

Reactienota
Inspraak
Concept Woonplan 2017-2021

Reactienota Inspraak concept Woonplan 2017-2021

Aanleiding

Bij besluit van 26 september 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het Concept Woonplan 2017-2021 en besloten om dit ter inzage te leggen.

Het concept-Woonplan heeft van 28 september tot en met 8 november 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van inzage heeft iedereen een reactie op het concept-Woonplan kenbaar kunnen maken.

Organisaties, inwoners en belangstellenden die actief betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het Woonplan, zijn geïnformeerd over de inspraakperiode van het Woonplan.

Er zijn 7 reacties ingediend.

De reacties zijn ingediend door:

1. Woonaccent Makelaars Westerbork
2. Derkshoes Zorg en Dienstverlening
3. Icare
4. Dorpenoverleg Midden-Drenthe
5. Gemeente Assen
6. Wmo-raad Midden-Drenthe
7. Actium

In deze nota worden de inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of een inspraakreactie aanleiding geeft het Woonplan aan te passen. Daarnaast wordt ambtshalve nog een aantal schrijf- en typefouten in het document gecorrigeerd.

1. Woonaccent Makelaars Westerbork

In Woonplan staat dat 7% van de woningvoorraad in Westerbork uit appartementen bestaat. Volgens Woonaccent Makelaars zijn er 14 appartementen, wat betekent dat er maar 200 woningen in Westerbork zouden staan. Er wordt gevraagd of het onjuist geïnterpreteerd is of dat het niet goed vermeld staat.

Reactie gemeente:

Het gaat om koop- en huurappartementen. Dus ook de huurappartementen, zoals het Derkshoes, Kruumtenhoes en Borkerheem etc. worden meegerekend, waarmee het percentage op 7% komt.

2. Derkshoes Zorg en Dienstverlening

1. Het Derkshoes heeft twee opmerkingen met betrekking tot de intramurale capaciteit:
 - a. Het Derkshoes vraagt zich af of het materiaal dat gebruikt is voor het Woonplan wel betrouwbaar genoeg is. Volgens het Derkshoes is het woonplan gebaseerd op de regio-analyse van het Zorgkantoor, waarbij vergeten is 500 bestaande intramurale plaatsen mee te nemen.
 - b. Het Derkshoes concludeert dat er op dit moment een grotere intramurale capaciteit in de gemeente aanwezig is dan de benodigde 280 plaatsen in 2030, die in het Woonplan zijn aangegeven. Het Derkshoes is bang dat als de gemeente kleinschalige, vernieuwende

- woonvormen gaat toestaan (bladzijde 26, punt 39), er dan een nog groter overschot aan intramurale plaatsen zal ontstaan met mogelijk leegstand als gevolg. Dit zou nog versterkt kunnen worden volgens het Derkshoes, door ontwikkelingen als VPT (volledig pakket thuis) en MPT (modulair pakket thuis). De effecten hiervan zijn nog niet bekend, maar het Derkshoes verwacht dat ook hiermee de benodigde intramurale capaciteit zal afnemen.
2. Er wordt gevraagd of er geen actuelere cijfers zijn van de migratiestromen.
 3. Het Derkshoes is positief over opname van Woonservicezones in het Woonplan.

Reactie gemeente:

1.
 - a. Als onderlegger voor het Woonplan hebben we een woningmarktanalyse laten uitvoeren door een onafhankelijk onderzoeksbureau. In dat onderzoek is ook een prognose gemaakt ten aanzien van de vraagontwikkeling naar intramurale plaatsen in de ouderenzorg in Midden-Drenthe. Deze prognose is niet gebaseerd op de door het Derkshoes genoemde regio-analyse van het zorgkantoor (het is ons niet duidelijk waarom het Derkshoes hier vanuit gaat), maar op gegevens van de provincie Drenthe en het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) Nederland, waarop het onderzoeksbureau een bewerking heeft uitgevoerd. Deze berekening is specifiek gemaakt voor Midden-Drenthe en bestaat in de basis uit twee componenten:
 1. de indicaties die door het CIZ zijn afgegeven bij de verschillende zorgzwaartes (registratie) en de mate waarin deze verzilverd worden (ervaringscijfer);
 2. de verwachte demografische ontwikkelingen.Wij hebben geen reden om aan te nemen dat deze gegevens niet betrouwbaar zijn.
 - b. Uitgaande van de inventarisatie van het Derkshoes, die op 342 intramurale plaatsen komt op dit moment, zien we inderdaad dat de huidige intramurale capaciteit groter is dan de berekende behoefte in 2030. Dat de verwachte vraag aan intramurale plaatsen als het gaat om ouderenzorg in de toekomst lager uitkomt heeft onder meer te maken met de ontwikkelingen die het Derkshoes ook noemt, namelijk de aanname dat meer Wlz-indicaties (Wet Langdurige Zorg) in de toekomst extramuraal zullen worden verzilverd (Persoonsgebonden budget (PGB), Volledig Pakket Thuis (VPT), Modulair Pakket Thuis (MPT)). We zullen deze ontwikkeling ten aanzien van het aantal intramurale plaatsen in de ouderenzorg verduidelijken in de betreffende tekstpassage van het Woonplan door de huidige capaciteit te benoemen.

