

WOONVISIE EEMSDelta 2022-2032

MET VERTROUWEN
AAN DE SLAG!





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEUR

Daniel Depenbrock | d.depenbrock@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



VOORWOORD

Voor u ligt de Woonvisie Eemsdelta 2022-2032: Met vertrouwen aan de slag! Een woonvisie voor de hele gemeente Eemsdelta. De drie voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum hadden ieder hun eigen woonvisie en aanpak. De woonvisie Eemsdelta is geen optelsom van de drie documenten. Een uitgebreid woningmarktonderzoek gemaakt in samenwerking met woningcorporaties en huurdersadviesgroepen diende als basis voor de woonvisie Eemsdelta.

Wonen staat hoog op de gemeentelijke agenda, maar ook op die van onze inwoners. Vanuit de dorpen is er vraag naar uitbreidingslocaties. Inwoners komen bij ons met soms al concrete bouwplannen en willen weten wat er mogelijk is. We zijn blij met dergelijke initiatieven en kunnen met de woonvisie in de hand de inwoners verder op weg helpen.

Het woningmarktonderzoek toont aan dat er behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, zowel in de (sociale) huur- en koopsector. Daarmee maken we na jaren van rekening te hebben gehouden met krimp een belangrijke omslag door!

Een omslag naar hernieuwde groei en kwaliteit van de woonomgeving. Steeds meer mensen waarderen het wonen buiten de grote stad en we zien in Eemsdelta de vraag vanuit de stadsregio Groningen toenemen. Deze mogelijkheid om te groeien grijpen we aan maar wel met de verantwoordelijkheid om dat met kwaliteit en duurzaamheid te doen.

De woonvisie 2022-2032 is een document op hoofdlijnen, maar geeft per gebied prioriteit, uitvoering en afspraken aan. Het is een belangrijke bouwsteen voor het maken van afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties en een uitnodiging aan

ontwikkelaars, bewoners, organisaties om bij te blijven dragen aan onze toekomstbestendige kernen en een aantrekkelijke woonomgeving.

Speciale dank aan alle dorps- en wijkverenigingen en aan alle anderen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze woonvisie. Uw bijdragen waren waardevol. We zien als gemeente een mooie toekomst, waarin het voor huidige en nieuwe inwoners goed en fijn wonen is. Ik hoop dat we samen over tien jaar met trots terugkijken op de mooie ontwikkeling die de dorpen en wijken hebben doorgemaakt. Ik ga met vertrouwen aan de slag!

Annalies Usmany-Dallinga,

Wethouder volkshuisvesting, wonen en welzijn



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	5
INLEIDING	8
1 MET VERTROUWEN AAN DE SLAG	15
2 BOUWEN AAN PASSENDE WOONMILIEUS	22
3 HET BESTAANDE BETER MAKEN	34
4 BEVINGEN DE BAAS	40
5 ZORG GOED VOOR ELKAAR	49
6 POSITIEVE ENERGIE	58
7 PRIORITEIT, UITVOERING EN AFSPRAKEN	65
8 WOONOPGAVEN PER KERN	69

SAMENVATTING

Nieuwe gemeente, nieuwe toekomst

De gemeente Eemsdelta is in 2021 ontstaan na samenvoeging van de voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum. De drie gemeenten schetsten samen al een visie op de toekomst ('Eemsdelta is dichtbij'). Deze woonvisie gaat in op het wonen in de nieuwe gemeente. We maken een belangrijke omslag door naar hernieuwde groei en nieuwe kwaliteit. We treden met optimisme en lef de toekomst tegemoet. De versterkingsoperatie vraagt de komende jaren het maximale van inwoners en organisaties. Maar tegelijk zien we hoe onze economie vernieuwt en groeit en hoe onze steden en dorpen nieuwe kwaliteit krijgen. We zien ook dat meer mensen het wonen buiten de grote stad waarderen. De toestroom uit de stadsregio Groningen zien we als een structurele beweging. Maar we zijn ons ook bewust van onzekerheden in de toekomst: de huidige woningmarktsituatie is uniek, vergrijzing gaat door en na 2030 komt er meer aanbod. Daar anticiperen we op bij het maken van keuzes, plannen en projecten.



Succes bij bestaande én nieuwe projecten

Door deze omslag naar groei en nieuwe kwaliteit hebben we vertrouwen dat lopende projecten een succes worden. De versterkingsoperatie doet veel pijn, maar vordert en levert uiteindelijk kwaliteit in wonen op voor onze inwoners. We zien de noodzaak en mogelijkheden om tempo te maken en extra plekken voor woningbouw tot ontwikkeling te brengen. In Delfzijl en Appingedam hebben we aan de huidige plekken naar verwachting niet genoeg. Ook in onze centrumdorpen Spijk, Wagenborgen, Middelstum en Loppersum en de woondorpen is reden om woningen toe te voegen. Waar dat nog niet kan, maken we ruimte in samenspraak met belanghebbenden.

Bouwen aan passende woonmilieus

De gemeente Eemsdelta is rijk aan dorpen en steden met een eigen karakter. Daar maken we gebruik van. In de centra en bij andere voorzieningenclusters in Appingedam en Delfzijl leggen we het accent op gevarieerde woningbouw voor kleine huishoudens,

waaronder ouderen en zorgvragers. Zo kan doorstroming op gang komen vanuit bestaande gezinswoningen die voor onze starters en gezinnen passend en vaak beter betaalbaar zijn. We zorgen ook voor nieuwe gezinswoningen in huur en koop in alle segmenten. In de centrumdorpen gebeurt dat op soortgelijke wijze, maar dan op dorpse schaal. In de woondorpen is alles maatwerk. Onze corporaties zijn de belangrijkste partners in betaalbaar wonen. Met hen en de huurdersorganisaties maken we nieuwe afspraken. Daarin bewegen ook zij mee met de omslag naar hernieuwde groei in Delfzijl, Appingedam en de centrumdorpen. Ook waar geen groei is, investeren zij in kwaliteit van wonen. Als gemeente stellen we daar onder andere een gevarieerd woningbouwprogramma tegenover, doen we ons best om de gemeentelijke lasten te beperken en helpen we huiseigenaren om energielasten te besparen.

SAMENVATTING

Het bestaande beter maken

Onze bestaande woonbuurten hebben aandacht nodig, zeker als zij op leeftijd raken. Vaak gebeurt dat al, aangestuurd door de versterkingsoperatie, zoals in Delfzijl-Noord, Appingedam-Opwierde, Loppersum en Middelstum, Zijldijk en 't Zandt. Daar is veilig wonen de basis, maar we proberen meer te bereiken, bijvoorbeeld een betere woonomgeving en steun voor voorzieningen. In sommige buurten en dorpen waren we graag al begonnen met een brede vernieuwing, zoals Bornholm, Tuikwerd en Farmsum. Door de versterkingsaanpak lukt dat nu nog niet. We zijn deze plekken niet vergeten en maken plannen zodra dat kan.

Zorg voor elkaar

Voor de groeiende groep ouderen en zorgvragers in onze gemeente willen we niet alleen zorgen voor voldoende geschikte woningen. Naast toevoeging van 150-200 levensloopbestendige sociale huurwoningen, aangevuld met nieuw aanbod in vrije huur en koop, gaat het ook om een woonomgeving die uitnodigt tot zelfstandig meedoen met de maatschappij. Denk dan aan voorzieningen, plekken voor ontmoeting en een veilige omgeving. Dorpen waar mensen naar elkaar omzien. Met zorg- en welzijnsorganisaties maken we afspraken, ook om de druk op mantelzorg beheersbaar te maken. We kunnen niet overal hetzelfde niveau bieden. We zorgen ervoor dat niet alleen in Appingedam en Delfzijl het niveau op orde is, maar dat ook in Spijk, Wagenborgen, Middelstum en Loppersum voldoende geschikte woningen staan.

Met positieve energie

De energietransitie vraagt veel van mensen maar biedt ook kansen. In de gemeente Eemsdelta gaat dat bijvoorbeeld om werkgelegenheid. Corporaties maken verdere stappen bij het verduurzamen van huizen, deels door versterking en vervanging, maar ook in andere delen van hun bezit. Voor particuliere huiseigenaren verbeteren we onze informatievoorziening, zijn er diverse regelingen en subsidies. Speciaal voor een aantal buurten met veel lage inkomens en energie-onzuinige woningen is er het volkshuisvestingsfonds. Daar maken we werk van.

SAMENVATTING

Met vertrouwen aan de slag

We zien als gemeente een mooie toekomst, waarin het voor huidige en nieuwe bewoners aantrekkelijk is om hier te wonen. We kijken over tien jaar met trots terug op de mooie ontwikkeling die de dorpen en wijken hebben doorgemaakt.

Om daar te komen moet er veel gebeuren. De versterkingsoperatie vordert maar vraagt veel aandacht en energie van ons allen. Gelijktijdig hebben we plekken voor meer nieuwe woningen nodig. En we willen doelen bereiken op het gebied van omgevingskwaliteit, sociale samenhang, zorg, energietransitie, ook op plekken waar versterking geen rol speelt. Al onze inwoners moeten bovendien aan bod komen: jong en oud, zelfredzaam of hulpbehoevend, met een smalle beurs of welgesteld.

We richten de komende jaren onze organisatie daar verder op in, met extra mens- en denkkraft. De kansen en opgaven zijn zo groot dat we onze eigen kracht willen (en moeten) bundelen met die van lokale partners waaronder de corporaties, onze inwoners, buurgemeenten, provincie en Rijk. En dan nog zal niet alles tegelijk kunnen. Dit is niet iets voor de komende paar jaar, maar voor de langere termijn. Door blijvend te werken aan de kwaliteit van wonen in de gemeente Eemsdelta leggen we een stevige basis om onzekerheden tegemoet te treden en maken we er samen het beste van.



INLEIDING

INLEIDING

Nieuwe gemeente, nieuwe toekomst

De gemeente Eemsdelta is in 2021 ontstaan uit de voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum. De drie gemeenten schetsten samen al een visie op de toekomst ('Eemsdelta is dichtbij'). Deze woonvisie gaat in op het wonen in de nieuwe gemeente. We maken een belangrijke omslag door, en deze woonvisie bouwt daar op voort.

Woonvisie: vooruitkijken en aan de slag

Met deze woonvisie voor heel Eemsdelta willen we als gemeente met onze partners richting geven aan toekomstbestendige kernen en een aantrekkelijke woonomgeving. Deze visie kijkt ongeveer tien jaar vooruit en geldt als beleidsdocument in elk geval tot 2027. De visie bevat een uitvoeringsagenda op gemeente- en kernniveau. Het is een belangrijke bouwsteen voor het maken van afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. Al veel projecten

zijn gaande of in voorbereiding. Daar brengen we verband in aan. We geven aan waar projecten gewenst zijn, volgens welke uitgangspunten we daar naar kijken, wat partijen van ons als gemeente mogen verwachten. Deze visie is te zien als een uitnodiging aan ontwikkelaars, bewoners, organisaties om bij te blijven dragen aan toekomstbestendige kernen en een aantrekkelijke woonomgeving. Met daarbij de *urgentie* om kansen de komende jaren aan te grijpen en de *verantwoordelijkheid* om dat met kwaliteit te doen, zodat de gemeente Eemsdelta er ook op lange termijn beter van wordt.

Onderzoek en gesprekken als onderlegger

Als voorbereiding voerden we met de corporatie en de huurdersorganisaties een woningmarktonderzoek uit. Daaronder vallen twee enquêtes, gesprekken met bewonersvertegenwoordigers, zorgpartijen, makelaars, medewerkers van de corporaties en de gemeente. De

uitkomsten zijn separaat beschikbaar. Een samenvatting staat op de pagina's hierna.

Onderzoek	Visie en keuzes	Aan de slag
Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen Data-analyse, trends, enquêtes, gesprekken	Gemeente: Raad neemt besluit Onderzoek en nadere gesprekken als onderleggen	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties: prestatieafspraken Andere partners: plannen en projecten aanpakken

Samenhang met ander beleid en plannen

Deze koers en keuzes in deze woonvisie vormen een omslag voor de gemeente Eemsdelta op het gebied van wonen. Ook op andere thema's is dat aan de orde. Waar diverse actuele visies input vormden voor de woonvisie, biedt de woonvisie zelf ook weer inbreng voor nog op te stellen visies en plannen. Bijvoorbeeld de Omgevingsvisie, herziening van grondbeleid en de afweging bij het kiezen van plekken voor woningbouw.

WIE HEBBEN WE GESPROKEN?

Als input voor het woningmarktonderzoek en de woonvisie spraken we met de dorpen, corporaties en huurdersverenigingen, makelaars, ontwikkelaars, zorgpartijen en medewerkers van de gemeente. Daarnaast gaven we bewoners de kans om hun mening te geven via een online Maptionnaire en hebben we een aantal vragen over wonen gesteld in de Inwonersenquête.

Maptionnaire

In de online enquête konden inwoners van Eemsdelta aangeven waar volgens hun echt iets moet gebeuren, waar kansen liggen of wat behouden moet blijven. In totaal hebben meer dan 300 inwoners van Eemsdelta de Maptionnaire ingevuld (opengesteld: september 2021).

Inwonersenquête

Naast de Maptionnaire hebben we inwoners via de Inwonersenquête (verspreid: medio 2021, zo'n 4.000 antwoorden) een aantal vragen over wonen gesteld.

De dorpenavonden

In zes dorpenavonden spraken we met verschillende dorpsbelangenverenigingen en klankbordgroepen. Hier spraken we met hen:

LOCATIE EN AANWEZIGE KERNEN

Appingedam

Farmsum: *Delfzijl en Farmsum*

Bierum: *Bierum, Godlinze, Holwierde en Spijk*

Meedhuizen: *Meedhuizen, Termunten en Woldendorp*

Westerwijtwerd: *Middelstum, Stedum en Westeremden*

Westeremden: *Garrelswaer, Loppersum, Oosterwijtwerd en 't Zandt*

Lokale marktkennis

Naast de dorpenavonden en de enquêtes spraken we in oktober met corporaties, makelaars, ontwikkelaars en zorgpartijen. Ook spraken we in oktober en november verspreid over drie gesprekken met een aantal medewerkers van de gemeente over alles wat met wonen te maken heeft.

Nauwe samenwerking met de werkgroep

Elke maand hebben we de uitkomsten tot dan toe gepresenteerd aan de werkgroep, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkennen. In de werkgroep zaten vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast zijn de tussentijdse uitkomsten gepresenteerd aan bestuurders van de gemeente en de corporaties en aan de gemeenteraad.

UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

Als basis voor de woonvisie maken we gebruik van zoveel mogelijk kennis: feiten, trends, ontwikkelingen. Dat is vastgelegd in het woningmarktonderzoek. Hieraan droegen medewerkers van de gemeente en de corporaties bij, maar ook zorgpartijen (met behulp van interviews en denksessies), makelaars en bewoners (Maptionnaire en Inwonersenquête, dorpsgesprekken najaar 2021). Hier presenteren we uitkomsten uit het woningmarktonderzoek die relevant zijn voor de visie.

1. Eemsdelta kan weer groeien

Ondanks dat Eemsdelta de afgelopen jaren nog kromp in aantal inwoners, wijzen alle signalen erop dat Eemsdelta de komende jaren weer kan groeien. In de koopsector is het zichtbaar: de verkooptijd en het aantal te kiezen huizen per zoekende daalde drastisch, tot een niveau dat vrijwel overeenkomt met de regio Groningen-Assen. We zien dat er druk is op de woningmarkt in Eemsdelta, maar dat de vraag

beantwoorden moeilijk is. Deels komt dat door de grote versterkingsoperatie, deels omdat we de afgelopen jaren weinig plannen voor toevoeging maakten. De verwachting is dat Eemsdelta de komende tien jaar met zo'n 600 huishoudens kan groeien (middenscenario), mits er ook zoveel woningen gebouwd kunnen worden. Deze vraag komt bovenop alle sloop-nieuwbouwprojecten en is dus een netto vraag. De verwachting is dat de vraag de komende vijf jaar (tot 2027) het grootst is en na die tijd zal afvlakken. Zie ook het schema op pagina 13.

2. Overall mag wat gebeuren

Overall is reden voor toevoeging van extra woningen. De hoofdstroom is dat huishoudens per saldo vaker kiezen voor wonen in grotere kernen met voorzieningen, maar ook in de woondorpen is er reden voor toevoeging. Op kleine schaal, passend bij de vraag van lokale woningzoekenden en altijd in

samenspraak met het dorp. Het grootste gedeelte van de woonbehoefte rekenen we toe aan de grote kernen Appingedam (195-250) en Delfzijl (145-225). Daarnaast gaat een belangrijk deel van de behoefte naar centrumdorpen als Middelstum, Spijk, Loppersum en Wagenborgen. We zien dat nabijheid tot de stad Groningen en goede bereikbaarheid tot 'plussen' in de vraag leiden. Zo verwachten we dat dorpen rond Middelstum en Loppersum meer woonvraag hebben dan de dorpen op afstand van de stad Groningen liggen.

SCENARIO	HUISHOUDENSGROEI / WONINGBEHOEFTE		
	2022-2027	2027-2032	2022-2032
laag	225	100	325
midden	380	215	595
hoog	535	325	860
plus-scenario	600	300	900

▲ Het schema hierboven laat per scenario de verwachte woningbehoefte zien per tijdvak. Bron: woningmarktonderzoek Eemsdelta (2022).

UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

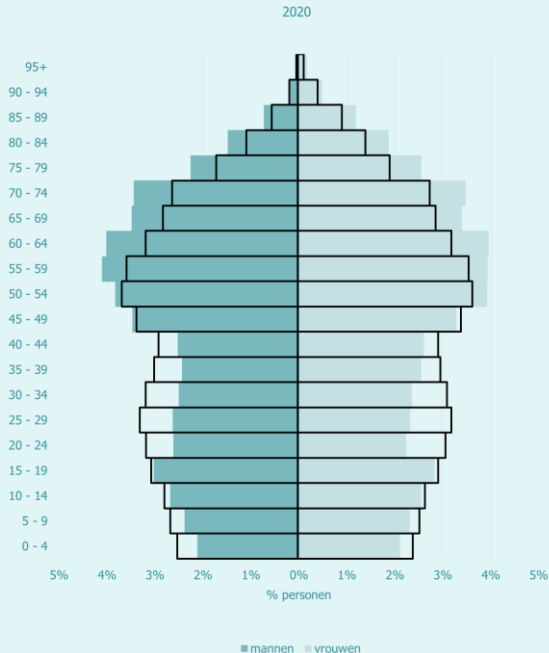
3. Sociale huur: beweeg mee met de vraag

De verwachting is dat er tot 2032 nog zo'n 200 extra sociale huurwoningen nodig zijn om in de groeiende vraag te voorzien, zo'n 20 per jaar. Dit betekent een omslag in denken omdat corporaties hun strategie jarenlang afstemden op (verwachte) krimp. De vraag is het grootst in kernen met voorzieningen. Er is vooral vraag naar woningen met een bad- en slaapkamer beneden, die inzetbaar zijn voor meerdere groepen. Er blijft ook vraag naar nieuwe 'normale' gezinswoningen, zeker als daar door de versterkingsoperatie veel van gesloopt worden. Bij appartementen is het belangrijk om te kijken naar de plek: dicht bij (zorg)-voorzieningen, op een plek die goed toegankelijk is voor ouderen. In sommige buurten staat relatief weinig sociale huur, terwijl er wel veel lage-inkomsgroepen wonen. Vooral daar is reden om het aandeel sociale huur te vergroten, op andere plekken iets te verlagen, zodat er een betere balans binnen én tussen kernen ontstaat.

4. Aandeel alleenstaand en ouderen neemt toe

De kernen in Eemsdelta vergrijzen relatief snel. Was in 2010 nog 19% ouder dan 65 jaar, in 2020 is dat 25%. Ouderen wonen vaak nog in ruime gezinswoningen. Ook vertrekken sommige ouderen richting de voorzieningenkernen. Tegelijkertijd verlieten relatief veel jongeren en jonge gezinnen de gemeente. Zo daalde het aantal jongeren tussen 2010 en 2020 met twee procentpunt terwijl het aantal ouderen met zes procentpunt steeg. Positief is dat het aantal jongeren en jonge gezinnen dat vertrekt uit de gemeente de laatste drie jaar veel minder was dan de drie jaar daarvoor.

► Bevolkingspiramides voor Eemsdelta in 2020. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van Nederland weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2020).



UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

5. Investerings bieden perspectief

Er liggen veel nieuwe kansen voor de gemeente; zo is de woningmarkt volop in beweging, groeit de Eemshaven en zijn in toenemende mate landelijke middelen beschikbaar voor investeren in wonen. In Eemsdelta wordt bovendien op grote schaal geïnvesteerd als gevolg van de aardbevingen, met als resultaat woningverbetering en vernieuwing van de omgeving. Een verbeterde leefomgeving maakt Eemsdelta aantrekkelijker en het biedt een betere concurrentiepositie t.o.v. omliggende gemeenten.

6. Reden om iets nieuws te bieden

Een advies: voeg smaakmakers toe die Eemsdelta karakter geven en uniek maken. Volgens marktpartijen zit er weinig variatie in de woningen die nu gebouwd worden qua uitstraling. Als je als gemeente nieuwe groepen wilt aantrekken, moet je volgens hen unieke woonproducten toevoegen die niet overal te vinden

zijn. Voorbeelden zijn: welstandsluw bouwen, wonen in relatie tot zee en haven, in gezamenlijke stadstuinen, wonen in unieke woonmilieus, of tiny houses zoals in Wagenborgen en Appingedam. Hierdoor krijgt de gemeente meer identiteit en kan het groepen aantrekken die zich eerst niet tot de gemeente aangetrokken voelden.

7. Ondersteun dorpen bij het plannen maken

Dorpen geven aan dat zij behoefte hebben aan meer ondersteuning door de gemeente bij het uitwerken van plannen. Veel dorpen werken zelf aan initiatieven, zetten dat om in een gedragen plan en stappen daarmee naar de gemeente. Het ontbreekt vervolgens aan terugkoppeling wat er met hun plan gedaan wordt. De dorpen hebben behoefte aan een vaste persoon (of: personen) die hen helpt bij plannen maken, weet hoe je de wegen binnen het gemeentehuis bewandelt om dat plan tot uitvoer te krijgen, en ook aangeeft

waarom een plan eventueel niet door kan gaan. Nu er weer vraag is naar meer woningen in de dorpen is het belangrijk om *samen* met de dorpen te kijken waar dat het best kan, in wat voor vorm en voor wie.

UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

Hier staan programma-indicaties, zoals ook weergegeven in het woningmarktonderzoek. Ze vormen een leidraad bij het maken van plannen. In realiteit kunnen er redenen zijn om af te wijken zoals beschikbaarheid van plekken, haalbaarheid, actuele vraagontwikkeling, stedenbouwkundige overwegingen, wettelijke eisen. Wanneer op de ene plek een groep niet te bedienen is, is het raadzaam om op andere plekken dit te compenseren.

Programma-indicaties					Vrije sector huur				Koop						
CLUSTER	BEHOEFTE 2022-2032	EGZ	APP	'PATIO'***	BEHOEFTE 2022-2032	EGZ	APP	'PATIO'***	BEHOEFTE 2022-2032	UITLOOP PLUS- SCENARIO	RIJ	2 [^] 1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'***
Appingedam	60 - 75	+	+ / ++	++	20 - 25	0	+	+++	120 - 175	190	+	++	++	+	+++
- Centrum		0	++	0		0	+	0			0	0	0	+	0
- Opwierde		+	+	+		0	0	+			+	+	+	+	++
- West		0	0	+		0	0	+			+	++	++	0	++
Delfzijl	50 - 65	+	+ / ++	++	10 - 15	0	+	+	95 - 165	170	+	++	++	+	++
- Centrum		0	++	0		0	+	0			0	0	0	+	0
- Noord		+	+	++		0	0	+			+	+	+	0	++
- West		+	+	++		0	+	+			+	++	+	+	++
- Fivezijdig		0	0	+		0	0	0			+	++	++	0	+
- Tuikwerd		-	0	+		0	0	0			0	+	+	0	+
Farmsum	maatwerk	-	0	+++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	10 - 25		+	+	+	++++	++
Spijk	tot 10	+	0	++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	10 - 20	25	+	+	+	+	+++
Wagenborgen	tot 10	0	0	+	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	10 - 15		+	+	+	0	+++
Dorpen noord van Delfzijl	maatwerk	-	0	++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	10 - 25		0 / +	+	+	0	+++
Dorpen zuid van Delfzijl	maatwerk	-	0	++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	10 - 25		0 / +	+	+	0	++
Loppersum	10 - 15	0	0 / +	+++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	20 - 35	45	+	+	+	+	+
Middelstum	10 - 15	0	0	++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	15 - 35	45	+	+	+	0	+++
Dorpen rond Loppersum	maatwerk	-	0	+	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	35 - 50	55	0 / +	+	+	0	+++
Dorpen rond Middelstum	maatwerk	-	0	++	maatwerk	- / 0	0	0 / +++	20 - 35	45	0 / +	+	+	0	+++
EEMSDelta	195	25 - 35	30 - 40	110 - 150	35	0	ca. 10	25 - 35	365		65 - 85	95 - 125	95 - 125	20 - 30	95 - 125

* = mits in starterssegment, ** = nauwelijks bestaand aanbod, *** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn, **** = bij voorkeur aan de westkant, dicht bij Delfzijl. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.



