

Woonplan 2012- 2020

Platteland leeft!

November 2012



Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inleiding	11
1.1 Een nieuw Woonplan voor Midden-Drenthe	11
1.2 Functies	11
1.3 Totstandkoming	12
1.4 Leeswijzer	13
De woningmarkt in Midden-Drenthe	14
2.1 Midden-Drenthe: een terugblik op de afgelopen jaren	14
2.2 Midden-Drenthe straks: toekomstige ontwikkelingen	19
Hoofdpijnen van beleid: visie en ambities	21
3.1 Beleidskaders	21
3.2 Visie en ambities op hoofdpijnen	23
Aandachtspunten in het Woonbeleid	25
4.1 Regierol gemeente Midden-Drenthe	25
4.2 Variatie en keuzevrijheid	29
4.3 Leefbaarheid en woonomgeving	30
4.4 Doelgroepen in Midden-Drenthe	34
4.4.1 Kansen voor mensen met lage inkomens	34
4.4.2 Mogelijkheden voor starters	35
4.4.3 Statushouders	37
4.5 Wonen, welzijn en zorg	38
Woonprogramma Midden-Drenthe	41
5.1 Uitgangspunten als basis voor het woonprogramma	41
5.2 Woonprogramma voor de kernen	44
5.2.1 Kerncluster Beilen	45
5.2.2 Kerncluster Smilde	51
5.2.3 Kerncluster Westerbork	54
Uitvoeringsprogramma	60
6.1 Communicatie en samenwerking	60
6.2 Monitoring en evaluatie	62
6.3 Uitvoeringsprogramma	62
Bijlage 1. Aanwezige partijen woonconferentie	
Bijlage 2. Totaaloverzicht woonprogramma's kernen	

Samenvatting

I Een nieuw Woonplan voor Midden-Drenthe

Hoofddijnen van beleid: visie en ambities

Dit Woonplan is een uitwerking van het *Visiedocument Wonen* dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020).

Dit Woonplan is tevens een update van het Woonplan uit 2005 en het sluit aan bij de gemeentelijke visie 'Platteland leeft!', die ook een reikwijdte tot 2020 kent. Verder sluit dit Woonplan aan bij de uitgangspunten voor wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Midden-Drenthe.

De basis van de visie van de gemeente Midden-Drenthe op het te voeren woonbeleid is neergelegd in het *Visiedocument Wonen*. In het document staan de volgende visie en ambitie genoemd:

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.*

Er wordt daarbij een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. We zouden dit de hoofdpijlers kunnen noemen. De resultaten die de gemeente bereikt wil hebben in 2020 kunnen eigenlijk allemaal onder een van deze 2 hoofdpijlers geschaard worden:

Diversiteit

- Midden-Drenthe beschikt over een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Midden-Drenthe beschikt over voldoende woningen in alle prijsklassen.
- Midden-Drenthe beschikt over flexibel gebouwde woningen, waardoor de woningen ook in de toekomst kunnen blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Hoeven de starters uit de gemeente Midden-Drenthe niet meer naar elders uit te wijken omdat er in Midden-Drenthe voldoende starterswoningen beschikbaar zijn.

Kwaliteit

- Midden-Drenthe is een nog aantrekkelijker woongemeente voor forenzen, door een uitgebreid infrastructureel netwerk, met als startpunt het verbeterde stationsgebied in Beilen.
- Beschikt Midden-Drenthe over duurzame woningen en wordt gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen.

- Zien we meer groen in en rond de dorpen.
- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.

In de *structuurvisie Midden-Drenthe* (juni 2012) is het thema wonen nog eens nader geconcretiseerd. De agenda tot 2030 op het gebied van wonen in deze visie omvat de volgende punten:

- Locatiespecifieke aanpak van kwaliteitsverbetering in de kernen:
 - Westerbork inbreiden;
 - Smilde en Bovensmilde herstructureren;
 - In Hooghalen is ruimte voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen reeds aanwezig zijn.
 - Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern;
- Nieuwbouw sluit aan op de woningbehoefte, waarbij flexibiliteit geboden wordt in tijd en doelgroep (= levensbestendig bouwen).
- Vraag naar woningen is nu met name eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen voor 'lager' opgeleiden en woningen voor terugkerende jonge gezinnen, waarvan de ouders tijdens studie vertrokken zijn.
- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bij voorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

Aandachtspunten in beleid

De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens verder uitgewerkt. We hebben een aantal accenten binnen het woonbeleid gelegd. Het gaat daarbij onder meer om thema's als leefbaarheid en woonomgeving, doelgroepen en wonen, welzijn en zorg. Bij de verschillende thema's wordt aangegeven wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

1. Regierol gemeente Midden-Drenthe

Bij de uitvoering van het woonbeleid neemt de gemeente het initiatief. De vastgestelde visie en ambitie vormen het sturingskader om zorg te dragen voor een levendige plattelandsgemeente waar het prettig wonen is. De gemeente is daarbij stimulerend en voorwaardenscheppend. Onder meer door te zorgen voor actuele bestemmingsplannen met in- of uitbreidingsmogelijkheden, een actief grond- en grondprijzenbeleid en eisen te stellen aan duurzaam en energiezuinig bouwen.

2. Variatie en keuzevrijheid

De bevolking van Midden-Drenthe is divers en is in verandering. De gemeente Midden-Drenthe wil die diversiteit behouden en inspelen op de veranderingen (toename vergrijzing, verdergaande ontgroening) die gaan komen. Dat betekent in ieder geval het creëren van een divers woonaanbod in de gemeente als geheel en in de

afzonderlijke dorpen. Naast het bieden van een gevarieerd nieuwbouwprogramma wil de gemeente ruimte bieden aan vernieuwende en 'alternatieve' woonvormen. Ook staan we positief tegenover Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

3. Leefbaarheid en woonomgeving

Midden-Drenthe is een echte woongemeente. Prettig wonen is gekoppeld aan leefbaarheid. We zijn faciliterend ten aanzien van de versterking van leefbaarheid in onze kernen. In diverse kernen vinden herstructureringsprojecten plaats. Bij integrale wijkontwikkelingsprojecten investeren de gemeente, corporaties en maatschappelijke organisaties gezamenlijk in het vergroten van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De gemeente heeft een kwaliteitsteam dat wordt ingezet bij de ontwikkeling van projecten en initiatieven ter versterking van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de gemeente.

4. Doelgroepen in Midden-Drenthe

Iedereen moet in Midden-Drenthe naar tevredenheid kunnen wonen: een heel leven lang. Ook mensen die zich in onze gemeente willen vestigen zijn van harte welkom. De gemeente heeft een gevarieerd woningaanbod: voor elk wat wils. Daarnaast besteden we in ons woonbeleid extra aandacht aan doelgroepen die zelf soms moeilijker in een eigen woning kunnen voorzien, zoals mensen met lage inkomens, starters, ouderen en mensen met een zorgvraag. Ook statushouders behoren tot de doelgroep.

5. Wonen, welzijn en zorg

Net als in de rest van Nederland neemt ook in Midden-Drenthe de vergrijzing toe. Volgens het woningmarktonderzoek groeit de opgave op het gebied van wonen en zorg als gevolg van de vergrijzing flink, vooral in de jaren na 2020. Zo woonden er in 2007 in Midden-Drenthe ongeveer 2.400 75-plussers. Naar verwachting zal dit aantal in de periode tot 2020 groeien met zo'n 900. We zetten in op een gevarieerd en passend woningaanbod voor senioren en andere zorgbehoevenden, stimuleren aanpassing van de bestaande voorraad, de bouw van levensloopbestendige (flexibele) woningen en de ontwikkeling van woonservicezones.

Uitwerking naar woonprogramma

De visie en ambities en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek hebben consequenties voor het benodigde woonaanbod. Wanneer we de woningvoorraad aan willen laten sluiten bij de verwachte huishoudensgroei is er nieuwbouw van woningen nodig. Uit de woningmarktanalyse, de visie en de ambities komt het volgende gewenste nieuwbouwprogramma tot 2020 naar voren:

Indicatieve samenstelling nieuwbouwprogramma Midden-Drenthe tot 2020

Segment	Aantal woningen (bandbreedte)	%
Huur betaalbaar (kernvoorraad: max. €475)	-52 - -74	-7,4%
Huur middelduur (tussen € 475 en €664,66)	96 - 137	13,7%
Huur duur (boven huurtoeslaggrens €664,66)	57 - 81	8,1%
Koop betaalbaar (tot €200.000 v.o.n.)	310 - 443	44,3%
Koop middelduur (tussen €200.000 en €350.000 v.o.n.)	235 - 336	33,6%
Koop duur (meer dan €350.000 v.o.n.)	54 - 77	7,7%
Totaal	700 - 1000	100%

Dit gemeentebrede nieuwbouwprogramma dient als leidraad bij de uitwerking van projecten. Invulling van specifieke locaties en projecten is maatwerk. In dit Woonplan is voor de afzonderlijke kernen een woonprogramma opgenomen.

Toelichting op het programma

- Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de in de woningmarktanalyse geconstateerde grote vraag naar betaalbare en (middel)dure koop. In het programma is 33% middeldure koop en 44% betaalbare koop opgenomen.
- We weten niet hoe de economie zich de komende jaren zal ontwikkelen. Elk jaar kijken we daarom hoe de economie ervoor staat en wordt het bouwprogramma waar nodig aangepast. Als het economisch klimaat geen verbetering laat zien moet wellicht overwogen worden een groter accent te leggen op de huur of te zoeken naar flexibiliteit tussen huur en koop. Afhankelijk van het economisch perspectief zullen inwoners kiezen voor (voorlopig) huur of meteen kopen. Dit kan vragen om tussenvormen tussen huur en koop.
- Het precieze bouwprogramma is afhankelijk van de behoefte uit de markt. Jaarlijks worden daarom ontwikkelingen in de voortgang van de nieuwbouw in beeld gebracht. Indien nodig wordt het programma op basis van actuele woningmarktinformatie bijgesteld.

II Uitvoeringsprogramma

Voor een succesvolle uitvoering van de visie en ambities uit het Woonplan is samenwerking en communicatie met verschillende partijen van groot belang. In een uitvoeringsprogramma staan de belangrijkste actiepunten op het gebied van wonen voor de komende periode weergegeven.

In de kolom 'actiepunten' staan de acties en afspraken samengevat. In de derde kolom staat wie verantwoordelijk is voor of participeert in de uitvoering. In de vierde kolom staat de termijn.

	Actiepunten	Betrokken partijen	Wanneer
1	Gewenst nieuwbouwprogramma onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen.	Gemeente, ontwikkelaars	Doorlopend
2	In gesprek met corporaties en ontwikkelaars over nieuwbouwprogramma.	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars	Doorlopend
3	Woningbouwmonitor: bijhouden van de gerealiseerde en voorgenomen woningproductie naar locatie, aantal, fase en doelgroep.	Gemeente	Doorlopend
4	Zorgen voor actuele bestemmingsplannen met zoveel mogelijk flexibel karakter.	Gemeente	Doorlopend
5	Actief gebruik maken van sturingsmogelijkheden grondexploitatiewet door afsluiten van exploitatieovereenkomsten bij projecten.	Gemeente	Doorlopend
6	Opstellen grondprijzenbeleid.	Gemeente	Eerste kwartaal 2013

	Actiepunten	Betrokken partijen	Wanneer
7	Bindingseisen kernen evalueren.	Gemeente	Eerste kwartaal 2013
8	Via voorlichting stimuleren en informeren we inwoners over de mogelijkheden voor duurzaam bouwen en verbouwen.	Gemeente , inwoners	Doorlopend
9	We stimuleren energiebesparende maatregelen in de particuliere sector.	Gemeente, inwoners	Doorlopend
10	We stimuleren de opwekking van duurzame energie onder inwoners.	Gemeente, inwoners	Doorlopend
11	Voortzetting van het project 'Duurzaam Dorp'.	Gemeente, inwoners	2012 / 2013
12	Inzetten op extreme duurzaamheid bij project Beilen-oost.	Gemeente en andere partijen	Doorlopend
13	Opzetten gevarieerd nieuwbouwprogramma.	gemeente	Doorlopend
14	Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen.	Gemeente, ontwikkelaars, corporaties	Doorlopend
15	Ontwikkeling van extreem duurzaam buurtschap Beilen-Oost.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
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.	Gemeenten en andere partijen	2012 / 2013
17	Uitvoer project inventarisatie wijken en buurten (fysiek en sociaal).	Gemeenten en andere partijen	2012
18	Bij integrale wijkontwikkelingsprojecten investeren de gemeente, corporaties en maatschappelijke organisaties gezamenlijk in het vergroten van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
19	Actieve inzet kwaliteitsteam bij ontwikkeling van projecten en initiatieven ter versterking van de ruimtelijke (beeld) kwaliteit in de gemeente.	Gemeente	Doorlopend
20	De gemeente, Actium en Woonservice maken afspraken over de minimale omvang en de vernieuwing van de sociale huurvoorraad.	Gemeente, corporaties,	Eerste helft 2013
21	Onderzoek doen naar de verhuismotieven van starters.	Gemeente	Gereed eerste kwartaal 2013
22	De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice in overleg over de mogelijkheden voor de inzet van Koopgarant bij toekomstige woningbouwprojecten.	Gemeente, corporaties	Doorlopend
23	De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice afspraken maken over de verkoop van huurwoningen.	Gemeente, corporaties	Eerste helft 2013

	Actiepunten	Betrokken partijen	Wanneer
24	Mogelijkheden tot het voortzetten van de starterslening onderzoeken.	gemeente	Eind 2012 / begin 2013
25	Gemeente en corporaties blijven zich in de toekomst inzetten voor de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders.	Gemeente, corporaties	Doorlopend
26	Zorgdragen voor een passend en gevarieerd woningaanbod voor senioren en zorgbehoevenden.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
27	Maken van flexibele bestemmingsplannen zodat indien nodig aan/bijgebouwen bij woningen tot tijdelijke woonruimte kunnen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.	gemeente	Doorlopend
28	Bij nieuw- en verbouw van woningen wordt ingezet op levensloopbestendigheid en flexibiliteit van woningen.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
29	Met de corporaties wil de gemeente afspraken maken over preventieve aanpassing van bestaande huurwoningen.	Gemeente, corporaties	Eerste helft 2013
30	Stimuleren van de ontwikkeling van woonservicezones	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
31	Gemeente draagt zorg voor communicatie over Woonplan met bij het wonen betrokken partijen.	gemeente	Doorlopend
32	Periodiek overleg met de corporaties. Onder meer over: de omvang van de sociale huurvoorraad, strategisch voorraadbeleid, herstructurering, verkoop van huurwoningen, slaagkansen doelgroep, energiebesparing en duurzaamheid, inzet Te Woon en Koopgarant-woningen, realisatie van woon/ zorgprojecten en het huisvesten van statushouders.	Gemeente, corporaties	Doorlopend
33	Nieuwe prestatieafspraken maken met de corporaties Actium en Woonservice onder meer over bovenstaande onderwerpen.	Gemeente, corporaties	Eerste helft 2013
34	Opstellen regionale woonvisie met de gemeenten in Noord-Drenthe.	Gemeente en regio-gemeenten	Gereed eind 2012 of eerste kwartaal 2013
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 lokale woningmarkt.	gemeente	Jaarlijks
36	Organiseren woonconferentie.	gemeente	2014
37	Het Woonplan na 2 jaar evalueren en na 4 jaar actualiseren.	Gemeente in samenwerking met andere partijen	2014, 2016

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Een nieuw Woonplan voor Midden-Drenthe

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Met haar Visiedocument Wonen heeft de raad nadrukkelijk koers willen bepalen voor het toekomstige woonbeleid. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. In dit Woonplan worden de beleidsuitgangspunten uit het Visiedocument Wonen verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Dit nieuwe Woonplan geeft het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020).

Het huidige Woonbeleid (Woonplan 2005+, Meer keuze in het wonen) stamt uit november 2005. Wonen is een thema wat steeds in beweging is. Omdat in de loop der jaren de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt steeds aan verandering onderhevig is, is het belangrijk een actueel Woonplan te hebben. Het Woonplan uit 2005 is daarom aan revisie toe. Naast het feit dat dit Woonplan een update is van het Woonplan uit 2005, sluit het Woonplan aan bij de gemeentelijke visie 'Platteland leeft!', die ook een reikwijdte tot 2020 kent. In de visie 'Platteland leeft!' is in hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente Midden-Drenthe er in 2020 uit moet zien, en doet ook enkele algemene uitspraken op het gebied van wonen. Verder sluit dit Woonplan aan bij de uitgangspunten voor wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Midden-Drenthe.

Het Woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Het Woonplan biedt op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader om te werken aan een prettig woon- een leefklimaat in de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente staat hierbij niet alleen. De uitvoering ligt tegenwoordig grotendeels in handen van projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorginstellingen en particulieren. De gemeente stuurt daarbij op hoofdlijnen (regierol) en zorgt in een aantal gevallen voor coördinatie tussen de partijen. Daarbij moeten we rekening houden met de wettelijke en rijks-, provinciale en regionale beleidskaders.

1.2 Functies

Het Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020 heeft een aantal functies:

- Weergave van de woningmarkt in Midden-Drenthe

Het Woonplan geeft inzicht in het functioneren van de woningmarkt, wat belangrijk is om beleidskeuzes goed te kunnen onderbouwen. Er wordt inzicht gegeven in cijfers over bijvoorbeeld de omvang en de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad. Tevens wordt er een beeld geschetst van de huidige situatie op de Midden-Drentse woningmarkt, de verhuiscapaciteit en woonwensen van inwoners en de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst.

- **Woonbeleid: de visie en ambities**

Het Woonplan beschrijft de visie en de ambities van de gemeente met betrekking tot het wonen. De structuurvisie Midden-Drenthe en het Visiedocument Wonen geven hiervoor het bredere kader aan. Met de notitie 'eerste aanzet Woonplan' is een eerste stap gezet richting een nieuw woonplan.

- **Samenstelling van het woningbouwprogramma**

In het Woonplan is richting gegeven aan de omvang en de samenstelling van het gewenste nieuwbouwprogramma tot 2020. Dit programma vormt het kader voor het maken van afwegingen en nemen van beslissingen over concrete woningbouwprojecten. Tevens is een kerngericht woonprogramma opgenomen.

- **Basis voor samenwerking en afspraken**

Het Woonplan vormt de basis voor overleg en afspraken met andere partijen die betrokken zijn bij het wonen in Midden-Drenthe. Met corporaties Actium en Woonservice zullen nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Ook vormt het input voor de regionale woonvisie, die met de gemeenten in Noord Drenthe zal worden opgesteld.

1.3 Totstandkoming

Bij de totstandkoming van het Woonplan zijn verschillende partijen betrokken geweest. Het plan is als volgt opgesteld:

Eind 2009 is er in opdracht van de gemeente en woningcorporaties Actium en Woonservice een woningmarktonderzoek uitgevoerd door ABF Research. Het onderzoek bestaat uit een bureau- en veldonderzoek en biedt onder meer inzicht in de huidige woningmarkt in de gemeente Midden-Drenthe en de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling voor de komende jaren. Tevens biedt het onderzoek op kernenniveau inzicht in de leefbaarheid, woonwensen en woonbeleving van de inwoners.

Begin maart 2010 is een Plan van Aanpak opgesteld. Deze is in mei 2010 ter kennisname van de Raadscommissie Ruimte en Groen gebracht.

Op 22 april 2010 vond in zalencentrum Wilhelmina een woonconferentie plaats waar door de gemeente, verschillende maatschappelijke organisaties, marktpartijen en consumentenorganisaties is gesproken over (de visie op) het wonen in de gemeente Midden-Drenthe. Knelpunten, potentiële oplossingen en toekomstige richtlijnen van beleid zijn in beeld gebracht (zie voor een overzicht van partijen bijlage 1).

Op basis van deze informatie is de notitie 'eerste aanzet Woonplan' tot stand gekomen. Deze is in juni 2010 ter bespreking en instemming voorgelegd aan de Raadscommissie Ruimte en Groen.

