

# Menukaart Oost-Groningen

Naar een smakelijke RWLP-uitvoering

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel Menukaart & vervolg komende maanden.....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Regionaal prestatiekader als verplichte kost</b>	<b>5</b>
2.1	Kwalitatieve prestatieafspraken.....	5
2.2	Kwantitatieve prestatieafspraken .....	6
<b>3</b>	<b>Pijler wonen: zes keuzegerechten</b>	<b>8</b>
3.1	Aanpak voorkomen verpaupering en waardedaling.....	9
3.2	Verduurzaming en woonlastenverlaging particuliere woningvoorraad.....	11
3.3	Rotte Kiezen-aanpak .....	13
3.4	Inpondfonds (met mogelijke sloop op termijn).....	14
3.5	Transitie-/sloopfonds .....	18
3.6	Aanpak regionaal deprogrammeren woningbouwplannen .....	21
<b>4</b>	<b>Pijler Voorzieningen: intervisie en plan van aanpak</b>	<b>23</b>
4.1	Intervisie Voorzieningen.....	23
4.2	Opstellen plan van aanpak Voorzieningen .....	24
<b>5</b>	<b>De afrekening</b>	<b>26</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het aanpakken van de effecten van de bevolkingsdaling staat al lange tijd hoog op de Oost-Groningse agenda. Daarom is in 2011 het RWLP tot stand gekomen. De Stuurgroep RWLP stelde in 2013 het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen vast, met daarin kwantitatieve en kwalitatieve regionale prestatieafspraken over de Oost-Groningse woningvoorraad.

Als vervolg op het RWLP uit 2011 en aanvullend op het Regionaal Prestatiekader gaf de Stuurgroep in 2014 Stec Groep opdracht om een Position Paper op te stellen. Dit Position Paper bevatte 8 beleidsmatige en 6 procesmatige kernkeuzes om in Oost-Groningen optimaal om te gaan met bevolkingsdaling.

### Afdrong Collegetour: actief aan de slag met parapluutjes

In september 2015 verleende de Stuurgroep Stec Groep opdracht voor de eerste fase van het vervolgtraject van het Regionaal Woon- en leefbaarheidsplan Oost-Groningen (RWLP) 2015-2018. Dit betrof het nagaan in hoeverre de kernkeuzes uit het Position Paper gedeeld worden door de Colleges van B&W van de zeven gemeenten in Oost-Groningen en de gedeputeerde van de provincie Groningen. Daartoe bezocht Stec Groep hen allemaal in oktober en november in de zogeheten 'Collegetour'.

Op basis van de Collegetour leken slechts enkele van de kernkeuzes uit het Position Paper volledig en unaniem gesteund. Sommige kernkeuzes leken weinig tot geen steun te vinden. Wel leken veel kernkeuzes tot op bepaalde hoogte te worden gedeeld. Echter, de wijze waarop deze zouden moeten worden aangescherpt, nader ingevuld of afgezwakt verschilde per gemeente.

Een belangrijke uitkomst van de Collegetour is dat de nadruk in de vervolgaanpak RWLP op de pijler Wonen & Ruimte komt te liggen. De pijler Economische Vitaliteit wordt om overwegend praktische redenen (vooralsnog) niet geïntegreerd in de RWLP-vervolgaanpak. Wel blijft de verbinding met het portefeuillehoudersoverleg en de projectgroep Economie belangrijk. De pijler Voorzieningen blijft onderdeel van de vervolgaanpak RWLP, maar beperkt zich in eerste instantie tot intervisie; in de loop van 2016 wordt nader bekeken voor welke bovenlokale voorzieningen regionale (proces)afspraken moeten worden gemaakt.

Een andere belangrijk afdronk van de Collegetour is dat er, ondanks het wisselende draagvlak voor de kernkeuzes, bij veel Colleges animo is voor het werken met zogenoemde parapluutjes en deelprojecten om praktisch op actieniveau projecten op te pakken. Deze 'menukaart' geeft daar handen en voeten aan, zodat gemeenten kunnen aangeven waar zij concreet stappen in willen zetten. Zo kunnen wisselende parapluutjes ontstaan: projecten waar enkele gemeenten aan willen meedoen, en sommige projecten waar veel gemeenten in willen participeren. De keuze is aan de gemeenten.

### Nauwe aansluiting met aanverwante opgaven belangrijk

In de verdere uitwerking van de voorliggende Menukaart wordt nauwe aansluiting gezocht bij het Provinciale Leefbaarheidsprogramma<sup>1</sup>, zoals vastgesteld op 10 februari 2016, evenals de Regionale Woningmarktmonitor en de herijking van het Regionaal Prestatiekader. Om daarnaast verder vorm te geven aan gezamenlijke acties en stappen te (blijven) zetten op de drie pijlers is partnerschap met het Rijk essentieel. Daartoe maakt Stec Groep in nauwe samenwerking met de Stuurgroep – complementair aan deze Menukaart – een Samenwerkingsagenda Oost-Groningen. Deze wordt komende maanden afgerond. Hierbij wordt ook verbinding gezocht met het portefeuillehoudersoverleg en de projectgroep Economie.

---

<sup>1</sup> Daarin is de Agenda Krimpbeleid provincie Groningen 2015-2020 geïntegreerd.

De Menukaart is voorbereid door de ambtelijke projectgroep van gemeenten en provincie, samen met Stec Groep.

## 1.2 Doel Menukaart & vervolg komende maanden

In deze Menukaart wordt geen allesomvattende aanpak nagestreefd. Bewust wordt gekozen voor een select aantal zogeheten 'keuzegerechten'; projecten die als laaghangend fruit moeten worden gezien, omdat ze op korte termijn en met relatief bescheiden middelen meerwaarde opleveren ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien sluiten ze aan bij de behoeften van (de meeste) Oost-Groningse gemeenten. Deze 8 projecten zijn zoals gemeld in samenwerking met de projectgroep RWLP geselecteerd en uitgewerkt.

De voorliggende menukaart wordt u ter bespreking aangeboden in de Stuurgroep van 1 april. Daarna kunt u als Stuurgroep de Menukaart aanbieden aan (de Colleges van) de 7 gemeenten. Gemeenten kunnen zich vervolgens tot 22 april inschrijven op de verschillende projecten.

De verwachte doorlooptijd voor de uitwerking van deze menukaart is drie tot vijf jaar. Dit is uiteraard afhankelijk van het aantal uit te werken keuzegerechten en het bijbehorend ambitieniveau. Gemeenten bepalen uiteindelijk namelijk zelf aan hoeveel van de in totaal 8 projecten zij deel willen nemen. Ook bepalen zij zelf indicatief hoe ambitieus zij in een bepaald project denken te willen participeren. Of en hoe een project wordt vormgegeven, hangt dus af van het gewenste ambitieniveau van gemeenten. Nogmaals: het gaat slechts om een eerste indicatie van wat gemeenten een gewenst ambitieniveau lijkt. Bij uiteenlopende ambities voor een project is een getrapte, gevolgtijdelijke aanpak voor de hand liggend. Het minimale ambitieniveau geldt dan als vertrekpunt voor alle gemeenten die zich op het keuzegerecht hebben ingeschreven. Voor de gemeenten die zich ook op het zwaardere ambitieniveau hebben ingeschreven – of degene die alsnog besluiten mee te willen doen, vanwege de positieve energie die gaandeweg ontstaat – gaat vervolgens de volgende ambitiefase van start.

Samen met de gemeenten die willen meedoen, vullen we zo het 'Keuzegerecht' voorjaar 2016 helemaal op maat in.

Zo bepaalt Oost-Groningen onder leiding van de Stuurgroep welke projecten door welke gemeenten concreet en in 2016 worden opgepakt, en met welk ambitieniveau.

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de regionale prestatieafspraken uit het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen. Het concretiseren en actualiseren is noodzakelijk, voordat de keuzegerechten op de woningmarkt succesvol kunnen worden uitgevoerd. Daarover leest u meer in hoofdstuk 3. Achtereenvolgens worden daarin de zes keuzegerechten toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de pijler Voorzieningen, met daarin een intervisietraject en plan van aanpak. Hoofdstuk 5 bevat ten slotte een voorstel voor de inzet en verdeling van financiële middelen die met de verdere uitwerking van de voorliggende Menukaart gemoeid zijn.

