

Plan werkatelier 1 – betaalbaar wonen op het Hogeland

Voor wie? Wat is hun probleem?

Met onderstaande personen geven we de woningnood een gezicht.

- **Jerre** – starter, 24 jaar
Werkend. Wil zich graag binden aan het Hogeland. Wil graag kopen. Ziet (duur) huren als kapitaalverlies. Probleem: voor hypotheek van 1½-2 ton is er voor starters bijna geen huis te vinden.
- **Eene & Ali** – doorstromers 70+
Echtpaar leeft van klein pensioentje in ruime eengezinswoning met lage woonlasten; willen graag kleiner wonen. Probleem: er zijn geen/weinig leeftijdsbestendige kleine betaalbare huur- of koopappartementen beschikbaar.
- **Tsaega** – nieuwkomersgezin 4 kinderen; leeft van minimuminkomen; heeft met een huurwoning van € 650 / maand en hoge vaste lasten moeite om rond te komen.
Probleem: woonlasten drukken onevenredig zwaar op het gezinsinkomen.
- **Ien** – alleenstaand, laag inkomen, 45 jaar
Wil na een relatiebreuk in haar dorp blijven wonen. Haar vrijwilligerswerk en sociale leven zijn in het dorp. Huurt nu vakantiehuisje bij een boer. Probleem: op korte termijn is er niets beschikbaar.
- **Dick** – kwetsbare oudere, 85 jaar
Woont met lichte, beginnende dementie in ruime eengezinswoning; redt het na overlijden van zijn vrouw moeilijk alleen; kan nog zelfstandig wonen dankzij goed sociaal netwerk en dorpsondersteuning. Probleem: voor kleine aanleunwoning moet hij weg van zijn sociale vangnet, naar centrumgemeente verhuizen.
- **Frans, Marie, Melle en Mo** – thuisverlaters, 17-22 jaar
Frans bijvoorbeeld doet een opleiding in Groningen. Woont anti-kraak, wil graag op het Hogeland blijven, nu en in de toekomst. Probleem: er is haast geen betaalbare jongerenhuisvesting te vinden. Jongeren zwerven nu tussen anti-kraak, ouders en dure tijdelijke huurcontracten.

Waar zijn zij mee geholpen?

Voor nu en in de toekomst meer betaalbare woningen op het Hogeland. Breng zoals de Woonvisie al zegt het percentage sociale huur binnen vijf jaar van 22 >> 30%. Niet alleen in de kern- en centrum-dorpen, óók in de kleine kernen (woondorpen). Voeg samen met corporaties, burgerinitiatieven en bedrijfsleven sociale koop toe aan de te bouwen 40% koopwoningen.

- We horen steeds dat betaalbaar bouwen niet kan. Bouwen = DUUR. Wij denken dat het als je er het winstoogmerk (voor een stuk) tussenuit haalt wel degelijk kan:
 - door op dorpsniveau coöperatieve burgerinitiatieven zonder winstoogmerk te steunen
 - bij nieuwbouw naast sociale huur ook sociale koop toe te passen (zoals vroeger met premie A woningen)
 - door een sociaal gemeentelijk grondbeleid toe te passen (pacht, koop en verkoop)
 - door ambtelijke capaciteit (menskracht) vrij te maken die initiatieven helpt in het proces van regelgeving en infrastructuur. Vlot proces maakt projecten minder duur.
 - Betaalbaar bouwen is ook passend bouwen: kleine woningen die in de tijd flexibel inzetbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

Woonvisie Gemeente: wat staat de gemeente in de weg?

Wonen is een recht (artikel 22 grondwet). Het is meer dan markt, grondprijzen en bouwkosten; het staat ook voor de leefbaarheid van dorpen en maandelijks rond kunnen komen. We lezen dit net als het belang van maatwerk op dorpsniveau en doorstroming allemaal terug in de Woonvisie van de gemeente Hogeland (2021). Maar in praktijk ervaren wij dat de woningmarkt voor mensen met een kleine beurs potdicht zich. Wat staat de Gemeente in de weg? Capaciteit ambtenaren? Angst voor krimp, druk op voorzieningen? Angst bouwen voor leegstand? Ondertussen is er onder jong en oud een enorme nood aan passende en betaalbare woningen en lijdt de leefbaarheid van de dorpen hieronder. In gelul kan je niet wonen zei Jan Schaefer al. Geen woorden maar daden!

