

Aan Gemeente Tynaarlo  
T.a.v. College van burgemeester en wethouders  
Kornoeljeplein 1  
9481 AW Vries

Betreft: Zienswijze definitief concept Woonvisie 2022-2027

Vries, 15 april 2022

Geacht College van B en W,

Op 7 maart jl. heeft u het concept Woonvisie ter inzage gelegd. Belangstellenden hebben kunnen reageren tot en met 18 april. Hierbij ontvangt u de zienswijze en inhoudelijke reactie van Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) op het definitieve concept Woonvisie 2022-2027.

**Inleiding** | Als huurdersverenigingen bestaan we reeds tientallen jaren en staan we voor de belangen van de huurders in de gemeente Tynaarlo. We doen dit met veel passie om de betaalbaarheid van het huren en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te borgen.

**Regionale opgave:**

Het hoeft geen groot betoog dat de betaalbaarheid van kwalitatief goede woningen bij ons hoog op het lijstje staat. Wij vinden dat betaalbaarheid met meer te maken heeft dan alleen de huurprijs. Een goedkope huurwoning kan een dure woning zijn in woonlasten. Investeren in de woningvoorraad is vaak tweeledig:

1. de diversiteit en doelgroepen veranderen en de woningvoorraad wordt daarop aangepast
2. de verduurzaming is een grote en financieel intensieve opgave.

Als het gaat om de doelgroep en marktveranderingen zien we een versnelde ontwikkeling van digitaal (thuis)werken alsmede een overspannen woningmarkt in Groningen. De verwachting is dat de vraag naar (huur)woningen in het gebied Groningen – Assen fors zal toenemen. Uit het woningmarktonderzoek van Companen 2021, het RGA 2020, het Rapport Wijkvernieuwings- en transformatie opgave landsdeel Noord (KAW 2021), de Bouw en Woonagenda (BZK 2021) en de uitvoeringsagenda NOVI Groningen (Rijksoverheid 2021) blijkt dat er een verschuiving te zien is en daarbij een andere vraag ontstaat. Er is meer behoefte aan duurzame kwaliteit en diversiteit in woonmilieus.

Wanneer woningzoekenden niet in de stad Groningen terecht kunnen, zoeken ze van Zuid naar West en van Noord naar Oost een nieuwe woning. Het gebied van onze woningcorporaties is preferred zoekgebied van de woningzoekende. Redenen hiervoor zijn de goede en groene leefomgeving met prima ontsluitingen (A28 en A7), zowel voor het OV als eigen vervoer. Dit zijn belangrijke kernwaarden.

Er ontstaat daardoor ook behoefte aan huurwoningen voor middeninkomens. Dit doet zich voor in de gemeente Tynaarlo als groen woongebied tussen Groningen en Assen.

We zien ook dat de woningmarkt stagneert en de doorstroming onvoldoende is. Veel huurders op leeftijd blijven wonen in hun huidige woning. De oorzaak is drieledig: 1. Geen woning beschikbaar omdat ook senioren uit de koopmarkt zich op de sociale huurmarkt begeven. 2. Het sentiment 'ik huur een kleinere seniorenwoning voor meer huur'. 3. Er komen te weinig levensloopbestendige woningen vrij. Het is een uitdaging om binnen de bestaande woningvoorraad een transitie te maken waarin de diverse doelgroepen nog beter worden bediend.

**Samenwerking en proces** | Als huurdersorganisatie staan we altijd open voor het goede gesprek op inhoud en proces. Het verbaast ons dat de gemeente een heel andere kijk heeft op de samenwerking. Wat in de inleiding meteen opvalt, is dat wordt ingegaan op het onderlinge vertrouwen in de samenwerkingsrelatie tussen corporaties, huurdersverenigingen en gemeente. Wij herkennen en erkennen dit niet vanuit de praktijk. AHWOON heeft geconstateerd dat het onderlinge vertrouwen over de samenwerking er niet is. Wij hebben het College daarover geïnformeerd in de brief van 6 april jl. samen met Huurdersbelangenvereniging SEW.