1

**MET VERTROUWEN
AAN DE SLAG**

OPTIMISTISCH EN REALISTISCH

We kijken optimistisch vooruit

Optimisme past in het denken dat we in aanloop naar de nieuwe gemeente Eemsdelta al hebben ingezet*. Het is gestoeld op structurele positieve ontwikkelingen die samen komen. Zie de opsomming hiernaast. Dit willen we uitstralen. En we willen er de ruimte aan geven, voor onze eigen inwoners maar ook voor nieuwe bewoners. We nemen afscheid van de vorige decennia waarin er minder mogelijk was.

Er is wel werk aan de winkel

Ons optimisme doet niets af aan belangrijke opgaven waar we als gemeente, samen met onze partners en bewoners voor staan, zoals:

- Zorgen voor betere bestaande wijken en dorpen, huizen en hun omgeving. En dat terwijl de versterkingsoperatie veel van ons allen vraagt;
- Zorgen dat in al onze woonkernen mensen de kans krijgen een stap vooruit te zetten, te blijven of te komen. Jongeren, starters, gezinnen, ouderen, alle

inkomens, sterke en zwakke schouders;

- Zorgen dat de sociale kwaliteit in orde is in bestaande buurten en op nieuwe plekken;
- Zorgen dat zorgvragers lang zelfstandig kunnen blijven en maar ook een goed alternatief hebben;
- Zorgen dat er voldoende betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen zijn.

Veel is nog onzeker

We hebben oog voor onzekerheden. Zoals het nu gaat, is door niemand voorspeld. Voor de lange termijn zijn de onzekerheden nog groter. Daarom gieten we onze plannen niet vooraf in beton. We willen meebewegen met veranderingen. De positieve ontwikkelingen die gaande zijn, zien we wel als fundamenten om zo stevig mogelijk de toekomst tegemoet te treden. We willen met kwaliteit mensen blijven binden en aantrekken uit stad en ommeland, ook als er ontspanning op de woningmarkt ontstaat op langere termijn.

** Eemsdelta is dichtbij, 2019*

Positieve ontwikkelingen, nu en later

- Aardbevingen de baas: de schadeafhandeling, versterking en vervanging vordert. Het NPG maakt losse ingrepen tot grotere kansen.
- Aantrekkelijke omgeving: we investeren in openbare ruimte, fietsverbindingen, groen, voorzieningen.
- Meer werk: innovatieve bedrijven vestigen zich, zoals op het Chemiepark, Groningen Seaports, Handelshaven, Brainwierde Weiwerd en Fivelpoort. Werknemers vragen om goede woonruimte.
- Goede zorg en ondersteuning: naast het zorgakkoord, zetten we in op een omgeving waar je lang thuis kan blijven wonen.
- We verduurzamen: wind, zon, biobrandstof, waterstof, waterkracht, als energiebron en economische sector. Bewoners moeten meeprofiteren.
- Toerisme en recreatie: we investeren in de kwaliteit en bekendheid van het karakteristieke landschap, culturele parels, maritieme trekpleisters.

MET VERTROUWEN AAN DE SLAG

Nu kansen benutten die blijven doorwerken

De druk op de woningmarkt benutten we. We voelen de urgentie om kansen te grijpen. Daarvoor zijn nieuwe bouwlocaties nodig, investeringen in bestaande wijken en dorpen en hulpmiddelen voor mensen om stappen te zetten. We geven mensen de ruimte, letterlijk met locaties, ook door vrijheid te geven bij het maken van plannen. Als gemeente bewaken we dat het past bij onze visie en dat het kwaliteit heeft. Onze werkhouding is er een van 'ja, mits', passend bij de Omgevingswet.

Trots op de eigen kwaliteiten

We zijn bewust van de kwaliteiten van de gemeente Eemsdelta, zijn daar trots zijn en dragen dat uit. We zijn er zuinig op. De variatie in woonkernen is prachtig. Delfzijl als dynamische havenstad, Appingedam als historische parel, centrumdorpen als Loppersum, Middelstum, Spijk en Wagenborgen waar al het nodige

te vinden is, op menselijke schaal. Woondorpen met sociale kwaliteit in een uniek, onaangetast landschap. Steeds meer mensen weten dit te waarderen. Dat draagt bij aan een gevarieerde bevolking, voorzieningen en investeringsbereidheid.

Naar een nieuwe balans

De komende jaren verandert er veel. Veel plekken worden ingrijpend vernieuwd. We willen dat de versterkingsaanpak bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de gemeente Eemdelta op langere termijn. Bovenal verlangen we naar een nieuwe balans, waarin de rust terugkeert, we elkaar treffen en kennen.

Samen optrekken

Zonder samenwerking komen we nergens. Hoe kleiner het plangebied, hoe meer het om een coproductie met betrokkenen gaat. Maar ook bij grotere plannen is goede samenwerking belangrijk. Met corporaties en

huurdersorganisaties stellen we doelen vast voor de langere termijn, die we vertalen in prestatieafspraken. We trekken op met buurgemeenten, provincie en Rijk, omdat we weten dat we dan verder komen.





WOEST AANTREKKELIJK

Wat er speelt

De kwaliteiten van de gemeente Eemsdelta en de dingen die komen, maken steeds meer inwoners trots op hun woongebied. Onze nuchterheid maakt dat we daar niet mee te koop lopen. Terwijl het karakteristieke landschap en de kernen, de culturele parels, de maritieme trekpleisters het delen waard zijn. Zoals de strandopgang in Delfzijl, de hoogwaardige woningen en voorzieningen na versterking en vervanging.

Ons imago verbeteren

Eemsdelta heeft een 'neutraal' imago, waar we als gemeente aan willen bouwen. Het historische en het ruwe. Niet alleen onze eigen inwoners, maar ook mensen van buiten mogen het mooie van Eemsdelta zien. Binding en instroom van mensen draagt bij aan voorzieningen, een bloeiend bedrijfsleven, investeringen in woningen en omgeving. Niet alleen nu maar ook op termijn. Daar maken we werk van.

Wat dit concreet betekent

1. We zetten campagnes in om te werken aan een positief imago als woongemeente;
2. We bieden het wonen in de gemeente Eemsdelta actief aan op beurzen, digitale platforms, met brochures, etc.



▲ Enkele voorbeelden van de vele kwaliteiten van Eemsdelta: het wierdenlandschap, het strand en de zee



KANSEN PAKKEN EN PROJECTEN AFRONDEN

Wat er speelt

Steeds meer mensen willen in de gemeente Eemsdelta blijven of komen wonen. We zien dat nog niet goed in migratiecijfers of prognoses, maar wel in monitoring van de woningmarkt. Ook horen we het bij bewoners en marktpartijen. In alle kernen is er een wens om op maat woningen toe te voegen. Door de versterkings- en vervangingsoperatie zijn de mogelijkheden om te starten, door- of toe te stromen in de knel geraakt. De figuur hiernaast geeft een indicatie van de groei die we de komende jaren kunnen doormaken, als we op tijd passend aanbod hebben. De gemeente Eemsdelta heeft juist de eerstkomende jaren grote kansen. Op langere termijn groeien de onzekerheden.

Woningbouw die bewoners bindt en trekt

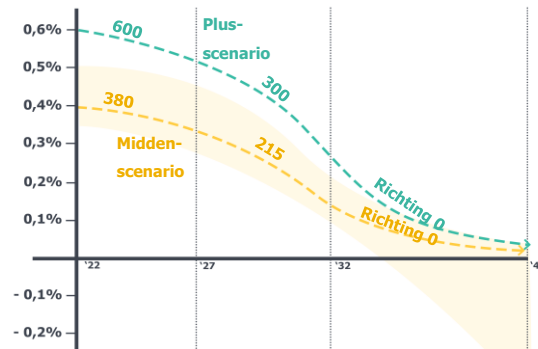
We laten het 'krimp-denken' los, met verstand en oog voor proportie. We maken ruimte om in de woonvraag te voorzien met voldoende locaties voor woningbouw

en projecten in een aantrekkelijke woonomgeving. Het helpt op korte en langere termijn om inwoners te binden en aan te trekken met deze kwaliteit.

Het maken van plannen voor woningbouw kost veel tijd en energie. Onze hoogste prioriteit ligt daarom bij het afronden van plannen die al in uitvoering of in voorbereiding zijn. Op sommige plekken zijn er te weinig plekken of ze zijn niet voldoende concreet. Daar zoeken we naar extra mogelijkheden / versnelling. Voldoende organisatiekracht is daarbij een uitdaging. Zie ook hoofdstuk 2.

Wat dit concreet betekent

3. We zorgen voor extra capaciteit binnen ons gemeentelijke ontwikkelteam.
4. We stellen een strategisch adviseur aan die zorgt voor continu actueel overzicht van lopende projecten, plannen, kansen en mogelijkheden.



▲ Bandbreedte van de netto woningbehoefte. Bron: woningmarktonderzoek Eemsdelta (2022).



MEEBEWEGEN EN VOORSORTEREN

Wat er speelt

Structurele investeringen in bedrijvigheid, onderwijs, goede woningen en de woonomgeving zijn ons het meest krachtige middel voor een stabiele toekomst.

Tegelijk zijn er ontwikkelingen waarvan we de impact op lange termijn moeilijk kunnen inschatten. Zoals:

- Vrijkomend woningaanbod door sterfte, vooral na 2030: blijft er genoeg woonvraag om overschotten te voorkomen en investeringen op peil te houden, kwetsbaarheid van panden te voorkomen?
- Gevolgen van Corona, bevingen en de aanpak daarvan op lange termijn: wat doet dat met de vraag naar wonen in de gemeente Eemsdelta?
- Concurrerend aanbod aan wonen op andere plekken: als daar meer ruimte ontstaat, wat betekent dat voor de gemeente Eemsdelta?

Flexibele plannen maken

We hebben oog voor onzekerheden. Daarom werken we onze plannen 'adaptief', zodat ze in de tijd kunnen meebewegen:

- Grotere plannen verdelen we altijd in fases;
- Een goede score op flexibiliteit wordt één van de redenen om mee te werken aan een initiatief.
- We creëren voorzienbaarheid in bestemmingsplannen: als er langdurig geen initiatief is, kan de bestemming vervallen om ruimte te geven aan andere plannen. We zoeken actief planeigenaren op om te helpen het plan passend, hoogwaardig en uitvoerbaar te maken.
- In dorpen met een beperkte of tijdelijke woningbehoefte en gebrek aan mogelijkheden, overwegen we tijdelijke woningen. Maar blijvende oplossingen met kwaliteit hebben de voorkeur.
- We sorteren voor op incidentele of lokaal structurele overschotten. Vanuit het Regionaal

Woon- en Leefbaarheidsplan en via projecten in 2019/2020 hebben we ervaring opgedaan en een werkwijze paraat.

Wat dit concreet betekent

5. We richten nieuwe plannen 'adaptief' in.
6. We reserveren financiële middelen voor sanering van panden, plekken, woningen of plannen voor de langere termijn.



▲ Tijdelijke tiny houses in Wagenborgen. Foto: Groninger Huis.



RUIMTE BIEDEN EN ELKAAR HELPEN

Wat er speelt

Naast gemeentelijke plannen zijn er initiatieven uit wijken en dorpen van ontwikkelaars en corporaties. Vaak gaat het om meer dan wonen. Het Nationaal Programma Groningen past daar bij: het bundelt kleinere plannen voor een groter effect. Daaruit komen ook financiële middelen vrij om bewonersinitiatieven te ondersteunen: 1,5 miljoen euro voor in elk geval de komende twee jaar. Er zijn al mooie voorbeelden in de dorpen die concrete eigen initiatieven ontwikkelen, zoals Jong Wagenborgen en Spijk, waar zelf ontwikkelen van woningen, met medewerking van de gemeente, in de maak is. We merken dat vanuit dorpen steeds vaker grotere initiatieven ontspruiten, zoals in Woldendorp, Meedhuizen en Spijk, ook ruimtelijke ontwikkelingen, ontmoetingsfuncties en projecten voor sociale samenhang. Als gemeente geven we ruimte aan initiatieven. We toetsen ze aan wettelijke eisen, draagvlak, de samenhang en kwaliteit,

ook voor de langere termijn. Soms steunen we initiatieven met menskracht of financiën. We kunnen niet alles op eigen kracht; dat hoeft niet, en het is niet wenselijk. De afgelopen decennia liet de gemeente Eemsdelta zien dat met eensgezinde, toekomstgerichte plannen goede samenwerkingen en ondersteuning beschikbaar zijn.

Open voor initiatieven

We willen goede initiatieven de ruimte geven: het moet uitnodigend zijn om initiatief te tonen. Hoe kleiner het plangebied, hoe meer het om een coproductie met betrokkenen gaat. We werken als organisatie aan onze 'ja, mits'-opstelling: zoeken naar mogelijkheden om plannen met kwaliteit uitvoerbaar te maken. Door te sturen op doelen en op hoofdlijnen kunnen we sneller besluiten nemen, meer vrij laten en initiatieven verder brengen. Dit sluit aan op de Omgevingswet en onze wijze van gebiedsgericht werken, waarbij

gebiedsregisseurs signalen ophalen, deze doorzetten naar specialisten op het gebied van wonen. Deze medewerkers brengen het verder in de organisatie. We zoeken blijvend de samenwerking op met inwoners, ondernemers, organisaties, buurgemeenten en andere overheden, om tot eensgezinde plannen te komen voor de toekomst, vanuit een positieve maar realistisch toekomstbeeld. We stellen dat we altijd (ook) plannen willen hebben waarbij hulp van buiten nodig is. Dit als graadmeter voor voldoende ambitie.

Wat dit concreet betekent

7. Bij lokale initiatieven is er één aanspreekpunt bij de gemeente dat initiatiefnemers verder helpt.
8. We bieden bij lokale initiatieven hulp aan, vanuit onze eigen organisatie of bij behoefte van externe deskundigen.



2

**BOUWEN AAN
PASSENDE
WOONMILIEUS**

BOUWEN AAN PASSENDE WOONMILIEUS

In alle dorpen moet ruimte zijn om in te spelen op concrete woonbehoefte. Die is er, soms in de vorm van maatwerk. Het woningmarktonderzoek geeft daarvoor bandbreedtes mee.

Toevoegen met kwaliteit en voor doorstroming

Bij plannen zetten we hoofdzakelijk in op doorstroming: dat toevoegen wat er nog niet is, zoals levensloopbestendig wonen. Zo komen verhuistreintjes op gang en vinden meer mensen een passende woning. Soms bouwen we juist niet voor doorstroming maar voor de vraag van nu, bijvoorbeeld om starters betere kansen te geven.

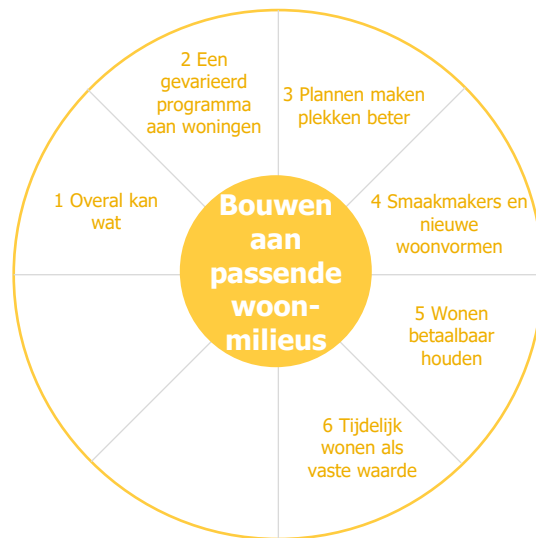
Oog voor de toekomst én het verleden

Elk nieuw plan heeft kwaliteit. Het is doordacht, bedient een vraag, heeft draagvlak, heeft toekomstwaarde. We proberen vrijkomende karakteristieke panden altijd een nieuwe toekomst te geven. Daarmee behouden we historie. Op sommige

plekken laten we vrij welke woningen er komen. Op andere (beeldbepalende) plekken sturen we juist aan op iets bijzonders, waarmee we mogelijk ook nieuwe groepen aantrekken. We geven ruimte aan nieuwe vormen van wonen.

Alle groepen inwoners bedienen

Wonen moet betaalbaar zijn. In de gemeente Eemsdelta is het relatief goedkoop wonen, maar ook hier merken mensen dat het wonen wel duurder wordt. We spannen ons in om dit te beperken. Tijdelijke woningen kunnen een hulpmiddel zijn om bij afnemende woonvraag mee te kunnen bewegen. Andersom hebben we te maken met een blijvende groep tijdelijke bewoners, die hier voor werk komen. We zien tijdelijk wonen daarom als vaste waarde. Voor bijzondere groepen, zoals werknemers in ons gebied, werken we aan passende oplossingen. Dat is van belang voor deze mensen, voor de economie en voor de balans in bestaande wijken en dorpen.





OVERAL KAN WAT

Wat er speelt

Lange tijd was gemeentelijk en provinciaal beleid gericht op krimp. Dat zette een rem op bouwplannen. Het woningmarktonderzoek wijst op een behoefte in alle kernen, in meerdere projecten zoals in Delfzijl en Appingedam, of in kleine aantallen woningen zoals in veel woondorpen. Het woningmarktonderzoek laat zien waar er reden is tot (extra) plannen voor woningbouw.

In elke kern ruimte voor nieuwbouw

In alle kernen bieden we mogelijkheden om in te spelen op de concrete woonvraag. Geen kern mag op slot staan. In de grotere kernen zal dat een meer gestuurd/geregisseerd karakter hebben. In de kleinere kernen is woningtoevoeging per definitie maatwerk. We beoordelen wel altijd wat de meerwaarde is voor een dorp of wijk. Zie ook 2-3 (kwaliteitstoets bij elk plan), 3-1 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 4-1 (vervangen met visie).

Wat dit concreet betekent

1. In deze kernen gaan we als eerste aan de slag om te zorgen voor (meer) plannen voor woningtoevoeging:
 - Spijk en Middelstum: naar een samenhangend plan mét voorraadgroei, snel naar uitvoering;
 - Stedum en Holwierde: gericht op uitvoering: zorgen dat plannen tot ontwikkeling komen
 - Woondorpen: op basis van initiatief vanuit de dorpen zelf gaan we zoeken naar mogelijkheden

In deze kernen zorgen we voor een gemeentelijk projectleider.

2. In Delfzijl en Appingedam zorgen we voor extra bouwruimte en onderzoeken we mogelijkheden voor verdichting.

CLUSTER	LAAG	HOOG	PLUS	PLANNEN*
Appingedam	195	- 250	▶ 295	100-150
Delfzijl	145	- 225	▶ 250	0
Farmsum	15	- 30		20
Spijk	15	- 25	▶ 30	25
Wagenborgen	15	- 20		40
Dorpen noord van Delfzijl	15	- 30		20
Dorpen zuid van Delfzijl	15	- 30		5
Loppersum	30	- 50	▶ 60	30
Middelstum	25	- 50	▶ 60	-10
Dorpen rond Loppersum	40	- 55	▶ 60	-10
Dorpen rond Middelstum	25	- 40	▶ 50	40

▲ De verwachte woningbehoefte per kern, zoals te lezen is in het woningmarktonderzoek. Naast de meest waarschijnlijke bandbreedte is er een 'plus-scenario' waarbij Eemsdelta snel kan ontwikkelen en daarmee maximaal inspeelt op de actuele druk op de woningmarkt. Daartegenover staan actuele aantallen geplande woningen: op dit moment is er nog reden voor het maken van meer (concrete) plannen. Bron: woningmarktonderzoek Eemsdelta (2022).



MATCH TUSSEN DOELGROEP, PLEK, PRODUCT

Wat er speelt

Toevoegen van woningen heeft het grootste effect als dit leidt tot meerdere verhuistappen in de bestaande woningvoorraad. Dat gebeurt bijvoorbeeld wanneer mensen op leeftijd een ruime gezinswoning verruilen voor een compacte, comfortabele en levensloopbestendige woning. Met name bij hen liggen daarvoor kansen, waarmee ruime woningen vrij komen voor andere huishoudens. Niet iedereen wil doorstromen: velen zijn gehecht aan hun huidige woning en omgeving. Ook ontbreekt het nog aan voldoende en gevarieerde alternatieven. Niet alleen leeftijd is reden tot doorstromen of doorgroeien. Het kan ook gaan om een energiezuinige, moderne woning, meer ruimte, een nieuwe plek. Het huidige aanbod voldoet vaak – al dan niet met een investering, maar niet altijd. Ook worden ‘doorstromingstreintjes’ vaak doorbroken door onverwachte instroom. Met name starters, die als laatste aanhaken, komen dan niet aan bod.

Variatie aanbrenge met keuzes bij elk project

We werken aan een gevarieerd programma. Het *accent* ligt op doorstroming van oudere huishoudens, voor beschikbaarheid in gezinswoningen en uiteindelijk ook kansen voor starters. Bij nieuwbouw werken we aan gemengde buurten (type, eigendom, prijs). We werken daarmee aan balans in huur en koop: in buurten met een hoog aandeel sociale huur voegen we graag middenhuur en koop toe, en bij projecten op nieuwe plekken zoeken we naar een aandeel sociale huur. In kleinere kernen zoeken we meestal naar de variatie *binnen één of enkele plannen*, samen met betrokkenen. In grotere kernen maakt de samenstelling per project deel uit van een afweging *tussen plannen*. De indicaties in het woningmarktonderzoek zijn een leidraad. Op locatieniveau worden de precieze keuzes gemaakt, mede afhankelijk van actuele ontwikkelingen. Daarbij krijgen ook stedenbouwkundige structuren en verbinding van buurten, speciale aandacht. Dit als vervolg en uitwerking op de ontwerpateliers, die we samen met het Atelier Rijksbouwmeester startten.

Wat dit concreet betekent

3. Om te zorgen voor een goede mix aan woningen, spreken we met makelaars, ontwikkelaars en corporaties, minstens één keer per jaar, over de woningmarkt als geheel.
4. We zorgen bij woningbouw voor variatie in buurten en keuzevrijheid voor alle doelgroepen. In projecten is een aandeel sociale huur het uitgangspunt.
5. We geven onze ontwerpateliers Rijksbouwmeester een vervolg.

In het marktonderzoek staan indicaties voor een passend bouwprogramma per dorp / wijk, type woningen (product, eigendom, prijs). Hierna volgt een schets hiervan.



MATCH TUSSEN DOELGROEP, PLEK, PRODUCT

Hoe we de match maken

Om zoveel mogelijk mensen een positieve stap te laten maken, stemmen we de invulling van plekken op elkaar af. In Delfzijl en Appingedam gaat het om grote ontwikkelingen en met name in Delfzijl krijgen bestaande plekken soms een andere functie, zoals de Zandplatenbuurt. In kernen als Middelstum en Loppersum worden veel huizen vervangen maar komen op die plekken vaak dezelfde (soort) woningen terug: ontbrekende schakels op de woningmarkt moeten dus op nieuwe plekken worden toegevoegd. In de kleinere dorpen is het de kunst om met maatwerk precies dat toe te voegen wat ontbreekt. Accenten in de programmering zijn deze:

- Plekken bij voorzieningen zetten we vooral in voor kleine huishoudens, lagere inkomens, waaronder ouderen. Hier zullen appartementen verschijnen, maar niet uitsluitend. Op al deze plekken werken we aan een mix in huur en koop en prijsniveaus. Het gaat in elk geval om het centrum en de directe

omgeving in Delfzijl, het centrum van Appingedam en deels locatie De Eendracht in Appingedam. Op kleinere schaal gebeurt dit ook bij wijkcentra en doorgaande wegen in de wijken Delfzijl-West en -Noord en in Opwierde. Daar is verdichting een optie. Op dorpse schaal werken we aan plannen in de centrumdorpen Spijk, Wagenborgen, Loppersum en Middelstum. Daar zetten we in op samenhang in aanbod van wonen en voorzieningen (hoofdstuk 5). Enige toevoeging in sociale huur is hier ook passend.

- In Delfzijl worden veel woningen vervangen en komen andere plekken in beeld. Daar moet zowel de vervanging als de toevoeging plaats vinden. Het leidt tot een gemengd programma, met ook veel gezinswoningen in alle prijsklassen. Op locaties als Delfzicht is (ook) ruimte voor gezinswoningen in het hogere segment. In Appingedam vindt vervanging veelal op de plek zelf plaats. Ontbrekende schakels in gezinswoningen voegen

we toe op locatie De Eendracht en kleinere locaties. We gaan op zoek naar aanvullende bouwlocaties.

- In de centrumdorpen benutten we binnendorpse locaties, waar mogelijk ook voor gezinswoningen. Denk dan aan schoollocaties zoals in Spijk. In Loppersum is er juist ruimte voor uitbreiding. In Middelstum komt mogelijk ruimte vrij maar hier is meer concrete planvorming wenselijk. In Wagenborgen wordt al gebouwd – hier is op termijn enige aanvulling denkbaar. En in bijvoorbeeld Holwierde maken we werk van de ontwikkeling van het Hendericoterrein.
- In de woondorpen is in veel meer concrete bouwruimte. Het gaat om kavels of kleinschalige projecten. Stedum is een voorbeeld van een dorp waar ruimte is om op dorpse schaal toe te voegen: zulke plannen moeten concreet worden.



