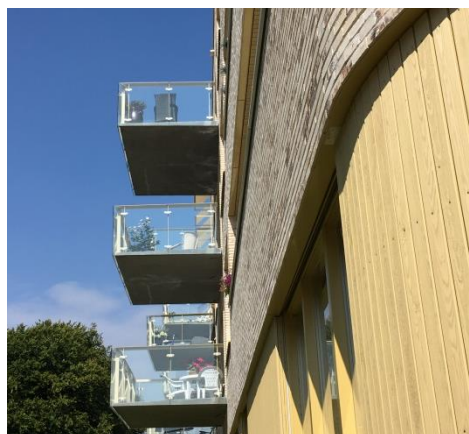


Woonplan 2017-2021

Prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst!



November 2017

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Waarom een nieuw Woonplan?	5
1.2 Functies	5
1.3 Totstandkoming	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Analyse van de woningmarkt	8
2.1 Midden-Drenthe: een terugblik op de afgelopen jaren	8
2.2 Midden-Drenthe straks: toekomstige ontwikkelingen	10
3 Visie en ambities op wonen	12
3.1 Visie en ambities voor wonen	12
3.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod	13
3.3 Voldoende betaalbare woningen	16
3.4 Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen	20
3.5 Onze kernen en wijken zijn en blijven vitaal en leefbaar	23
3.6 Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe	24
4 Woonprogramma per kerncluster	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Uitgangspunten woningbouwontwikkelingen	28
4.3 Kerncluster Beilen	29
4.4 Kerncluster Smilde	33
4.5 Kerncluster Westerbork	36
5 Uitvoering	39
5.1 Samenwerking met partijen	39
5.2 Monitoring en evaluatie	40
5.3 Vervolgtraject: agenda voor uitvoeringsprogramma	40
Bijlage Begrippenlijst	43

1 Inleiding

1.1 Waarom een nieuw Woonplan?

Dit Woonplan geeft het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren weer. Het Woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Wonen is een thema dat steeds in beweging is. Er is een aantal redenen om dit jaar met een actueel Woonplan te komen:

- *Woningwet 2015*. Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Daarin is actueel woonbeleid een voorwaarde om tot nieuwe prestatieafspraken te komen met woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- *Beschikbaar komen van nieuwe bevolkingsprognoses*. De provincie Drenthe heeft in 2015 een nieuwe bevolkingsprognose uitgebracht, die is gebruikt als onderlegger voor dit nieuwe Woonplan.
- Instroom van *nieuwe doelgroepen* (zoals statushouders en mensen die voorheen in een zorginstelling verbleven) op de woningmarkt.
- Ondertekening van de *Drentse Energiedeal*. In oktober 2016 ondertekenden gemeenten, corporaties en organisaties deze deal, met als doel de woningvoorraad te verduurzamen.
- De *kredietcrisis is achter de rug* en de woningmarkt trekt weer aan, maar wel met strengere hypotheekseisen.

Dit Woonplan bevat een uitgesproken visie en ambities op het gebied van wonen en vormt een effectief sturingskader om te werken aan een veilig en prettig woon- en leefklimaat in de gemeente Midden-Drenthe. De uitvoering doen we samen met de woningcorporaties die actief zijn in onze gemeente, projectontwikkelaars, zorginstellingen en particulieren. De gemeente stuurt daarbij op hoofdlijnen (regierol), faciliteert en zorgt voor coördinatie tussen de partijen.

1.2 Functies

Het Woonplan Midden-Drenthe 2017-2021 heeft een aantal functies:

- *Inzicht in 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 mate waarin mensen willen verhuizen, woonwensen van inwoners en de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst.
- *Weergave van visie en ambities*
Het Woonplan beschrijft de visie en de ambities van de gemeente met betrekking tot het wonen.

- *Richtinggevend voor bouwprojecten en programma's*
In het Woonplan wordt richting gegeven aan de omvang en de samenstelling van het gewenste (nieuw)bouwprogramma. Ook vormt het plan een kader voor het maken van afwegingen en het nemen van beslissingen over programma's zoals bijvoorbeeld wonen en zorg.
- *Basis voor samenwerking en afspraken*
Het Woonplan vormt de basis voor overleg en afspraken met partijen die betrokken zijn bij het wonen in Midden-Drenthe. Met corporaties en huurdersorganisaties zullen op basis van het Woonplan nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

1.3 Totstandkoming

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

In het najaar van 2016 is er in opdracht van de gemeente en woningcorporaties Actium en Woonservice een woningmarktanalyse uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen. Het onderzoek biedt onder meer inzicht in de huidige woningmarkt in de gemeente Midden-Drenthe en de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling voor de komende jaren.

In maart 2017 is de Raadscommissie Ruimte en Groen per brief geïnformeerd over het proces om tot een nieuw Woonplan te komen. Tevens zijn de hoofdlijnen van de woningmarktanalyse met de commissie gedeeld.

Op 23 maart vond 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 richtingen van beleid zijn in beeld gebracht.

Op 18 mei 2017 is met vertegenwoordigers van de dorpen gesproken over het wonen in de gemeente.

Op basis van deze informatie is de Uitgangspuntennotitie Woonplan tot stand gekomen. Deze is op 19 juni 2017 ter opiniërende bespreking voorgelegd aan de Raadscommissie Ruimte en Groen.

Na instemming van de commissie met de uitgangspuntennotitie is deze verder uitgewerkt tot een concept- Woonplan. Hierbij zijn ook de uitkomsten van de digitale enquête onder inwoners betrokken, die van 3 tot 24 mei 2017 online heeft gestaan.

Na een periode van inspraak (28 september tot en met 8 november 2017) en een opiniërende behandeling in de Raadscommissie Ruimte en Groen van 11 oktober 2017 is het plan in december 2017 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

1.4 Leeswijzer

De opzet van dit Woonplan is als volgt:

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

In *hoofdstuk 3* worden de visie en ambities van het woonbeleid neergezet en toegelicht. Te lezen is wat er speelt, wat de gemeente wil bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

In *hoofdstuk 4* zijn de visie en ambities uitgewerkt naar een woonprogramma op kernclusterniveau.

Hoofdstuk 5 bevat een concreet uitvoeringsprogramma. Er wordt beschreven hoe de gemeente er samen met andere partijen voor gaat zorgen dat de ambities gerealiseerd worden.

2 Analyse van de woningmarkt

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op de Midden-Drentse woningmarkt, de woonwensen van inwoners en de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst, gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Drenthe¹ die begin 2017 gereed gekomen is.

2.1 Midden-Drenthe: een terugblik op de afgelopen jaren

Bevolking

Op 1 januari 2017 heeft Midden-Drenthe ongeveer 33.415 inwoners. Beilen is de grootste woonkern met ruim 11.000 inwoners, op afstand gevolgd door Westerbork, Smilde en Bovensmilde. Westerbork is van alle kernen in de gemeente het meest vergrijsd: 45 % van de bevolking in deze kern is ouder dan 55 jaar. In de andere kernen van de gemeente is dit percentage over het algemeen minder dan 40%.

