

Woonplan Annen 2007**1 oktober 2007**

Opgesteld door de Commissie Dorpsbelangen als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan

Inhoud

1. Huidige Woonplan van de gemeente
2. Macro gegevens
3. Echte Woonplan Annen

1. Huidige Woonplan van de gemeente

Het gemeentebestuur heeft een 'woonplan' voor Annen opgesteld welke uitsluitend is gebaseerd op gegevens van de coöperatie Woonborg, sterker in samenwerking met de Woonborg. Het neemt de POP II contouren als uitgangspunt, de gemeente geeft aan dat ze uitsluitend wil inbreiden en zich NIET wil inzetten voor uitbreiding van de POP II contouren. Hiermee wordt de dorpsvisie in alle facetten in de la geschoven. Dit getuigt de zinsnede dat na 2015 het dorp zou moeten uitbreiden en dat de dorpsvisie daarvoor een eerste aanzet is. Het plan is van 2 december 2005 en in de raadsvergadering van 25 januari 2006 vastgesteld.

Op dit woonplan valt veel aan te merken. Het is in ieder geval een zeer grote koerswijziging waardoor de kernwaarden van Annen aangetast gaan worden met als gevolg een uitsluitend grijze ontwikkeling van het dorp. Het plan laat bewust de starters en jonge gezinnen in Annen aan hun lot over. Dit geeft aan door doorstroom van senioren ruimte ontstaat terwijl in hetzelfde plan melding gemaakt wordt dat dit hoogstwaarschijnlijk NIET gaat werken omdat:

- A. het aanbod NIET overeenkomt met de startersvraag naar goedkope 2-3 kamerwoningen met een prijsniveau beneden € 150.000,00 (liefst beneden € 120.000,00 of een huurprijs tot € 350 maand). Van de starters wil overigens de helft huren, de anderen kopen. Volgens het bureau Ecorys uit Rotterdam dat het woonplan heeft gemaakt, ligt de maximaal gevraagde prijs in de koopsector, voor jonge gezinnen tot 35 jaar tussen € 225.000 en € 300.000 en voor starters vanaf 18 jaar, beneden € 180.000. Dit is volgens Commissie Dorpsbelangen onrealistisch hoog.
- B. dat van de theoretische doorstroom in hetzelfde woonplan van de gemeente aangegeven wordt dat dit zeker GEEN korte termijn oplossing is.
- C. er een ondervertegenwoordiging van 20-29 jarigen is doordat er beperkte kansen op de woningmarkt zijn onder andere als gevolg van een nauwelijks passend nieuwbouwprogramma.

Het woonplan van de gemeente maakt melding dat middengroep behoefte heeft aan (duurdere) grondgebonden koopwoningen. Het aantrekkelijke karakter van Annen en de gemeente, komt ook in verschijningsvorm tot uitdrukking, slecht een gering aantal is gestapeld, de grondgebonden woningen bepalen het aanzicht van Annen en verklaart ook de aantrekkelijkheid om er te wonen. Grondgebonden woningen in voldoende aantal kunnen niet op de voorziene inbreidingslocaties. Wanneer aan de behoefte van de middengroep NIET voldaan wordt is er een grote kans op uittocht met een sterke vergrijzing van de bevolking als gevolg. Deze conclusie uit het gemeentelijke woonplan wordt voor Annen genegeerd.

Voor zowel de starters die overigens niet gedefinieerd zijn, de jonge gezinnen en de middengroep wordt in hetzelfde woonplan voorgesteld dat er 'strategische woningen' worden gebouwd om doorstroom uit het slot te halen. Voor Annen is dit blijkbaar NIET nodig getuige de bouwplannen tot 2015 van 18 woningen op de Woldhoek en 24 aanleunwoningen bij het Holthuys.

Dit beperkte aantal woningen is dan voornamelijk bedoeld voor de senioren. Het bestemmingsplan en het woonplan geven terecht invulling aan een samenhangend aanbod van woon-zorg-welzijn welke voorwaarde scheppend is voor het kunnen huisvesten van senioren. Deze ingezette richting met een belangrijke rol voor de Woonborg zal een aanzuigende werking uit de omgeving van Annen op Annen hebben. In het woonplan staat vermeld dat Annen populair is onder deze doelgroep senioren. Het aantal van 42 woningen over een periode van 10 jaar staat dan wel in schril contrast met deze visie. Daar komt bij dat ervan uitgegaan wordt dat de babyboom generatie die nu in Annen wonen behoefte heeft aan huurwoningen/huur appartementen. Deze eigenaren van bijna schuldvrrije eigen woningen hebben echter voornamelijk behoefte aan koop senioren woningen. Daarbij laten de perikelen rond de Woldhoek zien dat bij huurwoningen mensen van buiten Annen vanwege het gehanteerde puntensysteem eerder een woning toegewezen zullen krijgen.