Als voorbeeld noemen we het proces van de totstandkoming van deze Woonvisie, dat meerdere keren zowel ambtelijk als bestuurlijk, met de gemeente besproken is. Feitelijk zijn wij als AHWOON exact eenmaal uitgenodigd om het over de Woonvisie te hebben. Uiteindelijk hebben wij begin februari dit jaar nog een

ambtelijk concept van de Woonvisie mogen ontvangen waar wij binnen een week op moesten reageren. Eind februari hebben wij in een overleg met de corporaties onze opmerkingen daarover aangegeven bij de gemeente in een door ons aangevraagd overleg. Op basis van het voorliggende definitieve concept moeten wij constateren dat er met onze inbreng weinig tot niets is gedaan. Een gemiste kans wat ons betreft en dit draagt niet bij aan het onderling vertrouwen. Bovendien vinden we het proces te mager en onvoldoende; er is slechts één bijeenkomst geweest en inwoners zijn niet geraadpleegd. De gemeente heeft dat wel gedaan bij de Omgevingsvisie. Wij wijzen u erop dat in dit soort zaken het (moreel) verplicht is om inwoners erbij te betrekken en te horen welke ideeën er bij hen leven. U heeft dat niet gedaan en dat is een gemiste kans. Overigens staat er op de website van de VNG een handige handreiking: 'Aan de slag met participatie'.

De vorige Woonvisie liep tot en met 2020. We hebben eind 2020 in goed overleg besloten dat de Woonvisie ook voor 2021 zou gelden en dat er medio 2021 een nieuwe Woonvisie zou liggen. We hebben alle medewerking toegezegd aan de gemeente. We hebben dit gedaan omdat volkshuisvesting onze gezamenlijke schouders verdient en omdat de Woningwet is gewijzigd. Per 1 januari 2022 moet elke gemeente een geldende Woonvisie hebben. De gemeente Tynaarlo heeft deze echter niet! Corporaties kunnen formeel alleen een activiteitenplan aanbieden op basis van een rechtsgeldige Woonvisie. Dat de corporatie ondanks dat nog steeds ambitieus is en de schouders er onder wil zetten, maakt ons als huurdersvereniging trots. Maar het is nu april 2022 en er ligt een concept welke feitelijk door het gevolgde proces op inhoud géén draagvlak heeft bij ons als AHWOON.

**Algemeen** | Allereerst kunnen we vaststellen dat de gemeente te laat is met deze Woonvisie. Volgens de wetswijziging van de herziene woningwet die per 1 januari 2022 van kracht is, moet de gemeente een Woonvisie hebben die maximaal over de komende vijf jaar mag gaan. De gemeente Tynaarlo voldoet daar niet aan. Ook in het concept Woonvisie wordt niet duidelijk wat de looptijd is; 2022 – 2027 is zoals wij het lezen zes jaar en dat is niet correct.

Een gemeente in het groene tussenstuk (tussen Groningen en Assen) weet niet wat voor soort gemeente zij wil zijn. De woon- en omgevingskwaliteiten worden in zijn geheel niet behandeld en of zelfs maar aangehaald. U geeft slechts een quote uit het collegeprogramma 2018 – 2022. De aangegeven trends vallen in het niet omdat de Gemeente Tynaarlo geen ambitie heeft wat voor soort gemeente zij wil zijn. We missen visie, ambitie, passie en vooral daadkracht met een goede onderbouwing van de ambities en doelstellingen die u wilt bereiken op het gebied van de volkshuisvesting (visie-strategie denken).

Een belangrijke voorwaarde voor een Woonvisie met gezag is een navolgbare en kwalitatief hoogwaardige onderbouwing. Dat betekent niet een verzameling van losse uitspraken maar een samenhangende visie waarin keuzes worden gemaakt, die terug te voeren zijn op heldere analyses en onderzoeken. Daarbij kan de gemeente profiteren van analyses en expertise van marktpartijen, van bijvoorbeeld woningcorporaties.

Omdat de samenhang ontbreekt wordt het nodige gemist, zeker als het gaat om het NOVI gebied Groningen en allerlei andere digitaal beschikbare onderzoeken die we hierboven hebben genoemd. Gevolgen van de overloop van de stad Groningen en Assen zijn niet volledig verwerkt in het stuk. Het gaat daarbij niet altijd om aantallen maar ook om woonmilieus etc.

Een essentiële plaats in het onderzoek wordt vanzelfsprekend ingenomen door de wensen van bewoners ten aanzien van woning, woonmilieu en leefbaarheid. Zoals eerder aangegeven is de participatie van bewoners en stakeholders ver te zoeken. Uw argumenten, dat de financiële middelen welke beschikbaar waren zijn opgegaan aan de participatie van de omgevingsvisie, ervaren wij als storend, zeker omdat de omgevingsvisie er nog niet is.