PLANNEN MAKEN PLEKKEN BETER

Wat er speelt

Zorgvuldig ontwerpen brengt kwaliteit (type, maatvoering, materiaal) en kansen (zoals het verbeteren van de plek). De komende jaren gaat er meer gebeuren dan in de decennia die achter ons liggen. Zonder aandacht kan dat ten koste gaan van het karakter van plekken. Op sommige plekken biedt nieuwbouw, herbestemming of vervanging een unieke kans om woningen toe te voegen die het karakter, de omgeving en de structuur versterken. Met name Delfzijl verandert ook ruimtelijk. In andere plaatsen zoals Appingedam, Loppersum en Middelstum worden veel woningen vervangen maar verandert de ruimtelijke structuur minder. Toch liggen ook daar kansen om plekken beter te maken.

Besluiten over plannen volgens criteria

Op projectniveau toetsen we met kwaliteitscriteria. We sommen hiernaast criteria op hoofdlijnen op. Hoe meer positieve bijdragen een plan levert, hoe logischer het is om mee te werken aan een ontwikkeling. Met het gemeentelijk ontwikkelteam beoordelen we of en hoe we als gemeente meewerken (afwijzen, advies tot aanpassing, medewerking en vervolgstappen). Zodat projectleiders en initiatiefnemers verder kunnen. Specifiek in Delfzijl hebben we speciale aandacht voor het criterium dat een ontwikkeling ook bijdraagt aan de grotere ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit van Delfzijl als geheel. Daarbij maken we ook gebruik van het aanbod van het atelier Rijksbouwmeester.

Wat dit concreet betekent

6. De gemeente toetst locaties volgens een vaste werkwijze, met het ook op kwaliteit én tempo.
7. We dagen ontwikkelaars uit, door bij ontwikkelingen op gemeentegrond tenders uit te zetten: het beste plan wint.

Op de pagina hierna staat een overzicht van toetsingscriteria.



PLANNEN MAKEN PLEKKEN BETER

Toetsingscriteria op hoofdlijnen

Woonvraag

- *Het bedient een vraag van doelgroepen die onvoldoende aan bod komen, en concrete andere plannen voorzien er nog onvoldoende in;*
- *Het is langdurig gewild óf het is tijdelijk van aard;*
- *Het leidt tot (een keten van) doorstroming;*
- *Het is een innovatieve woonvorm;*
- *Het brengt welkome instroom van nieuwe groepen;*
- *Het is duurzaam (energie, circulair, klimaatadaptief)*

Ruimtelijk

- *Het versterkt de woonomgeving – de directe omgeving en kijkend naar grotere ruimtelijke structuren;*
- *Het gaat bij voorkeur om inbreiding, niet uitbreiding;*
- *Het lost een (dreigend) probleem op;*
- *Het plan draagt bij aan de sociale kwaliteit;*
- *Er zijn geen betere alternatieven, anders dan wonen.*

Haalbaarheid

- *Het is aannemelijk dat het binnen redelijke termijnen realiseerbaar is (financieel, procedureel);*
- *Omwonenden zijn positief over de ontwikkeling;*
- *Er zijn goede ervaringen met de initiatiefnemers*

Een toekomstbestendige woonomgeving

De laatste jaren groeit de aandacht voor een toekomstbestendige woonomgeving. Dat gaat om meer dan schone energie. Steeds meer gemeenten werken gericht aan toekomstbestendige, gezonde wijken en dorpen. Met daarbij aandacht voor:

- Een klimaatbestendige woonomgeving, bestand tegen extreme hitte en water;
- Een omgeving die uitnodigt tot bewegen: aantrekkelijk, veilig, gezond;
- Waarin mensen gemakkelijk in contact komen met anderen, de weg weten te vinden naar sociale activiteiten.

De gemeente Eemsdelta geeft zulke thema's plek in projecten. Zoals in Opwierde / Appingedam, waar de versterkingsaanpak en vervanging van woningen gepaard gaat met aandacht voor de openbare ruimte, geleiding van water en hitte, waar het fijn verblijven is.



▲ Opwierde



SMAAKMAKERS EN NIEUWE WOONVORMEN

Wat er speelt

Speciale panden, plekken en woningen geven kleur aan onze kernen. De gemeente kent haar erfgoed: gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten, karakteristieke gebouwen en karakteristieke gebieden. We ronden onze inventarisatie van beeldbepalende panden af, waaronder boerderijen of oude werkplaatsen.

Het geven van een woonfunctie aan panden kan verpaupering voorkomen en soms relatief snel plaatsvinden. Soms is het pand te slecht, niet karakteristiek of beeldbepalend of juist geschikt voor een andere functie dan wonen.

We herkennen een vraag naar andere, innovatieve woonvormen of manieren van realiseren. Bekende voorbeelden zijn tiny houses (zoals in Wagenborgen en Appingedam), woongroepen, zelfvoorzienend wonen,

collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Tot op heden wordt er weinig gerealiseerd, ook door gebrek aan plekken. Hoeveel animo er precies is, valt niet goed te meten. Uit recent onderzoek is gebleken dat er een vraag is naar wonen in het buitengebied. Tot op heden is daar weinig ruimte voor, mede vanwege provinciaal ruimtelijk beleid. Het realiseren van nieuwe, spraakmakende projecten kan bijdragen aan het positieve imago van een kern of de gemeente als geheel.

Open voor transformatie of nieuwe woonvormen

We staan positief tegenover de omzetting van bestaand vastgoed naar wonen. Daarbij gelden wel kwaliteitscriteria (zie ook 2-3). We nemen als gemeente een *actieve* rol bij karakteristieke panden op beeldbepalende plekken. We maken ruimte voor speciale, vernieuwende vormen van wonen. Wanneer de provinciale ruimtelijke kaders het toelaten, zoeken

we naar aanvullende woonmogelijkheden in het buitengebied, waarbij behoud of verbetering van landschappelijke kwaliteit altijd een voorwaarde is. In alle gevallen doorlopen we wel de regels die horen bij een omgevingsplan.

Wat dit concreet betekent

8. We steunen herbestemming van beeldbepalende panden of cultureel erfgoed naar nieuwe functies, zoals wonen.
9. We gaan eerst op enkele plekken met iets bijzonders aan de slag. We denken aan:
 - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
 - Een plek voor welstandsluw bouwen;
 - Een bijzondere woonontwikkeling die gebruik maakt van de haven en de zee;
 - Indien mogelijk en verantwoord: wonen in het buitengebied.



SMAAKMAKERS EN NIEUWE WOONVORMEN

Duurzame woonwijk Schoonschip, Amsterdam. Bron: Isabel Nabuurs



Bytom (Polen). Bron: Daniel Chrobak, Jan Lutyk



Zelfvoorzienend wonen, zoals in Almere (Oosterwold). Bron: Trouw



Waterwonen Maasbommel. Bron: Factor Architecten



Maassilo Schiedam. Bron: KAW



Zo wil ik wonen: samen. Bron: NPG, "zo willen wij wonen"





WONEN BETAALBAAR HOUDEN

Wat er speelt

Ook in regio's waar de woningmarkt lang ontspannen was, zoals de gemeente Eemsdelta, staat de betaalbaarheid onder druk.

Het 'instappen' op de koopmarkt is moeilijker geworden. Koopprijzen stijgen ook in de gemeente Eemsdelta snel. Overdruk in andere gemeenten kan leiden tot verdringing in onze dorpen. Er zijn zulke signalen in dorpen nabij de stad. De oorzaak ligt grotendeels in ontwikkelingen die in heel Nederland gelden. Het is een samenkost van grote vraag naar woningen, schaarse bouwmaterialen en vakmensen, hoge kwaliteitseisen bij nieuwbouw, lage rente en obstakels bij het ontwikkelen. Verkoop van sociale gezinshuurwoningen door corporaties is één van de middelen om de instap naar de koopmarkt mogelijk te maken. Het is bovendien een kans om op andere

plekken sociale huurwoningen te realiseren die beter aansluiten bij de behoeften van nu en straks. Dat zijn vaker kleine huishoudens.

Ook de toegang tot de sociale huurmarkt is minder eenvoudig geworden. Daar zijn de huurprijzen grotendeels gereguleerd, maar is de beschikbaarheid in toenemende mate een punt van zorg. Deels is dit het gevolg van grotere interesse in de huurvoorraad, bijvoorbeeld door woningzoekenden vanuit andere gemeenten. Corporaties zien dit terug in bijvoorbeeld oplopende zoektijden. Op het moment dat corporaties de stap maken naar één inschrijvingssysteem waarbij ook de woningmarkt van de stad Groningen aansluit, kan dat lokaal tot extra problemen leiden. Bewoners uiten hun zorgen daarover. Daarnaast leidt de versterkingsaanpak tot krapte, omdat mensen tijdelijk elders moeten wonen. Dat wordt zo veel mogelijk

ondervangen met wisselwoningen. Mede om die reden vraagt de gemeente Eemsdelta momenteel aan het Rijk om maatwerk bij de huisvesting van statushouders.

Daarnaast zijn er de oplopende kosten voor gas en elektra, wat in slecht geïsoleerde huizen kan leiden tot hoge energierekeningen. Iedereen voelt dit in de portemonnee, maar het raakt in het bijzonder de huishoudens die toch al weinig overhielden.



WONEN BETAALBAAR HOUDEN

Gezamenlijke inzet op betaalbaar wonen

- We spreken met de corporaties af dat zij hun voorraad woningen laten meegroeien met de totale groei in de gemeente.
- Verkoop van huurwoningen door corporaties zien we als een nuttig middel om in een behoefte te voorzien. Bij onze afspraken met de corporaties hierover hebben we aandacht voor de effecten op de lokale woningmarkt en de manier waarop wij hen kunnen helpen om elders woningen terug te bouwen.
- We hebben aandacht voor jongeren tot 23 jaar en vragen de corporaties om hen gelijkwaardige slaagkansen te bieden ten opzichte van andere groepen.
- Voor 'zittende' huurders en kopers richten we ons op lagere energielasten - zie hoofdstuk 3 en 6.
- We vragen lokale bouwers en ontwikkelaars om goede, betaalbare producten te bieden, voor onze inwoners en als bijdrage aan een duurzame relatie.

- We hebben oog voor mogelijke verdringing, bijvoorbeeld wanneer er één provinciaal woonruimteverdeelmiddel komt. Op dit moment ondernemen we geen actie.
- We zijn verplicht om grondprijzen marktconform te maken, maar doen dat terughoudend. Voor sociale huur gelden sociale grondprijzen.

Wat dit concreet betekent

10. We maken prestatieafspraken met de corporaties, uitgaand van ongeveer 200 sociale huurwoningen bij een totale netto voorraadgroei van 600 (een derde). Dit is het resultaat van nieuwbouw, verkoop en sloop. Daar hoort ook goede monitoring bij om steeds bij te kunnen sturen.
11. We vragen de corporaties om in elk geval in alle centrumdorpen en regionale centra te waarborgen dat er voldoende beschikbaarheid is voor jongeren tot 23 jaar en om zo nodig via huurprijsbeleid of toevoeging bij te sturen.

12. Zolang het nodig is, vragen we het Rijk om maatwerk bij de taakstelling voor statushouders.

We werken ook (juridische) instrumenten uit om speculatie te beperken en daarmee onnodige prijsopdrijving te voorkomen. Zie hoofdstuk 3. De beperking van energielasten werken we uit in hoofdstuk 6.



TIJDELIJK WONEN ALS VASTE WAARDE

Wat er speelt

Waar elders in het land tijdelijke woningen een bijzonderheid zijn, zijn die in Eemsdelta volop aanwezig. Er zijn verschillende vormen:

- Onze wisselwoningen zijn nodig voor de versterkingsopgave maar in principe niet langer inzetbaar. In een aantal gevallen vragen dorpsvertegenwoordigers om blijvend gebruik.
- Er zijn tijdelijke woningen met een andere aanleiding, zoals de tiny houses in Wagenborgen. Dan is het een middel om snel te kunnen toevoegen en mee te bewegen met een veranderende behoefte.
- Soms zijn vooral de mensen hier tijdelijk, zoals arbeidsmigranten. Als groep zijn zij echter blijvend aanwezig en dan zijn ook permanente woonoplossingen relevant. Het Expathotel op Fivelpoort is een voorbeeld.

Tijdelijk wonen als middel, altijd met kwaliteit

Onze voorkeur gaat uit naar blijvende oplossingen met kwaliteit. We zien tijdelijk wonen als een middel om in specifieke situaties of plekken iets mogelijk te maken.

We kunnen meewerken:

- als er een duidelijke positieve overweging is (vanuit een ideaalbeeld bedacht);
- of wanneer het de enige haalbare oplossing is om in een acute woonvraag te voorzien.

Ook tijdelijk wonen moet kwaliteit hebben, qua wooncomfort, maar ook hoe het zich verhoudt tot de omgeving.

In kernen waar bewoners vragen om van tijdelijke locaties permanente locaties te maken, gaan we in gesprek. Het is belangrijk om oog te hebben voor alternatieven, draagvlak, de behoefte en de praktische mogelijkheden.

Voor tijdelijke werkers zoeken we naar permanente oplossingen. Deels zal de reguliere woningvoorraad hierin een rol blijven spelen. We willen daar echter steviger regie nemen, gericht op woonkwaliteit van bewoners en omwonenden (zie hoofdstuk 3). Oplossingen kiezen we samen met de doelgroep, werkgevers, pandeigenaren en ontwikkelende partijen.

Wat dit concreet betekent

13. Als bewoners vragen om permanente woonlocaties te maken van tijdelijke plekken, gaan we met hen in gesprek.
14. Voor werkers in onze gemeente zoeken we naar permanente oplossingen voor tijdelijke woonbehoeften. Dit in samenspraak met werkenden, werkgevers, omwonenden, corporaties en andere direct betrokkenen. Hier maken we een project van.



3

**HET BESTAANDE
BETER MAKEN**

HET BESTAANDE BETER MAKEN

We maken zorgvuldig gebruik van wat we hebben: de ruimte, de woningen, het karakter en de samenhang van dorpen en wijken. Ook plekken waar ogenschijnlijk weinig hoeft te gebeuren, krijgen aandacht. Dat is nodig om ze goed te houden, zowel fysiek als sociaal. Speciale aandacht gaat uit naar het beheer en aangezicht van plekken. We steken extra energie in een nette en veilige woonomgeving, op verzoek van onze inwoners.

Fijn samenleven kent vele bouwstenen. Met oog voor mensen, sociaal beleid en goede voorzieningen dragen we daaraan bij. Zie ook hoofdstuk 5: Zorg voor elkaar.

Speciale aandacht gaat uit naar het *gebruik* van bestaande woningen. Soms worden zij om beleggingsredenen opgekocht. Soms leidt verhuur tot problemen. Het kan leiden tot minder aanbod voor lokale woningzoekenden en tot lagere leefbaarheid. We

komen met maatregelen om daar meer grip op te hebben.

Niet alles kan overal fysiek aanwezig zijn. Juist daarom moeten plekken goed verbonden zijn, lopend, fietsend, per openbaar vervoer en auto, maar ook digitaal. Dat maakt dat ook dorpen of buurten op afstand van voorzieningen toch aantrekkelijk blijven voor een breed publiek.





BESTAANDE BUURTEN EEN IMPULS

Wat er speelt

Veel buurten worden vernieuwd, vaak als onderdeel van het versterkingsprogramma (delen van Opwierde, Delfzijl-Noord, Loppersum en Middelstum). Zie ook hoofdstuk 4. Ook vóór dit programma was er in veel buurten al een reden tot investeren, in de woningen en omgeving, in sociale samenhang en ontmoeting en bijvoorbeeld in routes naar voorzieningen.

De corporaties vernieuwen een groot deel van hun woningvoorraad, door vervanging of als onderdeel van de versterking. Voor corporatiewoningen die niet omwille van versterking worden aangepakt, zijn in de Bestuurlijke Afspraken financiële middelen gereserveerd om ze te verbeteren. Het woningmarktonderzoek toont aan dat hier grote slagen worden gemaakt, waardoor de sociale voorraad een inhaalslag maakt qua kwaliteit.

Voor huiseigenaren geldt dat zij individueel beslissen

over ingrepen aan hun woning. Soms geldt voor hele buurten dat er versterking plaatsvindt, waarbij ook de woningen worden verbeterd. Ook voor huiseigenaren zonder versterkingsopgave geldt dat er middelen zijn om te investeren. Zo is er het Volkshuisvestingsfonds en zijn er stimuleringsleningen via het SVN. Zie ook hoofdstuk 6: Met positieve energie.

Prioriteit bij versterking, maar ook vooruitkijken

De komende jaren zijn we volop bezig met uitvoeren van investeringen in buurten waar door bevingen urgentie en noodzaak is. We geven daar prioriteit aan, zodat daar zo snel mogelijk weer rust ontstaat. In een aantal bestaande buurten is integrale vernieuwing van woningen en leefomgeving nog niet gepland maar wel nodig. We bereiden ons voor op plannen die starten zodra de grote lopende gebiedsaanpakken in afronding zijn. Bewoners kunnen al gebruikmaken van het loket bewonersinitiatieven van het NPG (via de stichting Groninger Dorpen). Onze vier gebiedsregisseurs kijken

altijd waar ze hulp kunnen bieden. Bij lokale initiatieven zorgen zij ervoor specialisten wonen dit oppakken en verder brengen. Verder krijgen dorpen en wijken ook eigen dorps- en wijkbudget en werkt de gemeente Eemsdelta aan een substantieel budget om bewonersinitiatieven te financieren.

Wat dit concreet betekent

1. We bereiden ons samen met betrokkenen voor op een stevige verbeteringsslag in Bornholm, Tuikwerd en Farmsum, zodra de versterkingsoperatie minder aandacht vraagt.
2. We hebben één regeling met drie SVN-stimuleringsleningen: de starterslening, de stimuleringslening verduurzaming en de verzilverlening.
3. Als gemeente zoeken we naar financiële middelen om op structurele en laagdrempelige wijze lokale projecten en activiteiten te ondersteunen.



FIJN SAMENLEVEN IN EEN NETTE BUURT

Wat er speelt

Mensen willen wonen in een buurt om trots op te zijn. Trots komt voort uit de fysieke verschijningsvorm en de sociale kwaliteit. Uit gesprekken met bewoners en andere partijen werd duidelijk waar aandacht voor leefbaarheid nodig is:

- Bewoners van wijken met veel openbaar groen vragen om het groen- en straatonderhoud te intensiveren.
- Er is aandacht nodig voor de sociale samenhang. Mensen moeten elkaar kennen in hun straat en buurt, vooral waar veel woningen worden vervangen. Maar ook in een aantal buurten met bekende sociale problemen werken we hieraan.
- Steeds meer zien we dat groepen met een bijzondere achtergrond samenkomen in een beperkt aantal buurten. Het gaat vaak om mensen met een laag inkomen, met verschillende levensstijlen en een mix aan achtergronden: asielzoekers en statushouders, jongeren en

voormalig daklozen. Hierbij werken we samen met corporaties maar ook met partijen als LIMOR (Landelijke Instelling voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie). Meestal gaat dat goed, maar het heeft speciale aandacht nodig.

- Soms ontstaan er specifieke (overlast)situaties bij individuele bewoners. Dat heeft grote impact op de direct omwonenden. Daarbij vragen mensen om een actieve en preventieve werkwijze.

Gebiedsgericht werken aan leefbare buurten

De gemeente werkt met gebiedsregisseurs en regisseurs openbare ruimte. Voor de wijken Tuikwerd en Delfzijl-Noord zijn al langere tijd wijkteams actief om de sociale balans te versterken. Hierin zitten de gemeente, Acantus, Cadanz Welzijn en de politie. Ook zijn er meldpunten (Acantus, gemeente, politie). We merken dat de weg daarnaartoe nog niet altijd wordt gevonden. Bij lokale plannen verbinden we sociale opbouw aan fysieke verandering. De aanpak van het

Sociaal Programma in Delfzijl-Noord schalen we op in het programma 'Lokaal Sociaal Programma'. We gaan in gesprek met bewoners over beheer van de openbare ruimte in buurten waar daar behoefte aan is. Een voorbeeld is Beheerplan Kwelderland. Samen met bewoners stellen we binnen financiële kaders prioriteiten en denken we na over vormen van zelfbeheer.

Wat dit concreet betekent

4. We steken energie in de bekendheid en toegankelijkheid van onze meldpunten. De uitvoering valt buiten de woonvisie.
5. We inventariseren in welke wijken we in gesprek gaan over beheer van de openbare ruimte, met Kwelderland als voorbeeld.
6. De aanpak van het Sociaal Programma in Delfzijl-Noord schalen we op in het programma 'Lokaal Sociaal Programma'.



GRIP OP PARTICULIERE VERHUUR

Wat er speelt

Er is een 'tussenmarkt' ontstaan met een eigen rol en doelgroepen. In de gemeente Eemsdelta zijn relatief veel woningen in particuliere verhuur. De groep die zo huurt, is divers: tijdelijke werknemers en anderen die om diverse redenen via gangbare wegen niets kunnen of willen vinden, zoals sommige jongeren, mensen met problemen of mensen in een verhuizing. Het aanbod ontstond ook door de (toen) lage koopprijzen, lage rente en de kans om woningen gunstig te verhuren. Soms ontstaan er problemen zoals onveilig wonen, overlast en verloedering. Vooral wanneer een woning slechts als beleggingsobject voor de korte termijn wordt gezien is er een risico. Overlast en verloedering komen vaak voor op relatief kleine schaal, maar kunnen grote impact hebben om het woongenot van velen. Op dit moment heeft de gemeente beperkte instrumenten en mankracht om op het juiste moment in te grijpen. En er zijn onvoldoende alternatieven.

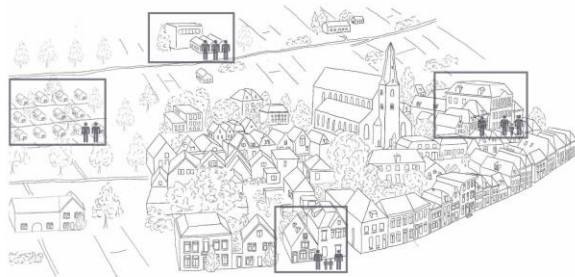
Particuliere huur heeft een functie

Arbeidsmigranten zijn belangrijke inwoners. Ook zij houden de economie draaiend. Zij en andere huurders hebben recht op veilig en betaalbaar wonen. De situatie is onderzocht in 2021-2022 en daaruit komen voorstellen voor oplossingen.

- We willen grip hebben op het gebruik: hoe en door wie er gewoond wordt, onderhoud, een reactie als het mis dreigt te gaan.
- We willen eisen kunnen stellen aan woonkwaliteit (redelijke prijs-kwaliteit en veilig wonen).
- We werken aan alternatieven. Daarmee maken we het voor kortetermijnbeleggers riskanter. Het speelt ook woningen vrij voor 'reguliere' vraag.
- We vragen hulp van de corporaties. Zij krijgen meer woonvraag wanneer de 'tussenmarkt' kleiner wordt. En dat gaat ook om groepen met bijzondere achtergronden (zie ook hoofdstuk 5: Zorg voor elkaar) waarvoor bijzondere oplossingen nodig zijn.

Wat dit concreet betekent

7. We komen met een pakket aan maatregelen voor betere woonkwaliteit, grip op overlast en verloedering, alternatieven voor groepen;
8. We werken aan juridische instrumenten om ongewenste belegging in woningen tegen te gaan;
9. Met de corporaties maken we afspraken over bijzondere woonvormen voor bijzondere groepen;



▲ Arbeidsmigranten, op vele wijzen te huisvesten. Bron: KAW.



BEREIKBARE VERBONDEN PLEKKEN

Wat er speelt

De gemeente Eemsdelta heeft een grote oppervlakte. Niet overal zijn voorzieningen fysiek aanwezig of goed bereikbaar. Doorgaans staan daar andere kwaliteiten tegenover. Wat we wel herkennen is dat inwoners van centrumdorpen en regionale centra tevredener zijn over voorzieningen en bereikbaarheid (fysiek en digitaal) dan bewoners van woondorpen. Ondanks de soms beperkte bereikbaarheid van voorzieningen zien we dat de woondorpen in trek zijn. Ook gezinnen kiezen (weer) voor woondorpen, met een trek uit Groningen naar de dorpen die dicht bij die stad liggen.

Uit gesprekken maken we op dat bewoners een reëel verwachtingspatroon hebben qua voorzieningen en bereikbaarheid. Maar er zijn ook wensen, zoals goede fietsverbindingen naar voorzieningen, vooral scholen. En: een goede digitale verbinding.

Verbinding verbeteren, fysiek en digitaal

Door te investeren in het oplossen van concrete obstakels in de bereikbaarheid, zorgen we ervoor dat de woondorpen zonder basisvoorzieningen zo goed mogelijk aangehaakt zijn op de centrumdorpen of woondorpen met een basisschool. Daarin investeren helpt ook mensen die in eigen woondorp oud worden of met een beperking leven. Ook zij zijn steeds vaker digitaal afhankelijk.

Beter openbaar vervoer is een wens, maar is lastig realiseerbaar. In het najaar van 2020 is gestart met de aanpak van fietspaden in de voormalige gemeente Loppersum. Er wordt ook hard gewerkt aan snel internet. In de voormalige gemeente Loppersum, de stad Delfzijl, de dorpen daar ten noorden van en in Appingedam is glasvezel grotendeels opgeleverd. Voor de dorpen ten zuiden van Delfzijl komt er een uitvoeringsplan. Dit krijgt verder zijn beslag buiten de woonvisie.