Begin 2011 is in de gemeente Midden-Drenthe gestart met het opstellen van een structuurvisie voor de gehele gemeente. Deze structuurvisie vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Vanwege het belang van afstemming tussen de structuurvisie en het Woonplan is besloten de totstandkoming van het Woonplan op te schorten tot de structuurvisie in concept gereed is. Dat was in

november 2011. Vanaf dat moment is het Woonplan weer opgepakt en in de projectgroep verder uitgewerkt.

Na beoordeling door het College van Burgemeester en Wethouders is het concept-Woonplan ter inspraak gelegd. Ook is het Woonplan aan de belangenverenigingen van de dorpen voorgelegd. Na behandeling in de raadscommissie Ruimte en Groen is het Woonplan op *(nader in te vullen datum)* door de gemeenteraad vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het Woonplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een korte beschrijving van de woningmarkt. Er wordt inzicht gegeven in de huidige situatie op de Midden-Drentse woningmarkt, de woonwensen van inwoners en de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst.

In *hoofdstuk 3* worden de visie en ambities van het woonbeleid op hoofdlijnen uiteengezet. Deze hoofdlijnen worden in hoofdstuk 4, 5 en 6 verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal belangrijke thema's binnen het woonbeleid. Het gaat daarbij onder meer om thema's als leefbaarheid, doelgroepen en 'wonen, welzijn en zorg'. In dit hoofdstuk worden de ambities toegelicht en is te lezen wat de gemeente gaat doen om ze te bereiken.

In *hoofdstuk 5* zijn de visie en ambities uitgewerkt naar een woonprogramma voor Midden-Drenthe. Een belangrijk onderdeel in het hoofdstuk is het gemeentebrede nieuwbouwprogramma. Tevens is voor de afzonderlijke kernen een woonprogramma uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 bevat een concreet uitvoeringsprogramma. Er wordt beschreven hoe de gemeente er samen met andere partijen voor gaat zorgen dat de visie en ambities gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 2

De woningmarkt in Midden-Drenthe

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op de Midden-Drentse woningmarkt, de woonwensen van inwoners en de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst. Verder bevat dit hoofdstuk onder meer een samenvatting van het woningmarktonderzoek Midden-Drenthe¹ dat in 2009 uitgevoerd is.

2.1 Midden-Drenthe: een terugblik op de afgelopen jaren

Bevolking en huishoudens

De gemeente Midden-Drenthe is de afgelopen jaren gegroeid van 32.400 inwoners in 2000 naar 33.552 inwoners op 1 januari 2012. Een groei van 3 %. De groei van de bevolking vindt vooral plaats tot 2008. De laatste jaren laten de cijfers een stabilisatie van de bevolking zien en schommelt het aantal rond de 33.500 inwoners.

Aan de groei van de bevolking heeft vooral het positieve binnenlandse migratiesaldo bijgedragen. Het saldo met het buitenland is licht negatief. Wel verlaten structureel meer jongeren tussen de 15 en 25 jaar de gemeente, dan dat er zich vestigen. Velen richten zich op Assen en Groningen. Het zijn vooral gezinnen met kinderen die zich in de gemeente vestigen, waarbij een groot deel van buiten de provincie afkomstig is. Tot 2010 kende Midden-Drenthe een licht geboorteoverschot. Sinds 2011 is voor het eerst het geboortecijfer lager dan het sterftecijfer. De verwachting is dat dit sterfteoverschot permanent zal zijn de komende decennia.

In absolute zin is Beilen de grootste groeikern van de gemeente. Vanaf 2000 is het aantal inwoners van Beilen met ruim 1000 personen gestegen. In figuur 1 is te zien dat Beilen en Spier relatief gezien de grootste bevolkingsgroei kent. Oranje, Elp, Hooghalen en Orvelte zijn kernen die te maken hebben met een bevolkingsdaling van 10% of meer. De afname in Hooghalen is te verklaren door het vertrek van het AZC.

Figuur 1. Bevolkingsaantal per kern (inclusief bijbehorend buitengebied)

Kern	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2011	1-1-2012	Absolute toename 2000- 2012	Relatieve toename 2000- 2012
Beilen	10.213	10.535	11.178	11.203	11.267	1054	9%
Hijken	894	891	875	878	872	-22	-5%
Oranje	136	123	120	119	118	-18	-15%
Hooghalen	1.567	1.435	1.409	1.384	1381	-186	-13%

¹ Woningmarktonderzoek Midden-Drenthe (ABF Research Delft) 2009

Wijster	990	1.041	1.074	1.061	1075	85	8%
Spier	305	367	337	344	337	32	9%
Drijber	471	496	515	506	491	20	4%
Totaal kerncluster Beilen	14.576	14.949	15.508	15.495	15.541	965	6%
Smilde	4.578	4.686	4.563	4.587	4.570	-8	0%
Bovensmilde	3.625	3.497	3.612	3.622	3.597	-28	-1%
Hoogersmilde	1.622	1.647	1.679	1.675	1.660	38	2%
Totaal kerncluster Smilde	9.825	9.830	9.854	9.884	9.827	2	0%
Westerbork	4.671	4771	4.925	4.968	4.934	263	5%
Elp	499	476	453	447	439	-60	-14%
Witteveen	589	628	577	574	577	-12	-2%
Nieuw-Balinge	986	1063	1029	1032	1036	50	5%
Zwiggelte	460	482	441	434	433	-27	-1%
Orvelte	235	226	216	210	211	-24	-11%
Broekstreek*	559	559	559	561	554	-5	-1%
Totaal kerncluster Westerbork	7.999	8.205	8.200	8.226	8.184	185	2%
Totaal Midden-Drenthe	32.400	32.984	33.562	33.605	33.552	1.152	3%

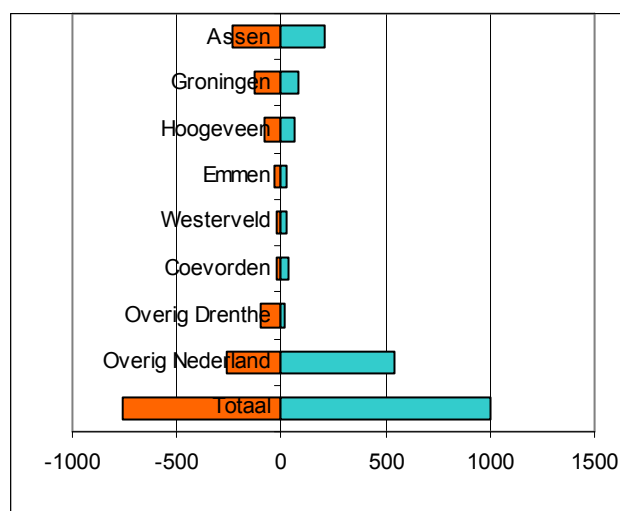
*Bestaande uit de kernen Garminge, Balinge en Mantinge. Bron: Gemeente Midden-Drenthe

Het aantal huishoudens in Midden-Drenthe is sinds 2000 met ongeveer 10% toegenomen tot 13.972. Midden-Drenthe telt in vergelijking met heel Nederland meer gezinnen en minder alleenstaanden.

Migratie en forensisme

Als we naar de migratiestromen van de gemeente Midden-Drenthe kijken (figuur 2), dan zien we dat Midden-Drenthe een vestigingsoverschot heeft. Opvallend is dat wanneer alleen naar de migratiestromen binnen de provincie Drenthe gekeken wordt de gemeente een vertrekoverschot heeft.

Figuur 2. Binnenlands migratiesaldo naar richting, Midden-Drenthe 2010



Bron: CBS

Midden-Drenthe verliest per saldo inwoners aan stedelijke gemeenten in de omgeving: Assen, Groningen en Hoogeveen. Dat het migratiesaldo toch positief is, wordt

veroorzaakt door de migratiebewegingen vanuit de rest van Nederland naar Midden-Drenthe.

Er is een duidelijk zichtbare relatie tussen Midden-Drenthe en de dichtbij gelegen stedelijke gemeenten voor wat betreft woon-werkverkeer. Van alle forenzen uit Midden-Drenthe werkt ongeveer 36% in de gemeente Assen. Daarnaast werkt ook bijna een kwart van de forenzende inwoners van Midden-Drenthe in Hoogeveen of Groningen. 40% van de werkzame inwoners uit Midden-Drenthe werkt in de eigen gemeente.

Woningvoorraad

Op 1 januari 2012 telt Midden-Drenthe 14.020 woningen. Twee derde van de woningen in Midden-Drenthe bevindt zich in de koopsector. Bijna de gehele woningvoorraad in Midden-Drenthe bestaat uit eengezinswoningen. Sinds 2000 is de woningvoorraad in Midden-Drenthe jaarlijks met gemiddeld 1,0% gegroeid, waarmee de groei hoger is dan in de andere Drentse plattelandsgemeenten, de regio en het landelijke gemiddelde. Wel zijn er flinke fluctuaties in de toename van de voorraad. De groei is vooral toe te schrijven aan de nieuwbouw in de grote kernen Beilen (Nagtegaal) en Westerbork (Hooimaveld). Sinds 2007 wordt 15% van de nieuwbouw gerealiseerd in de huursector, tweederde hiervan betreft meergezinswoningen.

De start van de economische crisis, eind 2008 is duidelijk terug te zien in de cijfers. Waar de toename van de woningvoorraad in de jaren tot 2007 nog gemiddeld tussen de 100 en 150 woningen lag, is dit de afgelopen jaren teruggelopen tot minder dan 100, met 2011 als dieptepunt.

Figuur 3. Woningvoorraad per kern (inclusief bijbehorend buitengebied)

Kern	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2011	1-1-2012	Absolute toename 2000-2012	Relatieve toename 2000-2012
Beilen	4.118	4365	4.784	4.855	4.881	763	16%
Hijken	309	312	335	336	337	28	8%
Oranje	47	47	47	46	46	-1	-2%
Hooghalen	486	490	499	497	499	13	3%
Wijster	383	393	402	402	402	19	5%
Spier	97	97	97	97	97	0	0%
Drijber	129	129	134	134	133	4	3%
Totaal kerncluster Beilen	5.569	5.833	6.298	6.367	6.395	826	13%
Smilde	1.905	1994	1.989	1.989	1.991	86	4%
Bovensmilde	1.372	1388	1.480	1.490	1.497	125	8%
Hoogersmilde	634	649	698	675	675	41	6%
Totaal kerncluster Smilde	3.911	4.031	4.167	4.154	4.163	252	6%
Westerbork	1.973	2135	2.242	2.243	2.226	253	11%
Elp	187	187	187	187	187	0	0%
Witteveen	193	196	197	198	210	17	8%
Nieuw-Balinge	329	365	369	375	376	47	13%
Zwiggelte	159	159	159	159	159	0	0%
Orvelte	99	101	100	100	100	1	1%
Broekstreek*	197	201	203	204	204	7	4%
Totaal kerncluster Westerbork	3.137	3.344	3.457	3.466	3.462	325	9%
Totaal Midden-Drenthe	12.617	13.208	13.922	13.987	14.020	1.403	10%

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

Wanneer we figuur 1 en 3 met elkaar vergelijken dan is het opvallend dat de woningvoorraad sterker is gestegen dan de bevolking. Tussen 2000 en 2012 is het aantal woningen met 1.403 toegenomen. De bevolking is daarentegen in dezelfde periode 'slechts' met 1.152 personen gestegen. Omgerekend is dit gemiddeld 0,82 inwoner per woning. Beilen (+ 763 woningen) is met 1054 inwoners toegenomen. Gemiddeld 1,38 inwoner per extra woning. Deze vergelijking laat een afname van de huishoudensgrootte zien. De grootte van een gemiddeld huishouden is afgenomen van 2,6 personen per huishouden in 2000 naar gemiddeld 2,4 personen per huishouden in 2012. Deze huishoudensverdunding vindt in de praktijk vooral plaats in de bestaande woningvoorraad (oa: effect van de vergrijzing: toename aantal alleenstaanden). Nieuwbouwwijken als Nagtegaal en Hooimaveld worden immers voornamelijk door gezinnen bewoond.

Wie woont waar

Beilen is de grootste woonkern, met bijna 4.500 huishoudens, op afstand gevolgd door Westerbork, Smilde en Bovensmilde. Westerbork heeft van deze kernen de oudste bevolking. In de grotere kernen Beilen, Smilde en Westerbork wonen relatief veel alleenstaanden, in de overige, kleinere, kernen wonen daarentegen veel gezinnen.

Een vijfde van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen. Actium en Woonservice hebben vooral een hoog aandeel in de rijwoningen, appartementen en ouderenwoningen, terwijl in de gemeente relatief veel vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen zijn. Huishoudens die een corporatiewoning bewonen van Actium of Woonservice hebben vaker een lagere (tot 35 jaar) of hogere leeftijd (65 en 75+) dan bewoners van niet-corporatiewoningen. De corporaties huisvesten voor bijna de helft alleenstaanden, terwijl het aandeel alleenstaanden in niet-corporatiewoningen ongeveer 20% bedraagt. Ook het aandeel eenoudergezinnen in corporatiewoningen is relatief groot. Dit beeld wordt bevestigd vanuit het woononderzoek: huurders zijn overwegend jonger, of juist ouder, en hebben in het algemeen een lagere opleiding en dito inkomen.

Ruim 50% van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont nog in een eengezinswoning. Vooral de jongere huishoudens (tot 35 jaar) en de alleenstaanden tot 55 jaar wonen relatief vaak in een goedkope huurwoning (huurprijs tot 331 euro). Huishoudens met kinderen en huishoudens vanaf 55 jaar bewonen het vaakst middeldure woningen met een huurprijs tussen de 331 en 475 euro per maand.

De huishoudentypen die vaak een goedkope huurwoning bewonen ook relatief vaak een woning met een lage WOZ-waarde (WOZ-waarde tot € 200.000). Gezinnen en samenwonenden bewonen vaak middeldure (WOZ-waarde van € 200.000-€ 330.000) en dure (WOZ-waarde vanaf € 330.000) woningen.

Nieuwbouw vanaf 2007 trekt relatief veel gezinnen met een leeftijd tot 45 jaar aan. Ook het aandeel jonge paren (tot 35 jaar) in de nieuwbouw is relatief groot. Gezinnen met een leeftijd van boven de 45 jaar en paren vanaf 55 jaar komen juist relatief weinig in nieuwbouwwoningen wonen. Veel verhuizingen vinden plaats binnen de eigen kern. Dit geldt met name voor de grotere kernen, waar gemiddeld 8 van de 10 verhuisde huishoudens binnen de eigen kern verhuist. Van de kleinere kernen verhuist een aanzienlijk kleiner deel weer naar een kleine kern: iets meer dan 40%. Het overige deel

verhuist richting één van de grotere kernen. Wanneer we specifiek naar de oudere huishoudens kijken is de verhuisbeweging naar de grotere kernen nog duidelijker zichtbaar. Vestigers van buiten de gemeente komen in Midden-Drenthe ook het vaakst in een van de grotere kernen wonen.

Inwoners van Midden-Drenthe zijn erg honkvast. Bijna de helft van de inwoners van 16 jaar en ouder woont al langer dan 10 jaar op hetzelfde adres. Van het aantal huishoudens dat wel verhuisd is, zijn 3 van de 5 huishoudens binnen de gemeente verhuisd. Bijna 45% van de huishoudens is binnen dezelfde kern verhuisd. De binding van bewoners met de gemeente, en vaak specifiek met het dorp, blijkt erg sterk. Vanuit deze oogpunten bezien kunnen we zeggen dat Midden-Drenthe een aantrekkelijke woongemeente is.

Verhuisgeneigdheid en woonwensen

Tot de groep verhuisgeneigden worden personen en huishoudens gerekend die binnen 2 jaar willen verhuizen en zij die hebben aangegeven al andere huisvesting te hebben gevonden. De meeste mensen wonen naar volle tevredenheid in Midden-Drenthe en hebben dan ook geen verhuisplannen. Ongeveer 31% van alle huishoudens wil (op termijn) verhuizen.

Met bijna 45% wordt 'de woning' aangegeven als belangrijkste verhuisreden. Voor jonge mensen zijn vooral (veranderende) persoonlijke omstandigheden de hoofdreden om te verhuizen.

Een kleine 40% van de (toekomstige) huishoudens wil de gemeente zeker niet verlaten; ruim een derde sluit de eigen gemeente zeker niet uit als toekomstige woonplaats. Kortom: een groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens blijft op Midden-Drenthe gericht! Een meerderheid van de verhuisgeneigde huishoudens die zich zeker, bij voorkeur of eventueel in Midden-Drenthe wil vestigen is op zoek naar een koopwoning respectievelijk een eengezinswoning.

Het aandeel huishoudens dat een meergezinswoning wil is met 29% echter veel groter dan het aandeel meergezinswoningen in de voorraad (bijna 5%). Dit betreft vaak ouderen.

Huishoudens tot 55 jaar hebben de voorkeur voor een koopwoning, terwijl oudere huishoudens vaak op zoek zijn naar een huurwoning.

Van de bijna 11.000 55-plussers in Midden-Drenthe is minder dan een kwart verhuisgeneigd. Weinig oudere huishoudens wonen nu in een meergezins- dan wel ouderenwoning, terwijl een meerderheid hier wel de voorkeur aan geeft.

Ook de vraag naar huurwoningen en nultredenwoningen is groter dan het aantal van deze woningen dat nu door ouderen wordt bewoond, hoewel het verschil tussen potentiële vraag en aanbod hier kleiner is. Veel ouderen willen na de verhuizing kleiner gaan wonen: 3 kamers zijn favoriet. Tweederde van de oudere huishoudens (55+) is op zoek naar een ouderenwoning, waarvan een kwart ook in een appartementen-complex wil wonen.

De verhuisgeneigdheid onder jongeren (16-30 jaar) is groot: tweederde wil binnen twee jaar verhuizen. Meer dan de helft hiervan heeft al activiteiten ondernomen om aan andere woonruimte te komen. In 4 van de 5 gevallen gaat het na de verhuizing om een éénpersoonshuishouden.

Huishoudens van samenwoners geven voor bijna 70% de voorkeur geven aan een woning in de eigen gemeente. Bij alleenstaanden is het aandeel dat buiten de gemeente wil gaan wonen fors groter. Circa 60% van hen wil uit de gemeente

vertrekken. Studie of werk vormen voor jongeren belangrijke vertrekredenen uit de gemeente. 28% van de jongeren wil op kamers, 35% wil een huurwoning (en de rest een koopwoning).

De economische crisis blijkt weinig van invloed te zijn op de woonwensen. Alleen stelt een deel van de mensen de verhuizing uit (bijvoorbeeld omdat men de eigen woning nog niet verkocht heeft) en zijn mensen wat meer geneigd om te huren in plaats van te kopen. Omdat de economische crisis wel degelijk invloed heeft op de woningvraag en het functioneren van de woningmarkt, wordt hier verderop in dit hoofdstuk nog nader op ingegaan.

2.2 Midden-Drenthe straks: toekomstige ontwikkelingen

Er zijn een aantal factoren die een belangrijke rol spelen bij te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo hebben demografische ontwikkelingen effecten op de woningvraag. Ook economische ontwikkeling en de daaraan gerelateerde inkomensontwikkelingen zijn van invloed. In deze paragraaf worden ze besproken.

Demografie en woningvoorraad

We kijken naar de te verwachten ontwikkeling van bevolking en huishoudens tot 2020. Dit doen we met behulp van een aantal prognoses. Er zijn verschillende prognoses in omloop.

In het woningmarktonderzoek van ABF uit 2009 zijn verschillende prognoses (pearl, primos, provincie Drenthe) bestudeerd. Opvallend is dat deze nogal verschillende ontwikkelingen laten zien. Over het algemeen laten de recente landelijke prognoses voor Midden-Drenthe nog een groei zien van 2,5-10% terwijl de provinciale prognose (2009) spreekt over krimp van 15 % van het aantal inwoners. Opvallend daarbij is wel dat de Provinciale Omgevingsvisie uit 2010 Midden-Drenthe in de periode 2008-2019 nog wel ruimte biedt voor uitbreiding van de woningvoorraad met maximaal 1280 woningen. Recent (april 2012) heeft de provincie Drenthe een nieuwe bevolkingsprognose uitgebracht. Daarin wordt voor Midden-Drenthe een afname van de bevolking verwacht, die met name na 2020 zal inzetten. In deze prognose wordt voor Midden-Drenthe nog wel uitgegaan van een huishoudensgroei van +1000 tussen 2010 en 2020. Ondanks de afname van de bevolking zijn er volgens de provincie dus nog wel extra woningen nodig.

