



Woonplan Midden-Drenthe 2012- 2020

Evaluatie 2013 - 2014

Voortgangsrapportage over de uitvoering van het
Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020

Februari 2015

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
2.	CIJFERMATIGE MONITOR	4
2.1	BEVOLKING	4
2.2	MIGRATIE	5
2.3	WONINGVOORRAAD	6
3.	BELEID EN UITVOERINGSPROGRAMMA	8
4.	WOONPROGRAMMA KERNEN	20
4.1	VOORTGANG WOONPROGRAMMA KERNCLUSTER BEILEN	20
4.2	VOORTGANG WOONPROGRAMMA KERNCLUSTER SMILDE	21
4.3	VOORTGANG WOONPROGRAMMA KERNCLUSTER WESTERBORK	22
5.	CONCLUSIES EN AANDACHTSPUNTEN	23

Bijlage 1. Overzicht woningbouwprojecten

1. Inleiding

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad het *Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020* vastgesteld. In het Woonplan verwoordt de gemeente Midden-Drenthe haar visie op het wonen voor de periode 2012-2020. Het plan is in samenwerking met woningcorporaties Actium en Woonservice opgesteld. Het Woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst.

In het Woonplan staan de volgende visie en ambitie centraal:

Visie: *Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe!*

Ambitie Midden-Drenthe: *Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.*

Bij de uitwerking van de hoofdlijnen is een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. Daarnaast zijn er een aantal accenten binnen het woonbeleid geplaatst. Het gaat daarbij onder meer om thema's als leefbaarheid en woonomgeving, doelgroepen en wonen, welzijn en zorg. Bij de verschillende thema's is aangegeven wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

Om de visie, ambities en het uitvoeringsprogramma die in het Woonplan zijn opgenomen op hun effectiviteit te kunnen volgen hebben we het Woonplan onder de loep genomen. Door de voortgang in beeld te brengen behoudt het Woonplan actualiteitswaarde en kunnen we de ingezette koers bijstellen als dat nodig is. Deze evaluatie beschrijft de jaren 2013 en 2014.

Het rapport is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de Midden-Drentse woningmarkt. Het is een verzameling van jaarlijkse cijfers over de bevolking, woningvoorraad en de woningmarkt van de afgelopen jaren.
- Het derde hoofdstuk biedt inzicht in de voortgang van het uitvoeringsprogramma: de stand van zaken van de actiepunten zoals deze over verschillende onderwerpen in het Woonplan zijn opgenomen wordt beschreven.
- In het vierde hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de stand van zaken van de woonprogramma's voor de kernen in de gemeente. Er wordt inzicht verschaft in de stand van zaken van de verschillende woningbouwprojecten binnen onze gemeente.
- Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een aantal conclusies en aandachtspunten.

2. Cijfermatige monitor

In dit hoofdstuk wordt een deel van de kengetallen uit het Woonplan en vergeleken met de huidige stand van zaken. Cijfers over de bevolking, migratie en woningvoorraad worden onder de loep genomen.

2.1 Bevolking

De gemeente Midden-Drenthe telt op 1 januari 2015 33.285 inwoners. Het aantal is gedaald ten opzichte van een jaar eerder, toen het aantal 33.373 bedroeg. In het Woonplan werd geconstateerd dat na een periode van groei van de bevolking in de periode 2000-2007, het aantal zich, vooral na 2008, steeds meer gestabiliseerd heeft. In de onderstaande figuur is te zien dat deze stabilisatie zich de laatste jaren heeft omgezet naar een daling van de bevolking.

Figuur 1. Bevolkingsaantal per kern (inclusief bijbehorend buitengebied)

Kern	01-01-2000	01-01-2010	01-01-13	01-01-14	01-01-15
Beilen	10.213	11.178	11.213	11.198	11.167
Hijken	894	875	877	871	877
Oranje	136	120	120	120	116
Hooghalen	1.567	1.409	1383	1404	1410
Wijster	990	1.074	1063	1065	1046
Spier	305	337	347	355	368
Drijber	471	515	490	484	486
Totaal kerncluster Beilen	14.576	15.508	15493	15507	15470
Smilde	4.578	4.563	4536	4574	4551
Bovensmilde	3.625	3.612	3587	3556	3531
Hoogersmilde	1.622	1.679	1689	1646	1680
Totaal kerncluster Smilde	9.825	9.854	9812	9776	9762
Westerbork	4.671	4.925	4894	4892	4878
Elp	499	453	443	440	436
Witteveen	589	577	583	576	564
Nieuw-Balinge	986	1029	996	1011	1002
Zwiggelte	460	441	435	422	427
Orvelte	235	216	219	225	213
Broekstreek*	559	559	545	542	533
Totaal kerncluster Westerbork	7.999	8.200	8115	8108	7954
Totaal Midden-Drenthe	32.400	33.562	33.420	33.373	33.285

*Bestaande uit de kernen Garminge, Balinge en Mantinge. Bron: Gemeente Midden-Drenthe

Wanneer we de figuur bestuderen is te zien dat in bijna alle kernen het aantal inwoners is afgenomen. Ook Beilen, als grootste kern van de gemeente, verliest aan inwoners. Dit is onder meer te verklaren doordat er de afgelopen jaren minder gebouwd is. Waar in Nagtegaal voorheen veel woningen werden toegevoegd, gebeurt dit de laatste jaren nog maar mondjesmaat. Dit heeft uiteraard invloed op het inwonersaantal van Beilen. Des te meer omdat zich in deze wijk ook vaak gezinnen vestigen. Slechts in een enkele kern (of bijhorend buitengebied) neemt het aantal inwoners licht toe. Hijken, Hooghalen en Spier zijn hier voorbeelden van. Opvallend is ook dat Hoogersmilde een lichte stijging van het aantal inwoners registreert, waarmee het dorp weer op het niveau van enkele jaren geleden komt. Dit laat zich mogelijk verklaren doordat de afgelopen periode de nieuwe woningen aan de Adriaan Pauwstraat en omgeving zijn opgeleverd.

Geboorte en sterfte

In het Woonplan werd geconstateerd dat sinds 2011 het geboortecijfer voor het eerst lager lag dan het sterftcijfer. In de onderstaande figuur is te zien dat deze trend zich in 2013 heeft doorgezet met een overlijdensoverschot van 79 personen.

Figuur 2. Geboorte en sterftcijfers

Overzicht	2013	2014
Geboorten	270	278
Overledenen	349	283
Saldo	-79	-5

Bron: Gemeente Midden-Drenthe

Ook in 2014 ligt het geboortecijfer iets lager, maar houdt het aantal geboorten en overledenen elkaar nog aardig in evenwicht.

2.2 Migratie

Mensen zijn voortdurend in beweging. Ieder jaar verhuizen mensen van en naar de gemeente. In het Woonplan 2012-2020 zijn de migratiestromen bestudeerd en is geconcludeerd dat Midden-Drenthe een vestigingsoverschot heeft.

Figuur 3 laat zien hoeveel mensen in 2013 en 2014 naar onze gemeente verhuisd zijn. Ook geeft deze tabel de herkomst van de immigranten weer. Duidelijk is dat het grootste deel van de immigranten van buiten de provincie Drenthe komt.