▲ Aanleg van glasvezel. Foto: snelinternetgroningen.nl.



▲ Nieuw fietspad in aanleg. Foto: stedum.com.



4

BEVINGEN DE BAAS

BEVINGEN DE BAAS

De gaswinning heeft Nederland grote welvaart gebracht. Er is echter ook een keerzijde. De winning leidt tot aardbevingen in Groningen. In onze dorpen en wijken worden ongekend veel woningen versterkt en vervangen. Dit vraagt veel van ons allen: van inwoners maar ook van organisaties. Met het Rijk maakten de gemeenten inmiddels afspraken over verdere stappen, gericht op het toewerken naar een afronding.

Overall investeren in vooruitgang

Er ontstaan hele nieuwe buurten. Overall waar dit gebeurt, proberen we ervoor te zorgen dat niet alleen de woningen, maar ook de plekken beter worden, zoals met het Nationaal Programma Groningen. Er zijn ook dorpen en wijken waar geen grote investeringen gedaan worden als gevolg van de versterkingsopgave. We vergeten deze plekken niet: ook hier zijn vraagstukken.

Mensen goede woonkansen bieden

In theorie verhuizen mensen van een te slopen woning naar een nieuwe. In de praktijk maken mensen ook andere keuzes. We houden goed in de gaten of eigen inwoners - als gevolg van de aardbevingen of niet - positieve verhuisstappen kunnen maken. Als het nodig is, passen we onze plannen daarop aan.

Veel mensen wensen duidelijkheid en perspectief en daarna rust. We proberen veranderingen aan de woningvoorraad en openbare ruimte in wijken en dorpen in één keer te doen en af te ronden. Zodat er rust is, mensen elkaar leren kennen en er nieuwe sociale verbanden en trots ontstaat.

Dit hoofdstuk is te zien als een doorsnede van hoe het versterkingsprogramma het thema wonen raakt. Het bevat geen concrete acties. De concrete acties staan in de andere hoofdstukken.





VERSTERKEN EN VERVANGEN MET VISIE

Wat er speelt

Veel woningen worden versterkt of vervangen. In de gemeente Eemsdelta zijn bijna 16.000 adressen opgenomen in de versterkingsoperatie. Medio 2021 waren daarvan ca. 1.300 woningen versterkt of vervangen, maar ook ruim 3.000 woningen wachten nog op opname (plan van aanpak versterking Eemsdelta 2021). Het leidt ertoe dat plekken ingrijpend veranderen, zoals de Zandplatenbuurt in Delfzijl, Opwierde in Appingedam en grote delen van Middelstum.

De wisselwoningen zijn tijdelijk. Daarover maakten we afspraken met bewoners en aanbieders. Uit verschillende dorpen komen nu signalen dat zij de (plek van de) wisselwoningen zien als een oplossing om te voorzien in een woningbehoefte.

Plekken versterken

Daar waar woningen vervangen worden, doen we dat met visie. We willen over twintig jaar terugkijken op goede keuzes met zo weinig mogelijk gemiste kansen. Met onder meer het Nationaal Programma Groningen en ondersteuning vanuit provincie en Rijk proberen we ervoor te zorgen dat versterken en vervangen tot meer leidt dan woningen alleen. Soms is het mogelijk om andere woningen en andere plekken te kiezen. We kiezen voor architectuur die het karakter van het gebied versterkt. Dit vindt altijd plaats in nauwe samenwerking met betrokkenen.

Daar waar bewoners vragen om een permanente invulling op tijdelijke plekken, kijken we in gesprek met betrokkenen naar de mogelijkheden. Langere inzet van wisselwoningen is zelden haalbaar.

Vervanging en versterking (PvA 2021)

- Appingedam: Opwierde-I met 700 huizen vervanging, Opwierde-Midden met 337 huizen vervanging, Opwierde-Zuid met 398 vervanging, ruim 60 versterkt.
- Delfzijl: Kustweg met versterking van drie flats (inmiddels gereed), Zandplatenbuurt met sloop van 527 woningen in Noord, 337 in Zuid, herbouw van 864 woningen, aangevuld tot 1.000 woningen op 'perspectieflocaties' elders in Delfzijl.
- Krewerd: versterkingsplan in voorbereiding.
- Loppersum: Noord (aantal niet opgenomen), deelgebied 2 met 63 woningen vervanging, centrum met 23 panden versterking.
- 't Zandt: vervanging van tientallen woningen, deels uitgevoerd, deels in voorbereiding.
- Middelstum: meerdere projecten, tientallen woningen, deels uitgevoerd, deels in voorbereiding.



PROGRAMMA AARDBEVINGEN DE BAAS

Herstel van veilig wonen en van vertrouwen

De aardbevingen hebben afgelopen jaren grote nadelige gevolgen gebracht in de regio. Vaak zijn de gevolgen zelfs ontwrichtend voor individuele inwoners en of groepen in de samenleving. Gebouwen worden beschadigd en vaak wordt geconstateerd dat gebouwen constructief versterkt moeten worden omdat ze niet voldoen aan de veiligheidsnorm. Inwoners voelen zich onveilig en niet geholpen door de organisaties die hen zouden moeten helpen om te komen tot een oplossing. Dit alles heeft een enorme impact op het leven van onze inwoners, waar het gaat om hun huizen, hun leefomgeving en soms zelfs hun gezondheid. Het vertrouwen in de overheid staat zwaar onder druk. Het is noodzakelijk dat schade wordt hersteld en dat gebouwen veilig zijn. De aardbevingsgemeenten uit de regio, de provincie en het Rijk trekken samen op in de verschillende aanpakken.

Afbouwen van de gaswinning, minder versterken

In 2018 heeft het Kabinet besloten om de gaswinning (versneld) af te bouwen en op afzienbare termijn zelfs helemaal te stoppen. Wetenschappelijk onderzoek toont aan de kans op zware bevingen en het aantal bevingen afneemt. De versnelde afbouw heeft effect op het preventief versterken van woningen; ook deze neemt af. Daarom zijn in november 2020 de Bestuurlijke Afspraken gemaakt over bijdragen die recht doen aan de eerder gemaakte afspraken en perspectief bieden door middel van compensatie voor inwoners.

Aardbevingen de baas

De organisatie rondom de afhandeling van schade, versterken en het bieden van perspectief is complex en weerbarstig. Om dit zo goed mogelijk het hoofd te bieden, is binnen de gemeente een apart programma ingericht onder de noemer Aardbevingen de Baas. Het programma kent drie verschillende sporen:

1. Schadeafhandeling, zowel materieel als immaterieel.
2. Versterken. Waar mogelijk is er een combinatie met stads- en dorpsvernieuwing. Overal waar al afspraken of adviezen zijn, worden deze doorgezet.
3. Perspectief. Het Nationaal Programma Groningen (NPG) is er voor toekomstperspectief: het versterken van de leefbaarheid, de sociaaleconomische positie, welvaart en welzijn. Het startkapitaal is € 1,15 miljard voor het gehele aardbevingsgebied. Doel is om van problemen ook kansen te maken.



VERSTERKEN EN VERVANGEN MET VISIE

Aanbevelingen uit het rapport Reflectie op de Nieuwbouwregeling Maart 2018

Een commissie onder leiding van de Rijksbouwmeester beveelt aan om de aanpassing van de NAM Nieuwbouwregeling tevens te benutten als een impuls, als stimulans voor nieuw elan in de regio. De opgave is volgens de commissie tweeledig. In de eerste plaats moet er voor de bewoners een veilige woonomgeving worden gecreëerd. Maar het is ook belangrijk om de aandacht te richten op de nieuwe 'Groningse Stijl' die in dit gebied noodzakelijk is. "Het is ook belangrijk om de aandacht te richten op de nieuwe 'Groningse' bouwcultuur die in dit gebied noodzakelijk is. Een essentieel onderdeel daarvan is de ontwikkeling van een eigen bouwmethode en een bouwstijl die afgestemd is op de risico's en mogelijkheden in dit aardbevingsgebied." (Alkemade, 2018)



▲ Groninger Bouwstijl, erfgoed, vooroorlogs én naoorlogs. Foto's: Peter de Kan.



VERSTERKEN EN VERVANGEN MET VISIE

Repair with gold

In maart 2021 presenteerden de Rijkbouwmeester en zijn atelier op verzoek van de gemeenten Eemsdelta het document 'Repair with gold'. Het atelier zocht naar een optimistisch en inspirerend ruimtelijk en architectonisch toekomstperspectief. Daarbij gebruikt het atelier de metafoor van repareren met goud, een Japanse reparatietechniek voor keramiek. Hierbij wordt de breuk niet gerepareerd met onzichtbare lijm, maar de breuk wordt onderdeel gemaakt van de schoonheid van de keramiek. Het herstellen van de breuk mag gezien worden. De reparatie wordt gedaan 'met goud' en wordt ook onderdeel van de identiteit van de nieuwe gemeente Eemsdelta. Daarin staan de volgende 'leidende principes':

1. Stimuleren van integrale gebiedsaanpak met maatschappelijke meerwaarde. Bijvoorbeeld meer woningdifferentiatie in een buurt, toegankelijke voorzieningen, met openbare ruimte als sociale

en culturele verbinder.

2. Inzetten van ontwerpkracht. De kracht van de verbeelding helpt om betrokkenen te enthousiasmeren. Naast functioneel moet het ook mooi worden.
3. Circulair denken en doen. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid (systeem- en materiaalkeuze, circulariteit, energietransitie) en landschappelijke samenhang (water, biodiversiteit, natuurinclusief).
4. Samenwerken, samen het probleem goed formuleren, bewoners van meet af aan betrekken en eerlijk en open zijn over wat wel en niet kan.
5. Ruimtelijke vernieuwing laten dragen door cultuurhistorische waarden. Kans voor een innovatieve streekeigen bouwcultuur.

Dit leidt tot 'vrijdenkrumte' tijdens werkbezoeken en inspiratiebijeenkomsten, inzet van ontwerpkracht vanuit het atelier, op thema's en binnen projecten, en het leveren van input voor andere visies zoals de omgevingsvisie.





OOK ZONDER BEVINGEN INVESTEREN

Wat er speelt

Er zijn dorpen en wijken waar geen grote investeringen gedaan worden als gevolg van de versterkingsopgave.

Met name aan de noordoost- en zuidoostzijde van de gemeente speelt dit minder vaak. Maar ook daar zijn er vernieuwingsvragen: verduurzaming van woningen, een kwalitatieve behoefte die leidt tot vraag naar andere woningen, andere eisen en wensen omtrent de woonomgeving, sociale voorzieningen, etc.

Er zijn fondsen waarmee we ook deze delen van onze gemeente aandacht kunnen geven, zoals het Volkshuisvestingsfonds. Dat is in het bijzonder gericht op buurten met beperkte investeringskracht en hoge energielasten, zonder vernieuwingsprogramma vanwege bevingen. Desondanks is de urgentie om in te grijpen bij bevingsschade en veiligheidsrisico's het hoogst. Voldoende organisatiekracht en mensen om het uit te voeren vormen een uitdaging.

Wel prioriteit, maar geen plek wordt vergeten

We vergeten geen plekken. Wel betekent de prioriteit voor veiligheid, versterking en vervanging dat we pas verder in de toekomst stevig kunnen vernieuwen in kernen waar bevingen minder een rol spelen. We bereiden ons voor op een inhaalslag in de tweede helft van dit decennium, juist in deze gebieden, ervan uitgaande dat de versterkingsopgave de komende jaren verloopt zoals gepland.



VOOR IEDEREEN EEN GOEDE PLEK

Wat er speelt

Veel nieuw te bouwen woningen zijn een-op-een bedoeld ter vervanging van bestaande, onveilige woningen. Ogenscheinlijk zijn er twee woningmarkten: voor mensen die noodzakelijk verhuizen en voor mensen die om andere redenen verhuizen. In de praktijk zijn huishoudens echter vrij om andere stappen te zetten. Sommige huishoudens verkopen hun (te slopen) woning en verhuizen naar een bestaande, al versterkte woning. Ook merken makelaars in toenemende mate dat anderen toestromen: bewoners van buiten de gemeente Eemsdelta, maar ook beleggers. Dit betekent dat niet precies te voorspellen is welke woning bij wie terecht komt. Dat leidt er ook toe dat de nu gekozen locaties weliswaar voldoende zijn om de sloop te compenseren, maar geen rekening houden met extra instroom van mensen.

Ruimte op de markt creëren, voor iedereen plek

We willen dat de woningen die we terugbouwen en toevoegen zo goed mogelijk inspelen op de behoefte van primair onze eigen inwoners, en in het bijzonder de gedupeerden door bevingsschade. Omdat niet precies te voorspellen is hoe verhuisgedrag zal verlopen, kijken we goed naar de totale woonvraag, de ontbrekende schakels op de woningmarkt en proberen we met een gevarieerd en ruim aanbod zo goed mogelijk in de behoefte te voorzien. We werken extra locaties uit (zie ook hoofdstuk 2) om zo ook bij instroom van meer mensen voldoende mogelijkheden te bieden voor iedereen, en zo weinig mogelijk te maken te hebben met 'twee gescheiden markten'.



NIEUWE SOCIALE BALANS

Wat er speelt

Er verandert veel in dorpen en wijken als gevolg van versterking, vervanging en wisselwoningen. Soms komen mensen in geheel nieuwe buurten te wonen, met nieuwe burens. Het is belangrijk om je thuis te voelen in je omgeving, door de plekken en de mensen te kennen. Dat draagt bij aan trots, sociale kwaliteit, een nette omgang met de omgeving en met elkaar.

Voorlopig zal de bevestigingsoperatie ons nog intensief bezighouden. Op meer plekken is de fysieke operatie afgerond, maar is er juist veel aandacht nodig voor de sociale balans.

Er komen tijdelijke financiële middelen beschikbaar en een opdracht aan het opbouwwerk om met deze sociale samenhang aan de slag te gaan.

Investeren in sociale groei

Zo vroeg als mogelijk willen we investeren in het (her)vinden van rust en het leren kennen van de nieuwe woonomgeving en elkaar. Daar zetten we ons als gemeente voor in met speciale programma's vanuit het sociaal domein, in samenwerking met sociale partners en uiteraard bewoners.

Bij lokale plannen is het van belang om steeds de verbinding te maken met het sociale in wijken en dorpen. De aanpak van het Sociaal Programma in Delfzijl-Noord schalen we op naar gemeentebrede aanpak waarin we bouwen aan sociale wijkvernieuwing. Dit werken we nader uit in het programma 'Lokaal Sociaal Programma'.



5

**ZORG GOED VOOR
ELKAAR**

ZORG GOED VOOR ELKAAR

In een uitgestrekt gebied als de gemeente Eemsdelta werken we aan samenhang tussen allerlei vormen van zorggeschikt wonen, passende en bereikbare voorzieningen, een obstakelvrije en veilige omgeving, goed zorgaanbod en ondersteuning. Een belangrijke bouwsteen is het Zorgakkoord. Uitvoering daarvan leidt tot moderne en toekomstbestendige woonzorgvoorzieningen in onze gemeente.

Voldoende aanbod in woningen en zorg

Mensen kiezen zelf waar zij wonen en waar zij zorg ontvangen. Onder het motto 'geclusterd dichtbij' streven we in alle centrumdorpen en regionale centra naar een samenhangend aanbod, een goed georganiseerd alternatief voor thuis blijven wonen. Tegelijk is het nodig om meer soorten woningen voor senioren en/of zorgvragers te bieden. Daarmee zijn zij ook eerder geneigd een verhuistap te zetten uit vaak ruime, betaalbare bestaande gezinswoningen.

Omzien naar elkaar: belangrijk maar kwetsbaar

Naast vastgoed en georganiseerde zorg staat noaberschap. Vooral in kleine gemeenschappen is dit vaak sterk. Tegelijk is het kwetsbaar: het is afhankelijk van soms enkele mensen. We ondersteunen de zelfredzaamheid van mensen, mantelzorg en andere lokale inzet waar we kunnen.

De transitie naar zelfstandig wonen onder mensen met bijzondere zorgvragen (zoals ggz) of speciale achtergronden gaat niet altijd goed. Het vraagt naar verwachting om speciale woonoplossingen.

Belangrijk is om ook oog te hebben voor het samenleven. Zonder goede aandacht ontstaan vaak samenlevingsproblemen. We werken samen met instellingen (preventief, curatief) en maken afspraken over toewijzing van woningen.





ZORGAKKOORD UITVOEREN

Wat er speelt

De gemeente Eemsdelta is deel van het aardbevingsgebied en kent daardoor bijzondere uitdagingen. Het welbevinden, de gezondheidszorg en de leefbaarheid staan onder druk. Het Groninger Zorgakkoord (GZA) geeft daar antwoord op. Het is een afspraak tussen 17 partijen. Het richt zich op toekomstbestendige zorg voor Groningers, nieuwe zorggebouwen in Groningen, nieuwe technologieën en innovaties. Het Zorgakkoord gaat over meer dan vastgoed: zie ook de paragraaf over zelfredzaamheid en noaberschap.

Volgens het woningmarktonderzoek (en achterliggende eerdere woonzorganalyses) is er tot 2030 behoefte aan een lichte groei van het aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen, met enkele tientallen tot 2030.

Uitvoering heeft prioriteit

Onze prioriteit ligt bij de uitvoering. Met deze investeringen zijn in vier van onze grotere kernen veilige en moderne woonzorgfaciliteiten aanwezig. We zien dit als een basis vanaf waar we werken aan een breed netwerk van wonen, zorg en steun voor de hele gemeente.

Wat dit concreet betekent

1. Uitvoering van het Groninger Zorgakkoord. De uitvoering is deels gaande, deels in voorbereiding.

Grote projecten vanuit het Zorgakkoord

Delfzijl

- Expertisecentrum, Lentis, de Hoven, Zonnehuisgroep Noord
- Woonzorg aan het Damsterdiep, de Hoven, Lentis
- Delfzijl-Noord, Zonnehuisgroep Noord, Cosis, Acantus en gemeente

Appingedam

- Locatie De Eendracht, De Hoven, De Zijlen, 's Heeren Loo
- Eelwerd, De Zijlen, 's Heeren Loo
- Expertisecentrum Berjarijke, Appingedam, Cosis

Loppersum

- Wiemersheerd, Woonzorg Nederland, Zonnehuisgroep Noord

Middelstum

- Dagbestedingsproject Middelstum, De Zijlen
- Hippolytushoes Middelstum, planvorming



GECLUSTERD DICHTBIJ

Wat er speelt

De gemeente Eemsdelta bestaat uit regionale centra, centrumdorpen, woondorpen en platteland. Overal wonen mensen met een zorgvraag. Het is een belangrijk recht om daarin eigen keuzes te maken. Met woningaanpassing, noaberschap, halen en brengen van zorg is het voor velen lang mogelijk om de huidige woonplek aan te houden, hoewel soms met ongemak. Bij een toenemende zorgvraag wordt dit voor velen wel steeds lastiger: het belast henzelf, hun omgeving, de zorg en de daarvoor beschikbare budgetten.

Op dit moment zijn er goede alternatieven waar wonen, zorg, ontmoeting en andere belangrijke voorzieningen geconcentreerd zijn. Alle vormen tot en met verpleeghuiszorg zitten in Delfzijl, Appingedam en Loppersum. In de centrumdorpen zijn eerstelijnsvoorzieningen en is er aanbod aan levensloopbestendige woningen. En er is een behoefte aan

kleinschalige vormen van wonen en zorg, ook buiten de grote kernen. In dorpen zijn er initiatieven, gericht op ontmoeting, als schakel tussen formele en informele zorg, of voor nieuwe woonvormen. Vaak dienen investeerders zich aan met een woonzorgplan.

Een alternatief bieden als het niet meer gaat

Voor mensen die het thuiswonend niet meer redden, willen we een alternatief bieden. De komende jaren verwachten we dat daar aanspraak op zal zijn. Omdat we niet de mensen en de middelen hebben om alle zorg overal met dezelfde kwaliteit aan te bieden, zoeken we naar de beste balans. Zo dichtbij als kan, maar wel met kwaliteit: 'geclusterd dichtbij'. Dit houdt in dat we minstens in de regionale centra én de centrumdorpen een samenhangend aanbod nastreven:

- Goed wonen;
- Nabij primaire voorzieningen;
- Een omgeving die uitnodigt tot bewegen;

- Laagdrempelige ontmoeting;
- Zorg snel en op korte afstand beschikbaar.

Dit betekent ook dat we als gemeente voorzichtig zijn bij plannen voor specifiek zorggericht vastgoed op andere plekken. Deze mogen onze woonzorgclusters niet ondermijnen en als we al meewerken, kijken we in het bijzonder naar de impact op de organisatie van de zorg en de toekomstbestendigheid.



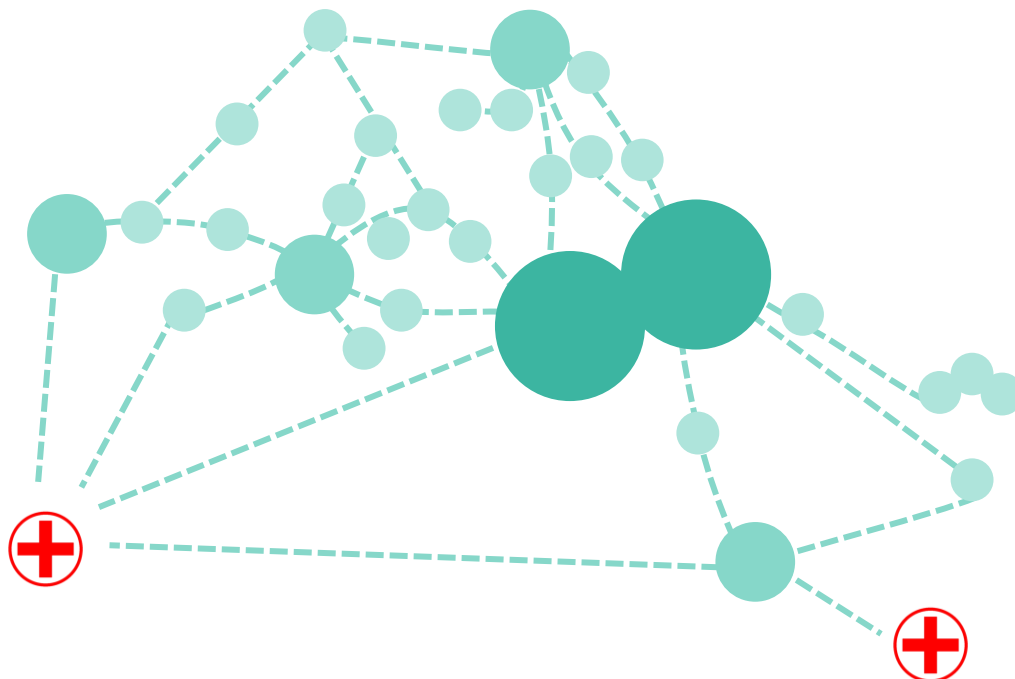
▲ Wiemersheerd Loppersum: ontwikkeling wonen en zorg.



GECLUSTERD DICHTBIJ

Wat dit concreet betekent

2. In de kernen Spijk, Middelstum en Wagenborgen werken we aan een plan voor een zo compleet mogelijke woonzorgomgeving (woningen, omgeving, ontmoeting, vervoer), met woonvormen die zo lang mogelijk een alternatief zijn voor de verpleeghuizen in de grootste dorpen. We inventariseren waar hiaten zijn in bereikbaarheid tussen woonzorgclusters en omliggende dorpen.
3. Met corporaties maken we afspraken over woningaanpassing: binnen woonzorgclusters willen we dat deze behouden blijven, ook na mutatie.



▲ Illustratie: grote en kleine kernen staan onderling in verbinding op het gebied van wonen en zorg. Centrumdorpen vormen hierin een belangrijke tussenschakel.



MEER LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN

Wat er speelt

Er zijn meer levensloopgeschikte woningen nodig: zo'n 350 op een huidige omvang van 1.000 tot 1.500 woningen. Het volgende komt uit het marktonderzoek:

- Tot 150 grondgebonden sociale huur in alle centrumdorpen en regionale centra;
- 30-40 gestapelde sociale huur, met name in/om de centra van Delfzijl en Appingedam;
- 95-125 grondgebonden levensloopbestendige koop, verspreid over de kernen;
- Tientallen in middenhuur, gestapeld en grondgebonden, A-locaties in Appingedam en Delfzijl.

Ca. 350 woningen plek geven in programma's

We houden de indicaties uit het marktonderzoek aan als leidraad bij plannen voor vervanging en toevoeging. Op een totale vervanging van 3.000 woningen en een netto groei met ca. 600 woningen mag het geen probleem zijn om netto 350 levensloopbestendig gebouwde woningen toe te voegen, via vervanging of

op nieuwe plekken. Daarbij zijn vooral locaties bij voorzieningen relevant: Delfzijl, Appingedam en centrumdorpen. Zulke woningen dragen bij aan de zelfredzaamheid en inclusie van inwoners. Binnen de woondorpen richten we ons niet op specifieke woonvormen en toevoeging daar is maatwerk.

Wat dit concreet betekent

4. We vragen de corporaties om de beoogde *netto* toename (ca. 200) een plek te geven in hun programmering (vervanging of nieuwe plekken). Delfzijl 20-25%, Appingedam 20-25%, centrumdorpen elk ca. 10%, woondorpen maatwerk. We stemmen met de corporaties af welke plekken daar het meest passend voor zijn.
5. Bij particuliere ontwikkeling bij voorzieningen sturen we als gemeente aan op een aandeel levensloopbestendige koopwoningen/ vrijesectorhuurwoningen.

