



Gemeente Assen



Woonvisie Assen 2016

Voorwoord

Met deze woonvisie zetten we de koers uit voor de komende vier jaar. Het is geen blauwdruk maar een uitnodiging aan onze inwoners en betrokken partijen om samen met ons te werken aan het versterken van Assen als aantrekkelijke woonstad. Voordat er een letter van deze visie op papier stond, hebben wij uitgebreid met hen gesproken en samen met Actium onderzoek gedaan naar woonwensen. Ik ben er dan ook van overtuigd dat we een visie hebben geschreven die aansluit bij hun wensen. Deze visie is wat mij betreft het gezamenlijke vertrekpunt om verder te bouwen aan de aantrekkelijkheid van onze stad.

Assen heeft veel te bieden. Behalve een gevarieerd aanbod aan woningen vinden nieuwe en bestaande inwoners hier een breed pakket aan voorzieningen. En er liggen inmiddels volop plannen om dat aanbod verder uit te breiden. Van bezoekers hoor ik wel eens: 'Wat gebeurt er veel in Assen.' Dan kan ik ze verzekeren dat dat alleen maar toeneemt de komende jaren. Ook dat maakt Assen tot een aantrekkelijke woonstad voor een brede doelgroep van jong tot oud. En dat is precies wat we willen.

In deze visie komt wonen in de volle breedte aan de orde. Het gaat uiteraard eerst om de vraag hoe we ervoor zorgen dat alle Assen-

aren prettig, comfortabel en betaalbaar kunnen wonen. Daarnaast besteden we aandacht aan de leefbaarheid van buurten en wijken, duurzaamheid en de combinatie van wonen en zorg. Juist in de samenhang van al deze aspecten zit de kracht van de woonvisie.

Met deze woonvisie verschuift onze aandacht van nieuwe wijken naar nieuwbouw en uitbreiding in de bestaande stad. Want door het versterken van de kwaliteit van de bestaande stad vergroten we de aantrekkingskracht van Assen als woonstad. Daarom kiezen we ervoor om meer dan de helft van onze nieuwe woningen in de bestaande stad te bouwen.

De woonvisie kijkt verder dan de komende vier jaar. Want met het bouwen van nieuwe woningen houden we ook rekening met ontwikkelingen op de langere termijn. Daarmee willen we ook voor de jongeren van nu zorgen voor een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat.

Voor het realiseren van deze woonvisie hebben we als gemeente corporaties, ontwikkelaars, bouwers, regio en inwoners nodig. Samen met hen willen we de visie vertalen in concrete plannen waar we met zijn allen mee aan de slag kunnen. Ik kijk uit naar die samenwerking.

Albert Smit
Wethouder Wonen

Inhoud

Voorwoord.....	2
1 Inleiding.....	4
2 Overkoepelende doelstellingen	5
3 Woningbouw	9
4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	14
5 Wonen en zorg.....	19
6 Leefbaarheid	23
7 Duurzaam wonen.....	27

Bijlagen

1 Woningbouw- en transformatieprogramma 2015 - 2025.....	33
2 Instrumenten ter ondersteuning van de thema's	34
3 Woningmarktonderzoek.....	35
4 Uitvoeringsprogramma	36

Inleiding

Op het gebied van wonen is in een relatief kort tijdsbestek veel veranderd. Na een lange periode van groei zorgde de economische crisis vanaf eind 2008 voor een langdurige stagnatie op de woningmarkt. Ook Assen merkte de gevolgen daarvan.

Tot 2009 kende Assen een sterke groei en woningmarkt. In de tien jaar voor de crisis werden jaarlijks gemiddeld 540 woningen opgeleverd en groeide de bevolking met gemiddeld 900 inwoners per jaar. Toen begin 2010 het vorige Woonplan werd vastgesteld, overheerste het gevoel dat de crisis na een paar jaar wel voorbij zou zijn. Maar het zou tot 2014 duren tot de verkoop van woningen weer ging stijgen. De tekenen van herstel zijn sindsdien alleen maar sterker geworden.

De stagnatie op de woningmarkt en incidenten bij een aantal woningcorporaties waren voor het rijk aanleiding om in te grijpen en het stelsel rond de woningwet te hervormen. Tot 2020 geeft de minister prioriteit aan vier thema's: Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad, huisvesting van urgente doelgroepen en huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

Dit alles vraagt om een nieuwe koers voor wonen in Assen. Om deze koers te kunnen bepalen hebben we gezamenlijk met Actium onderzoek gedaan naar de woningmarkt. Woonwensen zijn in kaart gebracht en er zijn drie mogelijke scenario's uitgewerkt. Voor het opstellen van de woonvisie is met veel betrokkenen gesproken. Hiermee hebben we optimaal gebruik gemaakt van de kennis van particuliere en (semi) publieke spelers op de woningmarkt.

Deze woonvisie is de basis voor het maken van globale prestatieafspraken voor de komende vijf jaar met alle woningcorporaties en huurdersorganisaties in Assen. Met de nieuwe wo-

ningwet is dit verplicht. Deze globale afspraken vertalen we jaarlijks in nadere concrete afspraken met de corporaties. Zo kunnen we flexibel blijven inspelen op onvoorziene omstandigheden.

In onze visie geven we prioriteit aan een aantal overkoepelende doelstellingen. Het gaat boven alles om het vergroten van de aantrekkelijkheid van Assen als woonstad, het vernieuwen en verbeteren van samenwerkingsrelaties tussen gemeente en partners en een toekomstbestendige woningmarkt. Onze inzet op alle woonthema's draagt bij aan het realiseren van deze doelstellingen. Ze komen dan ook terug in alle hoofdstukken. Achtereenvolgens zijn dit de woningbouw, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid en duurzaam wonen.

Met deze nieuwe woonvisie zetten we de koers uit voor de komende jaren en spelen we in op het veranderde speelveld op het vlak van het wonen. Daarbij besteden we aandacht aan de door de minister vastgestelde prioriteiten tot 2020. Onze belangrijkste ambities in de komende periode zijn:

- Met onze partners in de sociale huursector zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen.
- We willen de vraagstukken die op ons af komen op het gebied van wonen en zorg integraal met onze partners in de stad aanpakken. Belangrijkste vervolgactie is het organiseren van afstemming tussen alle spelers op het gebied van wonen, zorg en welzijn. We sluiten daarbij aan bij bestaande overleggen. Deze woonvisie is hiervoor het vertrekpunt.
- Zo veel mogelijk ruimte bieden aan nieuwe en vernieuwende initiatieven. We willen particulieren, corporaties en ontwikkelaars meer uitnodigen om te bouwen. Hierbij houden wij regie en overzicht over de te bouwen woningtypes en -aantallen in relatie tot de woonwensen.



hoofdstuk 2

Overkoepelende doelstellingen

Assen is een aantrekkelijke stad om te wonen en dat versterken we. We beschermen onze kernkwaliteit als stad in het groen met haar bijzondere karakter als het gaat om ruimtelijkheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Overkoepelende doelstellingen

Binnen deze woonvisie zien we een drietal doelstellingen waaraan de diverse onderdelen in de woonvisie bijdragen. Het gaat om het vergroten van de aantrekkelijkheid van Assen als woonstad, het vernieuwen en verbeteren

van samenwerkingsrelaties tussen gemeente en partners en een toekomstbestendige woningmarkt. Elk hoofdstuk beschrijft hoe we binnen de onderdelen aan de doelstellingen willen werken.

Aantrekkelijke woonstad

Assen is een aantrekkelijke stad om te wonen en dat versterken we. We beschermen onze kernkwaliteit als stad in het groen met haar bijzondere karakter als het gaat om ruimtelijkheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Daarbij doen we een sterker beroep op de inzet van inwoners en andere partijen in de stad. De kracht van Assen zit in de bestaande woonwijken, de opbouw van de stad, het hoge voorzieningenniveau en de nabijheid van recreatiegebieden, natuur en de stad Groningen. We gaan uit van onze eigen kracht en zijn hiermee aanvullend aan Groningen.

Een gevarieerd aanbod aan woningen vergroot de aantrekkingskracht van Assen. Het aanbod aan woningen komt tegemoet aan de lokale en regionale marktvrage. De inzet is een evenwichtige groei van alle bevolkingsgroepen als het gaat om leeftijd, opleiding, inkomen, gezinssamenstelling en zorgbehoefte. Daarbij houden we uiteraard rekening met demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Zo brengt de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens of ZZP'ers specifieke woonvragen met zich mee. Behalve op het groeiend aantal ouderen in Assen willen we ons ook nadrukkelijker richten op jongeren.

Op de wens van inwoners zich te profileren spelen we in met onderscheidende woningen en woonomgevingen. Ook voorzien we in de vraag naar meer kwaliteit.

Bij gebiedsontwikkeling willen we de markt faciliteren en partijen en initiatieven samenbrengen. Hierbij denken we aan het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap en meer vrije kavels. We houden de belangen van particuliere opdrachtgevers, beleggers en cor-

poraties in het oog en werken actief samen met deze partijen. Deze partijen verbinden zich bij voorkeur voor langere tijd aan de stad en helpen ons in het behouden van een aantrekkelijke woonstad.

Het behoud van de kwaliteit van onze 'bestaande stad' is een basisopgave. Het is allereerst van belang dat onze huidige inwoners prettig blijven wonen en dat onze bestaande woningen ook aantrekkelijk blijven voor bestaande en toekomstige inwoners. Inzet op een aantrekkelijke en herkenbare woonstad is belangrijk voor het vasthouden van de kwaliteit en het groeien van de stad. Oudere woonwijken hebben daarbij extra aandacht nodig. Het gaat dan onder andere om een actieve aanpak van leegstand, kwaliteit van bestaande woningen en een kwalitatief goede invulling van lege plekken in de stad.

Een goed ingerichte en verzorgde openbare ruimte vergroot de aantrekkelijkheid van de stad. Ook worden steeds hogere eisen gesteld aan beleving. We verkennen daarom nieuwe mogelijkheden van slim beheer en onderhoud. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van groen en water.

Door de uitstraling van de stad meer centraal te stellen bij nieuwe ontwikkelingen behouden we het unieke karakter van Assen en versterken we onze identiteit. Het is steeds belangrijker om onderscheidend te zijn om inwoners te trekken en te behouden. Inwoners, werknemers en bedrijven zijn minder aan een bepaalde plaats gebonden.

Om nieuwe inwoners naar Assen te trekken zetten we extra in op promotie en acquisitie. Samen met bedrijfsleven en andere betrokkenen werken we aan effectieve marketing van de stad. We staan open voor creatieve initiatieven om de markt te stimuleren. Waar nodig nemen we zelf het initiatief voor het realiseren van nieuwe woonvormen.