Figuur 3. Herkomst immigranten

Overzicht vestigingen	2013	2014
Van gemeenten binnen de provincie	512	535
Van buiten de provincie	673	585
Uit het buitenland	90	90
Herkomst onbekend	0	0
Totaal	1275	1209

Bron: Gemeente Midden-Drenthe

In figuur 4 is te zien hoeveel personen de afgelopen twee jaren onze gemeente verlieten en wat hun bestemming was. Gebleken is dat onder de vertrekkers veel jongeren bevinden. In 2012 en 2013 hebben we onderzoek gedaan naar de verhuisredenen van deze groep. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

Figuur 4. Bestemming emigranten

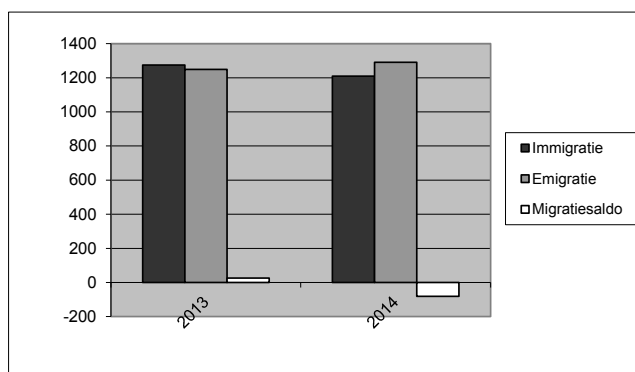
Overzicht vertrekken	2013	2014
Naar gemeenten binnen de provincie	556	572
Naar buiten de provincie	608	637
Naar het buitenland	74	69
Bestemming onbekend	11	13
Totaal	1249	1291

Bron: Gemeente Midden-Drenthe

Migratiesaldo

Wanneer we het aantal emigranten van het aantal immigranten aftrekken, krijgen we het migratiesaldo. Het migratiesaldo geeft dus aan hoeveel mensen er uiteindelijk meer (vestigingsoverschot) of minder (vertrekoverschot) in onze gemeente zijn komen wonen. Figuur 5 toont het aantal immigranten en het aantal emigranten. Ook geeft de figuur het migratiesaldo weer.

Figuur 5. Migratiesaldo Midden-Drenthe, jaren 2013 en 2014



De migratiebewegingen van 2013 en 2014 laten verschillende beelden zien. Waar 2013 een klein vestigingsoverschot kent, laat 2014 een vertrekoverschot zien. Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat waar in 2013 het overlijdensoverschot voor een daling van de bevolking zorgt, in 2014 de afname van de bevolking vooral toe te schrijven is aan een negatief migratiesaldo.

2.3 Woningvoorraad

Op 1 januari 2015 telt Midden-Drenthe 14.217 woningen. In het Woonplan is geconstateerd dat het aantal nieuwe woningen dat jaarlijks aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, drastisch is teruggelopen. Vooral sinds de economische crisis (2008) is dit waarneembaar.

Ook de afgelopen periode heeft deze trend zich voortgezet. In de onderstaande figuur is weergegeven hoeveel woningen er in de jaren 2012, 2013 en 2014 opgeleverd zijn.

Figuur 6. Gemeente Midden-Drenthe, gerealiseerde woningen per jaar.

Kern	2012	2013	2014	Totaal
Westerbork	12	1	1	14
Beilen	9	27	1	37
Broekstreek	1	1		2
Bovensmilde	6	3	4	13
Hijken	1			1
Hooghalen			2	2
Nieuw-Balinge		1		1
Oranje			1	1
Orvelte	1			1
Wijster		1	5	6
Smilde	22	1		23
Zwiggelte		5		5
Hoogersmilde	23			23
Totaal	75	40	14	129

De meeste woningen zijn toegevoegd in de grote kernen. In Beilen gaat het vooral om de bouw van woningen in fase drie van de wijk Nagtegael. In Westerbork betreft het de vervangende nieuwbouw in de Bomenbuurt door Woningcorporatie Woonservice. De aantallen in Smilde betreffen de oplevering van seniorenwoningen in 't Beurtschip.

In figuur 6 is te zien dat het aantal woningen dat jaarlijks is opgeleverd de afgelopen jaren nog verder is teruggelopen. Het aantal gerealiseerde woningen blijft achter bij de geformuleerde behoefte in het Woonplan. De oorzaak hiervoor is met name gelegen in de situatie op de woningmarkt. Ondanks dat de woningmarkt weer voorzichtig omhoog krabbelt uit het dal, hebben economische en maatschappelijke factoren veel invloed op het functioneren van de woningmarkt. Verscherpte financieringseisen, werkeloosheid en faillissement van bouwbedrijven hebben hun invloed.

De crisis werkt ook nog steeds door in de kaveluitgifte. De afgelopen twee jaar zijn er weinig kavels verkocht. Soms worden kavels teruggegeven met als reden dat men de financiering niet rond kan krijgen of de eigen woning niet kan verkopen.

Uit de huidige aanvragen voor een omgevingsvergunning, de woningen die op dit moment in aanbouw zijn en de woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn (een uitgebreid overzicht van alle woningbouwprojecten is te vinden in bijlage 1), lijkt het dieptepunt voorbij en de woningmarkt zich weer wat te herstellen.

Nu de bevolkingsontwikkelingen en de woningvoorraad cijfermatig in beeld zijn gebracht, zal in het volgende hoofdstuk worden ingegaan op stand van zaken met betrekking tot het beleid en het uitvoeringsprogramma.

3. Beleid en uitvoeringsprogramma

In hoofdstuk vier van het Woonplan zijn de hoofdlijnen van beleid uitgewerkt in thema's. Per thema is aangegeven wat we willen bereiken en welke acties we daarvoor de komende tijd willen gaan ondernemen. Al deze actiepunten zijn bij elkaar gebracht in een uitvoeringsprogramma. Dit hoofdstuk behandelt per actiepunt de stand van zaken.

Het uitvoeringsprogramma bevat 37 actiepunten. Deze zullen achtereenvolgens de revue passeren. Onder elk actiepunt staat de stand van zaken benoemd. Tevens zijn de actiepunten voorzien van een gekleurd symbool. Deze hebben de volgende betekenis:



: actiepunt opgepakt en afgerond, eventueel met nieuwe vervolgacties.



: actiepunt opgepakt en gedeeltelijk uitgevoerd of loopt nog door gedurende de tijdsperiode van het Woonplan.



: actiepunt (nog) niet uitgevoerd.

Bij sommige actiepunten staan aandachtspunten voor de komende periode beschreven. Deze zijn herkenbaar door een (A).

Regierol gemeente Midden-Drenthe

Het eerste thema betreft de gemeentelijke regierol in het kader van het woonbeleid. We hebben uitgesproken nadrukkelijk aan deze rol invulling te willen geven. De volgende actiepunten hebben betrekking op dit onderwerp

Nieuwbouwprogramma: regie voeren en monitoren

Actiepunten:

1. *Gewenst nieuwbouwprogramma onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen.*



Regelmatig vinden er overleggen plaats met ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen in onze gemeente. Zowel reguliere overleggen als overleg naar aanleiding van een nieuw initiatief. In deze gesprekken geeft de gemeente de initiatiefnemers kaders mee ten aanzien van het gewenste bouwprogramma en het doelgroepenbeleid. Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd bij nieuwe initiatieven.

2. *In gesprek met corporaties en ontwikkelaars over nieuwbouwprogramma.*



Naast de gesprekken met ontwikkelende partijen vindt er regulier overleg plaats met woningcorporaties Actium en Woonservice. Zowel op beleidsmatig als op projectmatig niveau. Tijdens de projectmatige overleggen passeren alle projecten van de corporaties en de gemeente de revue. Tijdens deze overleggen wordt de voortgang van projecten besproken en bewaakt.

3. *Woningbouwmonitor: bijhouden van de gerealiseerde en voorgenomen*



woningproductie naar locatie, aantal, fase en doelgroep.

We hebben een overzicht van alle woningbouwprojecten in de gemeente. Hierin houden we de gerealiseerde en voorgenomen woningproductie naar locatie, aantal, fase en doelgroep bij. De format die we hiervoor gebruiken wordt in alle gemeenten in de woonregio Noord-Drenthe (gemeenten Assen, Tynaarlo, Aa en Hunze, Noordenveld en Midden-Drenthe) gehanteerd.