CLUSTER	Sociale huur		Vrije huur		Koop	
	APP	'PATIO'	APP	'PATIO'	APP	'PATIO'
Appingedam	+ / ++	++	+	+	+	++
- Centrum	++		+		+	
- Opwierde	+	+		+	+	++
- West		+		+		++
Delfzijl	+ / ++	++	+	+	+	++
- Centrum	++		+		+	
- Noord	+	++		+		++
- West	+	++	+	+	+	++
- Fivelzigt		+		0		+
- Tuikwerd		+		0		+
Farmsum		+		0 / +	+	+
Spijk		+		0 / +	+	+
Wagenborgen		+		0 / +		+
Dorpen noord van Delfzijl		+		0 / +		+
Dorpen zuid van Delfzijl		+		0 / +		+
Loppersum	0 / +	+		0 / +	+	+
Middelstum		+		0 / +		+
Dorpen rond Loppersum		+		0 / +		+
Dorpen rond Middelstum		+		0 / +		+
EEMSDelta	30-40	110-150	ca. 10	25-35	20-30	95-125

▲ Gewenste programma voor de toevoeging van levensloopgeschikte woningen. Bron: woningmarktonderzoek Eemsdelta (2022).





VERLEIDEN TOT DOORSTROMEN

Wat er speelt

Het bouwen van levensloopbestendige woningen leidt tot doorstroming. In de praktijk zijn er tal van redenen die de doorstroming beperken. Denk aan:

- Geen aantrekkelijke alternatieven. In Delfzijl en Appingedam is relatief veel maar eenzijdig aanbod. Elders is het aanbod vaak schaars of oud.
- Opzien tegen verandering en rompslomp.
- Een financiële stap. Voor sociale huurders betekent verhuizen vaak een hogere huur. Huiseigenaren met een lage hypotheek zien huren vaak als zonde.
- Emotionele binding. Mensen wonen er vaak al lang.
- Praktische voordelen. Een grotere woning is handig, bijvoorbeeld als de kleinkinderen blijven slapen.

Ons marktonderzoek en gesprekken met dorpen, corporaties en marktpartijen wijzen op een behoefte aan 'tussenvormen'. Zoals zelfstandig maar gezamenlijk wonen, met gedeelde voorzieningen en garantie op

snelle zorg en service. Het woningmarktonderzoek wijst op een behoefte aan ca. 175 woningen, verspreid over regionale centra en de centrumdorpen.

Meer variatie en gemak bij verhuizen

We zien de behoefte aan en het belang van doorstroming en doorgroeien. Daar richten we onze plannen op in. Bij projectontwikkeling sturen we aan op woonvormen die inspelen op de behoefte aan 'samen' wonen en op woonvormen die ontbreken (meer variatie in grootte, ook koop, vaker grondgebonden). Ook willen we het gemakkelijker maken om een verhuistap te zetten, zowel voor huurders als kopers.

Concreet betekent dat

6. We onderzoeken of een 'seniorenmakelaar' meerwaarde heeft.
7. We vragen de corporaties te onderzoeken hoe de sprong in woonlast voor senioren met een 'lage huurprijs door lange woonduur' te beperken is.



▲ Voorbeeld: Buytenhuys Groningen voor dementerenden. Foto: hetbuytenhuys.nl.



▲ Voorbeeld: nieuwbouw op De Tip van Groninger Huis.



ZELFREDZAAMHEID EN NOABERSCHAP

Wat er speelt

Op veel vlakken redden mensen zich goed, waarbij een goed netwerk is aan familie, burens, bekenden en vrijwilligers helpt. En wanneer mensen actief blijven in de maatschappij, leidt dat tot minder behoefte aan zorg en welzijn. Ruimte voor laagdrempelige ontmoeting en een omgeving die veilig is, zijn dan belangrijke randvoorwaarden voor zelfredzaamheid en inclusie. Juist in woondorpen zien we dat 'noaberschap' veel compenseert van het gebrek aan fysieke voorzieningen en georganiseerde zorg op afroep. Om dit de ruimte te geven, helpen we mee aan lokale initiatieven (zie ook hoofdstuk 1) via gebiedsgericht werken. Ook is er een adviesgroep die kan meedenken over woningbouw en inrichting van de omgeving. Er diverse projecten bekend die bijdragen aan zelfredzaamheid. Deels vallen deze binnen het Netwerk Zorgzame Dorpen.

Noaberschap is mooi én kwetsbaar. Er zijn grenzen aan het beroep dat mensen op anderen willen en kunnen

doen. Ook komen er situaties voor waarin wél professionele zorg nodig is. Dit vraagt om goede afstemming tussen professionele partijen en vrijwilligers. En dit vraagt om realisme over wat inwoners in kleine dorpen mogen verwachten van professionele partijen, bewoners en familie en welke ongemakken zij voor lief nemen als gevolg van hun woonplek. Er moet dan wel een alternatief zijn (zie ook de paragrafen hiervoor).

Investeren in de samenwerking

Het Zorgakkoord draagt bij aan zelfredzame dorpen. Voor bewonersinitiatieven zijn er middelen beschikbaar via het NPG. Initiatiefnemers kunnen terecht bij de gebiedsregisseurs, die vragen uitzetten binnen de gemeentelijke organisatie. We willen daarnaast in de toekomst afspraken met professionals waarin zij maximaal samenwerken en zich bijvoorbeeld committeren aan zorg in een gebied, niet per cliënt, zodat de steun naar het dorp toe komt.

Wat dit concreet betekent

8. De gemeente Eemsdelta werkt met relevante partners aan verbetering van de afspraken waarin de verbinding wordt gelegd tussen wonen, professionele zorg dicht bij de mensen, mantelzorg, sociaal verband, woonomgeving, etc.

NPG-projecten zijn onder meer deze:

- Schakels tussen wonen en zorg: Bierum, Spijk Holwierde, Woldendorp, Delfzijl, Appingedam, Wirdum, Garrelsweer, Loppersum, Stedum;
- Plek voor ontmoeting: Holwierde, Woldendorp, Spijk, Wagenborgen, Termunterzijl, Losdorp, Godlinze, Zijldijk, Middelstum, 't Zandt;
- Andere woonvormen: zorgcollectief Krewerd, Hoogwatum Delfzijl, Hospice De Schutse Appingedam, zorgboerderij De Heemen Stedum.



BESCHERMD WONEN: EEN GOED THUIS

Wat er speelt

We staan voor een transformatie naar zo zelfstandig mogelijk (blijven) wonen, inmiddels ook bij beschermd wonen voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of geestelijke beperking. Eemsdelta zal iets vaker dan nu deze groepen in eigen gemeente huisvesten. Naar verwachting gaat het niet om grote aantallen maar wel om soms bijzondere situaties. Daarbij is goed georganiseerde zorg en begeleiding doorgaans nodig. Het Middenschip op het Overdiep in Appingedam is een voorbeeld. Daarbij is inclusie voor mensen met een beperking en mensen met dementie één van de aandachtspunten, voortkomend uit het VN Verdrag Handicap.

Een verschijnsel is de samenkomst van mensen met een laag inkomen, maar verschillende achtergronden, in een beperkt aantal buurten (zie ook hoofdstuk 3). Met regelmaat zijn er initiatiefnemers voor

woonzorgvormen bij bestaande panden of plekken, ook in woondorpen en op het platteland. Soms voor lokale behoefte, soms met winstbejag de belangrijkste drijfveer gepaard met instroom van buiten. Juist in die gevallen ontstaan soms problemen.

Gewoon als het kan, speciaal als dat moet

We streven ernaar dat mensen 'zo gewoon mogelijk' wonen in straten, maar het moet wel kunnen. Voor gewone woonstraten letten we speciaal op toewijzing, draagkracht van de bewoners en de straat. Daarbij hebben we oog voor de grote diversiteit aan groepen, waarvoor wij een verantwoordelijkheid dragen of voelen. Voor hen is vaak een speciale oplossing nodig. Daarin hebben we samen met corporaties, zorgpartijen en diverse ondersteunende organisaties een verantwoordelijkheid. Ook steken we energie in goede begeleiding van mensen. We zetten in op preventie, vroeg-signalering en een sluitende keten van

ambulante ondersteuning.

Private initiatieven beoordelen we altijd op toegevoegde waarde, waarbij onze toetsingscriteria een basis vormen (zie hoofdstuk 2). Bij initiatieven voor speciale woonvormen zijn we kritisch. We geven ruimte aan ontwikkelingen mits dit voor ons bekende partners betreft of wanneer het kleine initiatieven zijn die voor lokale behoefte bedoeld zijn, zoals Waardig Wonen in Wagenborgen. Zo niet, dan zetten we juridische instrumenten om dit tegen te houden.

Concreet betekent dat

9. We verwelkomen initiatieven met meerwaarde en maken een kader waarmee we bepalen welke ontwikkelen we de ruimte willen geven.



6

**POSITIEVE
ENERGIE**

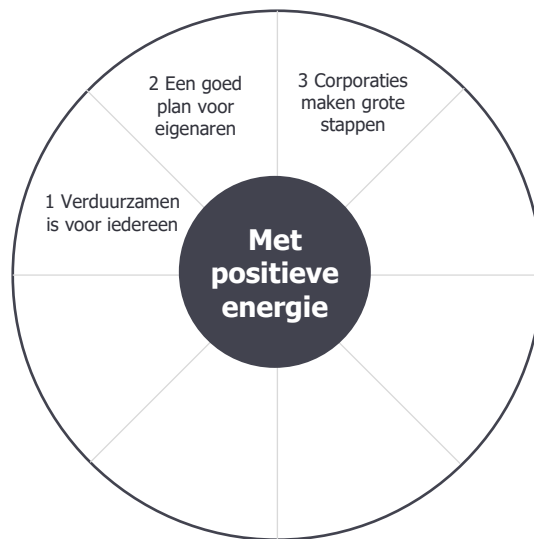
POSITIEVE ENERGIE

Naast klimaatdoelen is ook woonlastenbeheersing een doel achter onze energietransitie. Iedereen moet mee kunnen doen. In het bijzonder mensen met een laag inkomen en weinig vermogen. In onze gemeente wekken we veel energie op. Nieuwe bronnen komen ook ten goede aan de inwoners zelf. Daar zorgen we voor.

Kansen op verduurzaming aangrijpen

Er zijn voldoende technische oplossingen en financiële middelen om grote stappen vooruit te zetten in het verduurzamen van eigen woningen. Bijvoorbeeld het Volkshuisvestingsfonds of compensatiegeld voor bevingsschade. We zorgen ervoor dat het voor onze inwoners duidelijk is hoe zij hun huis kunnen verduurzamen en welke keuzes zij kunnen maken, waar aannemers ook mee aan de slag kunnen.

Onze corporaties investeren fors in hun woningvoorraad. Dit is mede aangestuurd door herstel en vervanging vanwege de bevingen. Het leidt tot snelle verduurzaming van de woningvoorraad. Op termijn zullen alle woningen duurzaam zijn.





VERDUURZAMEN IS VOOR IEDEREEN

Wat er speelt

De sociale huurwoningen in onze gemeente worden stevig aangepakt (zie hierna). Veel huiseigenaren ervaren obstakels die hen weerhouden van een grote of kleine verbetering. Onderzoek naar motieven en obstakels (Nibud, CPB, Milieudefensie) wijzen op:

- Kosten: veel huiseigenaren hebben niet de middelen om grote investeringen te doen. Er zijn financiële impulsen beschikbaar om woonlasten-neutraal te kunnen investeren, zoals het Volkshuisvestingsfonds en diverse vormen van subsidie en leningen*. Voor de groep die niet mag lenen is er het sociaal krediet van de provincie Groningen, dat in 2022 beschikbaar komt.
- Gedoe, onduidelijk, onzekerheid: veel mensen twijfelen wat een juiste investering is, ook op langere termijn. Veranderend rijksbeleid maar ook vele verschillende antwoorden op vragen zijn daar

mede debet aan. Ook is het complex om financiering te organiseren. Eemsdelta heeft een Energieloket waar dit steeds duidelijker wordt weergegeven en waar goede begeleiding in onder te brengen is.

In de gemeente Eemsdelta wordt veel energie opgewekt. Er zijn regelingen die ervoor zorgen dat omwonenden meeprofiten van opbrengsten uit bijvoorbeeld wind en zon.

Iedereen moet mee kunnen verduurzamen

We willen ervoor zorgen dat iedereen mee *kan* doen en dat zo veel mogelijk mensen mee *willen* doen. Ons Energieloket is het meest zichtbare deel van onze inspanning. We blijven daar energie steken in goede informatie, passend aanbod en goede begeleiding. Zie ook de paragraaf hierna. Daar verbinden we ook de

uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds aan. Zo voorkomen we versnippering van informatie en hulpmiddelen zoals financiering.

Bij projecten voor energieopwekking zorgen we voor een passend aanbod aan omwonenden. Dat valt buiten de woonvisie.

Wat dit concreet betekent

1. We zetten ons in om landelijke en provinciale middelen, zoals subsidies en leenvormen, te verbinden aan huiseigenaren in onze gemeente.

*Actuele bronnen voor financiering binnen de gemeente Eemsdelta zijn te vinden op: <https://regionaalenergieloket.nl/eemsdelta/subsidies>



EEN GOED PLAN VOOR EIGENAREN

Wat er speelt

Vrijwel alle sociale huurwoningen zijn energetisch al fors verbeterd of worden dat binnen afzienbare tijd, door vervanging, versterking en aanvullende investeringen door de corporaties. Particuliere eigenaren zijn tot op heden minder voortvarend. De komende jaren groeit de urgentie voor verduurzaming vanwege klimaatdoelen én om de woonlasten te beperken. Technisch zijn er oplossingen om 'aardgasvrij-ready' te worden en de warmtevraag te verlagen. Er zijn financiële middelen voor vrijwel iedereen, zoals de ISDE-subsidie en sociaal krediet. Het Volkshuisvestingsfonds (zie hierna) biedt voor een deel van de woningen een extra impuls. Daarnaast is er compensatiegeld vanwege de bevingsschade. Aanvullend zijn er andere voorwaarden om tot actie te komen: heldere informatie, een aantrekkelijk en passend aanbod, goede begeleiding en partijen die het willen en kunnen uitvoeren.

Een krachtige uitvoering

We stimuleren eigenaren om met gangbare oplossingen hun warmtevraag te beperken. Dat zien we als de beste manier om snel resultaat te boeken in het verlagen van de energielasten en CO₂-uitstoot, als opstap naar aardgasvrij wonen. Daarin volgen we de landelijke ontwikkelingen. We zorgen voor daadkrachtige uitvoering, aansluitend op ons Energieloket.

Wat dit concreet betekent

2. Het bestaande Energieloket krijgt een update.
3. In 2022 bereiden we de uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds voor zodat eigenaren in deze gebieden een beroep kunnen doen op dit middel.



CORPORATIES MAKEN GROTE STAPPEN

Wat er speelt

De corporaties Acantus, Groninger Huis, Marenland, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland investeren volop in hun voorraad. Deels is dit verbonden aan de versterkingsaanpak, deels het gevolg van eigen portefeuillebeleid. Het resultaat zal een hoogwaardige huurvoorraad zijn met relatief lage energielasten, waarmee de woonkwaliteit in onze gemeente de benodigde inhaalslag maakt. Wij vragen de corporaties, ondanks de hoge kwaliteit van de woningen, om te blijven voldoen aan de richtlijnen voor passend toewijzen.

Focus op uitvoering van plannen

We leggen de focus op uitvoering van de al ingezette/ geplande investeringen, boven het stellen van nieuwe doelstellingen.

Wat dit concreet betekent

4. We maken met de corporaties of hoofdlijnen afspraken over het tijdspad van verduurzaming

			Bijstand		Minimumloon		30.000	
Alleenstaand	Huurprijs		475	625	475	625	475	625
	Energielast		125	75	125	75	125	75
	Inkomen bruto per jaar		12900	12900	21825	21825	30000	30000
	Huurtoeslag		225	325	95	195	0	0
	Netto woonlast		375	375	505	505	600	700
Gezin met 2 kinderen	Huurprijs		475	625	475	625	475	625
	Energielast		125	75	125	75	125	75
	Inkomen bruto per jaar		21825	21825	21825	21825	30000	30000
	Huurtoeslag		225	325	375	375	60	155
	Netto woonlast		375	375	375	375	540	545
Alleen / stel 70+ AOW	Huurprijs		475	625	475	625		
	Energielast		125	75	125	75		
	Inkomen bruto per jaar (15.000 alleen / 20.000 stel)		15500	15500	20000	20000		
	Huurtoeslag		225	325	225	325		
	Netto woonlast		375	375	375	375		

▲ Overzicht van de netto woonlasten voor verschillende soorten huishoudens met verschillende inkomensniveaus. Per inkomensniveau geeft de eerste kolom de situatie vóór verduurzaming weer en de tweede kolom de situatie na verduurzaming. Afleesvoorbeeld: een gezin met twee kinderen in de bijstand betaalt vóór verduurzaming € 475 huur per maand en heeft een energielast van € 125. De huurtoeslag bedraagt € 225. Na verduurzaming gaat de huurlast weliswaar omhoog, maar de huurtoeslag neemt ook toe en de energielasten dalen, waardoor het gezin per saldo evenveel overhoudt als voor de verduurzaming. Verduurzaming hoeft dus niet tot hogere woonlasten te leiden. Bron: KAW, SCP en Ministerie van BZK.



HET VOLKSHUISVESTINGSFONDS

Het Volkshuisvestingsfonds is een fonds van € 450 miljoen van het Rijk. Het is bedoeld om het slechtste deel van de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Het Ministerie van BZK richt zich in het bijzonder op gebieden met een lage woningwaarde en veel huishouders met lage inkomens. Binnen twee jaar moeten de eerste huizen worden aangepakt en het mag maximaal tien jaar duren.

De gemeente Eemsdelta diende een aanvraag in voor verduurzaming van 714 woningen, transformatie van 15 winkels naar woningen en sloop van 54 woningen. Daarvoor is een rijksbijdrage toegekend van € 18,5 miljoen. De gemeente draagt aanvullend zo'n € 8 miljoen bij. Voor eigenaren is 70% cofinanciering beschikbaar wanneer zij minimaal drie labelstappen maken en/of verduurzamen tot label B. Eigenaren betalen zelf dus nog 30% van de kosten.

Deze ondersteuning is gericht op gebieden waarin de woningen vaak een lage waarde hebben, een slecht energielabel, met veel lage inkomens en op plekken waar nog niet vanuit de versterkingsoperatie al veel verbeterd wordt. Het Rijk werkt met postcodegebieden. Dit zijn:

- Delfzijl-West en Centrum (9934)
- Delfzijl Bornholm, Polarisbuurt (9933)
- Farmsum (9936)
- Appingedam Opwierde (9902)
- Appingedam-Centrum (9901)
- 't Zandt (9915)
- Zijldijk (9987)

In 2022 bereiden we de uitvoering voor zodat eigenaren in deze gebieden een beroep kunnen doen op dit middel.



▲ Volkshuisvestingsfonds: middel tegen energiearmoede. Afbeelding: Ministerie van BZK.



▲ Energiebesparing bij huiseigenaren krijgt een impuls. Foto: Regionaal Energieloket.



AARDGASVRIJ EEMSDelta

Rijk – regio – gemeente

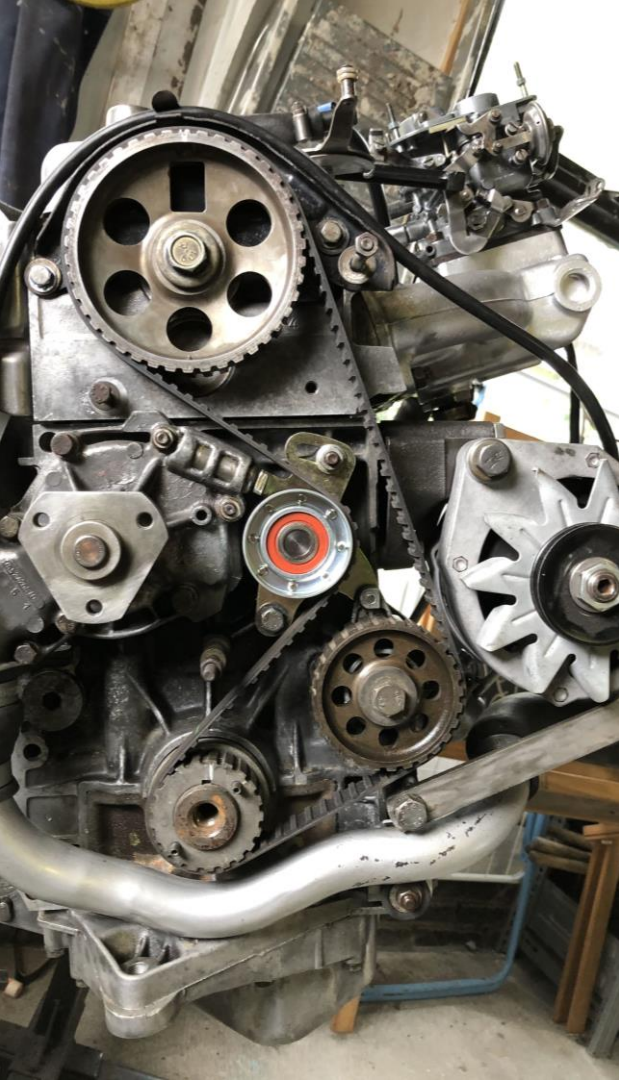
In 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord afgesloten. Hierin is o.a. opgenomen dat in 2050 vrijwel alle woningen in Nederland aardgasvrij moeten zijn en in 2030 ongeveer de helft. De rijksoverheid heeft aan alle Nederlandse gemeenten gevraagd een warmtetransitievisie op te stellen. Dit is een plan waarin voor elke wijk of elk dorp in een gemeente wordt aangegeven op welke manier deze aardgasvrij gemaakt wordt. De gemeente Eemsdelta werkt momenteel aan haar warmtetransitievisie.

De praktijk

In Eemsdelta wordt al jaren hard gewerkt aan het realiseren van aardgasvrije woningen, via noodgedwongen vervanging (versterkingsaanpak) en via het Programma Aardgasvrije Wijken. Gemeenten dienden bij het Rijk projectvoorstellen in en konden een subsidiebedrag van € 3 tot 6 miljoen ontvangen. In

de eerste twee ronden zijn landelijk 50 projectvoorstellen gehonoreerd, waarvan maar liefst zes in de gemeente Eemsdelta, waar de financiële bijdrage het verschil maakt:

1. Delfzijl, Zandplatenbuurt: 337 aardgasvrije woningen.
2. Appingedam: sloop-nieuwbouw Opwierde-Zuid van bijna 400 woningen. Ze worden niet alleen aardgasvrij maar ook energieneutraal.
3. Loppersum: warmtenet met 50 woningen, een demowoning en een individuele subsidieregeling om woningeigenaren te verleiden hun woning aardgasvrij te maken.
4. Wagenborgen (Nieuwborgen.net) in samenwerking met Nieuwolda in Oldambt. Het is de bedoeling om het energieverbruik van woningen zo veel mogelijk terug te brengen en om de resterende energiebehoefte in te vullen met groen gas dat lokaal wordt geproduceerd.
5. Delfzijl, Krewerd, Holwierde en Godlinze. Deze proeftuin begint in Krewerd en breidt zich daarna uit tot Holwierde en Godlinze. De versterking van de woningen wordt gecombineerd met het verduurzamen van de woningen. Met een innovatief proces wil men hier lokaal groen gas gaan produceren uit rioolslib.
6. Loppersum: Zonnedorpen. Energiecoöperatie Zonnedorpen wil de dorpen Zijldijk, 't Zandt, Zeerijp en Startenhuizen/Garsthuizen aardgasvrij maken. Dit begint met het terugdringen van het energieverbruik. Een belangrijke rol is weggelegd voor de hoge-temperatuur-warmtepomp. En de extra elektriciteit die daarvoor nodig is wil men zelf gaan opwekken. Ook de opslag van energie en het toepassen van een slim elektriciteitsnet is onderdeel van deze proeftuin.