In het woonplan staat verder vermeld dat er geen kwantitatieve problemen zijn voor de gemeente AA en Hunze. Dit kan niet zondermeer gezegd worden over Annen: De groei van de 4 hoofdkernen komt over de periode van 10 jaar tot 2015 uit op 1% gemiddeld per jaar voor Annen blijft deze steken op 0,2%!

Tenslotte een plan maken met één partij die ook nog eens belanghebbende is, levert een zeer eenzijdige en onvolledig plan op. De Woonborg heeft voor slechts maximaal 26% zicht op van de vraag in Annen. Dit percentage is namelijk het marktaandeel van de huurwoningen op het totale woning contingent.

De vertaling van dit incomplete woonplan naar het voorontwerp bestemmingsplan van de gemeente zet de evenwichtige en duurzame ontwikkeling van Annen op de helling. Annen gaat voor Annenaren op slot: babyboomers uit Annen kunnen nergens heen én als zij al ergens heen kunnen zullen de vrijkomende woningen niet door starters betaald kunnen worden. De huidige voorzieningen kunnen niet worden gehandhaafd omdat er een ontwikkeling ingezet wordt die indruist tegen de kernwaarden van het huidige dorp. Er bestaat een gerede kans dat er een uittocht van de middengroep gaat plaatsvinden met een sterke vergrijzing als resultaat. Als gevolg daarvan gaat de vraag naar voorzieningen dusdanig veranderen dat verenigingen en ondernemers daar negatief invloed van gaan ondervinden. Daarnaast zal uitsluitend inbreiding en verdichting het open karakter van het dorp teniet doen. Sterker de voorgestelde aantallen woningen op de aangewezen plaatsen zal leiden tot ongewenste hoogbouw. Deze sector is voor de Woonborg aantrekkelijk maar negeert de behoefte en de wensen van de huidige Annenaren.

2. Macro gegevens

Een woonplan dient zoveel mogelijk gebaseerd te zijn op feiten én marktvraag vanuit Annen. Daarbij is de bevolkingsopbouw zoals weergegeven op pagina 26 van de dorpsvisie een van de belangrijke uitgangspunten. Vanuit deze populatie zijn trends

vertaald naar behoefte. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van het CBS, ABF, makelaars, de provincie en inzichten van het huidige woonplan van de gemeente.

- Er is een natuurlijke bevolkingsgroei van Annen, meer geboorte dan sterfte
- Relatief erg veel jongeren in Annen getuige ook de grootste woonbezetting (2,43) van de gemeente
- Eenpersoonshuishoudens zullen groeien tot 25% (landelijke en regionale trend)
- Het gemiddeld besteedbare inkomen van Annenaren is > 2% hoger dan het gemiddelde van Nederland en > 6 % hoger dan het gemiddelde van Drenthe
- De gemiddelde WOZ waarde van Annen is >14% hoger dan het gemiddelde van Nederland en >18% hoger dan het gemiddelde van Drenthe
- Het percentage huurwoningen van Annen is 26%, van Nederland 47% en die van Drenthe is 40% - landelijke en provinciale trend naar meer koopwoningen
- Woonvoorraad groei percentage in Nederland, Drenthe en AA en Hunze is ruim boven de 1%
- De groene druk (jongeren beneden 19 jaar) in Nederland, Drenthe en Annen is 24%. Dit is veel hoger dan elders in de Gemeente AA en Hunze.
- Percentage huidige starters (20-30 jaar) in Nederland 13%, Drenthe 10%, Annen 6%. Dit is lager dan het gemiddelde binnen gemeente AA en Hunze
- Er wordt in het woonplan van de gemeente uitgegaan van een blijvende startersmarkt van 16%
- De grijze druk (ouderen boven 60 jaar) in Nederland 19%, Drenthe 20%, Annen 20% (Gemeente is vergelijkbaar)
- Binnen de regio wordt geen groei en zelf achteruitgang van het aantal bewoners voorspeld, echter, er wordt voorzien in een groot aantal woningen tussen Assen en Groningen. De behoefte aan woningen, de marktvrage, in deze as is echter beperkt. Kortom er zijn contingenten.
- Sterfte zal leiden tot het vrijkomen van 100 woningen over de periode van 10 jaar
- Annen heeft door de samenhangende woon-zorg-welzijn een aanzuigende werking voor senioren in de omgeving

3. Echte Woonplan Annen:

Er bestaat een grote groep van rond 650 ouderen. Onderzoek leert dat 2 tot 3% per jaar van deze ouderen graag naar seniorenwoningen (leeftijdsbestendige) woningen wil verhuizen. Denk hierbij aan vormen zoals de Zetstee.