We missen de connectie met de bewoners in de hele Woonvisie. Voor ons is het een opsomming van wettelijke wetenswaardigheden waaraan voldaan moet worden conform wet- en regelgeving, dat is opgeschreven. Dit is jammer en op deze manier doet de gemeente zichzelf en in het bijzonder haar inwoners enorm tekort. Naar onze mening is visie en ambitie echt iets anders. Wij vinden dit een manier van denken die past bij het begin van deze eeuw.

In de Woonvisie wordt niet ingegaan op de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister Hugo de Jonge. Deze agenda is beschikbaar vanaf medio maart 2022. De eerste contouren daarvan waren al eerder beschikbaar. Ook wordt er geen link gelegd met betaalbaar wonen en energielasten. Nu de Woonvisie toch al later is, was dit de kans geweest om op deze actualiteit in te gaan. Het lijkt erop dat de gemeente Tynaarlo de urgentie niet ziet ten aanzien van deze onderwerpen.

Als gevolg hiervan missen we een integrale manier van kijken en de connectie met de omgevings- en warmte transitie visie. En de woon- welzijn- en zorg visie is verre van up-to-date. Deze is feitelijk voor 90 % gericht op ouderenhuisvesting en dat is onterecht. Wat ons betreft onvoldoende en niet tijdig.

In de Woonvisie wordt niet echt ingegaan op de diversiteit en inclusiviteit. Woonmilieus zoals dorps wonen, Randstedelijk of excellent wonen kan allemaal in Tynaarlo. En het wordt niet benoemd in de Woonvisie. Waar zet je op in als gemeente? Wat voor soort gemeente is Tynaarlo? Welke kwaliteiten heeft de gemeente en welke woonmilieus passen daarbij? Er is geen samenhang op woonmilieu, kwaliteit van wonen en woonomgeving. Duurzaamheid en de ecologische voetdruk worden niet genoemd. Kwantiteit van de woningvoorraad: de rijksoverheid wil 30 % sociale huurwoningen terwijl de sociale huur in de gemeente Tynaarlo door de tijd heen relatief is gedaald van 17 % naar 15,2 %. Er moeten honderd huurwoningen worden bijgebouwd en er moet nog veel meer. Een bredere visie ontbreekt in zijn geheel.

Als huurdersvertegenwoordiging kijken wij naar de belangen van onze huurders. Daarbij hebben voor ons de volgende aandachtsgebieden prioriteit:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid

In de voorliggende Woonvisie wordt hier onvoldoende aandacht aan gegeven, vooral als het gaat om hoe dit kan worden bereikt.

**Betaalbaarheid** | Wij vinden het van belang om te benadrukken dat alle investeringen die worden gedaan in sociale huurwoningen betaald worden met geld dat is opgebracht door huurders. Het is belangrijk dat de kosten voor nieuwbouw en verduurzaming van een sociale huurwoning zo laag mogelijk blijven. Dit vertaalt zich wat ons betreft in betaalbare kavelprijzen die passen bij een sociale huurwoning. De in de Woonvisie voorgestelde prijs van € 25.000 euro exclusief BTW vinden wij dan ook veel te hoog. Als AHWOON hebben wij steeds bepleit om te komen tot een 'sociale kavelprijs'. In het voorstel wordt het uitgangspunt van residuele grondwaarde verder gecontinueerd. Dit betekent dat het genoemde bedrag ook hoger kan uitvallen. De gemeente kan een belangrijke bijdrage leveren aan betaalbaarheid door lage kavelprijzen te berekenen voor sociale huurwoningen.

De gemeente toetst de betaalbaarheid op passend toewijs criteria. Dat zijn geen betaalbaarheidscriteria en is wetgeving waaraan de woningzoekende moet voldoen bij toewijzing van een huurwoning. De criteria van Passend toewijzen horen niet thuis in de Woonvisie. Het lijkt erop dat de gemeente niet de durf heeft om een visie te hebben op betaalbaarheid en zich 'verschuilt' achter wet- en regelgeving.