In 2009 en 2010 was de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Midden-Drenthe nog positief, sinds 2011 daalt het aantal inwoners in de gemeente. Dit wordt veroorzaakt door een negatief geboortesaldo (er overlijden meer mensen dan dat er kinderen geboren worden) in diezelfde jaren, en een eveneens overwegend negatief migratiesaldo. Wel komt naar voren dat de gemeente een klein vestigingsoverschot heeft in de jaren die volgen op toevoegingen aan de woningvoorraad. Bij woningbouwproductie weet de gemeente dus mensen van buitenaf aan te trekken.

Migratiestromen

Over de periode 2006 tot 2013 had Midden-Drenthe nog een vestigingsoverschot: er zijn meer mensen in de gemeente komen wonen, dan er vertrokken zijn.

Figuur 1. Migratiestromen Midden-Drenthe 2006 - 2013

	Vestiging vanuit		Vertrek naar		Saldo
Assen	1.738	19%	2.088	23%	-350
Groningen	749	8%	1.128	13%	-379
Hoogeveen	634	7%	715	8%	-81
Emmen	319	4%	297	3%	+22
Ooststellingwerf	299	3%	264	3%	+35
Coevorden	280	3%	252	3%	+28
Overig Drenthe	1.097	12%	1.009	11%	+88
Overig Nederland	3.970	44%	3.175	36%	+795
Totaal	9.086	100%	8.928	100%	+158

Bron: CBS Microdata, bewerking Companen, 2016

Het valt op dat in deze jaren 15 tot 24 jarigen per saldo de gemeente hebben verlaten. Dit is een gebruikelijk patroon in plattelandsgemeenten; jongeren in die leeftijd trekken vaak weg in verband met opleiding of werk. De groep die zich per saldo juist vestigt in Midden-Drenthe zijn personen in de leeftijd van 25 – 49 jaar en (hun) jonge kinderen tot 15 jaar. Dit geeft aan dat Midden-Drenthe aantrekkelijk is voor gezinnen.

¹ Woningmarktanalyse Midden-Drenthe (Companen, Arnhem) 2017

In figuur 1 is te zien dat Midden-Drenthe per saldo inwoners verliest aan Assen, Groningen en Hoogeveen. Dat het totale saldo toch positief is wordt veroorzaakt door de migratiebewegingen vanuit de rest van Nederland naar Midden-Drenthe. Veel inwoners zijn gehecht aan hun eigen gemeente en kern; ruim de helft van de verhuisbewegingen vond plaats binnen de gemeente. Gemiddeld is 41% van de verhuisde personen in de periode 2006 – 2013 verhuisd binnen de eigen kern.

Woningvoorraad

De gemeente Midden-Drenthe telt ruim 14.000² woningen. Hiervan is twee derde een koopwoning, de rest zijn huurwoningen. Van de huurwoningen is het grootste gedeelte in bezit van de woningcorporaties Actium, Woonservice en Woonzorg Nederland. Het gaat om ongeveer 3.340 woningen. Daarnaast zijn er 1.100 particuliere huurwoningen.

Wat betreft het woningtype is er een groot verschil te zien tussen de koopsector en de huursector. Het vastgoed van de woningcorporaties bestaat voornamelijk uit rijwoningen en appartementen. In de koopsector zijn deze woningtypen veel minder aanwezig; hier zijn de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen dominant. Van de woningvoorraad van de corporaties heeft ruim 90% van de woningen een huidige huurprijs onder de € 592,55 (onderste aftoppingsgrens), wat betekent dat deze betaalbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. De corporaties hebben nauwelijks vastgoed met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 710,68).

Gekeken naar de samenstelling van de woningvoorraad naar de verschillende dorpen in Midden-Drenthe valt op dat de kleinere dorpen als De Broekstreek (Mantinge, Garminge en Balinge), Orvelte, Zwiggelte en Elp vooral veel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen hebben. Rij en hoekwoningen of appartementen komen hier niet voor. De grotere dorpen als Beilen, Smilde, Bovensmilde, Hoogersmilde en Westerbork hebben naar verhouding meer rij- en hoekwoningen en meer appartementen.

Omdat de bevolking steeds meer vergrijsd en van inwoners wordt verwacht dat zij in toenemende mate langer zelfstandig in eigen woning zullen blijven wonen, is in de woningmarktanalyse ook gekeken naar de geschiktheid van de woningvoorraad. Gebleken is dat op dit moment ongeveer 2.720 woningen in Midden-Drenthe al geschikt zijn om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, dit betreft 20% van de voorraad. Ruim 43% van de voorraad is daarnaast met een kleine aanpassing geschikt te maken om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op dit onderwerp.

Verhuizingen in de afgelopen periode

Er zijn in de jaren 2006 – 2013 ruim 20.000 verhuisbewegingen geweest. Gemiddeld zijn dit 2.539 verhuizingen per jaar. 45% van de verhuizingen in Midden-Drenthe in deze periode was naar een huurwoning. Dit lijkt veel, gezien het aandeel huurwoningen (30%) op de totale voorraad, maar dit is verklaarbaar doordat de woonduur in de huursector korter is dan gemiddeld in de totale voorraad. Van de mensen die een woning betrokken in Midden-Drenthe, kwam 40% terecht in een eengezinshuurwoning en 5% in een huurappartement. De rest (55%) verkoos een koopwoning; voor het grootste deel betrof dit een vrijstaande woning

² De woningvoorraad bestaat uit ca. 13.450 'zelfstandige' woningen en voor het overige deel uit bedrijfswoningen. Dan gaat het bijvoorbeeld om een woning behorend bij een (agrarisch) bedrijf.

of een 2/1 kapwoning (respectievelijk 25% en 16% van het totaal aantal verhuizingen). Onder vestigers is het aandeel dat een vrijstaande koopwoning betrok nog wat hoger (32%).

Gezinnen zijn relatief sterk op de koopsector gericht, terwijl oudere huishoudens meer de voorkeur geven aan de huursector: van de 55-74-jarigen verhuisde bijna de helft naar een huurwoning, van de 75-plussers zelfs 85% (62% naar een grondgebonden woning en 23% naar een appartement).

2.2 Midden-Drenthe straks: toekomstige ontwikkelingen

Bevolking en huishoudensontwikkeling

In 2015 heeft de provincie een bevolkingsprognose uitgebracht. In onderstaande tabel is de doorrekening voor Midden-Drenthe weergegeven.