In de regio richten we onze energie op het verbeteren van de bestaande woonmilieus en vergroten van de onderlinge samenwerking zodat gemeenten elkaar vooral aanvullen. We zetten in op een regio die zich met name inzet op stimulering van kwaliteit.

Anders werken

Als overheid willen we minder bepalen en meer aansluiten bij initiatieven in de samenleving. Dat vraagt om een andere houding van inwoners en lokaal bestuur. Er is ruimte om te experimenteren en te leren. We gaan op zoek naar nieuwe financiële arrangementen met publiek en privaat geld. We geven ruimte aan de dynamiek van de Asser samenleving en sluiten hierop aan met heldere kaders. Waar nodig hakken we knopen door.

We bieden zo veel mogelijk ruimte aan nieuwe initiatieven. Het planproces verschuift van een vastomlijnd proces met een beperkt aantal partijen naar een open planproces met kansen voor kleine en grote partijen. Waar nodig en mogelijk passen we regels aan of schaffen ze af. Om goed in te kunnen spelen op woningbouwinitiatieven willen we onze dienstverlening verbeteren en procedures verkorten. We verwelkomen initiatieven van bedrijven en particulieren om te experimenteren met de veranderende rol van de gemeente als vergunningverlener. Zo nodig lopen we vooruit op de landelijke ontwikkelingen rondom private kwaliteitsborging in de bouw. Daarnaast willen we in de binnenstad transformatie naar wonen procedureel gaan vergemakkelijken.

Bij onze ambitie om de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad te behouden en te verbeteren is participatie een belangrijk middel. Als mensen meebeslissen over hun woon- en leefomgeving vergroot dat hun betrokkenheid en tevredenheid over hun eigen leefomgeving. De inzet op burgerparticipatie en overheidsparticipatie maakt de samenleving krachtiger. Mensen zijn medeverantwoordelijk voor hun eigen omgeving, trotser op hun omgeving en zullen deze beter gebruiken. We willen de zeggenschap van woonconsumenten over hun woning en woonomgeving vergroten en experimenteren met een meer gelijkwaardige verhouding tussen gemeente en inwoners. Voor het realiseren van onze ambities doen we een sterker beroep op de inzet van ontwikkelkracht van onze inwoners en andere partijen in de stad. We vragen corporaties hetzelfde te doen.

Een gebiedsgerichte aanpak wordt wat ons betreft de standaard bij nieuwe ontwikkelingen. We werken daarvoor vanuit één visie aan de verbetering van het leefmilieu en de leefkwaliteit. Door bewoners actief te betrekken bij hun buurt kunnen we gezamenlijk de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Slimme combinaties van initiatieven van gemeente, corporatie, bewoners en andere partners zorgen voor een aantrekkelijke en vitale wijk.



De laatste jaren is gebleken dat het voorspellen van de woningmarkt moeilijk is en dat de actuele vraag snel kan wisselen. Het snel kunnen inspelen op wijzigende omstandigheden is daarom van belang. Om deze reden is flexibiliteit één van de belangrijkste ontwikkelkaders bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. We willen daarom onze prestatieafspraken met corporaties flexibel inrichten op basis van een globaal kader waaraan we jaarlijks nadere invulling geven. Ook willen we ruimte bieden om afhankelijk van de marktomstandigheden te kunnen wisselen van woningtype en kavelgrootte. Het gaat ook om de bestaande stad bijvoorbeeld om de ombouw van verzorgingshuizen te kunnen faciliteren of de transformatie van leegstaande kantoren of winkelpanden naar woningen mogelijk te kunnen maken. We zetten daarbij in op een rol als faciliterende overheid.

De nieuwe ontwikkelingen moeten ook voorzien in de woonbehoefte van toekomstige Assenaren. Voor de inbreidingsopgave richten we ons in eerste instantie vooral op de binnenstad en de directe omgeving. Door inbreiding creëren we kansen om nieuwe categorieën inwoners aan te trekken.

De vraag van bestaande en nieuwe inwoners staat centraal. Dat geldt voor kopers en huurders. In de afgelopen jaren is in de koopsector geëxperimenteerd met nieuwe en andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In de huursector gaan stemmen op om huurders meer te betrekken bij mede-eigendom, beheer en onderhoud van complexen. Dergelijke ontwikkelingen gaan we stimuleren en faciliteren. Ook willen we in onze plannen meer focussen op de eindgebruiker,

onder andere door locaties aan te wijzen voor zelfbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

We nemen verantwoordelijkheid voor toekomstige generaties, de jongeren van nu. Energiebesparing en decentrale opwekking van energie is gericht op CO₂ reductie, kwaliteitsverbetering van woningen en betaalbare woonlasten. We zien mogelijkheden om via circulair bouwen onze duurzaamheidsambities te verbinden met onze woonopgave. Marktpartijen bieden we de mogelijkheid om met deze vorm van bouwen te experimenteren.

We bouwen woningen doorgaans voor een langere periode. Het is daarom belangrijk dat de woningen die nu gebouwd worden over vijftig jaar ook nog bruikbaar zijn. Dat betekent dat ze met een geringe aanpassing geschikt zijn voor andere doelgroepen. Tegelijk moeten ze tegemoetkomen aan de vraag van vandaag. Hetzelfde geldt voor de wijken. We vinden het belangrijk dat de huidige woon- en leefgebieden ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk blijven om in te wonen. Via beheer en onderhoud kunnen we sneller inspelen op functie- en gebruikswijziging in de leefomgeving. Dit vraagt mogelijk om extra inzet.

We weten niet zeker hoe de toekomstige vraag eruit ziet. Daarom is het belangrijk dat bij ontwikkelingen deelresultaten ook een goed eindresultaat zijn. Met name bij grote ontwikkelingsgebieden is er een ruimtelijk en soms een financieel risico wanneer deelplannen minder snel dan gedacht of helemaal niet meer tot ontwikkeling komen. Op elk moment moet het gebied daarom een afgerond geheel kunnen zijn.





hoofdstuk 3

Woningbouw

We spelen in op de groei van het aantal inwoners naar ongeveer 75.000 in 2035. Dat doen we door te zorgen voor een voldoende groot en gevarieerd woningaanbod en woonmilieus die onderscheidend zijn. Daarmee komen we tegemoet aan de wensen van huidige en toekomstige Assenaren. De komende tien jaar gaan we uit van 3.000 nieuwe woningen.

Woningbouw

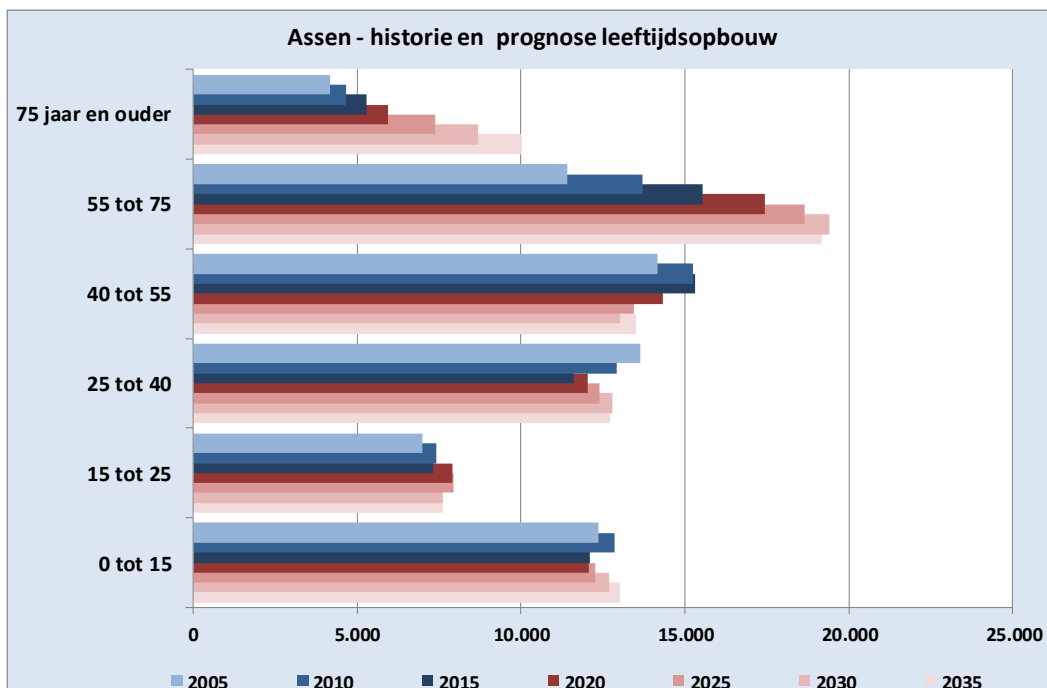
3.1 Ambities

- ✓ We willen de groei van het aantal inwoners faciliteren en zo nodig stimuleren met een voldoende groot en gevarieerd woningaanbod en onderscheidende woonmilieus. Dit moet tegemoet komen aan de wensen van huidige en toekomstige Assenaren. Hierbij richten we ons op een groei naar circa 75.000 inwoners in 2035.
- ✓ We stimuleren dat ook groepen die volgens de prognoses nauwelijks groeien zoals jongeren en gezinnen met kinderen, graag in Assen blijven of komen wonen.
- ✓ We bieden meer ruimte aan initiatieven. We willen particulieren, corporaties en ontwikkelaars meer uitnodigen om te bouwen. Zo willen we bijvoorbeeld in Kloosterveen een gebied ontwikkelen waar met zo min mogelijk regels gebouwd mag worden of waar we circulaire woningen kunnen realiseren.
- ✓ De bouw van nieuwe woningen moet onze aantrekkelijkheid vergroten.

3.2 Achtergrond

De groei van het aantal inwoners en huishoudens bepaalt in belangrijke mate de woningbehoefte. We gaan uit van een voorzichtig herstel van de woningmarkt en richten ons op een groei naar circa 75.000 inwoners en 35.000 huishoudens in 2035. Voor de komende tien jaar betekent dit een jaarlijkse groei met circa 300 huishoudens. Voor de langere

termijn houden we een groei van 230 huishoudens per jaar aan. De komende jaren verwachten we een verdere toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens van met name 55 plussers. Deze leeftijdsgroep neemt sowieso sterk toe. We verwachten een licht krimpend aantal jonge huishoudens (tot 40 jaar).



