veel personen aan Drenthe. Cijfers voor 2006 en later zijn helaas nog niet uitgesplitst naar gemeente.

Als voor de provincies Groningen en Drenthe wordt ingezoomd per gemeente, groeit Ten Boer in de loop van de jaren door instroom van Stadgers. In 2005 kwamen er 165 naar Ten Boer, en vertrokken er 138. Het saldo met Drenthe was -36 en heeft betrekking op de volgende gemeenten: Tynaarlo (-13), Midden-Drenthe (-6) en Assen (-6).

Hierna wordt van de migratiebewegingen gekeken naar de leeftijd van de verhuizer bij de binnenlandse migratie (de lichtblauwe staven van figuur 3). Sinds 1990 is er sprake van een licht vertrekoverschot onder 0-14 jarigen. Tot 1998 was er sprake van een positief saldo. De laatste jaren is het saldo negatief geworden. Onder de 15-24 jarigen is sprake van een structureel vertrekoverschot. Het saldo is door de jaren heen bijna altijd positief voor de 25-34 jarigen: over de hele periode +18 per jaar. Personen boven de 65 jaar verhuizen bijna niet over de gemeentegrens. Het gemiddelde over de hele periode is -0,5 per jaar.

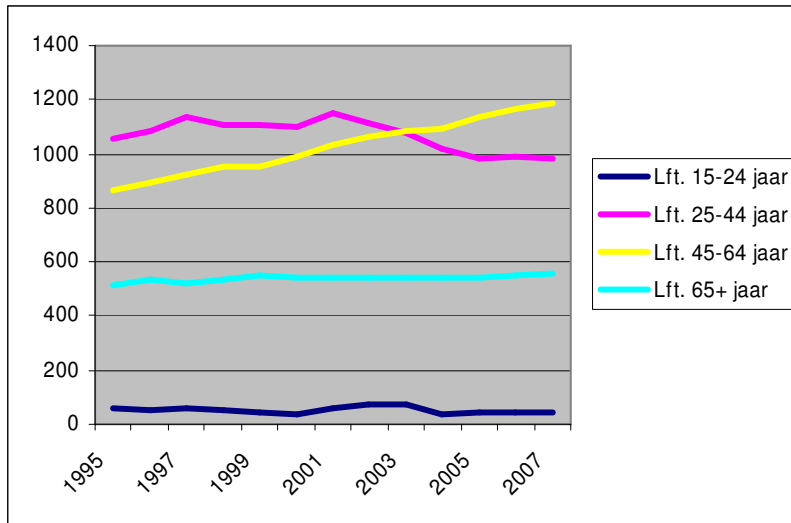


Figuur 5 Migratiesaldo per leeftijd 1988-2006 (Bron: CBS)

#### 4.4 Huishoudensamenstelling

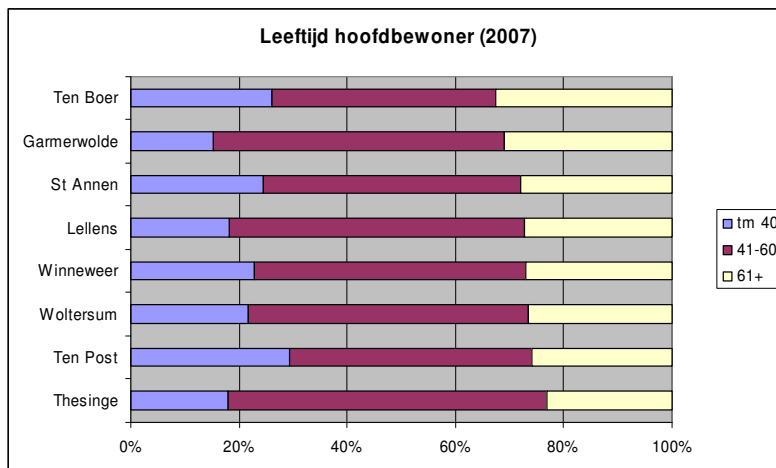
Met de toename van de bevolking is het aantal huishoudens uiteraard ook toegenomen. In 1995 waren er bijna 2500 huishoudens. In 2006 was dit gestegen naar 2750. De groei van het aantal huishoudens is groter dan die van de bevolking omdat de gemiddelde woningbezetting daalde van 2,8 naar 2,6. Bijna 44% van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen. Dit aantal neemt wel langzaam af.

In Ten Boer is ook aan de leeftijdsopbouw van hoofden van huishoudens te zien dat het aantal *empty-nesters* aan het toenemen is. Dit zijn huishoudens van middelbare leeftijd waarvan de kinderen het huis uit zijn. Er is een grote groei te zien in de categorie tussen 45 en 64 jaar, een groep waarvan de kinderen uit huis gaan, of al zijn.



**Figuur 6 Leefijd hoofdbewoner huishoudens (Bron: CBS)**

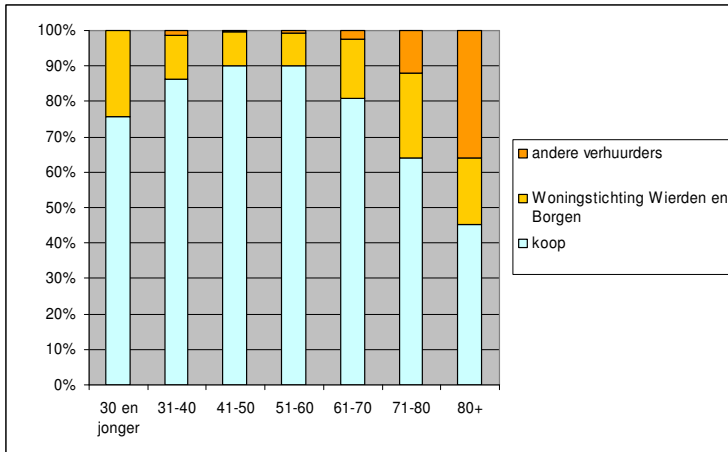
Jonge huishoudens tot 40 jaar, waaronder veel starters, wonen verhoudingsgewijs veel in Ten Post. Oudere huishoudens (61 jaar en ouder) zijn sterker vertegenwoordigd in Ten Boer, Garmerwolde en Sint Annen. Van alle huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder is dan 61 jaar woont 65% in de kern Ten Boer.



**Figuur 7 Leefijd hoofdbewoner per kern (Bron: Gemeente Ten Boer)**

Van de huishoudens waarvan de hoofdbewoner jonger is dan dertig jaar is circa drie kwart eigenaar-bewoner en één kwart huurder. Boven deze leeftijdsgrens neemt het aandeel eigenaar-bewoner snel toe tot 90% onder 41- 60 jarigen. Vanaf 60 jaar neemt het aandeel huurders weer toe: onder 80-plussers is de verhouding huur - koop ongeveer 55% - 45%.

De vraag van starters is tweeledig: een groep die wil huren en een groep die wil kopen. In Ten Boer is het percentage eigenaar-bewoners met een hoofdbewoner jonger dan 30 jaar redelijk hoog vergeleken met andere gemeenten.

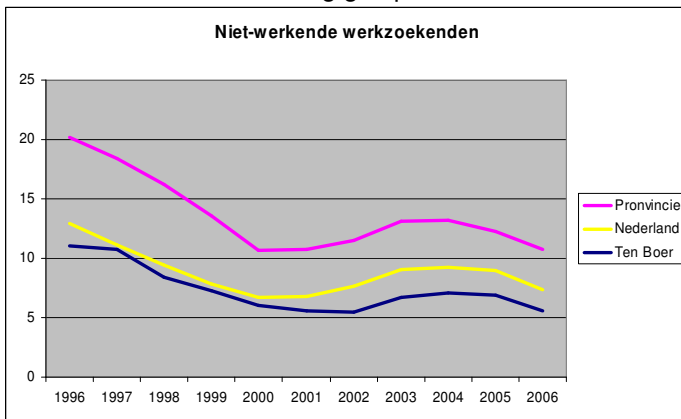


**Figuur 8 Eigendom woning per leeftijd hoofdbewoner (Bron: Gemeente Ten Boer)**

Een andere groep vormen de personen die voor het eerst zelfstandig naar een woning willen verhuizen. Op dit moment zijn er ruim 200 personen die op zoek zijn naar een woning in Ten Boer.