De zorg van het Derkshoes over leegstand in de intramurale ouderenzorg door het creëren van een teveel aan intramurale capaciteit als gevolg van het toestaan van vernieuwende woon- initiatieven, willen wij wegnemen. Wij staan als gemeente open voor vernieuwende initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Instellingen kunnen daarvoor ook een beroep doen op een stimuleringsfonds. Wij signaleren een tendens richting een behoefte aan kleinschalige woonvormen. Een ontwikkeling waar wij op voorhand positief tegenover staan. Dit gaat wat ons betreft niet specifiek over intramurale capaciteit in de ouderenzorg. Vaker zelfs over extramurale zorg en ook over andere doelgroepen dan alleen ouderen. Initiatieven die binnenkomen bij de gemeente beoordelen wij altijd op behoefte, ruimtelijke mogelijkheden en de kwaliteit van eventuele zorg. We zullen dit in de tekst verduidelijken. Tenslotte onderschrijven wij het belang van het goed in beeld hebben van de ontwikkelingen rondom vraag en aanbod van wonen en zorg. Leegstand van panden door overcapaciteit heeft niemand wat aan. Dat is ook de reden dat we hier een actiepoint over hebben opgenomen in het Woonplan, namelijk actiepoint 37: *we brengen in beeld wat de veranderingen in wet- en regelgeving betekenen voor de toekomstige behoefte aan wonen en zorg. Hoe ontwikkelt deze behoefte zich, hoe verhoudt dit zich tot het huidige aanbod en waar zijn nog witte vlekken (opgaven)? Dit doen wij in samenwerking met onze Welwozo-partners.* Op deze manier blijven we met het Derkshoes en andere Welwozo-partners de

ontwikkelingen ten aanzien van het vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg de komende jaren nauwgezet volgen. We monitoren jaarlijks en als het nodig is kunnen we de ingezette koers van het beleid bijstellen.

2. Het betreft gegevens uit de woningmarktanalyse, die als onderlegger voor het Woonplan is gebruikt. Op het moment van het maken van de analyse waren er geen recentere cijfers beschikbaar. De gegevens zijn inderdaad wat ouder, maar niet gedateerd. En omdat de gegevens een beeld van een langere periode laten zien, zijn ze wat ons betreft wel bruikbaar.
3. Woonservicezones blijven voor de gemeente belangrijke gebieden, waar zowel voor inwoners met een zorgbehoefte als voor doelgroepen zonder zorgvraag een prettig woon-en leefklimaat gecreëerd wordt.

Aanpassingsvoorstel:

- Op bladzijde 25, in de tekstpassage 'Wonen en zorg: veranderingen in het Rijksbeleid' wordt de tekst als volgt aangepast (wijziging / aanvulling is cursief gedrukt):
...Na 2020 neemt de behoefte aan intramurale zorg weer toe als gevolg van de verdergaande vergrijzing, naar circa 250 plaatsen in 2025 en 280 plaatsen in 2030. *Daarmee ligt de behoefte naar verwachting iets onder het niveau van het aantal plaatsen dat nu in de gemeente aanwezig is (ca.340).* Hoe de vraag zich na 2030 precies zal ontwikkelen is moeilijk te voorspellen.
- Op bladzijde 26 wordt actiepunt 39 aangepast:
De huidige tekst:
We faciliteren kleinschalige, vernieuwende woonvormen op het gebied van wonen en zorg. Een gevarieerd aanbod op het gebied van wonen, zorg en welzijn vinden we belangrijk. Initiatieven vanuit de samenleving met betrekking tot de realisatie van alternatieve woonvormen in combinatie met zorg (groepswonen, hofjeswonen, geclusterd wonen) faciliteren we. Ook de verbouw van voormalige boerderijen tot woon(zorg)eenheden en de bouw van patiowoningen wordt gestimuleerd.