# 2 Regionaal prestatiekader als verplichte kost

Regionaal is afgesproken om de demografische prognoses onder de loep te nemen. Dit is een goed aangrijpingspunt om ook het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen te herijken. Veel van de prestatieafspraken zijn immers op eerdere demografische prognoses gestoeld. Echter, ook op andere terreinen deden zich sinds vaststelling in 2013 veranderingen voor. Bovendien laten de huidige prestatieafspraken nog (te) veel ruimte voor gebrekkige regionale afstemming, vooral wat betreft de kwantitatieve programmeringsafspraken. Het is daarom essentieel dat de prestatieafspraken geconcretiseerd en geactualiseerd worden. Zo kan de regio Oost-Groningen de regionale afspraken daadwerkelijk handen en voeten geven en de aanpak van de bevolkingsdaling naar een hoger plan tillen.

Ter opfrissing – en omdat het concretiseren en actualiseren van de regionale prestatieafspraken voor alle regiogemeenten een vereiste voorwaarde is om vervolgens op basis van eigen voorkeur met de keuzegrechten (hoofdstuk 3) aan de slag te kunnen gaan – geeft dit hoofdstuk een beknopte weergave van de 5 kwalitatieve en 3 kwantitatieve prestatieafspraken over de Oost-Groningse woningvoorraad uit het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen.

## 2.1 Kwalitatieve prestatieafspraken

### Afspraak 1: Opvang van gevolgen van het scheiden wonen en zorg

Het scheiden van wonen en (extramurale) zorg heeft gevolgen voor de woningmarkt. De instroom naar verzorgingshuizen neemt af en woningen moeten geschikt worden gemaakt voor zorgbehoevenden. Deze aanpassingen zijn vooral nodig bij de particuliere woningvoorraad. Gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties hebben afgesproken dat zij elkaar regelmatig informeren over de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in de vorm van een regionaal bestuurlijk- en werkoverleg. Het is van belang dat zij hierbij gezamenlijk naar de verwachte en actuele zorg- en woningbehoefte blijven kijken. Ook zullen zij zich inspanssen om het belang van ICT-ontwikkelingen in de zorg te onderkennen en uit te dragen en zullen zij zich inspanssen om het aanbod in zorg- en welzijnsinfrastructuur inzichtelijk te maken en houden.

### Afspraak 2: Passendheid van de sociale huurwoningvoorraad

De passendheid van de woningvoorraad wordt beoordeeld op twee aspecten: is de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad voldoende en zijn er specifieke segmenten waarop het aanbod lager is dan de toekomstige vraag. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen wordt direct geraakt door de bevolkingskrimp. De bevolkingsafname is het grootst in de dorpen en het kleinst in de drie stedelijke kernen. Moet de sociale doelgroep ook keuzevrijheid behouden qua woonlocatie, zowel in stedelijke kernen als in kleine dorpen? Er zijn verschillende strategieën op dit gebied. Belangrijk is dat er maatwerk per kern wordt geleverd. Gemeenten, zorgpartijen en corporaties stemmen in hun lokale woonbeleid hun strategie voor de kleinste kernen op elkaar af. Deze strategieën moeten elkaar versterken en passen bij de kern en de vraag van de bewoners.

## PASSENDHEID VAN DE SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD

Passend huisvesten, maar ook de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 vraagt van gemeenten een andere rol richting corporaties. Via de gemeentelijke woonvisie kunnen gemeenten meer invloed uitoefenen op het volkshuisvestelijk beleid van woningcorporaties, om zo het (uitvoeren van het) eigen gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid gestalte te geven. Corporaties moeten hieraan naar redelijkheid bijdragen, maar zijn dat alleen verplicht, als dat beleid is vastgelegd en afgestemd met andere gemeenten.

Gemeenten kunnen corporaties in de veranderopgave een grotere rol geven, maar dit vraagt om een initiërende en regierol in de onderhandelingen met corporaties.

Belangrijk is het om de gemeenten in Oost-Groningen op voldoende kennisniveau te brengen om de regierol richting corporaties succesvol te kunnen pakken.

### Afspraak 3: Duurzaamheid en woonlasten

Het verbeteren van de energieprestatie van woningen is een investering die aan verschillende kanten voordeel oplevert: energie- en vaak ook woonlasten worden verlaagd, de woningwaarde stijgt, het milieu wordt gespaard en de (lokale) bouwnijverheid wordt gestimuleerd. Afgesproken wordt om een lokaal beleid te voeren met als ambitie om balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten. De corporaties streven naar een energielabeling van gemiddeld minimaal C.

### Afspraak 4: Verkoop sociale huurwoningen

Het Rijk zal corporaties in de komende jaren stimuleren of dwingen tot het opvoeren van verkoop van een deel van hun bezit. Deze verkoop moet middelen genereren om investeringen in de huurwoningvoorraad te kunnen blijven financieren en draagt daarmee bij aan de noodzaak tot kwalitatieve versterking. Gemeenten en corporaties zien verkoop van huurwoningen als een strategisch instrument. Zij onderkennen de bedrijfseconomische noodzaak en maken afspraken in de gemeentelijke woonvisies, wijk- of dorpsplannen welke woningen verkocht worden. Op regionaal niveau wordt onderzocht wat de gewenste verhouding is tussen huur en koop.

### Afspraak 5: Participatie en leefbaarheid

In een op termijn krimpende regio is samenwerking voor het behoud van kwaliteit in de woningmarkt een effectievere strategie dan concurrentie. Ook samenwerking met de bewoners van het gebied is van groot belang. Bewoners moeten tijdig geïnformeerd en vroegtijdig betrokken worden bij planvorming. Ook moet er positief worden ingespeeld op burgerinitiatieven en moet de besluitvorming transparant zijn. Waar nodig worden het voorgenomen beleid en burgerinitiatieven samengevoegd in wijk- of dorppontwikkelingsplannen.

## 2.2 Kwantitatieve prestatieafspraken

### Afspraak 6: Krimp op termijn

Naar verwachting manifesteert de krimp zich in hoofdzaak in het oudere deel van de particuliere voorraad en in zekere mate in segmenten van de sociale huur in de kleinere kernen. In het particuliere deel neemt de krimp de vorm aan van langdurige leegstand, vaak gepaard met verwaarlozing en verloedering. Sloop, al dan niet afgedwongen, laat vaak lang op zich wachten. Ondertussen heeft deze leegstand een waardedrukkend effect op de directe omgeving. Om deze waardedaling en leegstand te voorkomen moeten de gemeenten beleid ontwikkelen waarmee particuliere onttrekkingen worden gefaciliteerd of gestimuleerd. Hierbij kan gedacht worden aan sloopsubsidies, sloopdwang (bij structurele leegstand) of woningruil tussen particulier en corporatie.

**Afspraak 7: Verdunningsopgave**

In de afgelopen 10 jaar is de regionale woningvoorraad harder gegroeid dan het aantal zelfstandige huishoudens. Het structureel verruimen van het aanbod bij een slinkend aantal huishoudens doet de Oost-Groningse woningmarkt geen goed. Het effect is immers een oplopende verkoop- of verhuurtijd, dalende waarde en op den duur leegstand. De dynamiek op de woningmarkt staat dan onder druk en de investeringsmogelijkheden voor verbetering of vernieuwing nemen af. Doordat de woningmarkt de vraagontwikkeling per gemeente volgt, zowel kwantitatief als kwalitatief, blijft er behoefte aan nieuwbouw ontstaan. Deze nieuwbouw moet dan ontwikkeld worden als vervangende nieuwbouw of worden gecompenseerd door woningonttrekkingen op andere locaties. Er moet gestreefd worden naar een passende woningvoorraad bij een krimpende vraag. Dit geeft lokaal de ruimte en noodzaak tot het maken van een woonplan waarin ook aandacht wordt geschonken aan de vraagzijde van de lokale woningmarkt.

**Afspraak 8: Regionale afstemming**

De regio krimpt als geheel, maar de onderlinge verschillen zijn groot. Bovendien is onduidelijk welk effect de binnenregionale migratie de komende jaren zal hebben op de lokale vraagdruk. Regionale afstemming wordt dus nog belangrijker: krimpen waar het moet en bouwen waar het kan. De regio streeft in zijn geheel naar een gelijkblijvend woningaantal in 2018 en anticipeert in deze periode op een dalende woningvoorraad na 2018, als vraag en aanbod zich conform de prognose ontwikkelen. De regio ontwikkelt hiertoe een monitoring en een overlegstructuur waarin gemeenten, corporaties en provincie minimaal één maal per jaar de huishoudensontwikkeling en prognose en de ontwikkeling van vraag en aanbod met elkaar bespreken en zo nodig voorzien van bijstellingen op de gemaakte afspraken in dit prestatiekader.

