



**RUIMTE  
VOLK**



# WONEN IN PARKSTAD VEENDAM

Woonvisie gemeente Veendam

2023-2027

30 oktober 2023



# COLOFON

Deze woonvisie is de uitwerking van de omgevingsvisie van de gemeente Veendam op het thema wonen en fungeert daarmee als een vrijwillig omgevingsprogramma Wonen onder de omgevingsvisie van de gemeente Veendam. Een vrijwillig programma wil zeggen dat dit type programma uit eigen initiatief en behoefte inzetbaar is: het opstellen ervan is vrijwillig, maar door het vast te stellen committeren we ons aan de uitvoering ervan (het is dus niet vrijblijvend). Als gemeente committeren we ons aan de uitvoering hiervan. Hiermee lopen we vooruit op het verplichte volkshuisvestingsprogramma dat gemeenten vanaf 2026 moeten opstellen. De woonvisie is opgesteld door Bureau RUIMTEVOLK, in opdracht van de gemeente Veendam. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Het copyright van de foto op de titelpagina berust bij de gemeente Veendam. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is niet voor commercieel gebruik.

Teksten, kaartmateriaal en afbeeldingen:

Judith Hinfelaar

Anna Hengreen

RUIMTE  
VOLK

  
gemeente  
Veendam



# INHOUD

- 04 **VOORWOORD**
- 05 **1. INLEIDING**  
EEN NIEUWE WOONVISIE VOOR  
VEENDAM
- 12 **2. ANALYSE**  
WAAR STAAN WE EN WAT KOMT ER  
OP ONS AF?
- 20 **3. AMBITIE, DOELEN & MAATREGELEN**  
GOED WONEN IN DE GROENE  
PARKSTAD
- 40 **4. UITVOERING**
- 46 **BIJLAGEN**
  - 1. WOONATLAS
  - 2. AFWEGINGSKADER

# VOORWOORD

Met trots presenteer ik u de nieuwe woonvisie van de gemeente Veendam: wonen in de groene Parkstad. Samen met inwoners, politici, makelaars, verhuurders, zorgaanbieders, de woningcorporatie en andere partijen op de woningmarkt hebben we hard aan de woonvisie gewerkt. We hebben het gehad over hun ideeën en ambities op het gebied van wonen in onze gemeente. De grote opkomst tijdens de georganiseerde bijeenkomsten en de hoeveelheid reacties op de digitale vragenlijsten gaven ons waardevolle input. We zijn trots op de betrokkenheid bij de totstandkoming van deze woonvisie. Het is iets wat ons als Veendammers kenmerkt: we dragen allemaal ons steentje bij.

Onze woonvisie biedt houvast voor toekomstige ontwikkelingen en uitdagingen. Er staat ons namelijk veel te gebeuren de komende jaren. Denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing van de bevolking, de energietransitie en de groeiende vraag naar woonruimte. Daarbij spelen thema's zoals betaalbaarheid en leefbaarheid voor alle inwoners een belangrijke rol. De woonvisie gaat natuurlijk over de Veendamse woningvoorraad, maar heeft ook aandacht voor de woonomgeving en de kwaliteit van het wonen.

Met deze woonvisie schetsen we een toekomstbeeld voor het wonen in de gemeente Veendam. We streven ernaar dat iedereen die dat wil, fijn kan wonen in de groene Parkstad van het Noorden. De woonvisie beschrijft hoe wij als gemeente, in samenwerking met diverse partijen, ons inzetten voor deze ambitie.

Met het opleveren van de woonvisie volgt nu onze volgende taak: gezamenlijk aan de slag gaan met de uitvoering van deze woonvisie. Hierbij zorgen we voor veerkracht en maatwerk. Om goed in te kunnen spelen op ontwikkelingen monitoren we de gemaakte afspraken en sturen we tijdig bij.

Namens het college van B&W zet ik mij in voor de woonkwaliteit van Veendam door de voortgang te bewaken, initiatieven te stimuleren en de uitvoering te monitoren.

Henk Jan Schmaal

Wethouder financiën, ruimtelijke ontwikkeling, economische zaken, grondbedrijf, sport en recreatie, wonen



▶ INLEIDING

# 1. Een nieuwe woonvisie voor Veendam



Ruimte, groen en alle voorzieningen die je nodig hebt in de buurt. Dat maakt wonen in de gemeente Veendam aantrekkelijk. Tegelijkertijd is er bij ons net als de rest van het land behoefte aan meer woningen, stijgen de woonlasten en groeit de zorgvraag. Vergrijzing, verduurzaming, werkgelegenheid en economische ontwikkelingen hebben invloed op het wonen in Veendam. Deze ontwikkelingen vragen om integraal, uitvoerbaar en gedragen woonbeleid. Dat beleid leggen we in deze woonvisie vast.

## Leeswijzer

In dit hoofdstuk leggen we uit waarom we deze nieuwe woonvisie hebben opgesteld (aanleiding) en hoe deze tot stand is gekomen. In hoofdstuk 2 brengen we de staat van het wonen in de gemeente Veendam in beeld. Op basis van deze analyse worden in dit hoofdstuk vijf uitdagingen geschetst voor het wonen in Veendam. In hoofdstuk 3 formuleren we met deze uitdagingen in het achterhoofd onze ambitie voor het wonen in Veendam: wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen? We zetten vijf doelen met bijbehorende maatregelen en instrumenten uiteen en geven aan welke accenten we in de verschillende gebieden leggen. In hoofdstuk 4 worden deze doelen vertaald naar een uitvoeringsprogramma dat

beschrijft hoe we onze ambities gaan bereiken, op basis van heldere afspraken over samenwerking, rollen en verantwoordelijkheden.

## Een nieuwe woonvisie voor Veendam

Waarom hebben we nieuw woonbeleid nodig? Onze gemeente is voor steeds meer mensen een aantrekkelijke plek om te wonen. Waar ons woonbeleid jarenlang vooral ging over het verstandig omgaan met bevolkingsdaling, groeit het aantal huishoudens de laatste vijf jaar en laat onderzoek zien dat die groei het komende decennium doorzet. Dit komt vooral doordat meer mensen van buiten Veendam de gemeente weten te vinden. Een belangrijke impuls voor de leefbaarheid, maar er liggen ook uitdagingen. Net als elders in het land stijgen de woningprijzen en komen starters steeds moeilijker aan een woning. De bestaande woningvoorraad veroudert. De sterke vergrijzing is daarbij een extra uitdaging.

Ook de omgeving is in beweging. In Oost-Groningen wordt veel samengewerkt in bijvoorbeeld een regionale woonzorgvisie, het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP), de Regio Deal Oost-Groningen en gezamenlijk woningmarktonderzoek. Daarnaast staan we voor de opgave ons te verhouden tot de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Omgevingswet en de Provinciale Uitvoeringsagenda Wonen.

Er staat de komende jaren dus veel te gebeuren. In de regio Oost-Groningen heeft Veendam zich aan de ambitie gecommitteerd om in 2035 in de top van de brede welvaartsmonitor te staan. Een mooie en brede ambitie die ook wat betekent voor het wonen.

**M**et deze woonvisie sluiten we aan op de ambities voor wonen zoals die in het coalitieakkoord 2022-2026 'Met vertrouwen vooruit' zijn geformuleerd:

- Het faciliteren van de huishoudensgroei met woningbouw;
- Actief beleid om jongeren en starters te behouden, onder andere door het wonen boven winkels en in aanloopstraten mogelijk te maken;
- Een breed en gemengd palet van woningen toevoegen, van vrije kavels tot sociale huurappartementen;
- Het faciliteren en stimuleren van nieuwe woningen voor alle doelgroepen;
- Intrekken van bouwvergunningen op plaatsen waar al langere tijd niet gebouwd wordt/is;
- Bij nieuwbouwprogramma's rekening houden met de ruimtelijke kwaliteiten van onze gemeente;
- Functiewijziging mogelijk maken om monumentale panden te behouden;
- Afspraken met marktpartijen en verhuurders over het bouwprogramma;
- Afspraken met woningcorporaties voor voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen en de verduurzaming van woningen.

Deze ambities en maatregelen zijn meegenomen in de uitwerking van de doelen en maatregelen in hoofdstuk 3 en 4.

In ons coalitieakkoord staat dan ook dat mensen uit Veendam én mensen die naar Veendam willen verhuizen voldoende en geschikte woonruimte in een passende woonomgeving moeten kunnen vinden.

In 2022 hebben we de omgevingsvisie vastgesteld, waarin we hebben afgesproken onze inzet op wonen te concretiseren in een omgevingsprogramma. In de omgevingsvisie zijn op het thema wonen nu de ambities en plannen uit de woonvisie 2019-2023 opgenomen. Met de woonvisie 2023-2027 wordt dit onderdeel van de omgevingsvisie geactualiseerd. Deze woonvisie geldt daarom ook als omgevingsprogramma wonen onder de Omgevingswet.

Met deze woonvisie leggen we woonbeleid vast dat gebaseerd is op een brede analyse en een interactief participatietraject. We leggen actief de verbinding met domeinoverstijgende opgaven zoals wonen & zorg en duurzaamheid. We sluiten aan op de eisen van de Omgevingswet en het coalitieakkoord. In deze woonvisie stellen we een uitvoeringsprogramma op voor vier jaar met een doorkijk naar tien jaar.

## Totstandkoming woonvisie

Werken aan wonen doen we samen. We hebben als gemeente de kennis en ervaring van de samenleving en van onze woonpartners hard nodig om tot gedragen keuzes te komen. In de totstandkoming van deze nieuwe woonvisie zijn zij op verschillende momenten betrokken.

Daarbij begonnen we niet bij nul: in het kader van de in 2022 vastgestelde omgevingsvisie,

het regionale woningmarktonderzoek (2022) en de gemeentelijke wijkprikker hebben inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties al veel input geleverd. Deze input hebben we in deze woonvisie verwerkt.

### Woonatlas

We begonnen met het opstellen van de Woonatlas Veendam (bijlage 1). Hierin legden we een feitenbasis onder de woonvisie en onder de verschillende gesprekken met inwoners, woon- en zorgpartners, het gemeentebestuur en in onze interne werk- en stuurgroep. Op basis van statistieken, onderzoeksuitkomsten en kaartbeelden brachten we in beeld wat op dit moment de staat van het wonen is in de gemeente Veendam en welke ontwikkelingen op ons af komen.

### Woonavonden

Centraal in het proces stonden twee Woonavonden. Op deze avonden gingen we het gesprek aan met de samenleving over (de toekomst van) het wonen in de gemeente Veendam. In de eerste Woonavond op 31 januari 2023 spraken inwoners en maatschappelijke organisaties met elkaar en de gemeente over de woonbehoeften en de knelpunten die daarbij spelen. In deelsessies gingen de aanwezigen dieper in op onderwerpen zoals woningen voor starters, woningen voor senioren, wonen en zorg en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Vooral het woningaanbod voor senioren was een populair onderwerp: veel ouderen willen graag verhuizen naar een andere woning (waardoor er ook een gezinswoning vrijkomt voor een jonger huishouden), maar het aanbod sluit vaak niet aan op hun wensen. Opvallend tijdens deze Woonavond was dat het gesprek niet alleen ging over woningen, maar juist



Impressie Woonavonden: in gesprek met de samenleving over opgaven en ambities.

ook over de omgeving waarin de woningen staan. Inwoners vroegen aandacht voor de kwaliteit van hun woonomgeving en voor voldoende voorzieningen, de uitstraling van de openbare ruimte en aspecten zoals veiligheid en overlast. In alle deelsessies riepen de inwoners de gemeente op te werken aan een levendig centrum.

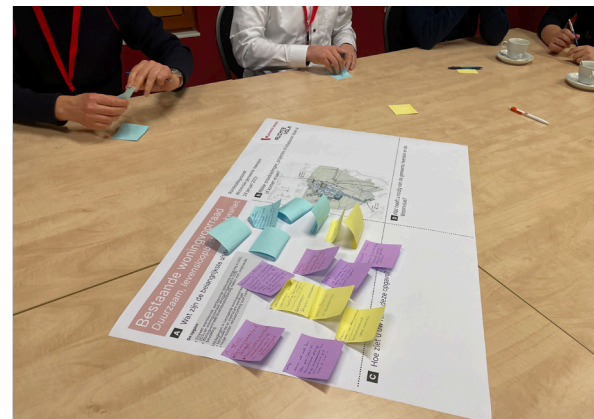
In de tweede Woonavond op 9 mei 2023 werd de concept woonvisie gepresenteerd en besproken. Per onderwerp werd het gesprek gevoerd over de ambities en de uitvoering. De deelnemers vroegen aandacht voor andere woonvormen zoals hofjes en tiny houses. Veel inwoners riepen de gemeente op om leegstaande panden en kavels te gebruiken voor woningbouw om zo niet alleen meer woningen toe te voegen, maar ook de leefbaarheid te vergroten. Bij nieuwbouw en transformatie mocht volgens inwoners ook wel wat meer aandacht besteed worden aan architectonische kwaliteit en vernieuwing. In het algemeen geldt dat deelnemers aangaven dat communicatie vanuit de gemeente, bijvoorbeeld als woningen verduurzaamd of nieuw gebouwd worden, beter kan. Samenwerking met inwoners en ondernemers bij het (gebiedsgericht) aanpakken van buurten en dorpen wordt gewaardeerd. Inwoners geven aan dat het belangrijk is dat de gemeente de regie neemt op de woningmarkt, als het gaat om betaalbaarheid van nieuwe woningen, de ruimtelijke kwaliteit en de doelgroepen.

De inbreng van de deelnemers in de Woonavonden is meegenomen in de opgaven, ambities en maatregelen in deze woonvisie.

### Rondetafelgesprekken

Als gemeente bouwen, verhuren, renoveren en verduurzamen we woningen niet zelf. We hebben onze woonpartners daar hard bij nodig. De huurders, verenigd in Commissie Huurzaken Veendam (CHV), en woningcorporatie Acantus, hebben via de jaarlijkse prestatieafspraken al een centrale rol in ons woonbeleid. Voor het opstellen van deze woonvisie betrokken we een bredere groep woonpartners. In drie rondetafelgesprekken spraken we met woningcorporaties, huurders, makelaars, beleggers, particuliere verhuurders en zorg- en welzijnspartijen. Deze partners kennen de Veendamse inwoners, woningen en woningmarkt als geen ander en zijn vanuit hun kennis en ervaring onmisbaar.

In het eerste rondetafelgesprek op 24 januari 2023 richtten we ons op de opgaven en knelpunten die partijen signaleren. Onderwerpen zoals de verduurzaming van de koop- en huurvoorraad, kansen voor starters en de balans tussen de groeiende groep zorgbehoevenden en de kleiner wordende groep zorgmedewerkers kwamen aan bod. Alle partijen signaleerden een frictie tussen het huidige woningaanbod en de actuele en toekomstige woningbehoefte in Veendam. Zo concludeerden we dat er met het oog op de toekomst meer betaalbare woningen voor starters moeten zijn. Ook werd aandacht gevraagd voor de woonlasten van inwoners: partijen komen steeds vaker inwoners tegen die moeite hebben om rond te komen vanwege de stijgende energiekosten. De urgentie om goed samen te werken als woonpartijen en het belang van informatievoorziening over verduurzaming werden van alle kanten benadrukt. Wat betreft de opgaven rondom wonen en zorg concludeerden deelnemers dat er niet alleen een



Impressie rondetafelgesprekken: in gesprek met partners over uitdagingen, ambities en maatregelen



opgave ligt om geschikte woningen te realiseren, maar dat ook de woonomgeving voldoende aandacht moet krijgen. Ook werd al nagedacht over oplossingen, zoals het realiseren van gemengde woonmilieus voor jong en oud en het inzetten van wijkgerichte coaches als aanspreekpunt voor inwoners op het gebied van woonlasten.

Tijdens het tweede rondetafelgesprek op 16 maart 2023 gingen deelnemers in gesprek over de doelen en ambities voor het wonen in Veendam. In vervolg op het eerste rondetafelgesprek spraken partijen verder over het thema wonen en zorg. De deelnemers benadrukten het belang van inzicht verkrijgen in de zorgvraag, zowel als het gaat om type woningen als om aantallen. Voor deze opgave spraken zij de ambitie uit om meer domeinoverstijgend samen te werken en af te stemmen. Ook werd tijdens de bijeenkomst ingegaan op de nieuwbouwopgave, betaalbaarheid en duurzame woningen en woonomgevingen. Een belangrijk doel dat iedereen onderstreept was het realiseren van voldoende kansen voor starters en senioren op de woningmarkt. Daarnaast bleek investeren in de kwaliteit van de leefomgeving een gedragen doel voor alle partijen. Dit met het oog op de aantrekkelijkheid van de woonomgeving, maar ook vanwege de noodzaak om veilige en gezonde woonmilieus te creëren.

In het derde en laatste rondetafelgesprek op 18 april 2023 ging het gesprek over de uitvoering: hoe verhouden de ambities van de gemeente zich tot de dagelijkse praktijk van de markt? Wat is nodig om voldoende woningen te realiseren, hoe kunnen partijen samenwerken, wat verwachten we van elkaar? Partijen vroegen om flexibiliteit in de uitvoering van de woonvisie vanwege de hoge druk

op de woningmarkt en de elkaar snel opvolgende ontwikkelingen. Afgesproken is verder te gaan met een regelmatige woningbouwtafel en een woonzorgtafel.

De inbreng van onze woonpartners is meegenomen in de opgaven, doelen en maatregelen zoals die in deze woonvisie staan.

### **Discussie in de gemeenteraad**

Op 13 maart 2023 werd een informatieve sessie voor de gemeenteraad georganiseerd. Aan de hand van een presentatie van de woonatlas en de uitkomsten van de digitale vragenlijst gingen raadsleden in gesprek over de belangrijke opgaven en ambities voor de gemeente Veendam. Het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen - voor starters én senioren - en de verduurzaming van woningen werden naar voren gebracht als belangrijke thema's voor de woonvisie. Net als de woonpartners en inwoners vroegen raadsleden aandacht voor de woonomgeving, waarbij het zowel om leefbaarheid als om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gaat. Er werd gepleit voor een woonvisie die duidelijk onderbouwde keuzes maakt, maar ook ruimte biedt voor maatwerk en initiatieven van inwoners. De input van de raadsleden is meegenomen bij het opstellen van de woonvisie.