De samenstelling van huishoudens en woonwensen bepalen de kwalitatieve woningbehoefte, het soort woningen dat wordt gewenst. De meeste woningzoekenden (47%) willen een koopwoning. De groep die zoekt naar een huurwoning (32%) doet dat vooral naar woningen met een huur tot €556,- per maand (ca. 40%) of €556,- tot €699,- per maand (35%). Potentiële kopers hebben een sterke voorkeur voor grondgebonden woningen en dan het liefst vrijstaand huis of een 2[^]1-kap. Ook is er een duidelijke behoefte aan grondgebonden nulredenwoningen. Deze worden tot nu toe in beperkte mate aangeboden. Huurders willen het liefste appartementen, bij voorkeur met lift. De belang-

stelling voor grondgebonden woningen is duidelijk minder. Over het algemeen wordt een rustig stedelijk woonmilieu door Assenaren die willen verhuizen het hoogst gewaardeerd, gevolgd door een rustig buitenwijkmilieu. De buitenwijk is vooral in trek bij gezinnen. Kleine huishoudens kiezen voor een stedelijk woonmilieu, met name een rustig stedelijk milieu.

Bij het realiseren van het woningbouwprogramma zijn onze belangrijkste partners de corporaties en huurdersorganisaties voor sociale huurwoningen en beleggers en ontwikkelaars voor nieuwbouw. Met onze partners in de regio en het platform wonen vindt kennisuitwisseling en regionale afstemming plaats.

3.3 Overkoepelende doelstellingen

Aantrekkelijke woonstad

Groei moet niet ten koste gaan van Assen als aantrekkelijke woonstad. De bouw van nieuwe woningen moet onze aantrekkelijkheid vergroten door een gevarieerder aanbod en onderscheidende woonmilieus. We willen groeien in alle doelgroepen en willen zorgen dat er voor iedereen voldoende keus is. Om de groei te stimuleren willen we sterker inzetten op promotie en acquisitie.

Andere vormen van gebiedsontwikkeling dragen bij aan het realiseren van de groei. Dit gebeurt in samenwerking met bouwers zoals zelfbouwers, ontwikkelaars en corporaties.

Groei biedt ons kansen om nieuwe woonmilieus toe te voegen aan de bestaande stad. Hierbij hebben we speciale aandacht voor transformatie van bestaande panden (winkelskantoren). Groei optimaliseert bovendien het gebruik van bestaande voorzieningen. Groei van de stad begint bij het behouden van bestaande inwoners. Wanneer we inspelen op veranderende woonwensen van huidige en nieuwe inwoners kunnen we de groei van de stad versterken.

Anders werken

Onze verantwoordelijkheid zit in de regievoering en het mogelijk maken van het woningbouwprogramma. We willen nadrukkelijk verbreden door te experimenteren met alternatieve woonvormen en ruimte bieden aan initiatieven. Bijvoorbeeld in Kloosterveen. We willen dat mensen meer mogelijkheden krijgen om hun eigen woning te bouwen. Ook onderzoeken we of we een gebied kunnen ontwikkelen waar met zo min mogelijk regels gebouwd mag worden.

Het woningbouwprogramma is niet in beton gegoten. We staan open voor creatieve maatregelen om de markt te stimuleren. Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid als er een duidelijke behoefte is die de markt niet invult. Het gaat dan om bijvoorbeeld zelf huurwoningen bouwen of circulair bouwen.

In de regio maken we afspraken over woningbouwaantallen. Onze aandacht verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. De regio richt zich wat ons betreft op het stimuleren van kwaliteit.

Toekomstbestendig

Huidige prognoses geven een verkenning van de mogelijke toekomst. We zijn ons ervan bewust dat dit beeld morgen veranderd kan zijn. Om deze reden willen we flexibele (prestatie)afspraken over woningbouwaantallen met corporaties die we jaarlijks kunnen aanscherpen. Ook willen we dat ontwikkelaars niet voor meerdere jaren een vastgesteld programma verplicht moeten realiseren, maar kiezen we voor flexibele afspraken.

Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen als Kloosterveen, Havenkwartier en Diepstroeten is het van belang dat elk deelresultaat ook eindresultaat kan zijn. Omdat groeiprognozes onzeker zijn, willen we inzetten op afgeronde ontwikkelingen. De woningen die nu gebouwd worden zijn technisch gezien voor een zeer lange periode bruikbaar. We willen daarom dat deze woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en makkelijk zijn uit te breiden of aan te passen.

3.4 De koers

Woningbouwprogramma

We richten ons voor de periode 2015 tot 2025 in grote lijnen op een netto groei van circa 3.000 woningen. Voor de samenstelling van deze woningvoorraad hebben we een programmaleidraad opgesteld (bijlage 1). We hanteren de uitkomsten van ons woningmarktonderzoek in het programma nadrukkelijk als richting en niet als een rigide programmering voor de komende jaren. Per ontwikkeling onderzoeken we welke woningen daar op dat moment het beste passen en of deze ontwikkeling ook voor toekomstige generaties gewenst is. Hierbij hoort een toetsing aan het programma.

We blijven alert op actuele ontwikkelingen in de markt en staan open voor mogelijk kansrijke niches. Zo zal een deel van de opgave worden gerealiseerd door transformatie van bestaande gebouwen. Hoe groot dit deel zal zijn is nu nog onbekend.

Voor de sociale huurvoorraad richten we ons op toevoeging van 600 sociale huurwoningen voor met name kleinere huishoudens. Dit in verband met huishoudensverdunding en vergrijzing. Door het verkoopprogramma vermindert het aantal rijwoningen met 300. Bij herstructurering van de bestaande voorraad willen we dat grote schommelingen in de totale sociale huurvoorraad door grootschalige sloop of oplevering van woningen voorkomen wordt. We willen dat een groot deel van de nieuwe huurwoningen onder de aftoppings-

grenzen wordt gerealiseerd. Voor de overige huur richten we ons op de toevoeging van 250 huurwoningen.

Voor de koopmarkt richten we ons op ruim 2.000 extra woningen. Een eerste indicatie is dat de nieuwbouwoopgave bestaat uit 100 rijwoningen, 400 2¹-kapwoningen, 500 vrijstaande woningen en 650 appartementen, en de verkoop van circa 300 sociale huur rijwoningen. We willen dat circa 30% van de nieuwe koopwoningen wordt gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap, al dan niet in collectief verband (CPO).

Woonmilieus

Groei biedt ons kansen om nieuwe woonmilieus toe te voegen aan de bestaande stad. Ook kunnen we door inzet op bouwen in de bestaande stad hier nieuw programma toevoegen. Zo houden we onze bestaande wijken aantrekkelijk. Voorwaarde is wel dat deze vernieuwing en toevoeging een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad. We willen dat meer dan de helft van de bouwoopgave in stedelijke woonmilieus wordt gerealiseerd, met name in rustig stedelijke woonmilieus.

Voor de realisatie van stedelijke woonmilieus zijn diverse locaties binnen de bestaande stad in beeld. Het Havenkwartier neemt met een potentiële plancapaciteit van circa 1.100 woningen een prominente plaats in de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering (Uitvoeringsprogramma voor de bouwop-

gave met concrete woningbouwprojecten). In het Havenkwartier hanteren we een passieve grondpolitiek en een actieve uitnodigingsstrategie. We nodigen ontwikkelaars en bouwers nadrukkelijk uit hier nieuwe plannen te realiseren.

Tegelijkertijd komen de komende jaren potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw beschikbaar in delen van de stad die nu nog niet in beeld zijn. Het gaat dan om bijvoorbeeld vrijkomende kantoor- of winkelpanden. Een deel van de capaciteit van het Havenkwartier

willen we uitwisselen voor transformatie naar woningbouw elders in de stad. Per ontwikkeling wegen we af of deze ontwikkeling een wenselijke toevoeging is op de bestaande woningvoorraad.

De overige nieuwbouwoopgave van ongeveer 1.500 woningen willen we realiseren in woonmilieus van het type rustige buitenwijk in met name Woonpark Diepstroeten en Kloosterveen.



hoofdstuk 4

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Met de groei van de stad neemt ook het aantal mensen met lagere inkomens toe. Veel van hen zijn ook de komende jaren aangewezen op een sociale huurwoning. De komende tijd besteden we daarom extra aandacht aan beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale woningbouw. Om deze reden willen we dat er de komende tien jaar 600 sociale huurwoningen bij komen voor met name kleinere huishoudens.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

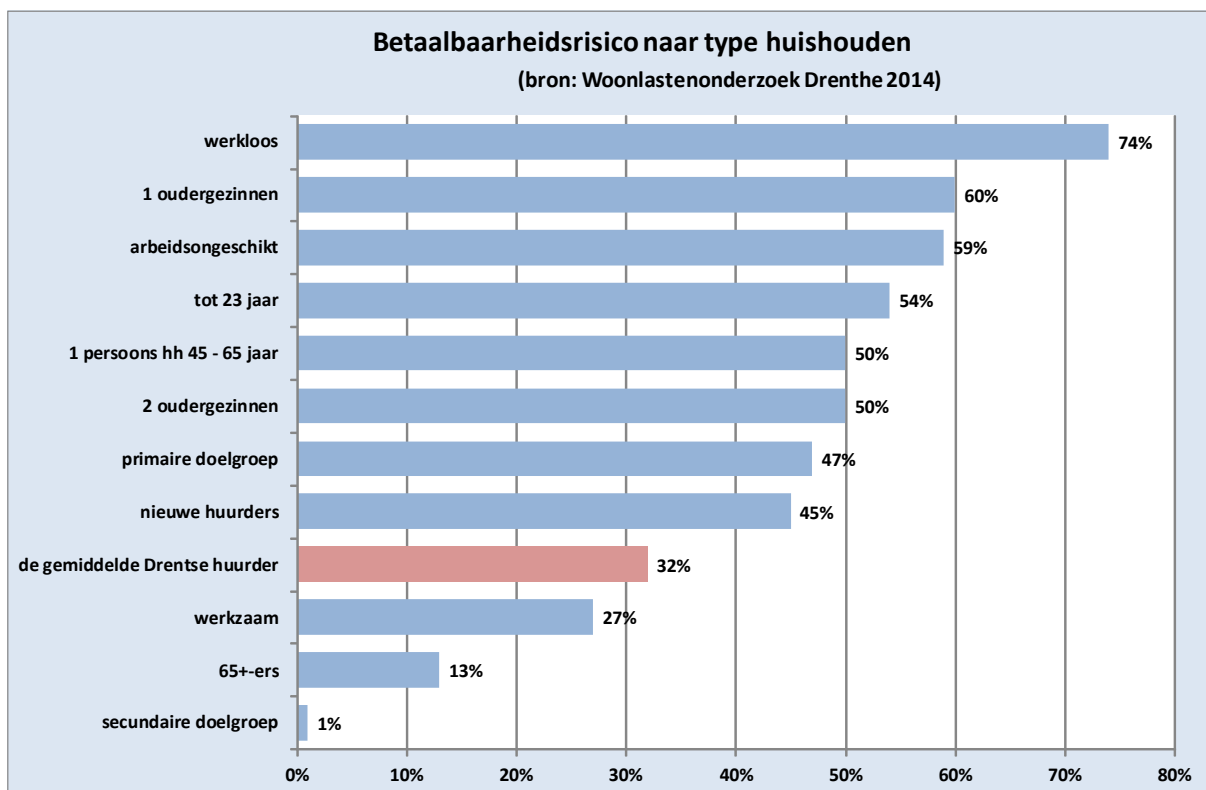
✓ 4.1 Ambities

- ✓ Het zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Voor huishoudens uit de doelgroep¹ zijn voldoende (sociale huur)woningen beschikbaar.
- ✓ De sociale huurvoorraad is betaalbaar; ook voor inwoners met een laag inkomen.
- ✓ Betrokken organisaties werken meer samenwerken om betalingsachterstanden vroegtijdig te signaleren zodat ze tijdig kunnen ingrijpen.