De meest recente Primos-prognose (2011) gaat voor Midden-Drenthe met betrekking tot demografische ontwikkelingen uit van een lichte afname van de bevolking tot 2020 met 0,4% ten opzichte van 2010. Het aantal huishoudens zal volgens de prognose tot 2020 met 7% toenemen ten opzichte van 2010 (toename van 964 huishoudens).

Prognoses zijn in feite verkenningen met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Ze laten zien welke ontwikkelingen we mogen verwachten rekening houdend met een aantal aannames. De uitkomsten van een prognose worden voor een belangrijk deel bepaald door dat wat als input wordt meegegeven, zoals ontwikkelingen ten aanzien van geboorte, sterfte en migratie. Ook nieuwbouwplannen en de voorgenomen verdeling daarvan over de regio zoals aangegeven door de provincie, zijn bij prognoses (zoals Primos) een belangrijke inputfactor. Prognoses lopen hierdoor soms erg uiteen en geven daarom slechts een indicatie richting de toekomst.

Een doorkijk naar 2040 laat volgens Primos 2011 zien dat de lichte bevolkingsafname zich voortzet. Het aantal huishoudens blijft volgens Primos 2011 echter groeien. Wanneer we de woningvoorraad aan willen laten sluiten bij de verwachte huishoudensgroei, dan is de uitbreidingsopgave volgens Primos 2011 per saldo circa 1000 woningen. De gewenste woningvoorraad voor Midden-Drenthe in 2020 is volgens Primos 2011 namelijk 15.019 woningen.

Uitgesplitst naar leeftijd zien we tot 2030 de vergrijzing optreden. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder gaat toenemen. Daar staat een afname van het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 30-65 tegenover. Dit is een opvallende ontwikkeling, gezien het feit dat dit juist de bevolkingsgroep is die per saldo vaker in de gemeente Midden-Drenthe en de andere plattelandsgemeenten komen wonen. De vergrijzing gaat gepaard met een toename van het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen, terwijl het aantal gezinnen met kinderen in omvang afneemt.

Prognoses bieden houvast bij het maken van beleidskeuzes en de vertaling daarvan naar het woonprogramma en daaruit voortvloeiende woningbouwprojecten. Veel belangrijker echter dan de ontwikkeling van het aantal inwoners is de huishoudensontwikkeling en dan met name de veranderende samenstelling hiervan. De veranderende samenstelling van de bevolking (oa. de verdergaande vergrijzing) zal leiden tot veranderende woonwensen van onze inwoners. Bij de uitvoer van ons woonbeleid krijgt de kwalitatieve opgave daarom prioriteit: de woonwensen van onze burgers staan centraal.

Factoren van invloed op de woningvraag

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Ook inkomensontwikkeling is sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. Daarnaast heeft de economische- en kredietcrisis, die eind 2008 losgebarsten is, duidelijk invloed op de woningvraag. Er was en is sprake van vraaguitval op de woningmarkt. De huizenprijzen beginnen licht te dalen, woningen staan langer te koop en de doorstroming stagneert. Verschillende nieuwbouwprojecten lopen stroef. Bovendien ondervinden projectontwikkelaars en kopers dat de financiering van projecten of het krijgen van een hypotheek veel lastiger is geworden. De banken zijn voorzichtiger met het verstrekken van leningen. Een waardeestijging van woningen is niet meer vanzelfsprekend.

Met de crisis is de vraag naar huurwoningen toegenomen. Echter, door nieuwe regelgeving komen in principe alleen mensen met een inkomen van maximaal € 34.085,- per jaar (peildatum 2012) in aanmerking voor een sociale huurwoning (maximaal € 664,66 per maand, peildatum 2012). Door deze nieuwe regelgeving krijgen woningcorporaties weer nadrukkelijk de rol van sociale verhuurder. Ze zijn verplicht om 90% van de betaalbare woningen te verhuren aan mensen met genoemd inkomen. Actium en Woonservice voeren overigens allebei het beleid om eventueel toe te wijzen tot de inkomensgrens van €38.000,-.

Het mag duidelijk zijn dat veranderingen in bevolkingssamenstelling, economische- en inkomensontwikkelingen en veranderende wetgeving consequenties hebben voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is zaak hier zo goed als mogelijk op in te spelen.

Hoofdstuk 3

Hoofdpijnen van beleid: visie en ambities

In het vorige hoofdstuk is een analyse van de huidige woningmarkt en de te verwachten ontwikkelingen voor de toekomst gegeven. In dit hoofdstuk beschrijven we de visie van de gemeente op het in Midden-Drenthe te voeren woonbeleid.

3.1 Beleidskaders

Dit nieuwe Woonplan sluit aan bij enkele belangrijke bestaande beleidsdocumenten.

In de eerste plaats is het voorliggende woonplan een uitwerking van de *Visie op Wonen* (januari 2010). Met dit visiedocument heeft de gemeenteraad nadrukkelijk koers willen bepalen voor het toekomstige woonbeleid. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdpijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat.

Tevens sluit dit woonbeleid aan bij de in 2008 vastgestelde visie *“Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020”*. Belangrijke uitgangspunten van deze visie zijn dat Midden-Drenthe een groeiende gemeente is en dat mensen die in Midden-Drenthe wonen er willen blijven wonen!

In 2011 is de visie *“Platteland leeft!”* uitgewerkt in een structuurvisie voor de hele gemeente. Deze visie is vastgesteld in juni 2012 en geeft op hoofdpijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030. De structuurvisie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. Binnen de structuurvisie is wonen een belangrijk thema.

Ook speelt het project *‘Leefbaarheid 2010-2020: Dorpen centraal met bewoners in het middelpunt’* (2009) een belangrijke rol evenals de dorpsvisies die de afgelopen periode door verschillende dorpen zijn opgesteld.

Het *milieubeleidsplan Aangenaam Duurzaam in Midden-Drenthe* is in oktober 2011 vastgesteld. In dit beleidsplan is voor de periode 2011-2014 vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd. Aan het milieubeleidsplan is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

De gemeente heeft de kwaliteit van wonen hoog in het vaandel staan. Binnen het programma ‘inwoners’, ligt de nadruk op het thema wonen. Het accent ligt op de ontwikkeling van oost- Beilen en op het thema energie en bouwen.

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe.

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Drenthe de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. In deze visie presenteert de provincie haar strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020. De provincie heeft de ambitie geformuleerd om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden gezien in samenhang met de volgende *kernkwaliteiten*:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

De provincie constateert dat 'structurele bevolkingsdaling' voor haar een nieuw fenomeen is. Dalende bevolkingsaantallen kunnen leiden tot concurrentie om bewoners en bedrijven. Dit vraagt om nieuwe, bovenlokale visies op de inrichting van de openbare ruimte. De provincie vindt het belangrijk om samen met de gemeenten een adequate strategie te ontwikkelen voor krimpgebieden, met aandacht voor wonen, leefbaarheid, bereikbaarheid en arbeid.

Op het gebied van wonen wil de provincie het volgende bereiken: Drenthe als woonprovincie aantrekkelijker maken met gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. De provincie vindt bovenlokale afstemming noodzakelijk om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om doorstroming op gang te brengen. Daarbij heeft de provincie de volgende aandachtspunten:

- *Doelgroepen.* Kwalitatieve afstemming van het woningaanbod is belangrijk. De huidige bevolking moet binnen een regio voldoende huisvestingsmogelijkheden worden geboden voor haar wooncarrière. Dit betekent dat binnen een regio voldoende aanbod moet zijn voor verschillende doelgroepen.
- *Kwaliteit:* de provincie wil zich bij het wonen meer richten op het regionale niveau en meer op kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De gemeenten kunnen dit uitwerken in op te stellen woonplannen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt.
- De *toedeling van de woonopgave* aan de (sub)streekcentra en overige kernen is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie verwacht van de gemeenten dat de toedeling gebeurt op basis van de functie van de kern binnen de gemeente. Het is daarbij van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave van deze kernen wordt benut om de dorpsranden 'af te hechten.' Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.
- Verder vindt de provincie een goede *regionale samenwerking en afstemming* van belang. Gelet op de demografische ontwikkelingen hecht de provincie eraan dat woningbouwprogramma's in een bovenlokale strategie worden vervat. Om onderlinge concurrentie te voorkomen en de diversiteit in het regionale aanbod te vergroten, moeten regionale afspraken worden gemaakt. Midden-Drenthe is opgenomen in de regio Noord-Drenthe (samen met Assen, Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo). De provincie verwacht van de regio een regionale Woonvisie, waarin kwantiteit en kwaliteit van bouwprogramma's op elkaar zijn afgestemd. Uiteraard wordt er ook afgestemd met grensgemeenten uit andere regio's.

3.2 Visie en ambities op hoofdlijnen

De basis van de visie van de gemeente Midden-Drenthe op het te voeren woonbeleid is in belangrijke mate neergelegd in twee documenten: het Visiedocument Wonen en de Structuurvisie Midden-Drenthe.

Visiedocument Wonen

In het Visiedocument Wonen worden de volgende visie en ambitie genoemd:

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: *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.*

Er wordt daarbij een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. We zouden dit de hoofdpijlers kunnen noemen. De resultaten die de gemeente bereikt wil hebben in 2020 kunnen eigenlijk allemaal onder een van deze 2 hoofdpijlers geschaard worden:

Diversiteit

- Midden-Drenthe beschikt over een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Midden-Drenthe beschikt over voldoende woningen in alle prijsklassen.
- Midden-Drenthe beschikt over flexibel gebouwde woningen, waardoor de woningen ook in de toekomst kunnen blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Hoeven de starters uit de gemeente Midden-Drenthe niet meer naar elders uit te wijken omdat er in Midden-Drenthe voldoende starterswoningen beschikbaar zijn.

Kwaliteit

- Midden-Drenthe is een nog aantrekkelijker woongemeente voor forenzen, door een uitgebreid infrastructureel netwerk, met als startpunt het verbeterde stationsgebied in Beilen.
- Beschikt Midden-Drenthe over duurzame woningen en wordt gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen.
- Zien we meer groen in en rond de dorpen.
- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.

Structuurvisie Midden-Drenthe

In de structuurvisie Midden-Drenthe (juni 2012) is het thema wonen nog eens nader geconcretiseerd. In deze structuurvisie vindt een doorvertaling plaats van de in de *Visie Platteland leeft!* benoemde groei naar 35.000 inwoners. Bij deze doorvertaling gaat het nadrukkelijk niet om het getal, maar om de ambitie die hiervan uitgaat. Het gaat er om een ruimtelijke invulling te geven aan de ambitie en die in te zetten op groei in kwaliteit, aan het overeind houden van de (aanwezige) dagelijkse voorzieningen en het aantrekken van nieuwe inwoners naar de gemeente. Ook een mentaliteitsverandering

hoort bij deze ambitie waarbij leefbaarheid niet enkel afhankelijk is van de demografische ontwikkeling van de gemeente, maar veel meer van een actieve opstelling van de inwoners vraagt, om samen de levendigheid te waarborgen (als tegenhanger van de toenemende individualisatie).

Visie en ambitie: Wonen in Midden-Drenthe doe je met de voordeur in het dorp en de achterdeur aan het landschap. De belangrijkste plek in het dorp is de overdekte ontmoetingsplek, waar de bewoners van de kern samenkomen en gezamenlijke activiteiten ontplooiën. Een belangrijke kwaliteit van Midden-Drenthe is de grote variatie tussen de aanwezige dorpen en buurten. Per dorp wordt dan ook gekeken hoe een kwaliteitslag gemaakt kan worden.

In verband met de nog beperkte groei van de bevolking vindt alleen bij Beilen (substreekcentrum) nog kwantitatieve groei plaats. Er wordt onderzocht of aan de oostkant van Beilen een nieuw buurtschap kan ontstaan. Hier is ruimte voor nieuwe woonconcepten waarbij een extreem duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd. Hierbij past een laag ontwikkelingstempo, zodat telkens goed ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte.

De overige dorpen groeien in een maat, schaal en ritme die past bij het dorp.

De agenda tot 2030 op het gebied van wonen omvat verder de volgende punten:

- Locatiespecifieke aanpak van kwaliteitsverbetering in de kernen:
 - Westerbork inbreiden;
 - Smilde en Bovensmilde herstructureren;
 - In Hooghalen is ruimte voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen reeds aanwezig zijn.
 - Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern;
- Nieuwbouw sluit aan op de woningbehoefte, waarbij flexibiliteit geboden wordt in tijd en doelgroep (= levensloopbestendig bouwen).
- Vraag naar woningen is nu met name eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen voor 'lager' opgeleiden en woningen voor terugkerende jonge gezinnen, waarvan de ouders tijdens studie vertrokken zijn.
- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bij voorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

De in dit hoofdstuk beschreven hoofdlijnen van beleid, voortkomend uit het Visiedocument Wonen en de Structuurvisie Midden-Drenthe, worden in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt. Binnen het woonbeleid worden accenten gelegd. Er wordt onder meer ingegaan op de thema's als leefbaarheid, doelgroepen en 'wonen, welzijn en zorg'.

Hoofdstuk 4

Aandachtspunten in het Woonbeleid

In het vorige hoofdstuk hebben we de hoofdlijn van onze visie en ambities op het gebied van wonen in Midden-Drenthe weergegeven. Centraal staat dat Midden-Drenthe een levendige plattelandsgemeente is waar het prettig wonen is. Om te zorgen dat dit in de toekomst zo blijft, worden er in dit hoofdstuk een aantal belangrijke onderwerpen uitgelicht.

Per thema geven we aan wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

4.1 Regierol gemeente Midden-Drenthe

Bij de uitvoering van het woonbeleid neemt de gemeente het initiatief. De vastgestelde visie en ambitie vormen het sturingskader om zorg te dragen voor een levendige plattelandsgemeente waar het prettig wonen is. De gemeente is meestal niet zelf uitvoerder van het beleid, deze ligt grotendeels in handen van projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorginstellingen. De gemeente neemt in overleg met deze partijen het initiatief om het gewenste woon- en leefklimaat te bereiken. De gemeente is daarbij stimulerend en voorwaardenscheppend. Onder meer door te zorgen voor actuele bestemmingsplannen met in- of uitbreidingsmogelijkheden, een actief grond- en grondprijzenbeleid en eisen te stellen aan duurzaam en energiezuinig bouwen. De gemeente staat open voor goede en nieuwe initiatieven die passen binnen het woonplan.

De instrumenten die de gemeente voor de uitvoer van het woonbeleid beschikbaar heeft zijn de laatste jaren nogal veranderd. Tot een aantal jaren geleden voerde de gemeente zelf veel van haar beleid uit. Tegenwoordig zijn de handelingsmogelijkheden van de gemeente steeds meer beperkt. Van uitvoerder zijn we steeds meer regisseur geworden. We sturen op hoofdlijnen, waarbij ons uitgangspunt is dat onze inwoners een eigen verantwoordelijkheid hebben op het gebied van wonen. Bij de uitvoer van het beleid werken we actief samen met andere partijen. Met de middelen die wij tot beschikking hebben proberen we (de activiteiten van) derden te sturen, te stimuleren en te faciliteren. De rol van de gemeente kan per situatie verschillen. Per situatie, project, gebied of opgave bekijken we welke rol en welke (combinatie van) middelen en instrumenten we het beste kunnen inzetten.

Er zijn verschillende rollen te onderscheiden. De belangrijkste vier zijn:

- *Regisseur: we zijn sturend, voorwaardenscheppend en kaderstellend.* We voeren de regie door heldere uitgangspunten te formuleren waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Zo is het woonplan leidend voor de programmering van nieuwbouwprojecten.

- *Motivator*: we stimuleren, motiveren en verleiden andere partijen om de ambities uit dit woonplan te realiseren. Het kan bijvoorbeeld gaan om het verleiden van oudere bewoners om te verhuizen uit hun grote eengezinswoning naar een kleinere woning (lagere kosten) of een aangepaste of levensloopbestendige woning, door te zorgen voor voldoende aantrekkelijke (nieuwbouw) projecten voor deze doelgroep.
- *Facilitator*: op verschillende manieren maken we het partijen (inwoners, corporaties, ontwikkelaars) mogelijk om hun activiteiten uit te voeren. Bijvoorbeeld door het zorgen voor actuele bestemmingsplannen.
- *Initiator*: de gemeente draagt actief bij aan het behouden en waar nodig versterken van de leefbaarheid van dorpen en buurten, zowel door het onderhouden en investeren in de openbare ruimte als door het, waar mogelijk faciliteren en ondersteunen van organisaties die zich hiervoor inzetten.

Onze regierol komt vooral naar voren bij zaken waar de ambities uit ons woonbeleid niet vanzelfsprekend worden gerealiseerd, zoals bij het aanpakken en (her)ontwikkelen van lastige inbreidingslocaties in de kernen of het huisvesten van (bijzondere) doelgroepen. Dan zullen we meer sturend optreden en middelen die we zelf ter beschikking hebben zoveel mogelijk inzetten.

Voor alle rollen geldt dat het succes afhankelijk is van een goede samenwerking met de uitvoerende partijen. Dat zijn de woningcorporaties, de zorg- en marktpartijen en ontwikkelaars.

Ook lokale belangenbehartigers zoals het dorpenoverleg, seniorenraad en plaatselijke belangenverenigingen hebben een rol bij de organisatie en uitvoering van het woonbeleid.

We willen het gewenste woon- en leefklimaat bereiken door de gemeentelijke regierol in te zetten op de volgende terreinen.

1. Het nieuwbouwprogramma: regie voeren en monitoren

Om er voor te zorgen dat het gewenste nieuwbouwprogramma (zie hoofdstuk 5) zoveel mogelijk gerealiseerd wordt voeren we regie over het programma. Dit doen we door het nieuwbouwprogramma aan de (markt)partijen duidelijk maken. Per locatie zal de gemeente aangeven voor welke doelgroepen zo mogelijk moet worden gebouwd en in welke prijsklassen.

In een woningbouwmonitor houden we de gerealiseerde en de voorgenomen woningproductie bij naar locatie, aantal, fase en doelgroep. Deze monitor vergelijken we regelmatig (minimaal één keer per jaar) met het gewenste programma. Op deze manier houden we goed zicht op de voortgang van het nieuwbouwprogramma en kunnen we tijdig bijsturen als dat nodig mocht zijn. Daarnaast gaan we in gesprek met ontwikkelaars en de corporaties om te bekijken waar mogelijkheden liggen om, indien nodig, de productie aan te passen en meer in overeenstemming te brengen met het gewenste programma.

Actiepunten:

1. Gewenst nieuwbouwprogramma onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen.
2. In gesprek met corporaties en ontwikkelaars over nieuwbouwprogramma.
3. Woningbouwmonitor: bijhouden van de gerealiseerde en voorgenomen woningproductie naar locatie, aantal, fase en doelgroep.

2. Ruimtelijke ordening en Grexwet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro biedt de gemeente diverse instrumenten om het gebruik van de ruimte (waaronder het wonen) te regelen. De Wro verplicht gemeenten om een structuurvisie op te stellen. De Structuurvisie Midden-Drenthe is in juni 2012 vastgesteld.

Het bestemmingsplan is een van de belangrijkste instrumenten uit de Wro. Hierin legt de gemeente vast welke bestemming een bepaald gebied heeft. Vanuit het streven naar flexibiliteit en de mogelijkheid om tijdig in te kunnen springen op een veranderende woningmarkt zorgen we voor actuele bestemmingsplannen met zoveel mogelijk een flexibel karakter.