Ook met woningcorporaties Actium en Woonservice hebben we een monitor ontwikkeld. Deze zal in het eerste kwartaal van 2015 worden ingevuld. De monitor zal onder meer inzicht geven in het aantal toewijzingen, wachtduur, mutaties en aantal woningzoekenden (A).

Ruimtelijke ordening en Grexwet

Actiepunten:

4. *Zorgen voor actuele bestemmingsplannen met zoveel mogelijk flexibel karakter.*



In de afgelopen jaren hebben we alle bestemmingsplannen in de gemeente geactualiseerd. Op 1 juli 2013 moesten alle plannen geactualiseerd zijn. Deze nieuwe plannen hebben zoveel als mogelijk een flexibele invulling gekregen.

5. *Actief gebruik maken van sturingsmogelijkheden grondexploitatiewet door afsluiten van exploitatieovereenkomsten bij projecten.*



Afdeling 6.4 van de Wro, de zogenoemde grondexploitatiewet, biedt de gemeente meer instrumenten dan voorheen om een sterkere regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties waar de gemeente zelf geen grond in bezit heeft. Bij verschillende projecten waar de gemeente bij betrokken is hebben we afspraken vastgelegd in overeenkomsten met private grondeigenaren, c.q. particuliere ontwikkelaars. Er is nog geen aanleiding geweest om over te gaan tot het opstellen van een exploitatieplan.

Grondbeleid en grondprijzenbeleid

Actiepunten:

6. *Opstellen grondprijzenbeleid.*



In de nota grondbeleid van 2007 is aangegeven dat onderzocht moet worden of de grondprijs kan worden bepaald op basis van een residuele waardering. Sinds de vaststelling van de nota grondbeleid is er door de crisis veel veranderd. Om na te gaan of onze grondprijs overeenkomt met de huidige realiteit, hebben we twee makelaars in de gemeente Midden-Drenthe gevraagd hier onderzoek naar te doen. Hierbij is gekeken naar de meest recente transacties in het gebied waar wij kavels te koop aanbieden, waarbij de transacties modelmatig (door onder andere een grondstaffel te gebruiken) zijn benaderd zodat er een vergelijking kan worden gemaakt.

In het eerste kwartaal van 2013 is de notitie grondprijzenbeleid door de gemeenteraad vastgesteld. De uitgifteprijs voor woningbouwkavels voor de kleine kernen is vastgesteld op € 140,00 per m² (exclusief BTW en overige kosten) voor zowel de kavels voor een vrijstaande als 2/1 kap woning. Op deze prijs is een prijscorrectie van toepassing voor Oranje (-20%) en Hoogersmilde (-10%).

7. *Bindingseisen kernen evalueren.*



In 2013 hebben wij de bindingseisen in onze dorpen onder de loep genomen. Conclusie hiervan was dat op grond van de Huisvestingswet het principe van vrije vestiging geldt. Er is geen wettelijke basis om bindingseisen of een voorrangsregeling te hanteren (dit kan alleen in uitzonderlijke gevallen). De bindingseisen hebben wij daarom laten vervallen. Overigens sluit dit aan bij de wensen van de dorpen. In januari 2014 hebben wij de gemeenteraad hierover geïnformeerd, evenals over de (nieuwe) wijze waarop we samen met de kleine dorpen de kaveluitgifte vormgeven. Dit doen we in overleg met het dorp. Ontvangt dorpsbelangen signalen uit de gemeenschap dat er meer belangstelling is voor kavels dan dat er in het betreffende jaar beschikbaar is, dan is het in principe mogelijk om een aantal kavels eerder uit te geven dan gepland. Het dorp kan op die manier als het ware het tempo van de groei van het dorp bepalen. Het herzien van de uitgifteprijs en het laten vervallen van de bindingseisen heeft niet direct tot extra kavelverkoop geleid. Dit heeft te maken met de economische situatie in Nederland en de aangescherpte financieringseisen van de banken.

Actief beleid voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

Actiepunten:

8. *Via voorlichting stimuleren en informeren we inwoners over de mogelijkheden voor duurzaam bouwen en verbouwen.*



Er zijn diverse projecten geweest waarmee we inwoners stimuleren energiebesparende maatregelen aan de woning uit te voeren. Met informatie-avonden in de wijken/dorpen informeren we de bewoners over de verschillende mogelijkheden. Door de al uitgevoerde projecten hebben intussen een groot aantal inwoners energiebesparende (bv. isolatie) en energie-opwekkende (bv. zonnepanelen) maatregelen aan hun woning uitgevoerd. Via het project Woon Energiebewust zijn 91 energie-inspecties uitgevoerd bij huiseigenaren. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot vervolgspecties of het treffen van maatregelen. In het voor- en najaar van 2015 gaan opnieuw twee projecten van start (A). Dit zijn projecten die in de hele provincie uitgevoerd worden en waar wij als gemeente ook aan mee doen. In het voorjaar start het project Zon zoekt Drent waarmee inwoners gestimuleerd worden zonnepanelen op hun dak te leggen. In het najaar van 2015 gaat het project 'Drent zit er warmpjes bij' van start waarmee inwoners gestimuleerd worden isolerende maatregelen aan hun woning uit te voeren.

9. *We stimuleren energiebesparende maatregelen in de particuliere sector.*



We hebben verschillende projecten gehad, Mijn Isolatie, en projecten die nu nog lopen, Woon energie bewust, Bepark je Watt. Via deze projecten hebben we al een groot aantal particulieren gestimuleerd energiebesparende maatregelen te nemen.

10. *We stimuleren de opwekking van duurzame energie onder inwoners.*



Het project Mijn Zon was een groot succes, via dit project hebben veel particulieren zonnepanelen op hun dak gelegd. De Natuur en Milieufederatie Drenthe en de provincie Drenthe hebben dit samen opgepakt via het project Zon zoekt Drent met onder andere de zonnecoach. Op de website van de gemeente Midden-Drenthe staat de zonnekaart. Hierop kunnen inwoners kijken of hun dak geschikt is voor

zonnepanelen. Tijdens de informatiebijeenkomsten geven we informatie over de mogelijkheden van zonnepanelen en de verwijzing naar de zonnecoach.

11. *Voortzetting van het project 'Duurzaam Dorp'.*

-  Het project is in principe afgerond. Er hebben 6 dorpen/buurtschappen meegedaan. Het project is succesvol verlopen. Dit project was voor de dorpen een start om voor lange termijn duurzaamheid op de dorpsagenda te zetten. Het project is afgerond, maar de projectgroep blijft de dorpen wel ondersteunen bij initiatieven. Er lopen ook nog projecten voor de dorpshuizen en sportaccommodaties. Via deze projecten bereiken we ook de particulier.

12. *Inzetten op extreme duurzaamheid bij project Beilen-oost.*

-  Zie bij actiepunt 15.

Variatie en keuzevrijheid

Met dit tweede thema willen we inzetten op het creëren van een gevarieerd woonaanbod, zowel gemeentebreed als in de afzonderlijke dorpen. Bij nieuwbouwlocaties streven we naar de bouw voor verschillende doelgroepen.