#### 4.5 Sociaal-economisch profiel

Zoals hiervoor al is aangegeven is Ten Boer een typische forensengemeente. Volgens cijfers van het CBS uit 2004 werkt twee derde van de werkenden in de gemeente Groningen. Ongeveer 12% heeft werk in de gemeente Ten Boer. Van al het werk in de gemeente Ten Boer wordt 60% door mensen uit Ten Boer gedaan. Het werkloosheidspercentage ligt in Ten Boer onder het landelijk gemiddelde. In de jaren negentig scheelde dat niet veel, maar vanaf 2001 is het landelijk gemiddelde sneller gestegen dan het werkloosheidscijfer in Ten Boer, waardoor deze in 2005 ruim 2%-punt lager kwam te liggen. In 2006 is dit verschil iets terug gelopen tot 1,8%.



**Figuur 9 Niet-werkende werkzoekenden (Bron Provincie Groningen)**

#### **4.6 Samenvatting**

De bevolking in Ten Boer bedraagt ruim 7200 personen, waarvan de meeste in de kern Ten Boer zelf wonen. De bevolking is in de kern Ten Boer toegenomen, de andere dorpen zijn inwonertal achteruit gegaan. Ten Boer is een typisch forensendorp. Dat weerspiegelt zich in de leeftijdsopbouw. Het aantal mensen tussen de 35 en 59 jaar en 'hun' kinderen tot en met 19 jaar zijn sterker vertegenwoordigd dan het gemiddelde van de provincie en Nederland. In de loop van de jaren neemt het aantal 35-59 jarigen toe, maar het aantal kinderen neemt wel af.

De bevolking groeit via migratie en natuurlijke aanwas. Het gemiddelde saldo over de periode 1988-2007 bedroeg +24 personen. De gemiddelde natuurlijke aanwas bedroeg voor de zelfde periode +45 personen en de gemiddelde migratiesaldo bedroeg -21.

In Ten Boer is aan de leeftijdsopbouw van hoofden van huishoudens te zien dat het aantal empty-nesters (huishoudens waarvan de kinderen al het huis uit zijn) aan het toenemen is. De groei is te zien in de categorie tussen 45 en 64 jaar, een groep waarvan de kinderen uit huis gaan, of al zijn. De gezinsverdunning zal naar verwachting dus verder toenemen.

## 5 Woningen

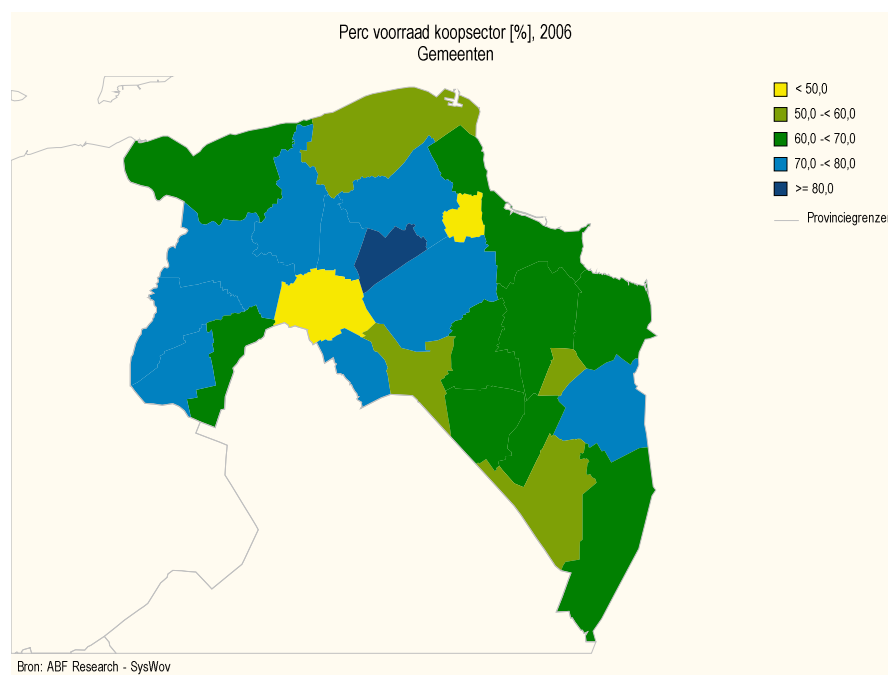
### 5.1 Samenstelling woningvoorraad

De gemeente Ten Boer telt ruim 2.700 woningen, waarvan het merendeel (circa 61%) in de plaats Ten Boer staat. Ten Post, Thesinge, Garmerwolde en Woltersum zijn de andere, wat grotere dorpen met tussen de 150 en 350 woningen.

PLAATSNAAM	Koop	Wierden en Borgen	Stichting Vitalis	Woonzorg Nederland	totaal	%koop	%huur
Garmerwolde	185	30			215	86%	14%
Lellens	25				25	100%	0%
Sint Annen	60	4			64	94%	6%
Ten Boer	1357	238	10	75	1680	81%	19%
Ten Post	288	66			354	81%	19%
Thesinge	187	23			210	89%	11%
Winneweer	52				52	100%	0%
Woltersum	124	33			157	79%	21%
TOTAAL	2278	394	10	75	2757	83%	17%

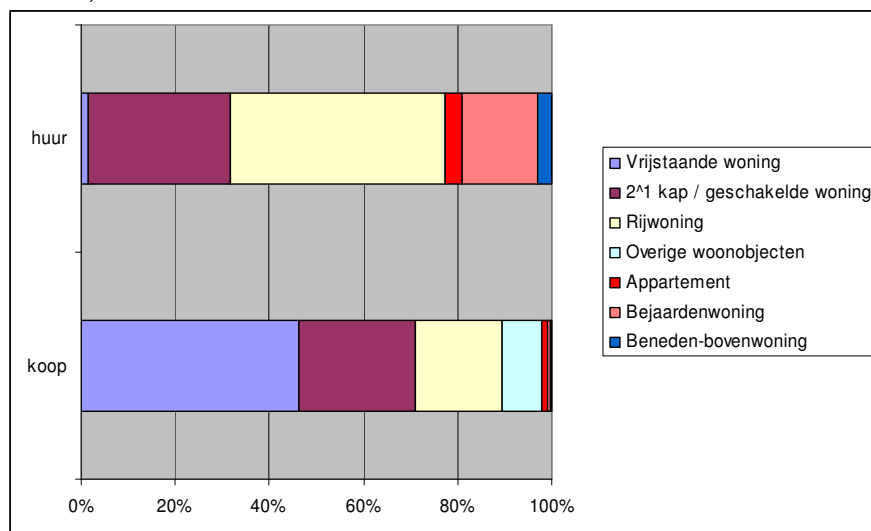
**Tabel 2 Eigendomssituatie per kern 1-1-2007 Bron: Gemeente Ten Boer**

Het marktaandeel van de sociale huursector is circa 17%. Dit was het ook al in 2001. Dit is laag in vergelijking met de omliggende gemeenten en het provinciaal (33,5%) en landelijk (33,2%) gemiddelde. Dit weerspiegelt de functie van de gemeente als typische forensengemeente met vanouds veel particulier bezit. Onderstaande figuur laat die bijzondere positie zien.