7

**PRIORITEIT,
UITVOERING EN
AFSPRAKEN**

OVERZICHT VAN KEUZES EN ACTIES

	1: Met visie aan de slag	Periode / doorlopend		2: Bouwen aan passende woonmilieus	Periode / doorlopend			
1	We zetten campagnes in om te werken aan een positief imago als woongemeente.	Doorlopend	1	In Spijk, Middelstum, Stedum en Holwierde gaan we als eerste aan de slag om te zorgen voor woningtoevoeging.	2022 start	9	We gaan aan de slag met plekken voor bijzonder wonen (CPO, welstandsluw bouwen en wonen in relatie tot de haven of de zee).	2023 en daarna
2	We bieden het wonen in de gemeente Eemsdelta actief aan, op beurzen, digitale platforms, met brochures, etc.	Doorlopend	2	In Delfzijl en Appingedam zorgen we voor extra bouwruimte en onderzoeken we mogelijkheden voor verdichting.	2022 start	10	We maken prestatieafspraken met de corporaties, uitgaand van netto ongeveer 200 woningen sociale huur erbij.	2022
3	We zorgen voor extra capaciteit binnen ons gemeentelijke ontwikkelteam.	2022 start, doorlopend	3	Om te zorgen voor een goede mix aan woningen, spreken we structureel met marktpartijen over de woningmarkt.	2022 start, doorlopend	11	We vragen de corporaties om te waarborgen dat er voldoende beschikbaarheid is voor jongeren tot 23 jaar.	2022
4	We stellen een strategisch adviseur aan die zorgt voor continu actueel overzicht van lopende projecten, plannen, kansen en mogelijkheden.	2022 start, doorlopend	4	We zorgen bij woningbouw voor variatie in buurten en keuzevrijheid voor alle doelgroepen. In projecten is een aandeel sociale huur het uitgangspunt.	Doorlopend	12	Zolang het nodig is, vragen we het Rijk om maatwerk bij de taakstelling voor statushouders.	Doorlopend
5	We richten nieuwe plannen 'adaptief' in.	Doorlopend	5	We geven onze ontwerpateliers Rijksbouwmeester een vervolg.	2022-2023	13	Als bewoners vragen om permanente woonlocaties te maken van tijdelijke plekken, gaan we met hen in gesprek.	Doorlopend
6	We reserveren financiële middelen voor sanering van plekken, woningen of plannen voor de langere termijn, waaronder kwetsbare panden.	2023 start, doorlopend	6	De gemeente toetst locaties volgens een vaste werkwijze met het oog op kwaliteit én tempo.	Doorlopend	14	Voor werkers in onze gemeente zoeken we naar permanente oplossingen voor tijdelijke woonbehoeften.	2023 aanpak
7	Bij lokale initiatieven is er één aanspreekpunt bij de gemeente dat initiatiefnemers verder helpt.	Doorlopend	7	We dagen ontwikkelaars uit, door bij ontwikkelingen op gemeentegrond tenders uit te zetten: het beste plan wint.	Doorlopend			
8	We bieden bij lokale initiatieven hulp aan vanuit onze eigen organisatie of bij behoefte van externe deskundigen.	2023 start, doorlopend	8	We steunen herbestemming van beeldbepalende panden/cultureel erfgoed naar nieuwe functies, zoals wonen.	Doorlopend			

OVERZICHT VAN KEUZES EN ACTIES

3: Het bestaande beter maken	Periode / doorlopend
1 We bereiden ons voor op een verbeteringsslag in Bornholm, Tuikwerd en Farmsum, zodra de versterkingsoperatie minder aandacht vraagt.	Voorbereidend loopt
2 We hebben één regeling met drie SVN-stimuleringsleningen: de starterslening, verduurzaming en de verzilverlening.	2022
3 Als gemeente zoeken we naar financiële middelen om op structurele en laagdrempelige wijze lokale projecten en activiteiten te ondersteunen.	2022
4 We steken energie in de bekendheid en laagdrempelige toegankelijkheid van onze meldpunten. De uitvoering hiervan valt buiten de woonvisie.	2022
5 We inventariseren in welke wijken we in gesprek gaan over beheer van de openbare ruimte, met Kwelderland als voorbeeld.	Vanaf 2022
6 De aanpak van het Sociaal Programma in Delfzijl Noord schalen we op in het programma 'Lokaal Sociaal Programma'.	
7 We komen met een pakket aan maatregelen voor betere woonkwaliteit, grip op overlast en verloedering, alternatieven voor groepen.	2023
8 We werken aan juridische instrumenten om ongewenste belegging in woningen tegen te gaan.	2022
9 Met de corporaties maken we afspraken over bijzondere woonvormen voor bijzondere groepen.	2023
4: Bevingen de baas: Keuzes en acties zijn ondergebracht bij andere hoofdstukken	

5: Zorg voor elkaar	Periode / doorlopend
1 Uitvoering van het Groninger Zorgakkoord. De uitvoering is deels gaande, deels in voorbereiding.	Loopt
2 In Spijk, Middelstum en Wagenborgen werken we aan een plan voor een zo compleet mogelijke woonzorgomgeving.	Start vanaf 2023
3 Met corporaties maken we afspraken over woningaanpassing: binnen woonzorgclusters willen we deze behouden, ook na mutatie.	2022 agenderen
4 We vragen de corporaties om 150-200 woningen te programmeren. Delfzijl en Appingedam elk 20-25%, centrumdorpen elk ca. 10%, rest maatwerk.	2023 en daarna
5 Bij particuliere ontwikkeling bij voorzieningen sturen we aan op een aandeel levensloopbestendige koopwoningen / vrije sector huurwoningen.	Doorlopend
6 We onderzoeken of een 'seniorenmakelaar' meerwaarde heeft.	2023 en daarna
7 We vragen de corporaties te onderzoeken hoe de sprong in woonlast voor senioren met een 'lage huurprijs door lange woonduur' te beperken is.	2022 en daarna
8 De gemeente Eemsdelta werkt met relevante partners aan verbetering van de afspraken waarin de verbinding wordt gelegd tussen wonen, professionele zorg dicht bij de mensen, mantelzorg, sociaal verband, woonomgeving, etc.	2023
9 We verwelkomen initiatieven met meerwaarde, en maken een kader waarmee we bepalen welke ontwikkelen we die ruimte willen geven.	Onbekend

6: Met positieve energie	Periode / doorlopend
1 We zetten ons in om landelijke en provinciale middelen, zoals subsidies en leenvormen, te verbinden aan huiseigenaren.	2022/2023
2 Het bestaande Energieloket krijgt een update.	2022
3 In 2022 bereiden we de uitvoering van het volkshuisvestingsfonds voor zodat eigenaren in deze gebieden een beroep kunnen doen op dit middel.	2022/2023, t/m 2030
4 We maken met de corporaties of hoofdlijnen afspraken over het tijdsplan van verduurzaming van de resterende woningen.	2022

PROGRAMMA'S EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Programmatische aanpak

Veel van de keuzes en acties vallen samen en dragen bij aan een groter doel. Ze zijn in samenhang ook te zien als programma. Deze drie 'programma's' illustreren dat. Er zijn binnen de uitvoering van deze woonvisie meerdere programma's denkbaar.

1: extra ruimte maken in Delfzijl en Appingedam

- Met extra locaties (2.2)
- In onderlinge samenhang (woonvraag en kwaliteit van plekken; 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7)
- Met ruimte voor iets nieuws (2.9)
- Toevoeging sociale huur en zorgwonen (2.8, 5.1, 5.4)
- Met extra mankracht en planregie (1.3, 1.4)

2: ruimte maken in de (centrum)dorpen

- In de centrumdorpen actief op zoek naar ruimte (2.1)
- Aanvullend gelden ook hier de punten zoals hierboven (2.3 t/m 2.9, 5.1, 5.4)
- Een complete zorgomgeving in centrumdorpen (5.2) en betere verbinding tussen dorpen
- Speciale aandacht voor herbestemming (2.8)

3: bestaande wijken een impuls

- Betere woningen en omgeving, meer sociale kwaliteit
- Voortvarend de versterkingsoperatie uitvoeren
- Uitnodigend voor lokaal initiatief (3.3) en om problemen aan te kaarten (3.4, 3.5)
- Aanpak van problemen (3.6, 3.7, 5.9)

Prestatieafspraken

Met de corporaties en de huurdersorganisaties maken we in 2022 prestatieafspraken. Zij hebben een cruciale rol op de woningmarkt en we zijn van elkaar afhankelijk. We vinden het dan ook van groot belang om in goede verstandhouding en in wederzijds vertrouwen tot prestatieafspraken te komen. Daarbij verwachten gemeenten veel van hun corporaties, maar corporaties en huurdersorganisaties mogen ook veel van gemeenten verwachten. De rol van de gemeente ligt bijvoorbeeld in het bieden van passende en betaalbare ruimte voor woningbouw, investeren in de sociale kwaliteit van buurten en goede voorzieningen en bereikbaarheid, investeren in de openbare ruimte, zorgen dat gemeentelijke lasten ook betaalbaar blijven. Deels ligt dat binnen het domein van

deze woonvisie, deels ook daarbuiten. In deze woonvisie komen de volgende concrete punten terug voor de prestatieafspraken naar voren:

Input voor de prestatieafspraken	
2-10	We maken prestatieafspraken met de corporaties, uitgaand van ongeveer 200 woningen sociale huur.
2-11	We vragen de corporaties om te waarborgen dat er voldoende beschikbaarheid is voor jongeren tot 23 jaar.
3-4	We steken energie in de bekendheid en laagdrempelige toegankelijkheid van onze meldpunten. De uitvoering hiervan valt buiten de woonvisie.
3-6	We komen met een pakket aan maatregelen voor betere woonkwaliteit, grip op overlast en verloedering, alternatieven voor groepen;
3-8	Met de corporaties maken we afspraken over bijzondere woonvormen voor bijzondere groepen;
5-2	In Spijk, Middelstum en Wagenborgen werken we aan een plan voor een zo compleet mogelijke woonzorgomgeving.
5-3	Met corporaties maken we afspraken over woningaanpassing: binnen woonzorgclusters willen we deze behouden, ook na mutatie;
5-4	We vragen de corporaties om 150-200 woningen te programmeren. Delfzijl en Appingedam elk 20-25%, centrumdorpen elk ca. 10%, rest maatwerk.
5-6	We onderzoeken of een 'seniorenmakelaar' meerwaarde heeft.
5-7	We vragen de corporaties te onderzoeken hoe de sprong in woonlast voor senioren met een 'lage huurprijs door lange woonduur' te beperken is.
6-4	We maken met de corporaties op hoofdlijnen afspraken over het tijdspad van verduurzaming van de resterende woningen.





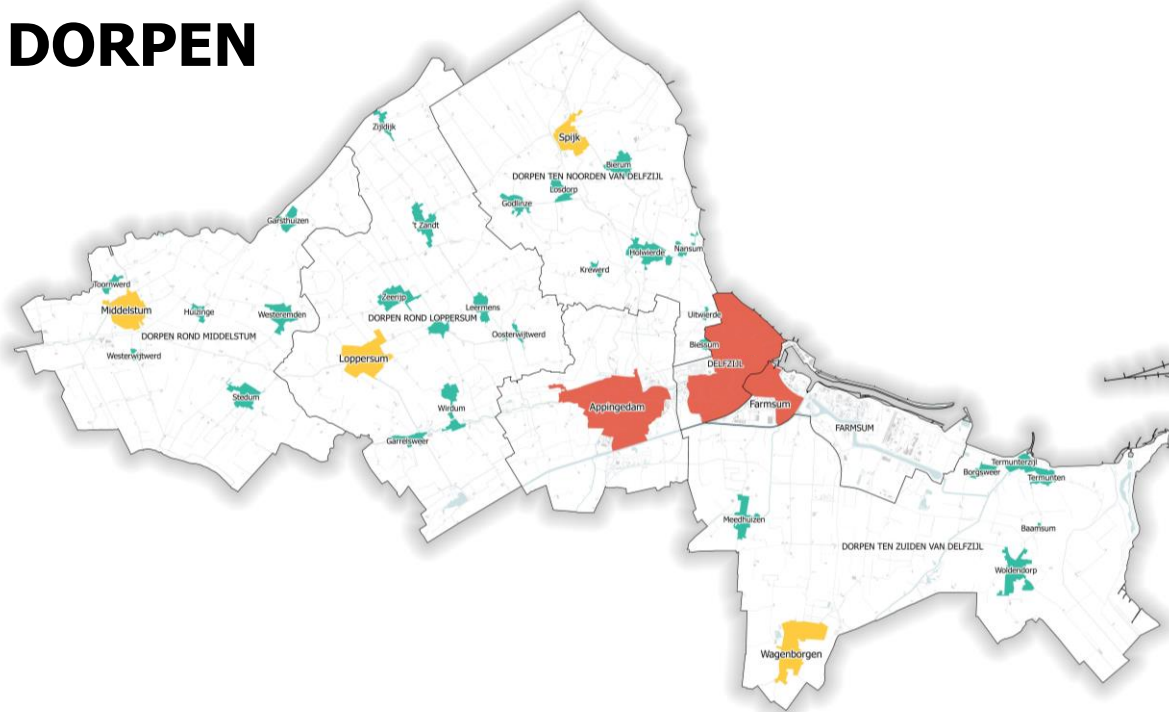
8

**WOONOPGAVEN
PER KERN**

ONZE STEDEN EN DORPEN

Op de pagina's hierna brengen we per deelgebied bijeen wat de belangrijkste inzet wordt op het gebied van wonen voor de komende jaren. Dit is een momentopname, gebaseerd op gesprekken met de dorpen, de enquêtes en het recente woningmarktonderzoek. Daar waar de keuzes in deze woonvisie voor een specifieke kern relevant zijn, vermelden we dat ook.

De woonopgaven in deze woonvisie vormen bouwstenen om in de kernen aan de slag te gaan, waarbij de uitvoering van de versterking onverminderd doorgaat. Parallel daaraan werken we aan plannen voor extra woningbouw, om zo doorstroming binnen de gemeente op gang te helpen. Opgaven pakken we integraal op. In sommige kernen is er al veel bedacht en gepland. Daar ligt de focus op uitvoering. In andere dorpen is die behoefte er soms ook en steken we de komende jaren energie in het maken van plannen voor woningbouw. Met de woonvisie nodigen we kernen uit om hierover mee te denken en een vervolg te geven aan gesprekken die we al eerder voerden.



We deelden de kernen als volgt in:

► regionale centra,

► centrumdorpen en

► (clusters van) woondorpen:

► 1 Appingedam

► 2 Delfzijl

► 3 Farmsum

► 4 Loppersum

► 5 Middelstum

► 6 Spijk

► 7 Wagenborgen

► 8 Dorpen ten noorden van Delfzijl

► 9 Dorpen ten zuiden van Delfzijl

► 10 Dorpen rond Loppersum

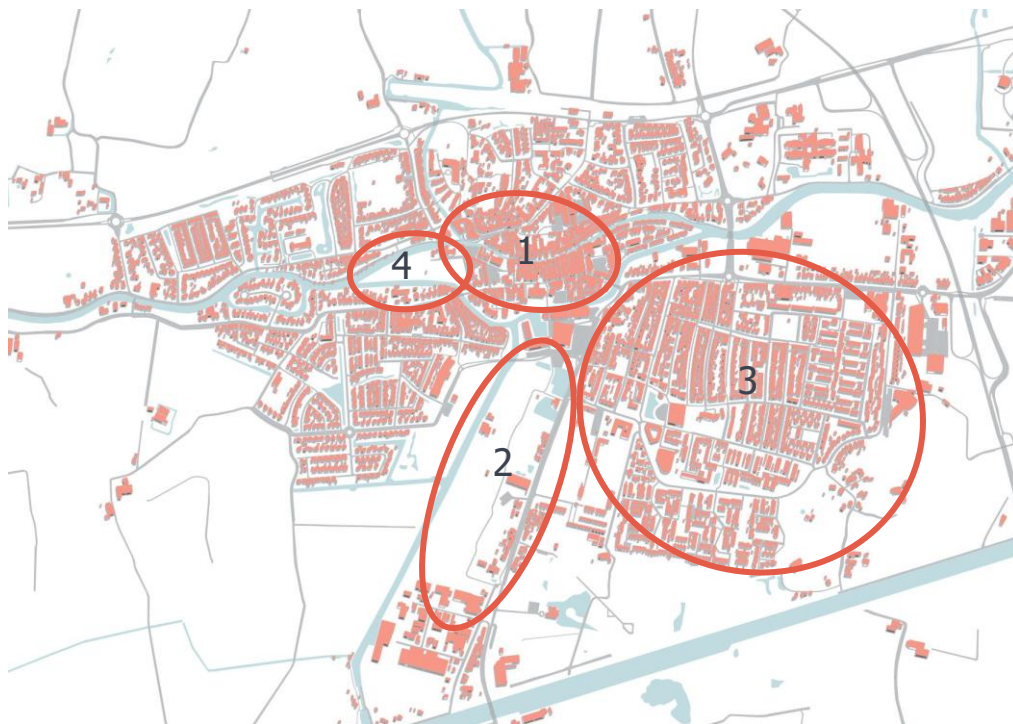
► 11 Dorpen rond Middelstum

1. APPINGEDAM

De gemeente Appingedam stelde kort voor de gemeentelijke fusie een Stadsvisie op. De inhoud van deze visie is nog steeds relevant en beschrijft preciezer welke ontwikkelingen in gebieden wenselijk zijn. Hieraan ging een proces vooraf met inbreng van bewoners, corporaties, huurdersorganisaties en andere partners.

Woningbouw

- ▶ 1: Centrum: woningen toevoegen op aanlooplocaties (o.a. Bolwerk: ca. 15 woningen) en verspreid over het centrum kleinschalige transformatie naar woonfunctie.
- ▶ 2: Locatie De Eendracht: nieuwbouw ca. 200 woningen
- ▶ 3: Opwierde: grootschalige sloop-nieuwbouw, netto enkele tientallen verdunning, die elders in Appingedam gecompenseerd worden. Gevolg van versterking.
- ▶ 4: De Tip: toevoegen ca. 40 woningen, nagenoeg gereed.
- ▶ Deze woonvisie wijst op een behoefte aan extra locaties, mede om plek te bieden aan 40-50 levensloopbestendige sociale huurwoningen en aan extra koopwoningen.



▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

1. APPINGEDAM

De punten hierna volgen uit de Stadsvisie en gesprekken:

Bouwen aan passende woonmilieus

De stadsvisie en actuele gesprekken leveren bovendien deze punten van aandacht op:

- ▶ Benut lege locaties en herbestem gebouwen
- ▶ Bied ruimte aan nieuwe woonconcepten
- ▶ Bouw voor ouderen, maar ook voor starters en gezinnen
- ▶ Bij starters: heb aandacht voor betaalbaarheid
- ▶ Bij ouderen: bouw kleinschalig en gelijkvloers, maar stapel ook in de buurt van voorzieningen waar reuring is
- ▶ Overweeg om de locaties van tijdelijke woningen te behouden, als het dorp daar specifiek om vraagt.

Het bestaande beter maken

- ▶ Zorg voor goed (intern) openbaar vervoer dat aansluit op treintijden, zodat voorzieningen breed bereikbaar zijn
- ▶ Zorg voor goede verbindingen tussen centrum en andere wijken
- ▶ Heb aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, ook bij vernieuwing

Bevingen de baas

- ▶ De versterkingsopgave in Appingedam is grootschalig en complex. Plannen voor versterking gaan altijd hand in hand met het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit.
- ▶ Maak plannen met flexibiliteit die kunnen inspelen op elke uitkomst van de versterkingsadviezen. Zorg altijd voor verdere verbetering van de stedenbouwkundige structuur en openbare ruimte ("Repair with gold").

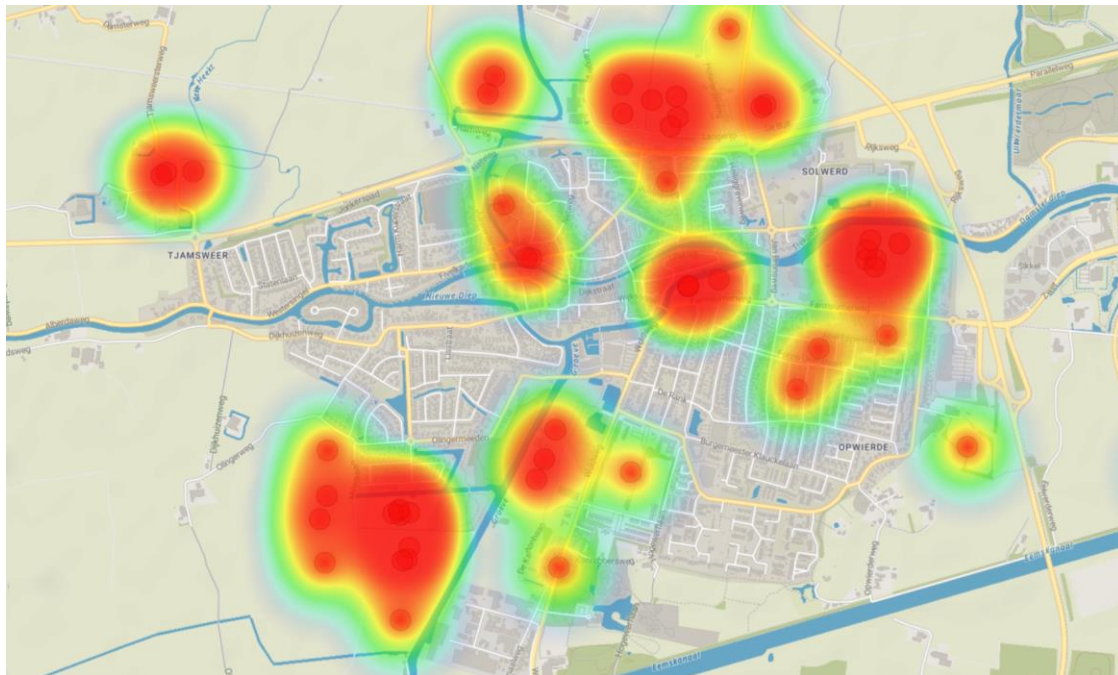
Zorg voor elkaar

- ▶ Besteed bij bouwen meteen aandacht aan een zorggeschikte woonomgeving
- ▶ Plannen op locatie De Eendracht voor de bouw van kleinschalige clusters beschermd wonen
- ▶ Zorg voor clustering van zorggeschikt wonen rondom passende voorzieningen, bijvoorbeeld op locatie De Eendracht
- ▶ Houd rekening met de kaders en uitwerking zoals afgesproken in het Groninger Zorgakkoord

Positieve energie

- ▶ Bij nieuwbouw bouwen we aardgasvrij
- ▶ Voor elke wijk maakt de gemeente een warmtetransitievisie richting aardgasvrij in bestaande wijken. Daarin benutten koppelkansen voor o.a. de (her)inrichting van de openbare ruimte met de speerpunten uit de beleidsnota 'Duurzaam duurt het langst'.
- ▶ Zet beplanting en waterpartijen in om de biodiversiteit te bevorderen en hittestress en wateroverlast te beperken

1. APPINGEDAM



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

2. DELFZIJL

In Delfzijl is intensief gewerkt aan plannen voor versterking en vervanging van woningen. De perspectieflocaties zijn bedoeld om dit mogelijk te maken, en tegelijk te werken aan woningen en plekken die Delfzijl qua woningmarkt en ruimtelijke kwaliteit versterken. Uit het nieuwe woningmarktonderzoek blijkt dat de vraag naar wonen in Delfzijl toeneemt. Om die reden is extra ruimte voor woningbouw nodig. Daaronder valt ook toevoeging van 40-50 levensloopbestendige sociale huurwoningen. Hierna volgt een opsomming van reeds bekende, concrete ontwikkelingen.

Woningbouw

- ▶ 1: Centrum: programma van ca. 145 woningen erbij, deels ter compensatie van sloop elders
- ▶ 2: Noord: programma ca. 185 woningen
- ▶ 3: West: programma ca. 250 woningen (w.o. Ziekenhuislocatie en LTS-locatie)
- ▶ 4: Zandplatenbuurt-Noord: sloop ca. 425 woningen
- ▶ 5: Zandplatenbuurt-Zuid: sloop ca. 450 woningen
- ▶ 6: Doklanden: enkele kavels

- ▶ 7: Ubbens-locatie: toevoegen ca. 85 woningen



▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

2. DELFZIJL

De punten hierna volgen uit de bestaande visies en gesprekken:

Bouwen aan passende woonmilieus

► We streven naar een mix van koop- én huurwoningen, voor jong én oud en voor verschillende inkomensgroepen in de wijken. Daarbij gaat aandacht uit naar de leefbaarheid.

Het bestaande beter maken

► Met de perspectieflocaties maken we Delfzijl compacter en bouwen we een kwalitatief gevarieerd woningbouwprogramma dat beter aansluit bij de huidige marktvraag en demografische ontwikkelingen.

► Het versterkingsprogramma voor Tuikwerd biedt kansen om een kwaliteitsslag te maken, op gebied van woning en woonmilieu. In Bornholm speelt de versterking niet, maar daar biedt het Volkshuisvestingsfonds geld om woningen te verduurzamen.

Bevingen de baas

► Zie de punten onder 'Het bestaande beter maken'.

Zorg voor elkaar

► Een deel van de woningvoorraad bouwen we levensloopgeschikt, zodat de voorraad aansluit op demografische ontwikkelingen in Delfzijl.

► Huiseigenaren kunnen een beroep doen op de Verzilverlening om aanpassingen aan de bestaande woning te doen.

► Het organiseren van een op maat gesneden zorg- en welzijnsaanbod en de aanwezigheid van sociale netwerken heeft onze aandacht.

► Uitvoering woonzorgfaciliteiten:

- Betinge Staete Ede Staalstraat Delfzijl
- Ede Staal Staete Ede Staalstraat Delfzijl
- De Brug Wonen Zwet Delfzijl

► Houd rekening met de kaders en uitwerking zoals afgesproken in het Groninger Zorgakkoord

Positieve energie

► Bij nieuwbouw bouwen we aardgasvrij

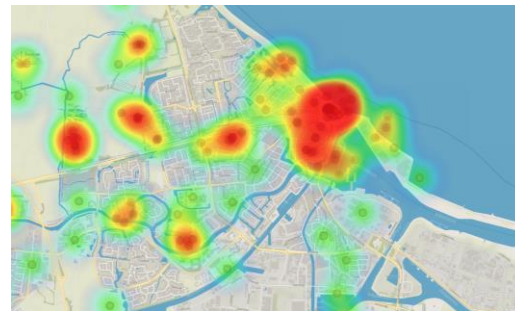
► Voor elke wijk maakt de gemeente een warmtetransitievisie richting aardgasvrij in bestaande wijken. Daarin benutten koppelkansen voor o.a. de (her)inrichting van de openbare ruimte met de speerpunten uit de beleidsnota 'Duurzaam duurt het langst'.

