

Jaarverslag wonen 2020



G E M E E N T E
MIDDEN-DRENTHE



1. Inleiding

Dit jaarverslag geeft inzicht in de woningmarktontwikkelingen van het afgelopen jaar. Zowel cijfermatig, over de voortgang van de woningbouw, maar ook over de activiteiten die wij, veelal in samenwerking met onze partners op de woningmarkt, in 2020 ondernomen hebben. Activiteiten die bijdragen aan onze visie zoals beschreven in het Woonplan: prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst!

Met dit verslag wordt invulling gegeven aan de afspraak met de gemeenteraad om jaarlijks inzicht te geven in de (woningbouw)ontwikkelingen op de Midden-Drentse woningmarkt.

Leeswijzer

Allereerst wordt er in dit jaarverslag ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Zowel de koop- als de huurmarkt komt aan bod.

In hoofdstuk drie wordt inzicht gegeven in de voortgang van de woningbouw in Midden-Drenthe. Er wordt een cijfermatig beeld gegeven over het aantal gesloopte en het aantal opgeleverde woningen, maar ook de stand van zaken van de lopende woningbouwinitiatieven in de gemeente. Daarnaast bevat het hoofdstuk informatie over de kavelverkoop in de gemeente.

Tenslotte bevat hoofdstuk vier een toelichting op de gemeentelijke activiteiten op het beleidsterrein wonen in relatie tot het uitvoeringsprogramma van het Woonplan.

2. Woningmarkt

2.1 Ontwikkelingen op de koopmarkt

Stijgende prijzen, verder afnemend aanbod.

Net als vorig jaar is het aanbod te koop staande woningen beperkt. Landelijk stonden er in het vierde kwartaal van 2020 32,8% minder huizen te koop in vergelijking met een jaar eerder (Bron: NVM).

De mate waarin het aanbod afneemt is sterk regionaal afhankelijk, maar ook in Midden-Drenthe is deze trend zichtbaar. Ook de verkooptijden lopen terug.

Door de verdere afname van het aantal woningen dat te koop staat zijn de woningprijzen weer verder gestegen. Hierdoor wordt het kopen van een woning voor huishoudens met een beperkt tot modaal inkomen (zoals starters) steeds lastiger.

Verkochte woningen

Net als in voorgaande jaren is in 2020 de vrijstaande woning in Midden-Drenthe het meest verkochte woningtype. Dit jaar zijn er iets meer van dit type verkocht dan in de jaren ervoor. Daarna is het meest verkochte woningtype de twee-onder-een kapwoning. Ook daarvoor geldt dat er meer zijn verkocht dan in 2018 en 2019. In tegenstelling tot de voorgaande jaren zijn er in 2020 juist minder hoek- en tussenwoningen verkocht, waarmee het totaal op 385 komt.

Figuur 1. Aantal verkochte woningen naar type

Aantal verkochte woningen Midden-Drenthe naar type	2018	2019	2020
Tussenwoning	26	38	25
Hoekwoning	28	36	28
Twee-onder-een-kap	113	105	138
Vrijstaand	175	167	184
Appartement	17	9	10
Totaal	359	355	385

Bron: NVM

In de onderstaande tabel is te zien dat in het derde kwartaal van 2020 de meeste woningen zijn verkocht.

Figuur 2. Verkochte woningen per kwartaal

Verkochte woningen Midden-Drenthe 2020	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Aantal verkocht	94	99	102	90
Gemiddelde verkooptijd in dagen	64	34	28	56

Bron: NVM

Verkooptijden

Landelijk gezien zijn de verkooptijden in vergelijking met voorgaande jaren nog iets verder afgenomen. Deze trend zien we ook terug in Midden-Drenthe. In 2020 daalde de verkooptijd van ongeveer 64 dagen in het eerste kwartaal van het jaar 2020 naar gemiddeld 56 dagen in

het vierde kwartaal van 2020 (Bron: NVM). Ter vergelijking: in 2017 was de gemiddelde verkooptijd nog 184 dagen, 2018 79 dagen en in 2019 77 dagen.