### **Online vragenlijsten**

Om een breder beeld te krijgen van de wensen in de samenleving hebben we ook online de hulp van inwoners ingeschakeld. Via een online vragenlijst werden inwoners uitgenodigd om hun ervaring met het wonen in Veendam en hun woonwensen met ons te delen. Met een verkorte versie van de online vragenlijst zijn ook Veendammer jongeren als specifieke doelgroep gevraagd naar hun mening

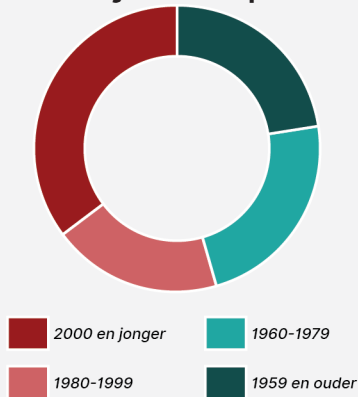
over het wonen in de gemeente. Zij zijn benaderd via het Winkler Prins (voortgezet onderwijs) en het Noorderpoort college (mbo). Tussen 13 januari en 19 februari 2023 konden inwoners deze online vragenlijsten invullen. In de vragenlijst werden mensen gevraagd naar hun huidige woonsituatie, de kwaliteiten van de gemeente Veendam, verbeterpunten voor het wonen in Veendam, hun woonwensen voor de toekomst en de belangrijkste onderwerpen als het om wonen gaat. Dankzij de reacties op de vragenlijst hebben wij een uitgebreid inzicht in de kansen, uitdagingen en wensen over het wonen in onze gemeente verkregen. De uitkomsten vormen een belangrijke onderlegger voor de in deze woonvisie gemaakte keuzes.

Op pagina's 10 en 11 vindt u de samenvatting van de uitkomsten van de vragenlijsten in twee factsheets.

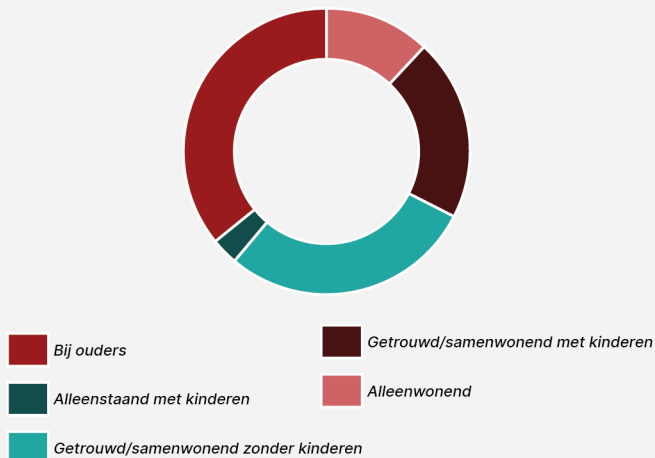
# Resultaten enquête

Tussen 13 januari en 19 februari 2023 hebben inwoners van onze gemeente een online enquête ingevuld over hun ervaring met het wonen in Veendam en hun woonwensen. Deze enquête bestond uit twee verschillende versies: een algemene versie voor inwoners en een verkorte versie voor jongeren. In totaal hebben 375 personen de enquête ingevuld. De algemene enquête is in totaal 245 keer ingevuld en de enquête voor jongeren leverde 130 reacties op. Deze pagina's tonen de resultaten van de enquête. De uitkomsten vormen een belangrijke onderlegger voor de in deze woonvisie gemaakte keuzes.

## Geboortjaar respondenten



## Samenstelling huishoudens



## Waar wonen de respondenten?

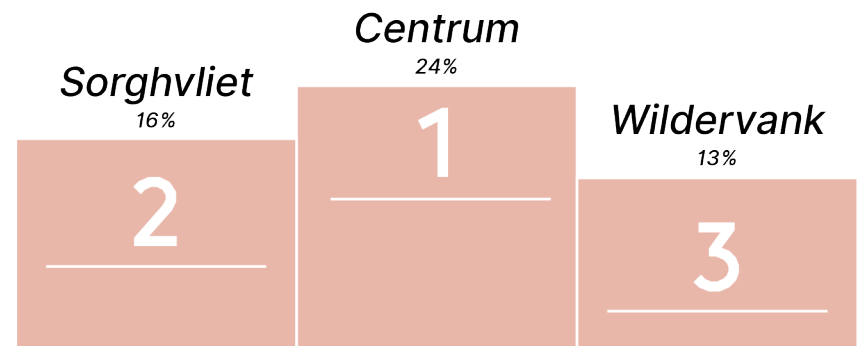


"Ik woon graag hier. Ik hou van de ruimte, groene omgeving en de sportfaciliteiten."

Inwoners geven Veendam gemiddeld een



## Waar wil men in 2030 het liefst wonen?



## Wat vinden inwoners belangrijk?

### Algemene enquête

1. Leefbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Nabijheid voorzieningen

### Jongerenenquête

1. Betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Nieuwbouw

## In 2030 woon ik in een ... woning.

### Algemene enquête

1. Energieneutrale/ duurzame
2. Levensloopbestendige
3. Hofjes

### Jongerenenquête

1. Energieneutrale
2. Geen wensen
3. Levensloopbestendige

## Denkt u in 2030 nog in Veendam te wonen?



Nee  
Ja

### Algemene enquête

"Ik woon al bijna mijn hele leven in veendam, op de eerste 3 maanden van mijn leven na. Ik heb mijn werk hier, mijn kinderen hun scholen en vrienden. Dus ik heb geen reden om te verhuizen."

"Woont vrij centraal in de provincie. Kan makkelijk uitwijken naar grotere steden als het moet. Mooie afstand van mijn werk. Familie woont in de buurt."



### Jongerenenquête

"Nee, omdat er bijna geen goedkope koopwoningen meer zijn. Huren kan ook bijna niet, want er zijn te weinig huurwoningen."

"Ja, dan ben ik nog maar 19 jaar oud het openbaar vervoer is hier goed dus dan zie ik nog geen reden om wildervank te verlaten."

## De buurt spreekt:

"Veendam moet meer aan doorstroming doen. Er wonen teveel oudere mensen in te grote woningen."

"Groot genoeg voor goede voorzieningen - onderwijs, theater, sport- en klein genoeg om veilig, rustig en comfortabel te wonen."

"Ik woon heel graag in Veendam en ik hoop dat onze Parkstad zijn ouderwetse doch gezellige uitstraling mag blijven behouden."

## Wat vinden bewoners fijn aan wonen in Veendam?

(% van totaal aantal reacties)



Natuur & landschap  
21%



Sportvoorzieningen  
16%



De woningen  
14%



Sociale contacten  
13%

## Wat vinden bewoners dat beter kan in Veendam?

(% van totaal aantal reacties)



De winkels  
34%



De woningen  
16%



De speelplaatsen  
11%



Natuur & landschap  
10%

# ANALYSE

2. Waar staan we en wat komt er op ons af?

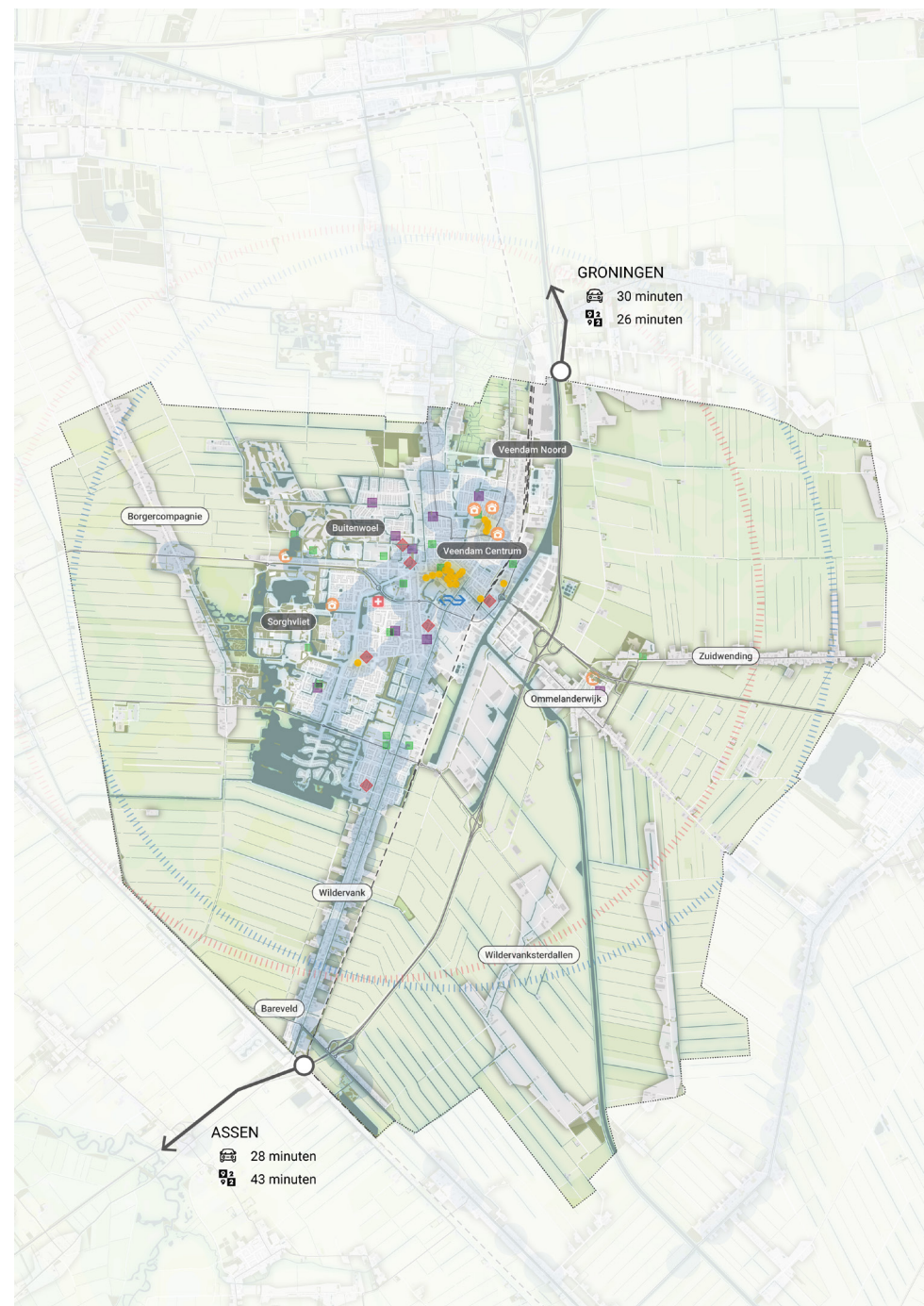
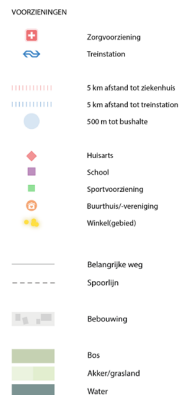


In dit hoofdstuk analyseren we de woonopgaven in onze gemeente. We gaan in op de leefomgeving, de inwoners en de woningen. We sluiten af met vijf uitdagingen waar wij in ons woonbeleid mee aan de slag moeten.

## Context: leefbaarheid

De gemeente Veendam bevindt zich in het oosten van de provincie Groningen en grenst aan de zuidkant aan Drenthe. De steden Groningen en Assen zijn met de auto en het openbaar vervoer goed bereikbaar. Veendam heeft zelf voldoende voorzieningen en Winschoten, Hoogezand en Stadskanaal zijn dichtbij. In het centrum van Veendam zijn de meeste winkels en voorzieningen in de gemeente. Met voorzieningen zoals Theater van Beresteyn, zwembad Tropiqua, onderwijsvoorzieningen Winkler Prins en Noorderpoort, de zorgvoorzieningen en de bedrijvigheid heeft Veendam een regionale functie. De recreatiemogelijkheden in het vele groen en water spelen daarin een belangrijke rol.

Door het treinstation en de N33 is de gemeente goed verbonden met zowel Groningen als Drenthe. De wijken, lintdorpen en het buitengebied zijn onderling goed verbonden door een fijnmazig netwerk van fietspaden en autowegen. Door een wijd vertakt aanbod aan busverbindingen, is ook de (ov-)bereikbaarheid binnen de gemeente goed.



Figuur 1: Voorzieningen gemeente Veendam

## Context: landschap

Veendam staat bekend als groene Parkstad. In de gemeente is veel groen en water, zowel in het stedelijk gebied als in de lintdorpen en het buitengebied. De woningvoorraad is veelzijdig. Zo bieden de wijken Buitenwoel en Sorghvliet een ruim aanbod aan moderne woningen in een waterrijke omgeving en zijn er verspreid over de gemeente mooie monumentale gebouwen te vinden. Ook is in de gemeente de typische naorlogse bouwstijl te vinden in Veendam-Noord en kent het centrum van Veendam een levendig woonmilieu dankzij het wonen boven winkels.

De geschiedenis van de Veenkoloniën is in het landschap goed terug te zien. Bebouwing is voornamelijk te vinden in lintdorpen en wijken langs (voormalige) waterwegen, zoals bijvoorbeeld Wildervank aan het Ooster- en Westerdiep en het van rijksweg beschermd dorpsgezicht Oosterdiep. Ook is er het beschermd stadsgezicht Tusschendiep. Het buitengebied kenmerkt zich door het typerende veenkoloniale open landschap met rechte wegen en diepen. In de omgevingsvisie heeft de gemeente Veendam de ruimtelijke structuur en het cultuurhistorische veenkoloniale erfgoed en landschap aangemerkt als belangrijke waarde bij toekomstige ontwikkelingen.

Als groene zoom langs de westkant van het woongebied vormt het recreatiegebied Borgerswold een natuurlijke overgang richting het buitengebied.



Figuur 2: Landschap gemeente Veendam

## Bevolking

In 2022 woonden er in totaal 27.466 inwoners en 12.732 huishoudens in onze gemeente. Het grootste deel (namelijk 36%) van de huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens, maar ook zijn er veel meerpersoonshuishoudens met en zonder (thuiswonende) kinderen. Ongeveer de helft van alle inwoners in de gemeente Veendam is ouder dan 45 jaar, en 24% is ouder dan 65 jaar. Dat is meer dan het landelijk gemiddelde van 20% (CBS 2022).

Uit verschillende prognoses blijkt dat het aantal inwoners de komende jaren licht zal afnemen (Stec 2022). Tegelijkertijd neemt het aandeel inwoners van 65 jaar of ouder de komende jaren toe. In 2035 zullen inwoners van 65 jaar en ouder zo'n 29% van de totale bevolking in onze gemeente uitmaken (in 2022 was dit 20%) (CBS 2022). De groep oudere inwoners wordt groter, en daarnaast worden mensen gemiddeld steeds ouder (Stec 2022). Dit heet ook wel dubbele vergrijzing. Tegelijkertijd blijven senioren in heel het land steeds langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer zij minder goed ter been zijn.

Hoewel het aantal inwoners naar verwachting de komende jaren licht afneemt, wordt voorspeld dat het aantal huishoudens zal toenemen tot 2035. Er wordt een huishoudensgroei van 524 tot 824 huishoudens voorspeld. Met andere woorden: er zijn straks minder inwoners, maar ze wonen vaker alleen of met zijn tweeën in een huis. Deze verwachte groei van het aantal huishoudens wordt dan ook vooral verklaard door de forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen bestaande uit personen van 65 jaar en ouder (Stec 2022). In heel

Nederland zal de komende jaren het aandeel ouderen stijgen. Naar verwachting is in 2035 in de gemeente Veendam zo'n 29% van de inwoners 65 jaar of ouder. Dit is een stijging van 5% ten opzichte van 2022 (CBS 2022).

## Woningvoorraad

In 2022 stonden er 12.956 woningen in de gemeente Veendam. Het grootste deel van de woningen, ongeveer driekwart van het totaal, staat in de kern Veendam. Bijna 80% van de woningen in de gemeente is een eengezinswoning. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (65%). De overige woningen zijn huurwoningen, waarvan tweederde (24%) in bezit is van een woningcorporatie. Een relatief groot deel van de Veendamse woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen (27% in 2020) (ABF 2021).

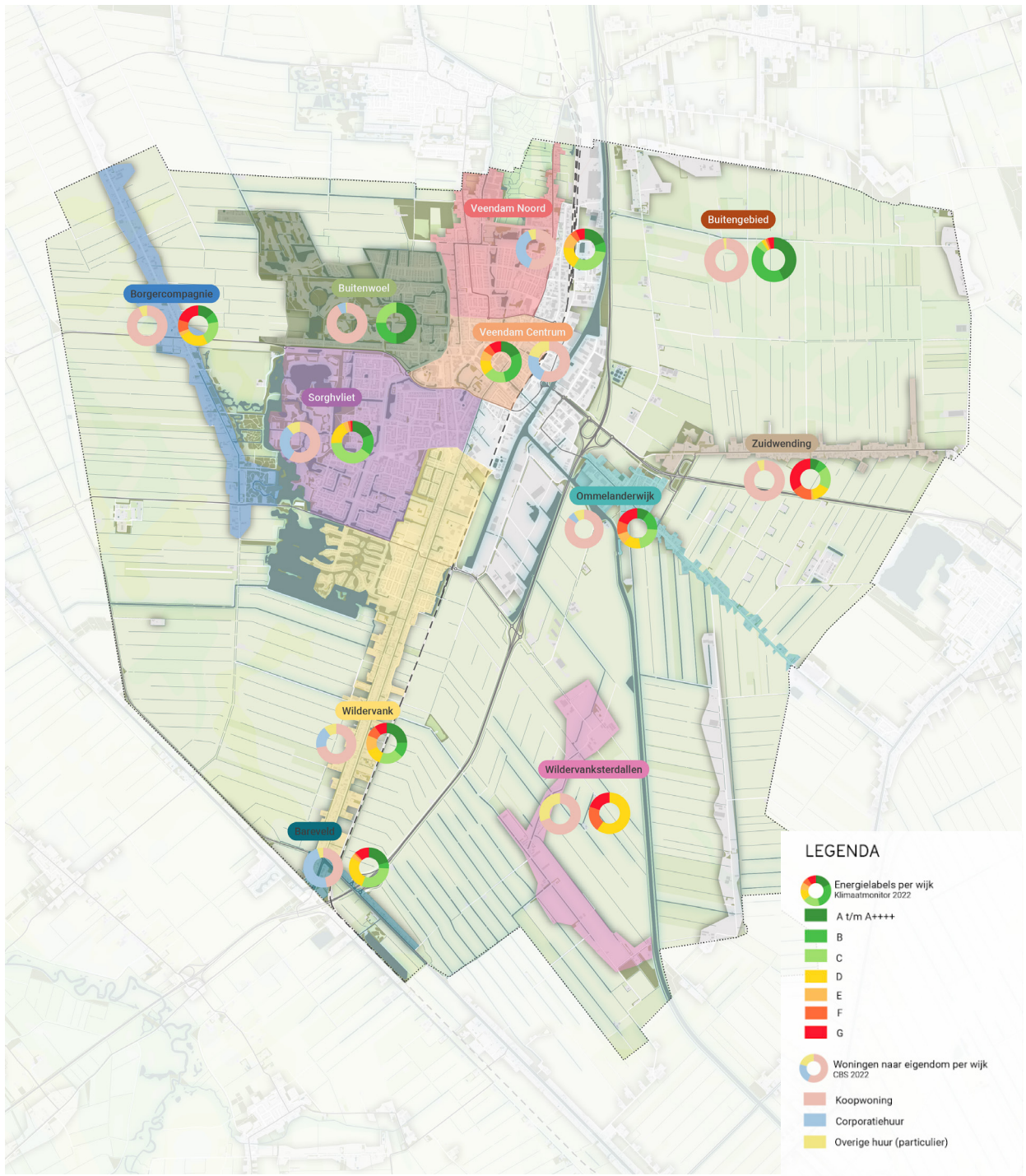
In het woningmarktonderzoek uit 2022 wordt met het oog op de vergrijzing verwacht dat na 2031 de behoefte aan appartementen/nultredenwoningen toeneemt en de vraag naar grondgebonden woningen afneemt. Uit de gesprekken met de woonpartners en inwoners blijkt dat er kwalitatief diverse vraag is naar nultredenwoningen: van appartementen tot hofwoningen tot kleine grondgebonden woningen met een tuintje.