► Zet beplanting en waterpartijen in om de biodiversiteit te bevorderen en hittestress en wateroverlast te beperken

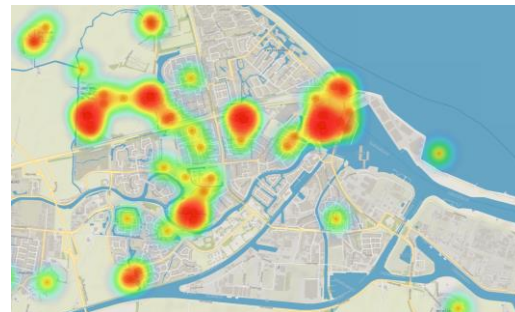
2. DELFZIJL



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

3. FARMSUM

Farmsum leverde inbreng aan de woonvisie door aanwezigheid bij de gesprekken in het najaar van 2021. Hun aandachtspunten, punten uit bestaande documenten en concrete projecten komen hier samen:

Woningbouw

- ▶ 1: Kluft: sloop-nieuwbouw ca. 10 woningen door Acantus
- ▶ 2: omgeving Zijlvest: transformatie bestaand vastgoed naar ca. 20 woningen
- ▶ Bouw kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige ouderen(huur)woningen

Het bestaande beter maken

- ▶ Wens van bewoners is om verbindingen tussen de wijken Oosterveld, Doklanden en de dorpskern van Farmsum te verbeteren. Denk aan goede wandel- en fietspaden tussen het dorp en de belangrijke voorzieningen in de omgeving.
- ▶ Versterk de historische structuur van het wierdedorp

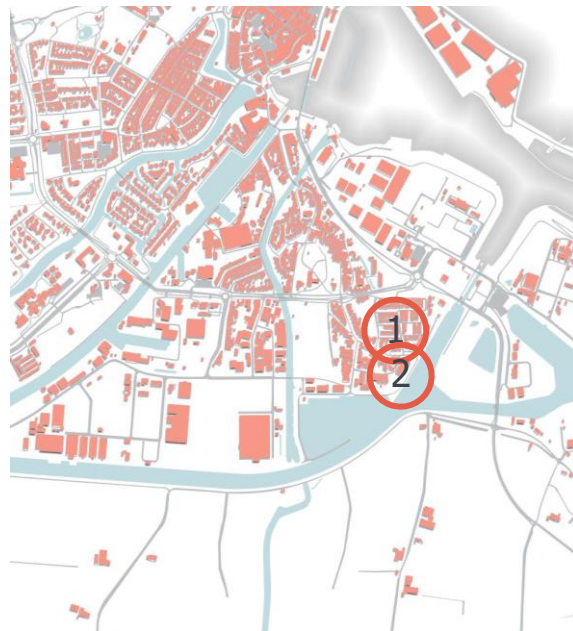
- ▶ Zorg voor een goede verhouding tussen wonen en werken: grootschalige bedrijvigheid op voldoende afstand en kleinschalige bedrijven in het dorp
- ▶ Zorg voor veilige openbare ruimte en groen met dorps kwaliteit/identiteit van de recreatieve voorzieningen.
- ▶ Invulling locatie Volumemarkt: het dorp wenst hier nieuwe ontwikkeling van detailhandel of zorgvoorzieningen.
- ▶ Na 2024 maken we een plan voor een stevige verbeteringsslag in Farmsum
- ▶ Behoeft aan ondersteuning bij het verder ontwikkelen van het dorps huis (fysieke ontwikkeling, activiteiten)

Bevingen de baas

Zorg voor elkaar

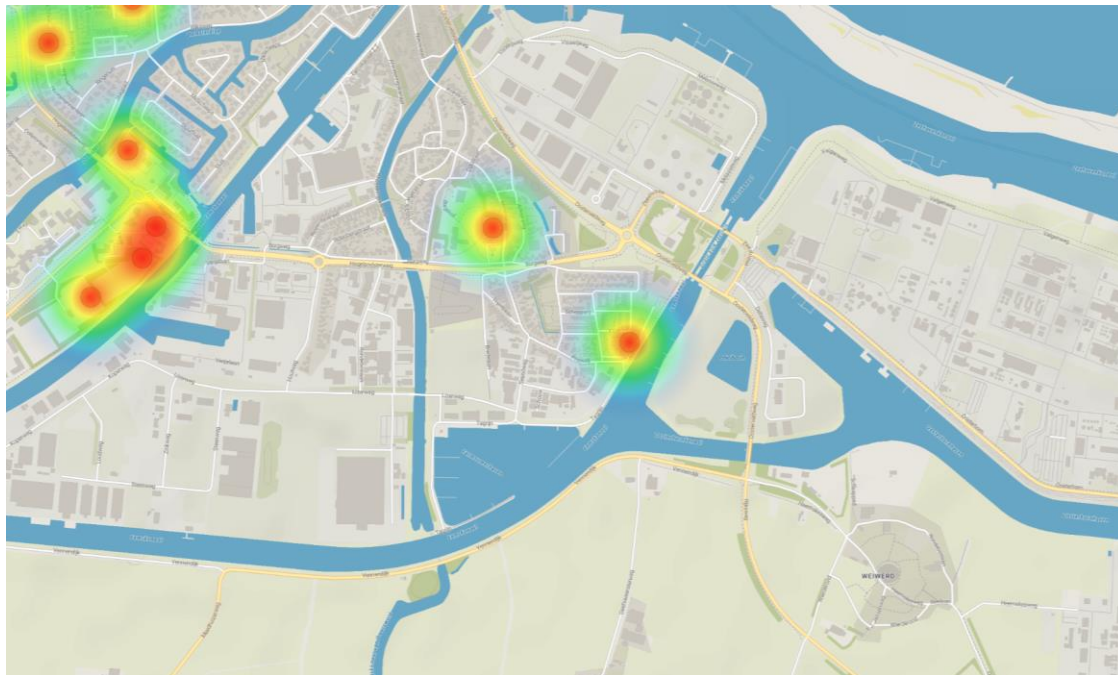
Positieve energie

- ▶ Vanuit het Volkshuisvestingsfonds is geld beschikbaar om een deel van de particuliere voorraad te verduurzamen.

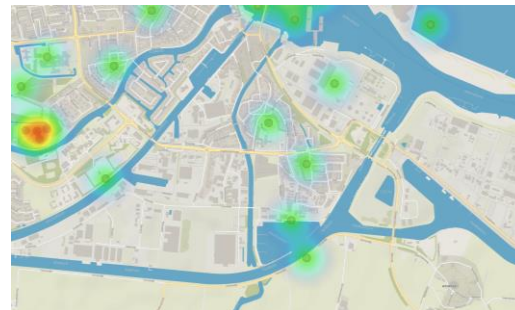


▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

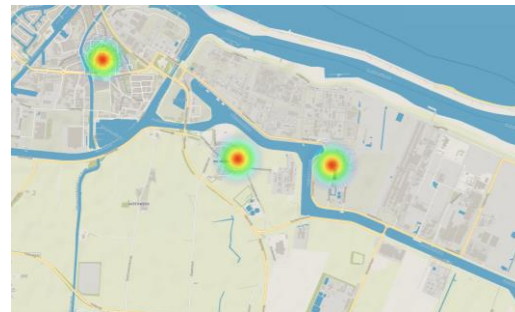
3. FARMSUM



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



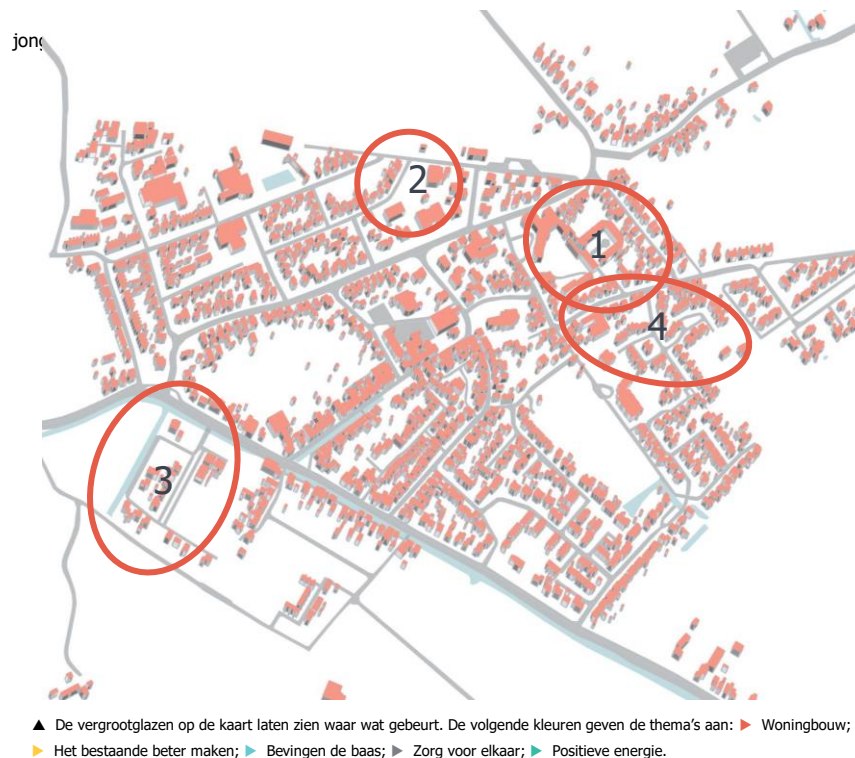
▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

4. LOPPERSUM

Loppersum is onderwerp van een ingrijpende versterkingsoperatie, met veel woningvervanging. Daarnaast spelen er thema's als het bieden van goede zorg, herbestemmen van panden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw

- ▶ 1: Herontwikkeling Wiemersheerd met koppeling zorg en wonen
- ▶ 2: Pomonaweg: toevoegen ca. 10 woningen
- ▶ 3: Over de Wijmers: ca. 25 woningen
- ▶ 4: De Roemte, Bessenlaan, Fruitlaan: herontwikkeling schoollocatie en sloop-nieuwbouw
- ▶ Verspreid over Loppersum vindt een omvangrijk versterkingsprogramma plaats, in huur en koop
- ▶ Wens vanuit het dorp: ontwikkelen 'Nienhuis-terrein'
- ▶ Geef herbestemming aan leegstaande panden, met behoud van het historische karakter
- ▶ Betrek actief het dorp bij nieuwe bouwactiviteiten en toekomstige ontwikkelingen
- ▶ Realiseer betaalbare starterswoningen en woningen voor



4. LOPPERSUM

Onderstaande punten komen naar voren uit gesprekken met het dorp of bestaande stukken.

Het bestaande beter maken

- ▶ Het Nienhuis-terrein ontwikkelen
- ▶ Realiseren veilige haal-brengzone bij de nieuwe samenwerkingsschool. Wordt gekoppeld aan versterkingsopgave.

Bevingen de baas

- ▶ Vele projecten (versterking, vervanging) in huur en koop

Zorg voor elkaar

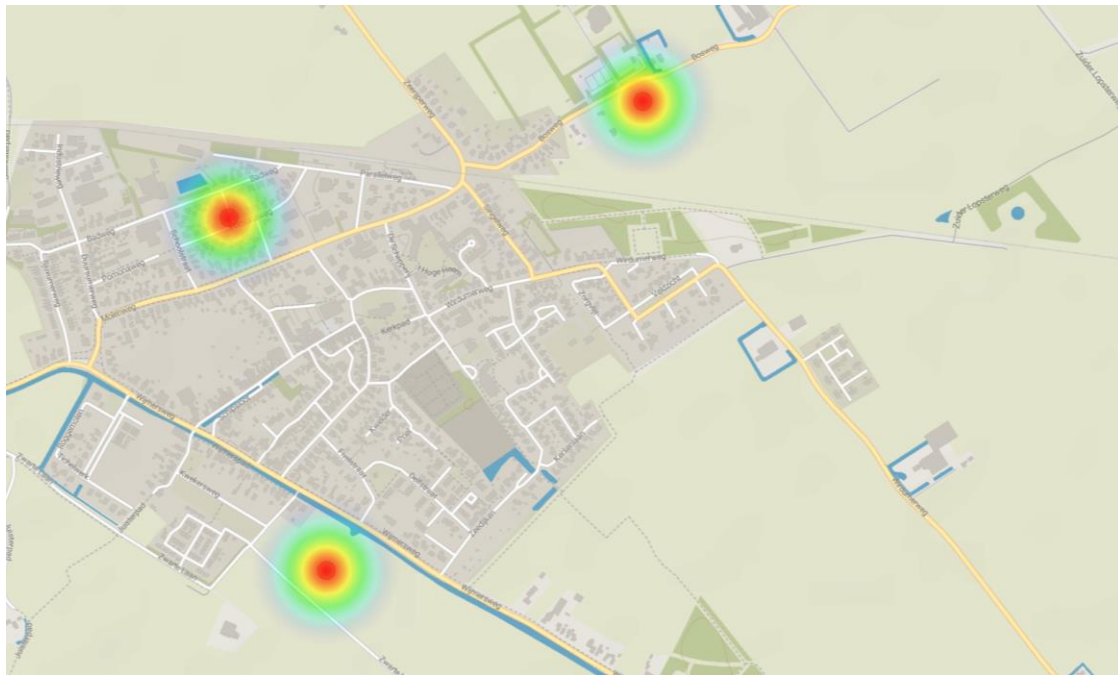
- ▶ Het realiseren van een cluster wonen, zorg en welzijn bij Wiemersheerd: levensloopbestendig wonen
- ▶ Faciliteiten scheppen om zo lang mogelijk, met welbevinden, in Loppersum te kunnen blijven wonen, ook als men zorg behoeft
- ▶ In stand houden of ontwikkelen van voorzieningen en een zorgaanbod, passend bij een gevarieerde bevolkingsopbouw.

- ▶ Houd rekening met de kaders en uitwerking zoals afgesproken in het Groninger Zorgakkoord

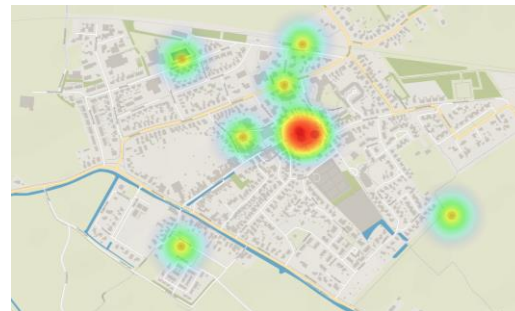
Positieve energie

- ▶ Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een warmtenet
- ▶ Meerdere duurzaamheidsinitiatieven worden samen met LoPec opgepakt
- ▶ Bij nieuwbouw bouwen we aardgasvrij
- ▶ De gemeente werkt aan een warmtetransitievisie richting aardgasvrij in bestaande wijken. Daarin benutten koppelkansen voor o.a. de (her)inrichting van de openbare ruimte met de speerpunten uit de beleidsnota 'Duurzaam duurt het langst', in combinatie met de versterking.

4 LOPPERSUM



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

5. MIDDELSTUM

Middelstum is onderwerp van een ingrijpende versterkingsoperatie, met veel woningvervanging. Er is bovendien te weinig planruimte om de vraag te bedienen. Daarnaast spelen zaken als behoud van voorzieningen en de centrumfunctie, en goede zorgvoorzieningen voor het dorp en omliggende woondorpen. Specifieke punten uit bestaande plannen, gesprekken en de woonvisie:

Woningbouw

- ▶ 1: Groensingel: sloop-nieuwbouw door versterking. Is afgerond.
- ▶ 2: Zuiderstraat-Coendersweg: sloop-nieuwbouw door versterking. Coendersweg is afgerond.
- ▶ 3: Zuidoost: sloop-nieuwbouw door versterking. Inclusief herontwikkeling De Wilster.
- ▶ 4: Florastraat: sloop-nieuwbouw door versterking
- ▶ 5: Korenlaan/Vlaslaan: sloop-nieuwbouw door versterking
- ▶ In het verleden is op sommige plekken verdund, waarvoor met bovenstaande plannen wordt gecompenseerd.



▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

5. MIDDELSTUM

Onderstaande punten komen naar voren uit gesprekken met het dorp of bestaande stukken.

Het bestaande beter maken

- Behouden van voorzieningen en goed openbaar vervoer is belangrijk voor de centrumfunctie van Middelstum
- Behoud de beeldkwaliteit van de historische dorpskern
- Koppelkans bouwkundig versterken door NCG en verbeteren van het beschermde dorpsgezicht

Bevingen de baas

- Vele projecten (versterking, vervanging) in huur en koop

Zorg voor elkaar

- Behoud van goede zorgvoorzieningen Hippolytushoes, met tegelijk plannen voor herontwikkeling door versterking
- Versterk informele zorgnetwerken (mantelzorg) en burgerparticipatie, waarbij bewoners elkaar ondersteunen
- Werken aan een plan voor een zo compleet mogelijke woonzorgomgeving met nieuwe woonvormen

Positieve energie

- Onderzoek mogelijkheden voor alternatieve energieopwekking

5. MIDDELSTUM



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



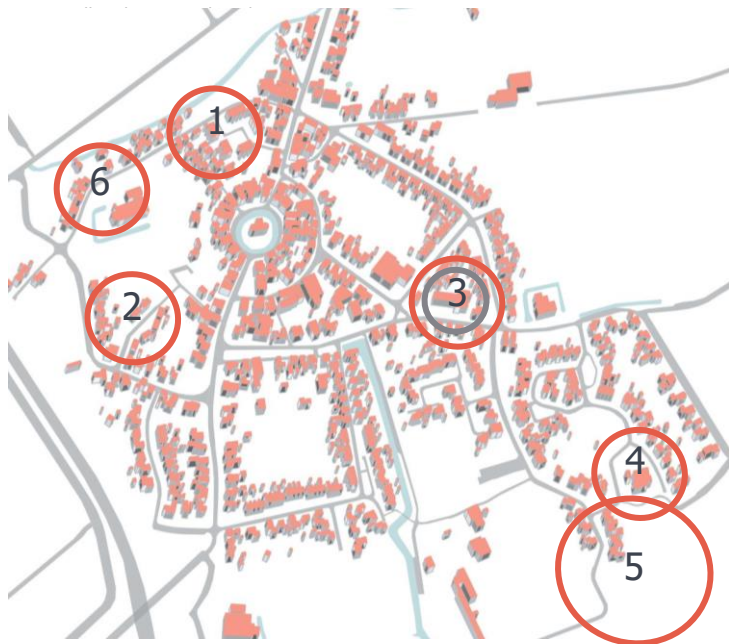
▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

6. SPIJK

In Spijk neemt het dorp het voortouw om te komen tot ontwikkeling van woningen. De gemeente ondersteunt hierin. Daarnaast vragen de volgende thema's aandacht: herbestemming van panden, behoud van voorzieningen, investeren in een goede woonzorgomgeving. Specifieke punten uit bestaande plannen, gesprekken met het dorp en de woonvisie:

Woningbouw

- ▶ 1: De Kamp: sloop-nieuwbouw, lichte verdunning
- ▶ 2: Hoge Akkers: sloop-nieuwbouw ca. 10 woningen
- ▶ 3: Nesweg: dorp heeft wens voor enkele appartementen op schoollocatie, met eventuele koppelkans richting maatschappelijke voorzieningen. Is nog in planfase.
- ▶ 4: Mevr. Evers-Dijkhuizenlaan: locatie voor tweekappers of vrijstaand op schoollocatie. Is wens vanuit het dorp.
- ▶ 5: Beoogde uitbreidingslocatie. Vormt uitbreiding op locatie 4.
- ▶ 6: Grote Dijkstraat: vervallen woning. Dorp ziet dit als rotte kies.
- ▶ Behoeftte aan betaalbare, compacte woningen voor starters en ouderen (levensloop- en aardbevingsbestendig)



▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

6. SPIJK

Onderstaande punten komen naar voren uit gesprekken met het dorp of bestaande stukken.

Het bestaande beter maken

- ▶ Behoud karakteristieke uitstraling 't Loug
- ▶ Behoud van de huidige voorzieningen
- ▶ Meer aandacht voor schoonheid, het dorpse karakter en historisch perspectief
- ▶ Zorg dat Spijk goed bereikbaar blijft met het OV voor de oudere inwoners, jongeren, potentiële inwoners en bezoekers
- ▶ Inwoners willen meedenken over de invulling van leegkomende/leegstaande panden

Zorg voor elkaar

- ▶ Kans voor clusteren zorgaanbod op schoollocatie Nesweg in combinatie met appartementen
- ▶ Werken aan een plan voor een zo compleet mogelijke woonzorgomgeving met nieuwe woonvormen

Positieve energie

- ▶ Investeren in particuliere voorraad: veel slechte labels en hoge energieverbruiken
- ▶ Dorpsvisie: profiteren van duurzaam verwarmen of opwekken van zonne- en windenergie vanuit de Eemshaven

6. SPIJK



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

7. WAGENBORGEN

In Wagenborgen wordt al hard gewerkt aan een woonzorgcluster bij het Groot Bronswijk-terrein en aan de slag naar aardgasvrij wonen. Specifieke punten uit bestaande plannen, gesprekken en de woonvisie:

Bouwen aan passende woonmilieus

- ▶ 1: Groot Bronswijk: inbreidingslocatie, mix van sociale huur met tiny houses (al gerealiseerd) en vrijstaande koop. Ca. 30 woningen in totaal. Eventueel extra kleinschalige uitbreiding.
- ▶ 2: OBS De Waarborg: toevoegen ca. 10 woningen. Mix van grondgebonden starterswoningen en seniorenappartementen.
- ▶ 3: De Menterne. Transformatie voormalig zorgvastgoed naar andere vorm van wonen. Op termijn.
- ▶ In het zuidoosten worden woningen versterkt, van corporaties en van particulieren.
- ▶ Jong Wagenborgen: een lokaal initiatief om woningen te ontwikkelen. De gemeente ondersteunt.

Het bestaande beter maken

- ▶ In sommige straten staan woningen die niet

energiezuinig zijn. Benut de versterking om meteen de energiezuinigheid van woningen te verbeteren.

Bevingen de baas

- ▶ Zie bovenstaande punten

Zorg voor elkaar

- ▶ Toekomstplan: realiseer een (zorg)dienstencentrum met ruimte voor een huisartsenpraktijk met apotheek, fysiotherapie en psycholoog, een post voor bijvoorbeeld een wijkverpleegkundige, 2-3 KDO-plaatsen en sociale activiteiten
- ▶ Op de kop van Groot Bronswijk-terrein: beschutte woonvoorzieningen en de villa restaureren en herbestemmen tot (zorg)dienstencentrum
- ▶ Woonvisie: werken aan een plan voor compleet mogelijke woonzorgomgeving met nieuwe woonvormen

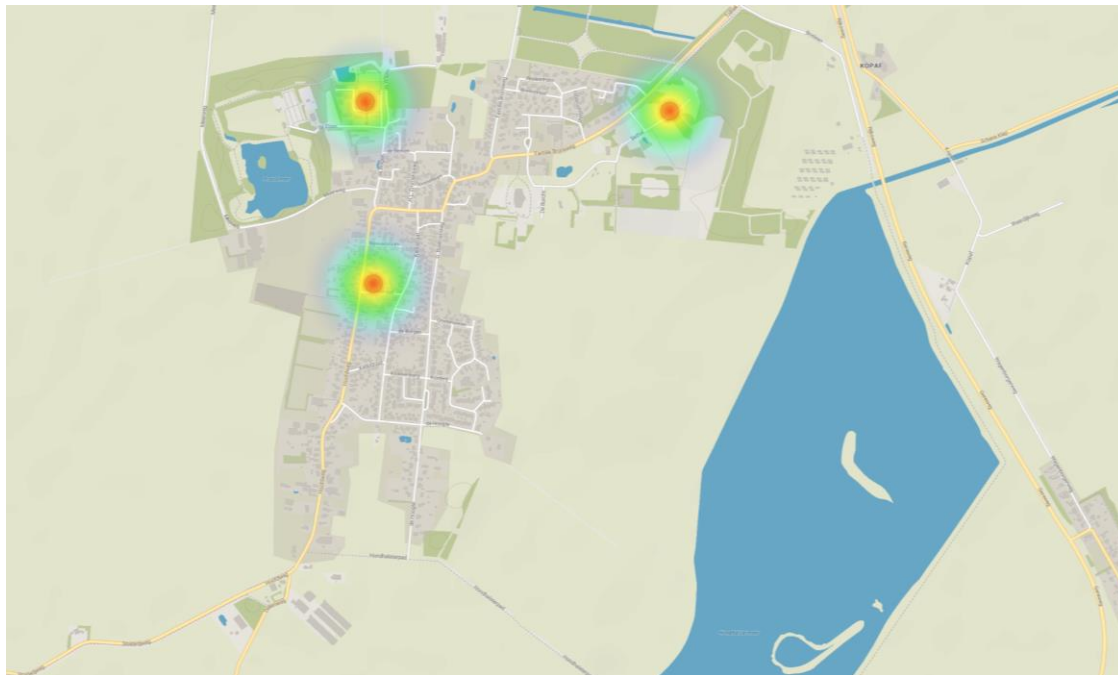
Positieve energie

- ▶ Toekomstplan: duurzame invulling van het middendeel van het Groot Bronswijk-terrein met een solarpark
- ▶ Nieuwborgen.net: aardgasvrij Wagenborgen-Nieuwolda

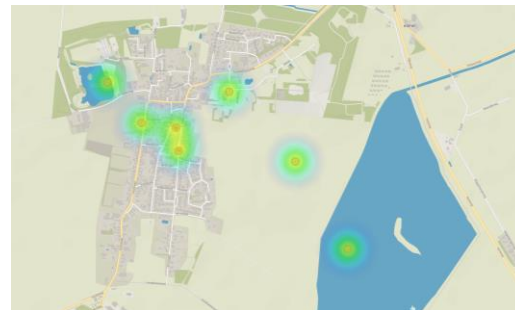


▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

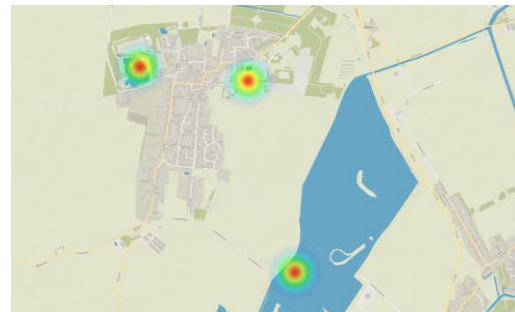
7. WAGENBORGEN



▲ Kansen voor nieuwbouw volgens inwoners van Eemsdelta. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken waar inwoners trots op zijn. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).