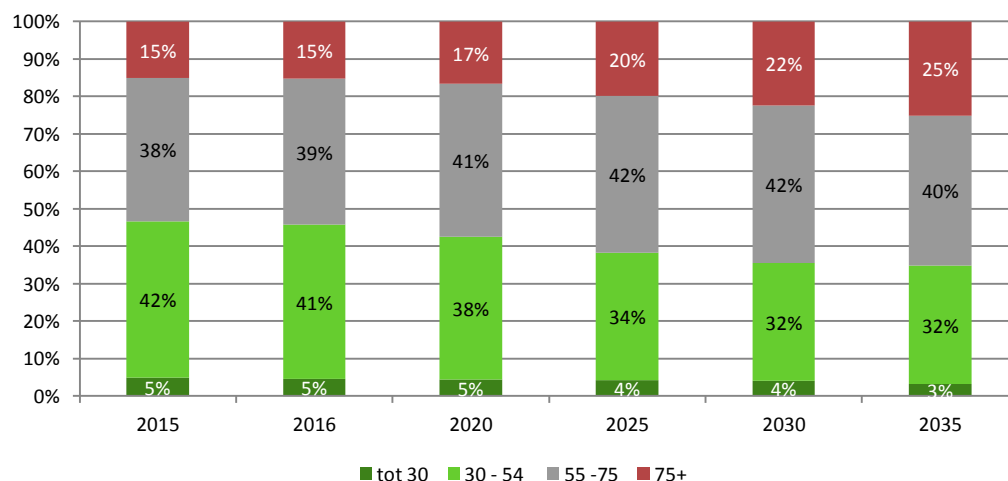
Figuur 2. Prognose aantal inwoners en huishoudens per 1 januari Midden-Drenthe

Jaartal	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aantal inwoners	33.270	32.920	32.470	31.810	30.950	29.910
Aantal huishoudens	14.070	14.390	14.620	14.690	14.470	14.080

Bron: Provincie Drenthe 2015

Er is te zien dat de bevolking de komende jaren zal afnemen tot 32.470 inwoners in 2025 en 29.910 in 2040. Ondanks de afname van het aantal inwoners zal het aantal huishoudens in Midden-Drenthe in eerste instantie nog blijven groeien. Dit heeft te maken met gezinsverdunding, de toename van het aantal kleine huishoudens. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen. Dit is voor een groot deel te verklaren doordat Midden-Drenthe de komende decennia te maken krijgt met een verdere vergrijzing van de bevolking. In de figuur hieronder is dat goed te zien.

Figuur 3. Gemeente Midden-Drenthe. Aandeel huishoudens naar leeftijd, 2015-2035.



Bron: Provincie Drenthe, 2015

Op dit moment is 54% van de huishoudens in Midden-Drenthe ouder dan 55 jaar. In 2035 zal dit aandeel oplopen tot 65% van de huishoudens. Opmerkelijk vooral is de stijging van het aandeel huishoudens dat 75 jaar of ouder is: van 15% in 2016 naar 25% in 2035.

Het aantal huishoudens in Midden-Drenthe zal volgens de huishoudensprognose uit de woningmarktanalyse in de periode tot 2025 toenemen met ongeveer 560. In de periode

2025 – 2030 komen daar nog eens 65 huishoudens bij³. Rond 2030 komt er naar verwachting een omslagpunt; vanaf dat moment zal het aantal huishoudens in de gemeente gaan afnemen.

Voor dit Woonplan is de huishoudensprognose vertaald naar een prognose op het niveau van kernclusters. Daarbinnen is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de hoofdkern en anderzijds de kleinere kernen. We onderscheiden de volgende kernclusters:

- *Kerncluster Beilen*: bestaande uit de hoofdkern Beilen, en de kernen Hijken, Oranje, Drijber, Hooghalen, Spier en Wijster;
- *Kerncluster Smilde*: bestaande uit Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde;
- *Kerncluster Westerbork*: bestaande uit de hoofdkern Westerbork, en de kernen Balinge, Mantinge, Garminge (De Broekstreek), Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte.

Op basis van de huidige bevolkingsopbouw in de clusters, de migratiebewegingen van de afgelopen jaren en marktontwikkelingen is de huishoudensprognose naar kerncluster als volgt.

Figuur 4. Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensprognose naar kernclusters, 2015-2025

	2015	2020	2025	2015-2025
Beilen	4.685	4.885	5.030	+345
Overige kernen	1.870	1.895	1.910	+40
Kerncluster Beilen	6.555	6.780	6.940	+385
Smilde	1.880	1.895	1.905	+25
Bovensmilde	1.440	1.465	1.475	+35
Hoogersmilde	695	705	715	+20
Kerncluster Smilde	4.015	4.065	4.095	+80
Westerbork	2.130	2.180	2.215	+85
Overige kernen	1.365	1.370	1.375	+10
Kerncluster Westerbork	3.495	3.550	3.590	+95
Gemeente Midden-Drenthe	14.065	14.395	14.625	+560

Bron: Provincie Drenthe 2015, CBS Microdata, bewerking Companen

Uit de tabel volgt dat de grootste groei naar verwachting plaats zal vinden in kerncluster Beilen (+ 385 huishoudens) en dan met name in de kern Beilen. Hier is de afgelopen jaren het merendeel van de nieuwbouwplannen binnen de gemeente gerealiseerd. Voor de komende jaren wordt hier vanwege de goede bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en het gunstige prijsniveau ook de meeste aanvullende woningbehoefte voorzien. Binnen dit kerncluster ligt het accent zwaar op de kern Beilen en minder op de omliggende kleinere kernen. In de kernclusters Smilde en Westerbork wordt een beperktere huishoudensgroei voorzien. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan en krijgt de huishoudensprognose een vertaling naar de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Ofwel, welk type woning is er nodig en voor welke doelgroep?

Voor de woningvraag zijn niet alleen ontwikkelingen in leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van belang. Ook economische- en inkomensontwikkelingen en veranderende wetgeving kunnen consequenties hebben voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is zaak dit goed te monitoren, waarbij de regie bij de gemeente ligt.

³ Woningmarktanalyse 2016 Midden-Drenthe (Companen Arnhem) 2017

3 Visie en ambities op wonen

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. Aan deze visie koppelen we een aantal ambities die samen de rode draad vormen binnen het woonbeleid.

3.1 Visie en ambities voor wonen

In Midden-Drenthe is het prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst. Dat is de visie van de gemeente op het wonen. Om deze visie te kunnen verwezenlijken onderscheiden we vijf belangrijke ambities:

1. **Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod.**
Het grootste deel van de woningvoorraad staat er al. Wat in de bestaande voorraad niet aangeboden wordt voegen we toe door (vervangende) nieuwbouw of door transformatie van de voorraad en de herontwikkeling van locaties. Dit doen we in het ritme van vraag en aanbod: we bouwen het gevraagde woningtype, op de juiste plek en tegen een goede prijs.
2. **Voldoende betaalbare woningen.**
Iedereen moet in de gemeente een betaalbare woning kunnen vinden. Zowel in de huur- als de koopsector. Hierbij gaat het niet alleen om het prijsniveau; ook lage energielasten kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen.
3. **Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen.**
We willen de bestaande voorraad aantrekkelijk en toekomstbestendig houden. Investerings in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van woningen dragen bij aan meer comfort, woonkwaliteit en een prettiger woonomgeving.
4. **Onze kernen en wijken zijn én blijven vitaal en leefbaar.**
Een goed onderhouden openbare ruimte, de bereikbaarheid van voorzieningen, sociale contacten in de buurt en je veilig voelen. Allemaal zaken die belangrijk zijn om prettig te wonen. Door hier aan te werken zorgen we dat onze dorpen vitaal en leefbaar blijven.
5. **Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe.**
Iedereen moet goed kunnen wonen in Midden-Drenthe, ook wanneer er zorg of begeleiding nodig is. Mensen met een zorgvraag, jong of oud, wonen steeds vaker zelfstandig. Met passend woningaanbod, inzet op bewustwording en goede samenwerkingsafspraken (bijvoorbeeld via het Welwozo-samenwerkingsverband) spelen we hier op in.