Betaalbaarheid is meer dan alleen het benoemen van goedkope scheefheid en dure scheefheid (laag inkomen, te hoge huurprijs). Bij circa 10% van de huurwoningen in de gemeente Tynaarlo is hier sprake van. In het geheel missen we een integrale visie op betaalbaarheid van huren en dat is meer dan alleen de huurprijs. Gemeentelijke belastingen, energielasten en huurprijs bepalen mede de betaalbaarheid van huren in de gemeente Tynaarlo.

In de huidige tijd is er steeds meer sprake van (energie)armoede: dit is in een directe relatie tot betaalbaar wonen. U heeft daar geen enkele visie op. Bij duurzaamheid wordt kort de link gelegd en wordt overgegaan op verduurzaming van de woningvoorraad, waar de corporatie de gesprekspartner is. De corporatie als gesprekspartner is prima en wanneer wij als AHWOON er ook achter gaan staan, komt het allemaal in een stroomversnelling. U gaat echter voorbij aan de huurder en hun inbreng.

**Beschikbaarheid** | Uit het woningmarktbehoefte onderzoek is naar voren gekomen dat er de aankomende vijf tot tien jaar behoefte is aan extra sociale huurwoningen. Uit de voorliggende Woonvisie blijkt de urgentie

hiervan geenszins. De Bouwagenda van Hugo de Jonge wil versnelling en meer woningen. Dit is dé kans om met Stichting Eelder Woningbouw versneld afspraken te maken over nieuwbouwlocaties. In Eelde-Paterswolde wordt dit steeds weer gefrustreerd door de gemeente omdat er met andere partijen wordt gepraat.

In de Bouwagenda en ook het woningmarktonderzoek van RGA, blijkt dat er een grote opgave ligt en niet alleen in de sociale huur. De gemeente heeft naar onze mening een verkokerde kijk, mede door het feit dat er geen ambitie is wat voor gemeente Tynaarlo wil zijn en er op geen enkele manier kwaliteiten van onze gemeente naar voren komen. Bouwen in kwantiteit en gespecificeerd in bouwen in kwaliteit voor diversiteit met bijbehorende woonmilieus. Als de gemeente niet gaat samenwerken met de corporaties en woondeals sluit, komt de beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen zwaar onder druk te staan.

In de Woonvisie wordt gesproken over diverse verordeningen. Het feit is dat de Huisvestingswet medio dit jaar wijzigt (consultatieversie was al in 2021 beschikbaar). Daarnaast heeft de minister in de nationale Bouw- en Woonagenda nog zaken opgenomen die van invloed kunnen zijn. Hierdoor zijn uw voornemens voor een doelgroepen verordening eigenlijk niet logisch, dit geeft een grote beperking. Het werkt averechts voor gedifferentieerde wijken. Door woningen vast te leggen voor bepaalde groepen wordt het risico genomen dat er nieuwe probleemwijken ontstaan.

Uw visie op beschikbaarheid en betaalbaarheid is naar onze mening eenzijdig en alleen gebaseerd op wet- en regelgeving en niet op de dagelijkse praktijk in onze gemeente.

**Duurzaamheid** | In de huidige tijd met stijgende en gestegen energielasten, is het voor menig huurder lastiger om het einde van de maand financieel te halen. No-regret maatregelen ten spijt, de gemeente doet daarin onvoldoende. En verwacht veel van andere partijen, zoals de corporaties. In de notitie staat dat er allerlei regelingen zijn voor particulieren en voor huurders? U leunt wel erg sterk op de corporaties en dat is onterecht naar onze mening.

Het terugbrengen van het gebruik van fossiele brandstoffen en het beperken van CO2 is prima en dat hoeft niet op basis van de route kaart van Aedes. Wat wil de gemeente? Dat staat er niet en feitelijk is er geen visie beschreven. De Trias Energetica, klimaatadaptie, hittestress van straten en wijken en daarbij de wateropvang in de wijken; duurzaamheid is veel meer dan alleen het energielabel en energiezuinig wonen. Een wijk als Groote Veen in Eelde is daar een voorbeeld van.

Uw suggestie van het Drents energieloket is wat ons betreft een stap te ver. Het loket is gericht op particuliere woningeigenaren en meer op fysieke middelen. Wij adviseren de gemeente veel meer een visie te ontwikkelen op bewustwording en gedragsbeïnvloeding. Wij als AHWOON kunnen en willen onze schouders daaronder zetten.