In 2021 kostte een koopwoning in de gemeente Veendam gemiddeld €231.000. Dit bedrag ligt onder het landelijke (€387.000) en provinciale gemiddelde (€284.000) (CBS 2022). Ook binnen de corporatiesector heeft de gemeente Veendam een relatief betaalbare voorraad: in 2020 had meer dan 80% van de sociale huurvoorraad een huurprijs

tot aan de aftoppingsgrens (€619 per maand), landelijk was dit aandeel 64% (CBS/WSW 2021). Dit betekent niet automatisch dat de inwoners van onze gemeente de woonlasten goed kunnen dragen. Het gemiddeld inkomen ligt hier met €37.200 namelijk relatief laag (Sociaal Planbureau Groningen 2020). Het gemiddeld besteedbaar inkomen lag in 2018 op €37.200 per huishouden. Dit gemiddelde ligt onder het Nederlands gemiddelde (€42.700). Daarnaast is er relatief vaak sprake van energiearmoede en betaalrisico's (TNO 2021 en CBS/WSW 2021).

De woningen in de gemeente Veendam zijn in vergelijking met de rest van Nederland ouder. Ongeveer 80% van alle woningen is voor het jaar 1990 gebouwd (BAG 2022). Oudere woningen zijn over het algemeen minder energiezuinig. Het aandeel woningen met een energielabel van B of hoger is dan ook kleiner dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. Ruim de helft van de woningen in de gemeente Veendam heeft in 2022 een geldig energielabel (54%), en dit percentage stijgt snel (klimaatmonitor 2021). Van deze woningen heeft 38% al energielabel B of hoger; dit percentage ligt onder het landelijk gemiddelde (46%) en het provinciaal gemiddelde (43%). Zowel Veendamse koop- als huurwoningen gebruiken in vergelijking met Nederland meer gas, deels in verband met de relatief grote en vaak vrijstaande woningen (CBS 2021).

In 2022 was zo'n 64% van de totale woningvoorraad (zowel koop- als huurwoningen) aan te duiden als 'kwetsbaar', landelijk bedroeg dit 37% van de voorraad (Stec 2022). Kwetsbaar betekent dat woningen niet toekomstbestendig zijn, bijvoorbeeld vanwege een lage bouwkundige kwaliteit.



Figuur 3: Eigendom en energielabel woningvoorraad gemeente Veendam



## Vijf uitdagingen

Op basis van de woonatlas, de online vragenlijsten, de rondetafelgesprekken en Woonavonden komen we tot vijf uitdagingen waar we de komende jaren mee aan de slag moeten en waar we met deze woonvisie een antwoord op willen bieden.

### Samenvatting vijf uitdagingen

#### 1. WONINGEN VOOR SENIOREN

- ontwikkeling: sterke vergrijzing bevolking en langer thuis wonen
- groeiende behoefte aan levensloopbestendige en zorggeschikte woningen
- vraag naar divers aanbod: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen
- belang leefomgeving: toegankelijkheid, nabijheid voorzieningen en dementievriendelijkheid

#### 2. WONINGEN VOOR STARTERS

- ontwikkeling: beschikbaarheid betaalbare woning voor starters neemt af
- groeiende behoefte aan goedkope koop en goedkope en middeldure huur
- belang kwaliteit woning en leefomgeving: duurzaamheid, betaalbaarheid, voorzieningenaanbod

#### 3. WONINGEN VERDUURZAMEN

- ontwikkeling: stijgende energielasten, kwetsbare woningen
- groot deel huidige woningvoorraad (koop en huur) verouderd en daarmee hoog in energieverbruik
- opgave in lijn met Klimaatakkoord: aardgasvrije bebouwde omgeving

- stimuleren verduurzaming bij woningeigenaren en verhuurders

#### 4. WONEN MET ZORG EN ONDERSTEUNING (INCL. AANDACHTSGROEPEN)

- ontwikkeling: groei zorgbehoevende inwoners (vergrijzing en uitstroom richting begeleid wonen) en afname in zorgpersoneel
- groeiende behoefte aan zorggeschikte woningen en woonmilieus
- integratie van aandachtsgroepen: betaalbaarheid en evenwichtige verdeling over wijken en dorpen

#### 5. LEEFOMGEVING EN LEEFBAARHEID

- belang van aantrekkelijke woonomgeving: behouden en verbeteren van kwaliteiten van de woonomgeving, inzetten op versterken unieke veenkoloniale landschap
- opgave om met woningbouw bij te dragen aan leefbaarheid, gezondheid, uitstraling woonomgeving en aan te sluiten op toekomstige behoeften aan de woonomgeving

### 1. Woningen voor senioren

Zoals hiervoor geschetst vergrijst de bevolking van Veendam sterk en blijven ouderen steeds langer thuis wonen. De vraag naar geschikte woningen voor senioren groeit snel. Er moeten daarom voldoende levensloopbestendige woningen beschikbaar zijn in onze gemeente. Dit is een opgave binnen de bestaande voorraad (het aanpassen van de huidige woning) én binnen de nieuwbouw. Uit de gesprekken met de samenleving en professionals en uit de vragenlijsten blijkt dat inwoners een meer divers aanbod aan geschikte woningen voor senioren wensen. Er is behoefte aan

meer nultredenwoningen (ruime appartementen of grondgebonden woningen), maar inwoners zien ook mogelijkheden in geclusterde woonvormen zoals hofjeswoningen (collectieve woonvormen waarin mensen binnen- en/of buitenruimte met elkaar delen en/of (zorg)taken met elkaar delen). Zoals een inwoner tijdens de eerste Woonavond zei: "Niets is zo belangrijk voor gezond oud worden als menselijk contact. In een hofje kun je een beetje op elkaar letten." Naast de opgave om voldoende levensloopbestendige woningen te creëren, is ook aandacht voor de toegankelijkheid en inrichting van de woonomgeving nodig. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over de nabijheid van voorzieningen en de dementievriendelijkheid van de openbare ruimte.

### 2. Woningen voor starters

Het woningmarktonderzoek (Stec 2022) laat zien dat starters in onze gemeente, net als elders in het land, steeds meer in de knel komen. Interessant is dat er de laatste jaren sprake is van een migratieoverschot van personen tussen de 25 en 45 jaar en dat er ook steeds meer mensen van onder de 25 naar de gemeente Veendam verhuizen (Stec 2022). Dit is een kans voor de gemeente, onder andere voor het draagvlak van onze voorzieningen. We zien dat starters en jongeren vooral behoefte hebben aan goedkope koopwoningen (tot €250.000) en goedkope en middeldure huur (tot €1.000 per maand) (Stec 2022).

In de gesprekken en de online vragenlijsten komt duidelijk naar voren dat jongeren en starters duurzaamheid van de woning erg belangrijk vinden. 64% van de respondenten uit de jongerenvragenlijst geeft aan in een energieneutrale woning te willen wonen. Daarnaast zijn voorzieningen, misschien nog wel meer dan voor andere soorten

huishoudens, cruciaal. Dan gaat het enerzijds om bereikbaarheid: voor hogescholen en universiteit moeten jongeren naar Groningen of Assen. Hoe beter de bereikbaarheid van die steden is, hoe aantrekkelijker het is om in Veendam te (blijven) wonen. Anderzijds gaat het om het voorzieningenaanbod in Veendam zelf. Vrijwel alle respondenten vinden het belangrijk dat het winkelaanbod en het aanbod aan horeca en activiteiten voor jongeren uitgebreid wordt. Voor het woonbeleid betekent dit dat we niet alleen moeten zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor starters en jongere huishoudens, maar dat we die ook in de nabijheid van ons voorzieningshart realiseren en dat we integraal moeten nadenken over wonen en voorzieningen. Hierom wordt aansluiting gezocht tussen deze woonvisie en de centrumvisie die ook in 2023 wordt opgesteld.

### **3. Woningen verduurzamen**

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een urgente opgave. Het grootste deel (90-95%) van de benodigde toekomstige woningvoorraad staat er immers nu al. Een groot deel van deze woningen is verouderd, omdat er de afgelopen decennia weinig nieuwbouw is gerealiseerd in Veendam. Deze verouderde woningvoorraad gaat gepaard met een hoger energieverbruik en daarmee hoge energielasten voor onze inwoners (Warmtevisie Veendam 2022). In 2022 had 38% van de Veendamse woningvoorraad een energielabel B of beter. Dit gedeelte is daarmee qua isolatie geschikt om van het aardgas af te gaan. Vanaf 2030 is de opgave om in de resterende woningvoorraad isolerende maatregelen te treffen en de woningen daadwerkelijk aardgasvrij te maken.

De verduurzamingsopgave in onze gemeente geldt voor koopwoningen en huurwoningen. Binnen de sociale huursector is de opgave om in samenwerking met de woningcorporaties hun woningvoorraad te verduurzamen en hiermee het energieverbruik van de woningen te verlagen. Omdat er in Veendam vooral veel particuliere koopwoningen zijn, zal de verduurzaming ook van individuele woningeigenaren moeten komen.

### **4. Wonen met zorg en ondersteuning (incl. aandachtsgroepen)**

In onze gemeente zullen de komende jaren steeds meer mensen met een zorgbehoefte wonen. In 2040 is 30% van onze bevolking 75+ en is het aantal mensen met dementie met 77% gegroeid ten opzichte van nu (Startnotitie regionale woonzorgvisie Oost-Groningen 2022). Ook groeit de behoefte aan zorg en ondersteuning binnen andere doelgroepen: zo neemt de uitstroom richting zelfstandige huisvesting vanuit beschermd wonen, maatschappelijke opvang of jeugdzorg in de toekomst verder toe. Terwijl de druk op de zorg groeit, zien we ook dat er in de toekomst minder (formele en informele) zorg geleverd kan worden: er is steeds minder zorgpersoneel om zorg te leveren, en ook het aantal mantelzorgers zal in de toekomst afnemen.

Als gemeente hebben wij de taak om voldoende geschikte woningen en woonmilieus aan te bieden voor deze en andere doelgroepen. Hierbij moeten we ons aansluiten bij het landelijk beleid rondom wonen en zorg (De programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' van de Nationale Woon- en Bouwagenda). Daarin gaat het naast zorgdoelgroepen ook om statushouders, woonwagengewoners, studenten, arbeidsmigranten

en andere spoedzoekers. Statushouders hebben hierbinnen een andere status dan andere aandachtsgroepen, vanwege de wettelijke taak en realisatieverplichting die gemeenten hebben om deze groep te huisvesten. Het realiseren van geschikte woningen en woonmilieus vraagt aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen en voor een evenwichtige verdeling van de zorgbehoevende doelgroepen binnen onze gemeente. Dit betekent dat we als gemeente keuzes moeten maken over de vorm en de locatie van woningen die wij deze aandachtsgroepen moeten aanbieden. Om de groeiende zorgvraag op te vangen moeten we daarnaast ook woningaanbod realiseren voor mensen die (professioneel, dan wel informeel/via mantelzorg) zorg en ondersteuning kunnen leveren.

### **5. Leefomgeving en leefbaarheid**

Over het algemeen zijn inwoners van de gemeente Veendam tevreden over hun woonomgeving. Uit de digitale enquêtes krijgt Veendam gemiddeld een 4 uit 5. Als we mensen vragen wat zij fijn vinden aan het wonen in Veendam, noemen ze met stip op 1 de natuur en het landschap. Het is in ons woonbeleid een uitdaging om betaalbaarheid te combineren met kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus. De nieuwbouwopgave vraagt om aandacht voor het inpassen van nieuwe woningbouw in het unieke veenkoloniale landschap van Veendam, zoals in de omgevingsvisie benoemd is (Omgevingsvisie Veendam 2022).

Respondenten vinden bovendien de sportvoorzieningen, hun sociale contacten, de winkels en het openbaar vervoer fijn aan het wonen in Veendam. Maar er zijn ook verbeterpunten: als we inwoners vragen wat verbeterd moet

worden aan het wonen in Veendam, antwoordt een meerderheid dat het winkelaanbod aangepakt moet worden. Jongeren uiten daarnaast de wens om meer activiteiten voor hun leeftijd in de buurt te hebben. In de online vragenlijst werd gezegd: "Wonen in Veendam is prachtig. Er mag alleen meer reuring komen." In de centrumvisie (verwachte afronding in 2023) wordt aandacht aan deze onderwerpen besteed. Het is van belang dat we met woningbouwontwikkelingen bijdragen aan leefbaarheid en de draagkracht van voorzieningen, en dat deze ontwikkelingen tegelijkertijd passen bij de eisen die demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing aan de leefomgeving stellen.

▶ AMBITIE, DOELEN EN  
MAATREGELEN

### 3. Goed wonen in de groene Parkstad



Wonen in Veendam is wonen in het beste van twee werelden. Zoals een inwoner het in de online vragenlijst al zei: “Veendam is groot genoeg voor goede voorzieningen (onderwijs, theater, sport) en klein genoeg om veilig, rustig en comfortabel te wonen.” Levendig en rustig, stads en weids, ruim en sociaal. Deze dubbele kwaliteit is de kracht van het wonen in Veendam. In dit hoofdstuk schetsen we onze ambitie voor het wonen in Veendam voor de lange termijn. Dit werken we uit in vijf doelen. Per doel beschrijven we wat we willen bereiken (tien jaar) en welke maatregelen en instrumenten we daarvoor inzetten (vier jaar).

### **Onze ambitie: goed wonen in de groene Parkstad**

*We willen dat iedereen die dat wil goed kan wonen in parkstad Veendam. Dat betekent allereerst dat er voldoende woningen zijn en dat ze passen bij de ruimtelijke kwaliteit van Veendam: in het centrum, de linten en het buitengebied. Het betekent dat woningen betaalbaar zijn en dat de energielasten goed te dragen zijn voor onze inwoners. Het betekent ook dat Veendammers wonen in een gezonde en prettige leefomgeving. Het betekent dat mensen die dat nodig hebben thuis zorg en*

*ondersteuning kunnen ontvangen. En het betekent dat er voor alle levensfasen en huishoudentypen passende woningen en woonmilieus zijn, met voorzieningen binnen bereik. We verbeteren de woonkwaliteit van onze wijken (voor onze huidige inwoners) en hebben daarbovenop een extra ambitie als aantrekkelijke gemeente voor nieuwe inwoners uit een brede regio (van Groningen tot Zwolle).*

### **DOEL A. Bouwen voor een veranderende woonbehoefte**

Net als in de rest van Nederland verandert de woonbehoefte. Zoals in hoofdstuk 2 geschetst zijn er steeds meer kleine huishoudens. De energielasten stijgen en een groeiende groep bewoners ontvangt thuis zorg. Ook werken mensen vaker thuis, zijn ze bereid verder van hun werk te wonen en kiezen mensen er vaker bewust voor om in een gezonde leefomgeving te wonen. Het is ons streven voldoende woningen te realiseren voor huishoudens van alle typen in alle levensfasen in Veendam. Dat betekent dat we de volgende doelen hebben:

#### **> Woningvoorraad vergroten en nieuwe huishoudens binden: minimaal 800 woningen toevoegen tot en met 2030**

We willen voldoende woningen voor alle Veendammers realiseren. Daarnaast willen we nieuwe huishoudens binden aan onze gemeente: goed en gekwalificeerd personeel voor de bedrijven in Veendam en gezinnen en tweepersoonshuishoudens uit Groningen en andere steden/gebieden die op zoek zijn naar meer ruimte en woonkwaliteit. Om voldoende

woningen voor iedereen te realiseren en de groeiambities van Veendam te faciliteren, breiden we de woningvoorraad de komende tien jaar uit door middel van nieuwbouw en transformatie. Om de afspraken in de regionale Woondeal na te komen en snel voor verlichting te zorgen op de verhitte woningmarkt, zetten we in op versnelling. We hebben tot en met 2030 een woningbouwopgave van minimaal 800 woningen. Dit aantal correspondeert met de verwachte huishoudensgroei tot 2040 volgens het regionale woningmarktonderzoek uit 2022 (Stec). We halen deze behoefte vanwege de huidige hoge druk op de markt naar voren naar 2030. Dit is nadrukkelijk een minimumopgave: we zien kansen om de woningvoorraad verder uit te breiden en voegen een extra ambitie aan de 800 woningen toe, zodra blijkt dat hier behoefte aan is en de markt dit aankan.

We sorteren daarnaast alvast voor op de periode van 2030 tot 2040. Voor deze periode zetten we in op een extra groei van 400-600 woningen op een nog nader te bepalen grootschalige woningbouwlocatie (zoals afgesproken in de Woondeal Oost-Groningen).