📄 4.2 Achtergrond

Voor veel mensen zijn de woonlasten de grootste kostenpost in het huishoudboekje. Deze lasten zijn de afgelopen jaren voor huurders en huizenbezitters toegenomen. Dit komt door hogere huren en hypotheeklasten en dalende inkomens door de economische crisis. Het aantal mensen dat voor sociale huur in aanmerking komt is gegroeid.

Invloed op de woonlasten vanuit het woonbeleid is mogelijk via de beschikbaarheid van betaalbare huur- en koopwoningen, huurprijsontwikkeling in de sociale huursector, de kwaliteit / energieprestaties van woningen en de lokale woon-gerelateerde heffingen.



¹ Primaire doelgroep: huishoudens die recht hebben op Huurtoeslag. Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslag en de maximale inkomensgrens voor toewijzing sociale huurwoningen van corporaties: €35.739 (2016).

Onze belangrijkste partners zijn de corporaties en huurdersorganisaties voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen, en de GKB, Vaart Welzijn, energiebedrijven en zorgverzekeraars en welzijnsorganisaties voor signalering en begeleiding van betalingsachterstanden.

Betaalbaarheid

In Assen loopt 34% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico. De betaalbaarheidsrisico's in de sociale huursector concentreren zich vooral bij huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Relatief veel huishoudens met kinderen en huishoudens zonder betaald werk hebben een betaalbaarheidsrisico. Ruim 90% van de huurders maakt zich zorgen over stijging van de huur. Ruim 50% is bezorgd over stijging van de gemeentelijke heffingen en energielasten.

De betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector is de afgelopen jaren onder druk komen te staan door maatregelen van het rijk. In Assen was een afname van het aantal goed-

kope¹ en betaalbare huurwoningen² en een toename van huurwoningen in het midden-segment³. Aan de andere kant bepaalt het rijk dat woningen toegewezen moeten worden aan mensen die deze ook kunnen betalen. Woningcorporaties moeten ten minste 80% van hun woningen met een huur lager dan € 710,68 toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 34.911. Voor de huurders die recht hebben op huurtoeslag moet de huur van de woning bij 95% van de nieuwe toewijzingen lager zijn dan € 576,87.

Beschikbaarheid

Circa 15.300 huishoudens in Assen komen in aanmerking voor de sociale huursector. Ze vormen ongeveer 52% van alle huishoudens. Ruim 9.600 huishoudens hebben recht op huurtoeslag. De druk op de sociale huursector in Assen is de afgelopen jaren toegenomen. Assen beschikt momenteel over een voorraad van bijna 9.100 corporatie huurwoningen. Op een klein aantal na behoren deze woningen tot de kernvoorraad met huren onder de huurtoeslaggrens.

4.3 Overkoepelende doelstellingen

Aantrekkelijke woonstad

Voor een aantrekkelijke woonstad is het allereerst van belang dat al onze inwoners een woning hebben. Het is daarom belangrijk dat we voldoende, betaalbare woningen hebben voor mensen met een laag inkomen. We komen hen tegemoet met kleinere of behoud van oudere woningen. Met het oog op betaalbaarheid zetten we in op corporaties om hun rol te pakken bij het passend toewijzen. We denken na over onze gemeentelijke lasten door slimmer beheer en onderhoud en anders inzamelen van afval. We nemen onze rol en verantwoordelijkheid in de ketensamenwerking bij betaalbare woonlasten. We kijken kritisch naar ons deel van deze lasten.

Anders werken

We bieden ruimte om te experimenteren en te leren. Mogelijk kunnen huurders een lagere huur krijgen wanneer ze zelf klein onderhoud van woning en gezamenlijk groot onderhoud aanpakken. We stimuleren ketensamenwerking met andere organisaties. Dit moet er bijvoorbeeld toe leiden dat de GKB naast de bekende schuldregelingen inzet op trajecten die maatschappelijke 'schade' beperken.

Toekomstbestendig

De voorraad sociale huurwoningen moet meegroeien met de behoefte. Wanneer meer mensen betalingsproblemen hebben, is het belangrijk dat er meer goedkope woningen in de stad zijn. Wanneer deze groep kleiner wordt, is er mogelijk ruimte voor vernieuwing van deze woningen.

¹ Goedkoop: huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€403,06 in 2015)

² Betaalbaar: van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppings-grens laag (€ 576,87 in 2015)

³ Middelduur: van aftoppingsgrens laag tot huurtoeslag-grens (€710,68 in 2015)

We stellen de vraag van bestaande en nieuwe inwoners centraal. Dat geldt vooral voor bezitters maar ook steeds meer voor huurders. In de afgelopen jaren is geëxperimenteerd met nieuwe en andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij koopwoningen. Ook gaan er stemmen op om huurders als mede-eigenaar meer te betrekken bij beheer en onderhoud van complexen. Dergelijke ontwikkelingen willen we als gemeente stimuleren en faciliteren.

Voor starterswoningen richten we ons nadrukkelijker op het bestaande aanbod in de

vorm van rijkoopwoningen. Door hierop in te zetten verbeteren we de doorstroommogelijkheden in de wijken en kan hier vernieuwing plaatsvinden. Nieuwbouw van starterswoningen is direct concurrerend met de bestaande voorraad.

Energielasten vormen een steeds groter deel van de totale woonlasten. We zetten in op energiebesparing en decentrale opwekking van energie. We zien mogelijkheden om via circulair bouwen onze duurzaamheidsopgave te verbinden met onze woonopgave.

4.4 De koers

Kernvoorraad en woonruimteverdeling

Wonen is een primaire levensbehoefte. We vinden de beschikbaarheid van voldoende betaalbare, sociale huurwoningen dan ook van groot belang. Met de groei van het aantal inwoners en huishoudens neemt ook het aantal mensen met lagere inkomens toe. Een groot deel van deze groep is ook de komende jaren aangewezen op een sociale huurwoning. De komende tijd concentreren we ons daarom vooral op beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale woningen.

Om deze reden willen we dat er de komende tien jaar 600 sociale huurwoningen bij komen voor met name kleinere huishoudens.

De vraag ontwikkelt zich geleidelijk. We vinden het daarom belangrijk om sloop en nieuwbouw goed op elkaar af te stemmen. Zo voorkomen we dat er tijdelijk sprake is van te weinig of te veel aanbod aan nieuwe woningen in een te kort tijdsbestek. Nieuwbouw moet goed aansluiten bij de vraag en het beleid voor passend toewijzen. Een belangrijk deel van de nieuwbouw moet een huurprijs krijgen onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Daarmee ligt de keus voor goedkoper en dus kleiner bouwen voor de hand. Kleiner bouwen past ook bij de groei van kleine huishoudens.

De woningcorporaties in Assen bepalen zelf hoe zij de woningen verdelen en urgentie verlenen bij het verstrekken van woonruimte. Zo lang woningzoekenden binnen een redelijke tijd (circa twee jaar) worden geholpen aan woonruimte zien wij geen aanleiding om sturend op te treden. Wel zou een aantal doelgroepen voorrang moeten krijgen bij de verdeling van de beschikbare woonruimte in de sociale sector. Het gaat dan om mensen met lagere inkomens die op korte termijn woonruimte nodig hebben, omdat ze geen huisvesting hebben of dreigen te verliezen. Tot deze groep behoren in elk geval de statushouders. Assen moet in 2016 ten minste 180 statushouders huisvesten. We houden rekening met een verdere verhoging van dit aantal door de grote instroom van vluchtelingen. Tegelijkertijd kan deze taakstelling sterk fluctueren. Statushouders zijn bij vestiging in de gemeente aangewezen op sociale huurwoningen. Over het beschikbaar stellen van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor statushouders maken we afspraken met corporaties. Ook buiten corporaties zoeken we naar mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders. We beseffen dat hierdoor de wachttijd op kan lopen voor andere woningzoekenden. Daar waar de bestaande voorraad ontoereikend is zoeken we hiervoor met onze partners naar onconventionele maatregelen.

Woonlasten

De huren zijn na jaren van gematigde stijging in een vrij korte tijd aanzienlijk verhoogd door het huurbeleid van het rijk. Veel huurders lopen daardoor het risico op betalingsachterstanden. We willen dat sociale huurwoningen ook qua huurprijs bereikbaar blijven voor inwoners met lagere inkomens. Voor de komende jaren is een gematigde huurstijging met name voor deze groep wenselijk.

We willen de groep die betaalbaarheidsrisico's loopt beter ondersteunen. Door betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren wordt voorkomen dat mensen te diep in de financiële problemen komen en er drastische maatregelen

nodig zijn. We willen bijvoorbeeld dat statushouders hierin goed worden begeleid. Diverse instanties hebben baat bij tijdige signalering van betalingsproblemen. We willen ketensamenwerking tussen alle betrokken partijen stimuleren en faciliteren.

We kijken kritisch naar ons eigen aandeel van de gemeentelijke heffingen binnen de totale woonlasten. In plaats van verlaging van deze heffingen zetten we in op het anders gebruiken van de heffingen. Zo willen we ons afval anders inzamelen en willen we onderzoeken of het beheer van de openbare ruimte meer met inwoners gebeuren kan.



hoofdstuk 5

Wonen en zorg

Marja Botma houdt van het dorpse. Haar man is meer een stadsmens. Vandaar dat zij erg blij zijn met hun nieuwe woning in Diepstroeten. Perfect gelegen in de buurt van station en snelweg en met zicht op het nationaal park Drentse Aa. 'We hebben deze woning echt met het oog op de toekomst gekocht', verklaart Marja. 'Met badkamer en slaapkamer op de begane grond, kunnen we hier de komende twintig jaar uitstekend uit de voeten.'