**Figuur 10 Percentage voorraad koopsector Provincie Groningen**

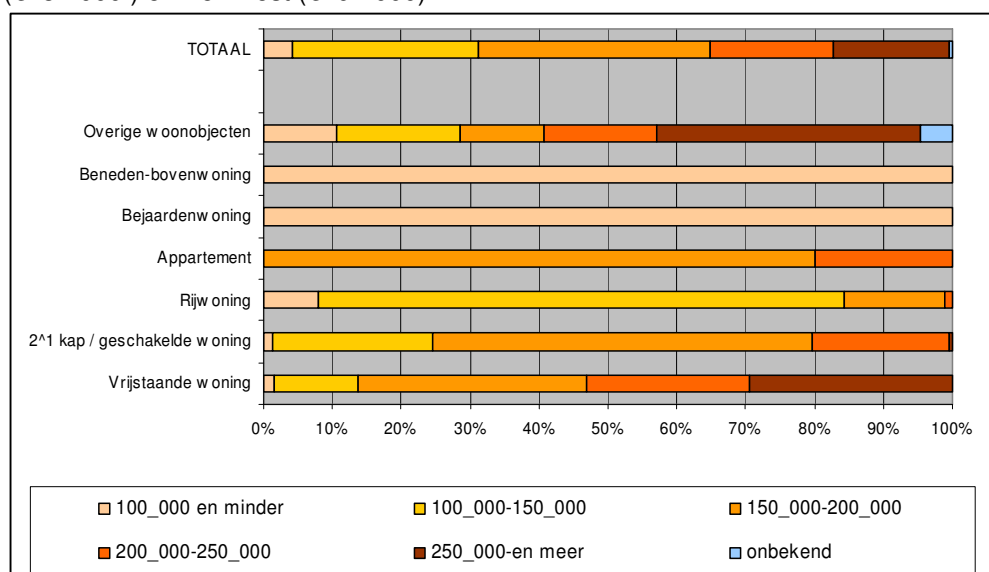
Bijna alle woningen in Ten Boer zijn grondgebonden woningen. Pas recent worden in het centrum van Ten Boer op grotere schaal appartementen gebouwd. In totaal gaat het om 100 appartementen. Bijna de helft van de particuliere woningvoorraad betreft vrijstaande woningen. De huurwoningen zijn ook overwegend grondgebonden. Rijwoningen zijn dan het meest voorkomende woningtype. De laatste jaren zijn er de nodige huurappartementen toegevoegd. Op dit moment is 13% van de huurvoorraad van Wierden en Borgen een appartement. Er zijn geen grote particuliere verhuurders in Ten Boer actief. Het aandeel grote eengezinskoopwoningen is vergelijkbaar met gemeenten in de provincie als Bedum, Winsum en Haren.



**Figuur 11 Woningtype per eigendom Bron: Gemeente Ten Boer**

## 5.2 Eigen woningbezit

Bijna de helft van het eigen woningbezit in Ten Boer bestaat uit vrijstaande woningen. Bijna de helft van die woningen heeft een WOZ-waarde tot en met €200.000. Zo'n 30 procent van de vrijstaande woningen heeft een WOZ-waarde boven de €250.000. De gemiddelde WOZ-waarde van een vrijstaande woning bedroeg op 1-1-2007 €220.000. De hoogste gemiddelde WOZ-waarde voor een vrijstaande woning is in Garmerwolde met €244.000, gevolgd door Ten Boer (€236.000) en Thesinge (€234.000). De laagste gemiddelde WOZ-waarde is voor woningen in Woltersum (€178.000), Lellens (€187.000) en Ten Post (€191.000).



**Figuur 12 Eigen woningbezit naar WOZ-waarde 2007 Bron: Gemeente Ten Boer**

In hoofdstuk 4 was al te lezen dat het percentage eigenwoning bezitters het grootst is onder de groep 41 tot en met 60 jarigen: van deze groep bezit bijna 90% een eigen woning. Daarna neemt het eigenwoning bezit af naar 50% onder de tachtig plussers. De meeste koopwoningen zijn vrijstaande woningen en gezien het beeld voor heel Ten Boer verbaast het allermintst dat de meeste hoofdbewoners in een vrijstaande woning ook tussen de 41 en 60 jaar zijn. Maar van de 70-plussers met een eigen woning wonen nog steeds 122 (57%) in een vrijstaande woning en 20% woont in een twee-onder-één-kap woning. Van de huishoudens in deze leeftijd en woningtypen is bijna de helft alleenstaand. Het betreft zo'n 80 huishoudens waarvoor een appartement op korte termijn wellicht een geschikt alternatief vormen. Dit loopt redelijk synchroon met het appartementenprogramma waar bijna 130 woningen worden gebouwd tot en met 2010.

### 5.3 Huurwoningvoorraad

De corporatie Wierden en Borgen heeft 82% van de sociale huurwoningen in de gemeente Ten Boer in haar bezit. In absolute zin staan de meeste huurwoningen van Wierden en Borgen in de kern Ten Boer: 238 van de 394 woningen (60% van het totale bezit). In Woltersum is het *aandeel* van de sociale huursector met ruim een vijfde (21%) het grootst van alle dorpen. Naast Wierden en Borgen zijn er nog twee sociale verhuurders in de gemeente: Woonzorg Nederland heeft bezit in zorgcentrum Bloemhof met intramurale zorg en 75 aanleunwoningen. Daarnaast heeft Vitalis 10 woningen aan de Zijlvest in Ten Boer.

Het woningbestand van Wierden en Borgen dateert vrijwel geheel van na 1945. Ze heeft nog 10 vooroorlogse woningen. Circa 42% van het corporatiebestand dateert uit de wederopbouwperiode 1945-1970. Na 1970 is vooral in de jaren '80 gebouwd, toen meer dan 100 woningen werden gerealiseerd. In deze eeuw zijn er 18 woningen gebouwd aan de Marskramer in Ten Boer en 4 aan de Dobbestraat in Woltersum. Ruim de helft (53%) van de woningen van Wierden en Borgen betreft rijwoningen. Twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen hebben een aandeel van 36%. Het aandeel appartementen is gering (5%), evenals de vrijstaande woningen (2%).

	1945 en ouder	1946- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000 en later	totaal	percentag e
2*1 kap / geschakelde woning	10	48	25	4	44	10	4	145	37%
Appartement	0	0	0	0	0	0	18	18	5%
Bejaardenwoning	0	0	0	2	0	0	0	2	1%
Beneden - bovenwoning	0	0	0	4	10	0	0	14	4%
Rijwoning	0	12	69	59	47	21	0	208	53%
Vrijstaande woning	0	0	0	0	7	0	0	7	2%
totaal	10	60	94	69	108	31	22	394	
percentage	3%	15%	24%	18%	27%	8%	6%		

**Tabel 3 Huurwoningen naar bouwjaar en woningtype**

Van de woningen van Wierden en Borgen valt 36% in het goedkope segment. Dat zijn woningen met een huur tot €339,08. In het betaalbare segment vallen de overige 64% van de woningen. De huur van deze woningen ligt tussen de €339,08 en €520,12. Wierden en Borgen hebben geen dure huurwoningen in Ten Boer. De meeste woningen van Wierden en Borgen zijn rijwoningen uit de jaren '60-'80. Deze bevatten veelal vier slaapkamers en zijn daarmee niet afgestemd op de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen.

Het aantal toekenningen van huurtoeslag bedraagt door de jaren 230 huishoudens, oftewel bijna de helft van de totale voorraad sociale huurwoningen (Bron: Ministerie van VROM, DG Wonen-Huursubsidie)



### **Verhuurbaarheid corporatiewoningen**

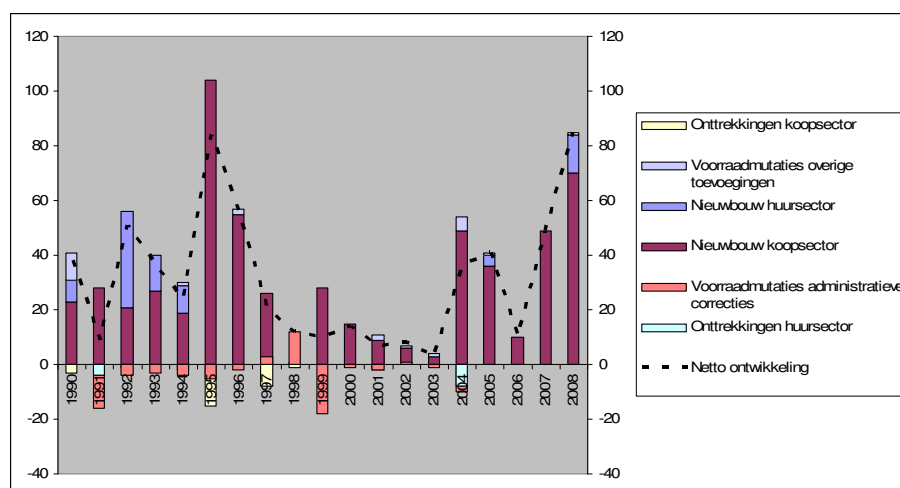
Van leegstand is geen sprake in de corporatievoorraad. De gemiddelde wachttijd is theoretisch 2,4 jaar. Vanwege een afnemende mutatiegraad is het woningaanbod krappere geworden. Van de huishoudens die medio 2009 op de wachtlijst stonden vormen 65+'ers 17% van de woningzoekenden. Ten opzichte van 2 jaar geleden is dit een afname. Een kwart van de woningzoekenden woont nog thuis bij de ouders. Er zijn ruim 200 mensen ingeschreven die een woning zoeken in de gemeente Ten Boer, waarvan circa de helft de kern Ten Boer als eerste voorkeur heeft.