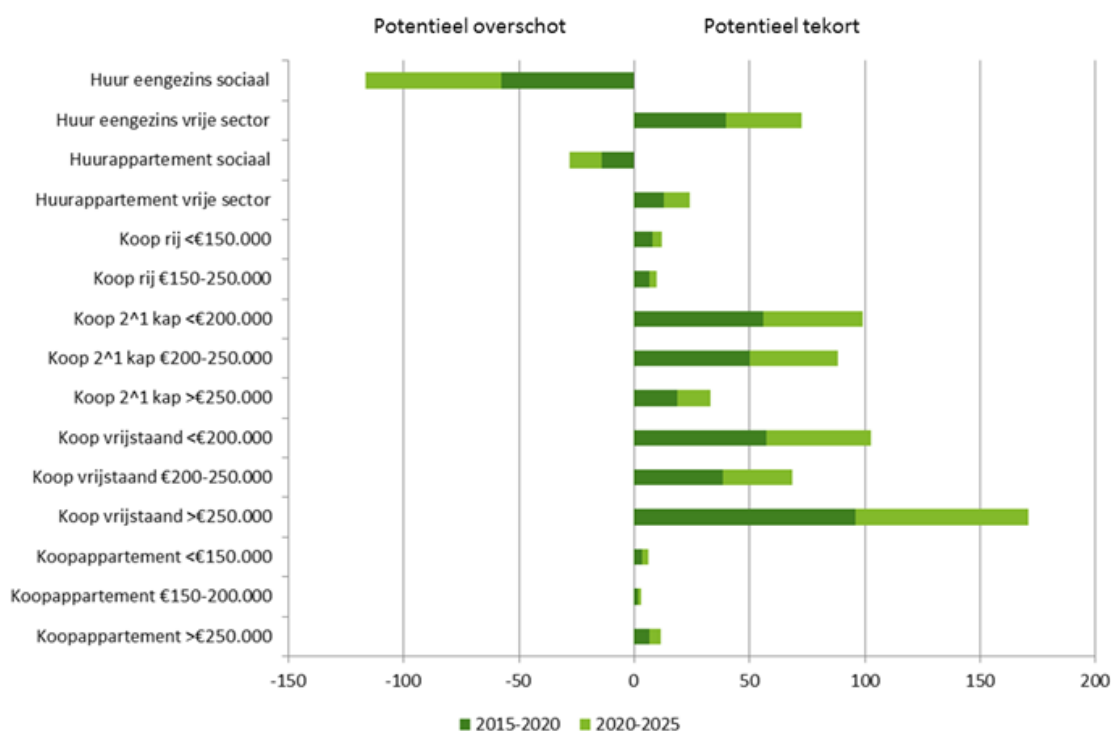
De bovengenoemde ambities werken we in de komende paragrafen verder uit. Per ambitie geven we aan wat er speelt, wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

3.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod

Wat speelt er?

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat de woningbehoefte de komende jaren nog groeit. Een belangrijke vraag is hoe deze extra huishoudens gehuisvest gaan worden. Het antwoord hierop zal voor een deel liggen in het realiseren van nieuwbouw, maar ook door transformatie van de huidige voorraad. In de woningmarktanalyse is er een doorvertaling gemaakt van de huishoudensprognose naar de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode tot 2025. Deze is weergegeven in de onderstaande figuur:

Figuur 5. Midden-Drenthe: woningbehoefte 2015-2025 naar woningtype, bij gematigd positief economisch scenario

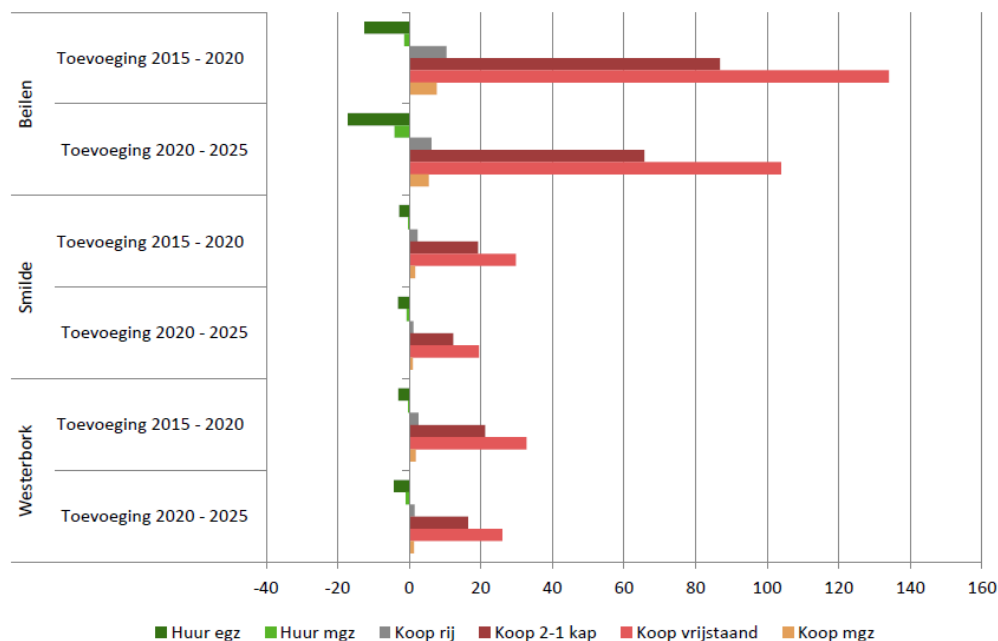


Bron: CBS Microdata 2016, provincie Drenthe 2015, WoON2015, bewerking Companen.

De bovenstaande figuur laat de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad zien volgens een scenario dat uitgaat van een gematigd positieve economische ontwikkeling. Er blijkt dat de komende periode vooral behoefte is aan de toevoeging van koopwoningen. De woningtypen waar het meeste vraag naar is, zijn tweekappers en vrijstaande woningen. Deze woningen zijn zowel in trek bij vestigers als bij mensen die willen doorstromen naar een andere woning binnen de gemeente. In dit positieve economische scenario ontstaat er een potentieel overschot aan sociale huurwoningen; een deel van de vraag naar huurwoningen verschuift dan naar huurwoningen in de vrije sector. In de volgende paragraaf zal verder worden ingegaan op de (sociale) huursector.