De nieuwe Grondexploitatiewet, onderdeel van de Wro, 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. In deze wet staat welke regels gelden voor overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en private grondeigenaren. In een exploitatieovereenkomst kan worden geregeld hoe de kosten voor algemene voorzieningen worden verdeeld of welke eisen er worden gesteld ten aanzien van de te realiseren categorieën woningbouw. Dit laatste houdt in dat gemeenten kunnen eisen welk percentage sociaal wordt en welk deel bestemd is voor particulier opdrachtgeverschap. Als partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de gemeente de mogelijkheid om het programma af te dwingen middels een exploitatieplan. De gemeente Midden-Drenthe streeft echter naar overeenstemming via overleg met de grondeigenaren.

Actiepunten:

4. Zorgen voor actuele bestemmingsplannen met zoveel mogelijk flexibel karakter.
5. Actief gebruik maken van sturingsmogelijkheden grondexploitatiewet door afsluiten van exploitatieovereenkomsten bij projecten.

3. Grondbeleid en grondprijzenbeleid

Eind 2007 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid vastgesteld. Het uitgangspunt in deze nota is actief grondbeleid. Soms kan het voorkomen dat faciliterend grondbeleid gewenst of nodig is, dit zal dan per geval bekeken worden. Grondbeleid is volgend op de doelstellingen van andere beleidsterreinen, onder meer volkshuisvesting. Reguliere en strategische grondaankopen moeten dan ook passen binnen de vastgestelde (toekomst)plannen en dorpsvisies van de gemeente en dit woonplan. In de Nota Grondbeleid is een aanzet gegeven tot het opstellen van grondprijzenbeleid. Momenteel wordt dit verder uitgewerkt. Op dit moment hanteert de gemeente voor de sociale huur en sociale koop speciale kavelprijzen.

Actiepunt:

6. Opstellen grondprijzenbeleid

4. Huisvestingswet, woonruimteverdeling en bindingseisen

In de Huisvestingswet zijn regels over woonruimteverdeling (woningtoewijzing, woningonttrekking en woningsplitsing) neergelegd. Een gemeente kan op basis van deze wet een huisvestingsverordening vaststellen en zo sturen in de woonruimteverdeling. In Midden-Drenthe is geen huisvestingsverordening van kracht. De toewijzing van de sociale huurwoningen gaat via de woningcorporaties via het optiemodel (Woonservice) en het aanbodmodel (Actium). Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen en bouw kavels worden door de gemeente momenteel de volgende bindingseisen gesteld:

Substreekcentrum Beilen: maatschappelijke of economische binding aan de gemeente, na 2 maanden is er sprake van vrije verkoop.

Hoofdkernen Bovensmilde, Smilde, Westerbork: 2 maanden binding aan de kern, na 2 maanden binding aan de gemeente en na 4 maanden vrij.

Overige kernen: 6 maanden binding aan de kern, daarna binding aan de gemeente. Dit laatste blijft onverkort van toepassing.

In 2004 zijn deze bindingseisen door de gemeenteraad vastgesteld, met als doel ervoor te zorgen dat bij kaveluitgifte of de verkoop van nieuwbouwwoningen, de inwoners van Midden-Drenthe als eerste voor koop in aanmerking zouden komen. Tegenwoordig zijn bindingseisen omstreden. In principe heeft iedereen het recht van vrije vestiging. Ook in deze tijden van een minder functionerende woningmarkt is het aanmerkelijk moeilijker woningen af te zetten. De afgelopen periode hebben we dan ook een keer ontheffing van de bindingseisen verleend, om een project van de grond te trekken (uitbreidingsplan Witteveen).

Uitgangspunt in de nieuwe Huisvestingswet is het principe van vrije vestiging. Slechts in bijzondere gevallen mag er met bindingseisen gewerkt worden. Met het oog op de nieuwe Huisvestingswet en de actuele situatie op de woningmarkt zullen we de bindingseisen de komende periode onder de loep nemen. Overwogen kan worden de bindingseisen om te zetten in voorrangsregels.

Actiepunt:

7. Bindingseisen kernen evalueren

5. Actief beleid voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. We hanteren als uitgangspunt bij nieuwbouw het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

De gemeente start regelmatig met duurzame projecten onder de naam: 'Thuis in een energiebesparend huis'. Via de projecten als 'Mijn Isolatie' en 'Mijn Zon' begeleidt de gemeente buurtenergieteams bij het nemen van energiebesparende maatregelen. Hierbij wordt samengewerkt met lokale ondernemers en staat het ontzorgen van de huiseigenaren centraal.

Momenteel loopt het project 'Duurzaam Dorp'. Hierbij ondersteunt de gemeente een dorp of buurt bij duurzame initiatieven gericht op energiebesparing en de opwekking van duurzame energie.

Verder laat de gemeente onderzoeken of het mogelijk is om ten oosten van Beilen een nieuw buurtschap te laten ontstaan dat uitzonderlijk duurzaam is.

Actiepunten:

8. Via voorlichting stimuleren en informeren we inwoners over de mogelijkheden voor duurzaam bouwen en verbouwen.
9. We stimuleren energiebesparende maatregelen in de particuliere sector.
10. We stimuleren de opwekking van duurzame energie onder inwoners.
11. Voortzetting van het project 'Duurzaam Dorp'
12. Inzetten op extreme duurzaamheid bij project Beilen-oost

4.2 Variatie en keuzevrijheid

De bevolkingssamenstelling in Midden-Drenthe is divers. Tegelijkertijd zien we deze samenstelling veranderen: de bevolking ontgroent en vergrijst. We willen die diversiteit behouden en inspelen op de komende veranderingen. Dat betekent dat we inzetten op het creëren van een gevarieerd woonaanbod, zowel gemeentebreed als in de afzonderlijke dorpen. Bij nieuwbouwlocaties streven we naar diversiteit in het woningaanbod door de bouw voor verschillende doelgroepen. Hierbij wordt rekening gehouden met het groeiende aantal senioren en de behoefte aan starterswoningen. We vinden het belangrijk dat alle inwoners de mogelijkheid hebben om stappen te zetten in de wooncarrière. Daarbij zien we de invulling van de eigen woonsituatie in de eerste plaats als eigen verantwoordelijkheid van onze inwoners zelf. De rol van de gemeente is om de variatie in het woonaanbod en keuzevrijheid van onze inwoners te faciliteren en te stimuleren. Het gaat daarbij niet alleen om prijsklasse en het onderscheid huur- koop, maar ook om het aanbieden van een breed pallet van woningtypes, zoals starterswoningen, patiowoningen, vrije kavels en andere gewenste types.

Veel mensen zijn tevreden met hun huidige woning en woonomgeving. De meeste bewoners in Midden-Drenthe willen niet verhuizen, zo blijkt uit het woningmarkt-onderzoek. Toch zijn er onder deze groep ook mensen die bepaalde woonwensen willen realiseren, zoals het verbouwen of het veranderen van de eigen woning. Hoewel het vergroten van de mogelijkheden om de eigen woning uit te breiden of aan te passen in principe niet bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt, staan de wensen van onze bewoners centraal: als mensen willen verhuizen willen we een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod kunnen bieden zodat er wat te kiezen valt. Daarnaast willen we mensen die graag in hun eigen woonomgeving willen blijven wonen de mogelijkheid geven om hun woning aan te passen.

Om de variatie in het woningaanbod en de keuzevrijheid van mensen te vergroten zet de gemeente verschillende instrumenten in:

1. Gevarieerd nieuwbouwprogramma

Het nieuwbouwprogramma (hoofdstuk 5) gaat uit van deze gewenste diversiteit en keuzevrijheid. In het programma is rekening gehouden met de kenmerken van het al

bestaande aanbod, het vergroten van de categorieën waar vraag naar is en met de aandachtspunten van beleid die we in dit hoofdstuk beschrijven.

Actiepunt:

13. Opzetten gevarieerd nieuwbouwprogramma

2. Ruimte bieden aan vernieuwende, alternatieve woonvormen en CPO

We willen ruimte bieden aan vernieuwende en 'alternatieve' woonvormen door ontwikkelaars en corporaties te stimuleren om met vernieuwende concepten en ideeën te komen en deze te realiseren. We staan positief tegenover Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld hebben onze voorkeur. Deze concepten kunnen net die extra keuzevrijheid bieden aan de bewoners die daar naar op zoek zijn. In het nog te ontwikkelen Beilen-Oost wordt onderzocht of een extreem duurzaam, organisch groeiend buurtschap haalbaar is. Op dit moment voert een bureau verkennend onderzoek uit naar de mogelijkheden voor het op organische wijze ontwikkelen van een nieuw zeer duurzaam buurtschap ten oosten van Beilen en Lieving. Een dergelijke ontwikkeling zou positief moeten bijdragen aan: de leefbaarheid en de sociale structuur van de bestaande buurtschappen. Daarnaast moet een dergelijke ontwikkeling bijdragen aan de vitaliteit en menging van de gebiedseigen functies; het draagvlak voor de voorzieningen; het opwaarderen van het beekdal landschap en aan de wooncarrièremogelijkheden en beeldkwaliteit van het dorps en groen wonen in mooi Midden-Drenthe.

Actiepunten:

14. Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen.

15. Ontwikkeling van extreem duurzaam buurtschap Beilen-Oost

4.3 Leefbaarheid en woonomgeving

Prettig wonen is gekoppeld aan leefbaarheid. Leefbaarheid kan worden omschreven als de mate van waardering van bewoners voor de leefkwaliteit van hun dorp of buurt. Deze waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren, zoals de aantrekkelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van de woningen, veiligheid, de aanwezigheid van voorzieningen en bereikbaarheid. Daarnaast is het ook van belang dat er een zekere sociale samenhang in de buurt aanwezig is. Wanneer mensen zich betrokken voelen bij de buurt komt dit de leefbaarheid vaak ten goede.

De meeste inwoners zijn heel tevreden over de kwaliteit van het wonen en leven in Midden-Drenthe. Men voelt zich over het algemeen veilig en de betrokkenheid van bewoners bij de buurt wordt als sterk ervaren. Vooral in de kleine kernen is het 'naoberschap' nog volop aanwezig. Als het nodig is helpt men elkaar.

De dagelijkse winkelvoorzieningen, zorgvoorzieningen zoals huisarts en fysiotherapie, sportvoorzieningen en basisonderwijs in de woonplaats worden hoog gewaardeerd. Alleen over voorzieningen voor jongeren in de leeftijd van 12 tot 18 jaar, kinderopvang, speelmogelijkheden voor kinderen en openbaar vervoer is men soms minder vaak (zeer) tevreden.

Ten aanzien van de leefbaarheid in onze gemeente zetten we in op:

1. Faciliteren ten aanzien van de versterking van leefbaarheid in kernen

De gemeente Midden-Drenthe hecht veel waarde aan een goede leefkwaliteit in de dorpen. De in hoofdstuk 2 geschetste demografische ontwikkelingen zoals ontgroening en vergrijzing en op termijn een stabiliserende of zelfs afnemende bevolking kunnen invloed hebben op de leefbaarheid van kernen, bijvoorbeeld als het gaat om het aanbod van onderwijs en het draagvlak van voorzieningen.

Het kan wenselijk zijn om samen met de dorpen (inwoners) en maatschappelijke organisaties te onderzoeken hoe we de leefbaarheid in de kernen kunnen behouden en waar nodig versterken. In Witteveen is een dergelijk project gestart: *'Leefbaarheid 2010-2020: Dorpen centraal met bewoners in het middelpunt'*.

Enkele uitgangspunten ter behoud en versterking van leefbaarheid zijn:

- Leefbaarheid wordt bepaald door de bewoners zelf en daarbij is het 'wij-gevoel' erg belangrijk. Het gemeentelijke dorpenbeleid wordt in Midden Drenthe als erg positief ervaren.
- Activiteiten ter versterking van het fysieke of sociale leefklimaat worden zoveel mogelijk door de gemeente ondersteund.
- Een overdekte ontmoetingsplek (bijvoorbeeld een dorpshuis) in een dorp is van cruciaal belang voor de leefbaarheid van dorpen.
- In stand houden van leefbaarheid kan betekenen dat er clustering of samenwerking van voorzieningen nodig is, bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs.
- Bij een regionaal voorzieningenniveau is een goede infrastructuur (fietspaden, wegen, openbaar vervoer, buurtbus) en de inzet van vrijwilligers belangrijk.
- Drijvende kracht achter een leefbaar dorp zijn vrijwilligers. Het behoud van 'Naoberschap' wordt ook als heel belangrijk ervaren in de dorpen.
- Het verdwijnen van voorzieningen geeft ruimte voor kansen op innovatieve oplossingen (Gebruik leegkomende scholen of andere gebouwen voor de huisvesting van senioren of geef het een andere in het dorp gewenste bestemming). Gebruik van voorzieningen op recreatieparken (winkeltes, zwembad etc) door bewoners uit de omgeving.
- Continuering dorpenbeleid. Het dorpenbeleid in Midden-Drenthe functioneert goed. Hierin blijven we investeren en we kijken of we nog dingen kunnen verbeteren.

2. Kwaliteit openbaar gebied en woonomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte (openbaar groen, infrastructuur etc.) en de woonomgeving (veiligheid, voorzieningen) zijn ook bepalend voor de leefbaarheid in een dorp of buurt. Hierover zijn de bewoners over het algemeen tevreden, zo blijkt uit het woningmarktonderzoek waarin de woonomgeving gemeentebreed met het cijfer 7,7 gewaardeerd wordt. De gemeente zet zich op verschillende manieren in om de kwaliteit van het openbare gebied zo hoog mogelijk te houden:

- Versterken van openbaar groen, wegen en fietspaden. Verder investeren we in de centrumgebieden van de grotere kernen. Beilen: herinrichting omgeving Torenlaan, Markt-Nassaukade, Westerbork: herinrichting Van Weezelplein en omgeving, Hooghalen: herinrichting Hoofdstraat.
- Voldoende aanbod welzijns- en zorgvoorzieningen gemeentebreed: de gemeente werkt hierin samen met zorg- en welzijnsorganisaties.
- De afgelopen periode zijn er door een aantal dorpen dorpsvisies gemaakt (Hooghalen, Oranje, Spier, Hijken). De aanleiding voor het maken van deze visies

was divers. Vaak speelden/spelen er meerdere zaken op bijvoorbeeld het gebied van wonen (uitbreiding, herstructurering of het vrijkomen van een locatie voor functieverandering), voorzieningen of verkeer. Met de visie geeft het dorp aan welke richting zij op wil met het dorp op meerdere terreinen. De gemeente participeert bij elke dorpsvisie en zorgt daarbij voor inbreng van de gemeentelijke beleidskaders, zoals dit Woonplan. Inmiddels zijn onderdelen van de visies, met name als het gaat om de verbetering van de kwaliteit van de Openbare Ruimte in uitvoering en reeds uitgevoerd.

Inventarisatie wijken en buurten

Op dit moment voert de gemeente een inventarisatie uit naar te verbeteren wijken en straten in de gemeente. Doel van deze inventarisatie is de onderhoudstoestand van het openbare gebied (wegen, groen, parkeren, riolering) in de wijken en buurten in de gemeente in beeld te brengen. Er zal een overzichtsdokument gemaakt worden en op basis van criteria zal er een prioritering gekoppeld worden aan de aanpak van de verouderde wijken en straten in onze gemeente met daarbij inzicht in de benodigde financiën. In het onderzoek wordt ook de sociale component meegenomen.

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

3. Kwaliteit woningvoorraad

Het grootste deel van de bestaande woningvoorraad in Midden-Drenthe is over het algemeen van goede kwaliteit. In het woningmarktonderzoek wordt dit bevestigd: bewoners zijn over het algemeen tevreden over de kwaliteit van de woningen. Vooral de huishoudens in koopwoningen zijn vaak zeer tevreden over de kwaliteitsaspecten van de eigen woning. Voor het grootste deel van de woningvoorraad geldt dat regulier onderhoud en beheer door de eigenaren voldoende is om een goed kwaliteitsniveau te genereren. Aandacht en afspraken omtrent deze voorraad vinden we toch van belang om zo te voorkomen dat er in de toekomst mogelijk problemen gaan ontstaan. Daarbij maken we onderscheid tussen de sociale huurvoorraad en koopwoningen.

Sociale huurvoorraad

De bouwkundige kwaliteit van de sociale huurwoningen in onze gemeente is over het algemeen goed. Zowel Actium als Woonservice investeert veel in onderhoud en kwaliteit van het bezit. Grootschalige aanpak van sociale huurwoningen is dan ook niet voorzien. Uiteraard zijn er ook buurten of complexen die wel een opknappbeurt kunnen gebruiken. Wanneer dit buurt- of wijkniveau betreft gebeurt dit altijd in samenwerking met gemeente (aanpak openbare ruimte) en bewoners. Waar sprake is van integrale wijkontwikkeling investeren de gemeente, corporaties en maatschappelijke organisaties gezamenlijk in het vergroten van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

In de gemeente zijn op dit moment een aantal herstructureringsprojecten in uitvoering ter versterking van de leefbaarheid:

- In Westerbork is Woonservice bezig met vervangende nieuwbouw in de bomenlanenbuurt (Berkenlaan en omgeving) bestaande woningen worden vervangen door 16 twee-onder-een kapwoningen. De woningen voldoen niet meer aan de wooneisen van deze tijd. Uitgangspunt is dat de huidige bewoners kunnen terugkeren naar de buurt.
- In Smilde is Actium bezig met vervangende nieuwbouw van 't Beurtschip. Ook delen van Smilde komen op termijn in aanmerking voor herstructurering.
- In Bovensmilde in de Mr Weijerstraat renoveert Actium een aantal woningen. Er is onder meer geïsoleerd en er zijn nieuwe gevels geplaatst.
- In Hoogersmilde vindt een grootschalig herstructureringsproject plaats: de A. Pauwstraat en omgeving wordt grootschalig aangepakt door corporatie Actium en de gemeente, in samenspraak met de bewoners. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en worden vervangen door nieuwe twee-onder-een kap woningen. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. De gemeente investeert in de openbare ruimte.
- Corporaties Actium en Woonservice investeren tevens veel in het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in de sociale woningvoorraad.

Actiepunt:

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

Woningvoorraad koop

In de koopsector zijn de mogelijkheden om een kwaliteitsslag te maken beperkter dan in de sociale huursector, waar de corporatie het initiatief kan nemen. In de particuliere voorraad zal het initiatief van de eigenaar-bewoner moeten komen. De rol van de gemeente beperkt zich tot het stimuleren en waar mogelijk faciliteren. Dit doen we op de volgende manieren:

- We stimuleren particuliere woningeigenaren om maatregelen te nemen ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing door het verstrekken van informatie en advies over mogelijke subsidies en door middel van verschillende projecten onder de noemer 'thuis in een energiebesparend huis'.
- Verder informeren we particuliere woningeigenaren over mogelijkheden om woningen aan te passen (o.a. bij verminderde mobiliteit). De gemeente zorgt waar mogelijk en gewenst (afhankelijk van doelgroepen) voor ruimte in bestemmingsplannen om uitbreiding of aanpassing van woningen mogelijk te maken. Onder voorwaarden is voor bepaalde aanpassingen in de woning een bijdrage vanuit de Wmo mogelijk.
- De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de *Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving*, vastgesteld. Met de welstandsnota ligt een deel van het beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zichzelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er omheen en de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). Door de welstandsnota loop als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component aan elkaar gekoppeld. In de gemeente staat naoberschap hoog in het vaandel. Dat zal, waar mogelijk, worden versterkt. Naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de

buren/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandnota bijdragen aan verhoging van de beeldkwaliteit: “Het is onze wens en overtuiging dat we met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nòg mooier maken!”

- We willen bewoners ruimte bieden om zelf veranderingen in hun woning aan te brengen of meer zeggenschap te geven over het ontwerp en de indeling. Dit moet passen binnen de wettelijke kaders, zoals het Bouwbesluit, maar ook binnen de uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke kaders en welstand. Om uitvoering te geven aan de welstandnota heeft de gemeente een kwaliteitsteam ingesteld. Initiatiefnemers kunnen in een vroeg stadium met hun (ver)bouwplannen bij de gemeente terecht om in gezamenlijkheid tot een bouwplan te komen dat bijdraagt aan (het versterken) de kwaliteit van de woning en woonomgeving.