Gevarieerd nieuwbouwprogramma

Actiepunten:

13. *Opzetten gevarieerd nieuwbouwprogramma.*

-  In het Woonplan 2012-2020 hebben we een indicatief nieuwbouwprogramma opgenomen. Bij de samenstelling van dit nieuwbouwprogramma is aangesloten bij de geconstateerde vraag naar betaalbare en middeldure koop. Kijkend naar de doelgroepen waarvoor momenteel gebouwd wordt of waarvoor plannen in ontwikkeling zijn, dan zien we dat de plannen erg divers zijn. In de grotere kernen als Beilen en Westerbork ligt de focus voornamelijk op woningen voor senioren. In Beilen wordt druk gewerkt aan de realisatie van de Woonservicezone en ook in Westerbork zijn er op verschillende locaties plannen voor senioren, al dan niet in combinatie met zorg. In de kleinere kernen zien we afgelopen tijd juist een vraag naar woningen voor starters. In Wijster is in december 2014 een rij van vijf starterswoningen opgeleverd. Een succesvol project, gerealiseerd naar aanleiding van een concrete vraag van een groep jongeren uit het dorp. Ook in Hooghalen en Hijken wordt door de dorpen initiatief genomen om de mogelijkheden voor starterswoningen te onderzoeken. In Hijken is een groep starters via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) concreet bezig met een plan voor de realisatie van vijf rijwoningen op de nieuwbouwlocatie aan de Zwartingerkamp in het dorp.

14. *Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen.*

-  De afgelopen periode zijn er twee CPO-initiatieven aan de orde geweest. Het een betreft een initiatief van de Stichting Seniorenbouw Noord-Nederland. De stichting heeft de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een aantal patiowoningen op het terrein van het voormalige volkstuintencomplex achter de Schoolstraat in Bovensmilde. Uiteindelijk heeft dit initiatief geen vervolg gekregen, omdat de belangstellenden voor het concept de eigen woning niet konden

verkoopen. Ook in Beilen is de SIR-55 bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor seniorenhuisvesting volgens CPO.

De laatste jaren komt er ook veel maatschappelijk vastgoed vrij (A). Bijvoorbeeld basisscholen in verschillende kleine kernen. Ook hier wordt een passende invulling gezocht, door verbouw of afbraak en nieuwbouw. Zo wil Woonservice op de locatie van het oude kerkgebouw aan de Drift in Hijken vier woningen realiseren.

15. Ontwikkeling van extreem duurzaam buurtschap Beilen-Oost.



Bureau GIDZ heeft in 2012 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van het op een organische wijze ontwikkelen van een nieuw zeer duurzaam buurtschap ten oosten van Beilen. In 2013 is de 'Visie op Beilen' vastgesteld. In deze visie zijn een aantal aandachtsgebieden voor Beilen benoemd, waaronder de uitbreidingsruimte voor woningbouw. Hiervoor is geconstateerd dat Beilen-Oost de meest geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw is. In de visie is de relatie van het gebied met de kern Beilen in beeld gebracht. Deze visie wordt momenteel uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma (A). Hierin zal per aandachtsgebied worden beschreven wat er de komende periode dient te gebeuren en wat in deze prioriteit heeft. In het uitvoeringsprogramma zal in ieder geval worden ingegaan op de invulling en aanpak van het woongebied Beilen-Oost.

Leefbaarheid en woonomgeving

Leefbaarheid is een actueel onderwerp. De waardering van het leefklimaat in de gemeente is hoog en dat willen we graag zo houden. Ook in het coalitieakkoord krijgt het een duidelijke plek. In het Woonplan hebben we hierover de volgende actiepunten opgenomen:

Faciliteren van de versterking van leefbaarheid in de kernen

Actiepunten:

16. *Bekijken of het wenselijk en noodzakelijk is om samen met de dorpen (inwoners)*



en maatschappelijke organisaties te onderzoeken hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de kernen en hoe we deze, indien nodig, kunnen behouden en waar nodig versterken.

In onze gemeente zijn we voortdurend bezig met projecten gericht op de verbetering of behoud en versterking van de leefbaarheid in de kernen. Samen met organisaties en bewoners voeren we projecten uit ter verbetering van de leefbaarheid indien dat nodig is. Sinds 2013 werken we samen met diverse partijen samen in 'kernteams leefbaarheid'. Zie verder actiepunten 17 en 18.

17. *Uitvoer project inventarisatie wijken en buurten (fysiek en sociaal).*



Dit project is uitgevoerd. Eind 2012 is de inventarisatie afgerond, wat geleid heeft tot de uitvoer van een aantal wijkverbeteringsprojecten in 2013, te weten de verbetering van de Oranjestraat en AM Sorgstraat in Smilde en de Pr. Maurits-/Nassau- en Pr. Bernhardstraat in Smilde evenals de aanpak van de zuidelijke hofjes van 't Spiek in Beilen.

Waar het inventarisatieproject zich in eerste instantie met name richtte op het in beeld brengen van de verbeterpunten met betrekking tot de onderhoudstoestand van het openbare gebied (wegen, groen, parkeren, riolering) in de wijken en buurten in de gemeente, is hier later ook de 'sociale component' aan toegevoegd.

Dit, omdat de waardering voor leefbaarheid zich niet alleen laat meten in een fysieke component, maar vooral ook in combinatie met de sociale- en veiligheidscomponent. Zo heeft in Beilen-West een groep actieve bewoners een buurtpreventieteam opgericht. Doel is om de leefomgeving leefbaar en gezellig te houden. Het preventieteam bestaat uit vrijwilligers en wandelt door de wijk, duidelijk herkenbaar middels hesjes. In Bovensmilde is eind 2013 een bewonerswerkgroep aan de slag gegaan met het maken van hun visie op de toekomst van het dorp. Daarbij besteden zij specifiek aandacht aan het beheer van de openbare gebouwen in het dorp en de samenwerking tussen organisaties.

 18. *Bij integrale wijkontwikkelingsprojecten investeren de gemeente, corporaties en maatschappelijke organisaties gezamenlijk in het vergroten van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.*

Het project 'inventarisatie van wijken en buurten' heeft een structureel vervolg gekregen via de oprichting van een tweetal 'kernteams leefbaarheid'. Het gaat om het "kernteam Beilen" en het 'kernteam Smildes'.

De teams zijn gericht op het samen met bewoners versterken en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Deelnemende partijen zijn: welzijnswerk Midden-Drenthe, maatschappelijk werk Noordermaat, woningcorporatie Woonservice (kernteam Beilen), woningcorporatie Actium (Kernteam Smildes), de politie en de gemeente (oa: contactambtenaren voor de dorpen). Alle partijen erkennen het belang van een prettige leefomgeving en willen zich graag gezamenlijk met bewoners inzetten om deze te behouden en waar nodig te versterken.

Met de partijen is doorgesproken over de doelen, rollen en verantwoordelijkheden en een werkmethode. Belangrijke conclusies zijn:

- Partijen willen wijk/gebiedsgericht werken door een gezamenlijke analyse te maken van een kern, wijk of buurt. Een daaruit voortkomende gedeelde visie en strategie vormt de verdere leidraad voor het handelen van de partijen en het uitvoeren van projecten waarbij inwoners zoveel mogelijk betrokken worden;
- Partijen willen burgerparticipatie bij het wijkgericht werken versterken;
- Partijen beschouwen het wijkgericht werken als de schakel tussen burger en partijen en tussen beleid en uitvoering.

Met de partners uit de kernteams leefbaarheid is een overeenkomst opgesteld waarin de samenwerking tussen de partijen is vastgelegd. Deze is ondertekend op 14 oktober 2013.

In 2013 en 2014 zijn de kernteams regelmatig bij elkaar geweest en zijn er jaarlijkse sessies georganiseerd, waarbij de leefbaarheid in de kernen van de gemeente onder de loep is genomen. Ook wordt er gesproken met dorpsbelangenorganisaties en buurtverenigingen om de leefbaarheid in beeld te brengen en eventuele maatregelen gezamenlijk te kunnen oppakken.

In 2014 zijn de volgende projecten samen met bewoners opgepakt: Meester Weijerstraat in Bovensmilde en de Schultenstraat en omgeving in Hoogersmilde. Ook in 2015 zal er een vervolg worden gegeven aan deze werkwijze en zullen er naar verwachting diverse leefbaarheidsprojecten worden uitgevoerd (A).

