

# Kan sociale woningbouw eigenlijk wel in kleine dorpen?

door Ton Hoekstra, vrijwilliger bij Groninger Dorpen

We lezen het vaak in dorpsvisies, we horen het vaak op een vergadering in dorpen: er moeten meer betaalbare woningen voor onze jongeren worden gebouwd. En ook: zijn er genoeg geschikte passende woningen voor ouderen nu verzorgingshuizen verleden tijd zijn? Plus: waarom sowieso niet meer nieuwbouw in kleine dorpen? Bij uitstek taken voor corporaties zou je denken. Als die vragen zo regelmatig terugkomen, waarom bouwen corporaties die woningen in kleine dorpen dan niet? Is het bewust beleid, werkt de gemeente niet mee, of past zo iets niet in het provinciaal beleid? Of zijn er toch wel mogelijkheden?



Het antwoord is niet zo een-twee-drie te geven. Dat blijkt wel als we op de koffie zijn bij woningbouwcorporatie *Wold & Waard*, een corporatie waarvan het werkgebied vrijwel samenvalt met de nieuwe gemeente Westerkwartier. Een goede gelegenheid om eens wat meer te vertellen over het werk van zo'n corporatie. In de volksmond wordt nog wel eens gesproken over de "bouwvereniging", maar een vereniging is het allang niet meer, het is een maatschappelijke organisatie waarvan het speelveld duidelijk wordt bepaald door

wettelijke lijnen. In dit geval de Woningwet-2015, die de rol van woningcorporaties ook nog eens strakker vastlegt dan vóór die tijd. Randstedelijke uitwassen en soms overtrokken politieke reacties daarop hebben ertoe geleid, dat commerciële activiteiten strikt gescheiden zijn van de maatschappelijke activiteit van een corporatie: het bouwen van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen.

Goed te begrijpen als je het hebt over grootschalige projecten. Maar het betekent wel, dat ook (kleinschalige) projecten met een combinatie van koop en huur niet of nauwelijks meer kunnen en de bijdragen aan buurtvoorzieningen beperkt zijn. Daarvan zijn in het verleden projecten uitgevoerd die in dorpen tot goede vormen van herstructurering voor verschillende groepen hebben geleid.

Hoe is nu de speelruimte van corporaties? Zijn er verschillen tussen corporaties in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden, zoals *Wold & Waard*? We praten erover met Ronco Muller (manager woondiensten) en Griettinus Rademaker (beleidsmedewerker) van woningcorporatie *Wold & Waard*. Beiden weten niet alleen heel veel van de volkshuisvesting, maar kennen ook alle dorpen in het Westerkwartier. En dat zijn er ruim 34! Van Oldehove in het noorden tot De Wilp in het zuiden. Daar staan ongeveer 5000 woningen van *Wold & Waard*. Het werkgebied is op het kaartje te zien. Ze vertellen over de dagelijkse praktijk van de corporatie en in veel schemert door dat we het in Nederland helemaal niet zo slecht hebben met onze volkshuisvesting. Corporaties bouwen voor kwetsbare groepen. Ook al halen vooral enkele incidenten de afgelopen jaren de dagelijkse talkshows, in de praktijk van alledag is er heel ander werk aan de winkel: er moeten woningen worden gebouwd of hersteld, inschrijvingen worden beoordeeld en met woningzoekenden overlegd.

### Afspraken met de gemeente(n)

Volkshuisvesting heeft veel raakvlakken met het gemeentelijk beleid. Denk aan het belang van een goede woningvoorraad, de aanwezigheid van voldoende bouwgrond en de leefbaarheid van dorpen.



Daarom heeft Wold & Waard met de gemeenten in het Westerkwartier zogenaamde 'prestatieafspraken' gemaakt. Dat is ook een verplichting uit de Woningwet. De huidige prestatieafspraken zijn nog gemaakt met de vier gemeenten die nu het Westerkwartier vormen, de volgende keer gaat dat natuurlijk in één keer. Hoe gaat het nu met de uitvoering?

*Het algemene beeld: woningbehoefte neemt af.*

De ontwikkeling van grotere uitbreidingsbuurten is, afgezien van de centrumkernen (Leek, Zuidhorn, Marum en Grootegast), verleden tijd. Want ook al is het Westerkwartier geen krimpregio, de ontwikkelingen gaan van een bescheiden groei naar een overwegend gelijkblijvend bevolkingsaantal.