# 3 Pijler wonen: zes keuzegerechten

Enmaal geconcretiseerd en geactualiseerd vormt het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen een solide en noodzakelijke basis om vervolgens op basis van vrijwilligheid de keuzegerechten verder vorm te geven. In dit hoofdstuk passeren daarom zes keuzegerechten op de woningmarkt de revue. Hoewel de keuzegerechten een andere aanvliegroete hebben, zijn ze vaak onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het meest succesvol is dan ook een aanpak waarin meerdere keuzegerechten in onderlinge samenhang worden opgepakt.

Voor elk van de keuzegerechten wordt achtereenvolgens beknopt de omschrijving, relevantie en aanleiding/doel beschreven. Vervolgens worden de verschillende ambitieniveaus uit de doeken gedaan en een grove indicatie van de proceskosten<sup>2</sup>, zoals personele inzet, weergegeven.

---

<sup>2</sup> Het gaat hier om de proceskosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het keuzegerecht. De kosten van fysieke ingrepen, die met de daadwerkelijke implementatie van het keuzegerecht gemoeid zijn, worden bij de uitvoering van het keuzegerecht nader verkend en uitgewerkt.



## 3.1 Aanpak voorkomen verpaupering en waardedaling

### Omschrijving

Bij dit keuzegerecht gaat het om het preventief beperken van verpaupering en waardedaling van courant vastgoed, of strategisch gelegen vastgoed dat een sterke impact heeft op (de courantheid) van omliggend vastgoed. Dit door veel contact te hebben met vastgoedeigenaren die komende jaren voor een investeringsbeslissing staan.

De focus ligt op de aanpak van panden in woongebieden<sup>3</sup>. Hierbij kan het zowel gaan om woningen als ander vastgoed, zolang ze maar in een woongebied liggen of daarop een direct effect hebben.

Primair gaat het om de juiste keuzes in de aanpak van het vastgoed zelf, mogelijk aangevuld met ingrepen in de collectieve / openbare ruimte, maar alleen als dit minstens zoveel rendement oplevert. Het gaat hierbij primair om preventie, waar bijvoorbeeld de Rotte Kiezen-aanpak veel meer curatief van aard is; het zoveel mogelijk voorkomen dat kansrijke panden wegen onvoldoende – of incurante – particuliere investeringen afglijden tot rotte kiezen.

### INSPIRATIEGERECHT: HOE COURANT IS UW PAND ACHTERHOEK EN ZEELAND

In de Achterhoek is in 2013 gestart met het pilotproject 'Hoe courant is uw pand?' (HCUP). Doel is de particuliere woningvoorraad aantrekkelijker te maken door slimme particuliere investeringen uit te lokken. Met onder andere verleidingsplanologie, aangepaste regels en financiële arrangementen, wil de Achterhoek particulieren op een slimme manier laten investeren in hun eigen woning en woonomgeving. De pilot is hier opgezet door Regio Achterhoek, Achterhoek Duurzaam Verbouwen en Stec Groep. De aanpak is inmiddels ook overgenomen in Zeeland.

De 'Hoe courant is uw pand?'-aanpak legt het initiatief bij particuliere woningeigenaren zelf, daagt hen uit en bestaat uit:

- trainingen en gesprekken met particuliere woningbezitters op meerdere plekken in de regio;
- het vergroten van het bewustzijn bij woningbezitters over wat een aantrekkelijke, levensloopbestendige en energiezuinige woning financieel oplevert, door waardebehoud van de woning, minder risico's en lagere maandlasten;
- concrete acties die de courantheid van de woning verbeteren en wat een straat, wijk of kern hieraan gezamenlijk kan doen.

### Relevantie

Bedoeld voor (particuliere) vastgoedeigenaren in woongebieden – dit kunnen zowel woningen als ander vastgoed zijn – die bereid zijn mee te werken (men moet zelf willen, dit vereist aandacht en maatwerk).

### Aanleiding/doel

De vastgoed-/woningmarkt is door de bevolkingsdaling zeer ontspannen. Dit werkt verpaupering en waardedaling in de hand. De aanpak verpaupering en waardedaling grijpt preventief in: bescheiden investeringen, liefst geïnitieerd door particulieren, met een maximaal rendement. Zo wordt voorkomen dat panden afglijden tot rotte kiezen.

<sup>3</sup> Ook kan er gekozen worden voor het zo courant mogelijk investeren in panden die om andere redenen behoudenswaardig zijn. Denk hierbij aan zogeheten 'te bewaren panden': cultureel erfgoed en andere karakteristieke panden die hoe dan ook behouden moeten worden. Aanpak en – in het geval van leegstand – herbestemming verdienen topprioriteit.

#### Wat doen we bij een licht ambitieniveau?

Inventariseren voor welke typen woongebieden en (te bewaren) panden<sup>4</sup> in Oost-Groningen deze aanpak geschikt is.

Het vergroten van het bewustzijn bij vastgoedeigenaren over wat een meer aantrekkelijk, levensloopbestendig en energiezuinig pand financieel oplevert, door waardebehoud van het pand, minder risico's en lagere maandlasten. En welke investeringen daarvoor nodig zijn.

Overleg met banken (Rabobank) over financiering van woningen in Oost-Groningen.  
Gesprekken met particuliere woningbezitters op meerdere plekken in Oost-Groningen.

Gemeentelijk (ruimtelijk) beleid en woningbouwregels zodanig aanpassen dat initiatieven van particuliere woningeigenaren maximaal worden gestimuleerd ('verleidingsplanologie').

Verkennen hoe bestaande, laagrentende leningen<sup>5</sup> (bij participerende gemeenten) in Oost-Groningen optimaal kunnen worden ingezet voor het vroegtijdig voorkomen van verpaupering en waardedaling van courant vastgoed.

Aanvullend hierop kan worden aangehaakt op de al bestaande WOG-aanpak (zie box). Voorwaarde voor een succesvolle integratie van de WOG-aanpak is dat deze verder wordt uitgebouwd (en over participerende gemeenten wordt uitgerold). Daarvoor is het wenselijk dat de huidige 'enge' criteria verder worden uitgebreid en meer in overeenstemming worden gebracht met de regionale behoefte; met een breder toepassingsbereik dan alleen dorpscentra, lintbebouwing en zelfstandige woningen. En onderhoud voorbij de voordeur (betreft nu vooral window dressing). Dit kan betekenen dat de WOG-aanpak ook inzetbaar wordt gemaakt voor courant vastgoed, in plaats van de huidige 'enge' focus op rotte kiezen. Zo vullen deze aanpak en de Rotte Kiezen-aanpak (zie keuzegerecht 3.3) elkaar optimaal aan, in plaats van elkaar te beconcurreren.

#### INSPIRATIEGERECHT: WAARDEBEHOUD ONROEREND GOED IN OOST-GRONINGEN

De aanpak Waardebehoud Onroerend Goed (WOG) is een van de tien Groningse Gereedschap-experimenten. WOG dient om leegstaande panden met een negatief effect op de omgeving ('rotte kiezen') op te knappen of uit de markt te nemen. Het gaat hierbij expliciet om vrijstaande woningen op strategische plekken (dorpscentra & linten) waarvan vastgoedeigenaren (corporaties, particuliere eigenaren en ondernemers) hinder ondervinden, bijvoorbeeld qua waardeontwikkeling. Deze pilot is in 2012 gestart in de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal, in samenwerking met corporaties Lefier en Acanthus, Rabobank, VNO-NCW en provincie Groningen, alle vertegenwoordigd in een stichting<sup>6</sup>. Deze stichting heeft 3 jaar lang geëxperimenteerd volgens de volgende vier verbeterstrategieën:

- Verkoop, onderhoud en sloopbemiddeling.
- Opknappen, samen met de eigenaar en een klusteam.
- Opkopen en slopen (na sloop is het de bedoeling dat de bouwbestemming van de grond af gaat).
- Woningruil.

<sup>4</sup> Hiertoe kan een gedeelde lijst worden opgesteld.

<sup>5</sup> Bij deze aanpak zijn vooral de SVN-stimuleringslening en SVN-blijverslening relevant.

<sup>6</sup> Bron: <http://groningsgereedschap.nl/experimenten/10-waardebehoud-onroerend-goed-in-oost-groningen/>.

#### Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?