Begin 2015 zal het eerste jaarverslag over de activiteiten van de kernteams verschijnen (A).

Momenteel is er geen kernteam Westerbork actief, maar vanuit verschillende partijen is de wens geuit om ook hier een kernteam in te stellen (A).

19. Actieve inzet kwaliteitsteam bij ontwikkeling van projecten en initiatieven ter versterking van de ruimtelijke (beeld) kwaliteit in de gemeente.



Het gemeentelijk kwaliteitsteam geeft sturing, begeleiding en richting aan initiatieven van particulieren en organisaties. De afgelopen jaren zijn diverse plannen behandeld in het kwaliteitsteam. De ervaring is dat de planbegeleiding van het kwaliteitsteam bijdraagt aan plannen die bijdragen aan (het versterken) van de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Het kwaliteitsteam buigt zich over kwaliteit van de stedenbouwkundige structuren, architectuur, landschap en infrastructuur. Voorbeelden zijn de Woonservicezone Beilen, de herinrichting van het centrum van Beilen: omgeving Markt- Nassaukade. Ook in Westerbork wordt het kwaliteitsteam ingezet bij de aanpak van de infrastructuur in het dorp.

Doelgroepen in Midden-Drenthe

In het Woonplan hebben we aangegeven dat we alle doelgroepen willen bedienen. We besteden in ons woonbeleid extra aandacht aan doelgroepen die zelf minder goed in staat zijn om in hun eigen woonruimte te voorzien.

Kansen voor mensen met lage inkomens

Actiepunt:

20. De gemeente, Actium en Woonservice maken afspraken over de minimale omvang en de vernieuwing van de sociale huurvoorraad.



De prestatieafspraken tussen Actium, Woonservice en de gemeente zijn ondertekend op 24 maart 2014. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over de woningvoorraad en vernieuwing van de voorraad.

Recente, landelijke onderzoeken laten zien dat huurders in vergelijking tot hun inkomen een steeds groter aandeel kwijt zijn aan woonlasten. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn onder andere een daling van het inkomen en een stijging van de huurlasten. In het najaar van 2014 hebben de Drentse woningcorporaties, waaronder Actium en Woonservice, een woonlastenonderzoek laten uitvoeren onder hun huurders. Gebleken is dat vooral één- en twee-ouder gezinnen en eenpersoonshuishoudens relatief vaker onder de armoedegrens leven. De corporaties gaan als vervolgstap hun huidig huurprijsbeleid onder de loep nemen en onderzoeken of en welke maatregelen mogelijk genomen kunnen worden (A).

Mogelijkheden voor starters

Actiepunten:

21. Onderzoek doen naar de verhuismotieven van starters.



Eind 2013 begin 2014 hebben we dit onderzoek uitgevoerd. Er zijn vragenlijsten gestuurd naar starters die zijn vertrokken uit de gemeente, zich hebben gevestigd of zijn verhuisd binnen de gemeente of als woningzoekende staan ingeschreven bij een woningcorporatie. Daarbij hebben we ons specifiek gericht op de leeftijdsgroep 18 -30 jaar. We hebben hen gevraagd naar de redenen van hun verhuizing. Uit het onderzoek komt naar voren dat onder de groep 'vertrekkers' de afstand tot werk en studie aanleiding geeft om de gemeente te verlaten. De meeste

vertrekkers geven wel aan misschien ooit terug te keren, de gemiddelde duur waarna men dan verwacht terug te keren is zes jaar.

De 'vestigers' bestaan voor het grootste deel uit echtparen of vaste partners, de meesten zonder kinderen. Een meerderheid van de vestigers in de gemeente Midden-Drenthe heeft geen sociale of economische binding met de gemeente. Een derde van de vestigers geeft aan wel sociale binding met de woonplaats te hebben. Woning- en omgevingsmotieven lijken de belangrijkste verhuismotieven van de vestigers te zijn, vooral de grootte van de woning is een belangrijk motief. Belangrijke omgevingsmotieven zijn de goede voorzieningen, gevolgd door de hoeveelheid groen in de omgeving.

Onder de groep 'woningzoekenden' zijn met name jongeren met een leeftijd tussen de 22 en 25 jaar op zoek naar een woning. De woningzoekenden zijn over het algemeen lager opgeleid dan de vertrekkers of vestigers. Dit is een logisch gevolg van het feit dat veel hoogopgeleiden uit de gemeente vertrekken vanwege studie. De meeste woningzoekenden willen graag een tussen- of hoekwoning, bij voorkeur met een tuin.

De 'binnenverhuizers' lijken voornamelijk binnen de eigen woonplaats te verhuizen, voornamelijk omdat in de woonplaats ook hun familie en vrienden wonen en vanwege de afstand tot studie of werk. Een ruime meerderheid van de binnenverhuizers heeft sociale binding met de woonplaats. Binnenverhuizers lijken kortom vooral vanwege de sociale binding, voorzieningen en sfeer in de woonplaats te willen blijven. Vooral woningmotieven en omgevingsmotieven lijken belangrijk te zijn voor de binnenverhuizers. De grootte van de woning wordt door de meeste respondenten als belangrijk verhuismotief genoemd. Binnenverhuizers lijken vooral in de eigen woonplaats naar een ruimere woning met meer buitenruimte te zoeken, voor velen omdat zij gaan samenwonen of trouwen.

-  22. *De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice in overleg over de mogelijkheden voor de inzet van Koopgarant bij toekomstige woningbouwprojecten.* Koopgarant is een aantal keren toegepast bij nieuwbouwprojecten om de woningen voor starters beter bereikbaar te maken. Een recent voorbeeld is het startersproject aan het Westeinde (De Zandberg) in Westerbork. Bij Koopgarant koopt de koper de woning met korting van de corporatie. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor woningcorporaties om actief te zijn op de koopwoningmarkt beperkt door de rijksoverheid. Woonservice heeft aangegeven primair nog huurwoningen te bouwen en geen koopwoningen meer (tenzij dit noodzakelijk is binnen een project). Daarnaast wil de corporatie zich de komende tijd met name richten op de doelgroep senioren en zal ook het Koopgarantconcept niet meer toepassen. Ook Actium zet geen Koopgarant in bij projecten in onze gemeente. Het instrument lijkt minder in trek. Daarnaast kleven er ook nadelen aan, omdat de betreffende woningen in principe onder de marktprijs worden verkocht en daarmee concurrent worden van woningen in de bestaande voorraad die in dezelfde prijsklasse worden aangeboden. Momenteel is de starterslening het instrument waarmee we de startersdoelgroep een helpende hand bieden op de woningmarkt.

23. *De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice afspraken maken over de verkoop van huurwoningen.*



Corporaties Actium en Woonservice vragen de zienswijze van de gemeente bij wijzigingen in hun verkoopbestand. Het verkoopbestand van beide corporaties is bij de gemeente bekend. Afstemming is van groot belang bij de visie op en ontwikkeling van woningbouw in de kernen (A).

24. *Mogelijkheden tot het voortzetten van de starterslening onderzoeken.*



Op 30 mei 2013 is er door de gemeenteraad extra budget vrijgemaakt voor het verstrekken van startersleningen. Ook is de 'verordening startersleningen' op een aantal punten gewijzigd. Zo is de leeftijdsgrens komen te vervallen en is het maximale bedrag van de lening verlaagd van € 30.000,00 naar € 25.000,00. De afgelopen twee jaar zijn er 20 leningen verstrekt. In de jaren 2013 en 2014 is er meer dan in de voorgaande jaren gebruik gemaakt van de starterslening. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de verscherpte regels ten aanzien van het verkrijgen van een hypotheek. Ondanks het vervallen van de leeftijdsgrens, zijn het met name jongeren beneden de 30 jaar, die de lening aanvragen. Voor een goede werking van het revolverende fonds is dit ook het meest wenselijk, aangezien jongeren nog aan het begin van hun arbeidscarrière staan en naar verwachting meer zullen gaan verdienen, waardoor ze na drie jaar rente en aflossing kunnen gaan betalen. De aanvragers van de lening verlaten veelal een huurwoning, wat zorgt voor de nodige doorstroming op de woningmarkt. Momenteel worden de leningen nog voor de helft gefinancierd door een rijksbijdrage. Naar verwachting zal in het voorjaar van 2015 het leningsbedrag volledig door de gemeente gefinancierd moeten worden. Daarmee zal het resterende budget van de gemeente versneld uitgeput raken. Zodra dit aan de orde is zullen we bekijken hoe we verder willen met de regeling (A).