Wel zijn er verschillen: vooral in de kleine dorpen speelt een bevolkingsdaling en trekken jongeren weg. In de grotere kernen, het meest nog in Zuidhorn en Leek, treedt groei op, vooral door de nabije ligging bij Groningen. Beperkte noodzaak dus voor woningbouw voor groei, maar wel moeten er voldoende woningen zijn door het grotere aantal kleinere huishoudens vanwege vergrijzing en de toename van het aantal kleine gezinnen. Kortom, er worden nog wel woningen gebouwd, maar vooral kleinere en betaalbare. En daarnaast komt steeds meer de nadruk te liggen op renovatie en het energiezuinig maken van woningen.

### Nadruk op inbreiding

Nieuwe woningen komen vooral op inbreidingslocaties, soms in combinatie met herstructurering. Er zijn nog wel enkele uitbreidingsplannen, zoals Oost-Indië in Leek, Oostergast in Zuidhorn en Alberdaheerd in Marum, maar in de overige dorpen gaat het toch om vooral om het benutten van open plekken (inbreiding) of functieverandering. Daarmee sluit de corporatie aan op het overheidsbeleid, gericht op een zuinig ruimtegebruik. Voorbeelden van passende inbreidingslocaties zijn bijvoorbeeld de nieuwbouw in het centrum van Marum of de nieuwe huurwoningen in Leek op de hoeklocatie wethouder Iwe Hutstraat/'t Zuiden.



*Nieuwe ouderenwoningen in het centrum van Marum (l) en nieuwe 2 slaapkamerwoningen in Leek (r)*

*Ik wil graag een woning huren en dan ...?*

Dan is het in elk geval belangrijk je bij de corporatie te laten inschrijven. Dat lijkt een open deur, maar is het niet altijd, zo merkt Wold & Waard. Met name jongeren die zeggen belangstelling te hebben, moeten ook daadwerkelijk de stap zetten om zich in te schrijven. Waar en hoe zou je willen wonen? Wold & Waard heeft een wachtlijst van ongeveer 1.800 actieve woningzoekenden. Daarvan is veel belangstelling uit oudere leeftijdsgroepen. Verder is er veel behoefte aan kleinere woningen (voor 1 en 2- persoonshuishoudens). Van de mensen op de wachtlijst kent maar liefst 50% een passieve inschrijving. Op de wachtlijst staan ook veel jongeren, hoewel het lang niet altijd daadwerkelijk tot huur van een woning komt. Maar toch is overall gezien de gemiddelde woningzoekende 51 jaar.

Onderzoek geeft aan dat de woonvraag door jongeren de komende jaren gaat afnemen. Deels is de 'ontgroening' (steeds minder jongeren) hiervan de reden, maar het komt ook door de onwetendheid van jongeren om zich daadwerkelijk voor een huurwoning in te schrijven. Ook het feit dat jongeren langer thuis blijven wonen dan eerder speelt mee. Van de jongeren die op zoek zijn naar een huurwoning heeft zich eendere deel niet ingeschreven.

Info op de site, flyeren bij sportclubs, meer gebruik van sociale media? Wold & Waard gaat de mogelijkheden na dit te verbeteren.

Blijft wel staan, dat voor starters– net als voor alle woningzoekenden – geldt dat zij alleen voor een sociale huurwoning in aanmerking komen als zij niet te veel verdienen.

*“Passend toewijzen”: woningen voor mensen met een laag inkomen*

Woningtoewijzing vindt plaats op basis van de tijd waarop men op de wachtlijst staat (1 punt voor iedere maand) waarna vervolgens een toets plaatsvindt op basis van “passende toewijzing”. Als er woningen beschikbaar komen, moeten corporaties deze namelijk volgens de Woningwet “passend toewijzen”. Afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling mogen huishoudens niet meer dan een bepaalde maandhuur betalen. Woningen komen zo bij de mensen terecht die er vanwege hun (laag) inkomen het meeste recht op hebben. En dan moeten corporaties de woningen voor ten minste 95% passend verhuren aan mensen met huurtoeslag. Dat betekent dat duurdere huurwoningen op de zogenoemde 'huurtoeslaggrenzen' worden 'afgetopt', ofwel verlaagd.

Bij de woningtoewijzing kijkt Wold & Waard verder of er sprake is van een specifieke behoefte, bijvoorbeeld van de kant van ouderen of juist jongeren. Zo wordt voor enkele dorpen, met name in het noordelijke werkgebied (Niehove, Saaksum, Den Ham, Lauwerzijl, Pieterzijl), gekeken welke mensen juist hier willen wonen. In deze kleine dorpen is de vraag naar sociale huurwoningen erg klein, terwijl specifieke binding met het dorp vaak een pré is.

*Als we met elkaar ouder worden, bouwt de corporatie dan meer seniorenwoningen?*

Wold & Waard heeft de beschikking over zo'n 1.000 woningen die voor huisvesting van ouderen geschikt zijn. Dat zijn zowel grondgebonden woningen als appartementencomplexen waar soms sprake is van een combinatie met zorgvoorzieningen, zoals het bijvoorbeeld in Niekerk aan de Dr. K.L. van der Veenlaan (zie foto hieronder), waar tevens sprake is van een huisartsenpraktijk.