Ontwikkeling woningprijzen

De vraagprijs van het aanbod blijft landelijk stijgen. De prijs, die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning, is in het vierde kwartaal van 2020 toegenomen met 9,3% in vergelijking met een jaar geleden. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

In de onderstaande tabel is te zien dat de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Midden-Drenthe hoger is dan gemiddeld in Drenthe, maar lager dan gemiddeld in Nederland.

Figuur 3. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen

Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen	2000	2010	2015	2017	2018	2019	2020
Midden-Drenthe	169 488	222 046	212 424	234 557	245 063	261 194	300 377
Drenthe	147 524	205 264	194 566	213 562	228 433	241 941	266 616
Nederland	172 050	239 530	230 194	263 295	287 267	307 978	334 488

Bron: CBS statline

2.2 Huurmarkt

Inleiding

De totale omvang van de sociale huurvoorraad (uitsluitend zelfstandige woningen) in Midden-Drenthe bedroeg op 31 december 2020 ongeveer 3240 woningen. Woonservice en Actium zijn de grootste aanbieders van (sociale) huurwoningen in de gemeente Midden-Drenthe.

Actium verhuurt 1.030 woningen en 42 intramurale zorgplaatsen in Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde. Woonservice verhuurt 2.210 woningen inclusief 53 intramurale eenheden in de overige kernen van de gemeente, waarvan het grootste deel in Beilen en Westerbork. In het laatstgenoemde dorp beheert Woonzorg Nederland, een landelijke corporatie, 145 seniorenwoningen (Derkshoes, Kruumtenhoses). Deze huurwoningen worden verhuurd door de Stichting Zorg en Dienstverlening Westerbork.

De woningcorporaties richten zich op de primaire doelgroep; mensen die niet of niet goed zelfstandig kunnen voorzien in passende huisvesting. Daarbij letten de corporaties op de lagere inkomens en op de bijzondere doelgroepen. In dit hoofdstuk beperken we ons tot de sociale huursector.

Thuis Kompas

Sinds april 2020 adverteren Woonservice en Actium hun woningen via het woonruimte-verdeelsysteem van Thuis Kompas. Alle Drentse corporaties zijn hierbij aangesloten. Voor monitoringsdata van woningzoekenden, reacties en toewijzingen is voor dit jaarverslag voor het eerst gebruik gemaakt van het bijbehorende monitoringsinstrument DOMIS van Thuis Kompas.

De overgang naar Thuis Kompas maakte het voor alle woningzoekenden in Drenthe in één keer mogelijk om op alle vrijkomende sociale huurhuizen van alle acht aangesloten Drentse woningcorporaties te reageren. Dat kan invloed hebben gehad op bijvoorbeeld de gemiddelde inschrijfduur of de verhuisstromen. Het is goed mogelijk dat het beeld vóór 2020 anders was en dat het dat ook na 2020 weer zal zijn, omdat 2020 het overgangsjaar was. Het vergelijken van deze cijfers met gegevens van voorgaande jaren is daarom niet goed mogelijk.

Verhuringen

In totaal werden er in de gemeente Midden-Drenthe 249 huizen verhuurd. Gemiddeld reageerden er 60 woningzoekenden op een huis. De gemiddelde inschrijfduur was 60 maanden. Onder inschrijfduur verstaan we het gemiddelde aantal jaren dat de huidige woningzoekenden staan ingeschreven. Omdat de historische reacties bij de conversie naar Thuis Kompas niet zijn meegegaan, is het helaas nog niet mogelijk om iets te zeggen over de gemiddelde zoektijd. Onder zoektijd verstaan we het gemiddelde aantal jaren tussen de eerste reactie van een woningzoekende en het moment van acceptatie (de verhuring) van een woning.

Vooraf deze zoektijd is interessant bij het interpreteren van de cijfers, omdat niet iedere woningzoekende actief op zoek is naar een huurwoning. Vaak is maar een klein percentage van het aantal ingeschreven woningzoekenden daadwerkelijk actief op zoek naar een woning. Het grootste deel staat uit voorzorg ingeschreven.

Verhuringen naar woningtype

De flat/ appartement is in 2020 het meest verhuurde woningtype, gevolgd door hoek- en tussenwoning. Op de tussenwoningen komen gemiddeld de meeste reacties binnen: 100. Op de flat/appartement de minste: gemiddeld 22 reacties.