### **5.4 Ouderenhuisvesting en zorg**

Uit de regionale inventarisatie Wonen, Welzijn en Zorg, uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen, blijkt dat er in de gemeenten Ten Boer relatief weinig huurmogelijkheden met zorg zijn. Aangezien er in Ten Boer een zeer groot eigen woningbezit is, is inzicht in het aanbod van koopwoningen met zorgmogelijkheid nuttig. Op dit moment is dit inzicht er niet. In regionaal verband wordt bekeken of het mogelijk is om hierin meer inzicht te krijgen. In de huurvoorraad heeft Wierden en Borgen in totaal 62 woningen die geschikt zijn voor ouderen (d.w.z. een slaapkamer en een badkamer gelijkvloers). Deze woningen staan in Ten Boer (42), Woltersum (12), Thesinge (4) en Garmerwolde (4). Zorgcentrum Bloemhof in Ten Boer beschikt over 82 verzorgingsplaatsen en 75 aanleunwoningen. Een vijfde van de 62 ouderenwoningen van Wierden en Borgen wordt bewoond door niet-ouderen (jonger dan 55 jaar), terwijl de gemiddelde leeftijd 68 jaar is. In de zelfstandige woonruimte van Zorgcentrum Bloemhof zijn bijna alle bewoners ouder dan 70 jaar. Op de wachtlijst van Wierden en Borgen voor Ten Boer stonden eind 2008 48 huishoudens die een voor ouderen geschikte woning zoeken. Dit is 26% van alle ingeschreven woningzoekenden. Het aantal ingeschreven woningzoekenden van 65 jaar of ouder bedraagt 32 (17%).

### **5.5 Ontwikkeling woningvoorraad**

In de periode 1990-2008 zijn in Ten Boer in totaal 663 woningen gebouwd, een gemiddelde van 35 woningen per jaar. Hiervan werden 84 woningen in de huursector gerealiseerd, een aandeel van 12%. De woningproductie kende een absolute piek in 1995, toen meer dan 100 nieuwe koopwoningen werden gebouwd in het plan Emmerwolde. In de jaren 2004 en 2005 was er weer sprake van een opleving. In 2004 betrof het met name het project Koopmansplein. In 2005 betrof het met name woningen aan de Marskramer. De netto toename (dit is de nieuwbouw min de onttrekkingen (incl. administratieve correcties)) van de woningvoorraad van Ten Boer bedraagt 594 woningen. Hiervan is 80% gerealiseerd in Ten Boer. De uitbreiding van ruim 400 woningen in Ten Boer betekent een groei van 35% ten opzichte van de woningvoorraad in 1990. Ten Post en Garmerwolde kenden aandelen van respectievelijk 5% en 4% in de netto uitbreiding in de gemeente.



Figuur 13 Woningproductie en -onttrekking 1990-2006 (Bron: CBS)

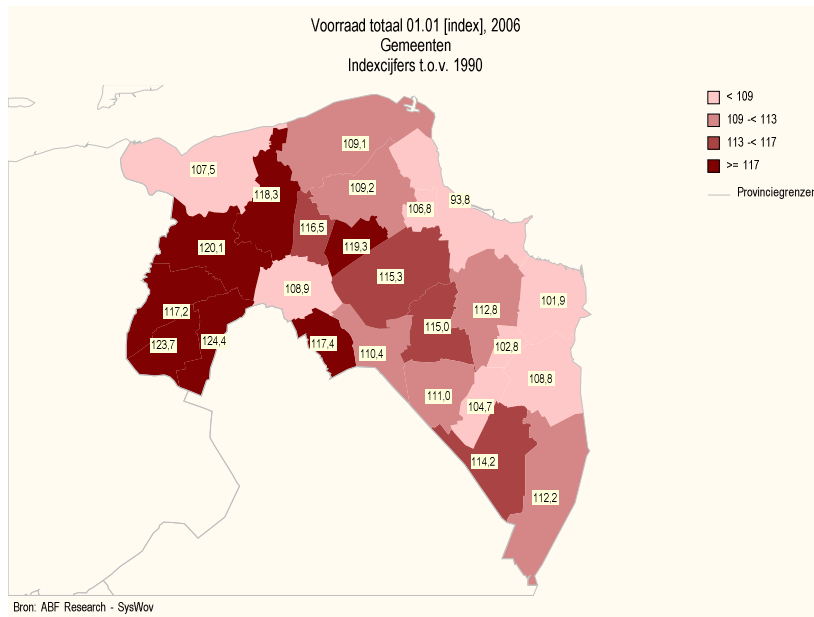
	1990-2006	aandeel	TOTAAL	Groei t.o.v. 1990
Garmerwolde	24	4%	215	13%
Lellens	4	1%	25	19%
Sint Annen	6	1%	64	10%
Ten Boer	432	80%	1680	35%
Ten Post	29	5%	354	9%
Thesinge	21	4%	210	11%
Winneweer	1	0%	52	2%
Woltersum	20	4%	157	15%
	537	100%	2757	

Tabel 4 Bruto ontwikkeling woningvoorraad per dorp 1990-2006 (Bron: Gemeente Ten Boer)

## 5.6 Ontwikkeling woningvoorraad in regionaal perspectief

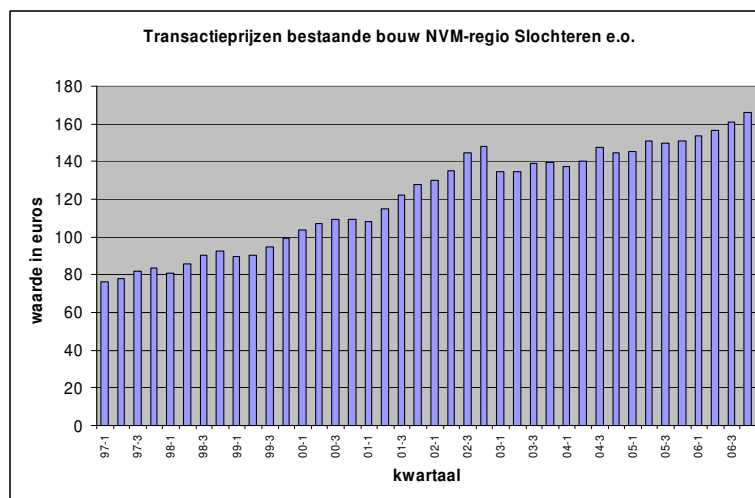
De netto toename van de woningvoorraad in Ten Boer bedroeg 19,3% ten opzichte van 1990. In regionaal perspectief is dat vergelijkbaar met de andere forensengemeenten Bedum (16,5%) en Winsum (18,3%). De overige omliggende gemeenten kenden lagere groeicijfers, of zelfs een daling van het aantal woningen. De procentuele groei van de woningvoorraad van Ten Boer ligt boven het provinciaal gemiddelde en is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde.

Woonvisie Ten Boer 2009-2015



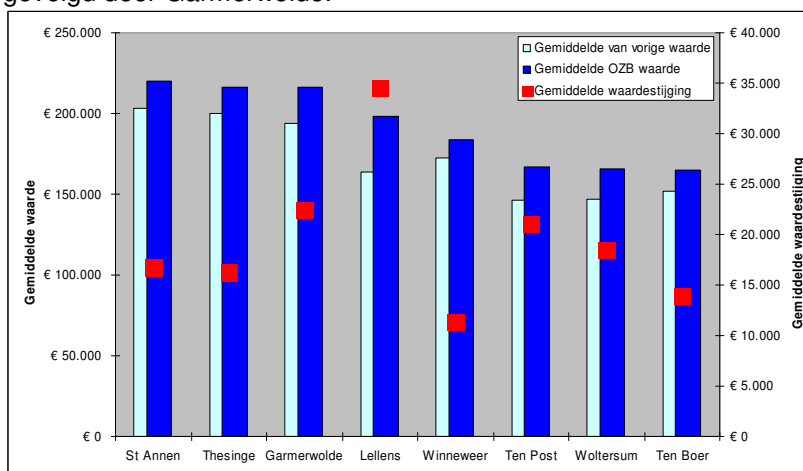
### 5.7 Transacties bestaande bouw

Voor de transactiepreizen is gebruik gemaakt van cijfers van de NVM-regio Slochteren en omgeving waar Ten Boer onderdeel van uitmaakt. De gemiddelde transactieprijs is sinds 1997 meer dan verdubbeld van € 76.000 in het eerste kwartaal van 1997 naar €165.900 in het vierde kwartaal van 2006. In tegenstelling tot in andere regio's vond in Noord Groningen in 2001 geen afvlakking van prijstoename plaats. In tegendeel: de toename in 2001 (+ 34%) was zelfs groter dan in de voorgaande jaren (gemiddeld +16%): er was sprake van een inhaaleffect. Daarna nam de prijs weer af, en steeg het half 2008 naar recordhoogte. De economische crisis die eind 2008 wereldwijd is losgebarsten, heeft ook voor de woningmarkt consequenties. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen licht. In de zomer van 2009 komen er voorzichtig weer positievere geluiden over de mondiale economie en ook over de landelijke woningmarkt. Wat de effecten van deze crisis op de langere termijn zijn, is op dit moment ongewis. We volgen de ontwikkelingen nauwgezet.