Uit onderzoek van Wold & Waard blijkt dat ook in het Westerkwartier ouderen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig én in eigen dorp willen blijven wonen. En dat is vooral van belang vanwege het sociale netwerk dat deze mensen hebben. Bovendien hebben ouderen hun woning veelal al (grotendeels) afbetaald en dus zijn de woonlasten erg laag. Deze doelgroep zal de stap naar een sociale huurwoning dan ook niet erg snel maken. Natuurlijk geldt dat niet als mensen echt niet meer thuis kunnen blijven wonen. Overigens: als nieuwbouw voor ouderen beperkt nodig is, kan ook het geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen een mogelijkheid zijn.

Hoe dan ook, Wold & Waard houdt ook hier per dorp de behoefte bij en zorgt waar nodig voor nieuwbouw dan wel renovatie.

*Nieuwe vormen van wonen*

Onderzoek in het Westerkwartier stelt dat er (ook) ruimte moet zijn voor vormen van beschut wonen met én op initiatief van dorpsbewoners. Beschut wonen wordt dan omschreven als een vorm van zelfstandig wonen, maar wel met ondersteuning. Een nieuwe tussenvorm tussen volledig zelfstandig wonen en een verpleeghuis. In dat verband zijn er verschillende initiatieven, zoals in Grijpskerk en Opende, om passende woonvormen aan te bieden.

Wold & Waard bouwt dergelijke complexen niet zelf, maar zoekt wel een goede afstemming met de omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van passende maatregelen aan bestaande woningen, zodat deze voor ouderen geschikt blijven. Van alle woningen van Wold & Waard is circa 7% aan een zorginstelling verhuurd.

*En wat betekent het als mensen dat niet meer zelfstandig kunnen?*

Als mensen niet meer (volledig) zelfstandig kunnen wonen, dan gaat men in het Westerkwartier het liefst naar de centrumdorpen, dichtbij de voorzieningen en goede bereikbaar. Voor intramurale voorzieningen (met 24-uurs opvang) is men aangewezen op Leek, Marum, Zuidhorn en Grootegast. Daar verhuurt Wold & Waard ook woongebouwen aan onder andere de Zonnehuisgroep-Noord (woonzorgcentrum Zonnehuis in Zuidhorn) en De Zijlen.



*Appartementencomplex Wilgenlaan-Iepenlaan in Marum*

*Bouwt corporatie ook duurdere huurwoningen of koopwoningen?*

Nee, dat gebeurt niet. In het kader van invoering van de Woningwet is de doelstelling van de corporaties begrensd tot het bouwen van woningen tot €720 per maand. Dat zijn de sociale huurwoningen. De wet spreekt hierbij over de zogenaamde *Daeb-activiteiten*: diensten van algemeen economisch belang. Alleen onder strenge voorwaarden mag een corporatie vrijsectorwoningen bouwen. Dat kan het geval zijn in een buurt waar huizen gesloopt worden en de bouw van een aantal koopwoningen gewenst is voor een betere mix tussen hogere en lagere inkomens. Wold & Waard doet dit overigens niet.

Op gemeentelijk niveau wordt door Wold & Waard trouwens wel afstemming gezocht met andere partijen. Zo is in Grootegast de corporatie bezig met een gefaseerde herstructurering rond de G.P. Beukemalaan-Noorderlaan-Noorderdwarslaan, terwijl Kroonsfeld BV in de aangrenzende locatie rond de G.P. Beukemalaan- Parklaan woningen in de koopsector heeft gebouwd. Op die manier kan toch gezamenlijk een goed en verscheiden aanbod worden gerealiseerd.



*Neemt de corporatie ook andere maatregelen voor de leefbaarheid van een buurt/dorp?*

Wold & Waard heeft een bescheiden leefbaarheidsfonds. Daaruit kan een bijdrage worden betaald aan eenvoudige voorzieningen. Dat zijn voorzieningen in de fysieke leefomgeving, veelal in de openbare ruimte (spelen, groen, ontmoeten). Dergelijke voorzieningen dragen bij aan een goede saamhorigheid in de buurt. Het Huurdersplatform Westerkwartier die de huurders van Wold & Waard vertegenwoordigt, denkt mee bij de beoordeling van aanvragen.

*Het Rijk wil meer nieuwe woningen gebouwd worden. Hoe werkt dat door de in praktijk?*

Het Rijk zegt dat tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen moeten worden gebouwd om de behoefte te voorzien, waarvan 50% door de corporaties. In 2018 bouwden de corporaties ruim 17.000 woningen, de helft minder dan gewenst.