Per kerncluster ziet de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2025 er als volgt uit:

Figuur 6. Gemeente Midden-Drenthe. Kwalitatieve woningbehoefte per kerncluster, 2015-2025



Bron: Provincie Drenthe, CBS Microdata, WoON2015, bewerking Companen

We zagen eerder al dat het grootste deel van de woningbehoefte zal neerslaan in het kerncluster Beilen (+385 tot 2025).

In het kerncluster Westerbork wordt een extra woningbehoefte voorzien van zo'n 95 woningen in de periode tot 2025. De vraag wordt daarbij voornamelijk in de kern Westerbork verwacht, en nauwelijks in de overige kernen. In het kerncluster Smilde wordt een woningvraag voorzien van 80 woningen tot 2025. De kernen in het cluster Smilde zijn erg autonoom: ze delen weinig verhuisrelaties met de andere kernen in Midden-Drenthe. Ze kennen daarnaast een structureel vertrekoverschot; vooral de jongeren trekken weg, (bijvoorbeeld) naar Assen.

Een specifiek type woningen betreft de woonwagens. Er zijn signalen dat er behoefte is aan een uitbreiding van het aantal standplaatsen op de woonwagenlocatie in Beilen. Hier is nader onderzoek gewenst.

De komende periode willen we de groei en dynamiek benutten om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Daarbij willen we onze inwoners een gevarieerd woningaanbod en kwalitatief goed woningbestand bieden: voor elk wat wils, zowel qua prijs als type.

Om deze woningen te kunnen realiseren, ontwikkelen we een (bouw)programma waarbij we rekening houden met de kwaliteit van Midden-Drenthe: een groene plattelandsgemeente met een centrale ligging en goede bereikbaarheid per spoor en A28, waarbinnen de afzonderlijke kernen hun eigen identiteit hebben. In hoofdstuk 4 werken we het woonprogramma per kerncluster verder uit.

Wat willen we bereiken en wat gaan we doen?

Het grootste deel van de woningvoorraad staat er al. Wat in de bestaande voorraad niet aangeboden wordt voegen we toe door (vervangende) nieuwbouw of door transformatie van de voorraad en de herontwikkeling van locaties. Dit doen we in het ritme van vraag en aanbod: we bouwen het gevraagde woningtype, op de juiste plek en tegen een goede prijs. Om dit te bereiken gaan we het volgende doen:

1. *In het bouwprogramma sluiten we aan bij de in woningmarktanalyse opgenomen huishoudensprognose.* Deze gaat in de periode tot 2025 uit van: een toename van 385 woningen voor het kerncluster Beilen, 80 voor kerncluster Smilde en 95 voor het kerncluster Westerbork. De focus ligt daarbij vooral op de grote kernen en in mindere mate op de overige (kleinere) kernen van de kernclusters. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.
2. We willen een *divers en gevarieerd woningaanbod* bieden. We willen alle inwoners een passende woning bieden en daarom kiezen we voor een gedifferentieerd (nieuw) bouwprogramma, met zowel goedkopere als duurdere huur- en koopwoningen. We sluiten zoveel mogelijk aan bij de verwachte behoefte aan woningtypes en willen altijd kunnen inspelen op en aansluiten bij de actuele behoefte. Daarom bouwen we nadrukkelijk ook in het goedkopere koopsegment, ondanks dat uit de woningbehoefteraming maar een beperkte behoefte blijkt. In 3.3 wordt hier verder op ingegaan.
3. Bij *woningbouwontwikkelingen sluiten we aan bij de maat en het karakter van het dorp.* We bouwen niet te veel (tegelijk) om leegstand te voorkomen (groei in het ritme van het dorp). Dit kan door goed te kijken naar de plek van ontwikkellocaties en wat er nodig is.
4. De gemeente *faciliteert initiatieven van dorpen en inwoners* indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn. Daarbij kan het gaan om initiatieven voor huur- of koopwoningen, of een combinatie van huur- en koopwoningen. De gemeente staat ook open voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Daarvoor ontwikkelt de gemeente een stimuleringspremie, waar bijvoorbeeld professionele ondersteuning uit bekostigd kan worden.
5. We willen *ruimte bieden aan vernieuwende en bijzondere woonvormen*, zoals tiny houses, meergeneratiewoningen etc.
6. *We zoeken naar extra woningbouwmogelijkheden voor Beilen.* Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het grootste deel van de groei van de woningbehoefte de komende periode wordt voorzien in Beilen. Dit is meer dan op het moment in plancapaciteit is weggezet. Dit betekent dat we voor Beilen moeten kijken waar nog (extra) mogelijkheden voor woningbouw liggen. Naar verwachting liggen in en rondom het centrum van Beilen kansen (aanloopstraten naar het centrum, GGZ-terrein), waarmee in de behoefte kan worden voorzien.
7. In delen van de kernclusters, met name in de clusters Smilde en Westerbork is de huidige (potentiële) plancapaciteit groter dan de in de woningmarktanalyse berekende woningbehoefte voor de komende jaren. Waar zich dat voordoet zullen we de *huidige planlocaties daarom onder de loep nemen en herwaarderen*. Uitgangspunt daarbij is dat lopende en concrete plannen gewoon doorgang vinden. Echter, bij (potentiële) locaties waar geen concrete plannen zijn of locaties waar woningbouwplannen al jaren niet van de grond komen, zal overwogen worden om de realisatie van woningen te faseren in de tijd of de woningbouwlocatie eventueel te schrappen. In deze gevallen zullen we ontwikkelaars aanschrijven om zo 'voorzienbaarheid' te creëren. Hierdoor kunnen we flexibel inspelen op veranderingen en realiseren we tegelijkertijd ruimte voor waardevolle nieuwe initiatieven.
8. *Promotie gemeentelijke bouwkvavels.* De afgelopen periode hebben we actief ingezet op het promoten van de gemeentelijke woningbouwkvavels in onze dorpen. Zowel via de gemeentelijke website als via de plaatselijke krant. Hieraan geven we een vervolg.

9. In een *woningbouwmonitor* houden we de gerealiseerde en de voorgenomen woningproductie bij naar locatie, aantal, fase en doelgroep. Op deze manier houden we goed zicht op de voortgang van het (nieuw)bouwprogramma en kunnen we tijdig bijsturen als er veranderingen zijn in de woningbehoefte. 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.
10. We ontwikkelen een *toekomstvisie voor de woonwagenlocatie in Beilen*. Op de woonwagenlocatie in Beilen hebben de bewoners een wens tot uitbreiding van het aantal standplaatsen aangegeven. We onderzoeken welke mogelijkheden er binnen de kaders van het Rijksbeleid zijn en werken dat uit in een beknopte visie.
11. We stimuleren en faciliteren:
 - *Transformatie* van grote gebouwen (zoals boerderijen) naar kleinere (betaalbare) wooneenheden. Ruimtelijke inpasbaarheid is hierbij belangrijk.
 - *Herbestemming* van grote, leegstaande panden (scholen, winkels en bedrijfspanden). Flexibele bestemmingplannen kunnen hierbij helpen.