Vervangen we door:

Een gevarieerd aanbod op het gebied van wonen, zorg en welzijn vinden we belangrijk. We zien een tendens naar kleinschalige, vernieuwende woonvormen op het gebied van wonen en zorg. We staan open voor initiatieven vanuit de samenleving met betrekking tot de realisatie van alternatieve woonvormen al dan niet in combinatie met zorg (te denken valt aan groepswonen, hofjeswonen, geclusterd wonen, verbouw van voormalige boerderijen tot woon(zorg)eenheden en de bouw van patiowoningen). Initiatieven beoordelen we op behoefte, ruimtelijke mogelijkheden en de kwaliteit van eventuele zorg.

3. Icare

Icare geeft aan het een mooi rapport te vinden. Het geeft een goed inzicht en biedt aanknopingspunten voor een vervolg. Icare heeft een inhoudelijke toevoeging. Volgens de organisatie ontbreekt op pagina 34 bij 'wonen, welzijn en zorg' bij 't Beurtschip, het Beurtschip Icare. Icare biedt in het Beurtschip 24 verpleeghuiszorgplaatsen voor mensen met dementie.

Reactie gemeente

Dit zal worden aangepast in het betreffende hoofdstuk.

Aanpassingsvoorstel:

Op bladzijde 34 zal in de tekstpassage wonen, welzijn, zorg het volgende worden toegevoegd:
Icare biedt in 't Beurtschip 24 verpleeghuishuiszorgplaatsen voor mensen met dementie.

4. Dorpenoverleg Midden-Drenthe

Dank namens het Dorpenoverleg voor de wijze waarop de gemeente de kleine dorpen en buurtschappen heeft betrokken bij de totstandkoming van het woonplan.

Reactie gemeente:

Fijn deze waardering terug te krijgen van het Dorpenoverleg. De gemeente is van mening dat om tot een goed onderbouwd Woonplan te komen de inbreng van de inwoners en partijen van groot belang is.

5. Gemeente Assen

De gemeente Assen geeft aan het een heldere en goed onderbouwde visie te vinden die geen aanleiding geeft tot het plaatsen van op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Wmo-raad Midden-Drenthe

De Wmo-raad maakt eerst een aantal algemene opmerkingen:

1. Prettig leesbaar rapport met een duidelijke en logische opbouw. Het voldoet daarmee volgens de Wmo-raad ook aan de uitgangspunten van het VN-verdrag, dat stelt dat de inhoud van rapporten voor alle burgers toegankelijk moet zijn.
2. Volgens de Wmo-raad ontbreekt er een toetsingskader voor evaluatie en monitoring. Volgens de Wmo raad wordt in hoofdstuk 3 de visie en ambitie beschreven die er aan moeten bijdragen om afstemming tussen bestaande voorraad en bevolkingsontwikkeling tot stand te brengen. In de tekst mist de Wmo-raad concrete getallen, op basis waarvan de lezer zich een oordeel kan vormen welke verschuivingen een bepaald voornemen te weeg brengt. De Wmo-raad pleit daarom voor het opnemen van een bijlage, waarin getalsmatig inzicht wordt gegeven in de beschikbare woningtypen (zoals figuur 5) en door welke huishoudens naar leeftijd deze woningtypen worden bewoond. Dit overzicht biedt volgens Wmo-raad ook handvatten om in de monitoring- en evaluatiecyclus te beoordelen of de gewenste ontwikkelingen volgens plan verlopen. Omdat de ontwikkeling van nieuwbouwplannen de nodige tijd vergt, lijkt het de Wmo-raad bijna onmogelijk dit onderdeel van het woonplan al na twee jaar te evalueren.
3. Het huidige beleid is dat ouderen zo lang mogelijk, eventueel met aanpassingen, in hun eigen huis blijven wonen. De voorbeeldwoning 'Langer Thuus' in Beilen, naar de mening van de Wmo-raad een heel geslaagd project, heeft laten zien wat de mogelijkheden zijn om dit te realiseren. Volgens de Wmo-raad worden ouderen op pagina 18 (punt 15) daarentegen gestimuleerd om door te stromen naar een andere levensloopgeschikte woning. Een van de argumenten daarbij is dat de wachttijden voor een huurwoning zouden kunnen worden verkleind. Omdat op pagina 25 wordt verwoord dat het vaak met simpele maatregelen aan de woning en met in de omgeving goede voorzieningen fijn is om prettig zelfstandig te kunnen blijven wonen heeft de Wmo-raad het gevoel, dat bepaalde passages met elkaar in tegenstelling zijn.