#### **> Adaptief programmeren**

Woningzoekenden en hun behoeften kunnen door de tijd heen veranderen. Als gemeente spelen we hierop in door adaptief te programmeren. We weten dat we tot en met 2030 minimaal 800 woningen willen bouwen. We monitoren voortdurend hoe de bevolking en de woonbehoeften zich ontwikkelen en passen onze woningbouwprogrammering daar elke twee jaar op aan. We sluiten aan op actuele woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken, als ook bij wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving.

**> Gemengd woningbouwprogramma: gebiedsgericht zorgen voor de juiste mix**

We streven als gemeente naar een goede mix in elke wijk en elk dorp: verschillende woningtypen, in verschillende prijscategorieën, voor verschillende doelgroepen. Uit het woningmarktonderzoek dat in 2022 is uitgevoerd blijkt dat er vooral behoefte is aan goedkopere koopwoningen (tot €250.000), sociale huur en middenhuur. Deze prijscategorieën krijgen daarom een belangrijke plek in ons woningbouwprogramma.

**> Innovatie in woningen en woonmilieus**

Nieuwe huishoudens zullen vooral naar de gemeente Veendam komen vanwege de unieke combinatie van landschap (groen en water) en leefbaarheid (voorzieningen, levendigheid). We zetten in op het ontwikkelen van woningen en woonmilieus die deze kwaliteiten reflecteren. Het veenkoloniale landschap en de bijbehorende stedenbouwkundige structuur vormen het startpunt voor het ontwikkelen van vernieuwende woonvormen en -milieus voor huishoudens uit een grote regio (Groningen-Assen-Hoogeveen-Emmen en pioniers uit Zwolle en de Randstad). Een gezonde leefomgeving, innovatie in architectuur en (circulaire) bouwtechnieken en kwaliteit staan centraal.

**> Bouwen voor doorstroming: divers en flexibel aanbod voor kleine huishoudens**

Zoals geschetst komen op dit moment vooral de starters en senioren in de knel op de woningmarkt. We bouwen voor doorstroming om de wijken en dorpen gemengd te houden. Dat betekent dat we met nieuwbouw woningtypen toevoegen voor

kleine huishoudens. Zo scheppen we een aanbod dat aantrekkelijk is voor jonge alleenstaanden en stellen, en vooral voor senioren die bij verhuizing weer een gezinswoning vrijmaken voor een gezin dat wil doorstromen. We sturen op een divers aanbod aan seniorenwoningen dat aansluit bij de grote diversiteit van woonwensen onder ouderen: van appartementen in het centrum tot ruime gelijkvloerse woningen met een (kleine) tuin in de woonbuurten en lintdorpen.

**> Nieuwbouw spreiden over de gemeente en in concentratiegebieden Centrum en Buitenwoel**

Voor nieuwbouw en transformatie hanteren we de leidraad dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Zo kunnen we het toevoegen van woningen zoveel mogelijk gebruiken om onze wijken en buurten te versterken. Met deze woonvisie wordt ruimte geboden voor het toevoegen van woningen op basis van maatwerk in alle typen gebieden, dus ook de lintdorpen en het buitengebied. Daarbij is inpassing in de stedenbouwkundige structuur altijd een vereiste. We wijzen twee concentratiegebieden aan, waar grote hoeveelheden woningen gerealiseerd kunnen worden. We kijken daarvoor in eerste instantie naar het centrum (inbreiding) en een verdere uitbreiding van Buitenwoel. Voor de periode na 2030 gaan we onderzoeken waar nieuwe (grootschalige) uitbreidingsmogelijkheden liggen, zoals we in de Woondeal Oost-Groningen hebben afgesproken.

**> Ruimte voor nieuwe woonvormen**

Het komt voor dat inwoners en andere initiatiefnemers bij de gemeente aankloppen met ideeën voor het ontwikkelen van nieuwe woningen en woonvormen. Als gemeente staan we hier,

binnen de kaders van ons ruimtelijk beleid en woonbeleid, positief tegenover. We willen dergelijke initiatieven faciliteren. Woonvormen waar jong en oud samenkomen worden gestimuleerd omdat ze bijdragen aan de ontmoeting en ook zorg voor elkaar, wat in onze vergrijzende gemeente van belang is. We willen woningbouwinitiatieven die in de samenleving ontstaan ondersteunen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). We streven ernaar initiatiefnemers zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen, ondersteuning te bieden en plannen, procedures en processen snel te doorlopen.

**> Transformatie van bedrijfsmatig vastgoed naar woningen**

In het centrum van Veendam staan veel winkelpanden leeg. We zien kansen om deze te transformeren naar woningen. Het gaat hier om om een ander, stedelijker, woonprogramma dan in de woonbuurten en de lintdorpen. In de centrumvisie wordt aangegeven in welke deelgebieden van het centrum ruimte is voor een woonprogramma en in welke deelgebieden vastgoed behouden moet worden voor andere functies. Ook maken we daarin afspraken over de functies van de plinten. Zo willen we plinten op door de centrumvisie aangewezen plekken in het centrum die nu geen woonfunctie hebben zoveel mogelijk behouden voor bedrijvigheid, waarbij we de verdiepingen daarboven kunnen gebruiken voor wonen.

Ook in andere delen van onze gemeente staat bedrijfsmatig vastgoed en bedrijfslocaties leeg, zowel in de woongebieden en lintdorpen als in het buitengebied (vrijstaande agrarische bebouwing). Op basis van maatwerk willen we hier ruimte

bieden voor transformatie naar woonruimte, waarbij we het open karakter van ons landschap en de lage gebruiksintensiteit van dit gebied willen beschermen.

### > Behoud stedenbouwkundige structuren en open karakter landschap

Een van de uitdagingen voor ons buitengebied is het behoud van het open landschap. Er wordt steeds meer een beroep gedaan op het buitengebied voor natuurontwikkeling, bedrijvigheid, duurzame energie en ook voor woningbouw. Wij zien de openheid van het landschap als een belangrijke waarde van Veendam. Voor de periode na 2030 gaan we onderzoeken waar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit doen we vanuit het principe 'water en bodem sturend'. Het veenkoloniale landschap is daarbij een uitgangspunt in het ontwerp.

### > Klimaatadaptieve woonomgeving

Extreme weersomstandigheden komen door klimaatverandering steeds vaker voor. We willen de negatieve effecten van klimaatverandering zoals droogte, hittestress en wateroverlast voor onze inwoners en onze natuur zo veel mogelijk beperken. Hiervoor benutten en versterken we onze groene en blauwe kwaliteiten. Zowel in bestaande woongebieden als bij nieuwe woningontwikkelingen investeren we in het toevoegen van extra groen en het beperken van de verstening. Zoals vastgelegd in onze omgevingsvisie maken we het toevoegen van voldoende groen vanzelfsprekend door een opgavespecifieke groennorm te hanteren voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee maken we onze woonomgeving veerkrachtiger tegen bijvoorbeeld hevige regenval en extreme hitte, en dragen we tegelijkertijd bij aan de gezondheid van onze inwoners en biodiversiteit.

## Maatregelen doel A

### A1. Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma

#### Kwantitatief

De huidige plancapaciteit bestaat uit plannen voor circa 950 woningen. We moeten er rekening mee houden dat sommige van deze woningbouwplannen uiteindelijk niet doorgaan. We gaan uit van een planuitval van ongeveer 30%. De gemeente draagt in overleg met de woningcorporaties in onze gemeente, waarvan Acantus de grootste is, en de marktpartijen daarom zorg voor een woningbouwprogramma/plan capaciteit van minimaal 1.040 woningen tot en met 2030 (130% van de opgave). Het woningbouwprogramma wordt als volgt over de gebieden verdeeld (verdeling gebaseerd op het woningmarktonderzoek uit 2022).

Tabel 1: Verdeling woningbouw over de gebieden

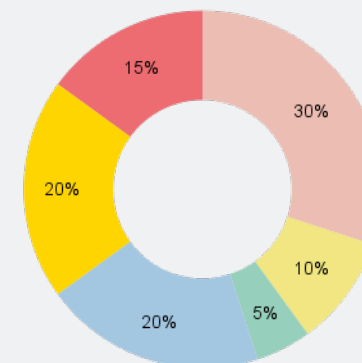
Gebied	Aantal toe te voegen woningen tot 2030
Veendam Centrum	± 300
Veendam Noord	± 50
Buitenwoel	± 300
Sorghvliet	± 50
Wildervank	± 100
Lintdorpen	Maatwerk
Buitengebied	Maatwerk
Totaal	Minimaal 800

In de regio Oost-Groningen wordt verkend of het noodzakelijk is om op regionale schaal afspraken te maken over flexibele of tijdelijke woningen. Deze afspraken zullen in 2023 afgerond worden. Deze flexwoningen zullen onderdeel zijn van de

totale woningbouwprogrammering.

#### Kwalitatief

Voor de gemeente als geheel hanteren we voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling over prijssegmenten en woningtypen:



● Sociale huur
 ● Middenhuur
 ● Vrije sector huur (duur)
 ● Goedkope koop
 ● Middeldure koop
 ● Dure koop

Daarbij hanteren we de volgende prijscategorieën, aansluitend op nationaal en provinciaal beleid:

- Sociale huur: huur tot liberalisatiegrens
- Middenhuur: liberalisatiegrens tot €1.000,- per maand
- Dure huur: meer dan €1.000,- per maand
- Goedkope koop: tot €250.000,-
- Middeldure koop: €250.000,- tot €355.000,-
- Dure koop: boven €355.000,-

De provincie Groningen laat in het kader van de regionale woondeals onderzoek doen naar de woonbehoefte. Dit wachten we als gemeente af. We gaan over de uitkomsten van het onderzoek in gesprek en passen bovenstaande verdeling mogelijk aan op basis van de uitkomsten van het onderzoek.

We zien dat het op dit moment heel moeilijk is om betaalbare woningen te realiseren, zeker

op aantrekkelijke locaties zoals het centrum van Veendam. Als gemeente onderzoeken we de mogelijkheden om met grondprijzen, (Rijks) subsidieaanvragen en grondbeleid kansen te creëren om toch voldoende betaalbare woningen te realiseren. Het uitgangspunt is en blijft voor ons de balans/mix van prijscategorieën in een wijk of dorp. Als er in een wijk of dorp al veel goedkope woningen in de bestaande woningvoorraad zijn, kan in de nieuwbouw worden afgeweken van bovenstaande verdeling in prijssegmenten.

Op het moment van opstellen van deze woonvisie zijn er veel harde woningbouwplannen voor appartementen in de gemeente Veendam. Hoewel die zeker in een behoefte voorzien van een bepaalde groep kleine huishoudens, vinden we het voor de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad niet wenselijk dat er te veel appartementen worden toegevoegd. Om een divers aanbod in de nieuwbouw te garanderen, streven we er daarom naar dat in nieuwe woningbouwplannen (plannen die op het moment van vaststellen van deze woonvisie nog geen harde status hebben) minimaal 60% van de toe te voegen woningen grondgebonden is. Voor de appartementen geldt daarnaast dat 90% een minimale oppervlakte moet hebben van 70 m<sup>2</sup>. In het centrum geldt dat voor minstens 80% van de te ontwikkelen appartementen. Met deze ambitie sluiten we aan bij de woonbehoeften van onze inwoners en sturen we op een divers aanbod aan appartementen.

Deze programmering geldt zoals gezegd voor de gemeente als geheel. We realiseren ons dat de

kwalitatieve woonbehoefte en de mogelijkheden in de verschillende gebieden van onze gemeente sterk verschillen. Zo zal de woonwens in Bareveld anders zijn dan die in Buitenwoel en ligt het in het centrum eerder voor de hand om appartementen toe te voegen dan in Ommelanderswijk. We werken het woningbouwprogramma de komende jaren gebiedsgericht uit met een specifieke mix per ontwikkelgebied. Voor het centrum doen we dat al in deze woonvisie (zie het eind van dit hoofdstuk).

We actualiseren het woningbouwprogramma (op gemeente- en gebiedsniveau) elke twee jaar op basis van actuele woonbehoefteonderzoeken en marktontwikkelingen. Daarbij actualiseren we indien relevant ook de prijsgrenzen van de categorieën middeldure huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop. We relateren de nieuwbouwpoging ook aan de prijzen waarvoor bestaande bouw te koop staat. We zorgen ervoor dat het kwalitatieve woningbouwprogramma aansluit op het regionale prestatiekader dat na 2023 vernieuwd wordt. Bij de actualisatie betrekken de ook de inbreng van woonzorgtafels en de regionale woonzorgvisie (zie D2 en D7).

## **A2. Afwegingskader woningbouw en transformatie**

Als er woningen worden toegevoegd moeten die bijdragen aan de ambities uit deze woonvisie. Om nieuwbouw- en transformatieprojecten te toetsen aan onze ambities of richting mee te geven en procedures mogelijk te versnellen, hanteren we een afwegingskader (bijlage 2). Voor elke ambitie is een aantal criteria uitgewerkt.

Het afwegingskader in bijlage 2 is het instrument om in de omgevingskamer de vraag te beantwoorden of een woningbouwplan (van meer dan een woning) aansluit bij het woonbeleid. Gezien de kwalitatieve opgave in deze woonvisie gaan het fysieke en sociale domein intensief samenwerken bij deze beoordeling.

Het afwegingskader werkt als toets, maar het is ook de bedoeling dat het als stimulans aan de voorkant werkt. De gemeente publiceert het afwegingskader en communiceert de inhoud en werkwijze naar initiatiefnemers en projectontwikkelaars, onder andere aan de omgevingstafel. Als het voor hen aan de voorkant duidelijk is aan welke eisen woningbouwontwikkelingen in Veendam moeten voldoen, kunnen ze hierop voorsorteren in planvorming. Daardoor hoeven plannen achteraf minder te worden bijgesteld en verlopen procedures sneller.

Na afronding van de Woonvisie en de centrumvisie wordt het afwegingskader per zone binnen het centrum uitgewerkt: in deelgebieden wel/geen appartementen, kwalitatieve criteria zoals vloeroppervlak en wel/niet wonen in de plint.

## **A3. Eenduidige en snelle ondersteuning voor initiatiefnemers**

We ondersteunen inwoners die initiatief nemen om (collectieve) woonvormen te ontwikkelen. We bieden ruimte aan CPO-projecten. We zorgen voor één aanspreekpunt voor initiatiefnemers. We stroomlijnen processen, zodat initiatiefnemers snel verder kunnen. Met ons



woningbouwprogramma en het afwegingskader maken we aan de voorkant duidelijk wat we willen bereiken en waar onze prioriteit ligt. Zo is het voor initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk aan welke eisen zij moeten voldoen en worden ze niet achteraf verrast met aanvullende eisen.

#### **A4. Leegstaande boerderijen, boerenerven, bedrijfspanden en bedrijvenlocaties ombouwen tot woonruimte**

In het centrum worden bedrijfspanden in de daarvoor in de centrumvisie aangewezen deelgebieden getransformeerd naar woningen. We verruimen de mogelijkheden voor transformatie, waarbij we per geval beoordelen of het wenselijk en mogelijk is. Hierbij houden we ook rekening met de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en het behoud van beeldbepalende panden.

#### **A5. Intrekken niet gebruikte vergunningen**

Woningbouwplannen moeten aansluiten op de vraag. We willen voorkomen dat plannen die niet meer actueel zijn op onze lijst blijven staan. Initiatiefnemers krijgen in beginsel drie jaar na 1 januari van het aansluitende jaar nadat we als gemeente medewerking hebben verleend, de tijd om het plan te realiseren. We stellen jaarlijks, samen met initiatiefnemers, van alle plannen op onze lijst vast of realisatie op korte termijn (binnen drie jaar) te verwachten is. Als plannen in die periode niet gerealiseerd zijn gaan we het gesprek met de initiatiefnemer aan en wordt het voornemen tot intrekking van de vergunning bekendgemaakt. We informeren de ontwikkelende partij hier tijdig over.

#### **A6. Promotie wonen in Veendam**

Samen met onze woonpartners, ondernemers en stakeholders ontwikkelen we een campagne om het wonen in Veendam te promoten. We sluiten waar mogelijk aan bij lopende campagnes.

## DOEL B. Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Als stip op de horizon werken wij toe naar een aardgasvrije bebouwde omgeving in 2050 (Warmtevisie Veendam 2022). Dit is ook de ambitie uit het Klimaatakkoord. In 2030 willen we dat 20% van de woningvoorraad aardgasvrijgereed is. Voor ons als gemeente is het vooral belangrijk dat dit leidt tot lagere energielasten. We nemen een stimulerende en faciliterende rol binnen deze ambitie. We nemen regie, coördineren en monitoren de voortgang. We hebben de volgende doelen:

### > Gebiedsgerichte aanpak kwetsbare woningen

Bepaalde delen van onze gemeente kennen een hoge concentratie kwetsbare woningen. Deze woningen zijn verouderd, slecht geïsoleerd en hebben een hoog energieverbruik. We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak voor het verbeteren van deze kwetsbare woningen. Hierbij sluiten we aan bij de gebiedsgerichte aanpak vanuit het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP). Zoals in de Woondeal Oost-Groningen beschreven, zien wij als gemeente kansen in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad via een pilotproject. Indien er vanuit het Rijk of de provincie middelen beschikbaar komen, willen we een pilot gericht op verduurzaming en renovatie van de particuliere voorraad opzetten.

De verantwoordelijkheid van het verduurzamen van de particuliere voorraad ligt primair bij de eigenaren. Als gemeente hebben wij een stimulerende, adviserende en ondersteunende rol om eigenaren te helpen hun woning toekomstbestendig te maken.

### > Achter de voordeur komen

In het toekomstbestendig maken van onze woningen willen we álle inwoners van Veendam betrekken. Om dit te bereiken zetten we in op het proactief informeren over en stimuleren van verduurzaming. Voor het verduurzamen van de particuliere woningen helpen we als gemeente onder andere met campagnes, de bespaarcoach en subsidies. Hiermee zetten we ons in voor het verlagen van de woonlasten. Met Acantus werken we samen om huurders te informeren over mogelijkheden om de energielasten te verlagen. We zorgen ervoor dat het scala aan bestaande instrumenten bij zoveel mogelijk inwoners bekend wordt en ook makkelijk gevonden kan worden. Hierbij hebben we aandacht voor inwoners die de weg naar de gemeente of woningcorporatie zelf moeilijker weten te vinden.

### > Duurzame nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen moeten toekomstbestendige woningen zijn. Dit betekent dat nieuwbouw in onze gemeente minimaal moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Deze eisen houden in dat nieuwbouw aardgasvrij en Bijna Energieneutraal (BENG) moet zijn. Als onderdeel van het afwegingskader moedigen we ontwikkelaars aan om zo veel mogelijk circulair te bouwen en klimaatadaptieve maatregelen in de woningen en woonomgeving toe te passen.