3.3 Voldoende betaalbare woningen

Wat speelt er?

Iedereen moet in Midden-Drenthe een betaalbare woning kunnen vinden. Dat betekent dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn, zowel in de huur als de koopsector. Allereerst zoomen we in op de sociale huurwoningvoorraad en vervolgens op particuliere huur en koopsector.

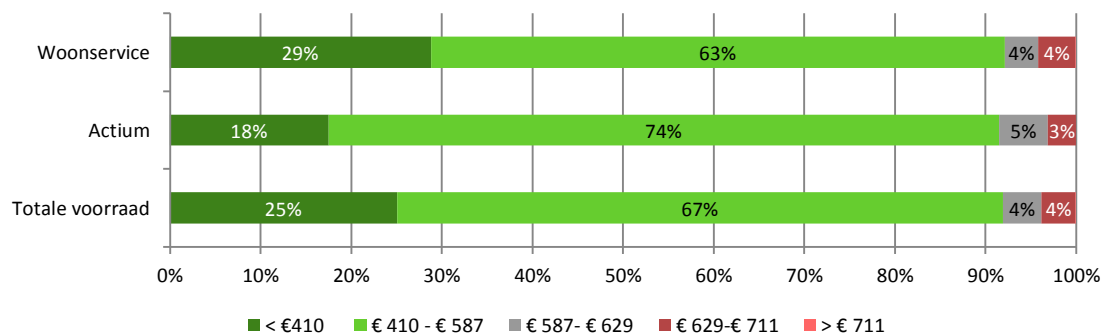
Sociale huurwoningen

In Midden-Drenthe staan ongeveer 3.340 sociale huurwoningen. Deze zijn in het bezit van woningcorporaties Actium, Woonservice en Woonzorg Nederland en staan vooral in de grotere kernen, zoals Beilen, Smilde en Westerbork - maar ook in de kleinere kernen zijn huurwoningen te vinden.

Betaalbaarheid

Van de woningvoorraad van de corporaties Actium en Woonservice hebben nagenoeg alle woningen een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68 (vrije sector). Ruim 90% heeft een huurprijs onder de onderste aftoppingsgrens van € 592,55 (prijspeil in 2016 was € 587).

Figuur 7: Gemeente Midden-Drenthe. Sociale huurwoningvoorraad Actium en Woonservice naar nettohuurprijs, prijspeil 2016



Bron: Stichting Actium, Woonservice, 2016

Het woonlastenonderzoek dat Drentse corporaties in 2014 hebben laten uitvoeren, toont aan dat huishoudens in Midden-Drenthe gemiddeld iets lagere woonlasten, huur- en woonquotes hebben dan het provinciale gemiddelde. Ongeveer 27% van de huishoudens die een corporatiewoning huren in de gemeente Midden-Drenthe heeft een betaalbaarheidsrisico. Dit ligt iets lager dan het provinciaal gemiddelde (32%). Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. Het Rijk heeft grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn.

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties bovendien hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat corporaties aan -ten minste 95% van de- huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 592,55 voor één- en tweepersoonshuishoudens (prijsspeil 2017) of € 635,05 voor drie of meer personen (prijsspeil 2017). De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen. De maximale huurprijs van een woning bij toewijzing hangt dus af van het inkomen en samenstelling van het huishouden. Door passend toewijzen krijgen huurders met een laag inkomen een woning waarvan de huur past bij hun inkomen. Het voorkomt dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het Rijk veel geld moet uitgeven aan huurtoeslag.

Benodigde omvang van de sociale huurvoorraad

In de woningmarktanalyse is de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen doorgerekend. Er is een bandbreedte bepaald voor de benodigde voorraad corporatiewoningen moet zijn in 2025 op basis van het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en het aantal huishoudens dat weliswaar niet tot de corporatiedoelgroep behoort maar wel in een corporatiewoning woont (de zogenaamde scheefwoners). In Midden-Drenthe wordt ongeveer 24% van de woningen bewoond door een 'scheefwoner'.

Bij gelijkblijvende scheefheid bedraagt de bandbreedte in de benodigde omvang van de kernvoorraad in 2025 3.085 woningen bij een licht positief economisch scenario en 3.480 woningen wanneer de economische groei tegenvalt. Bij lichte economische groei, lijkt de huidige omvang van de kernvoorraad dus ruim voldoende. Mocht de economische groei tegenvallen, dan zijn er wel extra sociale huurwoningen nodig.

De gewenste omvang van de sociale huurvoorraad wordt echter niet alleen bepaald door de economische ontwikkeling, huishoudensgroei en 'scheefheid'. Ook andere factoren zijn hierop van invloed. Bij de bovenstaande berekening is bijvoorbeeld de woningvraag die samenhangt met de komst van statushouders nog niet meegenomen. De woningmarktanalyse gaat uit van een extra behoefte aan sociale huurwoningen voor deze doelgroep van ongeveer 110 woningen in de periode 2016 – 2020, en 45 woningen in de periode 2021-2025. Daarbij is als uitgangspunt een gemiddelde woningbezetting van 2 personen genomen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 3 betreft het ongeveer 73 respectievelijk 30 woningen. Ook de uitstroom uit GGZ-instellingen en de instroom van arbeidsmigranten is in bovenstaande berekening nog niet verwerkt en ook deze is moeilijk te voorspellen. Tenslotte speelt de discussie over permanente bewoning op recreatieparken hierbij een rol. Wanneer in de toekomst wordt gekozen voor handhaving, dan kan dit een grotere vraag naar sociale huurwoningen betekenen. Kortom; gezien de vele factoren die van invloed kunnen zijn op de vraag naar sociale huurwoningen, is goed monitoren van de vraag naar sociale huurwoningen en de slaagkansen en gemiddelde wachttijden belangrijk.

De gemeente noch de corporaties herkennen het beeld dat er een (potentieel) overschot is aan sociale huurwoningen; op dit moment is de behoefte aan huurwoningen in de gemeente nog steeds groot. In een kern als Beilen loopt de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning op tot 2 – 2,5 jaar. Het is hierbij wel belangrijk om er rekening mee te houden dat het wensenpakket van woningzoekenden van invloed is op de wachttijd. Tevens bevinden zich onder de woningzoekenden ook veel mensen die zich uit voorzorg inschrijven, maar niet actief op zoek zijn naar een woning. Dit vertroebelt mogelijk het beeld van de wachttijden.

Wat willen we bereiken en wat gaan we doen?

We zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen in Midden-Drenthe voor mensen die vanwege hun inkomen hier op aangewezen zijn. We zetten in op het volgende:

12. Samen met de corporaties gaan we de druk op de huurmarkt in beeld brengen. *We maken (nieuwe) afspraken met Actium, Woonservice en de huurdersorganisaties over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad* in relatie tot de wachttijd / zoektijd die we daarbij accepteren / wenselijk achten. Streven is dat de gemiddelde wachttijd van actief woningzoekenden voor een sociale huurwoning afneemt. We monitoren regelmatig om aan te kunnen sluiten bij de actuele behoefte. Extra aandacht gaat hierbij uit naar de situatie van mensen die met spoed een woning nodig hebben. Uiteraard betrekken we hierbij ook de betaalbaarheid. We willen dat de corporaties in het kader van ‘passend toewijzen’ voldoende woningen blijven aanbieden onder de aftoppingsgrenzen, zodat de primaire doelgroep (zij die in aanmerking komen voor huurtoeslag) voldoende slaagkansen behoudt.
13. Om de huidige druk op de huurmarkt in Beilen te verlagen onderzoeken we samen met Woonservice de mogelijkheden om op *korte termijn extra sociale huurwoningen* te realiseren.
14. We proberen *scheefwoners te verleiden* om door te stromen naar een meer passende huur- of koopwoning, waardoor instromers meer kansen hebben op de sociale huurmarkt en wachttijden voor een huurwoning kunnen worden verkleind.
15. *Belemmeringen voor verhuizen wegnemen*. Hoewel veel ouderen willen blijven wonen in de (gezins-)woning waar ze al jaren wonen, zijn er ook mensen die liever in een andere (gelijkvloerse, kleinere, comfortabeler) woning zouden gaan wonen. Dat ze de stap toch niet zetten, kan allerlei oorzaken hebben. We willen ouderen die deze verhuistap overwegen, graag faciliteren. In de huursector is hier nog een ander belang mee gediend: doorstroming van senioren naar een levensloopgeschikte woning zorgt ervoor dat er voor in- en doorstromers meer kansen gecreëerd worden op de huurmarkt en wachttijden voor een huurwoning kunnen worden verkleind. Mede daarom zetten we samen met de corporaties in op het creëren van een aantrekkelijk aanbod aan seniorenwoningen, bespreken we de mogelijkheden voor een huurgewenningsbijdrage en overwegen we de inzet van een verhuiscoach die ouderen met een verhuishens kan begeleiden naar een andere, geschikte woning.
16. We handhaven een *sociale grondprijs voor corporaties*. Om bij te dragen aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, hanteren we bij nieuwbouw sociale kavelprijzen. Hierover maken we jaarlijks afspraken in de prestatieafspraken.
17. *We stimuleren betaalbaarheid in brede zin*. Voor huurders zijn de totale woonlasten van belang: huur- én energielasten. Samen met Actium en Woonservice informeren we inwoners actief over mogelijkheden om energie te besparen. Dit kan onder meer door de inzet van energiecoaches van de huurdersorganisaties MEVM en Samen Sterk. Zoals geformuleerd in het Armoedebestrijdingsplan zet de gemeente actief in op armoedebestrijding en het creëren van een goed sociaal vangnet voor minima. Dit doen we door actief voor te lichten over minimaregelingen, kwijschelding en bijzondere bijstand. Inwoners met

financiële problematiek of vragen op het gebied van schulden kunnen terecht bij de budgetconsulent van de gemeente. Ook kunnen alle inwoners terecht bij de sociaal raadvrouw voor een (gratis) inkomenscheck. Indien nodig helpt zij het inkomen repareren.

18. De gemeente is verantwoordelijk voor de *huisvesting van statushouders*. De afgelopen periode is de toestroom van statushouders groot geweest. We zien dat de taakstelling voor 2017 is afgenomen. In de periode na 2017 is de ontwikkeling van de woningbehoefte voor statushouders onzeker. Omdat de definitieve taakstelling erg onzeker is, hebben we nauw contact met de woningcorporaties over de halfjaarlijkse taakstelling en stemmen we de gezamenlijke opgave daar op af. Wij nemen tevens onze verantwoordelijkheid voor de maatschappelijke begeleiding in het kader van de nazorg bij de huisvesting van statushouders.

Vrije huursector en middeninkomens (middenhuur)

Wat speelt er?

Ten gevolge van de scherpere toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen en de aangescherpte eisen voor hypotheeklen is het voor woningzoekenden met een (laag) middeninkomen een stuk lastiger geworden een passende woning te vinden. Ook is er een groep mensen die om andere redenen willen huren, sommigen tijdelijk. De woningcorporaties bieden nagenoeg geen vrije sector huurwoningen aan, dus deze groep huurt veelal op de particuliere markt. De huurprijzen op de particuliere markt zijn vaak echter hoger dan wat deze groep wil (en kan) betalen. Er is een beperkt aanbod aan particuliere huurwoningen met een huurprijs rond de 700 euro. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat bij een positief economisch scenario de vraag naar huurwoningen in de vrije sector zou kunnen landen. Het is momenteel niet precies bekend hoe het aanbod in deze sector eruit ziet en omdat de vraag lijkt toe te nemen is het van belang om beter zicht te krijgen op vraag en aanbod in dit segment van de woningmarkt.

Wat willen we bereiken en wat gaan we doen?

19. We willen zicht krijgen op de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. In het verlengde hiervan willen we de particuliere huurmarkt in beeld brengen. Wie huren op de particuliere markt, waar wonen deze mensen en wat zijn hun woonwensen? Is er voldoende aanbod en sluit dit aan bij de wensen? We gaan daarom een onderzoek uitvoeren, wat voor de zomer van 2018 gereed moet zijn. Indien nodig gaan we met corporaties en marktpartijen in gesprek om oplossingen te vinden voor deze doelgroep.

Betaalbare koopwoningen

Wat speelt er?

Uit de woningmarktanalyse komt vooral een behoefte aan vrijstaande en 2/1 kapwoningen naar voren. In de categorie (rij)woningen in de prijsklasse tot € 150.000,- wordt slechts een beperkte vraag verwacht. Vanuit de samenleving bereiken ons echter signalen dat er wel degelijk behoefte is aan woningen in deze prijsklasse. Stijgende woningprijzen en de strengere hypotheeklen zorgen er voor dat een deel van de woningzoekenden moeite heeft om een woning te kunnen kopen. De afgelopen jaren zijn er in verschillende kernen in de gemeente

(Wijster, Hijken) daarom ook woningen de goedkope prijsklasse gerealiseerd. Deze woningen zijn met name bewoond door jongeren uit deze dorpen. Inwoners vinden het vaak van essentieel belang dat de jeugd in de dorpen kan blijven wonen, omdat een gemengde bevolkingssamenstelling een positieve uitwerking kan hebben op het behoud van de leefbaarheid.

Wat willen we bereiken en wat gaan we doen?