Actiepunt:

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

4.4 Doelgroepen in Midden-Drenthe

Iedereen moet in Midden-Drenthe naar tevredenheid kunnen wonen: een heel leven lang. Ook mensen die zich in onze gemeente willen vestigen zijn van harte welkom. De gemeente heeft een gevarieerd woningaanbod: voor elk wat wils. Daarnaast besteden we in ons woonbeleid extra aandacht aan doelgroepen die zelf soms moeilijker in een eigen woning kunnen voorzien, zoals mensen met lage inkomens, starters, ouderen en gehandicapten. Ook statushouders behoren tot de doelgroep. In deze paragraaf gaan we hier verder op in.

4.4.1 Kansen voor mensen met lage inkomens

Een belangrijke aandachtsgroep is de huisvesting van mensen met een laag inkomen. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huisvesting voorzien en vormen daarom een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente en de woningcorporaties.

Midden-Drenthe heeft ruim 3.300 sociale huurwoningen. Dit is in principe voldoende om de aandachtsgroep (huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag) te huisvesten. Het is moeilijk te voorspellen hoe de omvang van de aandachtsgroep zich in de toekomst zal ontwikkelen. De verwachting is dat het aantal huishoudens met een laag inkomen op termijn zal afnemen. Dit zal echter mede afhankelijk zijn van economische ontwikkelingen. Door de huidige economische crisis kan de omvang van de aandachtsgroep toenemen, dit afhankelijk van de duur van de crisis. Op dit moment is er een toename van de vraag naar huurwoningen merkbaar.

De benodigde omvang van de voorraad betaalbare woningen is niet alleen afhankelijk van de omvang van de aandachtsgroep. Lang niet elk huishouden met een laag inkomen doet een beroep op een huurwoning van een corporatie. Een belangrijk deel van de aandachtsgroep is woonachtig in een koopwoning. Vaak zijn dit oudere huishoudens, die met een lager inkomen (AOW, pensioen) maar tegen lagere maandlasten (grotendeels afbetaalde hypotheek) in een koopwoning wonen. Daar staat tegenover dat er ook mensen met een hoger inkomen in een betaalbare huurwoning wonen. Deze scheefheid zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar

zijn voor de aandachtsgroep. Met de maximale inkomensgrens die sinds 1 januari 2011 voor sociale huurwoningen is geïntroduceerd, zal deze scheefheid naar verwachting in de toekomst afnemen. Ook het wetsvoorstel 'inkomensafhankelijke huurverhoging' kan mogelijk een toekomstig instrument zijn waarmee getracht wordt het scheefwonen te beperken.

De gemeente vindt de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen belangrijk, maar even zo belangrijk is de kwaliteit van de sociale voorraad. Belangrijkste opgave in de sociale huur is het inspelen op de veranderende vraag naar geschikte woningen voor senioren en andere zorgvragers en het aanpassen van de verouderde voorraad aan de woonwensen van deze tijd. Vernieuwing van een deel van de voorraad zal noodzakelijk zijn.

Met woningcorporaties Actium en Woonservice gaan we afspraken maken over de benodigde omvang en vernieuwing van de sociale huurvoorraad. Hierbij houden we rekening met de huidige situatie op de woningmarkt, de verwachtingen voor de toekomst en de kabinetsplannen.

Actiepunt:

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

4.4.2 Mogelijkheden voor starters

De gemeente vindt het belangrijk dat jongeren binnen de gemeente kunnen blijven wonen wanneer zij dat willen. Ook met het oog op de vergrijzing hechten we eraan dat in de wijken en dorpen sprake is van een evenwichtige opbouw, zowel in bevolkingssamenstelling als woonkwaliteit. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente is ook belangrijk om de leefbaarheid te behouden. Belangrijk in dat verband is het behoud van sociale verbanden en een actief verenigingsleven. Bewoners vinden het vaak van essentieel belang dat de jeugd in de dorpen kan blijven wonen. Juist het behoud van jongeren is zo ontzettend belangrijk voor een leefbare toekomst van de dorpen:

- rol in mantelzorg;
- (actief) lid van verenigingen;
- evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- draagvlak voor voorzieningen, zoals scholen.

Ook dit is een reden om jongeren aan de gemeente te binden of aan te trekken.

1. Opvang in bestaande voorraad, als dat niet mogelijk is: nieuwbouw

In principe is het streven dat jongeren de mogelijkheid moeten hebben om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen. Het liefst vangen we starters op in de bestaande voorraad. Dit kan een huur- of een koopwoning zijn. In de Smildes zijn hier ook voldoende mogelijkheden voor, zowel in de huur- als de koopsector. In de overige delen van de gemeente is het aanbod voor starters echter minder aanwezig. Waar de bestaande voorraad geen mogelijkheden biedt proberen we daarom in overleg met de

dorpen en in samenwerking met de corporaties woningen in het betaalbare segment te bouwen.

Om meer inzicht te krijgen in de woonwensen van de startersdoelgroep wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd onder de (recent vertrokken en in de gemeente gevestigde) starters. Dit, om helder te krijgen wat de precieze verhuismotieven van deze doelgroep zijn. Met de uitkomsten van het onderzoek kunnen we in de toekomst mogelijk beter op de wensen van starters inspelen.

2. Maatschappelijk Gebonden Eigendom

We zien het instrument Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) als een van de manieren om betaalbare woningen voor de startersdoelgroep te realiseren. Koopgarant is de meest voorkomende vorm van verkoop in MGE door corporaties. Bij Koopgarant kan de koper de woning met korting (meestal 25%) kopen van een woningcorporatie. Tegenover de korting staan wel een aantal regels. Zo moet de koper zijn huis verplicht terugverkoopen aan de corporatie. De woning mag niet op de vrije markt worden verkocht. De waardeontwikkeling (stijging of daling) van de woning in de periode tussen koop en verkoop wordt verdeeld tussen corporatie en koper.

Koopgarant maakt een koopwoning betaalbaar en kan dus een middel zijn om de bereikbaarheid van de koopsector te vergroten. Daar komt bij dat de woning bij een volgende verkoop opnieuw als betaalbare woning op de markt kan worden gebracht. In Beilen zijn de hofwoningen in Nagtegaal met Koopgarant verkocht. Ook in de nieuwe uitbreidingswijken van Witteveen en Zwiggelte wordt Koopgarant toegepast evenals aan het Westeinde 27 in Westerbork en in Nieuw-Balinge.

De Koopgarantconstructie heeft naast voordelen echter ook nadelen. In principe worden woningen onder marktprijs verkocht. Daarmee worden ze concurrent van de woningen in de bestaande voorraad die in dezelfde prijsklasse worden aangeboden. Verder is het de vraag of de inzet van Koopgarant door corporaties haalbaar blijft. De financiering ervan is lastiger geworden en in de huidige markt is een waardstijging van woningen niet meer zo vanzelfsprekend als voorheen.

Het aanbieden van Koopgarantwoningen kan samengaan met het concept Te Woon. Bij Te Woon bepalen de toekomstige bewoners zelf of ze de woning willen huren of kopen (eventueel met Koopgarant). In overleg met de corporaties wordt bekeken of dit concept meer (is eerder door Woonservice toegepast bij de woningen in de Klaverstraat in Beilen) in de gemeente kan worden toegepast.

3. Verkoop van huurwoningen

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen. In deze behoefte kan worden voorzien door de bouw van nieuwe woningen, maar ook door de verkoop van huurwoningen. Deze bevinden zich immers over het algemeen vaak in het betaalbare segment. De gemeente wil hierover afspraken maken met de woningcorporaties. Hierbij zal zorgvuldig worden gekeken of en waar het woningbestand van sociale huurwoningen dit toelaat. De kansen van woningzoekenden in de sociale huur mogen niet drastisch verminderen. Dit kan betekenen dat verkoop van huurwoningen alleen mogelijk is nadat er eerst nieuwbouw in de sociale huursector is gepleegd.

4. Starterslening

Sinds 2007 verstrekt Midden-Drenthe startersleningen. De starterslening maakt het mensen met een beperkt inkomen makkelijker om een eerste koopwoning te financieren.

Starterslening Midden-Drenthe

De starterslening overbruggt het verschil tussen het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en de aankoopkosten van de woning.

De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal € 30.000,-.

De Starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt.

Om in aanmerking te komen voor een starterslening hebben we criteria geformuleerd. De Startersregeling is van toepassing verklaard op zowel nieuwbouwwoningen als woningen in de bestaande voorraad, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 175.000,= (grondkosten, bouwkosten en alle overige kosten).

De eerste drie jaar betaalt de koper geen rente en aflossing voor de starterslening. Als het inkomen na verloop van tijd is gestegen, dan gaat de starter naar draagkracht rente en aflossing betalen. Als het inkomen niet voldoende is gestegen, dan kan bij SVn een hertoets aangevraagd worden en worden de te betalen maandlasten bepaald op basis van het inkomen op dat moment.

Via aflossing kunnen de middelen opnieuw worden ingezet (revoluerend fonds).

Met het aanscherpen van de regels voor het verkrijgen van een hypotheek is de belangstelling voor de starterslening toegenomen. Het beschikbare budget is uitgeput. Er zal onderzocht worden of er opnieuw budget beschikbaar zal worden gesteld en of de voorwaarden moeten worden bijgesteld.

Actiepunten:

21. Onderzoek doen naar de verhuismotieven van starters.
22. De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice in overleg over de mogelijkheden voor de inzet van Koopgarant bij toekomstige woningbouwprojecten.
23. De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice afspraken maken over de verkoop van huurwoningen.
24. Mogelijkheden tot het voortzetten van de starterslening onderzoeken.

4.4.3 Statushouders

Elk halfjaar ontvangt de gemeente een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Deze taakstelling wordt opgemaakt op basis van het aantal inwoners van een gemeente. In het verleden heeft de gemeente Midden-Drenthe een forse achterstand opgelopen op het huisvesten van statushouders. Deze achterstand hebben we de laatste jaren ingelopen, mede door de keuze voor een regionale aanpak. Ondanks de inzet van gemeente en corporaties blijft de huisvesting van statushouders een lastig punt. Dit komt onder andere door de huidige lage mutatiegraad van huurwoningen en het feit dat er vooral alleenstaande statushouders wachten op huisvesting in de gemeenten.

De gemeente en woningcorporaties Actium en Woonservice erkennen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. We maken afspraken over de manier waarop

we de taakstelling gaan invullen. Dit doen we redelijkerwijs naar rato van het aanbod aan huurwoningen binnen de gemeente.

Actiepunt:

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

4.5 Wonen, welzijn en zorg

Net als in de rest van Nederland neemt ook in Midden-Drenthe de vergrijzing toe. Mensen worden steeds ouder en ook met een zorgvraag blijven mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning wonen. Dat stelt eisen aan de woningvoorraad. Steeds meer zijn kleinschalige woonvoorzieningen nodig in combinatie met welzijn en zorg. Deze woonvoorzieningen liggen bij voorkeur verspreid in de kernen. Het ontwikkelen van een samenhangende (sociale) infrastructuur voor wonen, welzijn en zorg is nodig om te bereiken dat zoveel mogelijk mensen, al dan niet met beperkingen, in de eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Er zijn kabinetsplannen om de financiering van wonen en zorg binnen instellingen te scheiden. Naar verwachting zal dit betekenen dat op termijn alleen mensen met behoefte aan een zwaardere vorm van zorg in aanmerking zullen gaan komen voor een plek in een verzorgingshuis. Daarbij zullen zij apart huur gaan betalen voor het wonen in een instelling. Mensen met een lichte zorgvraag kunnen niet meer terecht in verzorgingshuizen. Van hen wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen, in hun eigen woonomgeving, met zoveel mogelijk hulp en zorg van familie, vrienden en vrijwilligers.

Volgens het woningmarktonderzoek groeit de opgave op het gebied van wonen en zorg als gevolg van de vergrijzing flink, vooral in de jaren na 2020. Zo woonden er in 2007 in Midden-Drenthe ongeveer 2.400 75-plussers. Naar verwachting zal dit aantal in de periode tot 2020 groeien met zo'n 900.

Een groot deel van de ouderen heeft nog geen behoefte aan zorg. De meeste ouderen willen ook niet verhuizen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat van de bijna 11.000 55-plussers in Midden-Drenthe, minder dan een kwart verhuiscapabel is. Hiervan wil 7% binnen 2 jaar verhuizen en heeft daartoe ook al echt activiteiten ondernomen. De meeste ouderen willen blijven wonen waar ze wonen, zij zullen eerder de eigen woning aanpassen als er enige behoefte aan zorg ontstaat. Opvallend is dat huidige woonsituatie van veel ouderen wel afwijkt van de gewenste woonsituatie. Veel ouderen bewonen een koopwoning terwijl velen behoefte hebben aan een huurwoning. Als ouderen wel willen verhuizen, is ongeveer tweederde van de ouderen op zoek naar een ouderenvoning, zowel op zich zelfstaand of in een complex. Ze zoeken vaak een gelijkvloerse woning (nultredenwoning), met minder kamers dan de huidige woning en velen geven de voorkeur aan een huurwoning.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de vergrijzing in Midden-Drenthe zorgt voor een vraag naar 560 geschikte nultredenwoningen tot 2020. In de jaren daarna zal deze alleen maar toenemen. Met ons beleid spelen we hier op in, waarbij we deze opgave

niet alleen als een nieuwbouwopgave zien. Ook verbouw en herstructurering en het plaatsen van zorgsteunpunten kunnen bijdragen aan de invulling van de opgave.

1. Gevarieerd en passend woningaanbod voor senioren en andere zorgbehoevenden

In het woonprogramma (hoofdstuk 5) houden we rekening met een gevarieerd aanbod van nultredenwoningen voor ouderen. Ook staan we open voor initiatieven vanuit de samenleving met betrekking tot de realisatie van alternatieve woonvormen in combinatie met zorg. Verbouw van voormalige boerderijen tot woon(zorg)eenheden wordt gestimuleerd. Aantrekkelijk aanbod kan ouderen verleiden om te verhuizen, waardoor eengezinswoningen vrijkomen, die weer bewoond zouden kunnen gaan worden door starters en jonge gezinnen. Hiermee kan tevens de doorstroming bevorderd worden.

2. Aanpassing bestaande voorraad

We willen graag dat ouderen doorstromen. Dat is ook het streven vanuit de Wmo. Echter aangezien de meeste ouderen niet willen verhuizen, kijken we ook naar de mogelijkheden om de bestaande voorraad aan te passen. De gemeente wil met de corporaties afspraken maken over aanpassing van de bestaande voorraad zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Een aanzienlijk deel van de ouderen in Midden-Drenthe woont in een eengezinskoopwoning. Wanneer men echter een hogere leeftijd bereikt zijn veel van deze woningen steeds minder geschikt om daar te blijven wonen: de woning en tuin worden te groot, het woningonderhoud te bewerkelijk etc. De gemeente wil bevorderen dat ook deze mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning en leefomgeving kunnen blijven wonen en ondersteunt eigenaarsbewoners met informatie over mogelijke aanpassingen en kosten (o.a. vanuit de Wmo) van de woning. Bij voorkeur in samenwerking met de Stichting Welzijn Ouderen, de seniorenraad en de ouderenbonden.

3. Ruimte voor mantelzorg

Binnen de (geactualiseerde) bestemmingsplannen zijn er over het algemeen mogelijkheden voor het bieden van mantelzorg. Het realiseren van mantelzorg in aanbouwen aan hoofdgebouwen is veelal mogelijk. Het geschikt maken van een (vrijstaand) bijgebouw als mantelzorgwoning kan echter een behoorlijke impact hebben op de ruimtelijke omgeving, met name in de kernen. Het zelfde geldt voor het plaatsen van tijdelijke bouwwerken. Dit vraagt om maatwerk. Op dit moment wordt gewerkt aan gemeentelijk beleid met betrekking tot mantelzorg, waarbij zowel de sociale als ruimtelijke aspecten worden meegenomen. Uitgangspunt is het zo goed mogelijk kunnen faciliteren van mantelzorgers.

4. Bouw en verbouw van levensloopbestendige (flexibele) woningen

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt nog te weinig rekening gehouden met eenvoudige voorzieningen en toekomstige aanpassingen, zoals een natte cel of slaapkamer op de begane grond.

Uitgangspunt bij nieuw- en verbouw van woningen is daarom het inzetten op de bouw van levensloopbestendige (flexibele) woningen. De gemeente wil initiatiefnemers (particulieren, ontwikkelaars, corporaties) stimuleren om bij de bouw of verbouw van woningen rekening te houden met de geschiktheid van de woning voor mensen met een beperking. Op deze manier kan het beroep op woningaanpassingen in de toekomst worden beperkt en de kosten daarvan (uit de Wmo) worden bespaard. Met

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

5. Woonservicezones

De realisatie van woonservicezones wordt gestimuleerd. Een woonservicegebied wordt gekenmerkt door een zodanige combinatie van voorzieningen dat er een prettig leefgebied ontstaat voor mensen met een beperking, ook voor die groepen die nu nog deels intramuraal wonen. De aanwezige woon, zorg, en welzijnsstructuur bedienen niet alleen de mensen met een zorgvraag, maar maken het gebied ook aantrekkelijk voor mensen die (nog) geen zorgvraag hebben. In een dergelijk gebied moet het ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn om te wonen en te verblijven. In het centrum van Beilen en Westerbork wordt ingezet op de realisatie van woonservicezones. In Beilen zal naar verwachting met de start van de eerste uitvoeringsfase in 2014 worden begonnen.

6. Ouderen onder dak

In 2006 is het onderzoek 'Ouderen onder dak in kleine kernen' uitgevoerd. Dit onderzoek had als doel inzicht te verkrijgen in de behoeften van ouderen in kleine dorpen aan wonen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en participatie, alsmede naar de (on-)mogelijkheden om daarin te voorzien.

Naar aanleiding van de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek 'Ouderen onder dak' hebben de bij het onderzoek betrokken partijen, te weten Stichting Welzijn Midden-Drenthe, Stichting Welzijn Ouderen Midden-Drenthe, Woonservice, Dorpenoverleg Midden-Drenthe en de gemeente zich uitgesproken om zich, waar mogelijk, gezamenlijk in te zetten om de woon- en leefsituatie van ouderen in de kleine dorpen en buurtschappen in Midden-Drenthe te verbeteren. Sindsdien zijn er in diverse dorpen al succesvolle initiatieven opgestart en vinden er nog steeds nieuwe initiatieven plaats.

Actiepunten:

26. Zorgdragen voor een passend en gevarieerd woningaanbod voor senioren en zorgbehoevenden
27. Maken van flexibele bestemmingsplannen zodat indien nodig aan/bijgebouwen bij woningen tot tijdelijke woonruimte kunnen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.
28. Bij nieuw- en verbouw van woningen wordt ingezet op levensloopbestendigheid en flexibiliteit van woningen.
29. Met de corporaties wil de gemeente afspraken maken over preventieve aanpassing van bestaande huurwoningen.
30. Stimuleren van de ontwikkeling van woonservicezones.

Hoofdstuk 5

Woonprogramma Midden-Drenthe

In de voorgaande hoofdstukken is de gewenste ontwikkeling van het wonen in Midden-Drenthe duidelijk geworden.

Nu we inzicht hebben gekregen in de visie en ambities van het woonbeleid en de woningbehoefte voor de komende periode, zullen deze in dit hoofdstuk een vertaling krijgen in een indicatief woonprogramma.

Aan de opgave om de woningvoorraad de komende jaren aan te laten sluiten bij de wensen van de huidige en de toekomstige inwoners liggen een aantal uitgangspunten ten grondslag. Hier gaan we in dit hoofdstuk als eerste op in. Vervolgens zal een gemeentebreed nieuwbouwprogramma worden neergezet. De laatste paragraaf zoomt in op het woonprogramma voor de afzonderlijke kernen.