Statushouders

Actiepunt:

25. *Gemeente en corporaties blijven zich in de toekomst inzetten voor de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders.*



De afgelopen jaren is de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders fors verhoogd. Vanwege alle problematiek in de wereld is landelijk een grote toename van de instroom van vluchtelingen. Dit werkt door in de gemeentelijke taakstelling. Daardoor zien we dat er voor alle betrokken partijen (gemeente, woningcorporaties en VluchtelingenWerk) een behoorlijke uitdaging ligt om in de pas blijven te lopen met de invulling van de taakstelling. Woningcorporaties zullen, ondanks de lage mutatiegraad, meer passende huisvesting aan moeten bieden om dit te kunnen realiseren. Hierover maken we afspraken met Actium en Woonservice (A).

Wonen, welzijn en zorg

Dat Midden-Drenthe vergrijst is bekend. Mensen worden steeds ouder en ook met een zorgvraag is het beleid er op gericht dat men zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning blijft wonen. Dit vraagt het nodige van de samenleving. Samenwerking tussen partijen is belangrijk.

Actiepunten:

 26. *Zorgdragen voor een passend en gevarieerd woningaanbod voor senioren en zorgbehoevenden.*

Het uitgangspunt is dat ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Op verschillende manieren proberen we hier op in te spelen. Met name in de grote kernen worden seniorenwoningen gerealiseerd. In Beilen verrijst in het centrum een Woonservicezone en in Westerbork worden woningen voor senioren gebouwd aan de boerderijenzone aan de Hoofdstraat en op het terrein van de Wegwijzer.

Het is belangrijk dat woningen van ouderen zo snel mogelijk levensloopbestendig gemaakt worden. Dit is uiteraard niet voor alle woningen mogelijk en gewenst, maar comfortabele en veilige woningen dragen bij aan het voorkomen van ongelukken waardoor er minder een beroep op de Wmo middelen gedaan hoeft te worden.

Met Actium en Woonservice hebben we afspraken gemaakt over de toewijzing van aangepaste woningen. Dit om ervoor te zorgen dat deze woningen zoveel mogelijk bewoond worden door mensen met een zorgvraag.

Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen is het niet alleen noodzakelijk dat de woningen geschikt zijn, maar ook dat er een passend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen aanwezig is. In het bestuurlijk Welwozo-overleg zetten organisaties uit de woon-, zorg-, en welzijnssector zich hier samen voor in (A). Via het project 'In voor zorg' wordt gewerkt aan een samenhangende ondersteuningsstructuur voor de gehele gemeente. Op 27 november 2014 is hiervoor door de partijen een samenwerkingsovereenkomst getekend.

 27. *Maken van flexibele bestemmingsplannen zodat indien nodig aan/bijgebouwen bij woningen tot tijdelijke woonruimte kunnen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.*

Uitgangspunt is het zo goed mogelijk kunnen faciliteren van mantelzorgers. Binnen de (geactualiseerde) bestemmingsplannen zijn er over het algemeen mogelijkheden voor het bieden van mantelzorg. Zo is het realiseren van mantelzorg in aanbouwen aan hoofdgebouwen is veelal mogelijk. Ook is er landelijke aandacht voor mantelzorg in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op 1 november 2014 is een wetswijziging in werking getreden, waarbij verbouwingen ten behoeve van mantelzorg in bepaalde gevallen vergunningsvrij mogelijk wordt gemaakt.

 28. *Bij nieuw- en verbouw van woningen wordt ingezet op levensloopbestendigheid en flexibiliteit van woningen.*

In de prestatieafspraken met Actium en Woonservice zijn hierover afspraken gemaakt met betrekking tot nieuw te bouwen seniorenwoningen. Daarnaast werkt Woonservice bij nieuwbouwprojecten met een nieuwe woningplattegrond die levensloopbestendig is. Deze plattegrond wordt bij nieuwe projecten toegepast. Ook Actium heeft in Hoogersmilde levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarnaast worden nieuwe projecten van de corporaties worden vooraf afgestemd met de Wmo-collega's. Dit om een onnodig beroep op de Wmo te voorkomen.

29. *Met de corporaties wil de gemeente afspraken maken over preventieve aanpassing van bestaande huurwoningen.*



Woonservice heeft uit haar strategisch voorraadbeleid geconstateerd dat zij over onvoldoende woningen beschikken die geschikt zijn voor het thuis ontvangen van zorg en het langer zelfstandig wonen. De komende jaren wil Woonservice daarom veel woningen seniorgeschikt gaan maken, dus met een slaapkamer op de begane grond. Gemeente en Woonservice gaan hierover in overleg om dit samen goed af te stemmen (A). Ook Actium zet voor de komende jaren in op het levensloopbestendig maken van haar woningbezit.

30. *Stimuleren van de ontwikkeling van woonservicezones*



Zie punt 26.

31. *Gemeente draagt zorg voor communicatie over Woonplan met bij het wonen betrokken partijen.*



Op verschillende manieren communiceren we over het Woonplan en het Wonen in onze gemeente. Naast de eerder in deze rapportage genoemde overlegvormen met onze partners uit de woon- zorg en welzijnssector, brengen we het wonen in Midden-Drenthe ook op andere manieren onder de aandacht. Zo hebben we in mei 2013 meegedaan aan de 'startersmanifestatie Drenthe'. Tijdens deze manifestatie zijn woningen in heel Drenthe in de prijscategorie tot 2 ton onder de aandacht gebracht.

De afgelopen jaren hebben we ook deelgenomen aan de Beurs Bouwplan in de TT-hal in Assen. Hier hebben we aan de bezoekers laten zien dat het goed wonen is in Midden-Drenthe en onze woningbouwkwavels onder de aandacht gebracht. In mei 2014 hebben we meegedaan aan de Bouw en Woonweken Drenthe. Op 10 mei heeft er een succesvolle woonmarkt op het plein voor het gemeentehuis plaatsgevonden waaraan meer dan 35 ondernemers en organisaties hebben deelgenomen. In 2015 zullen naar verwachting wederom Bouw en Woonweken georganiseerd worden (A).

32. *Periodiek overleg met de corporaties.*



Regelmatig vindt er overleg plaats met woningcorporaties Actium en Woonservice. Zowel op beleidsmatig als op projectmatig niveau. Tijdens de projectmatige overleggen passeren alle projecten van de corporaties en de gemeente de revue. Tijdens deze overleggen wordt de voortgang van projecten besproken en bewaakt en procedures en processen op elkaar afgestemd.

33. *Nieuwe prestatieafspraken maken met de corporaties Actium en Woonservice*



In maart 2014 zijn de prestatieafspraken met Actium en Woonservice ondertekend. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de volgende thema's:

- Ontwikkeling woningvoorraad en woonruimteverdeling
- Leefbaarheid, wijkgericht werken en bewonersparticipatie
- Bijzondere doelgroepen
- Wonen, welzijn en zorg
- Duurzaamheid en energie

De overeenkomst is goed vergelijkbaar met documenten die in om ons heen liggende gemeenten gemaakt zijn. De overeenkomst bevat zowel intentie-, als

handelings- en procesafspraken. Bij de afspraken is een uitvoeringsagenda en een monitor gemaakt (A).