Daarnaast maakt de Wmo-raad een aantal opmerkingen per hoofdstuk.

4. Pagina 9: alinea 5: Uit de tekst wordt duidelijk dat bijna 9000 woningen geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn om langer zelfstandig te wonen. Het zou fijn zijn als het overgrote deel van de ouderen in die woningen zou wonen. Het woonplan maakt niet duidelijk of dit het geval is.
5. Pagina 9: Verhuizingen in de afgelopen periode. Gesteld wordt dat 45% van de verhuizingen betrekking had op verhuizing naar een huurwoning. Om dit percentage, maar ook de genoemde percentages van de verhuisde ouderen te kunnen duiden, moet je wel weten om hoeveel verhuizingen het in genoemde periode ging.
6. Pagina 16 en 17: Voldoende betaalbare woningen. Iedereen moet een betaalbare woning kunnen vinden. Dit blijkt in de praktijk soms een probleem te zijn voor oudere woningeigenaren, die alleen maar AOW ontvangen, hun woning verkopen en nu een huis willen huren. Vanwege het huidige toewijzingsbeleid, waarbij alleen naar het inkomen wordt gekeken en niet naar het vermogen op de bank, krijgen ze een 'goedkope' huurwoning toegewezen terwijl ze liever een iets duurder woning zouden willen huren en die ze vanwege hun vermogen ook wel kunnen betalen. Dit betekent dat deze groep burgers is aangewezen op het huren van een woning in een duurder woonsegment of het kopen van een goedkoper appartement. In beide segmenten is echter relatief weinig aanbod, vooral in combinatie met ontmoetingsmogelijkheden en voorzieningen. Als overigens mensen uit deze doelgroep wel instemmen met de toewijzing van een goedkope huurwoning, is het ongewenste bijeffect dat het systeem extra 'scheefwoners' veroorzaakt. En het is juist de bedoeling van de gemeente om het aantal scheefwoners terug te dringen.
7. Pagina 18: eerste alinea. Er is sprake van een spanningsveld tussen de bevindingen van het onderzoeksbureau, dat er een (potentieel) overschot is aan sociale huurwoningen, terwijl volgens de gemeente er nog steeds behoefte is aan die woningen en dat de wachttijden kunnen oplopen tot 2,5 jaar. Er wordt daarom overwogen om op korte termijn extra sociale huurwoningen te realiseren. De Wmo-raad vraagt zich af hoe dit voornemen zich verhoudt tot het verleiden van scheefwoners (punt 14) om door te stromen, zodat er goedkopere huurwoningen vrijkomen. Dit argument geldt ook voor het motiveren van ouderen om naar een andere woning te vertrekken (punt 15).
8. Pagina 18: punt 14. Als de 'verleidingstruc' van de gemeente richting scheefwoners optimaal lukt, zal een groot aantal huishoudens (ca. 800?) doorstromen. De vraag is dan of er voor dat grote aantal voldoende woningen zijn in het hogere segment en of er voldoende belangstelling is om de verlaten woningen te vullen. In die zin zou de verleidingstactiek ook ongewenste bijverschijnselen kunnen veroorzaken. Overigens is de Wmo-raad ook nieuwsgierig, waaruit de verleidingstrucs van de gemeente bestaan.
9. Pagina 18: punt 15. Het verwondert de Wmo-raad dat de gemeente ouderen stimuleert om te verhuizen, terwijl het Rijksbeleid er op gericht is om mensen langer in hun woning en in hun sociale omgeving te laten blijven. Volgens de Wmo-raad geven oudere scheefwoners aan, dat ze niet willen doorstromen vanwege de goede contacten en hun netwerk in de buurt. De Wmo-raad vindt het begrip Keukentafelgesprek hierbij verwarrend. Zij vraagt of dit onderwerp in het kader van het keukentafelgesprek voor Wmo-aangelegenheden wordt meegenomen (in dat geval wordt slechts een deel van de doelgroep bereikt), of wordt voor het onderwerp wonen een gesprek met alle ouderen gearrangeerd? Zo ja, vanuit welke organisatie worden deze gesprekken georganiseerd?
10. Pagina 19: punt 19. Als aanvulling op de beschreven actie verwijst de Wmo-raad naar het recente onderzoek van de GGD over 'Ouderen in Midden-Drenthe', waarin ook gegevens te vinden zijn. Wellicht kunnen ook de seniorenvoorlichters, die alle 75-plussers bezoeken die daar prijs op stellen, via hun opgedane ervaringen een bijdrage leveren.
11. Pagina 24/25/26. De Wmo-raad vindt de ambitie en de beschreven inspanningen in lijn met het Rijksbeleid om ouderen langer thuis te laten wonen, maar dit haaks staan op het gestelde onder punt 15 op pagina 18.