Een tweede belangrijke groep is deze tussen de 35 en 50 jaar. Binnen deze groep van ruim 400 gezinnen is er een grote vraag naar vrijstaande moderne woningen. Aan deze vraag van 5 tot 7 woningen per jaar over een periode van 10 jaar kan momenteel absoluut niet worden voldaan.

Daarnaast zal de landelijke trend van een toename van eenpersoonshuishoudens tot 25% zeker ook voor Annen gaan gelden en de vraag naar woningen beïnvloeden. Denk hierbij aan de groter wordende groep ouderen die vaak alleenstaand zijn. De verwachting is dat de vrijkomende woningen van ouderen en verhuizende gezinnen voor een deel de behoefte van deze alleenstaande zal afdekken.

Dan valt in de leeftijdsopbouw van Annen het grote gat op tussen de leeftijdscategorie van 18 tot 30 jaar. Natuurlijk is dit voor een deel te wijten aan het feit dat kinderen gaan studeren maar er is nu geen passend aanbod voor deze doelgroep. Afgaande op provinciale én gemeentelijke gegevens blijkt dat Annen hier

duidelijk tekort wordt gedaan. Het percentage van deze leeftijdscategorie zou zeker 1 tot 3 % moeten kunnen groeien. Dit komt voor de komende 10 jaar neer op 40 tot 80 2-3 kamerwoningen beneden de prijs categorie van € 150.000,00 VON.

Aan de vraag naar twee onder een kap woningen of rijtjes woningen zal waarschijnlijk voornamelijk kunnen worden voldaan door het vrijkomen van bestaande woningen. De doelgroep hier zijn pas samenwonende stellen, jonge gezinnen en de wat oudere alleenstaanden. Er zal een beperkte vraag naar nieuwbouw van 1-3 woningen op jaarbasis overblijven.

Door sterfte in de groep van 75+ zullen er ongeveer 8 tot 12 woningen per jaar vrijkomen. Voor de helft zullen deze bewoond gaan worden door ouderen (>50) uit de omgeving vanwege de samenhangende woon-zorg-welzijn en is deze niet meegenomen in onderstaand plaatje. De andere helft (4 tot 6 woningen per jaar) zal ingevuld worden door mensen van buiten. De praktijk leert dat dit vaak mensen zijn die als starter in een eerdere periode niet in Annen terecht konden. Het totale effect van het vrijvallen van woningen door sterfte wordt daardoor grotendeels opgeheven.

Woonplan Annen over de periode tot 2017 – Vraag naar nieuwbouw woningen en type

Woningtype	Minimaal aantal	Maximaal aantal	Gemiddeld aantal
Senioren/Leef tijdsbestendig	75	125	100
Vrijstaand	50	80	65
Starters (2-3 kamers)	40	80	60
2 onder 1 kap/rijtjes	10	30	20
Vrijkomend door sterfte	-/- 40	-/- 60	-/- 50
Totaal	135	255	195

Wanneer deze gegevens vergeleken worden met landelijke en provinciale trends dan ligt 195 woningen op hetzelfde niveau dan de gemiddelde woninggroei van Nederland en Drenthe en de andere 3 hoofdkernen in de gemeente AA en Hunze (1%). De andere demografische gegevens zoals bevolkingsgroei, besteedbaar inkomen, achterstand starterswoningen tonen aan waarom er voor Annen eerder een afwijking naar boven moet zijn. Het forensen karakter van Annen sluit aan bij de groei van het aantal woningen tussen Assen en Groningen. Voor Annen betekent dit dat wij wel degelijk een stukje van dit contingent voor rekening kunnen nemen.

Concluderend kan slechts aan de vraag worden voldaan door uitbreiding van het dorp Annen zodat én het open karakter van het dorp behouden blijft én het huidige voorzieningen niveau kan blijven renderen. Kortom het voorontwerpbestemmingsplan moet op dit punt drastisch worden herzien.

Een andere technische oplossing is het volledig bebouwen van de sportvelden, sporthal en dorps huis en het verplaatsen van deze faciliteiten naar de omgeving van het zwembad. Gezien de dorpsvisie is dit onwenselijk maar het is dan in ieder geval een duidelijke politieke keuze met ontwikkelmogelijkheden voor de komende 10 jaar. Het is dan nog altijd vele malen beter dan het korte termijn voorontwerp wat nu voorligt.