Het lichte ambitieniveau is een vereiste voorwaarde om met de stap aan de slag te kunnen gaan. Hierin worden concrete acties uitgevoerd die de courantheid van de woning verbeteren en bottom up projecten over wat een straat, wijk of kern hieraan gezamenlijk kan doen. Eventueel kan hiervoor het transitiefonds (zie keuzegerecht 3.5) worden geormerkt. Bij voorkeur in de vorm van een revolverend fonds, dat particulieren kunnen aanwenden om zelf courante investeringen in hun vastgoed te doen. Aansluitend hierop banken en andere financiers 'inschakelen', in de vorm van passende financiële arrangementen voor woningbezitters.

#### Wat zijn de kosten?

In principe gaat het bij beide ambitieniveaus om ambtelijke uren (in kind), aangevuld met redelijke tot (bij het normale ambitieniveau) veel inzet van een externe procesbegeleider.

Bij het normale ambitieniveau liggen de kosten bovendien hoger omdat de WOG-aanpak wordt uitgebouwd.

#### Welke gemeenten doen mee en met welk ambitieniveau? Door iedere gemeente aan te kruisen

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Nee	Ja	Licht	Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

## 3.2 Verduurzaming en woonlastenverlaging particuliere woningvoorraad

#### Omschrijving

Het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad en verlagen van de totale woonlasten (hypotheeklasten en energielasten) voor woningbezitters vanuit een integrale woonlastenbenadering.

#### Relevantie

Gemeenten, woningbezitters, hypotheekverstrekkers, lokale/regionale aannemers.

#### Aanleiding/doel

Het bevorderen van duurzaamheid en een woonlastenbenadering is een van de prestatieafspraken in het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen. Hoewel een prima afspraak, beperkt deze zich vooralsnog tot het corporatiebezit. Dat doet nog onvoldoende recht aan de Oost-Groningse situatie, waar juist ook een groot deel van de woningvoorraad uit laagwaardige particuliere koopwoningen bestaat.

Meer nog dan huurders van een corporatiewoning, zien veel van deze woningbezitters zich met een hoge woonquote en energetisch slecht presterende woningen geconfronteerd. Hun totale woonlasten staan niet in verhouding tot wat ze kunnen opbrengen (hoge woonquote). Investeren in het verduurzamen van woningen biedt uitkomst. Dit leidt tot lagere woonlasten en een positieve – of minder negatieve – waardeontwikkeling, maar stuit nu op blokkades. Veel van deze woningbezitters zijn argwanend over het terugverdienvermogen van dergelijke investeringen, en willen of kunnen dit niet uit eigen zak betalen. Ook staan veel van deze woningbezitters met hun bezit al 'onder water' en hypotheekverstrekkers willen of kunnen geen extra krediet te verstrekken voor duurzaamheidsinvesteringen. Kortom, juist deze groep heeft dus veel te winnen bij een Oost-Groningse woonlastenbenadering voor particuliere koopwoningen.

Dit keuzegerecht is complementair aan de Aanpak voorkoming verpaupering en waardedaling. Daar worden primair courante investeringen uitgelokt in courant vastgoed én bij vastgoedbezitters die dat zelf willen en kunnen. Deze aanpak is van toepassing op vastgoedbezitters die wel *willen*, maar niet *kunnen* en geldt dus als vangnet, om te voorkomen dat panden afglijden tot rotte kiezen (hierna).

**Wat doen we bij een licht ambitieniveau?**

Elkaars ervaringen delen en best practices van buiten de regio inlijven. Met alle (participerende) regiogemeenten en hypotheekverstrekkers gezamenlijk onderzoek starten voor succesvolle woonlastenbenadering particuliere koop. Ondanks de versnipperde aanpak (in vergelijking met corporatiebezit) tot een aanpak komen waarbij schaalvoordelen ontstaan, zodat ook hypotheekverstrekkers en lokale/regionale aannemers hierin (financieel) willen participeren.

Eigen Oost-Gronings energieloket openen of een *gateway* naar het al bestaande Energieloket Groningen.

Verkennen hoe bestaande, laagrentende leningen<sup>7</sup> (bij participerende gemeenten) in Oost-Groningen optimaal kunnen worden ingezet voor het verduurzamen van en verlagen van de woonlasten in de particuliere woningvoorraad.

**Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?**

Concreet aan de slag, terugverdiencapaciteit inzichtelijk maken en vertrouwen van woningbezitters winnen (gedragsverandering teweeg brengen, rationeel gedrag uitlokken), om ze zover te krijgen dat ze gaan investeren in een duurzame woning, die tot lagere woonlasten leidt. Dit met hulp van participerende banken en verschillende SVN-leningen.

**Wat zijn de kosten?**

In principe gaat het bij beide ambitieniveaus om ambtelijke uren (in kind), aangevuld met redelijke tot (bij het normale ambitieniveau) veel inzet van een externe procesbegeleider.

**Welke gemeenten doen mee en met welk ambitieniveau? Door iedere gemeente aan te kruisen**

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Nee	Ja	Licht	Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

<sup>7</sup> Bij deze aanpak zijn vooral de SVN-duurzaamheidslening en SVN-stimuleringslening relevant.

### 3.3 Rotte Kiezen-aanpak

#### Omschrijving

Daar waar de Aanpak voorkoming verpaupering en waardedaling (1e keuzegerecht) vooral een preventief effect heeft, is de Rotte Kiezen-aanpak curatief van aard. De Rotte Kiezen-aanpak voorziet in een interventie aan het eind van de vastgoedcyclus; als de restwaarde laag is en daarmee onteigening en sloop goedkoop is en/of als vastgoed van een dusdanige kwaliteit is dat eigenlijk alleen sloop nog tot de mogelijkheden behoort.

Het gaat hier om het onttrekken en – in selecte gevallen – het opknappen van slechte panden op strategische/zichtlocaties. Daardoor hebben deze ingrepen een grote omgevingsimpact. Zowel woningen als ander vastgoed lenen zich voor deze aanpak. Voorwaarde is dat ze – net als bij de Aanpak voorkoming verpaupering en waardedaling – in een woongebied liggen en/of een negatief effect op de woonomgeving hebben.

#### Relevantie

Eigenaar-bezitters op basis van aanschrijving. Focus op degenen die op basis van vrijwilligheid (bijvoorbeeld na benadering Aanpak voorkoming verpaupering en waardedaling) geen bereidheid tonen om mee te werken.

#### Aanleiding/doel

Vanwege de specifieke ligging hebben deze panden een grote, negatieve impact op de woonomgeving (infecteren).

#### Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?

Ervaringen van de verschillende gemeenten die werken met deze aanpak inventariseren en delen. Concreter maken en waar nodig intergemeentelijk eenduidig aanpakken van de Rotte Kiezen-aanpak.

Rotte Kiezen-aanpak Friesland op maat maken voor Oost Groningen.

#### INSPIRATIEGERECHT: ROTTE KIEZEN-AANPAK IN FRYSLÂN EN BELLINGWEDDE

In 2008 startte in Fryslân het experiment Rotte Kiezen. De Friese organisatie Doarpswurk maakte met vier corporaties in acht Friese gemeenten een inventarisatie van de probleemgevallen. Omdat eigenaren niet vanzelf in actie komen om te verbeteren, moeten ze daartoe bewogen worden. Doarpswurk en de corporaties richtten zich daarom op bewustwording bij met name gemeenten. Zij zijn gestimuleerd om actief te handhaven (aangepast handhavingsbeleid en/of excessenregeling). De Friese aanpak is effectief gebleken, maar nog niet grootschalig ingevoerd.

Ook de gemeente Bellingwedde heeft al sinds 2008 eigen beleid voor Rotte Kiezen. Begin 2016 heeft de gemeente haar beleid vernieuwd. Hiermee zet de gemeente in op preventie en aanpak van verpauperde panden in een vroeger stadium.

Verkennen hoe bestaande, laagrentende leningen<sup>8</sup> (bij participerende gemeenten) in Oost-Groningen optimaal kunnen worden ingezet voor selecte gevallen waarin het opknappen van een rotte kies nog wel zinvol is.

<sup>8</sup> Bij deze aanpak is vooral de SVN-maatwerklening relevant, als de inkomenssituatie van een eigenaar het niet toelaat om een rotte kies op te knappen.

Een Rotte Kiezen-aanjager – Tandarts – aanstellen voor heel Oost-Groningen en/of de gemeenten die meedoen. Dit is bij voorkeur een goede ambtelijke verbinder afkomstig uit en werkzaam namens de regio, met veel expertise en een katalyserende werking.

Slimme alternatieven onderzoeken voor de huidige aanschrijving om zo eerder, efficiënter en goedkoper te kunnen aanschrijven.

**Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?**

Gezamenlijke aanpak opzetten, en de schaalvoordelen die dat oplevert benutten.