Wonen en zorg

✓ 5.1 Ambities

- ✓ De woningvoorraad voor kwetsbare inwoners met een intensieve zorgvraag moet meegroeien met de behoefte van onze Assenaren. Kwetsbare inwoners wonen als goede burensamen met andere inwoners in de buurt. Hierbij focussen we met onze nieuwbouwoopgave op de wijken met (zorg)voorzieningen, een goede bereikbaarheid en waarmee ouderen een goede binding hebben.
- ✓ Zorg moet meer rondom inwoners worden georganiseerd, zo dicht mogelijk in de buurt. We willen een dekkend woonzorgarrangement in elke wijk.
- ✓ Samen met zorgpartijen, corporaties en de regio vangen we de gevolgen van extramuralisering op. We zoeken een werkbare vorm voor regionale spreiding van bijzondere doelgroepen.
- ✓ We willen de vraagstukken op het gebied van wonen en zorg integraal met onze partners in de stad aanpakken. Belangrijkste eerste actie hiervoor is het opzetten van een platform wonen, zorg en welzijn. Deze woonvisie is hiervoor het vertrekpunt.

📄 5.2 Achtergrond

In alle prognoses veroudert de bevolking van Assen. De groep 55 plussers en daarbinnen vooral de groep 75 plussers groeit sterk. Deze laatste groep verdubbelt van 5.000 inwoners in 2016 naar 10.000 in 2035. Na hun 75ste gaan veel inwoners op zoek naar andere huisvesting, vaak noodgedwongen. Hiermee is deze groep het meest bepalend voor de vraag naar beschermde of begeleide woonvormen. In de regio verhuizen ouderen vaker naar de stedelijke gebieden en volledige kernen. In Assen verhuizen ouderen van de wijken met een stedelijk woonmilieu en moderne stadswijken naar het centrum. Ouderen zoeken vooral naar geschikte woningen in hun directe woonomgeving.

Daarnaast groeit de behoefte naar zelfstandige woonruimtes van mensen met een zorgvraag als gevolg van rijksbeleid. Van groot belang worden laagdrempelige zorg thuis en de zelfredzaamheid van inwoners. De opgave is om het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief te laten aansluiten bij de vraag naar woningen van kwetsbare bewoners. Door veranderingen in de zorgwetgeving mogen alleen de mensen met een intensieve zorgvraag nog in een instelling wonen. Op dit moment is een belangrijk deel van de totale capaciteit ingevuld door mensen met een zorgindicatie uit buurgemeenten. Hiermee heeft Assen een regionale functie. Assen kent een relatief groot aantal inwoners met een verstandelijke beperking of psychische problemen. Door de veranderende regelgeving zullen zij meer aanspraak op zelfstandige woningen maken. We verwachten namelijk dat het uitgebreide zorgaanbod ertoe leidt dat een groot deel van deze groep voor Assen kiest.

Binnen wonen en zorg werken we samen met corporaties, zorginstellingen, zorgvragers en wijkbewoners bij de integratie van wonen en zorg en het effect op leefbaarheid in de wijk. Binnen de regio zoeken we naar een model van regionale verdeling van zorgvragers.

5.3 Overkoepelende doelstellingen

Aantrekkelijke woonstad

We vergroten de aantrekkelijkheid van Assen als woon- en zorgstad. Onze toekomstige ouderen wonen voor een belangrijk deel nu al in Assen. Een vergrijzende bevolking vergroot het belang van inzet op de bestaande stad. Het gaat dan om zaken als nabijheid van voorzieningen en een prettige en veilige woon- en leefomgeving. Ook zetten we extra in op het behouden en versterken van leefbaarheid van de wijken door meer samenwerking van inwoners, zorgontvangers, zorgpartijen en corporaties.

Anders werken

We willen dat zorg georganiseerd wordt rondom de inwoner. We stimuleren hierbij ketensamenwerking van wonen en zorg tussen bewoner, corporatie, zorginstelling, zorgverzekeraar en gemeente. We hebben hierbij een verbindende rol. De komende periode geven we hiervoor prioriteit aan de inrichting van

een platform wonen-zorg-welzijn. Ook verkennen we de mogelijkheden van nieuwe woonvormen waarin wonen gecombineerd wordt met zorg op maat in de directe nabijheid, hierbij staan we open voor creatieve initiatieven. We willen dat inwoners die zorg nodig hebben meer invloed krijgen op hun woon- en leefomgeving.

Toekomstbestendig

We stellen de vraag van bestaande en nieuwe inwoners centraal. Om onze inwoners veilig oud te laten worden richten we ons met name op die gebieden waar ouderen graag wonen. Het zijn gebieden met goede voorzieningen die bovendien goed bereikbaar zijn. Zo worden (zorg)voorzieningen beter benut. Tegelijkertijd willen we dat de bestaande woningvoorraad geschikt kan worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Hiervoor willen we meer ruimte bieden.

5.4 De koers

Ouderen

Ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. We gaan uit van de eigen kracht en verantwoordelijkheid van inwoners. We ondersteunen initiatieven die erop gericht zijn mensen te helpen langer zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen. Bij ingrijpende aanpassingen wordt eerst gezocht naar een al geschikte woning in de eigen wijk. In alle wijken is de voorraad geschikte woningen groter dan de doelgroep. Bij deze afweging kijken we niet alleen naar de kosten van technische aanpassingen maar naar de sociale en psychologische impact van verhuizing. Pas als verhuizen niet mogelijk is, zoeken we mogelijkheden om woningaanpassing te faciliteren in de vorm van bijvoorbeeld de blijverslening. Daarnaast ondersteunen en faciliteren we het aanbod van WMO voorzieningen.

We zijn terughoudend met de bouw van nieuwe woningen voor deze doelgroep in Peelo, Pittelo en Assen-West. Voor nieuwbouw kiezen we voor wijken met goede zorgvoorzieningen en een goede bereikbaarheid. Het gaat dan om Centrum, Lariks / Noorderpark (Nobellaan e.o), Marsdijk en Kloosterveen. Assen-Oost is vanwege de nabijheid van het centrum een geschikte woonlocatie.

Kwetsbare Assenaren en bijzondere doelgroepen

We zetten in op betere ketensamenwerking tussen gemeente, zorgaanbieder, zorgverzekeraar, woningcorporatie en buurtbewoners. Wat ons betreft is de woonvisie het vertrekpunt en borgen we deze samenwerking via een nieuw platform voor wonen, zorg en welzijn. Om dit goed in te kunnen richten willen we beter inzicht krijgen in de groei van de bijzondere doelgroepen. Samen met zorgpartijen

en corporaties gaan we dit inventariseren en afspraken maken over dit onderwerp.

Wij willen de zelfredzaamheid van cliënten bevorderen. Als zij er aan toe zijn moeten ze vanuit een intramurale woon-zorg setting weer de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen al dan niet met begeleiding. Deze inwoners hebben veelal kleine en betaalbare woningen nodig. We vinden het belangrijk dat deze woningen beschikbaar zijn. Hiervoor willen we dat de woningvoorraad voor kwetsbare Assenaren met een intensieve zorgvraag meegroeit met de behoefte. Bij huisvesting van deze doelgroep sluiten we geen wijken uit. Toename van het aantal kwetsbare inwoners in de buurt is echter alleen mogelijk als veiligheid, leefbaarheid en integratie geborgd zijn.

Met het organiseren van zorg rondom de inwoner kan deze op zijn plek kan blijven wonen

en komt de zorg naar de inwoner. Hiermee is de lijn naar eventuele zorg kort. Buurtbewoners weten zo waar ze terecht kunnen bij vragen en zorgen. Zorginstellingen hebben hierbij een grote rol.

We willen dat in elke wijk alle vormen van wonen en zorg beschikbaar zijn, niet per se door dezelfde aanbieder. Hiermee werkt het aanbod efficiënter en effectiever, is er meer samenwerking en ontstaan er mogelijkheden voor nieuwe woonvormen. Voor nieuwe vormen van intramuraal wonen richten we ons op het Centrum, Noorderpark, Lariks en mogelijk ook Marsdijk. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zijn ouderen met een zorgvraag in de wijk het vertrekpunt. Zo versterken we de zorgvoorzieningen in de wijk en kunnen mensen mogelijk langer thuis blijven wonen.



hoofdstuk 6

Leefbaarheid

Een leefbare buurt woont een stuk prettiger. Dat vindt Dolf Dohle uit de Troelstralaan in de Molenbuurt. Vanuit het Buurt Informatie Centrum organiseert hij tal van activiteiten voor buurtgenoten. 'Het is belangrijk dat mensen in de buurt elkaar kennen en dat ouderen anderen kunnen ontmoeten. Daarom zorgen wij voor wat leven in de brouwerij. Bijvoorbeeld met een kookclub. Bovendien als je elkaar kent, kijk je ook meer naar elkaar om.'

Leefbaarheid

6.1 Ambities

- ✓ We willen een aantrekkelijke, leefbare woonstad zijn waar iedereen prettig woont.
- ✓ We zetten in op betere ketensamenwerking tussen gemeente, zorgaanbieder, woningcorporatie en buurtbewoners. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid van onze wijken en voorkomen van overlast en onveiligheid.
- ✓ We willen dat onze inwoners zich mede verantwoordelijk voelen en steeds meer kunnen (mee)beslissen over hun eigen woon- en leefomgeving.

6.2 Achtergrond

Assen is een leefbare stad. De kwaliteit van het wonen wordt over het algemeen goed gewaardeerd. Maar het kan altijd beter. In een aantal buurten worden programma's uitgevoerd om de woonkwaliteit te verbeteren en te zorgen voor een beter toekomstperspectief. Tegelijkertijd zien we in andere buurten ont-

wikkelingen die de kwaliteit verminderen en om maatregelen vragen.

Bij leefbaarheid werken we samen met corporaties, bewoners en zorg- en welzijnsinstellingen aan behoud en verbetering van de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving.

6.3 Overkoepelende doelstellingen

Aantrekkelijke woonstad

Het behoud van de kwaliteit van de 'bestaan-de stad' is een basisopgave. Het is allereerst van belang dat onze huidige inwoners prettig blijven wonen. Bestaande woningen moeten aantrekkelijk blijven voor huidige en toekomstige inwoners. Inzet op een aantrekkelijke en herkenbare woonstad is belangrijk voor het vasthouden van de kwaliteit en het groeien van de stad. Oudere woonwijken hebben daarbij extra aandacht nodig. Het gaat onder andere om een actieve aanpak van leegstand en een kwalitatief goede invulling van lege plekken in de stad.

Een goed ingerichte en verzorgde openbare ruimte vergroot de aantrekkelijkheid van de stad. Ook worden er steeds hogere eisen gesteld aan beleving. We verkennen daarom mogelijkheden van slim beheer en onderhoud.