5.1 Uitgangspunten als basis voor het woonprogramma

In de voorgaande hoofdstukken hebben we inzicht gekregen in de visie en ambities en de woningbehoefte voor de komende periode. Op basis hiervan kan een woonprogramma worden geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten hiervoor zijn:

- **Platteland leeft!** Midden-Drenthe ligt in het hart van de provincie Drenthe en heeft als plattelandsgemeente veel kwaliteiten te bieden waarmee we ons onderscheiden van de omliggende gemeenten: we zijn goed bereikbaar via de A28 en het spoor, en kennen veel groen, rust en ruimte. De afzonderlijke kernen hebben daarnaast nog hun eigen identiteit. In de kleine kernen bouwen we in het ritme van het dorp. Nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten qua omvang en uitstraling passen bij het eigene van de dorpen. Ook het programma moet aansluiten bij de plaatselijke behoefte. Waar mogelijk verkiezen we inbreiding boven uitbreiding en bouwen we binnen de randvoorwaarden van een dorps karakter. In paragraaf 5.2 worden de woonprogramma's voor de verschillende kernen weergegeven.
- **Leefbaarheid.** Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat de meeste inwoners in Midden-Drenthe heel tevreden zijn met hun woning en woonomgeving: de leefbaarheid wordt hoog gewaardeerd. Dit willen we behouden en waar het nodig is versterken. We investeren daarom in het behoud van de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Ook, omdat de nieuwbouwmogelijkheden mogelijk een keer eindig zullen zijn. Uit het woningmarkt-onderzoek is een aantal specifieke opgaven naar voren gekomen, zoals bijvoorbeeld de toenemende behoefte aan seniorenwoningen als gevolg van de vergrijzing en de behoefte aan koopwoningen in het betaalbare segment. Dit betekent dat we bij nieuwbouw inzetten op het uitbreiden van de mogelijkheden in deze segmenten.

- **Duurzaamheid.** We vinden duurzaamheid belangrijk. Zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. We zetten in op het gebruik van duurzame materialen en stimuleren van energiebesparende maatregelen.
- **Gevarieerd woningaanbod afgestemd op de behoefte.** We willen onze inwoners een gevarieerd en kwalitatief goed woningbestand bieden: voor elk wat wils, zowel qua prijs als type. We willen partijen uitdagen om vernieuwende woonconcepten te realiseren. Via flexibele bestemmingsplannen kunnen we maatwerk mogelijk maken en zo goed aansluiten bij de vraag.
Met het woningbouwprogramma kunnen we richting geven aan de gewenste ontwikkeling van woningbouwplannen voor de komende jaren. Het programma biedt wel enige ruimte om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt: economische vooruitzichten bijvoorbeeld kunnen invloed hebben op de keuze tussen huur en koop. Door monitoring en evaluatie (zowel kwantitatief als kwalitatief) kunnen we tijdig bijsturen. Naast flexibiliteit in het woonprogramma brengt het bouwen van levensloopbestendige woningen flexibiliteit mee doordat deze voor verschillende doelgroepen interessant en geschikt zijn.

Indicatief nieuwbouwprogramma tot 2020

Wanneer we de woningvoorraad aan willen laten sluiten bij de verwachte huishoudensgroei zoals beschreven in hoofdstuk 2 is er nieuwbouw nodig.

De omvang en samenstelling van het nieuwbouwprogramma is gebaseerd op:

- De ambities in dit woonplan ten aanzien van groei, leefbaarheid, diversiteit en het vergroten van de kansen van verschillende doelgroepen op de woningmarkt;
- De woningbehoefte zoals die naar voren komt uit het woningmarktonderzoek;
- De huidige nieuwbouwplannen (2012 t/m 2020).

De gewenste uitbreidingsopgave is per saldo circa 700 woningen (prognose Primos 2008) tot 1000 woningen (Primos 2011 en ruimte uit provinciale omgevingsvisie 2010) in periode tot 2020. Het nieuwbouwprogramma ligt hiermee een stuk lager dan in het Woonplan uit 2005. De belangrijkste reden hiervoor is de verwachting dat de bevolking de komende periode minder sterk zal groeien en zich op langere termijn zal stabiliseren.

De omvang van het gewenste nieuwbouwprogramma tot 2020 komt uit op circa 700 woningen tot 1000 woningen (gemiddeld 87-125 woningen per jaar).

Samenstelling nieuwbouwprogramma

Het onderstaande overzicht geeft de gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma indicatief (in bandbreedtes) weer. Deze samenstelling sluit aan bij de wensen van bewoners (woningmarktonderzoek) en de visie en ambities zoals die in de voorgaande hoofdstukken zijn geformuleerd.

Het programma omvat de hele gemeente. Uitgegaan is van een toename van het aantal huishoudens met 700 tot 1000 tot 2020. De nieuwbouwaantallen zijn naar prijsklasse onderscheiden, waarbij er géén rekening is gehouden met sloop of omzettingen. Hierover zullen met de corporaties nog nadere afspraken worden gemaakt. Deze samenstelling is een indicatie. Dit gemeentebrede nieuwbouw-

programma dient als leidraad bij de uitwerking van projecten en hoeft niet op elke locatie te worden toegepast. Invulling van specifieke locaties en projecten is maatwerk. Als het gaat om het te bouwen woningtype is vooral de inzet op starterswoningen en geschikte woningen voor ouderen of andere zorgvragers belangrijk.

Indicatieve samenstelling nieuwbouwprogramma Midden-Drenthe tot 2020

Segment	Aantal woningen	%
Huur betaalbaar (kernvoorraad: max. €475)	-52 -74	-7,4%
Huur middelduur (tussen € 475 en €664,66)	96 - 137	13,7%
Huur duur (boven huurtoeslaggrens €664,66)	57 - 81	8,1%
Koop betaalbaar (tot €200.000 v.o.n.)	310 - 443	44,3%
Koop middelduur (tussen €200.000 en €350.000 v.o.n.)	235 - 336	33,6%
Koop duur (meer dan €350.000 v.o.n.)	54 - 77	7,7%
Totaal	700 - 1000	100%

Toelichting op het nieuwbouwprogramma

- Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de in de woningmarktanalyse geconstateerde grote vraag naar betaalbare en (middel)dure koop. In het programma is 33% middeldure koop en 44% betaalbare koop opgenomen.
- We weten niet hoe de economie zich de komende jaren zal ontwikkelen. Elk jaar kijken we daarom hoe de economie ervoor staat en wordt het bouwprogramma waar nodig aangepast. Als het economisch klimaat geen verbetering laat zien moet wellicht overwogen worden een groter accent te leggen op de huur of te zoeken naar flexibiliteit tussen huur en koop. Afhankelijk van het economisch perspectief zullen inwoners kiezen voor (voorlopig) huur of meteen kopen. Dit kan vragen om tussenvormen tussen huur en koop.
- Het bovenstaande nieuwbouwprogramma is indicatief en vormt de leidraad bij ontwikkelingen. Het precieze bouwprogramma is echter afhankelijk van de behoefte uit de markt. Via de woningbouwmonitor worden daarom jaarlijks de ontwikkelingen in de voortgang van de nieuwbouw gevolgd. Indien nodig wordt het programma op basis van actuele woningmarktinformatie aangepast.
- Faseerbaarheid en een goede monitoring zijn belangrijker dan het vaststellen van een precies bouwprogramma, aangezien de marktomstandigheden steeds veranderen
- Er is behoefte aan flexibiliteit en met name in de kleine kernen. Daar willen we ruimte voor woningbouw bieden, in kleine aantallen, maar voor een langere periode. Fasering is dus met name in de kleine kernen belangrijk. Woningbouwlocaties worden zo inricht dat elke fase ook een afgerond geheel vormt. Mocht de woningbehoefte stagneren, dan kan een ontwikkeling in een lager tempo doorgaan of vroegtijdig worden afgerond.
- De vraag naar woningen en plannen verandert continu. Voorkomen moet worden dat er teveel woningen in hetzelfde of het verkeerde segment worden gebouwd. Wij nemen als gemeente daarom de regie en stellen kaders bij nieuwe initiatieven. Gekeken wordt of een nieuw plan past binnen de marktvraag tot 2020 en andere initiatieven die in ontwikkeling zijn. Criteria zijn onder meer:
 - Passendheid binnen de woningbehoefte en marktvraag tot 2020;
 - Kansrijkheid van het plan ten aanzien van de ruimtelijke aspecten;

- Het initiatief draagt bij aan Midden-Drenthe als levendige plattelandsgemeente;
- Financiële haalbaarheid.

5.2 Woonprogramma voor de kernen

In deze paragraaf wordt een woonprogramma voor de kernen weergegeven. Er is onderscheid gemaakt naar 3 kernclusters: Beilen, Westerbork en Smilde. Zoveel mogelijk is invulling gegeven aan de woningbehoefte per kern en de mogelijkheden op het gebied van wonen voor de toekomst.

In het woonprogramma zijn per kern (potentiële) locaties voor woningbouw opgenomen. Welke woningen precies moeten worden gebouwd hangt af van concrete kansen, van de locatie en van de omgevingskenmerken. Mogelijk komen er de komende periode nog nieuwe of andere kansrijke locaties in beeld. Er moet ruimte blijven om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en marktvraag. Wanneer de aantallen binnen de woonprogramma's per kern hiervoor geen ruimte bieden, zijn er binnen het eerdergenoemde gemeentebrede nieuwbouwprogramma 40 woningen beschikbaar om dergelijke gewenste ontwikkelingen toch mogelijk te kunnen maken.

In het algemeen moet nieuwbouw in omvang en qua uitstraling passen bij het eigene van de dorpen. Zo heeft Beilen als substreekcentrum een wat 'stedelijker' karakter dan de overige kernen. Tevens heeft Beilen een regionale functie op het gebied van wonen, wat betekent dat er in deze kern ook voor de regionale behoefte mag worden gebouwd. Als gevolg hiervan zal het grootste deel van de gemeentelijke nieuwbouwopgave in Beilen worden gebouwd.

De bouw mogelijkheden zijn meer begrensd dan in het Woonplan uit 2005. Dit vraagt om extra veel aandacht voor kwaliteit en fasering.

Verder zijn de volgende uitgangspunten richtinggevend bij het invullen van programma's voor specifieke locaties in de dorpen:

- Er wordt ingezet op locatiespecifieke aanpak van kwaliteitsverbetering in de kernen:
 - Westerbork inbreiden;
 - Smilde en Bovensmilde herstructureren;
 - In Hooghalen is ruimte voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen reeds aanwezig zijn.
- Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern;
- Nieuwbouw sluit aan op de woningbehoefte, waarbij flexibiliteit geboden wordt in tijd en doelgroep (= levensbestendig bouwen).
- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bij voorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).

Achtereenvolgens komen de dorpen in de kernclusters Beilen, Smilde en Westerbork aan de orde.

5.2.1 Kerncluster Beilen

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



Beilen

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	10.213	Woningvoorraad 2000	4.118
Bevolking 2012	11.267	Woningvoorraad 2012	4.881
	+1054		+763
Bevolkingsgroei 2000-2012	9%	Toename woningvoorraad 2000-2012	16%
Inwoners < 25 jr.	27%	Percentage huurwoningen 2012	34%
Inwoners > 75 jr.	11%	Percentage koopwoningen 2012	66%

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
335-480	Nagtegaal fase 3	120	Rij / 2/1 kap/ vrijstaand	Divers	Planologisch geregeld	0-45
	Nagtegaal fase 3 uitbreiding	60	Rij / 2/1 kap/ vrijstaand	Divers	Voornemen	
	Karspelstraat / Weversstraat fase 2	35	appartementen	Divers /senioren	Voornemen	
	Hoek Esweg / Dingspelstraat	61	appartementen	Senioren	Planologisch geregeld	
	Tilkamp	10	2/ 1 kap	Divers	Voornemen	
	Ettenstraat, fase 2	pm	appartementen	Divers /senioren	Voornemen	
	Beilen-West Verl. Havenstraat	pm	pm	Divers	Voornemen	
	Woonservicezone	pm	Appartementen/ grondgebonden	Senioren / divers	Voornemen	
	Beilen-Oost	Ca. 500 ² waarvan 150 tot 2020	pm	Divers	Voornemen	

² De capaciteit van het gebied Beilen-Oost is circa 500 woningen. Voor Beilen wordt tot 2020 echter uitgegaan van een benodigde uitbreidingscapaciteit van de woningvoorraad van 335 tot 480 woningen, afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de actuele behoefte. Ook gezien de plannen op andere woningbouwlocaties in de kern Beilen zal er daarom voor Beilen-Oost vooralsnog worden uitgegaan van de mogelijkheden voor de realisatie van ongeveer 150 woningen in de periode tot 2020, waarbij wordt ingezet op nieuwe woonconcepten waarbij een extreem duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd. Hierbij past een laag ontwikkelings tempo, zodat telkens goed ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte.

Woonprogramma Beilen

Beilen kent verreweg de grootste groei van het inwoneraantal en de woningvoorraad van de gemeente de afgelopen jaren. Met name op de nieuwbouwlocatie Nagtegaal zijn veel woningen gerealiseerd. De bouw mogelijkheden voor Beilen tot 2020 liggen tussen de 335 en 480 woningen, afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de daadwerkelijke behoefte. In Nagtegaal zijn nog mogelijkheden om uit te breiden en in het centrum van Beilen bevindt zich het woonservicezonegebied waar ook grootschalige ontwikkelingen op stapel staan. De nu bekende planlocaties bieden voldoende ruimte om te voorzien in de woningbehoefte tot 2020. Naar verwachting kan er op de potentiële locaties meer gebouwd worden dan noodzakelijk is om in de behoefte te voorzien. Dit vraagt om het maken van keuzes en het faseren van projecten. Verder zijn er potentiële locaties waarvan de plancapaciteit nog niet bekend is.

In de structuurvisie Midden-Drenthe is ervoor gekozen om alleen in Beilen nog kwantitatieve groei plaats te laten vinden. Beilen ligt centraal en heeft goede infrastructurele verbindingen en een goed voorzieningenaanbod. Momenteel wordt onderzocht of aan de oostkant van Beilen een nieuw buurtschap kan ontstaan. Hier is ruimte voor nieuwe woonconcepten waarbij een extreem duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd. Hierbij past een laag ontwikkelingstempo, zodat telkens goed ingespeeld kan worden op de actuele woningbehoefte. Om de status van substreekcentrum waar te kunnen maken, is het voor de gemeente van belang om een aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu te creëren. Dit kan in Beilen-oost.

Het accent van de woningbouwopgave in Beilen zal liggen op jonge gezinnen (deze hebben zich het meeste van elders in onze gemeente gevestigd), starters en senioren. Om starters aan een woning te helpen zal onder andere de doorstroming worden gestimuleerd. Door woningen voor ouderen te bouwen (oa in het woonservicezonegebied) kunnen woningen voor starters vrijkomen.

Beilen heeft een gevarieerd aanbod aan zorg. Het huidige aanbod verzorgd wonen, omvat de Bernardstede, Stroomdal, Markehuus, Hofstaete en Eshuus. Verpleeghuiszorg wordt aangeboden in de Altingerhof en Wester Es. Samen met Woonservice en diverse zorginstellingen werkt de gemeente aan de realisatie van een woonservicezone in het centrum van Beilen. Veel zorginstellingen in Beilen vervullen een functie voor de opvang van de behoefte aan zorg en nultredenwoningen uit de omliggende kleine kernen.

Hijken

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	891	Woningvoorraad 2000	309
Bevolking 2012	872	Woningvoorraad 2012	337
	-22		+28
Bevolkingsgroei 2000-2012	-5%	Toename woningvoorraad 2000-2012	8%
Inwoners < 25 jr.	30%	Percentage huurwoningen 2012	10%
Inwoners > 75 jr.	5%	Percentage koopwoningen 2012	90%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
15-20	Zwartingerkamp fase 1	1	Rij / 2/1 kap/ vrijstaand	Divers	Planologisch geregeld	5-10
	Zwartingerkamp fase 2	8-10	Rij / 2/1 kap/ vrijstaand	Divers	Voornemen	
	Kerkgebouw aan De Drift	pm	pm	pm	Voornemen	
	De Kiemstee	pm	pm	pm	Voornemen	

Woonprogramma Hijken

Hijken is een esdorp en wordt gerekend tot de in cultuurhistorisch opzicht waardevolle nederzettingen. Deze kwalificatie heeft vooral betrekking op het oostelijke en zuidelijke deel van het dorp, waar rond de twee brinken het karakter van het oorspronkelijke esdorp nog goed bewaard is gebleven.

Het aantal inwoners van Hijken is de afgelopen jaren met vijf procent gedaald. Het aantal woningen is daarentegen licht toegenomen. De afgelopen jaren is er met name gebouwd op de uitbreidingslocatie aan de Zwartingerkamp.

Momenteel wordt voor Hijken een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het waarborgen van de karakteristieke aspecten van het esdorp is daarbij een van de uitgangspunten. De bebouwing aan de brinken, langs de uitvalswegen en aan de Drift is zodanig bestemd dat, ook in geval van ver- of herbouw aansluiting wordt gevonden bij de gewenste ruimtelijke opbouw.

Naar verwachting is in Hijken de komende 10 jaar nog behoefte aan ongeveer 15 tot 20 woningen. Op de nieuwbouwlocatie Zwartingerkamp, is momenteel nog ruimte voor 1 vrijstaande woning. Binnen de in gang gezette structuur van deze nieuwbouwlocatie is het nog mogelijk om zo'n 8 tot 10 woningen te realiseren. Deze worden via het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De invulling van het woningtype is flexibel en afhankelijk van de vraag. Het ontwerp van de woonlocatie is zodanig opgezet dat er sprake is van een definitieve afronding, maar ook dat er op termijn een verdere uitbreiding in westelijke richting mogelijk is.

Mogelijk vrijkomende locaties voor woningbouw zijn het voormalige kerkgebouw aan De Drift en de locatie van de school De Kiemstee.

De incidentele behoefte aan wonen met (intensieve) zorg in Hijken zal overwegend in Beilen worden opgevangen.

Oranje

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	136	Woningvoorraad 2000	47
Bevolking 2012	118	Woningvoorraad 2012	46
	-18		-1
Bevolkingsgroei 2000-2012	-15%	Toename woningvoorraad 2000-2012	-2%
Inwoners < 25 jr.	27%	Percentage huurwoningen 2012	21%
Inwoners > 75 jr.	2%	Percentage koopwoningen 2012	79%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
5	Uitleg Oranje	5	Nader in te vullen, mogelijk 2/1 kap	Divers	Planologisch geregeld	-

Woonprogramma Oranje

In 1913 wordt aan het Oranjekanaal de Coöperatieve Aardappelmeelfabriek 'Oranje' gebouwd. Bij de fabriek ontwikkelt zich het dorp Oranje. Het dorp zelf heeft zich door de afwezigheid van uitbreidingen niet verder ontwikkeld tot een kern. Het is een lintdorp gebleven. Sinds 2000 is de woningvoorraad in Oranje nagenoeg gelijk gebleven. Het inwonertal is met 15 % afgenomen.

Momenteel wordt voor Oranje een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Naar verwachting is in Oranje tot 2020 nog behoefte aan ongeveer 5 woningen. In het bestemmingsplan wordt aan de westzijde van het dorp een uitbreidingsgebied opgenomen. Gezien de geringe belangstelling voor huidige vrije kavels wordt er rekening gehouden met een flexibele stedenbouwkundige invulling (zowel ruimtelijk als naar woningtype en fasering), zodat op de wens naar kleinere kavels kan worden ingespeeld.

Bij de woonuitbreiding aan de westzijde wordt voortgeborduurd op het bestaande stedenbouwkundige patroon door het lint uit te breiden met vijf tot acht woningen. Dit kunnen, afhankelijk van de marktvraag, zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen zijn. Met het realiseren van de hiervoor genoemde woningen kan in de komende jaren ruimschoots in de behoefte worden voorzien.