12. Pagina 26: punt 36. Met het tweejaarlijks uitgeven van de 'Thuisblijver' wordt twee maal per jaar bedoeld. De Wmo-raad raadt aan dit tekstueel te verduidelijken.
13. Pagina 26: punt 36. De gemeente wil woningaanpassingen stimuleren door inzet van de Blijverslening. De Wmo-raad is van mening dat de ideeën voor aanpassing door Svn traag verlopen. Daarom vindt zij dat de gemeente haast moet maken met het onderzoek naar andere financiële stimulansen.
14. Pagina 27: punt 42. Het stimuleren van burgers om bij de bouw of verbouw van woningen rekening te houden met de geschiktheid van de woning voor mensen met een beperking zou wel iets sterker aangezet mogen worden volgens de Wmo-raad. Bouwplannen zouden ook getoetst moeten worden op dit aspect en als deze niet aan die criteria voldoen, zou richting indiener moeten worden aangegeven dat eventuele aanpassingen t.z.t. niet vanuit de Wmo worden vergoed.
15. Pagina 27: punt 43. De Wmo-raad vindt het realiseren van woonservicezones, zoals Jade in Beilen een goede ontwikkeling. Daarbij merkt zij op het van belang te vinden dat het gebied voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk moet zijn. Zones als Jade kunnen door de aanwezigheid van welzijnsvoorzieningen, een ontmoetings- en informatiecentrum als het Karspelhuis en het stimuleren en betrekken van de bewoners vanuit hele dorp heel aantrekkelijk worden gemaakt. Zo'n vitale en levendige omgeving heeft volgens deskundigen een positief en preventief effect op zorgvragen van de bewoners in die zones, volgens de Wmo-raad.
16. Over hoofdstuk vier heeft de Wmo-raad geen opmerkingen. Wel vraagt zij zich af of projecten in Bovensmilde en Beilen, waar de gemeente de bal volgens de Wmo-raad nadrukkelijk bij de bewoners legt, van de grond komen.
17. Pagina 40: 5.2. Wat betreft het onderdeel 'Monitoring en evaluatie' is de Wmo-raad van mening dat voor monitoring en evaluatie van gewenste ontwikkelingen cijfers nodig en een tijdlijn waarop wordt aangegeven, welk resultaat op welk moment behaald moet zijn. Zij pleit daarom voor getalsmatig inzicht daarin. Voor diverse onderdelen van het woonplan (b.v. nieuwbouwplannen) vraagt de Wmo-raad zich af of het zinvol dan wel mogelijk is om al na twee jaar te evalueren.

Reactie gemeente:

1. Goed om te vernemen dat het rapport prettig leesbaar is en volgens de Wmo-raad voldoet aan uitgangspunten van het VN-verdrag.
2. De visie en de vijf bijhorende ambities beschrijft wat de gemeente op de verschillende thema's wil bereiken en hoe zij dat wil gaan doen. Deze ambities gaan niet alleen over afstemming tussen bestaande voorraad en bevolkingsontwikkeling, ofwel vraag en aanbod. De ambities gaan ook over andere zaken zoals leefbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. In figuur 5 staat de woningbehoefte voor de periode tot 2025 naar woningtype weergegeven. Wij zijn van mening dat dit voldoende handvatten biedt om te gebruiken bij monitoring van het bouwprogramma en evaluatie. Het toevoegen van een bijlage met cijfers over welk type woning door welk huishouden bewoont wordt, zal wat ons betreft op dit moment niet tot extra verduidelijking leiden als het gaat om het geven van inzicht in te verwachten verschuivingen. Effecten of verschuivingen zijn afhankelijk van veel factoren en maatregelen en pas na een tijdje zichtbaar. Dat is de reden dat we het Woonplan na 2 jaar willen evalueren, zodat we de maatregelen en actiepunten op haar effectiviteit kunnen volgen. Overigens is voor het Woonplan een woningmarktanalyse uitgevoerd, die veel cijfermatige achtergronden biedt. Dit rapport is voor een ieder in te zien.
Met de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen gaat inderdaad de nodige tijd gemoed. Toch is dit een onderdeel dat we na twee jaar, bij de evaluatie van het Woonplan mee zullen nemen. Op deze manier kunnen we ook zien in hoeverre de nieuwbouwplannen op koers liggen als het gaat om planontwikkeling of uitvoering en of deze voldoende aansluiten bij de behoefte. Overigens

houden we de gerealiseerde en voorgenomen woningproductie structureel bij naar locatie, aantal, fase en doelgroep (punt 9 in het woonplan). Dit maakt tijdig bijsturen mogelijk.

3. Punt 15 is genoemd bij het thema 'voldoende betaalbare woningen' en dan specifiek bij het onderdeel sociale huurvoorraad. Wat hier bedoeld wordt is dat, hoewel veel ouderen willen blijven wonen in de (gezins-)woning waar ze al jaren wonen (in lijn met het Rijksbeleid om langer zelfstandig in de eigen woning te blijven wonen), er ook mensen zijn die liever in een andere (gelijkvloerse, kleinere) woning zouden gaan wonen. In die gevallen, waar dit bekend is, kunnen we (gemeente, woningcorporaties) met die mensen in gesprek gaan om te kijken of er mogelijkheden zijn om te verhuizen naar de gewenste woning. Het gaat hierbij nadrukkelijk om mensen die het **zelf** willen. Omdat veel eengezinshuurwoningen bewoond worden door ouderen, zou dit een positief effect kunnen hebben op de huurmarkt, doordat deze eengezinswoningen dan weer vrijkomen voor andere doelgroepen.

Wij zijn van mening dat dit niet in tegenstelling is met de passage op bladzijde 25, waar het gaat over de aanpassing van woningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen woning, omdat het bij punt 15 zagezegd nadrukkelijk gaat om mensen die zelf graag willen verhuizen. Daarmee blijft de algemene tendens van het langer zelfstandig gewoon overeind.

4. In de woningmarktanalyse, die we als onderlegger voor het Woonplan hebben gebruikt, is puur gekeken naar de geschiktheid van de woningvoorraad. Er is niet gekeken wie de woningen bewonen.
5. Wij zijn het eens met de opmerking en voegen het aantal verhuisbewegingen toe in de tekst.
6. Wij herkennen het door de Wmo-raad beschreven probleem. In het Woonplan hebben we ook aangegeven dat we onderzoek gaan doen naar de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. Hierbij zal de geschetste situatie worden meegenomen.
7. In het Woonplan zetten we in op meerdere maatregelen als het gaat om het voorzien in voldoende betaalbare woningen in de sociale huursector. Dat doen we onder andere door in te zetten op de bouw van extra huurwoningen en het verleiden van scheefwoners waardoor huurwoningen vrijkomen. Wij zien geen bezwaar om op verschillende maatregelen in te zetten, des te meer omdat op dit moment het (potentiele) overschot zoals beschreven niet herkend wordt. Door de huurmarkt goed te monitoren samen met de woningcorporaties, kunnen we tijdig bijsturen als de situatie verandert.
8. 'Verleiden' is zagezegd één van de instrumenten (dit vinden wij een passender benaming dan 'truc') die de gemeente wil inzetten. We weten dat niet iedereen te verleiden is en dat hoeft ook niet. Het gaat ons om een mix van instrumenten die we willen inzetten om bij te dragen aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. En als we kunnen bewerkstelligen dat huishoudens doorstromen naar een woning die beter bij hen past (qua inkomen of type woning) dan lijkt ons dat een gewenste ontwikkeling. Een aantrekkelijk en passend woningaanbod is hiervoor een voorwaarde.
9. Zoals bij de beantwoording bij 3 al is aangegeven gaat het dus nadrukkelijk om de mensen die zelf een verhuishwens hebben of dit overwegen. Omdat zij de voorkeur geven aan een gelijkvloerse woning, omdat ze de woning te groot vinden. Ook in het geval van weinig buurtcontacten of vereenzaming, kan verhuizen naar een andere geschikte (ouderen)woning soms wel bijdragen aan een prettiger (sociale) woonomgeving. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om mensen weg te halen uit hun eigen netwerk of sociale omgeving. Wij zullen daarom de bewuste tekstpassage iets verduidelijken. Het begrip keukentafelgesprek kan komen te vervallen.
10. Wij zullen de suggestie meenemen bij de plannen die we hebben als het gaat om aandacht voor kwetsbare ouderen.
11. Zie beantwoording bij 3 en 9.
12. We nemen de suggestie over en passen de betreffende tekstpassage in punt 36 aan.
13. Wij hebben de Svn per brief om duidelijkheid gevraagd en begrepen dat er in het eerste kwartaal van 2018 de nieuwe variant komt. Dat wachten wij eerst af.