Aanschrijvings- en handhavingsbeleid gemeenten goedkoper en slagkrachtiger maken door centraal en eenduidig aan te schrijven: niet iedere gemeente voor zich, maar een standaardaanpak, namens een centrale Rotte Kiezen-aanjager (a la deurwaarder).

Handhaving centraliseren om expertise/specialisme te verhogen en onderbrengen bij een van de gemeentelijke organisaties. Daadwerkelijk handhaven met mandaat van regio/deelnemende gemeenten.

Preventief aanschrijven-licht van vastgoedeigenaren, in plaats van het zware aanschrijfmiddel op basis van de Woningwet als het kwaad eenmaal geschied is. Dit bespaart flinke aanschrijfkosten, die vervolgens preventief besteed kunnen worden als stimuleringsregeling voor het opknappen van panden, nog voordat ze daadwerkelijk zijn afgegleden.

**Wat zijn de kosten?**

De kosten van het lichte ambitieniveau zijn beperkt: eigen uren en eventueel beetje externe support.

Het normale ambitieniveau betekent waarschijnlijk een extra investering in tijd en geld. Maar omdat er geen geld naar fysieke investeringen gaat, enkel naar een intensieve gemeenschappelijke aanpak, zijn de kosten te overzien.

**Welke gemeenten doen mee en met welk ambitieniveau? Door iedere gemeente aan te kruisen**

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Nee	Ja	Licht	Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

### 3.4 Inpondfonds (met mogelijke sloop op termijn)

#### Omschrijving

Aankoopfonds voor het opkopen van goedkope koopwoningen (en overig vastgoed) voor omvorming naar sociale verhuur, met mogelijke sloop op termijn. Zo kan de sociale doelgroep passend worden gehuisvest in de bestaande woningvoorraad, met bijzondere aandacht voor statushouders.

Het inpondfonds wordt primair ingezet voor een tijdelijke transitie van eigendomsvorm, met onttrekking binnen circa 5 tot 10 jaar als einddoel ('zachte transitie'). Hierbij gaat het om panden die nu nog zonder noemenswaardige renovaties verhuurd kunnen worden, maar die op de langere termijn incurant zijn. Denk aan langdurig te koop staande rijwoningen of appartementen in particulier bezit, waarvan onttrekking per woning nu fysiek onmogelijk is en langdurige leegstand voorafgaand aan sloop zeer ongewenst is.

Zo vult deze aanpak de Aanpak voorkoming verpaupering en waardebehoud en de Rotte Kiezen-aanpak mooi aan.

Het inpondfonds dient tegelijkertijd om bepaalde doelgroepen op de woningmarkt beter te bedienen: tijdelijk, maar ook structureel. Groepen die hierbij baat kunnen hebben zijn statushouders en de primaire doelgroep (sociale huurmarkt), maar ook middeninkomens (in het geval van VSH).

Met deze aanpak snijdt het mes dus aan meerdere kanten: voor meerdere doelgroepen komt huuraanbod beschikbaar en woningbezitters die nu 'gevangen' zitten in de eigen onverkoopbare woning, krijgen de kans om de woning van de hand te doen. Ook de directe omgeving heeft hier baat bij (immers, leegstand is ongewenst).

#### Relevantie

Gemeenten (vooral bij sloop als einddoel), corporaties (bij huisvesten doelgroepen) en (particuliere) beleggers ('krenten uit de pap'). Statushouders.

#### Aanleiding/doel

Oost Groningen kent rond 2030 een fors overschot van enkele duizenden koopwoningen. Vooral in het lage segment staan veel woningen langdurig te koop of leeg. Met deze aanpak wordt voorkomen dat dit deel van de particuliere voorraad verder afglijdt/verpaupert en wordt tegelijkertijd het overaanbod in dit segment teruggedrongen. Daarnaast wordt voorzien in een groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen, zonder dat (sloop-)nieuwbouw nodig is ('gesloten systeem'). Zo wordt de vraaggerichtheid vergroot in een woningmarkt die in zijn geheel zal krimpen.

De maatregel is in andere regio's zoals Parkstad Limburg (markttechnisch) kansrijk gebleken en kan wellicht ook goed werken op de woningmarkt in Oost-Groningen.

Het aanbieden van ingeponde woningen is tenslotte een belangrijk middel om de piekopvang aan statushouders in Oost-Groningen op te vangen en ze mogelijk ook langdurig aan de regio Oost-Groningen te binden.

### INSPIRATIEGERECHT: GROEIENDE TAAKSTELLING HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS, MAAR WISSELWERKING EZ IS ESSENTIEEL OM ZE AAN REGIO TE BINDEN

De 7 Oost-Groningse gemeenten hebben namens het Rijk de taakstelling om in de eerste helft van 2016 179 vergunninghouders<sup>9</sup> te huisvesten. Dit is exclusief de nog niet gerealiseerde huisvesting van vergunninghouders uit 2015.<sup>10</sup>

Door de grote instroom van vluchtelingen, ontstaat de komende jaren een groeiende taakstelling, ook ingegeven door gezinshereniging.

Het bieden van goede huisvesting alleen is niet genoeg om ambitieuze statushouders duurzaam aan Oost-Groningen te verbinden. Velen trekken na verloop van tijd alsnog weg, ook vanwege gebrek aan werk. Naast huisvesting, is daarom het proactief aan werk helpen essentieel om statushouders duurzaam aan de regio te verbinden. Juist door die wisselwerking kunnen de negatieve gevolgen van krimp beter gemitigeerd worden (leegstand in woningmarkt, onvoldoende draagvlak voor voorzieningen).

<sup>9</sup> Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen en naar een eigen woonruimte verhuizen.

<sup>10</sup> Bellingwedde (11), Menterwolde (15), Oldambt (45), Pekela (15), Stadskanaal (39), Veendam (33) en Vlagtwedde (20). Bron: Overzicht huisvesting vergunninghouders per 1 februari 2016.

Denkbaar zijn:

- Een database 'Arbeidscompetenties statushouders' op maat maken vanuit een economisch perspectief, als tegenhanger van de nu generieke, aanbodgerichte aanpak. In eerste instantie als pilot.
- Leiders onder de statushouders/lokale gemeenschappen ontdekken en inzetten als verbinders.
- Aan de hand daarvan een selectie maken van mensen die complementair zijn aan de bestaande beroepsbevolking (relatief laagopgeleid) en die optimaal inspelen op de behoeften van de regionale arbeidsmarkt, bijvoorbeeld tandartsen, technisch opgeleid personeel, ondernemers en in de zorg.

Diverse regio's, waaronder de Achterhoek en Zuidoost-Drenthe, bereiden dit soort programma's voor binding en identificatie van economisch belangrijke statushouders voor.

De pijler Economische Vitaliteit maakt geen onderdeel meer uit van het RWLP. Omdat een wisselwerking met EZ essentieel is voor een succesvolle aanpak, pakken we deze opgave graag gezamenlijk met hen op en agenderen we deze op die bestuurlijke tafel.

**Wat doen we bij een licht ambitieniveau?**

Het inpondfonds koppelen aan de taakstelling huisvesting statushouders.

Een marktverkenning uitvoeren:

- Doorrekenen en consulteren wanneer en hoe een inpondfonds kan werken, welke (markt)partijen een rol spelen en wat het moet/mag kosten? Dit ook in relatie tot de Veegwet Wonen<sup>11</sup> en experimenteerruimte in krimpgebieden.<sup>12</sup>
- Concurrentie met corporaties in beeld brengen (indien gemeenten zelf overwegen op te kopen), om te voorkomen dat aanpak concurreert met corporatiestrategieën.

**Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?**

Aanjaagregeling instellen, zoals regeling 'Expeditie Fryslân' (zie box), met als doel binnen 3 jaar een paar honderd woningen tot het voltallige overschot aan koopwoningen op te kopen door gemeenten en deze te verhuren (al dan niet gecombineerd met sloop). NB: jaarlijks moeten er een paar honderd statushouders worden gehuisvest in Oost-Groningen.

Regeling opzetten waarbij beleggers of corporaties een lening kunnen krijgen, om zo bestaande woningen (tijdelijk) op te kunnen kopen en vervolgens te verhuren. De regeling kan revolving zijn, zoals in de provincie Fryslân heeft.

---

<sup>11</sup> Meer specifiek: voor statushouders (en studenten) geldt nu een uitzondering op de regel dat corporaties geen bezit van anderen mogen verhuren. Het voorstel is om deze uitzonderingspositie voor corporaties op te nemen in de Veegwet .