Hooghalen

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	1567	Woningvoorraad 2000	486
Bevolking 2012	1381	Woningvoorraad 2012	499
	-186		+13
Bevolkingsgroei 2000-2012	-13%	Toename woningvoorraad 2000-2012	3%
Inwoners < 25 jr.	28%	Percentage huurwoningen 2012	12%
Inwoners > 75 jr.	7%	Percentage koopwoningen 2012	88%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
30-45	Brootacker II	45	Nader in te vullen	Divers	In procedure	-
	Voormalig AZC-terrein	pm			Genoemd in dorpsvisie	
	Diverse locaties genoemd in dorpsvisie	pm			Genoemd in dorpsvisie	

Woonprogramma Hooghalen

Hooghalen behoort tot een van de grotere kernen van de gemeente en ligt ongeveer acht kilometer ten noorden van Beilen. Van origine is Hooghalen een esdorp, maar er is van het oorspronkelijke karakter weinig bewaard gebleven. Het dorp kent geen brink(en) met daaromheen los gegroepeerde bebouwing, maar wordt eerder gekenmerkt door een patroon van straten met overwegend aaneengesloten bebouwing.

De woningvoorraad in Hooghalen is de afgelopen jaren slechts met 13 woningen uitgebreid. De bevolking is drastisch afgenomen, mede door het vertrek van het AZC. Naar verwachting is de eigen woningbehoefte in Hooghalen tot 2020 ongeveer 20 tot 30 woningen. Vanwege de strategische ligging van Hooghalen (nabij nieuwe ontwikkelingen Assen-zuid) en het kunnen handhaven van het voorzieningenniveau wordt er voor gekozen om in te zetten op de bouw van 40 tot 45 woningen. Dit aantal kan worden weggezet op de uitbreidingslocatie Brootacker II, waarvoor momenteel een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. De kwalitatieve woningbehoefte wordt bepaald aan de hand van een woonwensenquête, die in samenwerking met de plaatselijke belangenvereniging is uitgezet onder dorpsbewoners. Naar verwachting zal worden ingezet op een gedifferentieerd woningbouwprogramma (mogelijkheden voor huur en koop en de uitgifte van bouw kavels). In samenwerking met corporatie Woonservice wordt getracht het gewenste programma te realiseren.

Andere, potentiële woningbouwlocaties, zoals het voormalige AZC-terrein zijn de komende jaren niet nodig om aan het woonprogramma te kunnen voldoen.

Uit de woonwensenquête is naar voren gekomen dat er behoefte is aan seniorenwoningen of een kleinschalig woon-zorgcomplex. Er zijn echter geen concrete plannen voor de bouw van een dergelijke voorziening. De overige incidentele behoefte aan wonen met (intensieve) zorg zal overwegend in Beilen worden opgevangen.

Wijster

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	990	Woningvoorraad 2000	383
Bevolking 2012	1075	Woningvoorraad 2012	402
	+85		+19
Bevolkingsgroei 2000-2012	8%	Toename woningvoorraad 2000-2012	5%
Inwoners < 25 jr.	28%	Percentage huurwoningen 2012	12%
Inwoners > 75 jr.	8%	Percentage koopwoningen 2012	88%

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
15-20	Nije Weg fase 2	8	Nader in te vullen	Divers	In procedure	7- 12
	Nieuwe Es 6a en 8	pm			Voornemen	

Woonprogramma Wijster

In Wijster hebben het inwonertal en de woningvoorraad de afgelopen jaren groei doorgemaakt. Het aantal inwoners van Wijster de afgelopen jaren met acht procent

gegroeid en het aantal woningen met vijf %. De afgelopen jaren is er met name gebouwd op de uitbreidingslocatie aan de zuidkant van het dorp: de Nije Weg. Momenteel wordt voor Wijster een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het waarborgen van de karakteristieke aspecten van het esdorp is daarbij een van de uitgangspunten. Naar verwachting is in Wijster de komende 10 jaar nog behoefte aan ongeveer 15 tot 20 woningen. Aan de zuidkant van het dorp ligt de meest recente uitbreidingslocatie voor woningbouw: de Nije Weg. Binnen de bestaande structuur van deze nieuwbouwlocatie is het nog mogelijk om ongeveer 8 à 10 woningen te realiseren. In dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 6 woningen bij recht te realiseren. Voor een deel van het gebied is een wijzigingsgebied opgenomen: vanwege milieuzonering van een aangrenzend agrarisch bedrijf is woningbouw in dat gebied op dit moment niet mogelijk. Mochten er in de toekomst mogelijkheden ontstaan dan kan de wijzigingsbevoegdheid toegepast worden

Voor de locatie de Nieuwe Es 6a en 8 zijn plannen in ontwikkeling voor het herontwikkelen van de locatie, mogelijk met woningbouw.

De incidentele behoefte aan wonen met (intensieve) zorg in Wijster zal overwegend in Beilen worden opgevangen. Wel staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van kleinschalige woonvormen in bijvoorbeeld een voormalige boerderij.

Spier

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	305	Woningvoorraad 2000	97
Bevolking 2012	337	Woningvoorraad 2012	97
	+32		0
Bevolkingsgroei 2000-2012	9%	Toename woningvoorraad 2000-2012	0%
Inwoners < 25 jr.	26%	Percentage huurwoningen 2012	0%
Inwoners > 75 jr.	4%	Percentage koopwoningen 2012	100%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
5-7	Zuidwestkant van Spier	5-7	Nader in te vullen	Divers, oa starters	In dorpsvisie genoemd	-

Woonprogramma Spier

Spier is van oudsher een Esdorp gelegen langs de A28. De bevolking is de afgelopen jaren licht toegenomen. Het aantal woningen in Spier is al jaren ongewijzigd.

In de Visie Ruimtelijke Ontwikkeling Spier (2009) heeft het dorp de voorkeur uitgesproken voor een woningbouwlocatie aan de zuidwestkant van het dorp.

Woningbouw op deze locatie zal pas mogelijk zijn na de aanleg van een geluidswal.

Naar verwachting is in Spier tot 2020 een beperkte woningbehoefte van ongeveer 5 woningen. Door de inwoners van Spier is aangegeven dat er vooral behoefte is aan starterswoningen in het dorp.

In Spier zijn geen voorzieningen voor verzorgd, beschermd of intramuraal wonen. De behoefte in Spier aan vormen van wonen met zorg is zo klein, dat in de kern geen

voorzieningen gerealiseerd hoeven of zullen worden. De incidentele vraag kan elders worden opgevangen (vooral Beilen).

Drijber

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	471	Woningvoorraad 2000	129
Bevolking 2012	491	Woningvoorraad 2012	133
	+20		+4
Bevolkingsgroei 2000-2012	4%	Toename woningvoorraad 2000-2012	3%
Inwoners < 25 jr.	26%	Percentage huurwoningen 2012	5%
Inwoners > 75 jr.	3%	Percentage koopwoningen 2012	95%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
5-10	Uitbreiding Nijenkamp	8	Vrijstaand en 2/1 kap	Divers	In procedure	2

Woonprogramma Drijber

Drijber is een voormalig esdorp bestaande uit lintbebouwing. In het dorp domineert de woonfunctie. Er staan voornamelijk voormalige agrarische panden en woningen die in de jaren dertig zijn gebouwd na de komst van de VAM in Wijster.

Voor Drijber wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De verwachte woningbehoefte voor Drijber ligt tussen de vijf en tien woningen. In het bestemmingplan is voor acht woningen een bouwmogelijkheid opgenomen. Het gaat om een voortzetting van het bebouwingslint aan de westzijde van de Nijenkamp, aan de zuidkant van het dorp.

Uit de gehouden woonwensenenquête onder de bevolking is naar voren gekomen dat er behoefte is aan 2/1 kapwoningen, vrijstaande woningen en woningen voor starters.

De incidentele behoefte aan wonen met (intensieve) zorg in Drijber zal overwegend in Beilen worden opgevangen.

5.2.2 Kerncluster Smilde

Het kerncluster Smilde bestaat uit de kernen Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde.



Smilde

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	4.578	Woningvoorraad 2000	1.905
Bevolking 2012	4.570	Woningvoorraad 2012	1.991
	-8		+86
Bevolkingsgroei 2000-2012	0%	Toename woningvoorraad 2000-2012	4%
Inwoners < 25 jr.	27%	Percentage huurwoningen 2012	30%
Inwoners > 75 jr.	9%	Percentage koopwoningen 2012	70%

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
50-75	Locatie achter oude gemeentehuis	16	2/1 kap/vrijstaand	Divers	Planologisch geregeld	-
	Deel evenemententerrein	14	pm	Divers	Voornemen	
	Locatie achter voormalige agrarische unie	24	divers	Divers	Voornemen	
	HoekVeenhoopsweg / Linthorst Homanweg	19	Appartementen en 2/1 kap	Senioren gezinnen	Planologisch geregeld	

Woonprogramma Smilde

Smilde is de afgelopen tien jaar, qua inwoneraantal stabiel gebleven. De woningvoorraad is met vier procent toegenomen. In de structuurvisie Midden-Drenthe (2011) is voor de Smildes gekozen voor een kwaliteitsslag. Uitbreiding van de kernen wordt niet meer nagestreefd. Ingezet wordt op herstructurering en vervangende nieuwbouw, revitalisering van de oudere dorpsdelen en het eventueel opvullen van open plekken in het dorp. In het bestemmingsplan Smilde zijn een aantal potentiële inbreidingslocaties opgenomen.

Uitgaande van een inbreidings- en herstructureringsprogramma bedragen de woningbouw-mogelijkheden tot 2020 voor Smilde circa 50 – 75 woningen tot 2020.

Smilde kent een ruim aanbod aan zorgvoorzieningen. Het huidige aanbod verzorgd wonen, betreft de Meerpaal en 't Beurtschip. Bij 't Beurtschip vindt vervangende nieuwbouw plaats. Komend jaar wordt gestart met de laatste fase. In de Driemaster wordt intramurale zorg geboden. De capaciteit in Smilde is deels bedoeld voor de opvang vanuit de kernen Bovensmilde en Hoogersmilde en vervult daarmee een (beperkte) regionale functie.

Bovensmilde

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	3.625	Woningvoorraad 2000	1.372
Bevolking 2012	3.597	Woningvoorraad 2012	1.497
	-28		+125
Bevolkingsgroei 2000-2012	-1%	Toename woningvoorraad 2000-2012	8%
Inwoners < 25 jr.	29%	Percentage huurwoningen 2012	27%
Inwoners > 75 jr.	5%	Percentage koopwoningen 2012	73%

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
25-50	Locatie Witterweg	20	2/1 kap	Divers	Planologisch geregeld	5-30
	Terrein achter NH-kerk / volkstuinen	pm	pm			
	Locatie school ds Dijkstrastraat	pm	divers	Divers	Voornemen	

Woonprogramma Bovensmilde

In de structuurvisie Midden-Drenthe (2011) is voor de Smildes gekozen voor een kwaliteitsslag. Uitbreiding van de kernen wordt niet meer nagestreefd. Ingezet wordt op herstructurering en vervangende nieuwbouw, revitalisering van de oudere dorpsdelen en het eventueel opvullen van open plekken in het dorp.

Uitgaande van een inbreidings- en herstructureringsprogramma bedragen de woningbouwmogelijkheden tot 2020 voor Bovensmilde circa 25 – 50 woningen tot 2020. Bovensmilde heeft een aantal potentiële locaties, zoals scholenlocatie aan de ds. Dijkstrastraat, die op termijn in aanmerking komen voor het realiseren van nieuwe woningen.

Met de realisatie van het complex aan de J. de Walstraat in Bovensmilde is voorzien in de behoefte aan ouderenhuisvesting in het dorp.

Hoogersmilde

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	1.622	Woningvoorraad 2000	634
Bevolking 2012	1.660	Woningvoorraad 2012	675
	38		+41
Bevolkingsgroei 2000-2012	2%	Toename woningvoorraad 2000-2012	6%
Inwoners < 25 jr.	26%	Percentage huurwoningen 2012	25%
Inwoners > 75 jr.	5%	Percentage koopwoningen 2012	75%

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
15-20	Hoogersmilde uitbreiding	8	2/1 kap / vrijstaand	Divers	Planologisch geregeld	7-12
	A.Pauwstraat eo.	vervanging	2/ 1 kap	Senioren /gezinnen	Planologisch geregeld	

Woonprogramma Hoogersmilde

In de structuurvisie Midden-Drenthe (2011) is voor de Smildes gekozen voor een kwaliteitsslag. Na afronding van het uitbreidingsplan aan de Hulzebosstraat wordt verdere uitbreiding van Hoogersmilde niet meer nagestreefd. Ingezet wordt op herstructurering en vervangende nieuwbouw, revitalisering van de oudere dorpsdelen en het eventueel opvullen van open plekken in het dorp.

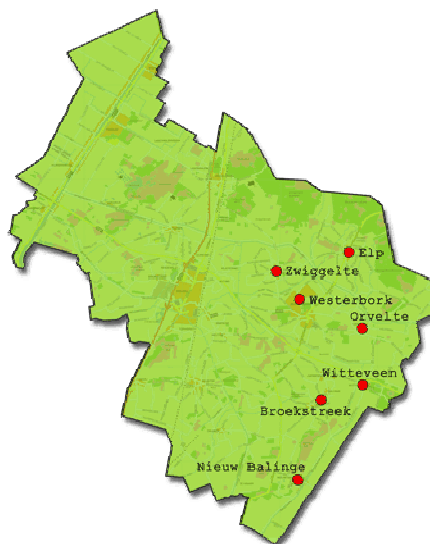
Uitgaande van een inbreidings- en herstructureringsprogramma bedragen de woningbouwmogelijkheden tot 2020 voor Hoogersmilde circa 15 – 20 woningen tot 2020. In Hoogersmilde wordt de A. Pauwstraat en omgeving grootschalig aangepakt. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en worden door

Actium vervangen door nieuwe twee-onder-één-kap woningen. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. De gemeente investeert in de openbare ruimte.

In Hoogersmilde is aan de Kylstraat voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen door de bouw van een complex met een uitvalbasis voor zorg (verzorgd wonen).

5.2.3 Kerncluster Westerbork

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



Westerbork

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	4.671	Woningvoorraad 2000	1.973
Bevolking 2012	4.934	Woningvoorraad 2012	2.226
	+263		+253
Bevolkingsgroei 2000-2012	5%	Toename woningvoorraad 2000-2012	11%
Inwoners < 25 jr.	25%	Percentage huurwoningen 2012	24%
Inwoners > 75 jr.	12%	Percentage koopwoningen 2012	76%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
100-140	Westeinde 27	12	2/1 kap	Starters	In uitvoering	-
	Achtergebied boerderijen Hoofdstraat	27	grondgebonden	Divers, oa senioren	In structuurvisie	
	Meursinge	12	Appartementen / 3 vrijstaand	Divers /senioren	Voornemen	
	Lindelaar	24	appartementen	Senioren	In structuurvisie	
	Wegwijzer	30	appartementen	senioren	In structuurvisie	
	Hoek Roessinghkamplaan / Westeinde	20	appartementen	senioren	In structuurvisie	
	Voormalig AZC-terrein	15	vrijstaand	Divers	In procedure	
	VKW-terrein	pm	Appartementen/ grondgebonden	Senioren / divers	In structuurvisie	
	Terrein gemeentewerf	pm	pm	Divers	In	

				structuurvisie
Zandhoeklaan	10	pm		In structuurvisie
Borkerkoel	pm	pm		In structuurvisie

Woonprogramma Westerbork

De woningbehoefte in Westerbork bedraagt voor de periode 2010-2020 ongeveer 100-140 woningen. Er zijn voldoende potentiële locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Bij het benutten van inbreidingslocaties zal op locaties in de buurt van voorzieningen prioriteit worden gegeven aan het bouwen van nultreden(huur)woningen en zorgwoningen. Tevens realiseert dit de doorstroming, waardoor woningen beschikbaar komen voor onder meer starters. Ook wordt ingezet op het betaalbare koopsegment (tot € 200.000), aangezien het aanbod in deze prijsklasse beperkt is. Aan het Westeinde 27 worden 12 woningen in dit segment gebouwd.

In Westerbork wordt door middel van herstructurering in de huursector een kwaliteitsslag gemaakt. Woonservice is begin 2011 aan de slag gegaan met vervangende nieuwbouw in de bomenlanenbuurt (Berkenlaan en omgeving). De woningen worden vervangen door 16 twee-onder-één-kapwoningen. Uitgangspunt is dat de huidige bewoners kunnen terugkeren naar de buurt.

In Westerbork bestaat een grote behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Naast de behoefte van de eigen inwoners vervult het dorp echter ook voor senioren uit omliggende dorpen een zekere opvangfunctie. Om in het tekort aan seniorenwoningen te voorzien zal actief gezocht worden naar geschikte locaties, bijvoorbeeld rondom bestaande woon-zorgcomplexen. Het Derkshoes onderzoekt de mogelijkheid tot het realiseren van ouderenwoningen op de locatie van de Wegwijzer. Woonservice en Icare ontwikkelen plannen voor 24 zorgplaatsen op de plek van een voormalige boerderij aan de Hoofdstraat.

Elp

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	499	Woningvoorraad 2000	187
Bevolking 2012	439	Woningvoorraad 2012	187
	-60		0
Bevolkingsgroei 2000-2012	-14%	Toename woningvoorraad 2000-2012	0%
Inwoners < 25 jr.	22%	Percentage huurwoningen 2012	6%
Inwoners > 75 jr.	8%	Percentage koopwoningen 2012	94%

Aantal woningen	Locatie	Plan capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
5-10	Diverse locaties binnen de kern	5-10	pm	Divers	Planologisch geregeld	-

Woonprogramma Elp

In Elp is de bevolking teruggelopen met 14%. De woningvoorraad is de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven.

Naar verwachting is in Elp de komende 10 jaar nog behoefte aan ongeveer 5 tot 10 woningen. In het bestemmingsplan Elp wordt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen uitgegaan van het principe 'bouwen op dorpse schaal'. Op beperkte plekken in de kern kan passend bij het karakter van het dorp worden gebouwd. Bijvoorbeeld op het achtererf van een boerderij.

Witteveen

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	589	Woningvoorraad 2000	193
Bevolking 2012	577	Woningvoorraad 2012	210
	-12		17
Bevolkingsgroei 2000-2012	-2%	Toename woningvoorraad 2000-2012	8%
Inwoners < 25 jr.	29%	Percentage huurwoningen 2012	10%
Inwoners > 75 jr.	5%	Percentage koopwoningen 2012	90%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
10-15	Uitleg oostzijde dorp	14	Vrijstaand / 2/1 kap	Divers	Planologisch geregeld	-

Woonprogramma Witteveen

De kern Witteveen is gelegen in het oostelijk gedeelte van de gemeente Midden-Drenthe. Het dorp is gelegen aan de N381, de doorgaande weg van Beilen naar Emmen. Witteveen is een heideontginningsdorp. Het dorp is ontstaan in 1926 als werkverschaffings-project op het Balingerveld en is daarmee het jongste dorp van Midden-Drenthe.

In Witteveen is de omvang van de bevolking licht afgenomen. De woningvoorraad is met 17 woningen gegroeid, waarvan er 10 woningen vorig jaar opgeleverd zijn in het uitbreidingsplan. De woningbehoefte voor Witteveen is ongeveer tien tot vijftien woningen. Op de uitbreidingslocatie is nog ruimte voor 14 woningen en dus van voldoende omvang om in de behoefte te voorzien. In samenwerking met Woonservice en in overleg met de plaatselijke belangenvereniging trachten we het gewenste programma te realiseren.