14. De suggestie van de Wmo-raad is bij ons bekend. Wij gaan de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.
15. De door de Wmo-raad beschreven visie op woonservicezones delen wij en sluit goed aan bij hetgeen in het Woonplan beschreven is hierover.
16. Wij signaleren een trend, waarbij bewoners zelf met ideeën en initiatieven komen voor woningbouwprojecten. Hier staan wij voor open en zijn we bereid mee te denken. Of projecten uiteindelijk van de grond komen, hangt af van meerdere factoren. Dit is iets dat de tijd zal uitwijzen, maar op die manier zijn al verschillende projecten in de gemeente gerealiseerd, dus wij zijn positief.
17. Het Woonplan geeft de gemeentelijke visie en ambitie op het wonen weer voor de komende periode. Als onderlegger voor het Woonplan hebben we door een onderzoeksbureau een woningmarktanalyse laten uitvoeren. Hierin is wat ons betreft voldoende onderbouwing te vinden als het gaat om cijfermateriaal. Deze analyse is voor een ieder in te zien. Het Woonplan vormt het beleidskader voor de ontwikkeling van het wonen in Midden-Drenthe voor de komende jaren. Tevens bevat het plan een groot aantal actiepunten en maatregelen. Nadat de gemeenteraad het Woonplan heeft vastgesteld, is het aan het college om deze te vertalen in een concreet uitvoeringsprogramma met een tijdsplan. Dit is dus een vervolgstap. Zie verder ook de beantwoording bij 2.

Aanpassingsvoorstel:

- Punt 15 op bladzijde 18 passen we als volgt aan (wijziging / aanvulling is cursief gedrukt):
Belemmeringen voor verhuizen wegnemen. Hoewel veel ouderen willen blijven wonen in de (gezins-)woning waar ze al jaren wonen, zijn er ook mensen die liever in een andere (gelijkvloerse, kleinere, *comfortabeler*) woning zouden gaan wonen. Dat ze de stap toch niet zetten, kan allerlei oorzaken hebben. *We willen ouderen die deze verhuisstap overwegen, graag faciliteren-stimuleren om de stap van verhuizen tenminste serieus te overwegen en nemen dit daarom standaard mee in het 'keukentafelgesprek'.* In de huursector is hier nog een ander belang mee gediend: doorstroming van senioren naar een levensloopgeschikte woning zorgt ervoor dat er voor in- en doorstromers meer kansen gecreëerd worden op de huurmarkt en wachttijden voor een huurwoning kunnen worden verkleind. Mede daarom zetten we samen met de corporaties in op het creëren van een aantrekkelijk aanbod aan seniorenwoningen, bespreken we de mogelijkheden voor een huurgewenningsbijdrage en overwegen we de inzet van een verhuiscoach *die ouderen met een verhuishwens* kan begeleiden naar een andere, geschikte woning.
- Punt 36. De tekst wordt als volgt aangepast: *Het twee keer per jaar uitbrengen van de thuisblijver.*
- In hoofdstuk 2 wordt tekst passage over de verhuizingen in de afgelopen periode aangevuld met het aantal verhuisbewegingen.