Figuur 14 Transactiepreizen bestaande bouw NVM regio Slochteren e.o.

De ontwikkeling van de WOZ-waarde weerspiegelt de waarde ontwikkelingen van de woningvoorraad. De duurste woningen staan in de kleine kernen Sint Annen, Thesinge en Garmerwolde. De ontwikkeling van de WOZ-waarde in die kernen is gemiddeld. De sterkste stijging is te zien in Lellens, gevolgd door Garmerwolde.



Figuur 15 Gemiddelde woz waarde per kern (Bron: Gemeente Ten Boer)

## 5.8 Samenvatting

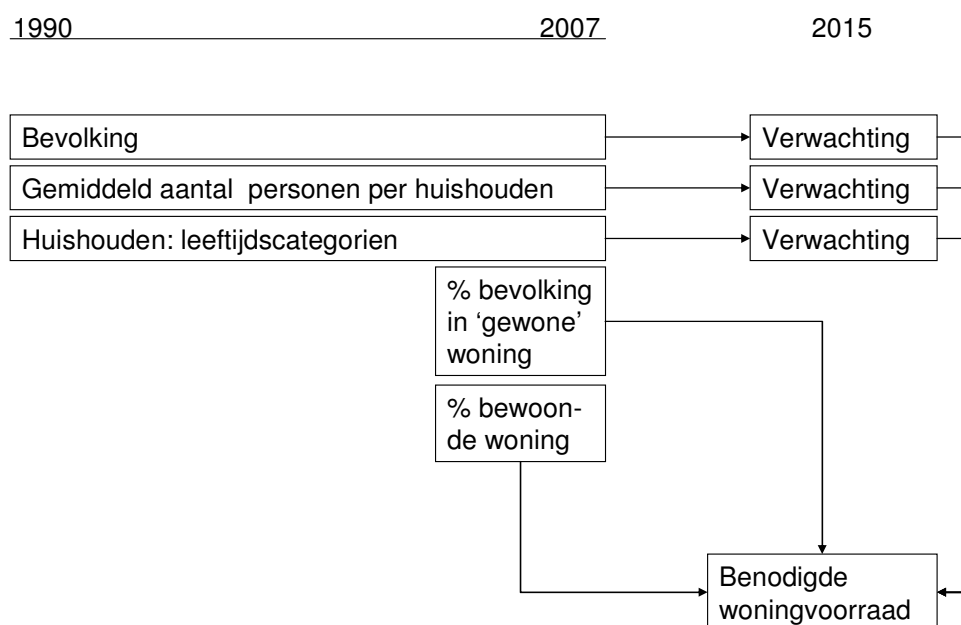
De gemeente Ten Boer telt ruim 2.700 woningen, waarvan het merendeel in de plaats Ten Boer staat. Ten Post, Thesinge, Garmerwolde en Woltersum zijn de andere, wat grotere dorpen met tussen de 150 en 350 woningen. Het percentage koopwoningen behoort tot het hoogste in de provincie Groningen met 83%. Dit weerspiegelt de functie van de gemeente als typische forensengemeente met vanouds veel particulier bezit. De corporatie Wierden en Borgen heeft ruim driekwart van de sociale huurwoningen in haar bezit. In absolute zin staan de meeste huurwoningen van Wierden en Borgen in de kern Ten Boer.

Bijna alle woningen in Ten Boer zijn grondgebonden woningen. Pas recent worden in het centrum van Ten Boer op grotere schaal appartementen gebouwd. Bijna de helft van de particuliere woningvoorraad betreft vrijstaande woningen. De huurwoningen zijn ook overwegend grondgebonden. Rijwoningen zijn dan het meest voorkomende woningtype. De meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '60-'80 en bevatten veelal vier slaapkamers. Met het oog op de vergrijzing zal de vraag naar levensloopbestendige woningen verder toenemen. Deze vraag kan zowel naar een huur- als een koopwoning zijn. Van de huishoudens die eind 2008 op de wachtlijst stonden vormen 65+'ers 17% van de zoekenden. Van alle woningzoekenden woont ruim een kwart nu in een koopwoning. 26% van de woningzoekenden zoekt een ouderenwoning.

De woningvoorraad groeide met 19% ten opzichte van 1990. Door de gezinsverdunning was de groei van de bevolking minder (7%). Dit betekent voor het woningbouwprogramma dat als de trendmatige groei van de bevolking wordt doorgerekend dat er meer woning moeten komen dan de bevolking naar verwachting toeneemt.

## 6 Woningbehoefte

De trendmatige ontwikkeling van bevolking en de huidige situatie op de woningmarkt kunnen gebruikt worden voor de kwantificering van de beleidsambitie. Onderstaand schema geeft de stappen aan .



### Bevolkingsontwikkeling

Bij een trendmatige groei zal het inwonertal van Ten Boer in 2015 7.427 inwoners bedragen, een toename van 189 personen ten opzichte van het inwonertal per 1-1-2007 (7.238 inwoners). De natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) bedraagt over de periode 1990-2006 gemiddeld per jaar + 45 personen.

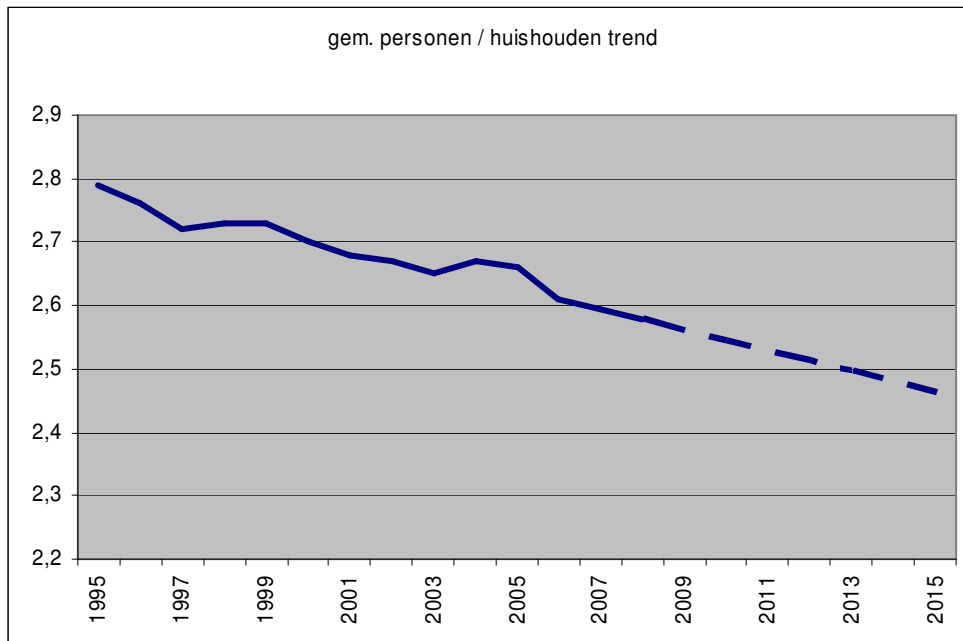
Er is sprake van grote verschillen in de ontwikkeling van het aantal personen in de onderscheiden leeftijdsgroepen. Er zal een sterke groei optreden van het aantal 55-69 jarigen. Het aantal oudere bejaarden zal t/m 2015 stabiliseren. De groei van de 55-69 jarigen is wel groot en zal naar verwachting 16% bedragen. De groep 70+-ers groeit licht. Het aantal kinderen en jongeren tussen 15 en 29 jaar zal naar verwachting afnemen (respectievelijk 2% en 16%).