34. *Opstellen regionale woonvisie met de gemeenten in Noord-Drenthe.*



Begin 2013 is het 'Regionaal Afstemmingsdocument Woningmarkt regio Noord-Drenthe' vastgesteld. In het document, dat samen met de gemeenten Assen, Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo is opgesteld, staat de afstemming van de bouwprogramma's van de gemeenten centraal.

In het document wordt een handelingskader voor afstemming gegeven, met als doel er voor te zorgen dat investeringen in de regio er toe leiden dat deze als geheel een sterker aanbod heeft. Immers, alle vijf gemeenten hebben een eigen profiel op de woningmarkt van Noord-Drenthe, maar ook binnen gemeenten verschilt de marktpositie van kernen onderling fors. In plaats van elkaar te beconcurreren met hetzelfde product, kiezen we elk een programma waarin we sterk zijn, waarmee we samen naast eigen vraag ook de (boven)regionale vraag bedienen.

35. *Jaarlijkse monitor waarbij wordt ingegaan op het woonprogramma in de kernen, de stand van zaken van de actiepunten uit dit woonplan en het functioneren van de locale woningmarkt.*



Het eerste jaar is geen uitgebreide monitor gemaakt. Wel is het functioneren van de woningmarkt besproken is de reguliere overleggen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties en makelaars.

36. *Organiseren woonconferentie.*



In november 2014 is een woonconferentie georganiseerd. Met organisaties uit de woon-, zorg-, welzijnssector is gesproken over onderwerpen rondom het wonen in Midden-Drenthe. In workshops is gebrainstormd over verschillende onderwerpen zoals het nieuwe, duurzame buurtschap Beilen-oost, een leefbare woonomgeving en bewonersparticipatie, duurzaam en betaalbaar wonen, en het thema langer thuis wonen. De conferentie is met circa 60 deelnemers goed bezocht. De verkregen informatie is gebruikt bij het opstellen van deze evaluatie.

37. *Het Woonplan na 2 jaar evalueren en na 4 jaar actualiseren.*



De evaluatie van het Woonplan ligt nu voor.

4. Woonprogramma kernen

In het Woonplan is een gemeentebreed nieuwbouwprogramma neergezet en is een woonprogramma voor de afzonderlijke kernen weergegeven. Bij vrijwel elke kern is aangegeven welke projecten er in ontwikkeling zijn of woningbouwlocaties er nog beschikbaar zijn. In dit hoofdstuk zal de stand van zaken beschreven worden. Achtereenvolgens komen de kernclusters Beilen, Smilde en Westerbork aan de orde.

4.1 Voortgang woonprogramma kerncluster Beilen

Het kerncluster Beilen bestaat uit de kernen Beilen, Hijken, Oranje, Hooghalen, Wijster, Spier en Drijber.

Beilen

Sinds enkele jaren wordt er door meerdere partijen gewerkt aan de **Woonservicezone** in Beilen. Het gebied bestaat uit wonen gecombineerd met zorg en overige maatschappelijke functies. De Woonservicezone Beilen bestaat uit een viertal deelgebieden (A t/m D).

Deelgebied A betreft de nieuwbouw van het Woonzorgcentrum De Westeres en het Eshuus, nieuwbouw van het Karspelhuus en de bouw van 30 huurappartementen. Het is grootschalig plan met woningen, voorzieningen en een fraai openbaar binnenterrein. Het project speelt in op de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Tevens is met het plan een verfraaiing van het openbaar gebied en het centrum van Beilen beoogd. In deelgebied C staan aan de Vos van Steenwijkstraat en de Hofstraat 21 rijtjeswoningen. Het voornemen is om deze woningen te slopen en daarvoor in de plaats 12 levensloopbestendige twee onder één kap woningen te bouwen. De bouw zal nog in 2015 starten.

Deelgebieden B en D zijn in een minder ver gevorderd stadium.

De ontwikkeling van woningbouw in uitbreidingswijk **Nagtegaal** verloopt langzaam. De laatste jaren zijn slechts enkele woningen toegevoegd. Dit heeft onder meer te maken met de kredietcrisis en het faillissement van een bouwbedrijf.

In het Woonplan stond de ontwikkeling van 35 appartementen aan de **Karspelstraat / Weversstraat** genoemd. Het is momenteel niet duidelijk of dit in de oorspronkelijke vorm doorgang zal vinden. Het gebied wordt nu bekeken in samenhang met deelgebied B van de Woonservicezone. Aan de **Verlengde Havenstraat** is Woonservice voornemens om 16 eengezinswoningen te slopen en te vervangen door 12 twee-onder-een kapwoningen. Het betreft groeiwoningen. Dit zijn kleinere, betaalbare levensloopbestendige woningen, geschikt voor zowel senioren, eenpersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Bij een eventuele veranderende behoefte in de toekomst kunnen de woningen makkelijk worden uitgebreid.

Beilen Oost is momenteel nog niet in ontwikkeling. De komende periode wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Dorpen

In december 2014 zijn in **Wijster** vijf starterswoningen opgeleverd. De woningen zijn bewoond door jongeren uit het dorp zelf. Ook in **Hijken** is een groep starters in CPO-vorm bezig met planvorming voor een vijftal starterswoningen aan de Zwartingerkamp. In hetzelfde dorp is Woonservice voornemens vier woningen te bouwen op de locatie van de oude kerk aan de Drift. Het gaat om levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren. De voormalige school De Kiemstee wordt particulier ontwikkeld. In **Hooghalen** zijn nieuwe mogelijkheden voor woningbouw in fase twee van het uitbreidingswijkje Brootacker II. In de afgelopen periode zijn er vijf kavels verkocht. Momenteel zijn er nog twee kavels in optie. Ook zijn er kavels teruggegeven. Dit had met name te maken met het niet rondkrijgen van de financiering. In **Oranje** en **Drijber** zijn geen kavels verkocht.

4.2 Voortgang woonprogramma kerncluster Smilde

Het kerncluster Smilde wordt gevormd door de kernen Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde.

Zoals aangegeven in het Woonplan richten we ons in de Smildes met name op een kwaliteitsslag, waarbij wordt ingezet op herstructurering en vervangende nieuwbouw. Naast kleinschalige projecten, met name op inbreidingslocaties zetten we, samen met onze partners uit het kernteam Smildes in op het behoud en versterking van leefbaarheid in buurten en wijken waar dat nodig is.

Smilde

In **Smilde** bevinden zich diverse locaties die in het bestemmingsplan Smilde als mogelijke woningbouwlocaties zijn aangewezen. Het betreft bijvoorbeeld de locatie *achter het oude gemeentehuis* en een *deel van het evenemententerrein*. Op deze locaties zijn geen actuele ontwikkelingen te melden. Hetzelfde geldt voor de locatie op de hoek van de Veenhoopsweg en Linthorst Homanweg. De bouw van woningen is planologisch geregeld, maar er wordt niet gebouwd. Wel zijn er plannen in voorbereiding voor een deel van de locatie achter de Voormalige agrarische unie aan de **Elzenlaan**. Een ontwikkelaar heeft een voornemen tot de realisatie van 8 rijwoningen en 6 woningen twee-onder-eenkappers. Het project richt zich op starters en gezinnen. De laatste fase van 't Beurschip is opgeleverd.