Wie zijn deze nieuwe huurders?

Opvallend is dat ongeveer 70% van de nieuwe verhuringen aan 1 persoonshuishoudens is. Gevolgd door ruim 22% aan twee personen en de rest van de verhuringen is aan huishoudens van drie of meer personen.

De meeste woningen zijn verhuurd aan mensen in de leeftijd van 28 t/m 54 jaar.

In de onderstaande tabel is het aantal nieuwe verhuringen per kern in de gemeente Midden-Drenthe weergegeven.

Figuur 4. Nieuwe verhuringen per dorp

	Aantal nieuwe verhuringen		
	2018	2019	2020
Actium			
Bovensmilde	19	26	15
Hoogersmilde	8	12	15
Smilde	49	37	38
Woonservice			
Beilen	82	81	111
Drijber	-	1	-
Elp	-	1	-
Hijken	1	3	1
Hooghalen			3
Mantinge	-	1	-
Nieuw-Balinge	11	6	4
Smilde	-	1	3
Westerbork	38	15	53
Wijster	6	3	4
Witteveen	3	3	2
Totaal	217	190	249

Herkomst nieuwe huurders

62,5% van de nieuwe huurders woonde al in Midden-Drenthe. Daarna komen de nieuwe huurders het meest uit de gemeente Assen, Ooststellingwerf en Aa en Hunze. Iets meer dan 9% komt van buiten de regio (buiten het werkgebied van Thuis Kompas).

Verkoop van huurwoningen

In 2020 hebben de woningcorporaties 7 woningen verkocht, in 2019 waren dit er 18.

Figuur 5. Verkochte woningen corporaties in 2020 (bezit Midden-Drenthe)

Corporatie	Verkocht
Actium	3
Woonservice	4
Totaal	7

Bron: Actium, Woonservice

Met de opbrengst van de verkopen investeren de corporaties in nieuwbouw of kwaliteitsverbetering van haar bestaande bezit. Actium en Woonservice labelen woningen voor verkoop als het zogenaamd versnipperd bezit betreft, als het bijdraagt aan de verduurzamingsopgave van de corporatie of als de corporatie in bepaalde kernen weinig of een afnemende vraag naar (bepaalde typen) huurwoningen ziet of verwacht. Deze labeling hangt sterk samen met de demografische ontwikkelingen in de regio. De corporaties beogen met haar visie op verkoop haar bezit op zowel maatschappelijk als financieel verantwoorde wijze te verkopen.

Woningen met het label 'verkoop' worden in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Wanneer de huurder de woning niet kan of wil kopen, kan de huurder de woning gewoon blijven huren. Bij het vrijkomen, na vertrek van de zittende huurder, komt de woning opnieuw in aanmerking voor verkoop en wordt de woning als verkoopwoning op de markt gebracht. De verkoop van deze woningen biedt kansen voor zittende huurders, starters en andere gegadigden die graag in de betreffende kern willen wonen.

Betaalbaarheid en passend toewijzen

Actium en Woonservice sturen actief op de betaalbaarheid van wonen voor de primaire doelgroepen conform de wetgeving voor passend toewijzen. De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende differentiatie van de huurprijzen.

Gemeentebreed is minimaal 85% van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens aangeboden en minimaal 95% onder de tweede aftoppingsgrens.

Figuur 6. Kernvoorraad naar netto huurprijzen (Stand 31-12-20) en streefhuurprijzen per woningcorporatie.

Opbouw huurwoningvoorraad	Actium				Woonservice			
	Netto huur		Streefhuur		Netto huur		Streefhuur	
	aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
≤ kwaliteitskortingsgrens	162	15,6%	76	7,4%	447	20,23%	280	12,7%
≤ 1 ^e aftoppingsgrens	790	76,5%	817	79,1%	1619	73,26%	1740	78,7%
≤ 2 ^e aftoppingsgrens	50	4,9%	96	9,3%	87	3,94%	132	6%
≤ liberalisatiegrens	31	3%	44	4,2%	47	2,13%	38	1,7%
> liberalisatiegrens	0	0%	0	0%	10	0,45%	20	0,9%
Overig	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal zelfstandige woningen	1033	100%	1033	100%	2210	100%	2210	100%