**Bijzondere woonvormen** | In de Woonvisie wordt gesproken over bijzondere woonvormen maar over geen enkele woonvorm is echt ambitie geformuleerd. Wij ervaren dit als een bepaalde vorm van stigmatiseren. Woonwagens is een normale manier van wonen, tiny-houses is een woonvorm wat steeds gebruikelijker wordt. Bij spoedzoekers is er geen enkele ambitie en feitelijk alleen een soort analyse. Wie zijn spoedzoeker? U koppelt dit aan doorstroming. Wat ons betreft onjuist. In de volkshuisvesting en in de Woonvisie zou kunnen staan: "We bedienen spoedzoekers samen met onze partners en bieden hen de ruimte om snel een woonplaats, een thuis te vinden in de gemeente Tynaarlo".

Wij vinden het prima om met bijzondere woonvormen aan de slag te gaan maar dan wel in samenhang met andere woonmilieus en met ambitie om dan echt het verschil te maken.

**Wonen, zorg en Welzijn** | De gemeente stelt zich op het standpunt dat een wonen en zorg paragraaf voldoende is om een woonzorg visie neer te leggen zoals dit is bedoeld vanuit de taskforce Wonen en Zorg. Zoals aangegeven gaat wonen en zorg over meer dan alleen ouderenhuisvesting en levensloopbestendig wonen. Ook jongeren kennen de behoefte aan zorg en aan andere huisvestingsvormen, WMO-voorzieningen en wonen met zorg en indicatie. Steeds meer is het wonen in de 'zorg veilige wijk' van belang. Immers, we

blijven steeds langer zelfstandig wonen en gaan pas naar het verzorgings-/verpleeghuis met ZZP 4/5 indicatie. We vinden de paragraaf onvoldoende uitgewerkt en naar onze mening is er geen enkele sprake van dat er contact is geweest met zorg- en welzijnspartijen.

**Kernplaatsen en voorzieningen (alleen AH WOON)** |Als AH WOON constateren we dat de gemeente in haar Woonvisie geen enkele ruimte heeft ingeruimd voor de kleinere kernen en het wonen daar. Sterker nog, in de Woonvisie is helemaal geen ruimte ingeruimd voor wonen/woonmilieus. Als het gaat om kleine kernen is voorzieningenniveau en bereikbaarheid van groot belang. Een basisschool is het cement in de sociale opbouw van een kleine plaats. Balans tussen diverse levensfasen in een plaats is dus van vitaal belang. De gemeente gaat hieraan voorbij. Hoe is het met dorpsvoorzieningen? Wat is de ambitie van de gemeente om vitale dorpen te houden?

De voorliggende concept Woonvisie lijkt meer op een uitvoeringsagenda met een vorm van enige onderbouwing. De Woonvisie is meer gericht op nieuwbouw en minder gericht op bestaande woningvoorraad en transformatie.

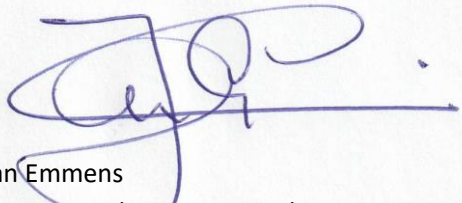
We missen heel erg het Waarom, Wat en Hoe benadering met de nodige ambitie. Het is gericht op het Wat en niet Hoe en ook niet Waarom we wat doen.

De gemeente heeft zo geen 'gezicht'. Immers ze kent haar eigen kwaliteiten niet. De visie is met de nodige afstand geschreven en zonder enige betrokkenheid met het wonen in onze prachtige gemeente. We kunnen nog wel enkele A4-tjes volschrijven over deze Woonvisie. Het grootste gemis in de Woonvisie is dat er geen enkel beeld en visie is over welke gemeente Tynaarlo wil zijn. Het is ouderwets opgesteld en innovatief en vernieuwend is het op z'n allerminst. Terwijl juist in deze tijd 'vooruitzien is regeren en regie nemen met visie' erg belangrijk is. De huidige woonvisie heeft geen enkel draagvlak bij ons als AHWOON.

*Tip: Google eens op Woonvisie en er volgen vele inspirerende Woonvisies. Als voorbeeld stippen we de Woonvisie van de gemeente AA en Hunze en de gemeente Nijkerk aan.*

Wij zullen gebruik maken van ons inspraakrecht bij de behandeling Woonvisie in de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,



Jan Emmens  
Voorzitter Algemene Huurdersvereniging Woon