Leeftijd	2007	2015	Groei absoluut	Groei relatief
0-14	1559	1526	-33	-2%
15-29	1067	892	-175	-16%
30-54	2776	2963	187	7%
55-69	1219	1410	191	16%
70-84	503	515	12	2%
85+	114	121	7	6%
Totaal	7238	7427	189	3%

Tabel 5 Trendmatige groei van de bevolking 2015

### Gemiddeld aantal personen per huishouden

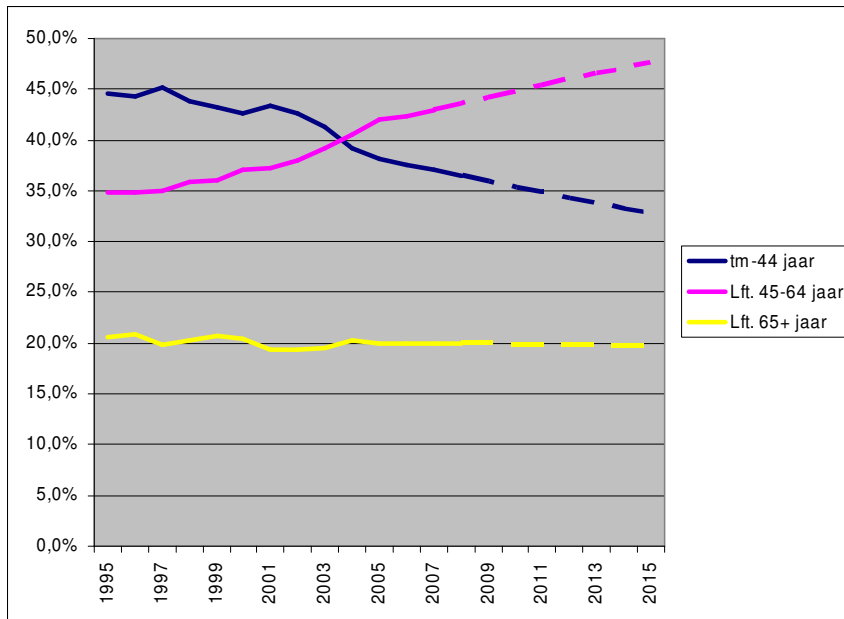
Het gemiddeld aantal personen per huishouden bedroeg in 1995 2,79. In 2006 was dit gedaald naar 2,61. Als deze trend zich voortzet zou het gemiddeld aantal personen per huishouden in 2015 uitkomen op 2,46. Deze trend is geheel in lijn met de afname van het aantal kinderen en 'jonge' huishoudens. De groep 'jonge ouderen' (ook wel medioren genoemd: babyboomers, opgegroeid na de oorlog, heel hun leven hard gewerkt en gespaard, nu vervroegd met pensioen - en dus tijd en geld te spenderen) neemt naar verwachting verder toe. De afname van het aantal personen is ook een landelijke trend.



**Figuur 16 (verwacht) aantal personen per huishouden**

### Huishoudenontwikkeling

Trendmatig neemt het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep tot en met 44 jaar af van 37,0% naar 32,7%. In absolute zin neemt het af met ongeveer 60 huishoudens. In de groep tussen 45 en 64 jaar neemt het aantal huishoudens toe van 43,0% naar 47,6%. In absolute zin is de toename ruim 200 huishoudens. De vraag naar jongeren- en gezinswoningen neemt naar verwachting niet verder toe. Wel kan door veranderingen in koop/ huur oriëntatie sprake zijn van kwalitatieve tekorten. Doordat het woningaanbod, zowel in de huur als de koop, voor een groot deel bestaat uit goedkope kwalitatief sobere woningen, neemt met het toenemen van de welvaart de behoefte aan woningen met meer kwaliteit uiteraard toe. Mede onder invloed van de hoge koopprijzen is daarover moeilijk een eenduidig beeld te geven en blijft er behoefte bestaan aan betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen.

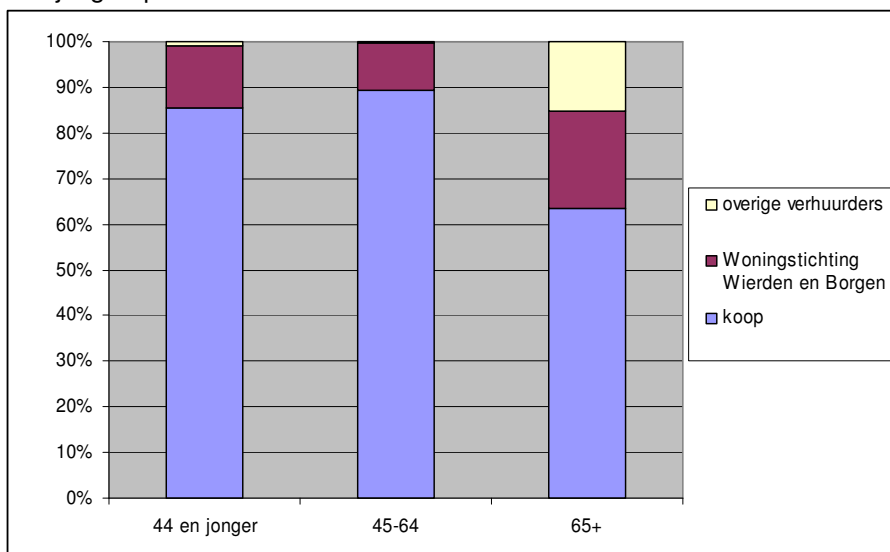


**Figuur 17 Ontwikkeling leeftijd hoofdbewoner**

Het aandeel oudere huishoudens neemt licht af van 20,0% naar 19,7%. Dit betekent dat de woningbehoefte onder ouderen de eerstkomende jaren vooral in het teken zal staan van ouderen die in het algemeen nog (redelijk) zelfstandig kunnen wonen. De vraag naar zorgwonen zal zich vooral na 2010 aandienen, als de huidige sterk gegroeide groep zestigers op een leeftijd komt dat de zorgbehoefte toeneemt.

Kenmerken bewoonde woningen

Naast in ‘gewone’ woningen wordt ook gewoond in verzorgingshuizen en op boerderijen. In de ‘gewone’ woningen woont 94,3% van de Ten Boersters. Binnen die woningen was 96,1% bewoond (dit getal is van belang voor het berekenen van de gemiddelde woningbezetting). Reeds genoemd was het grote aandeel koopwoningen in Ten Boer. Het percentage eigenwoningbezit in de leeftijdsgroep 45-64 jaar bedraagt bijna 90%. Mede gelet op de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de gemeente is te verwachten, dat het eigen woningbezit in deze leeftijdsgroep niet meer zal toenemen.



**Figuur 18 Eigendomsverhouding per leeftijdscategorie (Bron: Gemeente Ten Boer)**



Bij de 65+ daalt het eigen woning bezit naar 65%. De verwachting is dat de vraag naar eigenwoningbezit onder deze groep ouderen niet verder toe zal nemen. De aankomende groep nieuwe ouderen heeft gemiddeld gezien een hogere inkomenspositie dan de huidige groep ouderen, dat veelal uit de huidige woning komt. Er is een afnemende behoefte om vermogen over te dragen aan de kinderen. Het wordt in toenemende mate ingezet voor vrijetijdsbesteding en reizen. De woningvraag die bij deze groep optreedt zijn veelal (huur)appartementen. Gezien het vermogen dat deze groep gemiddeld genomen heeft opgebouwd, zetten we in op appartementen in het duurdere huursegment. Kanttekening is wel dat deze groep door het lange eigen-woningbezit gewend is aan lage woonlasten. Dit betekent voor deze groep dus wel een omslag naar hogere woonlasten. Maar omdat woningcorporaties als kerntaak hebben om te bouwen voor de primaire doelgroep (lagere inkomens met weinig vermogen) is het niet reëel te veronderstellen dat corporaties voor deze relatief vermogende groep ouderen goedkope, sociale huurwoningen bouwen.

### Woningbehoefte

Wat kunnen bovengenoemde trends betekenen voor het woningbouwprogramma? Daarvoor zijn drie scenario's doorberekend:

1. volgen van de trendmatige groei, zowel voor wat betreft de natuurlijke groei als de migratie
2. volgen van de trendmatige groei voor de natuurlijke aanwas en het migratiesaldo op 0 zetten
3. volgen van de trendmatige groei voor de natuurlijke aanwas en het migratiesaldo op 26 zetten<sup>1</sup>. In het kader van de Regiovisie is afgesproken dat Ten Boer 45 woningen per jaar mag bouwen. Uitgaande van een trendmatige ontwikkeling van de natuurlijke is daarbij een migratiesaldo van +26 nodig.