Aedes (de brancheorganisatie van de corporaties) heeft nagegaan of de corporaties in staat zijn om in een tijd van aantrekkende economie voldoende nieuwe woningen te bouwen.

De praktijk is niet eenduidig. Natuurlijk is het doel om in een behoefte te voorzien, maar nieuwe woningen moeten ook op de goede plek staan. Bovendien moet rekening worden gehouden met maximale huurprijzen en de kostenkant: woningen die aan steeds meer (energie-)eisen moeten voldoen, aan de eisen van het Bouwbesluit, terwijl er ook sprake is van stijgende bouwkosten. Ook de beschikbaarheid van locaties speelt natuurlijk een belangrijke rol. Ook ruimtelijke eisen in een bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan kunnen het bouwen van sociale huurwoningen bemoeilijken. Tel daarbij op de verhuurdersheffing die corporaties moeten betalen en je kan al wel vermoeden dat het een hele klus is om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Bedenk alleen al dat alle belastingen, waaronder de verhuurdersheffing, ongeveer 25% van een jaarhuur bedragen, ofwel zo'n drie maanden! Afschaffen, beperken of genuanceerd toepassen van de verhuurdersheffing zou de investeringsruimte voor corporaties flink vergroten.

*Gaat Wold & Waard ook in de kleine dorpen bouwen?*

Dat gebeurt alleen als er sprake is van een duidelijk aantoonbare behoefte voor juist het wonen in die dorpen. Dorpsvisies kunnen daar een goed middel in zijn. Ook Wold & Waard zelf houdt goed de vraag bij. Voor elk dorp waar Wold & Waard woningen verhuurt – en dat zijn er maar liefst 34 – beschikt het over een visie op het vastgoed (zeg: het woningbestand). Daarin staan gegevens over de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de leegstand maar ook de vraag naar woningen. Die kan algemeen zijn, maar zich ook richten op een specifiek dorp. Als er vraag is naar huurwoningen, gaat de corporatie niet uit het dorp weg.

Wold & Waard zal – ook vanwege de betaalbaarheid – voorzichtig zijn met bouwprojecten in kleine dorpen. Wat overigens niet wegneemt dat er in de particuliere sector wel kleinschalige projecten van de grond komen, zoals Jonkersvaart, Boerakker, Aduard en Oldekerk laten zien.

*Nieuwbouw als NOM-woning*

Vanaf circa 2015 wordt bij nieuwbouw de zogenaamde nul-op-de-meterwoningen gebouwd. Wettelijk is dat vanaf medio 2018 ook zo geregeld. Bij de herstructurering rond de G.P. Beukemalaan in Grootegast wordt dat al toegepast. Wold & Waard heeft inmiddels 83 van deze woningen, terwijl 48 bestaande woningen nu als zodanig zijn verbouwd.



In de bestaande voorraad is het een dure ingreep om woningen zodanig te renoveren. En dat in het licht van het doel om alle woningen in 2050 te hebben gerenoveerd. Dat wordt een hele klus.

*Herstructurering Grootegast, omgeving G.P. Beukemalaan*

*Tiny houses: een geschikt alternatief?*

Je ziet ze nog niet vaak, maar hoort er wel over: tiny houses, kleine woninkjes (circa 50 m<sup>2</sup>), veelal verplaatsbaar, geschikt voor kleine huishoudens. Voor mensen die kiezen voor een bewuste woonstijl voor woonruimte met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Wold & Waard gaat na of hier ook in het Westerkwartier behoefte bestaat.

*En dan terug naar de aanhef...*

Sociale woningbouw in de kleine dorpen heeft de afgelopen jaren in het Westerkwartier met name in de grotere kernen plaatsgevonden, vooral omdat daar de grootste vraag bleek. Elders was een minder structurele behoefte aanwezig. Toch wil dat niet zeggen dat ook niet in kleine dorpen gebouwd kan worden. Een aanwezige behoefte is een belangrijk aspect.

Constaateert Dorpsbelangen bijvoorbeeld in een dorpsvisie dan ook een specifieke vraag in een bepaald dorp, dan is het goed om dit bij Wold & Waard te melden – de corporatie kan dit betrekken bij de voortdurende monitoring die toch al plaatsvindt bij de dorpen. Bovendien vindt dan altijd afstemming met de gemeente plaats.

Wie meer wil weten: zie ook <https://www.woldwaard.nl/>.

Ten slotte: het gaat om een voorbeeld van waarmee een corporatie in de praktijk te maken krijgt. De situaties in andere regio's en daarmee in andere dorpen kan natuurlijk anders zijn. Meer daarover in een volgend Nijsblad.

-0-0-0-