Bron: Actium, Woonservice

Huurprijsgrenzen 2020

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 432,51
T/m 1 ^e aftoppingsgrens	€ 432,52 - € 619,01
T/m 2 ^e aftoppingsgrens	€ 619,02 - € 663,40
T/m liberalisatiegrens	€ 663,41 - € 737,14
Boven liberalisatiegrens	> € 737,14

Huisuitzettingen

In 2020 vonden geen huisuitzettingen plaats in woningen van de corporaties in Midden-Drenthe. Wel hadden bij Actium 50 van de in totaal 1030 huurders in 2020 een

huurachterstand. Woonservice telde eind 2020 59 huurders met een huurachterstand. Door vroegtijdig signaleren en ondernemen van actie hebben er bij beide corporaties uiteindelijk geen huisuitzettingen hoeven plaatsvinden.

De invloed van corona is niet in de cijfers merkbaar. Het grootste deel van de huurders heeft een vast inkomen uit AOW. corporaties hebben geen extra huurachterst

Huisvesting statushouders

Alle gemeenten in Nederland krijgen van het ministerie halfjaarlijks een taakstelling opgelegd om statushouders in de gemeente te huisvesten. De hoogte van de taakstelling is afhankelijk van onder andere de instroom van het aantal vluchtelingen in Nederland in relatie tot de grootte van de gemeente. Vanwege de verhoogde asielinstroom hebben we de afgelopen jaren een forse taakstelling gehad. Vanaf 2019 is de taakstelling weer op hetzelfde niveau als voor de hoge asielinstroom. In 2020 hadden we een taakstelling van in totaal 24.

De taakstelling eerste helft 2020 (11) hebben we behaald. We hebben in deze periode in totaal 14 statushouders gehuisvest. De taakstelling tweede helft 2020 (13) hebben we in maart 2021 behaald. Huisvestingsplannen kosten tijd. We hebben bijvoorbeeld te maken gehad met asbest in een woning, papieren die door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) (nog) niet in orde waren. Daarbij geldt dat nareizigers pas later volgen en ook dan pas mee tellen voor de taakstelling.

De provincie heeft per brief aangegeven dat zij hebben geconstateerd dat er voor geheel Drenthe, vanwege achterstanden bij de Immigratie-en Naturalisatiedienst (IND), in 2019 en begin 2020, onvoldoende statushouders aan gemeenten zijn gekoppeld om aan elke taakstelling te kunnen voldoen. Daardoor is het toezicht over de tweede helft van 2020 opgeschort.

3. Voortgang woningbouw Midden-Drenthe

Via de ontwikkeling van woningbouwplannen en herstructureringsprojecten spelen we in op de in het Woonplan beschreven woningbehoefte en de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de voortgang van de woningbouw in Midden-Drenthe. Zowel een cijfermatig beeld over het aantal gesloopte en het aantal opgeleverde woningen, als een weergave van de stand van zaken van de lopende woningbouwinitiatieven in de gemeente.

Ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw en sloop

Op 31 december 2020 bestond de woningvoorraad in Midden-Drenthe uit 14.413 woningen. Dat zijn er 35 meer dan het jaar ervoor. De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad in Midden-Drenthe over de afgelopen jaren weer.

Figuur 7. Ontwikkeling woningvoorraad Midden-Drenthe

Midden-Drenthe	Nieuwbouw	Sloop	Eindstand woningvoorraad
2012	20	21	13.986
2015	21	41	14.030
2016	50	35	14.156
2017	145	26	14.304
2018	56	61	14.313
2019	59	26	14.378
2020	50*	35*	14.413*

Bron: CBS statline. * Voorlopige cijfers. Deze kunnen nog bijgesteld worden.

De eindstand van de woningvoorraad komt niet alleen tot stand door het aantal gesloopte woningen van de nieuwbouw af te trekken. Ook op andere manieren kunnen er woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd of onttrokken, bijvoorbeeld door het splitsen of samenvoegen van woningen of het veranderen van de gebruiksfunctie van een pand. Opvallend is dat er in het eerste kwartaal van 2021 al 157 woningen zijn opgevoerd als nieuwbouwwoning (niet in de tabel).