7. Woningcorporatie Actium

1. Actium geeft complimenten over het gezamenlijk gevolgde proces om tot een nieuw Woonplan te komen. Volgens de corporatie ligt er een mooi Woonplan, gebaseerd op een gedegen woningmarktonderzoek.
2. Actium kan zich goed vinden in het gekozen motto van het Woonplan 'Prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst!' en in de vijf bijbehorende ambities. Deze sluiten aan bij missie en speerpunten van Actium.

3. In het gesprek over benodigde aanpassing van huurwoningen wil Actium graag met de gemeente het beleid afstemmen en inzichtelijk maken welke aanpassingen in het kader van 'langer zelfstandig thuis wonen' onder de Wmo vallen of onder de verantwoordelijkheid van de corporatie. Volgens Actium verdient dit uitwerking in de prestatieafspraken.
4. Actium onderschrijft de in het woonplan opgenomen visie op duurzaamheid. Volgens Actium werken we zo in gezamenlijkheid toe naar een energie-neutrale voorraad in 2040.
5. Actium draagt graag bij aan uw thema 'Voldoende betaalbare woningen'. Betaalbaarheid is voor de corporatie ook een belangrijk speerpunt. Betaalbaarheid gaat voor Actium verder dan alleen de hoogte van de huurprijzen. De corporatie geeft aan gebruik te maken van een breed pakket aan maatregelen om wonen betaalbaar te houden en om betaalbaarheidsrisico's voor haar huurders te minimaliseren.
6. Om goed zicht te (blijven) houden op de actuele vraag en de ontwikkelingen in de woningmarkt, de woningbehoefte, onderstreept Actium het belang van monitoring. Als het gaat om het streven naar afname van de gemiddelde wachttijd van actief woningzoekenden voor een sociale huurwoning is Actium van mening dat daarbij ook gekeken moet worden naar hoe de wachttijd in Midden-Drenthe zich verhoudt tot die van andere gemeenten uit de regio. Daarnaast zal Actium in de prestatieafspraken over dit onderwerp inzetten op maatwerk per kern (cluster).
7. Actium geeft aan vol vertrouwen het proces in te gaan om tot een meerjarige raamwerkovereenkomst tussen gemeente, Woonservice en huurdersorganisaties te komen. Volgens de corporatie ligt er met het concept Woonplan een goede basis.

Reactie gemeente:

1. Het college onderschrijft het prettige proces van samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties bij de totstandkoming van het Woonplan.
2. Goed om te horen dat de visie en ambities van de gemeente aansluiten bij de speerpunten van Actium. Bij de realisatie van onze ambities kunnen we niet zonder samenwerking en afstemming met onze partners.
3. Wij onderschrijven het belang van de uitwerking van dit onderwerp in de prestatieafspraken.
4. In het Woonplan hebben wij een duidelijke ambitie opgenomen als het gaat om duurzaamheid. Als het gaat om verduurzaming van de bestaande voorraad is er, vooral in de particuliere sector, zo'n 70% van de voorraad, nog een behoorlijke slag te maken. Samen met Actium en andere partners zetten we in op een energie neutrale voorraad in 2040.
5. Wij zijn het met Actium eens dat betaalbaarheid verder gaat dan de hoogte van de huurprijzen. De gemeente zet in op betaalbaarheid in brede zin. Zoals geformuleerd in ons Armoedebelief zet de gemeente actief in op armoedebestrijding en het creëren van een goed sociaal vangnet voor minima. Dit doen we door actief voor te lichten over minimaregelingen, kwijtschelding en bijzondere bijstand. Bij punt 17 op bladzijde 18 van het Woonplan wordt hier nader op ingegaan.
6. Het college onderschrijft het belang van monitoring om zicht te houden op de actuele vraag en ontwikkelingen. Bij de nieuwe prestatieafspraken die we gaan maken met Actium, Woonservice en de huurdersorganisaties over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in relatie tot de wachttijd / zoektijd die we daarbij accepteren / wenselijk achten, kunnen wij ons voorstellen dat we ook kijken naar de wachttijden in omliggende gemeenten en dat we onderzoeken of het wenselijk en nodig is om per kerncluster maatwerk te leveren.
7. Ook het college heeft er alle vertrouwen in en vindt het wenselijk dat er de komende periode, op basis van het nieuwe Woonplan, met Actium, Woonservice en huurdersorganisaties een meerjarige raamwerkovereenkomst prestatieafspraken wordt gemaakt.

De reactie van Actium geeft geen aanleiding om het Woonplan aan te passen.