Concreet plan

1. Ondersteun bottom-up bouwinitiatieven uit de dorpen (zowel woon-, kern- als centrumdorpen). Wat deze projecten nodig hebben is ontwikkelbudget (Nij Begun, NPG?!), grond, infrastructuur en een vlotte ambtelijke procesbegeleiding. Help een x-aantal bouwinitiatieven (sociale huur, middenhuur en sociale koop) aan een vlot en succesvolle proces. Het succes van deze projecten kan dan voorbeeldstellend en inspirerend zijn voor andere dorpen. Bijvoorbeeld:
 - a. Zuidwolde – project huurwoningen op terrein voormalig dierenasiel. Van/voor het dorp i.s.m. woningcorporatie Wierden & Borgen (jong & oud)
 - b. Den Andel – dorps-wooncoöperatie: 15-20 kleine woningen, prefab/houtskeletbouw (doelgroepen: jong, 50+ en ouderen met zorg).
 - c. Baflo – plan paviljoen (jong & oud) in combinatie met woon-zorg, maatschappelijke functies en winkels (voorstel werkatelier ‘jong & oud’)
 - d. Winsum, herkansing project [Terra Nova](#) (tiny houses)
 - e. Herbestemming gemeentehuizen en karakteristieke panden. Bijvoorbeeld in Eenrum (oude dorps huis), leegstaande scholen en boerderijen. Wees bij ruimhartig met afschrijving gemeentelijk vastgoed en grond. Ondersteun met procesbegeleiding vanuit de gemeente.
2. Maak een stap in betaalbaar door voorrang te verlenen aan initiatieven (woon-coöperaties) zonder winstoogmerk.
3. Voeg sociale koop (zoals de premie-A woning van vroeger) toe als onderdeel van het contingent te bouwen koopwoningen.
4. Investeer samen met wooncorporaties, andere gemeenten en bedrijfsleven in een betaalbaar gestandaardiseerd woonproduct. We bedoelen hiermee een betaalbare standaard- of stempelwoningen van kwaliteit voor alle leeftijden. Met flexibele elementen voor eigen lokaal karakter.
Zoals de woningen die Plegt-VOS leverde in de jaren tachtig. Recent: modulaire woningen van vangoedenhuize.nl en het ‘beneden-boven-concept (BeBo) dat Burgerberaad-deelnemer Luit Tebbens Toringa inbracht. Sociale huur én sociale koop.
5. Tref een stimuleringsmaatregel om doorstromen van ouderen naar een kleinere woning te bevorderen. Bijvoorbeeld € 2.500 verhuispremie.

Hoe dit te bereiken? Samen met de dorpen schouders eronder

- Dorpen formuleer een woonvisie als onderdeel van je dorpsagenda en ontplooi bottom-up eigen (coöperatieve) woonprojecten.
- Burgerinitiatieven laat je adviseren en/of begeleiden door bestaande kennisnetwerken zoals KAW, KUUB, Katalys, Zo willen wij wonen, Coöplink en Groninger Dorpen.

- Wooncorporaties werk samen met burgerinitiatieven en bedrijfsleven om woonvoorraad sociale huur van 22 >> 30 % te krijgen.
 - Politiek (de raad) maak bovenstaande met voorstellen, amendementen en budgettair mogelijk.
 - Gemeente (college B&W en ambtelijk apparaat) maak ambtelijk capaciteit vrij om proces bouwprojecten te ondersteunen en te bespoedigen. Denk aan vlotte uitvoering vergunningverlening en faciliteiten infrastructuur. En stel tegen een laag tarief gemeentegrond beschikbaar om te bouwen en gemeentelijk vastgoed voor herbestemming.
- Ondersteun burgerinitiatieven met geld (o.a. NPG, NijBegun), grond en dienstverlening. Laat een contactambtenaar (projectleider) initiatieven helpen om soepel en vlot het pad van de regelgeving & vergunningen te doorkruisen. Faciliteer op gelijke regelluwe wijze realisatie van woningruil, kangaroo-wonen, splitsen van woningen.
- Stel na afloop van dit Burgerberaad een DENKTANK betaalbaar wonen in met dwarsdoorsnee van de bevolking: vertegenwoordigers van jong & oud, ondernemers ook die initiatieven in elk geval voor tien jaar volgt en bij raad en gemeente gevraagd en ongevraagd pijnpunten & ideeën agendeert.

Beslispunten

- 1. Ondersteun bottom-up bouwinitiatieven uit de dorpen (zowel woon-, kern- als centrumdorpen).**
- 2. Maak een stap in betaalbaar door voorrang te verlenen aan (coöperatieve) initiatieven zonder winstoogmerk.**
- 3. Voeg sociale koop (zoals de premie-A woning van vroeger) toe als onderdeel van het percentage te bouwen koopwoningen.**
- 4. Investeer samen met wooncorporaties, andere gemeenten en bedrijfsleven in een betaalbaar gestandaardiseerd woonproduct.**
- 5. Tref een stimuleringsmaatregel om doorstromen van ouderen naar een kleinere woning te bevorderen.**