<sup>12</sup> Meer specifiek gaat het om de koop van woningen en vervolgens tijdelijke verhuur zonder extra verhuurderheffing voor de woningcorporaties.



## INSPIRATIEGERECHT: FRIESE FINANCIERINGSREGELING HUUR

De Friese 'Financieringsregeling huurprojecten' stimuleert woningbouwprojecten in de huursector die door de moeizame toegang tot de kapitaalmarkt niet van de grond komen. Het gaat dan om op zichzelf rendabele projecten binnen de huursector, waarvoor een deel van de financiering ontbreekt.

Via deze regeling wordt subsidie verstrekt in de vorm van een lening voor:

1. kleinschalige projecten voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en;
2. grootschalige projecten voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en;
3. grootschalige projecten voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens of ten behoeve van bijzondere doelgroepen;
4. grootschalige projecten met onzelfstandige wooneenheden.

Het kan daarbij gaan om nieuwbouw huurwoningen, maar ook de herbestemming van panden tot huurwoningen. Er wordt een lening verstrekt tot maximaal 25% van de subsidiabele projectkosten met een maximum van € 500.000 voor kleinschalige projecten als bedoeld onder 1 en een maximum van € 2.500.000 voor grootschalige projecten als bedoeld onder 2, 3 en 4.

### Wat zijn de kosten?

De kosten voor het lichte ambitieniveau zijn tijdsinzet van de gemeenten (iedere deelnemende gemeente enkele dagen) en inhuur externe deskundigheid voor marktconsultatie en opzetten alternatieve business cases.

Kosten voor het normale ambitieniveau zijn kosten van het minimale ambitieniveau plus kosten van de lening. In Fryslân is dit revolving. Als woningen daadwerkelijk worden ingepond zijn de kosten<sup>13</sup> en risico hoog.

### Welke gemeenten doen mee en met welk ambitieniveau? Door iedere gemeente aan te kruisen

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Nee	Ja	Licht	Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

<sup>13</sup> Op basis van ervaringen elders is de verwachte aankoopwaarde per woning gemiddeld 70% van de WOZ-waarde.

### 3.5 Transitie-/sloopfonds

#### Omschrijving

Regionaal fonds voor sloop en vastgoedverbetering, al dan niet met een (financiële) koppeling tussen nieuwbouw en sloop van vastgoed. Net als bij de Aanpak voorkoming verpaupering en waardedaling en de Rotte Kiezen-aanpak kan het hierbij zowel om woningen als ander vastgoed gaan, zolang ze in een woonomgeving liggen en/of hierop negatieve impact hebben. Hiermee is dit gerecht dus breder dan het hiervoor genoemde Inpondfonds.

#### Relevantie

Locatieafhankelijk: je wilt dingen kunnen beïnvloeden.

#### Aanleiding/doel

De woningmarkt in Oost-Groningen is ontspannen, vooral de particuliere koopvoorraad in het lagere segment. Wanneer hier niet wordt ingegrepen, dreigt verdere leegstand en verloedering. Dit heeft zowel negatieve effecten op de objecten zelf, die leeg of langdurig te koop staan, op de eigenaar (restschulden) als op de omgeving (waardedaling). Bij panden zonder toekomstwaarde op de Oost-Groningse woningmarkt is sloop de meest gewenste ingreep, maar het ontbreekt vooralsnog aan voldoende middelen om dit op het gewenste schaalniveau op te pakken.

Het 'Transitiefonds particuliere voorraad' van de provincie Groningen kan een nuttig instrument zijn, maar het is vooralsnog niet bekend in welke mate de regio Oost-Groningen hiervan de vruchten plukt. Het lijkt erop dat de regeling provinciebreed wordt ingezet, mogelijk volgens een eerst komt, eerst maalt principe. De Oost-Groningse gemeenten dragen momenteel ideeën/alternatieven aan om het provinciale Transitiefonds eenvoudiger en transparanter te maken.

#### INSPIRATIEGERECHT: PROVINCIAAL TRANSITIEFONDS PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Het Transitiefonds van de provincie Groningen dient om, bovenop bestaande fondsen en regelingen, ingrepen in de bestaande woningvoorraad een extra zet te geven. Het fonds wordt opgesplitst in:

1. een subsidiefonds voor onttrekking van woningen;
2. een revolverend fonds voor extra inzet op woningverbetering, verduurzaming & levensloopbestendigheid en financiële hulpmiddelen zoals restschuld.

Het Transitiefonds keert uit op basis van een projectaanvraag door gemeenten, corporaties of bewonersorganisaties. Aanvragen worden getoetst door een toetsteam. Na positieve toetsing volgt een uitkering van de middelen en kan uitvoering beginnen.

Het fonds is straks van toepassing in alle Groningse gemeenten en start in 2016 met een provinciale bijdrage van € 2 miljoen (€ 1 miljoen voor subsidiefonds en € 1 miljoen voor revolverend fonds) uit het Leefbaarheidsfonds. Het fonds moet worden vergroot met bijdragen van coalitiepartners<sup>14</sup>.

Voorwaarden voor deelname aan het Transitiefonds zijn:

- een jaarlijkse bijdrage/abonnement gemeenten (en ambtelijke inzet);
- aanschrijf- en handhavingsbeleid gemeenten;

<sup>14</sup> Gemeenten, Rijk, corporaties, banken (Rabobank en BNG), NAM en Bouwend Nederland.

Toetsingscriteria voor een projectaanvraag zijn:

- het project past binnen het woonbeleid, woonvisie of het Woon- en Leefbaarheidsplan van de gemeente; past binnen de gebiedsopgave op het gebied van vastgoed en toekomst van de woningmarkt in het kader van het in stand houden en bevorderen van de leefbaarheid van het gebied;
- de staat van de woning maakt duidelijk dat verbeteren of sloop nodig is en van belang is voor de leefbaarheid van het gebied;
- aanschrijven en handhavingsbeleid is toegepast: afgewogen en/of uitgevoerd;
- een financiële toets van de eigenaar toont noodzaak tot ingrijpen van buitenaf;
- investerings- of subsidievoorstel geeft inzicht in casus, financiële dekking van de ingrepen en de ontbrekende financiering en geeft aan welk deel door kamer 1 (subsidie) en welk deel door kamer 2 (lening) gedekt kan worden.

Wat doen we bij een licht ambitieniveau?

Verkennen van de (on)mogelijkheden van een eigen Oost-Gronings sloopfonds: *stand alone*<sup>15</sup>, maar waar mogelijk gebruik makend van provinciale (Transitiefonds) en Rijksmiddelen.

Inclusief de mogelijkheden om het fonds (gedeeltelijk) vanuit (participerende gemeenten in) de regio zelf te voeden, door een koppeling te maken tussen partijen die de verantwoordelijkheid nemen voor de sloopopgave en spelers die daarvan profiteren.

Een van de te onderzoeken mogelijkheden kan een hogere OZB-heffing zijn, algemeen of bij de woningen die aantoonbaar van zo'n ingreep profiteren.

Een andere mogelijkheid is om de sloopopgave van corporaties slim te koppelen aan de particuliere koopvoorraad. Corporaties zijn de voornaamste spelers in Oost-Groningse de sloopopgave. De afgelopen jaren zijn al veel corporatiewoningen gesloopt, maar juist in de particuliere koopvoorraad zitten veelal de slechtste woningen. Het is zeer lastig om particulieren voor de sloop van hun eigen bezit verantwoordelijk te maken. Door de sloopambities van corporaties te koppelen aan de particuliere particuliere koopvoorraad kan de sloopopgave slagkrachtiger worden gemaakt.

Tenslotte kan het toepassingsbereik van een slimme (financiële) koppeling van de sloopopgave met nieuwbouwactiviteiten worden verkend. Onder welke voorwaarden kan een instrument als de – niet haalbaar gebleken – statiegeldregeling wél succesvol zijn in Oost-Groningen? Met bijzondere aandacht voor de publiekrechtelijke beperkingen en privaatrechtelijke afdwingbaarheid van een dergelijk instrument en bijzondere aandacht voor de 'pijngrens' van ontwikkelaars: wanneer draagt het bij aan versterking van de woningmarkt door perverse effecten van nieuwbouw te beperken, wanneer zet het een rem op gewenste nieuwbouwactiviteiten?

---

<sup>15</sup> Een belangrijk uitgangspunt voor dit fonds is de transparantie: geen eerst komt, eerst maal karakter, maar uitkering op basis van evenredigheid.