## Maatregelen doel B

### B1. Bewustwordingscampagne bestaande instrumenten duurzaam gedrag

Inwoners van onze gemeente kunnen op dit moment gebruik maken van onder andere de volgende instrumenten op het gebied van verduurzaming en energiebesparing.

- Energiecoaching voor huurders Acantus
- Jouwbespaarcoach.com voor particuliere woningeigenaren (Regio Deal Oost-Groningen)
  - Gratis Energie Bespaar pakket
  - Bespaarcoaching
  - Quicksan verduurzaming
  - Gemeentelijke isolatiesubsidie energiearmoede
  - CV-dokter
- Inzet kierteams sociale huurvoorraad en particuliere voorraad (Acantus en RWLP)
- Landelijke subsidieregeling: ISDE subsidie
- Advies via Energieloket
- Subsidieregeling 'verbetering en verduurzaming'
- Gebiedsgerichte aanpak subsidie Noordwest

Veel van deze instrumenten worden nog niet door iedereen gevonden. Om inwoners te stimuleren hun woning te verduurzamen en energiebesparende maatregelen door te voeren zetten we in op het onder de aandacht brengen en slim bundelen van de beschikbare instrumenten. We blijven onze inwoners attenderen op de verschillende mogelijkheden en zorgen voor een toegankelijke en laagdrempelige informatievoorziening over de toepassing. We verkennen met Acantus en Commissie Huurzaken Veendam (CHV) welke rol de woningcorporatie en de huurders binnen deze publiekscampagne innemen. Gezamenlijk evalueren

we het effect van de huidige communicatie over de instrumenten en bepalen we op welke vlakken we met de publiekscampagne extra inzetten.

## **B2. Gebiedsgericht werken aan verduurzaming bestaande woningvoorraad**

Samen met Acantus, deBasis Veendam, Commissie Huurzaken Veendam (CHV) én het RWLP (Regio Deal) werken we sinds 2019 in de wijk Noordwest integraal aan het verbeteren van de brede welvaart. In het koersdocument voor deze gebiedsgerichte aanpak is het verbeteren van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen als belangrijke ambitie opgenomen. Dit betreft zowel de woningen van Acantus als de woningen van particulieren. De komende periode blijven we gezamenlijk werken aan de acties uit het uitvoeringsprogramma Noordwest op z'n Best 2022-2030.

De gebiedsgerichte aanpak van woningen en de woonomgeving zetten we graag voort elders in onze gemeente. Indien er middelen voor een nieuwe gebiedsgerichte aanpak beschikbaar komen, zien wij kansen voor renovatie en verduurzaming van nieuwe gebieden. Deze zijn nog nader te bepalen, maar we zien in ieder geval kansen in de kwetsbare (particuliere en sociale) woningvoorraad in Wildervank en de Havenbuurt, het Scheepskwartier en de Rivierenbuurt. Zoals opgenomen in de Warmtevisie starten we met verduurzaming via onze isolatieaanpak in Sorghvliet en Wildervank. Verder focussen we op het aanpakken van de Havenbuurt, het Scheepskwartier, de Zeestratenwijk en de Rivierenbuurt, waar relatief veel kwetsbare, oudere woningen met lage energielabels staan. Het gaat dan vaak om voormalige sociale huur. Omdat in de lintdorpen vrijwel geen sociale huur aanwezig

is, zetten we hier in op het ondersteunen van individuele particuliere woningeigenaren. Afhankelijk van de opgaven in het betreffende gebied en de evaluatie van de gebiedsaanpak in Noordwest bepalen we de nieuwe aanpak.

Acantus is hierin een belangrijke partner, evenals de huurders, kopers en lokale partners/ondernemers. In de gebiedsgerichte aanpak gaan we op zoek naar creatieve initiatieven en ideeën. We vinden eigenaarschap in de wijk belangrijk.

Een belangrijk aandachtspunt in de gebiedsgerichte aanpak is de (financiële) borging: om echt verschil te maken is het van belang om langjarig te kunnen investeren en commitment te organiseren. Hoe zorgen we voor voldoende middelen die ook voor de lange termijn beschikbaar blijven? En hoe creëren we commitment bij zowel de professionele partijen als de inwoners? We kijken voor financiering naar de regio, maar ook naar het Rijk. Indien middelen beschikbaar komen in het kader van de ereschuld aan Groningen willen we die (deels) voor deze kwetsbare woningvoorraad inzetten. Hierover gaan we in gesprek met de regio en het Rijk.

## **B3. Ontwikkelen handvatten verduurzamen monumentale en karakteristieke panden**

In onze gemeente staan veel monumentale en karakteristieke panden, zoals de bebouwing langs de diepen en de linten en enkele historische boerderijen in het buitengebied. Deze beeldbepalende woningen vragen om een verduurzamingsaanpak die aansluit bij de uitstraling van de panden en geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische kwaliteiten. We gaan met de provincie in overleg over het op provinciaal of regionaal niveau organiseren van expertise/

ondersteuningsaanbod voor woningeigenaren die hun monumentale en karakteristieke panden willen verduurzamen. Hierbij zoeken we naar mogelijkheden om bestaande initiatieven zoals de Groene Menukaart en de subsidieregeling voor onderhoud/verduurzaming van gemeentelijke monumenten onder de aandacht te brengen bij inwoners.

## **B4. Ondersteuning energiebesparings- en vergroeningsinitiatieven vanuit de samenleving**

In de gemeente is veel goedkoop particulier bezit in eigendom van lagere inkomensgroepen. Verduurzaming/renovatie van het woningbezit blijft bij deze inkomensgroep achter/achterwege, terwijl juist hier vaak sprake is van energiearmoede. Omdat deze groep relatief meer voorkomt in Veendam (en overig Oost-Groningen), hebben we hier extra aandacht voor gevraagd in de regionale Woondeals Oost-Groningen. Mogelijk is er een pilotproject op te zetten om te kijken wat we voor deze groep kunnen betekenen. Zodat de resultaten van deze pilot ook overgenomen kunnen worden door de regio en omliggende regio's in Groningen.

Indien hier middelen voor beschikbaar worden gesteld willen we energiebesparings- en vergroeningsinitiatieven de ruimte bieden voor een jaarlijks pilotproject en/of financiële ondersteuning vanuit een (nog te ontwikkelen) verduurzamingsfonds. Het gaat ons hierbij om energiebesparing, groene daken, groene tuinen (tegels wippen), initiatieven die de biodiversiteit vergroten en bijdragen aan klimaatadaptatie. We zoeken de samenwerking met onze inwoners en ondernemers op en benutten hun ideeën en talenten.

## **B5. Inventarisatie niet-toekomstbestendige woningvoorraad**

Een deel van onze woningvoorraad is kwetsbaar en verouderd. Voor een deel hiervan is het niet rendabel erin te blijven investeren. We willen hier tijdig op voorsorteren en inventariseren welke woningen op termijn toe zijn aan sloop(/ nieuwbouw). Indien er vanuit de rijksoverheid of de provincie middelen beschikbaar komen, onderzoeken we de kansen van de inzet van een transitiefonds in onze gemeente.

## **DOEL C. Betaalbaar wonen**

Iedereen in Veendam moet betaalbaar kunnen wonen. Dat betekent dat er na het betalen van de woonlasten (huur/hypotheek, gemeentelijke lasten en energie) voldoende overblijft om te voorzien in de basisbehoeften en gezond te kunnen leven én dat de woning die je je kunt veroorloven ook qua omvang past bij je gezinssamenstelling. We willen investeren in de betaalbaarheid van onze woningvoorraad. We hebben de volgende doelen:

### **> Divers en betaalbaar woningbouwprogramma**

We streven ernaar om voor iedereen een betaalbaar en passend woningaanbod te realiseren, door een goede mix van prijssegmenten in het centrum, de wijken, de lintdorpen en het buitengebied. Bij nieuwbouwprojecten zetten we in op de realisatie van voldoende betaalbare woningen, huur en koop. We sluiten aan bij de afspraken die we in de regio in onze Woondeal Oost-Groningen hebben vastgelegd en volgen de lijn die het Rijk uiteenzet in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Om te sturen op een betaalbare woningvoorraad, gebruiken we de verdeling zoals we deze presenteren in ons woningbouwprogramma (zie maatregel A1). Tot en met 2030 betekent dit dat 30% van ons woningbouwprogramma uit sociale huur bestaat en dus minimaal 240 sociale huurwoningen toevoegen. We werken nauw samen met de verhuurders, waarvan Acantus als grootste aanbieder onze eerste partner is, om deze opgave te realiseren.

### **> Inzetten op brede woonlasten**

Een betaalbare woningvoorraad bereiken we niet alleen via nieuwbouw. We nemen een proactieve rol in om met inwoners blijvend het gesprek te voeren over het verlagen van hun brede woonlasten. In lijn

met de doelen uit onderdeel B zien we kansen om in samenwerking met inwoners en Acantus bestaande woningen energiezuiniger te maken en daarmee de energielasten te verlagen.

### **> Meer middenhuur voor starters en senioren**

Naast onze opgave om voldoende sociale huur te ontwikkelen, zien wij ook de vraag naar huurwoningen voor middeninkomens sterk groeien. Als gemeente vinden we het belangrijk dat mensen die te veel verdienen om voor sociale huur in aanmerking te komen, ook een passende woonruimte kunnen vinden in Veendam. Met het aanbieden van voldoende woningen in dit segment (zie ook ons woningbouwprogramma in maatregel A1) realiseren we aantrekkelijke woonruimten voor starters en stimuleren we de doorstroom van senioren die hun koopwoning willen verruilen voor een betaalbare huurwoning.

### **> Goedkope koopwoningen in het goedkope segment behouden**

In vergelijking met de rest van Nederland hebben we in onze gemeente, ondanks stijgende huizenprijzen, een relatief betaalbare voorraad aan koopwoningen. We vinden het belangrijk dat er ook in de toekomst voldoende betaalbare koopwoningen zijn voor verschillende doelgroepen. In de koopsector zetten we daarom in op het behouden van goedkope koopwoningen in het goedkope segment.

## Maatregelen doel C

Een groot deel van onze betaalbaarheidsdoelen zoals hierboven geformuleerd ondervangen we door te sturen op betaalbare nieuwbouw via ons woningbouwprogramma (A1) en afwegingskader (A2). Daarnaast zetten we in op de volgende maatregelen.

### C1. Locatieonderzoek sociale huur

In lijn met het landelijke beleid streven we naar meer balans in de woningvoorraad. Met de toepassing van ons woningbouwprogramma (zie maatregel A1) kiezen we ervoor om 30% van alle plannen in het prijssegment van de sociale huur te realiseren. Uitgaande van ons streven om tot 2030 minimaal 800 woningen toe te voegen, betekent dit een opgave van minstens 240 sociale huurwoningen. Met de bij ons bekende woningbouwplannen voor de komende decennia lijken we dit aantal te kunnen realiseren, mits er geen sprake is van planuitval. Om de benodigde sociale huurwoningen ook daadwerkelijk te realiseren zetten we de komende vier jaar ook in de woningbouwplannen voor sociale huur zowel in op het maken van nieuwe plannen als op de realisatie van harde plannen en het 'opharden' van woningbouwplannen met een zachte planstatus.

Samen met Acantus maken we afspraken over geschikte ontwikkellocaties en de randvoorwaarden. Hierbij zijn ons woningbouwprogramma en afwegingskader leidend. Op de korte termijn richten we ons op de nadere uitwerking en ontwikkeling van locaties zoals vastgelegd in onze prestatieafspraken: Lloyd's terras, Woortsmantlaan, de 11e Laan en transformatie in het kader van

wijkontwikkeling Bareveld. Ook gaan we in overleg op zoek naar nieuwe locaties voor na 2030. Voor Acantus hebben projecten van minimaal 20 tot 30 woningen de voorkeur, zoveel mogelijk in de nabijheid van voorzieningen. We zorgen voor frequent contact met Acantus over de haalbaarheid van de plannen en om eventuele knelpunten in de realisatie vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.

### C2. Prestatieafspraken

We maken jaarlijks prestatieafspraken met woningcorporaties Acantus, Habion, Woonzorg Nederland en Commissie Huurzaken Veendam (CHV) en komen deze afspraken na. Onze woonvisie vormt het uitgangspunt voor de prestatieafspraken. We maken afspraken over:

- De nieuwbouwpoging in de sociale huur: aantallen, doelgroepen en locaties (zie ook maatregel C1.);
- Betaalbaarheid van woningen, woonlasten en voorkomen/beperken van betalingsproblemen;
- Kansen voor starters;
- De verduurzamings- en verbeteringsopgave;
- Wonen en zorg;
- Het huisvesten van aandachtsgroepen in een passende woning en in een passende woonomgeving;
- Bevordering van de kwaliteit van de leef- en woonomgeving;
- Het klimaatbestendig maken van de bestaande woningen en wijken.

### C3. Afspraken over middenhuur met verhuurders

Vooralsnog zijn partijen aan zet als het gaat om het ontwikkelen van woningen in het middeldure huursegment (middenhuur). Om de realisatie van voldoende middenhuur op peil te

houden, is het van belang dat we als overheid en marktpartijen de handen ineen slaan. Vooruitlopend op het wetsvoorstel betaalbare huur willen we met marktpartijen samenwerken aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid én kwaliteit van de middenhuur in onze gemeente. Daarom stellen we een werkgroep op waarin we minimaal elk half jaar een constructief gesprek voeren over de realisatie van middenhuur en de knelpunten waar partijen tegenaan lopen. Daarbij verkennen we welke afspraken we kunnen maken om de productie van middenhuur te bevorderen.

### C4. Antispeculatiebeding continueren

Om ervoor te zorgen dat betaalbare woningen in onze gemeente op langere termijn betaalbaar blijven, hanteren we voor bouwkeuzes die wij als gemeente zelf uitgeven een antispeculatiebeding. Dit antispeculatiebeding passen we toe op nieuwbouwwoningen tot aan de betaalbare koopgrens van €250.000 (elke twee jaar te actualiseren). Het antispeculatiebeding geldt voor een periode van tien jaar. Verkoopt de woningeigenaar de woning met winst, dan is de verkoper verplicht de winst aan de gemeente af te dragen (verkoopprijs - aankoopprijs = winst). Als de bewoner de woning eerder verkoopt, wordt het antispeculatiebeding doorgegeven aan de volgende verkoper, totdat de tien jaar voorbij is.

### C5. Zelfbewoningsplicht continueren

Met de zelfbewoningsplicht verplichten we woningeigenaren om hun woning zelf te bewonen en verbieden het hiermee om de woning door te verhuren. Deze plicht passen we toe op woningen tot een waarde van €250.000 (jaarlijks te actualiseren). Voor elke dag dat er niet aan

deze plicht wordt voldaan kan een boete opgelegd worden. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van drie jaar. Zelfbewoningsplicht is een kettingbeding, dus wordt ook aan een volgende eigenaar doorgegeven.

### **C6. Opkoopbescherming waar nodig**

Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten de opkoopbescherming inzetten. Deze opkoopbescherming houdt in dat het voor woningeigenaren verboden is om hun woning te verhuren binnen vier jaar na aankoop, tenzij hiervoor een vergunning is afgegeven. Deze opkoopbescherming kan zowel gemeentebreed als gebiedsgericht ingezet worden. Via een huisvestingsverordening wijst de gemeente categorieën van woningen en gebieden aan waarvoor deze bescherming geldt. We onderzoeken of de opkoopbescherming voor Veendam van meerwaarde is. Zo ja, dan willen we deze maatregel gericht inzetten, alleen op locaties waar het nodig is.

### **C7. Integrale woonlastenaanpak**

Om de woonlasten voor onze inwoners betaalbaar te houden stellen we een integrale woonlastenaanpak op. We bouwen verder op onze bestaande instrumenten om woonlasten te verminderen. Dit doen we samen met Acantus, Commissie Huurzaken Veendam (CHV) en het RWLP. Waar nodig en mogelijk bundelen we de bestaande instrumenten. Zoals ook vastgelegd in onze prestatieafspraken zetten we in ieder geval in op:

- verlagen energielasten (zie ook doel B);
- transparantie woonlasten d.m.v. indicatie woonlasten bij aanbieden van huurwoning;
- inzet team Vroegeropaf. Het Vroeg Eropaf team

bestaat uit medewerkers van de gemeente Veendam en deBasis Veendam. Het Vroeg Eropaf team levert gratis en professionele hulp aan inwoners over hun geldzaken.

- inzet formulierenteam. Het formulierenteam van deBasis Veendam biedt inwoners hulp en advies bij het invullen van formulieren die gaan over betalingsachterstanden, aanvragen, uitkeringen, kwijtscheldingen, toeslagen.
- niet toepassen jaarlijkse huurverhoging bij woningen met slecht energielabel;
- mogelijk onderzoeken van gemeentelijke lasten.

We verkennen de mogelijkheid om wijkgerichte coaches in te zetten als aanspreekpunt voor inwoners op het gebied van woonlasten.

### **C8. Starterspakket**

We vinden het belangrijk dat starters een koopwoning kunnen vinden in onze gemeente. Om het makkelijker te maken voor starters om in Veendam een woning te kopen zetten we naast het aanbieden van een gemengd woningbouwprogramma (zie maatregel A1.) in op de ontwikkeling van een starterspakket. Hierin wordt van bijvoorbeeld de volgende mogelijke onderdelen verkend of ze passend en interessant zijn voor Veendam: KoopGarant, Duo-wonen (Stichting Statiegeld op Jeugd) en de starterslening. Deze lening is bedoeld voor starters die een woning willen kopen waarvan de aankoopprijs hoger is dan het maximale leenbedrag bij de bank. De starterslening overbruggt het verschil tussen de koopsom van de woning en het maximaal te lenen bedrag. De starterslening wordt afgesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De lening geldt voor een nader te bepalen maximumaankoopprijs (onder de NHG-

grens). Het aanbieden van een Starterslening zorgt ervoor dat koopwoningen in de gemeente Veendam toegankelijker worden voor starters. Een nadeel van de regeling is het mogelijk prijsopdrijvende effect op de woningmarkt. Deze voor- en nadelen worden in de uitwerking van het starterspakket verkend.