Nieuw-Balinge

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	986	Woningvoorraad 2000	329
Bevolking 2012	1.036	Woningvoorraad 2012	376
	+50		+47
Bevolkingsgroei 2000-2012	5%	Toename woningvoorraad 2000-2012	13%

Inwoners < 25 jr.	31%	Percentage huurwoningen 2012	22%
Inwoners > 75 jr.	7%	Percentage koopwoningen 2012	78%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
15-20	Uitleglocatie Broestroekenweg	15-20	Vrijstaand / 2/1 kap	Divers	In procedure	-
	Locatie Morgenster	pm				
	Mantingerveld	7	vrijstaand	divers	Voornemen	

Woonprogramma Nieuw-Balinge

In Nieuw-Balinge is de omvang van de bevolking licht toegenomen. De woningvoorraad is met 47 woningen gegroeid, waarvan er de laatste jaren voornamelijk gebouwd is op de uitbreidingslocatie aan de Breistroekenweg. De woningbehoefte voor Nieuw-Balinge is ongeveer vijftien tot twintig woningen. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan waarin voldoende bouw mogelijkheden op de uitbreidingslocatie worden opgenomen om in de behoefte te voorzien.

Verder zijn er in Nieuw-Balinge ontwikkelingen voor een aantal vrijstaande woningen in het Mantingerveld, nabij het voormalige munitiedepot.

Onderzocht wordt of het recreatiepark de Breistroeken kan worden omgezet naar een permanente woonbestemming.

De voormalige schoollocatie De Morgenster zou een mogelijke woningbouwlocatie kunnen zijn in de toekomst. Een en ander afhankelijk van de behoefte.

Ten aanzien van wonen en zorg zijn er in het dorp geschikte seniorenwoningen. Woonservice heeft een aantal woningen verbouwd tot nultredenwoningen. Voor intensieve zorg is men op Westerbork aangewezen.

Zwiggelte

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	460	Woningvoorraad 2000	159
Bevolking 2012	433	Woningvoorraad 2012	159
	-27		0
Bevolkingsgroei 2000-2012	-1%	Toename woningvoorraad 2000-2012	0%
Inwoners < 25 jr.	27%	Percentage huurwoningen 2012	4%
Inwoners > 75 jr.	8%	Percentage koopwoningen 2012	96%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
15-20	Uitleglocatie Olde Gard	12	Vrijstaand / 2/1 kap	Divers	Planologisch geregeld	-
	Kavels Ripkampenweg	2	vrijstaand		Planologisch geregeld	

Woonprogramma Zwiggelte

Zwiggelte is een dorp met een nog sterk agrarisch karakter en de daarbij horende structuur. De ruimtelijke kwaliteit van het esdorp, alsmede de architectonische kwaliteit van de bebouwing, is over het algemeen zeer hoog.

In Zwiggelte heeft jarenlang geen woningbouw plaatsgevonden. Onlangs is het bestemmingsplan voor Zwiggelte geactualiseerd. Hierin zijn een aantal locaties woningbouw opgenomen:

- gemeentelijk opslagterrein Ripkampenweg;
- locatie 'nieuwbouwcluster Schoolweg/Ripkampenweg';
- nieuwe kavel ten oosten van Schoolweg 1.

Voor wat betreft de uitbreidingslocatie achter de bestaande woningen aan de Ripkampenweg en de Schoolweg, is een verkavelingsplan gemaakt waarbij een 12-tal woningen gegroepeerd is rond een 'ontsluitingslus'. Het betreft 8 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. In samenwerking met Woonservice en in overleg met de plaatselijke belangenvereniging wordt het gewenste programma invuld. Dit betreft zowel koop als huur.

Orvelte

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	235	Woningvoorraad 2000	99
Bevolking 2012	211	Woningvoorraad 2012	100
	-24		1
Bevolkingsgroei 2000-2012	-11%	Toename woningvoorraad 2000-2012	1%
Inwoners < 25 jr.	21%	Percentage huurwoningen 2012	8%
Inwoners > 75 jr.	6%	Percentage koopwoningen 2012	92%

Orvelte is een dorp met hoge cultuurhistorische waarde. Het is een beschermd dorpsgezicht. Uitbreiding van de woningvoorraad wordt in principe niet nagestreefd. Incidentele kansen, zoals bijvoorbeeld de verbouw van een boerderij tot wooneenheden zullen afzonderlijk beoordeeld worden.

De Broekstreek

Bevolking		Woningvoorraad	
Bevolking 2000	559	Woningvoorraad 2000	197
Bevolking 2012	554	Woningvoorraad 2012	204
	-5		7
Bevolkingsgroei 2000-2012	-1%	Toename woningvoorraad 2000-2012	4%
Inwoners < 25 jr.	30%	Percentage huurwoningen 2012	1%
Inwoners > 75 jr.	5%	Percentage koopwoningen 2012	99%

Aantal woningen	Locatie	Plancapaciteit	Woningtype	Doelgroep	Status	Rest
15-20	Garminge: Garmingerstukken / Schapendiek	8	Huur / koop	Divers, oa starters	In dorpsvisie	-
	Balinge: diverse locaties	6	vrijstaand	divers	In dorpsvisie	
	Mantinge: diverse locaties	9	vrijstaand	divers	In dorpsvisie	

Woonprogramma De Broekstreek

De verwachte woningbehoefte voor de Broekstreek is 15 tot 20 woningen voor de komende periode.

In de Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 zijn de nieuwbouwmogelijkheden binnen Balinge, Garminge en Mantinge verkend. Voorop staat dat de essen, het Mantingerzand, het beekdal, de Ecologische Hoofdstructuur en de waardevolle groenplekken moeten worden ontzien. Daarnaast is het van belang dat de dorpen niet aan elkaar groeien en dat er geen staarten met lintbebouwing ontstaan met uitzondering van de Steendervalsweg aangezien dit een heideontginning is. Dit heeft geleid tot de visiekaart met potentiële nieuwbouwlocaties. Waar mogelijk zijn de nieuwbouwlocaties als 'wijzigingsbevoegdheid' in het bestemmingsplan meegenomen.

In samenwerking met Woonservice en in overleg met de plaatselijke belangenvereniging trachten we het gewenste programma te realiseren. Starterswoningen zijn door de Broekstreek als aandachtspunt aangegeven.

Hoofdstuk 6

Uitvoeringsprogramma

Hoe zorgen we ervoor dat de woorden in daden worden omgezet? Hoe geven we uitvoering aan de visie en ambities zoals aangegeven in hoofdstuk 3, en hoe zorgen we dat de beschreven maatregelen en instrumenten worden ingezet? In dit hoofdstuk geven we aan hoe de gemeente, samen andere partijen, gaat werken aan de organisatie en uitvoering van dit woonplan.

In de eerste paragraaf wordt beschreven hoe we communiceren over het woonbeleid en samenwerken met anderen. De tweede paragraaf gaat in op de monitoring en evaluatie van het Woonplan. De derde en laatste paragraaf bevat tot slot een uitvoeringsprogramma voor de komende periode.

6.1 Communicatie en samenwerking

Als gemeente zijn we regisseur van het lokale woonbeleid. We kiezen ervoor te sturen op hoofdlijnen en we laten de realisatie zo veel mogelijk over aan andere partijen. We zijn daarbij voorwaardenscheppend, initiërend en motiverend.

De gemeente is verantwoordelijk voor beleid dat zo goed mogelijk het collectief belang dient. Dat de gemeente meestal het beleid niet zelf uitvoert, kan dan lastig zijn. Vanuit onze regierol proberen we daarom draagvlak voor ons beleid te creëren bij de uitvoerende partijen. Draagvlak ontstaat door communicatie en samenwerking met partners, burgers en instellingen. Onderstaand gaan we hier verder op in.

Communiceren over het woonbeleid

Om de ambities uit dit Woonplan gerealiseerd te krijgen is het erg belangrijk dat de partijen waar we mee samenwerken, bekend zijn met het woonplan en hier hun activiteiten zoveel mogelijk op afstemmen. We zullen de visie en ambities uit het woonplan op verschillende manieren bekend maken. Ook na vaststelling van het woonplan, blijven we de visie en het programma krachtig uitdragen. Belangrijk onderdeel daarvan is goede informatievoorziening voor bewoners (via onze gemeentelijke website, lokale pers en de corporaties) over projecten en activiteiten op het gebied van wonen.

Communicatie met belanghebbenden

Voor een succesvolle uitvoering van het woonplan is de samenwerking en communicatie met verschillende partijen van groot belang. Op verschillende manieren geeft de gemeente vorm aan de communicatie met 'externe' partijen:

Woonconferentie: de gemeente zal twee-jaarlijks een woonconferentie organiseren om met de partijen die bij de uitvoering van het wonen in Midden-Drenthe zijn betrokken te spreken over (de voortgang) van het woonbeleid en de situatie op de woningmarkt.

(Project-)gericht overleg: bij specifieke projecten kijkt de gemeente welke partijen belanghebbend zijn en direct bij het project betrokken moeten worden. Aan hen wordt gevraagd in projectverband of in andere vorm te participeren in het proces.

Bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties: minimaal twee maal per jaar overleggen de portefeuillehouder wonen en de directies / besturen van Woonservice en Actium over het te voeren beleid. Ook zullen er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Naar behoefte vindt ambtelijk overleg plaats.

Informeel overleg: naast het bestuurlijk overleg vindt ook binnen 'informele netwerken' overleg plaats. Om zaken snel helder te krijgen is dit een effectieve werkwijze. Dit overleg is altijd aanvullend op bovenstaande vormen van overleg en nooit ter vervanging.

Het vraagstuk rond de vergrijzing pakken we in gezamenlijkheid met onze partners uit de woon-, zorg- en welzijnssector op. We willen zorgen voor een integraal en gecombineerd pakket van wonen met zorg- en welzijnsdiensten. De gemeente neemt hierbij vanuit de Wmo een sterke regierol en we zetten in op een nauwe samenwerking met aanbieders van zorg en welzijn.

Overleg en een goede samenwerking met projectontwikkelaars en bouwbedrijven is nodig om de ambities uit het woonplan, met name het nieuwbouwprogramma, te realiseren. We verwachten van deze partijen dat zij bijdragen aan het realiseren van de ambities en plannen uit dit woonplan. De uitgangspunten uit het woonplan zijn voor de gemeente dan ook de inzet van het overleg. Per locatie vertalen we de ambities in randvoorwaarden en leggen dit vast in een overeenkomst.

Midden-Drenthe maakt deel uit van de regio Noord Drenthe (zie omgevingsvisie Drenthe, juni 2010). Binnen deze regio stemmen we ons woonbeleid af. Afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie.

De gemeente kan niet zonder samenwerking met en het draagvlak onder bewoners. Een belangrijk basisdocument voor dit woonplan is dan ook het woningmarktonderzoek geweest. Daarnaast betrekken we het dorpenoverleg en de plaatselijke belangenverenigingen bij de uitvoering van beleid en bij concrete plannen.

Via de gemeentelijke website en de Krant van Midden-Drenthe houden we bewoners op de hoogte van de plannen en (voortgang) van projecten.

Actiepunten:

31. Gemeente draagt zorg voor communicatie over Woonplan met bij het wonen betrokken partijen
32. Periodiek overleg met de corporaties. Onder meer over: de omvang van de sociale huurvoorraad, strategisch voorraadbeleid, herstructurering, verkoop van huurwoningen, slaagkansen doelgroep, energiebesparing en duurzaamheid, inzet Te Woon en Koopgarant-woningen, realisatie van woon/ zorgprojecten en het huisvesten van statushouders
33. Nieuwe prestatieafspraken maken met de corporaties Actium en Woonservice onder meer over bovenstaande onderwerpen
34. Opstellen regionale woonvisie met de gemeenten in Noord-Drenthe

6.2 Monitoring en evaluatie

De actiepunten in dit Woonplan volgen we op hun effectiviteit. Jaarlijks vindt er daarom een korte monitor plaats, dat ingaat op het woonprogramma in de kernen, de stand van zaken van de actiepunten uit dit woonplan en het functioneren van de lokale woningmarkt.

Na twee jaar vindt een woonconferentie (met betrokken partijen wordt gesproken over de voortgang van het woonbeleid en de situatie op de woningmarkt) plaats en wordt het Woonplan aansluitend geëvalueerd om te bekijken in hoeverre de ambities zijn nageleefd en of bijstelling van beleidsuitgangspunten nodig is.

Na vier jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt meestal zodanig gewijzigd, dat een herziening van het Woonplan voor de hand ligt.

Actiepunten:

- 35. Jaarlijkse monitor waarin wordt ingegaan op het woonprogramma in de kernen, de stand van zaken van de actiepunten uit dit woonplan en het functioneren van de lokale woningmarkt.
- 36. Organiseren woonconferentie
- 37. Het Woonplan na 2 jaar evalueren en na 4 jaar actualiseren.

6.3 Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma staan actiepunten benoemd, die voortkomen uit de voorgaande hoofdstukken.

In de kolom 'actiepunten' staan de acties en afspraken samengevat. In de derde kolom staat wie verantwoordelijk is voor of participeert in de uitvoering. In de vierde kolom staat de termijn.

	Actiepunten	Betrokken partijen	Wanneer
1	Gewenst nieuwbouwprogramma onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen.	Gemeente, ontwikkelaars	Doorlopend
2	In gesprek met corporaties en ontwikkelaars over nieuwbouwprogramma.	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars	Doorlopend
3	Woningbouwmonitor: bijhouden van de gerealiseerde en voorgenomen woningproductie naar locatie, aantal, fase en doelgroep.	Gemeente	Doorlopend
4	Zorgen voor actuele bestemmingsplannen met zoveel mogelijk flexibel karakter.	Gemeente	Doorlopend
5	Actief gebruik maken van sturingsmogelijkheden grondexploitatiewet door afsluiten van exploitatieovereenkomsten bij projecten.	Gemeente	Doorlopend
6	Opstellen grondprijzenbeleid.	Gemeente	Eerste kwartaal 2013
7	Bindingseisen kernen evalueren.	Gemeente	Eerste kwartaal 2013

	Actiepunten	Betrokken partijen	Wanneer
8	Via voorlichting stimuleren en informeren we inwoners over de mogelijkheden voor duurzaam bouwen en verbouwen.	Gemeente , inwoners	Doorlopend
9	We stimuleren energiebesparende maatregelen in de particuliere sector.	Gemeente, inwoners	Doorlopend
10	We stimuleren de opwekking van duurzame energie onder inwoners.	Gemeente, inwoners	Doorlopend
11	Voortzetting van het project 'Duurzaam Dorp'.	Gemeente, inwoners	2012 / 2013
12	Inzetten op extreme duurzaamheid bij project Beilen-oost.	Gemeente en andere partijen	Doorlopend
13	Opzetten gevarieerd nieuwbouwprogramma.	gemeente	Doorlopend
14	Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen.	Gemeente, ontwikkelaars, corporaties	Doorlopend
15	Ontwikkeling van extreem duurzaam buurtschap Beilen-Oost.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
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.	Gemeenten en andere partijen	2012 / 2013
17	Uitvoer project inventarisatie wijken en buurten (fysiek en sociaal).	Gemeenten en andere partijen	2012
18	Bij integrale wijkontwikkelingsprojecten investeren de gemeente, corporaties en maatschappelijke organisaties gezamenlijk in het vergroten van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
19	Actieve inzet kwaliteitsteam bij ontwikkeling van projecten en initiatieven ter versterking van de ruimtelijke (beeld) kwaliteit in de gemeente.	Gemeente	Doorlopend
20	De gemeente, Actium en Woonservice maken afspraken over de minimale omvang en de vernieuwing van de sociale huurvoorraad.	Gemeente, corporaties,	Eerste helft 2013
21	Onderzoek doen naar de verhuismotieven van starters.	Gemeente	Gereed eerste kwartaal 2013
22	De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice in overleg over de mogelijkheden voor de inzet van Koopgarant bij toekomstige woningbouwprojecten.	Gemeente, corporaties	Doorlopend
23	De gemeente gaat met corporaties Actium en Woonservice afspraken maken over de verkoop van huurwoningen.	Gemeente, corporaties	Eerste helft 2013
24	Mogelijkheden tot het voortzetten van de starterslening onderzoeken.	gemeente	Eind 2012 / begin 2013

	Actiepunten	Betrokken partijen	Wanneer
25	Gemeente en corporaties blijven zich in de toekomst inzetten voor de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders.	Gemeente, corporaties	Doorlopend
26	Zorgdragen voor een passend en gevarieerd woningaanbod voor senioren en zorgbehoevenden.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
27	Maken van flexibele bestemmingsplannen zodat indien nodig aan/bijgebouwen bij woningen tot tijdelijke woonruimte kunnen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.	gemeente	Doorlopend
28	Bij nieuw- en verbouw van woningen wordt ingezet op levensloopbestendigheid en flexibiliteit van woningen.	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
29	Met de corporaties wil de gemeente afspraken maken over preventieve aanpassing van bestaande huurwoningen.	Gemeente, corporaties	Eerste helft 2013
30	Stimuleren van de ontwikkeling van woonservicezones	Gemeenten en andere partijen	Doorlopend
31	Gemeente draagt zorg voor communicatie over Woonplan met bij het wonen betrokken partijen.	gemeente	Doorlopend
32	Periodiek overleg met de corporaties. Onder meer over: de omvang van de sociale huurvoorraad, strategisch voorraadbeleid, herstructurering, verkoop van huurwoningen, slaagkansen doelgroep, energiebesparing en duurzaamheid, inzet Te Woon en Koopgarant-woningen, realisatie van woon/ zorgprojecten en het huisvesten van statushouders.	Gemeente, corporaties	Doorlopend
33	Nieuwe prestatieafspraken maken met de corporaties Actium en Woonservice onder meer over bovenstaande onderwerpen.	Gemeente, corporaties	Eerste helft 2013
34	Opstellen regionale woonvisie met de gemeenten in Noord-Drenthe.	Gemeente en regio-gemeenten	Gereed eind 2012 of eerste kwartaal 2013
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.	gemeente	Jaarlijks
36	Organiseren woonconferentie.	gemeente	2014
37	Het Woonplan na 2 jaar evalueren en na 4 jaar actualiseren.	Gemeente in samenwerking met andere partijen	2014, 2016

Bijlage 1. Aanwezige organisaties woonconferentie 22 april 2010

- Dorpenoverleg Midden-Drenthe
- BOKD
- Huurdersvereniging Samen Sterk
- Stichting Huurdersraad Smilde
- Bouwend Nederland, regio Noord
- Credo Integrale Planontwikkeling
- Bouwfonds Ontwikkeling BV
- Groothuis Woningbouw
- Hup & Fidom Garantiemakelaars
- ERA Makelaardij het Raadhuis Beilen
- ERA Makelaardij 'De Smelthe'
- Woonaccent Makelaars Neutel Westerbork
- Oosting Makelaars Beilen
- Woonconcept
- Woonservice
- Actium
- Gemeenten uit regio Noord-Drenthe
- Zorggroep Drenthe / Zorgcentrum Wester Es Beilen
- 't Stroomdal Beilen
- Verpleeghuis Altingerhof Beilen
- Stichting Welzijn Midden-Drenthe
- Stichting Welzijn Ouderen Midden-Drenthe
- Stichting Huisvesting voor Ouderen Westerbork
- Stichting Gehandicaptenplatform
- Seniorenraad Midden-Drenthe
- Promens Care / Stichting De Leite
- Stichting WMO-raad Midden-Drenthe
- Stichting Adviesraad Minimabeleid Midden-Drenthe
- Interzorg Noord-Nederland De Driemaster
- Het Derkshoes Westerbork
- Icare
- GGZ Drenthe, ouderenzorg
- Gemeente (bestuurlijk en ambtelijk)

Bijlage 2. Totaaloverzicht woonprogramma's kernen

Toename woningvoorraad per kern (bandbreedte) tot 2020	
Beilen	335 – 480 woningen
Hijken	15 – 20 woningen
Oranje	5 woningen
Hooghalen	30 – 45 woningen
Wijster	15 - 20 woningen
Spier	5 – 7 woningen
Drijber	5- 10 woningen
Smilde	50 – 75 woningen
Bovensmilde	25 – 50 woningen
Hoogersmilde	15 – 20 woningen
Westerbork	100 – 140 woningen
Elp	5 – 10 woningen
Witteveen	10 - 15 woningen
Nieuw-Balinge	15 – 20 woningen
Zwiggelte	15 – 20 woningen
Orvelte	0 woningen
De Broekstreek	15 – 20 woningen
Gemeentebrede reservepot	40 woningen
Totaal	700 – 1000 woningen