Woningen in aanbouw

Op 1 januari 2021 staan er in de WOZ administratie 178 woningen als zijnde in aanbouw geregistreerd. Het gaat hierbij om woningen waarvan de omgevingsvergunning al is verleend, maar de woning nog niet opgeleverd of gereed gemeld is.

Net als vorig jaar worden de meeste woningen die in aanbouw zijn gerealiseerd in Beilen. Deze keer vooral in de wijk Nagtegaal en Lieveingerveld. Ook aan de Vos van Steenwijkstraat in Beilen en Witterhof in Bovensmilde wordt gebouwd. Verder worden er hier en daar in de kleinere kernen woningen toegevoegd.

Bevolkingsopbouw

Op 1 januari 2021 telt Midden-Drenthe 33.383 inwoners. 168 mensen meer dan een jaar geleden.

De laatste jaren ligt het inwoneraantal van de gemeente iets boven de 33.000 inwoners en is redelijk stabiel. Het ene jaar komen er enkele inwoners bij, het andere jaar verliezen we

weer wat inwoners. Ondanks de groei van de woningvoorraad neemt het aantal inwoners nauwelijks toe. Dit heeft te maken met de vergrijzing en de kleiner wordende huishoudens.

Figuur 8. Inwonersaantal op 1 januari

Midden-Drenthe	2000	2010	2015	2018	2019	2020	2021
Aantal inwoners	32.403	33.562	33.285	33.183	33.227	33.215	33.383

Bron: gemeente

Kaveluitgifte en –verkoop

De gemeente Midden-Drenthe geeft kavels voor woningbouw uit aan particulieren. Er zijn kavels te koop in verschillende de kernen. In 2020 zijn er 74 kavels verkocht.

Figuur 9. Kaveluitgifte Midden-Drenthe over 2020

Kern	Kaveluitgifte
Beilen, Lievingerveld	64
Bovensmilde, Witterhof	2
Drijber	0
Hijken	0
Hoogersmilde	1
Hooghalen, Brootacker	6
Nieuw-Balinge	0
Oranje	0
Witteveen	0
Zwiggelte	1
Totaal	74

Woningbouwinitiatieven

Naast de uitgifte van woningbouwkavels wordt er via de ontwikkeling van woningbouwplannen en herstructureringsprojecten ingespeeld op de in het Woonplan beschreven woningbehoefte en de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Hieronder volgt een selectie van een aantal nieuwbouwprojecten waarvan de woningen in 2020 zijn opgeleverd, de planontwikkeling vergevorderd is of de woningen in aanbouw zijn.

Het afgelopen jaar is er volop gebouwd in de wijk Nagtegaal in Beilen.

Voor het Lievingerveld, de nieuwe woningbouwlocatie aan de oostzijde van Beilen, is veel belangstelling. On 2020 zijn er 64 kavels verkocht. Nadat de aanleg van de wegen en overige infrastructuur afgerond was, is er rond de zomer van 2020 gestart met de bouw van de eerste woningen. De tiny houses zijn inmiddels al bewoond.

In 2020 is er verder uitvoering gegeven aan het plan aan de Groene Brink. Het plan omvat rijwoningen in de koop, twee-onder-een kapwoningen en levensloopbestendige huurwoningen. Het afgelopen jaar zijn er al enkele woningen in het plan opgeleverd zoals de levensloopbestendige huurwoningen en woningen aan de Esweg. Met de bouw van de overige woningen in het plan is gestart. Deze zullen in 2021 worden opgeleverd.

Met de bouw van de woningen aan de westzijde van de Vos van Steenwijkstraat is gestart.



Impressie woningen westzijde Vos van Steenwijkstraat Beilen

Het gebied 'An de Boerbrink' in Westerbork ontwikkelt de gemeente samen met Hunebouw. Op de locatie zullen woningen voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het bestemmingsplan is het afgelopen jaar in procedure gebracht. Naar verwachting zal de bouw na de zomer van 2021 starten. Voor de locatie De Lindelaar is, in samenwerking met Woonservice, een plan gemaakt voor 20 woningen, waaronder 8 sociale huurwoningen, 5 vrijstaande kavels en een blok rijwoningen voor starters. In 2020 is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Naar verwachting zal de bouw na de zomer van 2021 starten.