In de regio zetten we minder in op afspraken over woningbouwaantallen. We werken aan

stimuleringsmaatregelen in woonkwaliteit. Deze regionale inzet versterkt een goed woon- en leefgebied.

Anders werken

Om de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad te behouden en verbeteren is participatie een belangrijk middel. Als mensen meebeslissen over hun woon- en leefomgeving vergroot dat hun betrokkenheid en tevredenheid over hun eigen leefomgeving. De inzet op burgerparticipatie en overheidsparticipatie maakt de samenleving krachtiger. Mensen zijn medeverantwoordelijk voor hun eigen omgeving, trotser op hun omgeving en zullen deze beter benutten.

Met het uitbouwen van Mijn Buurt Assen spelen we in op individualisering en de zoektocht naar nieuwe collectiviteit. We werken daarvoor vanuit één visie aan de verbetering van het leefmilieu en de leefkwaliteit. Door bewoners actief te betrekken bij hun buurt verbete-

ren we gezamenlijk de kwaliteit van de leefomgeving. Initiatieven van gemeente, corporatie, bewoners en sociale en fysieke partners zorgen voor een aantrekkelijke en vitale wijk.

We zetten in op betere ketensamenwerking tussen gemeente, zorgaanbieder, woningcorporatie en buurtbewoners. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor behoud van leefbaarheid van de wijken en voorkomen van overlast en onveiligheid.

Toekomstbestendig

We willen de bestaande stad flexibeler benutten. Het gaat dan bijvoorbeeld om het faciliteren van de ombouw van verzorgingshuizen of de transformatie van leegstaande kantoren of winkelpanden naar woningen mogelijk te maken. Ook kan het gaan om tijdelijk gebruik van panden in de stad. We stellen ons daarbij op als faciliterende overheid.

Woning en woon- en leefomgeving moeten tegemoetkomen aan de vraag van vandaag. We vinden het belangrijk dat de huidige woon- en leefgebieden ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk zijn. Via beheer en onderhoud willen we sneller inspelen op functiewijzigingen in de leefomgeving.

6.4 De koers

Om die aantrekkelijke woonstad te blijven zetten we in op een goede leefbaarheid, samen met alle stakeholders in de wijk. Dit doen we met name in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving streven we naar een bepaald minimumniveau. Het gebiedsgericht werken is hierbij voor ons de basisaanpak bij nieuwe ontwikkelingen.

Samen werken aan de stad

Bij het behouden en verbeteren van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad is participatie een middel. Doordat mensen meer meebeslissen over hun woon- en leefomgeving, wordt de samenleving krachtiger. Mensen zijn (mede)verantwoordelijk voor hun eigen omgeving, zijn trotser en meer tevreden op hun omgeving en zullen deze beter gebruiken. Participatie vergroot hiermee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van woongebieden voor inwoners. Daarom willen we onderzoeken of we een pilot kunnen starten waarbij bewoners zelfstandig beslissen over budgetten in de wijk.

Gezamenlijk met corporaties, buurtbewoners en overige betrokken partijen willen we werken aan integratie, begeleiding en de impact op

leefbaarheid bij huisvesting van bijzondere doelgroepen als statushouders en zorgcliënten.

Samen met corporatie Actium, Vaart Welzijn en andere organisaties werken we aan het verbeteren van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Assen. Dit doen we via wijkvernieuwing, gebiedsontwikkeling en leefbaarheidsprojecten. De samenwerking moet leiden tot duurzame verbetering van de leefbaarheid in deze gebieden. Het koppelen van de plannen en fysieke en sociale opgaven heeft zichtbare meerwaarde. Dit jaar hebben we deze samenwerkingsafspraken gecontinueerd tot 2019. Bij het ontwikkelen en uitvoeren van projecten willen we ook andere partners betrekken.

We werken vanuit één visie samen aan de verbetering van het leefmilieu (woningen, voorzieningen en openbaar gebied), de leefkwaliteit (sociale samenhang en maatschappelijke participatie). Door bewoners actief te betrekken bij wat in hun buurt gebeurt, kunnen we samen met hen de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Dit sluit aan bij de maatschappelijke ontwikkeling dat bewoners meer invloed willen hebben en dat meer verantwoordelijkheid van bewoners nodig is om oplossingen te realiseren.

Nieuwe inzet in gebieden

De gebiedsgericht werken wijken Assen-Oost en Noorderpark scoren beter dan in 2009 op leefbaarheid en populariteit als woonwijk. In Lariks is vooral veel te winnen op sociaal gebied. We willen de ingezette vernieuwing van deze wijken doorzetten. Met inzet in bestaande wijken kunnen we vernieuwingen of kleine invullingen doorvoeren waarmee de wijk verbetert.

De wijken Pittelo, Peelo en Assen-West scoren matig als het gaat om leefbaarheid, populariteit als woonwijk en energiezuinigheid van de woningen. Deze wijken vormen een belangrijke schakel in de doorstroming op de woningmarkt in Assen voor (door)starters. Het is van belang voor het functioneren van die doorstroming dat de woningen en woonomgeving hier aantrekkelijker worden. De komende periode bespreken we een eerste analyse met de inwoners van Pittelo en Peelo. Op basis hiervan bepalen we waar we onze toekomstige inzet op richten. De focus in onze wijkaanpak ligt op huur én koop, met aandacht voor woning en woonomgeving.

Kansen in woningbouw

We willen ruim de helft van onze bouwopgave in de bestaande stad realiseren. Hierdoor houden we de bestaande wijken aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe inwoners. Deze

vernieuwing en toevoeging moet wel een aanvulling bieden op de bestaande woningvoorraad. Op plekken is een gevarieerder woningaanbod gewenst met het oog op behoud van de leefbaarheid en versterking van de aantrekkelijkheid. Hiervoor willen we afspraken maken met corporaties over hun verkoopprogramma's en vernieuwingsmogelijkheden.

Weten wat er speelt

We voeren iedere twee jaar een wijkanalyse uit waarin de leefbaarheid van de wijken wordt gemeten. Met deze onderzoeken krijgen we een integraal beeld van onze wijken. We benoemen verbeteringen of verslechteringen die de basis zijn voor een specifieke aanpak.

De uitkomsten vormen samen met andere input zoals de leefbarometer van Actium, meldingen uit de buurtteams en de monitoring van beheer en (groot) onderhoud de input voor het maken van keuze over de inzet in wijken en buurten. Iedere twee jaar kijken we of onze inzet in de gebieden waar uitvoering plaatsvindt op een zelfde voet door moet gaan of worden bijgesteld en of er aanleiding is om nieuwe gebieden in analyse, visie en uitvoering te nemen. Op basis hiervan willen we onze toekomstige inzet focussen in nieuw te kiezen aandachtsgebieden.



hoofdstuk 7

Duurzaam wonen

Duurzaamheid begint dichtbij. Dat is de overtuiging van Esther de Jong. Zij investeerde flink in de isolatie van haar huis in de Amelterhout. 'We zijn ons steeds meer bewust van het belang van duurzaamheid. Met je huis kun je daar op tal van manieren aan bijdragen. Wij zijn als buurt aan de slag gegaan met isolatie. Goed voor het milieu en je portemonnee en daarna woon je veel prettiger en comfortabeler. Als je het bovendien samen doet, leer je je burens ook nog eens beter kennen.'

Duurzaam wonen

7.1 Ambities

- ✓ Bij de bestaande woningvoorraad leggen we de focus op energiebesparing voor alle doelgroepen, maar met prioriteit in de wijken met de hoogste woonlasten en het hoogste relatieve gasverbruik.
- ✓ De helft van alle woningen in Assen in 2020 heeft energielabel B of beter. Sociale huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld label B conform de landelijke afspraken;
- ✓ We maken meer werk van voorlichting en gedragsverandering voor huurders en huiseigenaren.
- ✓ Om onze nieuwbouwvoorraad ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk te houden willen we nu al zoveel mogelijk inzetten op energieneutrale nieuwbouw.
- ✓ Om ons ook in de toekomst als kwalitatieve woonstad te onderscheiden, blijven we open staan voor nieuwe manieren van duurzaam bouwen zoals circulair bouwen en blijven we in projecten de samenwerking zoeken met kennisinstellingen.

7.2 Achtergrond

Verbetering van de woningvoorraad is een belangrijk onderdeel van het SER-Energieakkoord en het Belastingplan 2016. Er zijn steeds meer mogelijkheden voor particulieren om de woning te verbeteren. De verduurzaming van woningen is actueel. Dat is de laatste jaren duidelijk te zien in zaken als de opkomst van bottom-up initiatief en lokale corporaties, verscherpte regelgeving en beleid rond het Energielabel en de wijze waarop energiebesparing wordt opgepakt door de markt.

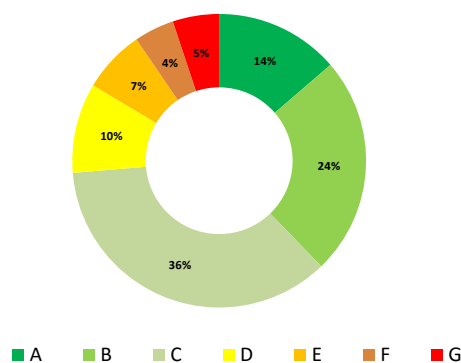
Kijkend naar energielasten is in vrijwel alle wijken van Assen energiebesparing relevant. Onder huurders zijn de woonlasten relatief

gezien het hoogst in De Lariks. De inkomens liggen hier gemiddeld laag. Ook in Assen-West, Pittelo, Assen-Oost en Marsdijk hebben huurders hoge woonlasten. Voor koopwoningen zijn de hoogste woonlasten te vinden in De Lariks, Noorderpark, Pittelo en Peelo. Hier wonen veel kopers met een laag inkomen. Ook wonen hier veel jonge huishoudens met vaak nog een hoge hypotheekschuld. Vergelijken met de huurders is dit echter een beperkt probleem. In de drie vernieuwingswijken Assen-Oost, Noorderpark en de Lariks hebben de woningen het hoogste relatieve gasverbruik per woonoppervlak. Daarnaast valt het hoge verbruik op in Assen-West en Pittelo.

E-label	alle labels indicatief + gecertificeerd		gecertificeerd	
	abs	%-en	abs	%-en
A	4.128	14%	595	6%
B	7.272	24%	1.951	21%
C	10.837	36%	4.504	48%
D	2.990	10%	1.492	16%
E	2.079	7%	538	6%
F	1.331	4%	229	2%
G	1.543	5%	45	0%
Totaal	30.180	100%	9.354	100%

Bron: Energielabelatlas Meer met Minder

gemeente Assen - woningvoorraad naar energetische kwaliteit 2016



We hebben de afgelopen jaren ingezet op een labelsprong met als doelstelling dat de helft van de bestaande woningen naar C of beter zou gaan. Ongeveer de helft van de huishoudens heeft geïnvesteerd in verbetering van de woning. Op dit moment is het gemiddelde energielabel van woningen in Assen label C. Circa 75% van de woningen heeft een label C of beter en 38% scoort B of beter. Hiermee scoort Assen beter dan het landelijk gemiddelde.