### **C9. Doorstromersaanpak**

Het ontwikkelen van geschikte woningen voor senioren zien we als een belangrijk middel om de doorstroming te stimuleren. Naast het beschikbaar stellen van woningen, willen we als gemeente ook huurders en particuliere woningeigenaren ondersteunen om eventuele drempels bij het verhuizen weg te nemen. We zetten in op het ontwikkelen van een doorstromersaanpak. In deze aanpak onderzoeken we onderdelen zoals verhuiscoaches en verhuisvergoeding.

## **DOEL D. Wonen met zorg en ondersteuning (inclusief aandachtsgroepen)**

We streven naar een goede combinatie van wonen, zorg en welzijn. We zorgen voor nieuwe woningen en woonvormen voor de groeiende groep ouderen, voor zorgdoelgroepen en de zorgverleners van de toekomst. Daarnaast vergroten en verbreden we het aanbod voor de aandachtsgroepen (statushouders, arbeidsmigranten, uitstroom vakantieparken, woonwagenbewoners, uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en overige spoedzoekers). We hebben de volgende doelen:

### **> Keuzevrijheid voor senioren en zorgbehoevenden**

Het aantal inwoners met een zorgvraag groeit in Veendam. Wij vinden het belangrijk om deze inwoners naast een passende woning ook een passende woonomgeving aan te kunnen bieden. Voor sommige inwoners betekent dit dat zij in hun eigen wijk kunnen (blijven) wonen. Voor anderen is het belangrijk dat zij wonen op een plek waar zorg en ondersteuning in de directe omgeving centraal staan, en waar de openbare ruimte toegankelijk en inclusief is ingericht. Om aan te sluiten bij de diverse woonbehoeften van mensen met een zorgvraag investeren we zowel in voldoende zorgwoningen in de wijken, als in plekken waar wonen, zorg en voorzieningen geconcentreerd zijn (woonzorgzones). We werken nauw samen met zorgpartijen om een zachte landing in de wijken te organiseren en daarnaast wonen, zorg en ondersteuning strategisch te clusteren.

### **> Bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken**

Een groot deel van onze woningvoorraad is in principe om te vormen tot een nultredenwoning (zie de woonatlas in bijlage 2), maar is nu nog niet levensloopbestendig. Als gemeente willen we woningeigenaren ondersteunen om hun woning levensloopbestendig te maken door hen te ondersteunen bij het doorvoeren van aanpassingen, zoals het installeren van een traplift en het weghalen van drempels. Ook werken we samen met Acantus om dergelijke ingrepen in de sociale huurvoorraad uit te voeren. We maken afspraken over de vereiste ingrepen naar een nultredenwoning en benutten koppelkansen zoals complexgewijze renovatieplannen. Ons uitgangspunt is dat de woningeigenaar primair verantwoordelijk is voor het levensloopbestendig maken van de woning. De gemeente ondersteunt waar nodig om die eigen verantwoordelijkheid op te pakken.

### **> Nieuwe zorggeschikte woningen en (collectieve) woonvormen voor wonen met zorg in het woningbouwprogramma**

De vergrijzing in onze gemeente maakt het noodzakelijk dat we inzetten op een woningaanbod voor senioren dat aansluit bij hun toekomstige woon(zorg)vraag. In ons nieuwbouwprogramma (zie A1) bieden we daarom ruimte aan het bouwen van vernieuwende (collectieve) woonvormen zoals hofjes, meergeneratiewoningen en zorggeschikte woningen, waarin ook ruimte is voor vernieuwende zorgconcepten op basis van scheiding van wonen en zorg. Dit is nodig omdat de uitbreidingscapaciteit voor intramurale verpleeghuiszorg waarschijnlijk zeer beperkt zal zijn. Als gemeente voelen we ons verantwoordelijk om initiatieven die het

woonzorgaanbod vergroten maximaal te faciliteren en ondersteunen in de totstandkoming.

Bestaande verpleeghuis- en woonzorgcapaciteit willen we graag behouden voor Veendam, gezien de toenemende zorgvraag. Als gemeente zullen wij bestaande verpleeghuizen en woonzorgcomplexen in principe faciliteren bij nieuwbouw- en transformatieplannen vanuit een woonzorgzone perspectief, wanneer dit in het belang is van hun voortbestaan is. Ook waar dit uitbreidingscapaciteit op basis van scheiding van wonen en zorg vergt, staan wij hiervoor open, mits dit ruimtelijk inpasbaar is.

### **> Ruimte voor verschillende vormen van informele zorg**

Op sommige plekken in onze gemeente is het minder goed mogelijk om voldoende voorzieningen en speciale woon(zorg)vormen te bieden. Toch begrijpen we dat inwoners met een zorgvraag graag in hun bestaande omgeving willen blijven wonen. Om dit te faciliteren doen we als gemeente een beroep op de informele zorg. We waarderen de inzet van inwoners die informele zorg leveren en willen als gemeente randvoorwaarden bieden om deze zorgverlening zo goed mogelijk te faciliteren. Dit betekent dat we in onze woningbouwprogramma ruimte bieden voor verschillende vormen van informele zorg en mantelzorg, bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van (tijdelijke) mantelzorgwoningen en het mogelijk maken van het delen van woningen en/of ruimtes in de bestaande woningvoorraad.

### **> Integratie van aandachtsgroepen**

Naast reguliere woningzoekenden hebben we

in onze gemeente ook bepaalde doelgroepen waarvoor het over het algemeen lastiger is om een passende woning te vinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor statushouders, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang uitstromen. Een specifieke doelgroep zijn jongeren die bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd uit de jeugd- of pleegzorg of een problematische gezinssituatie uitstromen, dan op eigen benen komen te staan en zelfstandig gaan wonen, al dan niet met begeleiding. Deze doelgroepen zijn vaak afhankelijk van sociale huur. Het is ons streven dat deze aandachtsgroepen binnen de gemeente Veendam in een passende woning én een passende woonomgeving gehuisvest worden. Hierbij kiezen we ten behoeve van de leefbaarheid voor huisvesting in alle wijken en lintdorpen, om integratie te bevorderen en clustering van kwetsbare doelgroepen te voorkomen. Dit betekent dat we zowel in het centrum als in de woonwijken en de lintdorpen inzetten op het aanbieden van passende woningen. In alle gevallen hebben we daarbij aandacht voor een zachte landing van de aandachtsgroepen en de draagkracht van het dorp en/of de wijk.

#### **> Vernieuwing via zorgtechnologie/smart homes**

Als gemeente staan we open voor innovaties in de zorgtechnologie die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. We zien mogelijkheden in vormen van 'zorg op afstand' en het toepassen van meer domotica (slimme apparaten), om hiermee de zorgverlening zo efficiënt mogelijk in te richten. Zorgpartijen staan aan de lat voor het initiëren en implementeren van deze vernieuwende vormen.

#### **> Aantrekkelijke woonmilieus voor zorgverleners van de toekomst**

De vergrijzing en groeiende groep zorgbehoevenden maakt dat we ook in onze woningbouwopgave (zie doel A) specifiek inzetten op woningen voor de mensen die zorg leveren. We willen de komende jaren inzicht krijgen in de opgaven op de arbeidsmarkt en voldoende aantrekkelijke en betaalbare woningen en woonmilieus voor zorgprofessionals realiseren.

#### **Maatregelen doel D**

Er ligt een forse opgave om de komende jaren voldoende, passende woningen aan zorgbehoevenden te kunnen bieden. Ons woningbouwprogramma (zie maatregel A1) en ons toetsingskader voor woningbouw (zie maatregel A2) zijn twee instrumenten waarmee we in onze gemeente de komende jaren sturen op de realisatie van deze woningen.

De opgaven met betrekking tot wonen en zorg beperken zich niet tot onze gemeente. In uitvoering van de nationale programma's 'Wonen en Zorg voor ouderen' en 'Een Thuis voor Iedereen' werken we ook op regionaal en provinciaal (Koploperregio) schaalniveau samen aan het opstellen van woonzorgvisies (momenteel in ontwikkeling). De door ons gestelde doelen en de daarvoor benodigde maatregelen zullen in deze documenten nader uitgewerkt worden in afspraken over aantallen en monitoring. In dit kader beschrijven we waar we als gemeente in ieder geval op inzetten:

#### **D1. Definitie levensloopbestendigheid ontwikkelen**

In het toewerken naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor alle inwoners, jong en oud, wordt vaak het begrip 'levensloopbestendig' gehanteerd. Om vraag en aanbod met betrekking tot een levensloopbestendige woning goed op elkaar aan te laten sluiten, moeten we met elkaar afspraken maken wat het begrip inhoudt. Als uitvoering van het regionaal ambitiekader Oost-Groningen ontwikkelen we als Oost-Groningse gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar een definitie voor levensloopbestendigheid. Dit is een minimumniveau



en niet geregeld in het Bouwbesluit. De zorgpartijen denken hierover mee.

## **D2. Woonzorgtafels**

Om de woonzorgopgave zo goed mogelijk het hoofd te bieden is structurele afstemming en kennisuitwisseling tussen de gemeente, Acantus, (thuis)zorg- en welzijnspartijen, huurdersverenigingen en cliëntenbelangenverenigingen nodig. Deze gewenste structurele afstemming over de woonzorgopgave krijgt vorm in de woonzorgtafel. Dit is een breed overleg van de genoemde partijen die jaarlijks bij elkaar komt om de staat van de woonzorgopgave in de breedte te bespreken en de thematische woonzorgtafels voor te bereiden. Hierbij worden ook belanghebbende inwoners uitgenodigd (praten met en niet over). Aansluitend op de actuele opgaven worden ook thematische woonzorgtafels georganiseerd. Jaarlijks wordt bepaald welke thema's hierin aan bod moeten komen. De woonzorgtafels leveren input voor het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie, waaronder (de actualisering van) het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma, de ontwikkeling van nieuwe woonvormen en de prestatieafspraken met woningcorporaties. Er worden in 2024 ieder geval thematische woonzorgtafels georganiseerd over de volgende thema's:

- Woonruimte voor de 18-/18+ doelgroep: betrokken jeugd aanbieders, jongerenwerk, jeugdprofessionals (coördinator 18-/18+) beleidsadviseurs, marktpartijen en vooral jongeren zelf.
- Nieuwe woonvormen (kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen, knarrenhoven): VVT-partijen (wijkverpleging, thuiszorg, de beide

aanbieders van huishoudelijke ondersteuning, zorgaanbieders (VPT en MPT) Meander, ZGG) huisartsen (praktijkondersteuners, OSD-ers), zorgverzekeraar/zorgkantoor, ouderenbonden, initiatiefgroepen van bewoners, deBasis (ouderenwerk), beleidsadviseurs sociaal en wonen, Wmo-consulenten.

- Kleinschalige collectieve woonvormen: bestaande locaties doorontwikkelen en levensvatbaar houden.
- Gebiedsindeling thuiszorg en wijkverpleging (op vrijwillige basis) met de in Veendam werkzame leveranciers van wijkverpleging en thuiszorg, Menzis/Zorgkantoor en deBasis

## **D3. Nieuwe woonvormen voor inwoners met een zorgvraag**

Om goed aan te sluiten op de toekomstige woonbehoefte staan we open voor vernieuwende woonconcepten. In 2024 inventariseren we de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen zoals mantelzorg- en kangoeroewoningen. We zetten in op het aanpassen van onze beleidsregels om de mogelijkheden voor dergelijke woonvormen te verruimen. Mede op basis van de te ontwikkelen regionale woonzorgvisie gaan we de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen inventariseren, zoals mantelzorg-, kangoeroewoningen, zorggeschikte woningen al dan niet in geclusterde vorm om de zorgverlening te faciliteren, nieuwe woonzorgformules op basis van scheiding van wonen en zorg. Initiatieven die zich aandienen nemen we in beschouwing. We onderzoeken het structureel mogelijk maken van kangoeroe- en mantelzorgwoningen (de mogelijkheid om af te zien van tijdelijke vergunningen en bestemmingen) en de wenselijkheid en haalbaarheid van gespikkeld wonen (zoals de combinatie van jongeren

met dementerende ouderen/ouderen met een ondersteuningsvraag of GGZ-cliënten met gehandicaptenzorgcliënten). Hierbij kijken we naast de woning ook naar een toegankelijke en passende woonomgeving.

## **D4. Doorvertalen provinciale modelverordening naar lokale huisvestingsverordening met urgentieregeling**

In het wetsvoorstel 'Regie op de Volkshuisvesting' wordt elke gemeente verplicht om in 2025 een huisvestingsverordening met urgentieregeling vast te stellen. In de gemeentelijke huisvestingsverordening leggen we regels vast over het toewijzen van sociale huurwoningen aan urgente woningzoekenden. In deze huisvestingsverordening wordt in een urgentieregeling opgenomen welke aandachtsgroepen in aanmerking komen voor voorrang op vrijkomende woningen. In eerste instantie hanteren we hierbij de categorieën verplichte urgenten zoals door het Rijk benoemd.

Op provinciaal niveau maken de provincie Groningen, de Groningse gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders afspraken over het urgentiebeleid. Anticiperend op deze verplichting neemt de provincie Groningen initiatief in het opstellen van een provinciale modelverordening. Als gemeente sluiten we aan bij deze verordening en vertalen we dit door naar een lokale urgentieregeling binnen de huisvestingsverordening. We benutten 2023 en 2024 om samen met de provincie, Groningse gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties maar ook met zorgpartijen afspraken te maken over de toepassing van het beleid. We doen dit in nauwe samenwerking tussen fysiek en sociaal domein.

#### **D5. Huisvesting statushouders**

Elke gemeente in Nederland moet voldoen aan de wettelijke taakstelling om statushouders te huisvesten, zo ook Veendam. Als gemeente dragen we de zorg om statushouders een woning te bieden en hen te begeleiden bij de integratie in de samenleving. In het huisvesten van statushouders werken we nauw samen met Acantus, die een gedeelte van haar woningen beschikbaar stelt om de gemeentelijke taakstelling op te vangen. Met monitoring houden we gezamenlijk vinger aan de pols binnen de huisvestingsopgave en komen we halfjaarlijks samen om onze afspraken op dit thema waar nodig te herijken. Parallel aan deze samenwerking met Acantus gaan we als gemeente op zoek naar aanvullende mogelijkheden voor de opvang van statushouders in onze gemeente.

#### **D6. Concretisering aanpak huisvesting woonwagenbewoners met de regio**

Op dit moment kent onze gemeente één woonwagenlocatie met twintig standplaatsen voor woonwagens. Op dit moment kent onze gemeente één woonwagenlocatie met twintig standplaatsen voor woonwagens. We concretiseren onze aanpak voor deze locatie en doelgroep.

We concretiseren onze aanpak voor deze doelgroep in 2023.

#### **D7. Opstellen regionale woonzorgvisie**

Als gemeente nemen wij intensief deel aan de ontwikkeling van de regionale woonzorgvisie, waarbij we inzetten op het leren van én met elkaar. Met een woonzorgvisie op regionaal niveau streven we binnen Oost-Groningen naar een passend aanbod aan de benodigde intramurale capaciteit, een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen

en voldoende passende woningen en woonvormen voor de verschillende zorgbehoevende inwoners. We gaan daarbij de samenwerking aan met andere Oost-Groningse gemeenten, maar ook met de woningcorporaties, projectontwikkelaars, het sociaal domein, zorgaanbieders en andere zorggerelateerde partijen.

In deze regionale woonzorgvisie wordt de behoefte van aandachtsgroepen in beeld gebracht. Als daar aanleiding voor is, onderzoeken we de mogelijke meerwaarde en kansen van Skaeve Huse. We streven er daarnaast naar om dak- en thuisloosheid binnen onze gemeente zoveel mogelijk te voorkomen. Enerzijds zetten we daarom, in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, in op het voorkomen van dakloosheid. Anderzijds zien we mogelijkheden in het toepassen van Housing First voor (dreigend) dakloze personen met meervoudige problematiek. Housing First is een vorm van begeleid wonen waarbij, in plaats van een plek in de opvang, een dakloos persoon een woning aangeboden krijgt. Vanuit de eigen woonruimte wordt daarna samen met ambulante begeleiding gewerkt aan de problemen waarmee degene kampt. De mogelijkheden van het toepassen van het Housing First principe onderzoeken we samen met Acantus en de zorg- en welzijnsorganisaties op basis van de uitkomsten van de Preventiescanner Dakloosheid.

#### **D8. Locaties aanwijzen voor kleinschalige woonvormen**

We kennen in onze gemeenten al enkele goede voorbeelden van kleinschalige woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte, waar ze zelfstandig wonen en de zorg collectief georganiseerd is. We wijzen de komende jaren twee of drie plekken aan

in bestaande woningbouw- of transformatielocaties die voor een dergelijke woonvorm gebruikt kunnen worden. We doen dit op basis van de behoefte in de wijken en kijken bijvoorbeeld naar leegstaande kerkgebouwen en een mogelijke uitbreiding op het terrein van AGW. In het centrum verkennen we mogelijke centrumlocaties.

#### **D9. Onderzoek toekomstige ontwikkeling arbeidsmigranten**

Op basis van onze contacten met werkgevers, afspraken in de provincie en regio en prognoses onderzoeken we de toekomstige ontwikkeling van arbeidsmigranten in onze gemeente. Indien blijkt dat het de verwachting is dat deze groep gaat groeien, gaan we op zoek naar huisvestingslocaties.

## DOEL E. Leefomgeving en leefbaarheid

Onze inwoners waarderen het wonen in Veendam niet alleen om de woningen, maar ook juist om het landschap en de voorzieningen. Met ons woonbeleid willen we bijdragen aan leefbare en veilige wijken, het draagvlak onder voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit van onze parkstad versterken. De komende jaren hebben we de volgende doelen:

### > Vernieuwende woonmilieus

De aanwezigheid van groen en blauw in de gemeente Veendam is voor veel inwoners een belangrijke kwaliteit van het wonen hier. We blijven investeren in de kwaliteit van onze woonomgeving voor onze huidige en toekomstige inwoners. Zoals beschreven bij doel A bieden we ruimte voor de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen en woonmilieus met een regionale aantrekkingskracht. We zetten in op groene en gezonde woningbouwinitiatieven die aansluiten bij ons parkstadkarakter, zoals wonen aan het water, woningen met uitzicht over de veenkoloniale linten en wonen bij de recreatieve gebieden.