4. Activiteiten wonen 2020 en vooruitblik 2021

In 2020 zijn er diverse activiteiten ondernomen op het beleidsterrein wonen, in lijn met het uitvoeringsprogramma van het Woonplan. Activiteiten die bijdragen aan onze visie: prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst! In dit hoofdstuk wordt daarvan verslag gedaan en wordt er vooruitgekeken naar het jaar 2021.

Regionale woningmarktanalyse regio Zuidwest Drenthe

In het najaar van 2019 hebben we de samenwerking gezocht met de regio Zuidwest Drenthe (gemeenten Hogeveen, De Wolden, Westerveld en Meppel) als het gaat om wonen. Begin 2020 hebben we gezamenlijk een onderzoeksbureau opdracht gegeven om een woonbehoefteonderzoek uit te voeren. Aangezien dit onderzoek op gemeenteniveau was en de woningmarkt het laatst jaar erg in beweging is en onder druk staat, is besloten een verdiepend kwalitatief woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit doen we met de corporaties en gemeenten in de regio Zuidwest Drenthe. Dit onderzoek moet input bieden voor het Woonplan dat we gaan actualiseren. Het concept-rapport moet voor de zomer van 2021 gereed zijn.

Prestatieafspraken woningcorporaties

In december 2020 hebben we de prestatieafspraken met woningcorporaties Actium en Woonservice en beide huurdersorganisaties voor het komende jaar getekend. Deze afspraken kunnen gezien worden als jaarschijf van de raamovereenkomst prestatieafspraken 2018-2021. In het document hebben we afspraken vastgelegd over de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van de sociale huurvoorraad.

Elk jaar evalueren we de afspraken met elkaar. Dit gebeurt in een tripartiet overleg, waarbij de corporaties bestuurders, huurdersorganisaties Samen Sterk en MEVM en de gemeente vertegenwoordigd zijn. Daarnaast dienen de corporaties jaarlijks voor 1 juli haar activiteitenoverzicht in bij de gemeente. Hierin staat op welke wijze de corporatie een bijdrage wil leveren aan de uitvoer van het woonbeleid van de gemeente. De activiteitenoverzichten maken onderdeel uit van de prestatieafspraken voor het daarop volgende jaar. Als het nodig is, maken we nog extra afspraken met elkaar. Onderwerpen die in 2021 hoog op de agenda staan zijn: beschikbaarheid en betaalbaarheid van de voorraad, het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de voorraad.

We maken ook prestatieafspraken met Woonzorg Nederland, een landelijk opererende corporatie. Omdat we de feeling met lokale situatie belangrijk vinden hebben we het afgelopen jaar de bestuurlijke contacten geïntensiveerd. 2021 gebruiken we om de langere termijnvisie met elkaar te bespreken.

Onderzoek flexwonen

De provincie Drenthe heeft in samenwerking met de Drentse gemeenten en woningcorporaties eind 2020 opdracht gegeven aan een onderzoeksbureau tot een onderzoek naar flexwonen en spoedzoekers op de woningmarkt. Dit onderzoek moet, zoveel mogelijk uitgesplitst per gemeente, antwoord geven op de volgende vragen:

1. Wie zijn deze doelgroepen van spoedzoekers, wat is de omvang van deze doelgroepen en hoe ontwikkelen deze groepen zich?

2. Wat is per doelgroep wenselijke huisvesting (incl. woningkenmerken) en wat is de omvang van die behoefte?

3. Wat zijn kansrijke oplossingsrichtingen -zowel eventueel op getransformeerde recreatieparken als elders- en wat kunnen we daarbij leren van goede voorbeelden elders in den lande?

De onderzoeksresultaten worden voor de zomer van 2021 verwacht.

Met Woonservice onderzoeken we de mogelijkheden voor de realisatie van flexwoningen in Beilen.

Kansen voor starters: doelgroepenverdeling

In ons woonbeleid zijn starters een belangrijke doelgroep. We vinden het belangrijk dat iedereen in de gemeente kan blijven wonen. De positie van (jonge) starters op de koopwoningmarkt is momenteel lastig. Door de gestegen woningprijzen zijn is het aanbod betaalbare woningen drastisch afgenomen.