## INSPIRATIEGERECHT: TRANSITIEFONDS LIMBURGSE WONINGMARKT

Het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt is door de Provincie Limburg ontwikkeld om de woningmarkt in beweging te brengen en vraag en aanbod meer in balans te brengen. Het transitiefonds omvat meerdere instrumenten om projecten die bijdragen aan een verbeterde woningmarkt financieel te ondersteunen.

Een belangrijk onderdeel hierbinnen is de subsidieregeling sloop en onttrekkingen. Doelstelling van de regeling is het stimuleren en het versnellen van de sloop van woningen, of onttrekking van woningen aan de woningvoorraad, ten behoeve van een versnelde kwantitatieve voorraadbeheersing<sup>16</sup>.

Subsidie wordt verstrekt bij het onttrekken van woningen uit de markt door sloop, dan wel door het samenvoegen van woningen. Subsidie wordt ontvangen over de netto vermindering van het aantal woningen, dat wil zeggen over het aantal gesloopte minus het aantal nieuw te bouwen woningen op het betreffende perceel.

De volgende subsidiebedragen worden gehanteerd:

- € 10.000 voor elke grondgebonden woning die conform het Limburgs Duurzaam Sloopprotocol wordt gesloopt.
- € 7.500 voor elke niet-grondgebonden woning die conform het Limburgs Duurzaam Sloopprotocol wordt gesloopt.

Indien niet conform het Limburgs Duurzaam Sloopprotocol wordt gesloopt zijn de subsidiebedragen respectievelijk € 5.000 en € 3.500.

Voor subsidie komen natuurlijke of rechtspersonen in aanmerking die een woning slopen of onttrekken aan de woningvoorraad, waarvan zij op dat moment eigenaar zijn.

### Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?

Een eigen Oost-Gronings fonds starten, aanvullend op het provinciaal Transitiefonds (bedoeld voor alle 23 Groningse gemeenten). Daarbij voedt het fonds zichzelf (deels) door een slimme koppeling te leggen met nieuwbouwactiviteiten.

### Wat zijn de kosten?

Kosten voor het lichte niveau zijn ambtelijke en bestuurlijke inzet en eventueel externe deskundigheid.

Bij het normale ambitieniveau kunnen de kosten zeer hoog zijn als er wordt gekozen voor het financieren van onrendabele investeringen.

---

<sup>16</sup> Het aanvankelijke idee was om deze subsidieregeling te koppelen aan en (deels) te voeden met een zogenoemde statiegeldregeling, verankerd in een regionale structuurvisie. Ofwel, voor elke nieuw te bouwen woning in zachte plancapaciteit, waar geen sloopwoning tegenover staat, wordt een bijdrage gevraagd van minstens € 10.000,-. Dit voorstel heeft het provinciebreed niet gehaald. Wel wordt deze statiegeldregeling toegepast in de Zuid-Limburgse regio Westelijke-Mijnstreek.

Welke gemeenten doen mee en met welk ambitieniveau? Door iedere gemeente aan te kruisen

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Nee	Ja	Licht	Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

### 3.6 Aanpak regionaal deprogrammeren woningbouwplannen

#### Omschrijving

Het deprogrammeren van ongewenste woningbouwplannen, zodat beter kan worden geanticipeerd op gewenste ontwikkelingen en, vanuit regionaal perspectief, minder en enkel de beste plekken voor ontwikkeling worden gekozen.

#### Relevantie

Participerende gemeenten, ontwikkelaars, grondbezitters.

#### Aanleiding/doel

Oost-Groningen kent een regionaal overschot aan (harde) woningbouwplannen. Het aanbod is kwantitatief groter dan de behoefte de komende jaren; daardoor kan er pas ontwikkeld worden als er minsten zoveel woningen zijn gesloopt. Bovendien sluiten veel van deze plannen kwalitatief (qua ligging en/of programma) onvoldoende aan bij de behoefte. Deprogrammeren is nodig om marktspanning te creëren en slim te kunnen anticiperen op nieuwe ontwikkelingen die wél gewenst zijn. Toch gebeurt dit nu vaak nog te weinig. Bovendien *lijkt* een afwachtende houding lonend, vanuit het idee dat de buurgemeenten er dan wel mee aan de slag gaan (*prisoner's dilemma*). Dit is een regionaal probleem. Veel regio's in Nederland laten zich nu voorlichten (zie het lichte ambitieniveau). Meerdere regio's in Nederland werken een collectieve systematiek voor het deprogrammeren van harde plannen uit, zoals Noord-Limburg en Twente.

Tegelijkertijd worden nieuwe initiatieven van ontwikkelaars en corporaties die wél iets kwalitatief waardevols willen toevoegen in hun mogelijkheden belemmerd. De huidige saldo 0 benadering (Regionaal Prestatiekader) zorgt ervoor dat zij geen nieuwbouwruijme hebben; nieuwbouw kan pas gerealiseerd worden nadat eerst minstens zoveel woningen aan de voorraad onttrokken zijn. Dit is niet altijd een optie en zet daarmee een rem op de gewenste kwaliteitsslag op de woningmarkt. Bovendien is dit vanuit bewoners gezien niet de meest gewenste oplossing, omdat zij in dat geval twee keer moeten verhuizen.

#### Wat doen we bij een licht ambitieniveau?

Mogelijkheden van deprogrammeren verkennen, zodat de voorraad ongewenste woningplannen verkleind kan worden en beter kan worden geanticipeerd op gewenste ontwikkelingen: juiste product op de juiste plek en met de juiste prijs.

#### Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?

Aanvullend op het lichte ambitieniveau: verkennen onder welke voorwaarden wel eerst kwaliteit kan worden toegevoegd (voorafgaand aan onttrekking kwalitatief slechte voorraad), zodat beter uitvoering kan worden gegeven aan de gewenste kwaliteitsslag op de woningmarkt. Op een manier die de provinciale nullijn respecteert. Die vraagt om (borging van) harde afspraken over uiteindelijke sloop en een nadere afstemming tussen de afdelingen RO en Wonen.

**Wat zijn de kosten?**

Bij het lichte ambitieniveau zijn de kosten beperkt. Deze bestaan vooral uit ambtelijke inzet (*in kind*) en externe deskundigheid (*in cash*).

Bij het normale ambitieniveau nemen de kosten voor ambtelijke inzet en externe expertise toe. Maar de risico's nemen voor Oost-Groningen in principe af, dat zijn de voordelen.

**Welke gemeenten doen mee en met welk ambitieniveau? Door iedere gemeente aan te kruisen**

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Nee	Ja	Licht	Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

# 4 Pijler Voorzieningen: intervisie en plan van aanpak

Net als de pijler Wonen blijft de pijler Voorzieningen onderdeel uitmaken van het RWLP, zoals besloten in de Stuurgroep in december 2015. De pijler bestaat sowieso uit een intervisietraject, mogelijk aangevuld met een plan van aanpak.

## 4.1 Intervisie Voorzieningen

### Omschrijving

Afstemming bevorderen en van elkaar leren welke voorzieningen belangrijk zijn voor het op peil houden van de leefbaarheid en over de komst van (bovenlokale) voorzieningen die de leefbaarheid elders bedreigen.

### Relevantie

De 7 Oost-Groningse gemeenten en provincie Groningen.

### Aanleiding/doel

Door de bevolkingsdaling vermindert het draagvlak voor voorzieningen. Opschaling van voorzieningen vindt nu al plaats, maar zet de komende jaren verder door. Niet alle bestaande voorzieningen kunnen in alle kernen overeind blijven. Bij de komst van nieuwe voorzieningen luistert het effect ervan op buurgemeenten/regio nauw.

### Wat doen we bij een licht ambitieniveau?

De Stuurgroep RWLP rekent het hoe dan ook tot haar takenpakket om in 2016 een Intervisietraject rondom voorzieningen op touw te zetten. Dit standpunt is begin 2016 voorgelegd aan de Colleges van de 7 Oost-Groningse gemeenten. Daarmee is het lichte ambitieniveau verplichte kost.

Dit traject moet nog concreet worden vormgegeven, maar zal bestaan uit een enkele keren per jaar een intervisie over voorzieningen op Oost-Groningenniveau met de Stuurgroep en vakportefuillehouder(s) uit de regiogemeenten.

Gewenste focus ligt hierbij op kwalitatieve aspecten. Dus niet zozeer bovenlokale afstemmingsdiscussie over wie, wat, waar mag toevoegen, maar vooral van elkaar leren welke voorzieningen een wezenlijk effect hebben op de leefbaarheid en waar die het beste kunnen liggen (en waar niet). Hoeveel van dit soort voorzieningen zijn nodig en wanneer lijdt de leefbaarheid zichtbaar onder het wegtrekken van voorzieningen? Hoe kun je voorzieningen met een afnemend draagvlak toch goed in de benen houden c.q. toekomstbestendig beheren, bijvoorbeeld door privatisering.