▲ Plekken die volgens inwoners behouden moeten blijven. Bron: Maptionnaire-enquête (2021).

8. DORPEN TEN NOORDEN VAN DELFZIJL

De dorpen ten noorden van Delfzijl werken op kleine schaal aan verbetering, vernieuwing en toevoeging. Een urgent vraagstuk is het tot ontwikkeling brengen van het Henderico-terrein in Holwierde. Andere punten uit bestaande plannen, gesprekken en de woonvisie:

Woningbouw

Holwierde

- ▶ 1: Henderico-terrein: toevoegen 25-30 woningen
- ▶ Woonvisie: hier als eerste aan de slag met plannen voor woningtoevoeging

Losdorp

- ▶ 2: Fraeilemaweg: sloop enkele woningen, geen vervangende nieuwbouw

Godlinze

- ▶ 3: Terpweg: sloop-nieuwbouw, lichte verdunning
- ▶ Bewoners willen starten met een fonds voor woningverbetering om dorpsgenoten een kans te beiden te investeren in de kwaliteit van hun woning.



▲ Holwierde



▲ Losdorp



▲ Godlinze



▲ Nansum

▲ Krewerd

▶ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.

8. DORPEN TEN NOORDEN VAN DELFZIJL

Het bestaande beter maken

► Krewerd is onderdeel van de versterkingsopgave, waarbij vanuit het dorp meteen de koppeling wordt gezocht met leefbaarheid en energietransitie

Dorpsvisie Krewerd:

- Behoud historische en kleinschalige sfeer, het groen en uitzicht over het open landschap bij ruimtelijke plannen.
- Herinrichting Holwierderweg en Pastorieweg
- Aanleg van een voorplein bij Holwierderweg
- Realiseren ontmoetingsplek bij het trapveldje
- Situeer naast Kredo een tijdelijke parkeerplaats tijdens evenementen

Bevingen de baas

► Krewerd is onderdeel van de versterkingsopgave, waarbij vanuit het dorp meteen de koppeling wordt gezocht met leefbaarheid en energietransitie. Bewoners hebben behoefte aan meer zeggenschap in de versterkingsopgave.

Zorg voor elkaar

- Herontwikkeling Luigaborg

Positieve energie

Dorpsvisie Krewerd:

- Bewoners streven naar een energieneutraal dorp
- Bewoners hebben een energieplan opgesteld met locaties voor het collectief opwekken van wind- en zonne-energie en groengas
- Koppelkansen verduurzamen van de woning en versterking

8. DORPEN TEN NOORDEN VAN DELFZIJL



9. DORPEN TEN ZUIDEN VAN DELFZIJL

Ten zuiden van Delfzijl zijn er diverse wensen, onder meer ter versterking van het sociale contact en de leefbaarheid. Op het gebied van wonen zijn er weinig mogelijkheden. Dat vraagt om plannen in de komende jaren. Andere punten uit bestaande plannen, gesprekken en de woonvisie:

Woningbouw

- ▶ 1: Termunterzijl: A. Verburghwijk: toevoegen ca. 5 woningen. In ontwikkeling.
- ▶ 2: Termunterzijl: schoollocatie: op termijn herontwikkeling, eventueel naar wonen
- ▶ 3: Termunten: Abel Olsderweg: enkele kavels
- ▶ 4: Meedhuizen: herontwikkeling schoollocatie naar starterswoningen

Vanuit de dorpsvisie:

- ▶ Uitbreiding van het aantal zorg- en levensloopbestendige woningen
- ▶ Ruimte voor specifieke doelgroepen: starters, statushouders, mensen met een verstandelijke beperking en andere groepen met een zorgvraag
- ▶ In het algemeen is er vraag naar koopwoningen.

Het bestaande beter maken

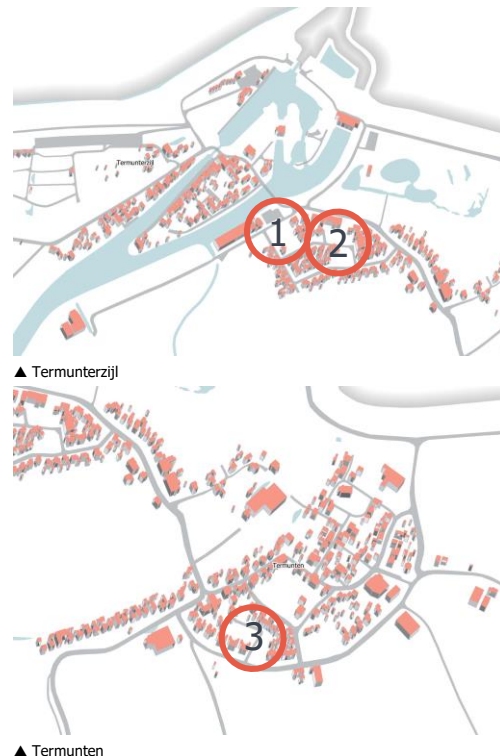
Dorpsvisie:

- ▶ Betere bereikbaarheid
- ▶ Realiseren multifunctioneel dorpshuis

Zorg voor elkaar

- ▶ In dorpsvisie: pilot 'Naargns beter as thoës': opbouwen van sociale steunstructuur in de dorpen.

- ▶ De vergrootglazen op de kaart (en op de volgende pagina) laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ▶ Woningbouw; ▶ Het bestaande beter maken; ▶ Bevingen de baas; ▶ Zorg voor elkaar; ▶ Positieve energie.



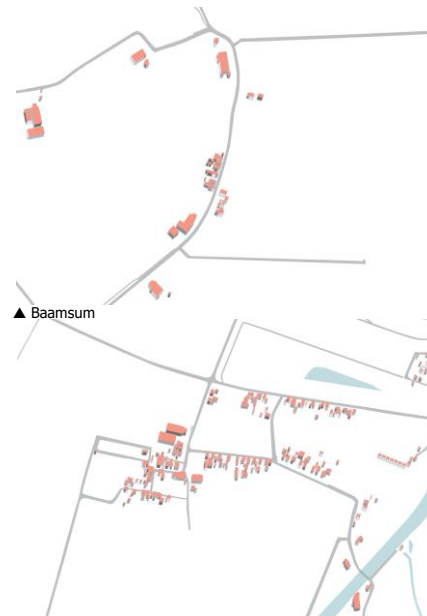
9. DORPEN TEN ZUIDEN VAN DELFZIJL



▲ Woldendorp



▲ Meedhuizen

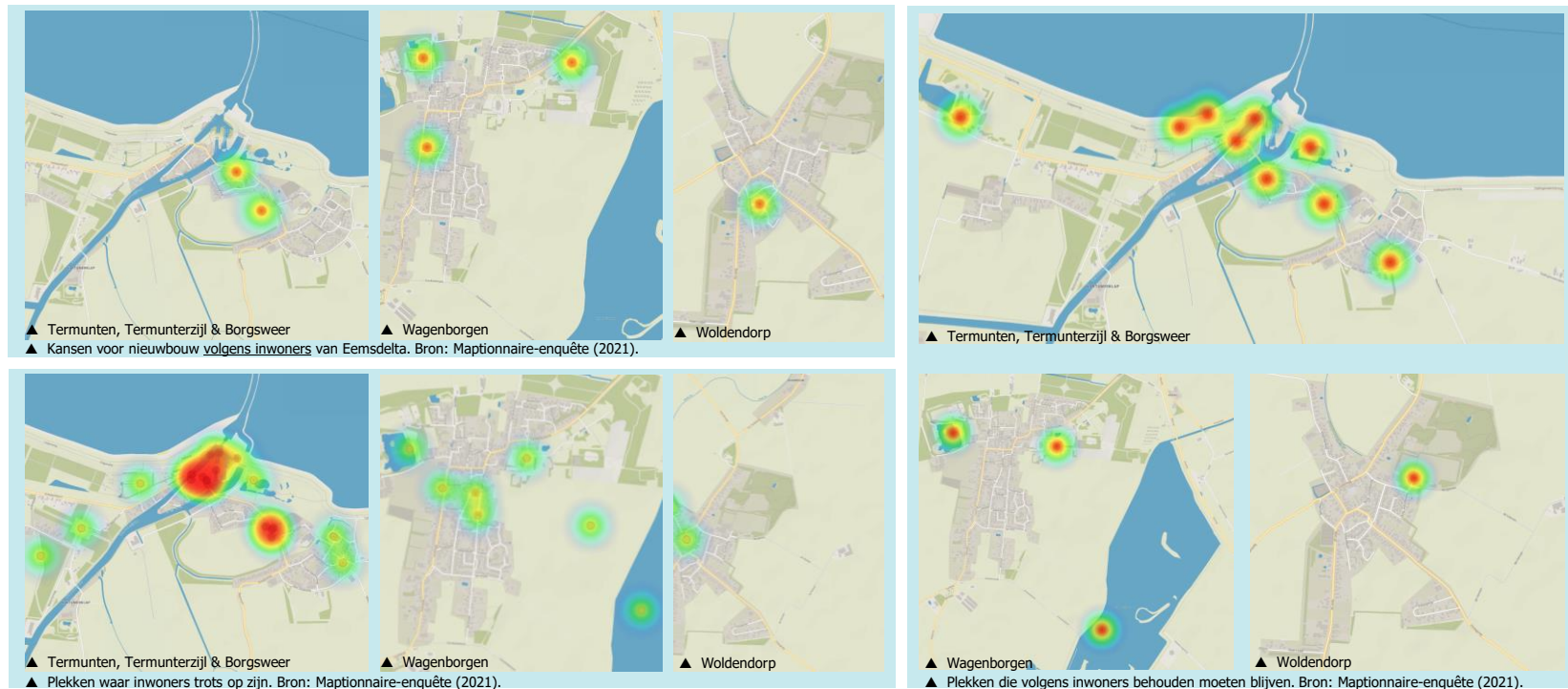


▲ Baamsom

▲ Borgsweer

▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ► Woningbouw; ► Het bestaande beter maken; ► Bevingen de baas; ► Zorg voor elkaar; ► Positieve energie.

9. DORPEN TEN ZUIDEN VAN DELFZIJL



10. DORPEN ROND LOPPERSUM

De dorpen rond Loppersum zijn onderwerp van de versterkingsoperatie, met in vooral Zeerijp en 't Zandt veel woningvervanging. Er is behoefte om op kleine schaal nog iets toe te kunnen voegen, in alle dorpen. Andere wensen zijn vooral aan leefbaarheid gerelateerd:

Bouwen aan passende woonmilieus

- ▶ 1: Zeerijp: sloop-nieuwbouw, lichte verdunning
- ▶ 2: 't Zandt: sloop-nieuwbouw, netto ca. -10 woningen
- ▶ 3: Garrelsweer: Ockingeheemlaan: ruimte voor enkele woningen na eerdere sloop van woningen Wierden en Borgen

Dorpsvisie Garrelsweer:

- ▶ Behoeftte aan levensloopbestendige woningen
- ▶ Maak woningen aan de Ockingeheemlaan geschikt voor starters of levensloopbestendig
- ▶ Inwoners willen inspraak krijgen bij de woningbouw en uitgifte van kavels. Er wordt onderzocht of dit mogelijk is door het bestemmingsplan aan te passen.

Dorpsvisie 't Zandt:

- ▶ Bouw meer levensloopgeschikte woningen

Het bestaande beter maken

Dorpsvisie Garrelsweer:

- ▶ Behoeftte rechtstreekse buslijn richting Loppersum
- ▶ Beplant dorpsentree en ontwikkel dorpsuintjes op braakliggend terrein
- ▶ Betrek dorpsgemeenschap bij zo veel mogelijk ontwikkelingen.
- ▶ Project Kansrijk Garrelsweer:
 - versterken leefbaarheid/cohesie
 - adviseren individuele en collectieve duurzame initiatieven
 - ontwikkelen van het gebied ten zuiden van het dorpshuis. Het terrein (ongeveer 2,5 hectare) krijgt een multifunctionele bestemming voor recreatie, ontmoeting en sport.

- ▶ Dorpsvisie 't Zandt: aanpak/sloop leegstaande en/of verpauperde huizen
- ▶ Dorpshuis verplaatsen naar monumentencluster

Bevingen de baas

- ▶ Vele projecten (versterking, vervanging) in huur en koop

Zorg voor elkaar

Dorpsvisie 't Zandt:

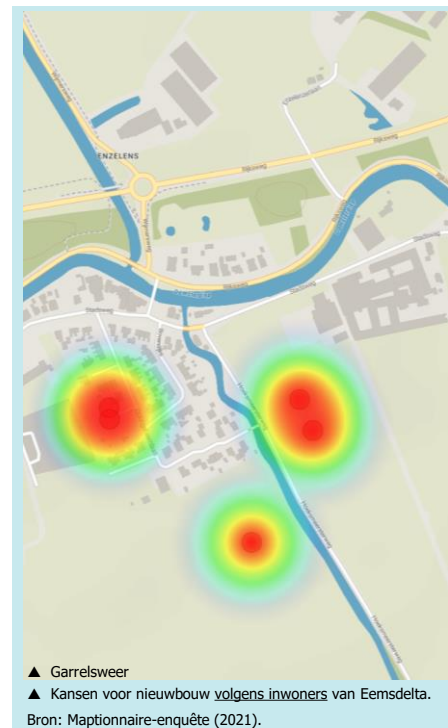
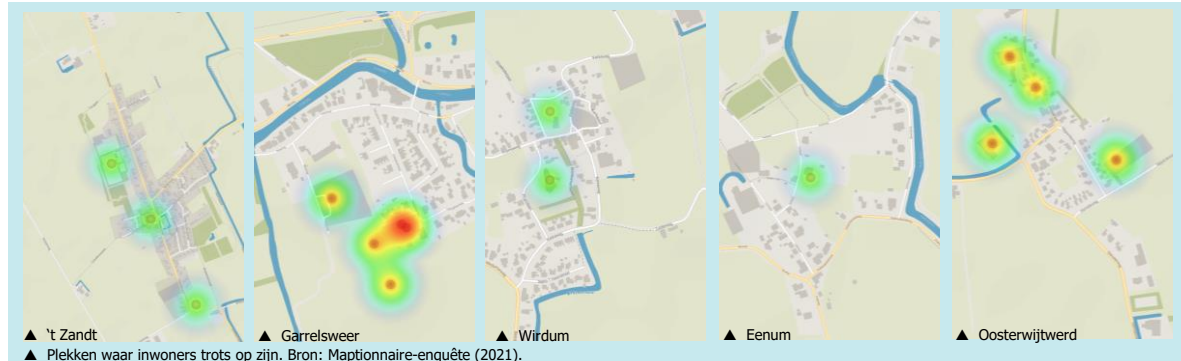
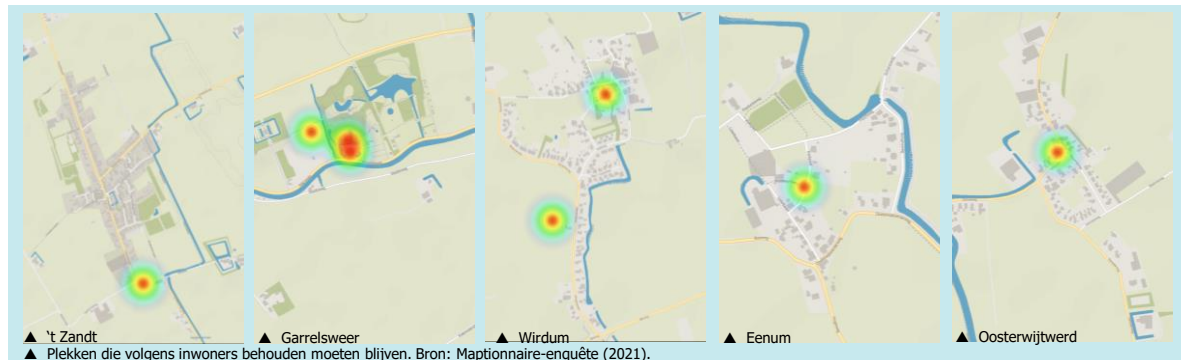
- ▶ Verbeter het OV: kleinere bussen en meer frequent
- ▶ Behoud huidige voorzieningen (school, dorpshuis, etc.)
- ▶ Behoud de school met regiofunctie en als brede school
- ▶ Initiatieven in realisatiefase: 1. Speeltuin, 2. 'Proathoes', 3. IJsbahn.

10. DORPEN ROND LOPPERSUM



▲ De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ► Woningbouw; ► Het bestaande beter maken; ► Bevingen de baas; ► Zorg voor elkaar; ► Positieve energie.

10. DORPEN ROND LOPPERSUM



11. DORPEN ROND MIDDELSTUM

Er is in de dorpen rond Middelstum behoefte om op kleine schaal nog iets toe te kunnen voegen, in alle dorpen. Er is een voelbare druk op de woningmarkt vanuit de stad Groningen ontstaan. Lokale vraag bedienen en eigen karakter behouden zijn punten van aandacht hier. Andere wensen zijn vooral aan leefbaarheid gerelateerd:

Bouwen aan passende woonmilieus

- ▶ 1: Stedum-Noord:
 - Hilmaarweg: enkele vrije kavels
 - Bongerd-terrein: nu in gebruik voor vier units. Toekomstige nieuwbouwlocatie.
 - Borgweg: sloop-nieuwbouw ca. 5 koopwoningen
 - Nij Nittersum: sloop-nieuwbouw
- ▶ 2: Stedum-Zuid: voormalige school De Klaver: dorp wil graag 3 of 4 kleine woningen voor jongeren
- ▶ 3: Westeremden: enkele kavels aan de Huizingerweg

Daarnaast: herontwikkeling oude boerderij in Westeremden.

Dorpsvisie Garsthuizen/Startenhuizen:

- ▶ Kwaliteit als insteek: behoud van rust en ruimte.
- ▶ De woningvoorraad hoeft volgens de inwoners niet uitgebreid te worden of mag hooguit licht stijgen met koopwoningen (voor starters) of huurwoningen.

In Westeremden is onlangs een enquête verspreid om woonwensen op te halen. Het dorp is actief bezig om mogelijkheden voor nieuwbouw in kaart te brengen.

Het bestaande beter maken

Dorpsvisie Huizinge:

- ▶ Verbeter OV-mogelijkheden en -aansluitingen
- ▶ Renovatie van het dorps huis 't Ol Schoultje waarbij veel aandacht is voor verduurzaming

Dorpsvisie Garsthuizen/Startenhuizen

- ▶ Zorg voor betere verbindingen met het openbaar vervoer d.m.v. een snelbus langs de Eemshavenweg
- ▶ Fiets- en wandelpaden realiseren door de landerijen en langs sloten in de directe omgeving van het dorp.

Bevingen de baas

- ▶ Vele projecten (versterking, vervanging) in huur en koop

Positieve energie

Dorpsvisie Huizinge:

- ▶ Betrek de gemeenschap bij de versterkingsplannen
- ▶ Sluit aan bij duurzame initiatieven uit buurdorpen

11. DORPEN ROND MIDDELSTUM



▲ Stedum



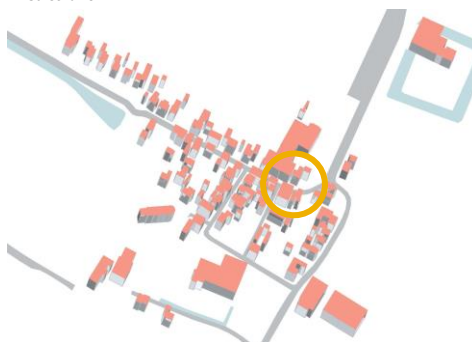
▲ Garsthuizen



▲ Toornwerd



▲ Westeremden



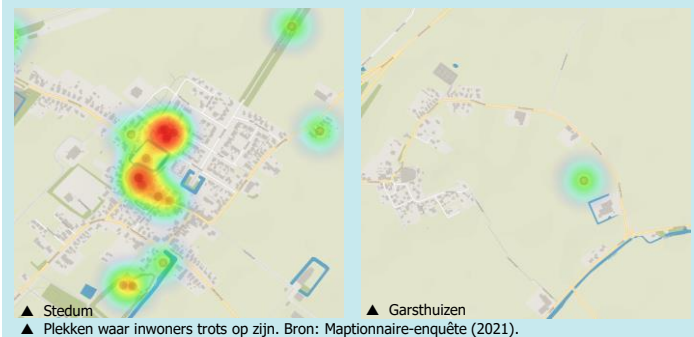
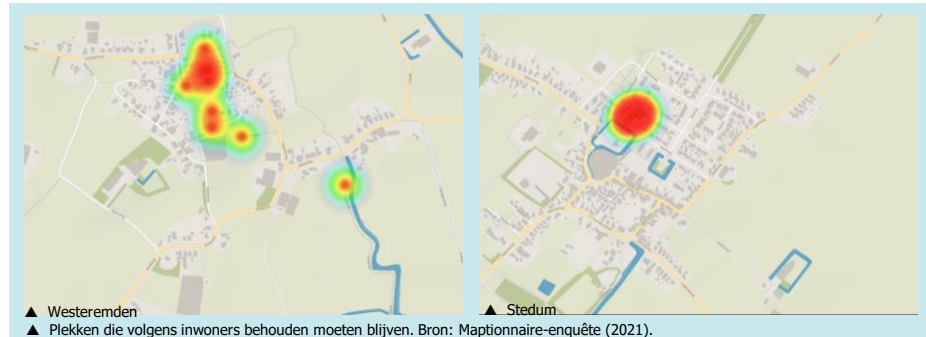
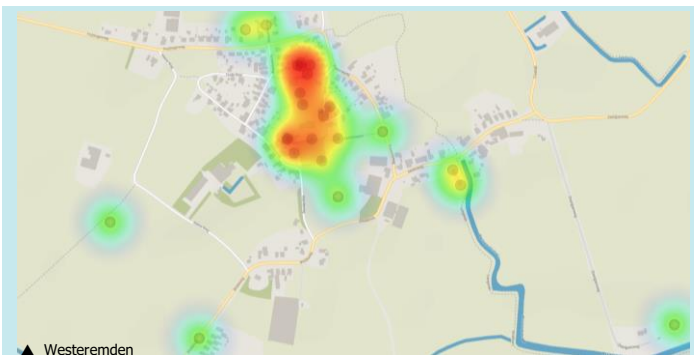
▲ Huizinge



▲ Westerwijtwerd

► De vergrootglazen op de kaart laten zien waar wat gebeurt. De volgende kleuren geven de thema's aan: ► Woningbouw; ► Het bestaande beter maken; ► Bevingen de baas; ► Zorg voor elkaar; ► Positieve energie.

11. DORPEN ROND MIDDELSTUM



TITEL

Woonvisie Eemsdelta

OPDRACHTGEVER

Gemeente Eemsdelta

AUTEUR

Daniel Depenbrock

STATUS

Definitief

DATUM

25 januari 2022

FOTOVERANTWOORDING

Inhoudsopgave

Pagina 8

Pagina 15

Pagina 18 boven en onder

Pagina 20

Pagina 22

Pagina 29

Pagina 30

Pagina 34

Pagina 39 boven

Pagina 39 onder

Pagina 40

Pagina 44

Pagina 49

Pagina 52

Pagina 55 boven

Pagina 55 onder

Pagina 58

Pagina 63

Pagina 65

Pagina 69

Stella Dekker Fotografie

Gemeente Eemsdelta

Gemeente Eemsdelta

Gemeente Eemsdelta

Oldambt.nu

Gemeente Eemsdelta

Van Wijnen

Zie pagina, meerdere foto's

Gemeente Eemsdelta

Snel Internet Groningen

Stedum

Gemeente Eemsdelta

Peter de Kan

KAW

Boven het Noorden.nl

Buytenhuys

De Zeemeerminnaar

Gemeente Eemsdelta

Regionaal Energie Loket

KAW

Gemeente Eemsdelta

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