De scenario's in behoefte aan woningen komt er dan als volgt uit te zien.

	2007	2015		
		1. trend	2. natuurlijke groei	3. Nat. groei & migratiesaldo +26
koop	2278	2459	2516	2585
W&B	394	423	433	445
overig	85	83	85	87
<b>TOTAAL</b>	<b>2757</b>	<b>2965</b>	<b>3033</b>	<b>3117</b>
Gemiddeld per jaar		26	35	45

- De totale woningvoorraad zou uitgaande van de doorgetrokken trend en scenario's kunnen groeien tussen de 2965 en 3117 woningen tot 2015. Dit is omgerekend per jaar tussen de 26 en 45 woningen.
- Het aantal koopwoningen zou het sterkst moeten groeien: tussen de 8% en 13%. De groei komt met name voor rekening van de 45-64 jarigen.
- Het aantal woningen van Wierden en Borgen zou moeten groeien tussen de 5% en 13%. De groei komt met name voor rekening van de 45-64 jarigen. Gezien de huidige planning van Wierden en Borgen lijkt dit streven reëel.
- Het aantal woningen van de overige verhuurders kan stabiel blijven.

Gezien de aankomende vergrijzing, die ook is te zien in groei van het aantal personen tussen 45 en 64 jaar lijkt het raadzaam in de nieuwbouw een grote plaats in te ruimen voor levensloopbestendige woningen, zowel grondgebonden als appartementen.

<sup>1</sup> In 2006 was het migratiesaldo + 73.

## 7 Toekomstvisie Wonen

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen geschetst van de gemeentelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van het wonen in Ten Boer en de beleidsthema's die speciale aandacht hebben.

### 7.1 Regiovisie

In de Regiovisie Groningen-Assen 2030 zijn afspraken gemaakt op het gebied van wonen, werken, verkeer en natuur en landschap. Ten Boer vormt daarin de schakel tussen de Stad en het Ommeland. In dit kader is afgesproken dat Ten Boer gemiddeld 45 woningen per jaar mag bouwen. De schakelfunctie komt tot uiting de volgende actiepunten.

- Concentratie van activiteiten en functies in de centrumkernen.
- Aanbieden van voldoende voorzieningen voor het landelijk gebied.
- Concentratie op woningbouw voor voornamelijk de eigen bevolking.
- Concentratie van lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid.

### 7.2 De structuurvisie

De structuurvisie schetst de ruimtelijke kaders voor de toekomstige dorpsontwikkeling. Om de landschappelijke kwaliteiten te behouden moeten de natuurlijke grenzen zo veel mogelijk in stand worden gehouden. Woningbouw dient daarom zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande dorpsstructuren en waar mogelijk te versterken. Bij planontwikkeling dient in het algemeen aandacht te worden besteed aan de volgende aspecten:

- Kleinschaligheid en overzichtelijkheid zijn karakteristieke kwaliteiten van wonen in het dorp.
- De wierden en het Damsterdiep vormen beeldmerken van de dorpen met de doorzichten naar het open landelijk gebied als belangrijke visuele en ruimtelijke kwaliteit. Karakteristieke en monumentale boerderijen en (kerk)gebouwen moeten goed ingepast worden. Op dorpsniveau dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan (verbetering van) heldere en duurzame hoofdstructuren.
- Het in stand houden en versterken van de blauwe en groene structuren.

### 7.3 Woonbeleid

Ten Boer is een typische landelijke forensengemeente. Op de regionale woningmarkt vervult de plaats een rol in de opvang van de regionale behoefte aan dorpswonen en van de behoefte aan seniorenhuisvesting uit het omringende platteland. Voor het goed kunnen vervullen van de schakelfunctie van Ten Boer moet het inwonertal van de kern Ten Boer groeien naar 5.000 inwoners. Omdat de gezinsverduunningen verder doorzet, moet er gebouwd worden voor de 'eigen behoefte'. Naast nieuwbouw moet deze vraag bediend worden door doorstroming en herstructurering. Dit vereist nauwe samenwerking tussen de gemeente en Wierden en Borgen. Concentratie van voorzieningen in de kern van Ten Boer is van belang voor de ouderen. Zij moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit heeft ook positieve effecten op de leefbaarheid. In dat kader krijgt de kwaliteit van bestaande dorpen de nodige aandacht. Om de ambitie van schakelgemeente waar te maken moeten er meer huishoudens van buiten Ten Boer aangetrokken worden dan nu structureel het geval is. Om dit te bereiken moet de gemeente zich meer profileren als aantrekkelijke gemeente voor starters en jonge gezinnen die landelijk en ruim willen wonen op steenworp afstand van de gemeente Groningen.

### 7.3.1 Nieuwbouw

Het woningbouwprogramma moet de schakelfunctie van Ten Boer versterken en is gericht op het voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking en de groei naar 5.000 inwoners in de kern Ten Boer. Het nieuwbouwbeleid heeft de volgende speerpunten:

- De groei van bevolking en woningvoorraad wordt geconcentreerd in de kern Ten Boer.
- In de kleinere dorpen staat behoud van de woonkwaliteit binnen het bestaande woningaanbod centraal. In de grotere dorpen Garmerwolde, Thesinge, Ten Post en Woltersum is beperkte ruimte om te kunnen voorzien in de behoefte aan eigen inwoners. Eventuele inpassingen van woningen moeten nadrukkelijk op ruimtelijke kwaliteit worden getoetst.

Het woningbouwprogramma weergegeven voor de planperiode 2008-2015 komt neer gemiddeld 45 woningen per jaar, overeenkomstig de afspraken in het kader van de Regiovisie. Sloop en vervangende nieuwbouw vinden vaak 1-op-1 plaats en zijn niet in het schema opgenomen.

		2009-2011	2012-2020
Ten Boer	Centrum	75	
	Dijkshorn	75	
	Woldwijk		350
	Overige lokaties	25	
Overige kernen		25	
TOTAAL		200	350

De aantallen zijn hoger dan de trendmatige eigen woningbehoefte aangeeft, die uitkomt rond de 30 woningen. Bedacht moet worden dat het aantal nieuwbouwwoningen van 2000-2007 lager was dan nodig, met een gemiddeld aantal van 23 nieuwbouwwoningen in die periode. Er is dus ook sprake van een inhaalslag. Om de ambitie van schakelgemeente waar te maken moeten er meer huishoudens van buiten Ten Boer aangetrokken worden dan nu structureel het geval is. De gemeente moet zich meer profileren als aantrekkelijke gemeente voor starters en jonge gezinnen die landelijk en ruim willen wonen op steenworp afstand van de gemeente Groningen.

### 7.3.2 Duurzame woningbouw

De ambitie om nieuwe woningen volgens de basisregels van duurzaamheid te laten ontwikkelen wordt gecontinueerd. Duurzaamheid is een breed begrip met specifiek bij duurzaam bouwen de inzet om de milieubelasting als gevolg van het bouwen zo laag mogelijk te houden. Dit streven sluit aan bij het door de gemeente te voeren kwaliteitsbeleid. Zo geven woningen die toekomstbestendig zijn ook een belangrijke invulling aan het begrip duurzaamheid. Met het oog op de schaarste aan fossiele brandstoffen en de daarmee samenhangende prijsontwikkeling is het bij nieuwe woningen opportuun een extra accent te leggen op energiezuinigheid. Voor Woldwijk zal onderzoek worden verricht naar de mogelijkheden om dit nieuwe woongebied richting energieneutraal te ontwikkelen. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is dat de extra investeringen kunnen worden “vermarkt”. Door de woonlasten als uitgangspunt te nemen kunnen extra investeringen worden afgezet tegen de besparing op energie. Bij een oplopende prijs voor energie zal de drempel voor dergelijke investeringen steeds lager worden.

De meeste energiebesparing is in de bestaande bouw te realiseren met bestaande technieken en maatregelen. Particuliere woningbezitters worden gestimuleerd gebruik te maken van het Wonen++ project. Het doel is energiebesparing en duurzame energie in de praktijk te brengen in bestaande woningen die gebouwd zijn voor 1980, zonder lastenverzwaring voor de bewoners.