#### Wat doen we bij een normaal ambitieniveau?

De Stuurgroep RWLP rekent als gezegd het lichte ambitieniveau tot haar takenpakket. Voor gemeenten die de intervisie naar een hoger niveau willen tillen, wordt deze aanpak uitgebreid met leegstaande/leegkomende voorzieningen.

Focus ligt hierbij niet zozeer op wat men qua voorzieningen toevoegt of in de benen houdt, maar juist op wat er verdwijnt. En hoe neem je je verantwoordelijkheid voor wat er achterblijft (leegkomende panden) bij de soms noodzakelijke keuze voor nieuwbouw van voorzieningen? In ieder geval besteedt dit ambitieniveau ook aandacht aan de onvermijdelijke leegstand aan maatschappelijk vastgoed, zoals schoolgebouwen en zorgvastgoed en hoe daaraan in de toekomst zo goed mogelijk invulling kan worden gegeven (denk aan leegstaande verzorgingshuizen, vanwege de gescheiden financiering van wonen en zorg en extramuralisering). Andere denkbare voorzieningen zijn zwembaden, ziekenhuizen en theaters<sup>17</sup>.

#### Wat zijn de kosten?

De kosten bestaan in principe vooral uit ambtelijke en bestuurlijke uren, en wellicht externe deskundigheid/procesbegeleiding.

Met welk ambitieniveau doen gemeenten mee? Door iedere gemeente aan te kruisen

Gemeente	Deelname		Ambitieniveau	
	Ja	Licht		Normaal
Bellingwedde				
Menterwolde				
Oldambt				
Pekela				
Stadskanaal				
Veendam				
Vlagtwedde				

## 4.2 Opstellen plan van aanpak Voorzieningen

#### Omschrijving

Een plan van aanpak met daarin aangegeven hoe en over welke voorzieningen verdere, concrete afspraken gemaakt gaan worden in (participerende gemeenten in) de regio Oost-Groningen.

#### Relevantie

Participerende Oost-Groningse gemeenten en provincie Groningen.

#### Aanleiding/doel

Ook de provincie Groningen vindt Oost-Groningse afspraken over voorzieningen belangrijk. Daarom stelt zij vanuit de Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden € 2,5 miljoen beschikbaar voor de pijler Voorzieningen. Voorwaarde is wel dat er voor 1 juli 2016 een plan van aanpak Voorzieningen ligt.

#### Wat doen we hiervoor?

Met participerende gemeenten vóór 1 juli 2016 een plan van aanpak Voorzieningen opstellen, met daarin aangegeven hoe en over welke voorzieningen verdere, concrete afspraken worden gemaakt. Dit plan van aanpak bevat procesafspraken over nader te bepalen bovenlokale voorzieningen. Daarin wordt vast vastgelegd dat deze de komende jaren altijd met buurgemeenten en/of op Oost-Groningenniveau tenminste worden besproken.

<sup>17</sup> Voor zover dit niet al op de bestuurlijke tafel EZ onder de aandacht wordt gebracht, kan dit worden uitgebreid met detailhandel.



Hierin wordt het intervisietraject, dat sowieso in 2016 wordt vormgegeven, geïntegreerd. Ook wordt nauwe aansluiting gezocht bij het provinciale Uitvoeringsprogramma Leefbaarheid, dat hiertoe al veel aanknopingspunten biedt.

Dit concrete, afgeronde plan van aanpak vormt vervolgens het vertrekpunt voor het maken van nadere inhoudelijk afspraken, over welke van de hiervoor vastgelegde voorzieningen daadwerkelijk onderlinge afstemming gaat plaatsvinden.

**Wat zijn de kosten?**

In principe vooral ambtelijke en bestuurlijke uren, en wellicht externe deskundigheid/procesbegeleiding.

**Welke gemeenten doen mee? Door iedere gemeente aan te kruisen**

Voor het plan van aanpak Voorzieningen gelden geen verschillende ambitieniveaus. Gemeenten participeren hierin om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Reserve Leefbaarheid Krimgebieden provincie Groningen.

Gemeente	Deelname	
	Nee	Ja
Bellingwedde		
Menterwolde		
Oldambt		
Pekela		
Stadskanaal		
Veendam		
Vlagtwedde		

# 5 De afrekening

Via de decentralisatie uitkering Krimp stelt het Rijk € 11,2 miljoen ter beschikking aan de regio Oost-Groningen voor de periode 2015-2020. De ambtelijke projectgroep adviseert de Stuurgroep RWLP om van dit bedrag 50% bij de regio Oost-Groningen onder te brengen voor de Menukaart. Deze middelen worden gereserveerd voor zowel de proces-, plan- als implementatiekosten van de Menukaart (hierna: 'Regiopot Menukaart').

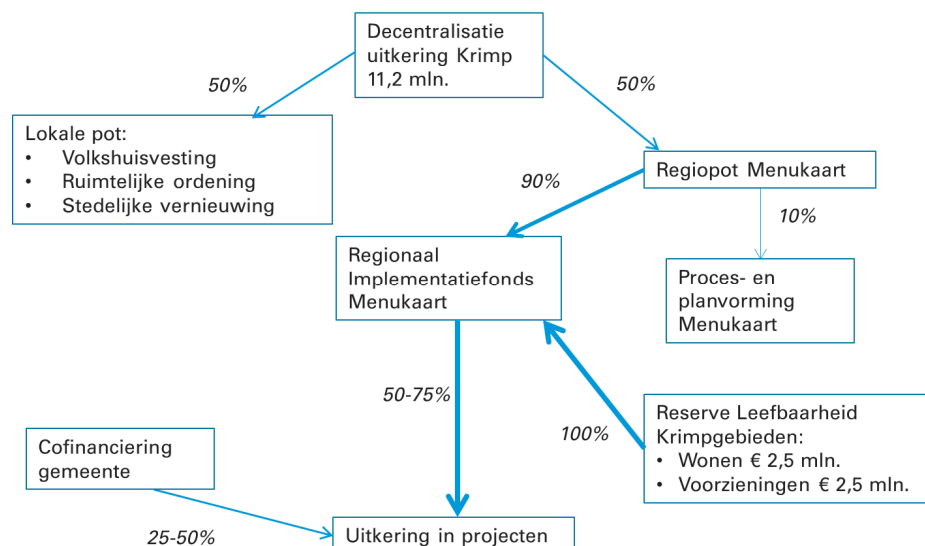
De overige 50% wordt ondergebracht bij de 7 Oost-Groningse gemeenten, naar rato van het aantal huishoudens (stand 1 januari 2015). Gemeenten zijn vrij om deze middelen naar eigen inzicht lokaal te besteden, zolang passend binnen de taakvelden volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing.

Van de Regiopot Menukaart wordt 10% geormerkt voor de proces- en planvorming van de Menukaart. Het gaat hier om kosten die gemoeid zijn met het uitwerken van de verschillende keuzegerechten, zoals procesbegeleiding en externe expertise gedurende een periode van 5 jaar.

De overige 90 procent van de Regiopot Menukaart wordt geormerkt voor uitkering aan lokale projecten die voldoen aan de gestelde projectvoorwaarden in de Menukaart (uitgewerkte keuzegerechten). Deze wordt verder gevoed met de resterende 5 miljoen euro uit de Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden, waarvan € 2,5 miljoen voor de pijler Wonen en € 2,5 miljoen voor de pijler Voorzieningen<sup>18</sup>.

Zodoende ontstaat een Regionaal Implementatiefonds dat kan worden ingezet bij implementatie van de Menukaart, zodra keuzegerechten en plan van aanpak zijn uitgewerkt. Dit fonds keert uit aan gemeenten op voorwaarde van gemeentelijke cofinanciering. Het precieze aandeel van gemeentelijke cofinanciering is nader te bepalen en hangt onder meer af van het type keuzegerecht. Vermoedelijk ligt dit tussen de 25 en 50%.

Gemeenten houden volgens deze verdeelsleutel beleidsvrijheid om eigen, lokale afwegingen te maken, maar worden beloond als zij hun middelen in de vorm van cofinanciering inbrengen in projecten die voortkomen uit de Menukaart (multiplier-effect).



<sup>18</sup> Onder voorbehoud van provinciale aanvaarding van het nog op te stellen plan van aanpak Voorzieningen.