Op de locatie de Lindelaar in Westerbork hebben we de bestemming 'sociale koop' toegepast in combinatie met een doelgroepenverordening. Dit instrument biedt mogelijkheden om de woningen voor langere tijd voor de startersdoelgroep beschikbaar te houden, binnen een vastgesteld prijssegment. In de zomer van 2021 gaan de woningen in de verkoop.

Middenhuur

Het rapport Middenhuur is opgeleverd. Het onderzoek geeft inzicht in de beschikbaarheid en behoefte aan huurwoningen in het middenhuursegment (700-900 euro). De resultaten worden meegenomen bij de actualisatie van het Woonplan.

Startersleningen

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verstrekken we leningen aan starters op de koopmarkt. Dit zijn huizenkopers die nog niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest. Vaak jongeren in de leeftijd tussen de 20 en 35 jaar.

Een starterslening overbruggt het verschil dat een starter op het inkomen kan lenen en het bedrag dat nodig is voor de aankoop van een eerste koopwoning. De starterslening kan zowel voor een nieuwbouwwoning als voor een bestaande woning worden aangevraagd en is maximaal 20% van de verwervingskosten, met een maximum van € 25.000,00.

In 2020 hebben twee starters een beroep gedaan op de gemeente voor een lening voor de aankoop van hun eerste woning. Dit zijn er, net als vorig jaar, veel minder dan de voorgaande jaren. Dit is grotendeels te verklaren door het afgenomen woningaanbod en gestegen prijzen op de woningmarkt. In de grotere kernen zijn nauwelijks nog betaalbare woningen te vinden.

Figuur 10. Aantal verstrekte startersleningen

Starterslening	2016	2017	2018	2019	2020
Beilen	6	4	3	0	0
Smilde	3	2	2	1	0
Westerbork	0	2	0	0	0
Bovensmilde	0	0	2	1	0
Overige kernen	2	0	2	1	2
Totaal	11	8	9	3	2

Verzilverlening

Voor senioren die hun woning levensloopbestendig willen maken bieden we de Verzilverlening aan. Deze lening is bedoeld voor senioren met een bescheiden inkomen en vermogen. Vaak ontbreekt het deze groep senioren aan de financiële middelen omdat het vermogen in stenen zit. De overwaarde van de woning kan dan worden gebruikt om de aanpassingen te financieren. In 2020 zijn geen leningen verstrekt, wel is er een lopende aanvraag. Deze heeft begin 2021 tot de eerste verstrekte lening geleid.

Leefbaarheid en wijkverbetering

In februari 2020 heeft in de Zes Lanenbuurt in Westerbork een wijkschouw plaatsgevonden. In samenwerking met een buurtwerkgroep wordt de herinrichting voor de Beukenlaan-Lindenlaan uitgewerkt. In 2021 wordt verder gewerkt aan het wijkverbeteringsproject in deze buurt. Bij de wijkverbetering zijn naast de buurtbewoners ook woningcorporatie Woonservice en Welzijnswerk Midden-Drenthe betrokken.

Impulsregeling Volkshuisvesting

Voor het project Jade D (Vos van Steenwijkstraat Beilen) hebben we een bijdrage gekregen uit de provinciale subsidieregeling 'Impulsregeling volkshuisvesting'. Doel van deze regeling is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, waardoor een prettig woon- en leefklimaat wordt bevorderd. Te denken valt bijvoorbeeld aan sanering, kwaliteitsverbetering van woningen of kleinschalige woningbouwprojecten met een onrendabele top. In 2020 hebben we subsidie aangevraagd en verkregen voor een beperkte herinrichting van de Verlengde Havenstraat in Beilen. In deze straat zijn 16 oudere huurwoningen gesloopt en 14 senioren huurwoningen met groen gerealiseerd. In de omgeving van de Verlengde Havenstraat wordt een nieuwe VO school gebouwd en een brug gerealiseerd over De Omloop in Beilen. Gezien het bovenstaande is het wenselijk om de gehele Verlengde Havenstraat een kwalitatieve impuls te geven zodat het straks één geheel wordt met de hiervoor genoemde ontwikkelingen.

Ook in 2021 gaan er de nodige bouwprojecten van start. Maar we verwachten dat ook de vraag zal blijven stijgen. Zowel in huur als koop.