Voor corporatieve huurwoningen ligt een benadering via de per 1 jan. 2009 verplichte energielabeling voor de hand. In het nationale energiebesparingplan 'Meer met minder' hebben ook de gezamenlijke corporaties toegezegd een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van het kabinet op het gebied van energiebesparing, de terugdringing van CO<sub>2</sub>-uitstoot en de toepassing van duurzame energie. 'Daarmee sluit "Meer met Minder" aan bij het initiatief van de woningcorporaties 'Antwoord aan de samenleving'. Daarin is ondermeer opgenomen om tot een besparing van 20% te komen in het gasverbruik van woningen in het totale Nederlandse corporatiebestand. Voor corporaties moet het aantrekkelijker worden om energiebesparende maatregelen door te voeren. Dat kan door van rijkswege eventuele barrières weg te nemen en prikkels te introduceren voor het doen van de noodzakelijke investeringen. Om de woonlasten binnen de perken te houden zal het voor corporaties noodzakelijk worden iets te doen aan beteugeling van de energielasten. Met Wierden & Borgen worden afspraken gemaakt over het verduurzamen van hun voorraad, afgestemd op hun verbeter- en onderhoudsprogramma cq. hun voorraadbeleid. Dit gebeurt nadat Wierden en Borgen hun woningvoorraad van een energielabel hebben voorzien.

### 7.3.3 Herstructurering

Inbreiding kan nog maar op een zeer beperkt aantal plaatsen gebeuren. Een concrete locatie waar aan gewerkt wordt is het Stafpad.

Een bijzondere opgave dient zich aan door de structuurverandering in het agrarische gebied. De verwachting is dat in de komende jaren meer boerderijen hun oorspronkelijke functie zullen verliezen. Wonen vormt één van de weinige opties om te voorkomen dat beeldbepalende panden in het vaak open landschap verpauperen en daarmee de kwaliteit van het landschap aantasten. De gemeente wil, in overleg met de provincie, streven naar behoud van dergelijke panden, door deze een woonfunctie te geven met als voorwaarde behoud van de verschijningsvorm in de karakteristieke contouren van bebouwing en groen. Mogelijk biedt het zogenaamde "Westerkwartier - model" aanknopingspunten. In de beleidsnota voor het Westerkwartier (Kadernota Buitengebied Regio West-Groningen) is beschreven in welke gevallen en onder welke voorwaarden kan worden meegewerkt aan functiewijzingen en/of sloop en vervangende nieuwbouw. Hierbij is de mogelijkheid tot functiewijziging niet beperkt tot aan het agrarische gebruik onttrokken waardevolle bebouwing.

### 7.3.4 Leefbaarheid

Een leefbaar dorp is een dorp waar het 'goed wonen en goed leven' is. Wat goed wonen en leven is, is evenwel niet voor iedereen gelijk. De door bewoners ervaren leefbaarheid van het dorp is het geheel van de waardering de woning, de inrichting van de straat, het zich thuis voelen in de buurt, de veiligheid, de aanwezigheid van voorzieningen etc. De beleving ervan verschilt per bewonersgroep.

Daarom is het de vraag of de woningvoorraad van alle dorpen moet voorzien in de woonbehoeften van een hele levenscyclus of is juist de kracht van de dorpen dat zij 'gespecialiseerd' zijn in het accommoderen van verschillende leeftijdsgroepen/ leefstijlgroepen? In Ten Boer is ervoor gekozen om ruimtevragende ontwikkelingen en complexgewijze ouderenhuisvesting te concentreren in Ten Boer als hoofdkern. Dit betekent dat in de kleinere kernen het accent ligt op behoud van bestaande kwaliteiten en leefbaarheid. Woningbouw zal daar een kleinschaliger karakter hebben.

Om de toekomst van de dorpen op langere termijn scherper te krijgen, steunen wij het initiatief van de provincie om dorpen zelf een visie te laten maken. In deze visies komen vraagstukken aan de orde als leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen etc. We zullen dorpsvisies toetsen aan ons gemeentelijke beleid, waar het woningbouw betreft o.a. aan deze Woonvisie. bij de ontwikkeling van nieuwe plannen zal, indien mogelijk, rekening worden gehouden met de wensen uit de dorpsvisies.

Bij goed wonen en leven gaat het ook om de sociale cohesie, de betrokkenheid bij het dorp, het zelfregulerende vermogen van bewoners en de kwaliteit van de communicatie tussen bijvoorbeeld gemeentelijke diensten en Wierden en Borgen met de bewoners. Voordeel van een kleine gemeente als Ten Boer is dat de afstand tussen burgers en bestuur klein is en maatwerk in veel gevallen nog de dagelijkse praktijk is.

#### 7.3.5 Doelgroepen

Bij de realisatie van nieuwbouw en herstructurering zal extra aandacht worden geschonken aan de woonbehoeften van met name ouderen.

We zetten in op een concentratie van een goed wonen, welzijn en zorgaanbod in de kern Ten Boer. We zijn van mening dat het, gezien de aard en schaal van de kleinere dorpen, niet haalbaar is om in alle dorpen een evenwichtig voorzieningenpakket te realiseren.

Het aanbod aan welzijnsdiensten wordt in mindere mate door specifieke welzijnsorganisatie aangeboden, maar wel door met name Thuiszorg Groningen en Woonzorgcentrum Bloemhof. Brengdiensten zijn afgedekt in alle kernen, haaldiensten zijn met name in de kern Ten Boer en bereikbaar door WVG-vervoer. Door clustering van voorzieningen in Ten Boer wordt daar een kwantitatief en kwalitatief goed en bereikbaar aanbod geleverd. Het aanbod is gebaseerd op vrijwilligheid. De gemeente stelt zich ten doel om hierin structurele versterking te vinden. Wierden en Borgen is bereid maatschappelijke investeringen te doen bv. in de zorg, onderwijs en kinderopvang.

Het opvangen van de vraag naar beschermd wonen is in Ten Boer een opgave die in regionale samenhang is bekeken. In de pilot Wonen met Zorg uit 2006 zijn twee scenario's doorgerekend voor de vraag naar woonvormen voor senioren in 2015. Uitgaande van bekende plannen is behoefte aan tussen de 25 en 40 woningen met "verzorgd wonen". Er zouden 130 nulrede woningen bij moeten komen, zowel huur als koop. Met de bouw van appartementen aan het Koopmansplein is voor een deel al in deze vraag voorzien, maar er resteert nog wel een opgave Nu is een deel van de vragers aangewezen op ongeschikte woningen of moet uitwijken naar omliggende gemeenten. Dit wordt als ongewenst gezien. Daarom wordt gekeken naar de haalbaarheid van verzorgd wonen rondom de Bloemhof en de realisatie van levensloopbestendige woningen op veld 1 bij het centrumplan.

Wij zien geen reden om in Ten Boer specifiek startersbeleid te voeren. De vraag van starters is tweeledig: een groep die wil huren en een groep die wil kopen. Het percentage eigenaar-bewoners van huishoudens waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar is al hoog. Als het gekwantificeerd zou moeten worden, kan dat op de volgende manier: in de leeftijdscategorie tussen 41 en 60 jaar is het percentage kopers 90%. Als dit percentage van toepassing zou zijn op de groep tot 30 jaar zouden van de 128 huishoudens 115 in een koopwoning willen wonen: 18 meer dan nu. Wat huishoudens kunnen kopen hangt direct af van het inkomen. Huishoudens met een modaal inkomen (€ 30.000) kunnen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) een maximale lening afsluiten van bijna €138.000. Op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) lijkt er voldoende aanbod in dit segment.

Bij de starters zal de aandacht vooral uitgaan naar behoud van voldoende huurwoningen om een start te kunnen maken op de lokale woningmarkt en het daar waar mogelijk het realiseren van betaalbare koopwoningen.

#### **7.4 Uitvoeringskader**

Voor de uitvoering van de woonvisie is samenwerking met partijen uiteraard noodzakelijk. Wierden en Borgen is een zeer belangrijke partner. Er worden met hen prestatieafspraken gemaakt over het woningbouw- en transformatie-programma. Dit wordt vastgelegd in een convenant waarin naast de programmatische uitgangspunten ook de kosten en opbrengsten van het transformatieopgave programma inzichtelijk worden gemaakt. Daarnaast wordt er naar gestreefd om op korte termijn te komen tot protocollen voor de organisatie van en communicatie bij herstructurering en buurtvernieuwing. Een heldere planprocedure en garanties voor een zorgvuldige (tijdelijke) herhuisvesting zijn van cruciaal belang. Wierden en Borgen hebben met de bewonersorganisaties afspraken gemaakt over een sociaal plan bij sloop.