### > Aantrekkelijke woonmilieus voor nieuwe inwoners en werknemers van de toekomst

Om onze lokale economie de komende jaren gezond te houden en een impuls te geven zijn voldoende werknemers in de verschillende sectoren onmisbaar. Werken en wonen hebben vaak een duidelijke relatie: om de aantrekkingskracht van Veendam als gemeente om te werken te vergroten, moeten ook de woningen en de woonomgeving uitnodigend zijn. Als gemeente zetten we in op het behouden en aantrekken van werknemers door aantrekkelijke woonmilieus in onze nieuwbouw en

bestaande wijken en dorpen te creëren. Belangrijke doelgroepen die we hierbij op het oog hebben zijn zorgverleners (zie doel D), onderwijzers en mensen met technische beroepen. Om woningen en woonmilieus te ontwikkelen die passen bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van (toekomstige) werknemers stemmen we af met de werkgevers in onze gemeente.

### > Aanpak kwetsbare (verouderde) panden

Door het gebiedsgericht aanpakken van kwetsbare woningen in de gemeente (zie doel B) dragen we samen met woningeigenaren, huurders, Acantus en welzijnsorganisaties bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken, lintdorpen en het buitengebied. We werken aan de uitvoering van de bestaande wijkontwikkelplannen en onderzoeken in samenwerking met deze partijen de noodzaak om nieuwe wijk- of dorpontwikkelplannen aan te wijzen. Als gemeente maken we een inventarisatie van kwetsbare woningen. Daarnaast houden we op buurtniveau contact met inwoners over overlastproblemen en werken we samen met hen aan oplossingen. Uiteraard staan we hierbij open voor bewonersinitiatieven die de leefbaarheid ten goede komen.

### Centrumvisie Veendam

In samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en inwoners werken we aan een vitaal, leefbaar en toekomstbestendig centrum van Veendam. Met deze visie zetten we in op het aanpakken van de structurele leegstand van panden en geven we een impuls aan de ruimtelijke kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in het centrum. Ons uitgangspunt: van 'place to buy' transformeren we het centrum naar een 'place to be'. In deze centrumvisie wordt het thema wonen

op hoofdlijnen uitgewerkt. Vanuit de kwaliteiten van de verschillende gebieden wordt gekeken in welke deelgebieden woningbouwontwikkeling wenselijk is om het centrum de verdiende impuls te geven.

Bij werkzaamheden zoals aanpassingen aan de infrastructuur en de renovatie en/of verduurzaming van woningen in de buurt gebruiken we het momentum om aanpassingen in de openbare ruimte te doen die de kwaliteit van de leefomgeving vergroten. We houden hierbij de groennorm uit de omgevingsvisie aan.

## **Maatregelen doel E**

Een groot deel van onze doelen op het gebied van leefbaarheid en de leefomgeving ondervangen we met het sturen op een gemengd woningbouwprogramma (zie A1) en met de inzet van het afwegingskader (zie A2). Daarnaast zetten we in op de volgende maatregelen.

### **E1. Continueren inzet regionale instrumenten RWLP**

Als gemeente nemen we deel aan de Regio Deal Oost-Groningen (voorheen Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan). De Oost-Groningse gemeenten, provincie Groningen en het programmabureau RWLP kennen een Regionaal Prestatiekader waarin afspraken over de regionale woningmarkt en woningvoorraad zijn opgenomen. Uit dit prestatiekader is een menukaart opgesteld met verschillende instrumenten die als doel hebben de woningvoorraad in de regio te verbeteren en toekomstgeschikt te maken. Een voorbeeld hiervan is het project 'Rotte kiezen-aanpak', waarin verpauperde particuliere woningen worden opgeknapt, gesloopt of opgekocht. We blijven actief deelnemen aan de Regio Deal. In samenwerking met het programmabureau RWLP willen we de komende vier jaar verkennen op welke manier we de inzet van dergelijke regionale instrumenten kunnen continueren.

### **E2. Regulier contact met werkgevers benutten voor afstemming over benodigde woningen voor werknemers**

In de afgelopen jaren hebben steeds meer werkgevers onze gemeente ontdekt. Het bedrijfsleven in onze gemeente groeit en trekt daardoor ook meer werknemers aan. Als gemeente

vinden wij het belangrijk dat deze werknemers die bijdragen aan de Veendamse economie ook een goede woning in onze gemeente kunnen vinden. We zoeken de samenwerking op met werkgevers om tijdig in te kunnen spelen op een groeiende vraag naar huisvesting voor (toekomstige) werknemers. We benutten ons contact met de werkgevers om gezamenlijk afspraken te maken over de benodigde kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad.

### **E3. Woonoverlastproces**

Met het tijdig signaleren en aanpakken van overlast in de woonomgeving willen we het woongenot voor al onze inwoners verbeteren. Dit doen we in aanvulling op het bestaande beleid van Openbare Orde en Veiligheid (OOV), de Openbare Geestelijke Gezondheid (OGGZ/meldpunt bezorgd), het Wijkgericht Werken, het buurt- en welzijnswerk van deBasis en het leefbaarheidsbeleid van woningcorporatie Acantus.

Met onze OGGZ-partners, deBasis, de politie en Acantus hebben we een proces woonoverlast ingericht, waarbij afspraken zijn gemaakt over ieders rollen en verantwoordelijkheden, welke instrumenten kunnen worden ingezet en wat er van inwoners zelf wordt verwacht om woonoverlast te stoppen. Er wordt duidelijk aangegeven waar meldingen van woonoverlast kunnen worden geadresseerd. De procesregie woonoverlast is belegd bij de gemeente Veendam en wordt aangehaakt bij bestaande structuren van OGGZ en OOV. Het proces woonoverlast wordt voor de zomer 2023 bestuurlijk vastgesteld. Lukt het inwoners niet onderling problemen van woonoverlast op te lossen, dan kunnen zij binnenkort een beroep doen op buurtbemiddeling (stap 2 in het woonoverlastproces). De gemeente Veendam en

woningcorporatie Acantus financieren gezamenlijk een pilot buurtbemiddeling voor een periode van drie jaar.

## GEBIEDSGERICHTE ACCENTEN

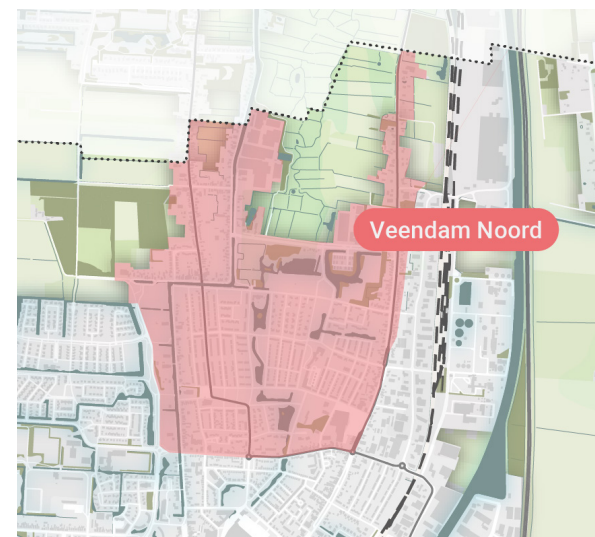
Elk gebied vraagt om eigen accenten. De komende jaren zullen we ons woningbouwprogramma gebiedsgericht doorvertalen. Daarbij leggen we de volgende accenten.



Het **centrum van Veendam** bestaat uit het gebied binnen de Julianalaan, Sorghvlietlaan, Buitenwoellaan, Jakob Bruggemalaan, Lloydsweg en Van Stolbergweg. We leggen hier de volgende accenten:

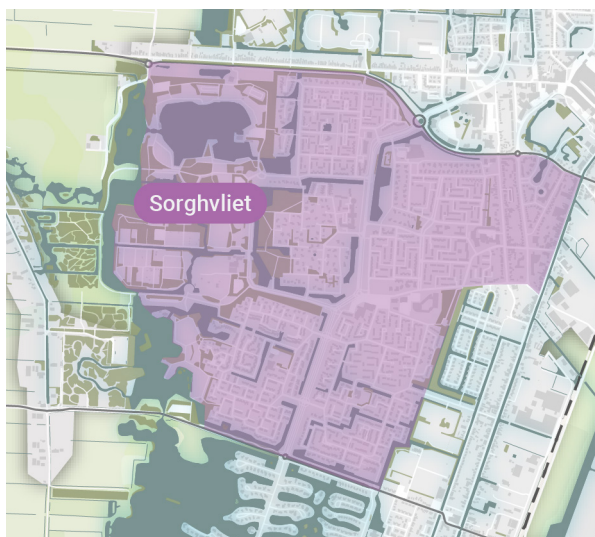
- » Het centrum is een concentratiegebied voor nieuwbouw en transformatie. We voegen hier minimaal 300 woningen toe, met het volgende woningbouwprogramma:
  - 30% sociale huur
  - 20% middenhuur
  - 10% dure huur
  - 10% goedkope koop
  - 20% middeldure koop

- 10% dure koop
- » Accent op woningen voor senioren en starters zorgt voor meer levendigheid (verschillende doelgroepen die op verschillende momenten op de dag aanwezig zijn)
- » Mix van grondgebonden woningen en appartementen (50%/50% voor nieuwe woningbouwplannen die nu nog niet in procedure zijn)
- » 80% van de appartementen in nieuwe woningbouwplannen is 70m<sup>2</sup> of groter
- » Werken aan leefbaarheid, bereikbaarheid, voorzieningenaanbod en vestigingsklimaat via centrumvisie
- » Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit heeft prioriteit
- » Zonering binnen het centrum uit de centrumvisie is leidend voor waar wel/geen transformatie, appartementen, kwalitatieve criteria en wel/niet wonen in de plint
- » Verkennen mogelijke locatie voor woonzorgzone
- » Vergroenen woonomgeving
- » Inventarisatie leegstand/rotte kiezen
- » Historische structuren en beschermde stadsgezichten versterken



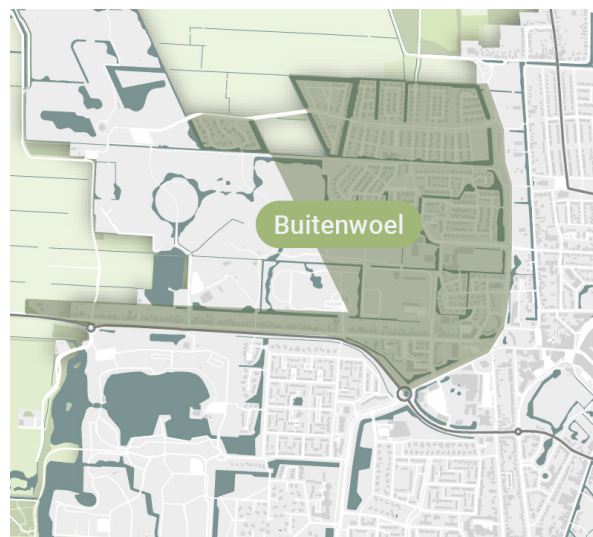
**Veendam Noord** ligt ten noorden van het centrum en is gebouwd in de naoorlogse periode (1945-1960). De laatste jaren is in Noord veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad en leefbaarheid. We leggen hier de volgende accenten:

- » Ruimte voor inbreiding
- » Accent in nieuwbouw op middensegment
- » Voortzetten gebiedsaanpak bestaande woningvoorraad/verduurzaming
- » Vergroenen woonomgeving
- » Verkennen mogelijke locatie voor woonzorgzone



De wijk **Sorghvliet** ligt ten zuidwesten van het centrum en is ruim opgezet met veel groen- en waterstructuren. Sorghvliet bestaat uit een vijftal buurten: Scheepskwartier, Zeestratenwijk, Borgerspark, Provinciehoek en Rivierenbuurt. Elke buurt heeft zijn eigen karakter. Dit komt door de grootte van de wijk, maar ook door het feit dat de wijk niet in één keer gebouwd is. De wijk is namelijk in de jaren '60 tot de jaren '80 in fasen ontwikkeld. We leggen hier de volgende accenten:

- » Ruimte voor inbreiding
- » Nieuwbouw inpassen in bestaande ruimtelijke context
- » Inzet op verduurzaming met woningeigenaren
- » Verkennen mogelijke locatie voor woonzorgzone



De wijk **Buitenwoel** is gelegen aan de noordwestzijde van Veendam. Deze wijk bestaat uit drie buurten: Zilverpark, Gildenbuurt en Golfiaan. De wijk is gebouwd vanaf de jaren '80 en is nog niet afgerond. We leggen hier de volgende accenten:

- » Buitenwoel is een concentratiegebied voor nieuwbouw. Er is ruimte voor uitbreiding. We voegen hier minimaal 300 woningen toe
- » Woningbouwprogramma nog uit te werken. Meer diversiteit in doelgroep en prijssegment dan tot op heden het beleid is geweest.
- » Accent op gezinnen
- » Waterrijk wonen
- » Aanleg Buitenwoeltracé in verband met de noodzakelijke verkeersafwikkeling voor dit gebied en het aangrenzende Veendam- Noord
- » Verkennen mogelijke locatie voor woonzorgzone



**Wildervank** heeft als het grootste lintdorp en met de ligging ten opzichte van het centrum van Veendam een unieke positie en eigen karakter. We leggen hier de volgende accenten:

- » Ruimte voor het toevoegen van woningen via nieuwbouw en transformatie
- » Inzet op verduurzaming met woningeigenaren
- » Transformatie van bedrijfsmatig vastgoed
- » Verkennen mogelijke locatie voor woonzorgzone



In onze gemeenten zijn er meerdere, kleinere en grotere **lintdorpen**: Borgercompagnie, Ommelanderswijk, Zuidwending en Wildervanksterdallen. In deze lintdorpen wordt voornamelijk gewoond en zijn ook enkele voorzieningen te vinden. De lintdorpen hebben een langgerekte structuur (soms langs een van de diepen) en worden omgeven door een open landschap. De lintdorpen horen bij het veenkoloniale landschap. We leggen hier de volgende accenten:

- » Ruimte voor inbreiding passend in de ruimtelijke context (met behoud van de verbinding tussen buitengebied en lint)
- » Voor transformatie (boerenerven) geldt dat deze zich dient te verhouden met de omgeving in de zin van gebruiksintensiteiten (maatwerk)
- » Ruimte voor functiewijziging met als doel het toevoegen van woonvormen die nu nog niet aanwezig zijn, zoals kleinschalige collectieve woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte
- » Inzet op verduurzaming met woningeigenaren
- » Rotte kiezen aanpakken

Het **buitengebied** (het gebied buiten de lintdorpen en woongebieden) heeft met name een agrarische functie. We vinden het belangrijk het open karakter van het landschap te behouden. We leggen hier de volgende accenten:

- » Ruimte voor beperkt woningen toevoegen via transformatie (maatwerk)
- » Onderzoek naar nieuw uitbreidingsgebied (voor na 2030)
- » Inzet op verduurzaming met woningeigenaren

▶ UITVOERING

# 4. Uitvoering





In het vorige hoofdstuk hebben we uiteengezet wat we de komende jaren willen bereiken als het gaat om het wonen in de gemeente Veendam en welke maatregelen we inzetten. In dit uitvoeringsprogramma beschrijven we hoe we dit willen bereiken. We gaan in op de rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen en zetten ons uitvoeringsprogramma uit in de tijd.

## Samenvatting rollen en verantwoordelijkheden

### Gemeente

- Regierol in lokale volkshuisvestingsopgave
- Rol in het faciliteren van de partijen die woningen bouwen, verkopen, verhuren en verduurzamen
- Taak om voortgang van de gemaakte afspraken monitoren
- Bewaken van de uitvoering van onze lokale woonvisie
- Taak in nastreven van regionale en landelijke ambities op het gebied van wonen

### Inwoners

- Belangrijke partner van de gemeente. Rol om kennis, wensen en zorgen met betrekking tot wonen te delen met gemeente
- Als gemeente nemen we een open houding aan richting inwonersinitiatieven die aansluiten bij onze ambities

- Als gemeente maken we ons hard voor betaalbare woonlasten en zetten we in op het ondersteunen van investeringen in de woning en woonomgeving.

### Woningcorporaties

- Verantwoordelijk voor beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen in onze gemeente
- Partner van gemeente In onze prestatieafspraken, waarin wij invulling aan onze samenwerking.

### Huurdersorganisatie Commissie Huurzaken (CHV)

- Belangenbehartiging huurders van Acantus woningen in onze gemeente
- Partner van de gemeente in onze prestatieafspraken

### Marktpartijen

- Uitvoerende partijen: met hun kennis van de lokale woningmarkt en de bouw mogelijkheden werken we samen aan behalen doelstellingen uit woonvisie
- Als gemeente vragen we marktpartijen om ons tijdig te benaderen bij knelpunten in de realisatie van de woningbouwopgave en samen met ons in gesprek te gaan over oplossingen.

### Zorg- en welzijnsorganisaties

- Verantwoordelijk voor het welzijn van de inwoners van onze gemeente
- Ontwikkelingen in zorg, sociaal domein en de vergrijzing vragen om een intensieve samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners
- Als gemeente hebben wij de expertise van de

zorg- en welzijnsorganisaties hard nodig om afspraken te kunnen maken over passende vormen van wonen en zorg.

### Werkgevers

- Partner van de gemeente in gesprek over de huisvesting van onze arbeidskrachten
- Als gemeente dragen wij de zorg voor een goed werkklimaat voor werkgevers en werknemers, hierbij hoort ook het bieden van een goede woning en een goed woonklimaat

### Waterschap Hunze en Aa's

- Verantwoordelijk voor het waterbeheer in onze gemeente
- Partner van de gemeente in beschermen omgevingskwaliteit en veiligheid: onze waterrijke woonomgeving bestendig maken tegen de gevolgen van klimaatverandering

### SAMENWERKING

We willen de samenwerking met deze partijen graag vasthouden in de uitvoering van de woonvisie. We richten daarom een woonzorgtafel op om de opgaven op het gebied van wonen en zorg verder uit te diepen (zie ook maatregel D2). Daarnaast voeren we een halfjaarlijks Woonoverleg Veendam in waarin we met al onze woonpartners bijpraten over de stand van zaken op de woningmarkt van Veendam, kansen en knelpunten rondom nieuwbouw (opgave en realisatie) en inspirerende voorbeelden en projecten.

## Rollen en verantwoordelijkheden

De komende jaren staan we in Nederland gezamenlijk voor de opgave om voldoende woningen te realiseren. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda zet het Rijk fors in op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Voor de ambities en doelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's is grote inzet van verschillende partijen nodig. Ook komt de regie op de woningmarkt, meer dan de afgelopen jaren het geval was, bij de overheid te liggen. Gemeenten, maar ook provincies en het Rijk nemen samen de verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de volkshuisvestingsopgave.