Bovensmilde

In **Bovensmilde** wordt nog gebouwd aan de Witterhof, de locatie van de voormalige gymzaal. Van de 20 twee-onder-een kapwoningen zijn er vier gerealiseerd. In het Woonplan is de **locatie van de voormalige school De Wingerd** aan de ds. Dijkstrastraat opgenomen als potentiële woningbouwlocatie. Op dit moment zijn er geen plannen voor deze locatie. Dit geldt ook voor het voormalige volkstuintencomplex aan de Seringenstraat. Het voornemen voor seniorenwoningen heeft geen doorgang gevonden. In de Meester Weijerstraat is 2014 samen met de bewoners een start gemaakt om de straat te verbeteren. Met het project wordt zowel een fysieke als sociale kwaliteitsslag beoogd.

Hoogersmilde

In het **uitbreidingsplan** Hulzebosstraat / Kylstraat in **Hoogersmilde** zijn nog kavels beschikbaar. De afgelopen jaren zijn er geen kavels verkocht. De vervangende nieuwbouw aan de A. Pauwstraat en omgeving is afgerond en opgeleverd. In de omgeving van de Schultenstraat en de Bosrand wordt in 2015 gestart met het opknappen van de omgeving.

4.3 Voortgang woonprogramma kerncluster Westerbork

Het kerncluster Westerbork omvat de kernen Westerbork, Elp, Witteveen, Nieuw-Balinge, Zwiggelte, Orvelte en de Broekstreek (Garminge, Balinge, Mantinge).

Westerbork

In Westerbork wil Woonservice in 2015 starten aan de Hoofdstraat 36 met de realisatie van 24 wooneenheden voor dementerende ouderen. Deze eenheden gaat de corporatie aan Icare verhuren. Naar verwachting worden op het achterterrein 'An de boerbrink', nog eens 24 eenheden voor Icare gerealiseerd. Hiervoor zal eerst nog een procedure doorlopen moeten worden. Het is de bedoeling dat in het achtergebied ook nog 10 tot 15 woningen gerealiseerd worden. Op de locatie van de Wegwijzer is Woonservice voornemens om 31 appartementen voor senioren te realiseren. De voorbereidingen hiervoor zijn gaande. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Met bovengenoemde ontwikkelingen wordt ingespeeld op de in het Woonplan geconstateerde behoefte aan woningen voor senioren.

Verder is in het dorp het bouwplan op de locatie Zandhoeklaan in voorbereiding. Het betreft acht koopappartementen en een twee-onder-kap woning. Het ontwerpbestemmingsplan om het plan mogelijk te maken heeft onlangs ter inzage gelegen. Met het plan wordt beoogd een kwaliteitsslag voor het gebied beoogd en de doelgroep in het hogere segment bediend.

Op het voormalige AZC-terrein is een plan in ontwikkeling voor 15 vrijstaande koopwoningen. De voortgang van de ontwikkelingen hangen samen met een bodemsanering van het terrein. Er is belangstelling voor woningen in het hogere segment.

Dorpen

In Zwiggelte, Witteveen en Nieuw-Balinge zijn de afgelopen jaren op de uitbreidingslocaties geen kavels verkocht. In Nieuw-Balinge zijn wel plannen voor de locatie van de voormalige schoollocatie Morgenster in voorbereiding. De bestemmingsplanprocedure is afgerond waardoor er op de locatie onder meer drie appartementen mogelijk gemaakt. In Elp en De Broekstreek zijn geen actuele woningbouwontwikkelingen.

5. Conclusies en aandachtspunten

Nu inzicht is gegeven in de cijfers, de voortgang van het uitvoeringsprogramma en de stand van zaken van het woningbouwprogramma kijken we in dit hoofdstuk kort terug en worden aandachtspunten voor de resterende looptijd van het Woonplan benoemd.

Meerderheid actiepunten opgepakt en in uitvoering

Op dit moment liggen we op koers met het uitvoeringsprogramma. De actiepunten uit het Woonplan zijn voor het grootste deel opgepakt en uitgevoerd of in uitvoering. Veel actiepunten bestrijken een langere periode van uitvoering of komen regelmatig terug tijdens looptijd van het Woonplan. Ook zijn er vanuit enkele actiepunten aandachtspunten voor de resterende looptijd (tot 2017) van dit Woonplan weergegeven.

Woningproductie blijft achter

Het aantal opgeleverde woningen blijft achter bij de geformuleerde behoefte in het Woonplan. De oorzaak hiervoor is met name gelegen in de situatie op de woningmarkt. Ondanks dat de woningmarkt weer voorzichtig omhoog krabbelt uit het dal, hebben economische en maatschappelijke factoren veel invloed op het functioneren van de woningmarkt. Verscherpte financieringseisen, werkeloosheid, faillissement bouwbedrijven hebben hun invloed. De crisis werkt ook nog steeds door in de kaveluitgifte. De afgelopen twee jaar zijn er weinig kavels verkocht. Soms worden kavels teruggegeven met als reden dat men de financiering niet rond kan krijgen of de eigen woning niet kan verkopen.

Uit de huidige aanvragen voor een omgevingsvergunning, de woningen die op dit moment in aanbouw zijn en de woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn, lijkt de woningmarkt zich weer wat te herstellen. De komende periode zal uitwijzen of dit doorzet.

Woningbouwprojecten richten zich met name op senioren en starters

Veel woningbouwprojecten die in ontwikkeling zijn richten zich op senioren en jongeren. Ook zien we steeds meer eigen initiatieven van bewoners ontstaan bijvoorbeeld via Collectief Opdrachtgeversschap. Dit sluit aan de bij geformuleerde doelgroepen uit ons woonbeleid en de ontwikkelingen in de maatschappij. We kunnen concluderen dat we inzetten op de juiste doelgroepen en dat we wensen en vragen uit de markt zoveel als mogelijk proberen te faciliteren. Hier blijven we de komende periode op inzetten.

Scheiden wonen en zorg grote invloed op woningmarkt

De ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn en het overheidsbeleid dat gericht is op het langer zelfstandig laten wonen van mensen in de eigen woonomgeving, zal de komende periode erg belangrijk worden. Het uitgangspunt is dat ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Op verschillende manieren proberen we hier op in te spelen. Via de ontwikkeling van Woonservicezones in met name de grote kernen, maar ook door het levensloopbestendig maken van de

bestaande voorraad. Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen is het niet alleen noodzakelijk dat de woningen geschikt zijn, maar ook dat er een passende ondersteuningsstructuur van zorg- en welzijnsvoorzieningen aanwezig is. De komende periode zetten we ons hier samen met onze partners uit de woon-, zorg-, en welzijnssector voor in.

Aandacht verschuift naar kleinschalige nieuwbouw, bestaande bouw en leefbaarheid

Waar we in het verleden grootschalige nieuwbouwprojecten zoals Nagtegaal en Hooimaveld realiseerden, verschuift nu de aandacht naar kleinere projecten. Veelal gaat het om nieuwbouw op locaties binnen de kernen. Ook is merkbaar dat de focus steeds meer op de bestaande voorraad komt te liggen. Verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de voorraad zijn aandachtspunten en blijven dit voor de komende periode. Het geven van een nieuwe bestemming aan vrijkomende panden en maatschappelijk vastgoed zal daar naar verwachting ook steeds meer bij gaan horen.

Daarnaast heeft de leefbaarheid van wijken en buurten steeds meer prioriteit gekregen. Via de kernteams leefbaarheid wordt samen met de inwoners uitvoering gegeven aan projecten gericht op het versterken en behouden van een prettig woon- en leefklimaat in de dorpen. Hierbij wordt de combinatie gezocht van sociaal en fysiek. Ook voor de komende periode zal hier de focus op blijven liggen.

Op grond van bovenstaande bevindingen lijkt bijstellen van de koers uit het Woonplan op dit moment niet nodig. Het plan wordt over twee jaar (2016 /2017) geactualiseerd, tot die tijd is het van belang bovengenoemde conclusies en aandachtspunten mee te nemen bij de verdere uitvoer van het Woonbeleid.

Bijlage 1. Overzicht woningbouwprojecten