Bij het verduurzamen van de woning is de installatie van zonnepanelen met afstand de meest gewilde maatregel onder inwoners. Andere belangrijke maatregelen zijn dakisolatie,

vloerisolatie, dubbel glas. Pas daarna volgen installaties (ketel, geiser) of initiatieven om samen energie op te wekken. Huiseigenaren hebben iets meer interesse in duurzaamheidsmaatregelen dan huurders. Bij relatief eenvoudige woningen (rij koop, gezinshuur) is er vooral interesse in isolatie, bij dure koopwoningen valt op dat het gaat om ingrepen als een zonneboiler of een warmtepomp.

Bij onze duurzaamheidsaanpak werken we samen met corporaties, ontwikkelaars, andere overheden, huurdersorganisaties, bewoners en energiebedrijven.

7.3 Overkoepelende doelstellingen

Aantrekkelijke woonstad

Een duurzaam aanbod aan woningen vergroot de aantrekkingskracht van Assen als woonstad. Ook voorzien we in de vraag naar meer kwaliteit. Het gaat dan wat ons betreft ook om energieneutrale of circulair gebouwde woningen.

Bij de inzet op de bestaande stad gaat het met name over verduurzaming van de bestaande woningen. Door hierin te investeren blijven deze woningen aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe inwoners en vergroten we de aantrekkelijkheid van de stad als geheel. We willen werken aan een regio die zich meer richt op het stimuleren van kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Verduurzaming is daarin een belangrijk thema.

Anders werken

Op de verduurzaming van bestaande koopwoningen hebben we als gemeente beperkte directe invloed. Als lokale partner kunnen we landelijke initiatieven tot woningverbetering vertalen naar een lokale aanpak en woningeigenaren ondersteunen en stimuleren. Mogelijk kunnen eigenaren van voormalige huurwoningen meedoen aan verduurzamingstrategieën van corporaties. Onze focus ligt met name op initiatieven van bewonerscollectieven en minder op individuen. Daarbij zetten we in op het wegnemen van belemmerende

regels. We focussen op die plekken waar sprake is van hoge woonlasten en een hoog energieverbruik. Deze plekken liggen met name in onze gebiedsgericht werken gebieden. Hiermee proberen we verduurzaming mogelijk te maken voor woningeigenaren met lagere inkomens. We willen afspraken maken met bouwers over hun verantwoordelijkheid bij het bouwen van energieneutrale woningen en energiebesparing. We staan open voor creatieve initiatieven zoals circulair bouwen en samenwerking met kennisinstellingen als RuG, SensorCity en Entrance. Waar nodig nemen we zelf het initiatief voor het realiseren van dergelijke nieuwe bouwmethododes.

Toekomstbestendig

Energiebesparing en decentrale opwekking van energie is behalve op CO₂ reductie, gericht op kwaliteitsverbetering van woningen en betaalbare woonlasten. De grootste opgave zit hierbij met name in bestaande koopwoningen.

We bouwen de meeste woningen voor een langere periode. Het is daarom belangrijk dat de woningen die nu gebouwd worden ook over vijftig jaar nog bruikbaar zijn. We willen vooruitlopen op de strenger wordende EPC-eisen bij nieuwbouw.

We zetten in op multifunctioneel gebruik van gebouwen en faciliteren transformatie of her-

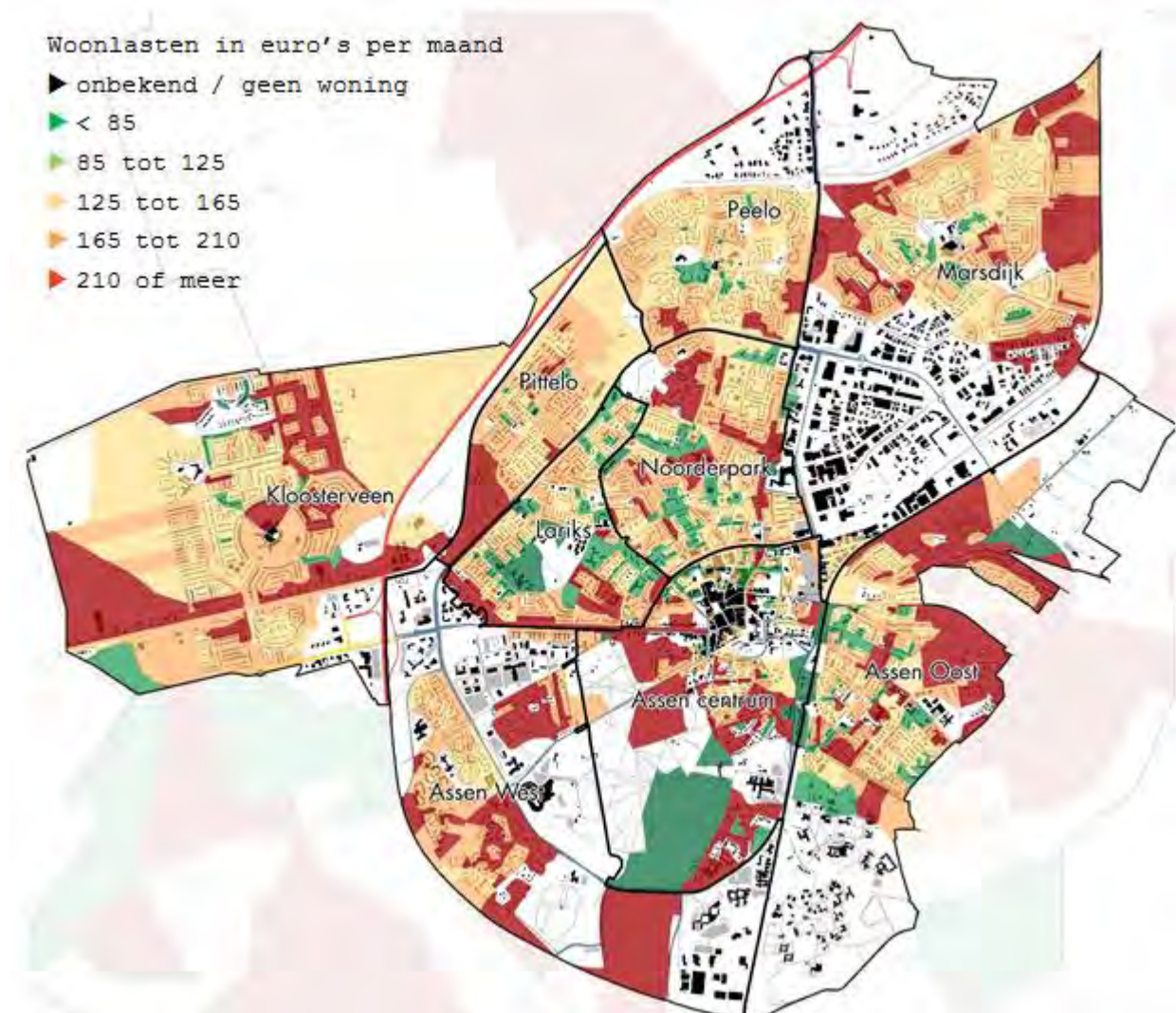
bestemming van panden. Door verbouw van de bestaande woningen vergroten we de aantrekkelijkheid en het gebruik van de bestaan-

de stad. Deze woningen maken we flexibel inzetbaar.

6.4 De koers

We willen een ambitieuze, groene gemeente zijn die duurzaam ontwikkelt, bouwt en actief de toepassing van onder andere zonne-energie stimuleert. Energiebesparing en decentrale opwekking van energie is gericht op kwaliteitsverbetering van woningen en het betaalbaar houden van woonlasten. Om onze duurzaamheidsambities te bereiken ontwikkelen we een transitieaanpak om te komen tot een energieneutraal Assen.

We willen de landelijke programma's op lokaal niveau ondersteunen via een gebiedsgerichte aanpak. Daarmee kan de samenhang met de overkoepelende principes, met name leefbaarheid en betaalbaarheid, van deze woonvisie maar ook de samenhang met de energieaanpak in de sociale voorraad door de corporaties het best gewaarborgd worden.



Bestaande woningvoorraad

De afgelopen jaren hebben we stevig ingezet op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De komende jaren willen we opnieuw een slag maken. Ons streven is dat in 2020 de helft van de woningen op label B of hoger zit. Daarvoor moet behoorlijk worden geïnvesteerd in met name oudere particuliere woningen, maar ook in woningen uit de jaren tachtig en begin jaren negentig. Het vraagt een investering in circa 7.000 woningen, dat is bijna 40% van de particuliere voorraad. Voor de sociale huursector is afgesproken dat deze woningen in 2020 gemiddeld op label B zullen zitten.

De toekomstige kosten van energie zijn onzeker. Het is dus zowel vanuit betaalbaarheid als vanuit duurzaamheid van belang om bij de bestaande woningvoorraad in te zetten op energiezuinige woningen en betaalbare woonlasten.

Hierbij leggen we de focus op de wijken met de hoogste woon-/energielasten en met het hoogste relatieve gasverbruik. Dit zijn de wijken waar we al werken aan de leefbaarheid via gebiedsgericht werken. Binnen de gebiedsgerichte aanpak hebben we oog voor de verschillende doelgroepen en bijbehorende wensen en mogelijkheden bij woningverbetering.

In het energieakkoord is afgesproken dat sociale huurwoningen in 2020 label B hebben. Deze ambitie nemen we over. De komende periode ligt onze prioriteit bij beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen, daarna verschuift deze naar woonkwaliteit.

Vooraf in de goedkopere particuliere woningen blijven de investeringen achter. Deze huishoudens kunnen daarmee in een negatieve financiële spiraal te belanden. Stijgende energielasten verkleinen de mogelijkheden om te investeren in energiebesparende maatregelen. Voor koopwoningen hebben we dan ook de ambitie dat de helft in 2020 energielabel B of beter heeft. Hiervoor stimuleren we

huiseigenaren, bewonersgroepen en VVE's meer energiemaatregelen te nemen. Renovatie naar nul-op-de-meter is onze lange termijn inzet. Hiervoor zetten we ons nu al in om een aantal flatgebouwen te renoveren tot nul-op-de-meter woningen. Onze rol hierbij is stimulerend en samenbindend.