Als gemeente dragen we bij aan de landelijke, provinciale, regionale en lokale woonopgaven met onze woonvisie. Om onze ambities te verwezenlijken en de maatregelen een goede uitwerking te geven hebben we onze partners hard nodig. Hieronder zetten we uiteen op welke manier we samen met verschillende partijen aan de woonkwaliteit van onze gemeente werken, en welke invulling dat aan ieders rol en verantwoordelijkheid geeft.

### Gemeente

We nemen de regie over onze lokale volkshuisvestingsopgave. We zetten ons dagelijks in om voor al onze inwoners de ambitie van het goed wonen in de groene Parkstad te verwezenlijken. Tegelijkertijd bouwen, verkopen, verhuren en verduurzamen wij zelf geen woningen - dat doen onze woonpartners en inwoners. We faciliteren deze partijen zo goed mogelijk, om samen met hen te investeren in de bestaande en toekomstige woningen in het centrum, de woongebieden, lintdorpen en het buitengebied.

Samen met onze partners en inwoners monitoren we de voortgang van de gemaakte afspraken en sturen we tijdig bij wanneer nodig. We zorgen ervoor dat we voor de verschillende woonpartijen en inwoners een betrouwbare en behulpzame partner zijn. Dit betekent dat we heldere afspraken met partijen maken, duidelijk communiceren en elkaar weten te vinden. We bewaken de uitvoering van onze lokale woonvisie en streven naar regionale en landelijke ambities op het gebied van wonen. Dit betekent dat we ook op regionaal en provinciaal niveau de samenwerking voortzetten.

Met onze woonvisie scheppen we kaders die de woonkwaliteit in onze gemeente moeten bewaken en versterken. We werken daarbij aan de woonkwaliteit op de korte termijn, maar houden ook rekening met trends en ontwikkelingen en onze gemeentelijke taakstelling als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving die op de langere termijn impact hebben. Vooruitlopend daarop actualiseren we in 2025 (twee jaar na afronding van deze woonvisie) ons woningbouwprogramma en afwegingskader.

### Inwoners

Al onze inwoners, jong en oud, dragen de verantwoordelijkheid om een steentje bij te dragen aan het creëren van een fijne leefomgeving. Inwoners van onze gemeente weten als geen ander hoe het is om te wonen in de gemeente Veendam. Ze hebben kennis over de kwaliteiten die Veendam biedt, maar ook terechte zorgen, bijvoorbeeld als het gaat om woonlasten en beschikbare woonruimte. Als gemeente vinden wij het belangrijk om te horen wat er speelt, welke wensen en zorgen er zijn met betrekking tot het wonen en welke innovatieve ideeën inwoners zelf hebben. Daarom vinden wij het belangrijk dat wij - inwoners

en de gemeente - elkaar weten te vinden om ons samen in te zetten voor de woonkwaliteit van Veendam. We nemen een open houding aan richting inwonersinitiatieven die aansluiten bij onze ambities op het gebied van wonen. Daarnaast maken we ons hard voor betaalbare woonlasten en zetten we in op het ondersteunen van woningeigenaren en huurders die investeren in hun woning en woonomgeving.

### Woningcorporaties

De woningcorporaties zijn belangrijke samenwerkingspartners van de gemeente. Zij dragen de verantwoordelijkheid over de beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen in onze gemeente. Als grootste woningcorporatie in onze gemeente is Acantus nauw betrokken bij de totstandkoming van deze woonvisie. Ook in het verwezenlijken van de doelstellingen uit deze woonvisie hebben de woningcorporaties en dan speciaal Acantus een belangrijke rol. In onze prestatieafspraken geven wij samen met de corporaties en huurdersorganisatie Commissie Huurzaken Veendam (CHV) invulling aan onze samenwerking. Voor verschillende thema's die raken aan goed wonen, formuleren wij hier onze ambities en maken we afspraken over de koers en uitvoering. Dit betreft de beschikbaarheid van woningen, maar ook de betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en de woonzorgopgave. Bij concrete projecten zorgen we dat we vroegtijdig met elkaar om de tafel zitten.

### Huurdersorganisatie Commissie Huurzaken Veendam (CHV)

De Commissie Huurzaken heeft een belangrijke rol als belangenbehartiger van alle huurders van een Acantuswoning in de gemeente Veendam. De huurdersorganisatie heeft regelmatig overleg met

Acantus en de gemeente over beleidszaken en met de wijkconsulenten over wat er speelt bij de huurders. Ook op regionale schaal praat CHV mee over woonafspraken en woonbeleid. We zien CHV als een belangrijke partner in ons woonbeleid.

### **Marktpartijen**

De inzet van projectontwikkelaars, aannemers, makelaars, particuliere verhuurders en bouwbedrijven is essentieel voor de uitvoering van de doelstellingen uit deze woonvisie. Om de benodigde woningen daadwerkelijk te realiseren hebben we deze partijen hard nodig. Hun kennis van de woningmarkt in Veendam en de bouwmogelijkheden willen we inzetten om samen te werken aan voldoende woningen van hoge kwaliteit, betaalbaar en passend bij de verschillende doelgroepen die in de gemeente Veendam willen wonen. Als gemeente sturen we hierop met ons woningbouwprogramma en afwegingskader. We vragen marktpartijen om ons tijdig te benaderen bij knelpunten in de realisatie van de woningbouwopgave en samen met ons in gesprek te gaan over oplossingen, onder andere in de woningbouwtafel (zie het kopje samenwerking).

### **Zorg- en welzijnsorganisaties**

De zorg en het sociaal domein veranderen en we verwachten een sterke vergrijzing van onze bevolking. Deze ontwikkelingen vragen om aandacht voor het aanbod aan passende woningen voor de (toekomstige) zorgbehoevenden in onze gemeente en om een intensieve samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners. De expertise van de zorg- en welzijnsorganisaties hebben wij hard nodig om afspraken te kunnen maken over passende vormen van wonen en zorg. Zij waren daarom nauw betrokken bij de totstandkoming

van deze woonvisie. Ook in het vervolg willen we de lijnen kort houden, bijvoorbeeld in de woonzorgtafel(s) (maatregel D2). Samen met de zorg- en welzijnsorganisaties zetten wij ons in voor voldoende, geschikte woningen en een passende woonomgeving voor alle inwoners van Veendam.

### **Werkgevers**

Om onze gemeente vitaal te houden zetten we in op een goed werkklimaat voor werkgevers en werknemers. Dit betekent ook dat we huidige en potentiële werknemers uit verschillende beroepsgroepen een goede woning en een goed woonklimaat kunnen bieden. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht voor zorgverleners, maar ook voor andere beroepsgroepen die aansluiten bij onze lokale en regionale economie (bijvoorbeeld technische beroepen). De Veendamse werkgevers zien we als onmisbare partners in het gesprek over de huisvesting van onze arbeidskrachten.

### **Waterschap Hunze en Aa's**

Het Waterschap Hunze en Aa's is verantwoordelijk voor het waterbeheer in onze gemeente. Om onze waterrijke woonomgeving bestendig te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering is een goede samenwerking met het Waterschap van groot belang. Met haar expertise draagt het Waterschap bij aan de omgevingskwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. Dit gaat bijvoorbeeld over het toetsen van de geschiktheid van nieuwbouwlocaties, maar ook over het stimuleren van klimaatadaptatie in onze wijken en dorpen.

## **Samenwerking**

Veel partijen en personen hebben meegedacht bij de totstandkoming van deze woonvisie. Hun inzichten hebben onze analyse en keuzes aanzienlijk verbeterd. We willen de samenwerking graag vasthouden in de uitvoering van de woonvisie. We richten daarom woonzorgtafels op om de opgaven op het gebied van wonen en zorg verder uit te diepen (zie ook maatregel D2). Daarnaast voeren we een halfjaarlijkse woningbouwtafel Veendam in waarin we met al onze woonpartners op beslissers-/bestuurlijk niveau bijpraten over de stand van zaken op de woningmarkt van Veendam, kansen en knelpunten rondom nieuwbouw (opgave en realisatie) en inspirerende voorbeelden en projecten. De gemeente neemt initiatief in de organisatie van de woonzorgtafels en de woningbouwtafel.

Ook op projectniveau zorgen we ervoor dat we in de initiatieffase van nieuwbouw- en transformatieprojecten verschillende partijen met verschillende expertises bij elkaar brengen.

## **Woningmarktmonitor**

In onze prestatieafspraken met Acantus en Commissie Huurzaken Veendam (CHV) hebben we afgesproken in 2022 een woningmarktmonitor te ontwikkelen in regionaal verband. De eerste rapportage wordt in 2023 opgesteld. Deze monitor is de basis, samen met uitkomsten van regionaal, provinciaal en lokaal woningmarktonderzoek en de gesprekken met onze partners, voor het elke twee jaar herijken van het woningbouwprogramma en het afwegingskader.

## Samenvatting uitvoeringsprogramma

Maatregelen	2023	2024	2025	2026	Partners
A1. Kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma	Uitwerken gebieds-woningbouw-programma's	Toepassen	Woningbouwpro-gramma actualiseren	Toepassen	Provincie, regio, inwoners, marktpartijen, Acanus
A2. Afwegingskader woningbouw en transformatie	Toepassen		Actualiseren	Toepassen	-
A3. Eenduidige en snelle ondersteuning voor initiatiefnemers	Doorlopend: toepassen				Initiatiefnemers
A4. Leegstaande boerderijen, boerenerven, bedrijfspanden en bedrijvenlocaties ombouwen tot woonruimte	Mogelijkheden verruimen	Maatwerk			Eigenaren
A5. Intrekken niet gebruikte vergunningen	Doorlopend: gesprek met initiatiefnemers				Initiatiefnemers
A6. Promotie wonen in Veendam	Campagne ontwikkelen	Uitvoeren			Acanus, makelaars, werkgevers, ondernemers
B1. Bewustwordingscampagne bestaande instrumenten duurzaam gedrag	Communicatieplan opstellen	Start publiekscampagne	Uitvoering		RWLP, Acanus
B2. Gebiedsgericht werken aan verduurzaming bestaande woningvoorraad	Uitvoeren uitvoeringsprogramma Noordwest op z'n Best		Start nieuwe gebiedsaanpakken afhankelijk van financiering		Acanus, deBasis Veendam, de commissie Huurzaken (CHV), RWLP (Regio Deal), woningeigenaren, ondernemers
B3. Ontwikkelen handvatten verduurzamen monumentale en karakteristieke panden	-	Gesprek met provincie over aanbod expertise / ondersteuning	Uitvoeren		Provincie Groningen
B4. Ondersteuning energiebesparings- en vergroeningsinitiatieven vanuit de samenleving	-	Jaarlijks pilotproject en/of ondersteuning initiatieven vanuit verduurzamingsfonds			Inwonersinitiatieven, regio, provincie Groningen
B5. Inventarisatie niet-toekomstbestendige woningvoorraad	-	Inventarisatie	-	-	Woningeigenaren

# Samenvatting uitvoeringsprogramma

Maatregelen	2023	2024	2025	2026	Partners
C1. Locatieonderzoek sociale huur	Onderzoek	Meenemen in prestatieafspraken			Acantus, Commissie Huurzaken Veendam (CHV)
C2. Prestatieafspraken	Uitvoering meerjarige prestatieafspraken	Monitoring en herijking meerjarige prestatieafspraken			Acantus, CHV, Habion, Woonzorg NL
C3. Afspraken over middenhuur met verhuurders	Oprichten werkgroep middenhuur	Twee keer per jaar overleg realisatie middenhuur			Marktpartijen
C4. Antispeculatiebeding continueren	Aanscherpen	Toepassen			-
C5 Zelfbewoningsplicht continueren	Aanscherpen	Toepassen			-
C6. Opkoopbescherming waar nodig	-	Onderzoeken	Eventueel invoeren en toepassen		
C7. Integrale woonlastenaanpak	Voortzetten bestaande instrumenten				Acantus, CHV, RWLP
C8. Starterspakket	Onderzoeken	Opstellen en uitvoeren			-
C9. Doorstromersaanpak	-	Onderzoeken	Opstellen en uitvoeren		Acantus, CHV
D1. Definitie levensloopbestendigheid ontwikkelen	Onderzoeken i.h.k.v. Regionaal Ambitiekader	Toepassing in afstemming met proces regionale woonzorgvisie			Gemeenten Oost-Groningen, Acantus, CHV (en andere Oost-Groningse woningcorporaties en huurdersorganisaties), zorgpartijen
D2. Woonzorgtafels	Samenstellen	Centrale en thematische tafels			Acantus, CHV, zorg- en welzijnspartijen
D3. Nieuwe woonvormen voor inwoners met een zorgvraag	-	Inventariseren behoefte	Aanpassing beleidsregels		Inwoners, zorg- en welzijnspartijen
D4. Doorvertalen provinciale modelverordening naar lokale huisvestingsverordening met urgentieregeling	-	Vaststellen	Toepassen		Provincie Groningen, Acantus
D5. Huisvesting statushouders	Twee keer per jaar overleg				Acantus, provincie
D6. Concretisering aanpak huisvesting woonwageneigenaren met de regio	Doorlopend				Regio Oost-Groningen
D7. Opstellen regionale woonzorgvisie	Deelname aan proces opstellen regionale woonzorgvisie	Vaststellen regionale woonzorgvisie	Uitvoering regionale woonzorgvisie		Oost-Groningse gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties
D8. Locaties aanwijzen voor kleinschalige woonvormen	Verkenning	Locaties aanwijzen	Realisatie		Zorg- en welzijnspartijen, inwoners
D9. Onderzoek toekomstige ontwikkeling arbeidsmigranten	-	Onderzoek	Resultaten toepassen		Werkgevers
E1. Continueren inzet regionale instrumenten RWLP	Voortzetten				RWLP
E2. Regulier contact met werkgevers benutten voor afstemming over benodigde woningen voor werknemers	Doorlopend				Acantus, CHV, marktpartijen, werkgevers
E3. Woonoverlastproces	Uitvoeren aanpak en evalueren voortgang				Acantus, welzijnspartijen, maatschappelijke instellingen en politie

▶ WOONATLAS EN AFWEGINGSKADER

# Bijlagen



BIJLAGE 1 WOONATLAS  
*EXTERNE BIJLAGE*

# BIJLAGE 2 - AFWEGINGSKADER WONINGBOUW EN TRANSFORMATIE

We werken als volgt met het afwegingskader. De gemeente Veendam werkt met een omgevingskamer waarin alle ruimtelijke initiatieven getoetst worden. Het afwegingskader is het instrument om in de omgevingskamer de vraag te beantwoorden of een woningbouwplan (van meer dan een woning) aansluit bij het woonbeleid, oftewel een positief of negatief ambtelijk advies krijgt vanuit wonen. Het afwegingskader wordt toegepast op nieuwe plannen: plannen die op het moment van vaststellen van de woonvisie nog geen harde status hebben.

In het afwegingskader zit een aantal ja/nee-criteria. Hieraan moet een woningbouwinitiatief in ieder geval voldoen (knock-out). Als op een van deze vragen het antwoord nee is, krijgt het initiatief een negatief ambtelijk advies vanuit wonen. Op de andere criteria kan het plan punten scoren.

- Plannen die alleen 'ja's' en 5 of meer punten scoren voldoen in grote mate. Deze plannen krijgen een positief ambtelijk advies vanuit wonen.
- Plannen met 'nee's' of 4 of minder punten krijgen een negatief ambtelijk advies. Ze worden gevraagd het advies het plan kwalitatief passender te maken. Voorziet de partij hier niet in, dan moet het plan aantoonbaar bijdragen aan andere maatschappelijke ambities (ruimtelijk/ sociaal/ duurzaamheid).

criterium	Beoordeling
<i>Ruimtelijk</i>	
Er is sprake van verbetering van storende locaties-of beeldbepalend panden	Ja > +1
Er is sprake van behoud van monumentale panden	Ja > +1
Er is sprake van het aanpakken van een rotte kies, conform lijst van het College.	Ja > +1
<i>Kwantitatieve woonbehoefte</i>	
Het plan past binnen het woningbouwprogramma per deelgebied	Ja > +1
<i>Kwalitatieve woonbehoefte</i>	
Er is sprake van minimaal 30% sociale huur	Ja > +1
Er is sprake van minimaal 30% middenhuur	Ja > +1
Er is sprake van minimaal 30% goedkope koop	Ja > +1
Er is sprake van minimaal 30% levensloopbestendige woningen volgens de definitie	Nieuwbouw: ja > +1 Transformatie: ja > +2
Er is sprake van collectieve of bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld CPO / woongroepen / tiny houses / gemengd wonen voor jong en oud / ...)	Ja > +1
Er is sprake van geclusterd wonen voor wonen met zorg (een woonvorm van een aantal woningen/appartementen, waarin mensen zelfstandig wonen en waarbij er een gezamenlijke ruimte is waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten)	Ja > +1
Minimaal 60% betreft grondgebonden woningen (of ander percentage afhankelijk van gebiedsgerichte uitwerking)	Ja > +1
Er is sprake van woningbouw die voorziet in de huisvesting van een aandachtsgroep (urgenticategorieën wet regie volkshuisvesting, statushouders, arbeidsmigranten)	Ja > +1



Criterium	Beoordeling
De woningen voldoen aan de minimale oppervlakte voor het betreffende gebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentebreed: 90% van de woningen in het plan zijn groter dan 70 m<sup>2</sup></li> <li>• Centrum: het woningbouwplan draagt eraan bij dat minimaal 80% van de woningen in plannen in het centrum groter is dan 70m<sup>2</sup></li> <li>• Overige deelgebieden: het plan draagt bij aan de verdeling zoals opgenomen in het woningbouwprogramma voor dit gebied.</li> </ul>	Ja/nee
<i>Duurzaamheid en klimaatadaptatie</i>	
In het geval van transformatie: er is sprake van minimaal BENG	Ja > +1
Er is sprake van circulaire bouw (hergebruikte materialen, gebruik hernieuwbare grondstoffen)	Ja > +1
Er is sprake van een bijdrage aan klimaatadaptatie (beperken wateroverlast, droogte, hitte)	Ja > +1
Er is sprake van een bijdrage aan de bevordering van biodiversiteit (bijvoorbeeld groen dak en/of gevel, verblijfruimte voor soorten, natuurlijke tuinen)	Ja > +1
<i>Innovatie en initiatief vanuit de samenleving</i>	
Er is sprake van inwonersinitiatief (een woningbouwinitiatief dat is geïnitieerd door bewoners zonder commerciële belangen in het project)	Ja > +1

---

**RUIMTE  
VOLK**