Nieuwbouw

Nieuwe woningen moeten steeds energiezuiniger gebouwd worden. Op basis van Europese wetgeving moeten alle nieuwbouwwoningen vanaf 2020 energieneutraal gebouwd worden. Tot die periode mogen er dus nieuwbouwwoningen worden gebouwd waarbij de bewoners nog een energierekening krijgen. Om onze nieuwe woningen ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk te houden willen we nu al waar mogelijk inzetten op de eis van energieneutrale nieuwbouw voor koop en huur. Dit willen we realiseren in Kloosterveen.

We onderzoeken de mogelijkheden om in Assen op het gebied van sociale woningbouw circulair te bouwen. Daarbij wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van nieuwe grondstoffen. We zien kansen om onze ambities op het gebied van sociale woningbouw en duurzaamheid te verbinden en innovatie te bevorderen. In 2016 gaan we plannen op dit gebied ontwikkelen.

Gedrag

De invloed van huishoudens op energieverbruik is groot. Veel bewoners stellen hogere temperaturen in of gebruiken meer warm water dan nodig is. Voorlichting aan bewoners kan daarom een grote bijdrage leveren aan het behalen van onze doelstellingen. Bij nieuwbouw zetten we daarom naast een zo laag mogelijke EPC ook in op bewonersgedrag en informatie over energieverbruik. Bij bestaande woningen verkennen we mogelijkheden voor gedragsbeïnvloeding via een pilot in de Lariks.

Bijlagen

1 woningbouw- en transformatieprogramma 2015 – 2025

2 instrumenten ter ondersteuning van de thema's

3 woningmarktonderzoek

4 uitvoeringsprogramma

Bijlage 1

Woningbouw- en transformatieprogramma 2015 - 2025

1. Indicatief nieuwbouwprogramma (inclusief vervangende nieuwbouw en transformatie bestaande panden)					
2015 - 2025					
	sociale huur	particuliere huur	koop	Totaal	in %-en
rijen	350	100	200	650	19%
2^1-kap	0	0	400	400	12%
vrijstaand	0	0	500	500	15%
appartementen	1.050	150	650	1.850	54%
Totaal nieuwbouw	1.400	250	1.750	3.400	100%
	41%	7%	51%	100%	

1a. Indicatief nieuwbouwprogramma naar woonmilieu (inclusief vervangende nieuwbouw en transformatie bestaande panden)					
2015 - 2025					
	sociale huur	particuliere huur	koop	Totaal	in %-en
Levendig stedelijk	400	130	300	830	24%
Rustig stedelijk	600	0	350	950	28%
Levendig buitenwijk	200	60	200	460	14%
Rustig buitenwijk	200	60	900	1.160	34%
Totaal	1.400	250	1.750	3.400	100%

2. Indicatief sloopprogramma					
2015 - 2025					
	sociale huur	particuliere huur	koop	Totaal	in %-en
rijen	200	0	0	200	40%
2^1-kap	0	0	0	0	0%
vrijstaand	0	0	0	0	0%
appartementen	300	0	0	300	60%
Totaal	500	0	0	500	100%

3. Indicatief verkoopprogramma					
2015 - 2025					
	sociale huur	particuliere huur		Totaal	in %-en
rijen	300	0	X	300	100%
2^1-kap	0	0		0	0%
vrijstaand	0	0		0	0%
appartementen	0	0		0	0%
Totaal	300	0		300	100%

Netto resultaat woningbouw- en transformatieprogramma					
2015 - 2025					
	sociale huur	particuliere huur	koop	Totaal	in %-en
rijen	-150	100	500	450	16%
2^1-kap	0	0	400	400	14%
vrijstaand	0	0	500	500	17%
appartementen	750	150	650	1.550	53%
Totaal	600	250	2.050	2.900	100%

Bijlage 2

instrumenten ter ondersteuning van de thema's

Algemeen

Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties
Woningmarktmonitor
Bestemmingsplannen en ruimtelijke procedures
Wijkanalyses

Woningbouw

Woningbouwplanning en programmering
Grondbeleid
Wet ruimtelijke ordening (t.z.t. Omgevingswet) en Wabo
Platform Wonen Assen

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Specifieke afspraken over matiging van huurprijzen, beperking van de huurprijzen voor de laagste inkomens en voorrang bij toewijzing aan urgent woningzoekenden
Grondprijnsbeleid
Meldpunt betalingsachterstanden
Schuldhelpverlening
Woonlastenfonds
Kwijtscheldingsregeling gemeentelijke belastingen
Stimuleringsregelingen energiebesparende maatregelen
Huisvestingsverordening

Zorg en welzijn

Regionale afspraken
Kernteams
Afspraken met zorginstellingen ivm inkoop wmo
Ketsamenwerking
Beschermd wonen
Blijverslening
Platform Wonen, zorg en welzijn

Leefbaarheid

Kernteams
Platform Wonen, zorg en welzijn
Samenwerking binnen gebiedsgericht werken (Mijn Buurt Assen)

Duurzaamheid

Stimuleringsregelingen energiebesparende maatregelen (Drents Energieloket, energieadviezen, financieringsmogelijkheden, inzet duurzaamheidscentrum)
Pilots binnen rijksprogramma 'De Stroomversnelling'
Onderzoek duurzame energieopwekking

Bijlage 3

woningmarktonderzoek

In 2014/2015 heeft KAW in opdracht van de gemeente en woningcorporatie Actium een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vormt de basis voor de nieuwe woonvisie. U vindt dit onderzoek op de website van de gemeente Assen onder Wonen (www.assen.nl/wonen-en-leven/wonen) of door in dit document te klikken op:

[Woningmarktonderzoek Assen 2015](#)

Ook voor de Regio Groningen – Assen is vorig jaar een woningmarktonderzoek gedaan. Deze kunt u inzien door te klikken op:

[Woningmarktonderzoek RGA 2015](#)

Daarnaast vindt u in [deze bijlage](#) extra achtergrondinformatie over de woonvisie.

Bijlage 4: uitvoeringsprogramma

	Hoofdstuk	Maatregel	Trekker	Betrokkenen
1.	Algemeen	We monitoren in samenwerking met onze partners de voortgang van de woningbouw en de ontwikkelingen op de woningmarkt door middel van periodieke woningmarktrapportages. De ontwikkeling van de leefbaarheid in wijken monitoren we met de periodieke Leefbaarheidsmonitor.	Gemeente	woningcorporaties, makelaars, Platform Wonen, GGW-partners
2.	Algemeen	Woningcorporaties dienen voor 1 juli een bod in op basis van de woonvisie. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Voor 15 december 2016 hebben gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk prestatieafspraken gesloten.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	
3.	Woningbouw	Door middel van de gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering geven we doorlopend invulling aan het gewenste Woningbouw- en transformatieprogramma. Dit instrument heeft een rol bij de onderbouwing van afzonderlijke bouwinitiatieven en dient tevens voor de regionale afstemming in het kader van de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking.	Gemeente	woningcorporaties, ontwikkelaars, Platform Wonen
4.	Woningbouw	We willen in de gebiedsontwikkeling in Kloosterveen ruimte bieden voor experimenten met bijzondere woon- en bouwvormen. Het gaat dan om bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap, energieneutrale nieuwbouw en circulair bouwen. Dit nemen we mee in de projectopdracht voor de gebiedsontwikkeling Kloosterveen.	Gemeente	Zelfbouwers, ontwikkelaars, corporaties, banken, platform wonen
5.	Woningbouw	In de regio Groningen-Assen willen we toewerken naar een gezamenlijke inzet op het verbeteren van woonkwaliteit. In 2016 werken we dit uit in afspraken binnen de regio Groningen Assen.	Gemeente, Regio Groningen Assen	
6.	Betaalbaarheid	We willen dat alle betrokken partijen zich volledig inzetten om betalingsachterstanden te voorkomen en in dat kader meewerken aan de aanpak van betalingsachterstanden die (naar verwachting) rond 1 juni gaat starten. Ketensamenwerking en preventie zijn speerpunten in onze nieuwe afspraken met samenwerkende partijen op dit thema.	Energieleveranciers, corporaties, GKB, vaart welzijn, zorgverzekeraars, huurdersorganisaties	Gemeente

	Hoofdstuk	Maatregel	Trekker	Betrokkenen
7.	Beschikbaarheid	We maken lange termijnafspraken over het beschikbaar stellen van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor statushouders met woningcorporaties. Daar waar de bestaande voorraad ontoereikend kan voorzien in de huisvestingsbehoefte van deze groep, zoeken we naar onconventionele oplossingen.	Gemeente	corporaties
8.	Zorg en welzijn	We willen de vraagstukken die we op ons af zien komen op het gebied van wonen en zorg integraal met onze partners in de stad aanpakken. Hiervoor willen we in 2016 een platform wonen, zorg en welzijn opzetten.	Gemeente	Zorginstellingen, corporaties, andere partijen
9.	Zorg en welzijn	Gezamenlijk met het platform willen we in beeld brengen van wat er nodig is en wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het huisvesten van bijzondere groepen. Het gaat om zowel kwantiteit als kwaliteit van de woningopgave. Hiervoor voeren we in 2016 vervolgonderzoek uit.	Gemeente, platform wonen zorg welzijn	
10.	Leefbaarheid	We verbreden onze inzet in vernieuwing in de wijken Pittelo en Peelo. In 2016 hebben we voor beide wijken een analyse afgerond op basis waarvan we onze gezamenlijke toekomstige inzet bepalen.	Gemeente, Actium	
11.	Leefbaarheid	Samen met Vve's en eigenaren starten we in 2016 een duurzaamheidspilot in de Lariks waarin we het energieverbruik van alle inwoners van de Lariks in vijf jaar via o.a. gedragsverandering met 10% per jaar willen verminderen.	Gemeente, Vve's, eigenaren, Actium, Entrance, SensorCity	
12.	Leefbaarheid	We verkennen de mogelijkheden voor het slimmer beheren en onderhouden van onze openbare ruimte en de relatie met de tevredenheid van bewoners over hun woon- en leefomgeving. Hiervoor benutten we de huidige pilot vanuit overheidsparticipatie in de Lariks over beheer door bewoners.	Gemeente, bewoners	
13.	Duurzaamheid	In 2016 werken we onze benoemde ambities op het gebied van wonen en duurzaamheid uit in een concreet programma	Gemeente	bouwsector, corporaties, provincie, bewoners, makers, banken
14.	Duurzaamheid	In 2016 onderzoeken we de mogelijkheden om in Assen op het gebied van sociale woningbouw circulair te bouwen. Waar nodig nemen we zelf het initiatief voor het realiseren van dergelijke nieuwe bouwmethodes.	Gemeente, ontwikkelaars, corporaties, provincie	