We vinden het belangrijk dat iedereen binnen de gemeente kan blijven wonen en dat er ook in de koopsector voldoende betaalbaar aanbod is. Voor jongeren, maar ook voor gezinnen en andere doelgroepen die aangewezen zijn op het betaalbare koopsegment. Om te voorkomen dat starters (en andere doelgroepen die behoefte hebben aan een goedkope woning) die in de gemeente willen blijven wonen moeten uitwijken naar elders, zullen wij ook de komende periode inzetten op voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. Dit doen we op verschillende manieren:

20. *We stimuleren en faciliteren initiatieven voor betaalbare koopwoningen.* We onderzoeken of en op welke locaties in de gemeente we ruimte kunnen creëren voor het toevoegen van woningen in het betaalbare koopsegment. Het kan gaan om nieuwbouw, maar ook om herontwikkeling van bestaande, leegstaande panden die hun functie verloren hebben. Indien nodig gaan we met ontwikkelende partijen in gesprek. Initiatieven voor betaalbare koopwoningen willen we zoveel mogelijk faciliteren. Een en ander is echter afhankelijk van de concrete behoefte, draagvlak en ruimtelijke mogelijkheden en zal daarom per dorp of locatie om maatwerk vragen (Zie ook actiepunt 2).
21. *Verkoop van huurwoningen.* In beschikbaarheid van betaalbare woningen kan worden voorzien door de bouw van nieuwe woningen, maar ook door de verkoop van huurwoningen. Deze bevinden zich immers over het algemeen 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 gemeente wil niet dat de kansen van woningzoekenden in de sociale huur verminderen. Daarbij vinden we het ook belangrijk dat woningen worden verkocht aan particulieren die er zelf willen gaan wonen (dus niet aan beleggers).
22. *Voorzetting van de starterslening.* Tien jaar geleden werd de startersregeling door de gemeenteraad vastgesteld. Sindsdien hebben al veel starters gebruik gemaakt van deze regeling, waardoor het voor woningzoekenden met een laag inkomen makkelijker werd om een eerste koopwoning te financieren. Deze regeling zetten we voort en brengen we opnieuw bij onze inwoners onder de aandacht.

3.4 Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen.

Energiebesparing en duurzaamheid dragen bij aan een beter milieu, een gezond klimaat, comfort en lagere woonlasten. De uitdaging is om in deze tijd slimme en betaalbare concepten te ontwikkelen om duurzaamheid en energiebesparing te realiseren.

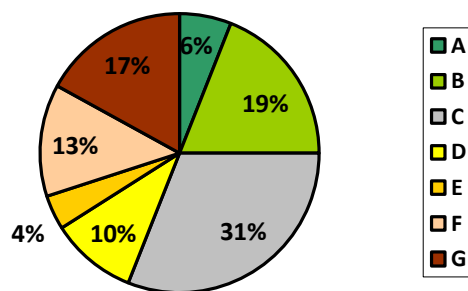
Wat speelt er?

In oktober 2016 tekenden meer dan zeventig organisaties, waaronder gemeenten en woningcorporaties, de Drentse Energiedaal. Ondertekening hiervan was de start van de Expeditie naar Energieneutraal Wonen in Drenthe in 2040, waarmee partijen de ambitie

uitspraken om in 2040 iedereen die in Drenthe woont, voor zijn/ haar woongenot niet meer afhankelijk te laten zijn van fossiele energiebronnen zoals aardgas, kolen en olie. De afspraken zijn gericht op verregaande energiebesparing, duurzame energie en het verlagen van de CO₂ uitstoot voor woningen. Subdoelen zijn het beter beheersbaar maken van de woonlasten of zelfs verlagen daarvan, en om de werkgelegenheid in Drenthe een forse stimulans te geven. Drenthe en haar woningen moeten met deze aanpak toekomstbestendiger worden; het verhoogt de verkoopbaarheid van de woningen en de woningen worden meer waard. De Drentse energiedeal stelt een hogere ambitie dan het nationale Energieakkoord (2013), waarin is afgesproken dat alle gebouwen in Nederland in 2050 energieneutraal moeten zijn.

De grootste uitdaging ligt bij het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. In de woningmarktanalyse is de energiezuinigheid van de woningvoorraad in Midden-Drenthe onderzocht. Daaruit blijkt dat energielabel C in Midden-Drenthe het meeste voorkomt. Ongeveer 30% van de voorraad heeft dit label. Ongeveer een kwart van de voorraad heeft een hoger label (B of A), en dan komt met name B vaak voor. Ongeveer 45% van de voorraad heeft een energielabel lager dan C, en 30% heeft label F of G.

Figuur 8. Energielabels gemeente Midden-Drenthe



Bron: Woningmarktanalyse Companen

Vergeleken met de particuliere woningvoorraad scoort de huurvoorraad van de woningcorporaties een stuk beter op energetische kwaliteit. Actium en Woonservice hebben weinig of geen woningen met een label lager dan E. Ruim 60% van het vastgoed van Actium heeft op dit moment een energielabel van B of hoger. Bij Woonservice is dit ongeveer 40%. De woningcorporaties passen verschillende maatregelen toe om de energetische kwaliteit van hun voorraad te verbeteren, bijvoorbeeld door de toepassing van isolatiemaatregelen en de plaatsing van zonnepanelen. Verder worden nieuwbouwwoningen energiezuinig gebouwd.

Een toekomstbestendige woningvoorraad is naast duurzaam ook levensloopbestendig en dus geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De ambities die de gemeente heeft op dit terrein en de acties die we hiervoor gaan inzetten, worden beschreven in paragraaf 3.6

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

Om de bestaande voorraad aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden zetten we in op de volgende acties:

23. *Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsambitie stellen we een energievisie op.* In dit actieplan geven we aan op welke manier we er, samen met partijen en inwoners, voor willen zorgen dat Midden-Drenthe energieneutraal wordt en iedereen energieneutraal kan wonen. In het actieplan gaan we ook in op de vraag op welke manier de gemeente hierin een voorbeeldfunctie kan vervullen.
24. *We blijven particuliere woningverduurzaming stimuleren.* Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de verduurzamingsopgave vooral in de particuliere koopsector zit. Daarom willen we de woningeigenaren nog meer bewust maken van het belang om hun woning te verduurzamen. Mogelijk zijn zij nog onvoldoende bewust of overtuigd van de mogelijke maatregelen en van de kosten en opbrengsten op termijn. Dit doen we, onder de noemer van het project *WoonBewust*, op verschillende manieren (waarbij sommige punten ook interessant voor huurders kunnen zijn):
- Woningeigenaren ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen door het beschikbaar stellen van *energieadviezen*.
 - Bewustwording via *bijeenkomsten energiebesparing*. In samenwerking met het Drents Energieloket is in het kader van wijkgerichte energiebesparing in de wijk Noorderhoek in Beilen een bijeenkomst geweest over het verduurzamen van de woning. De komende periode blijven we dit instrument inzetten om woningeigenaren te informeren over het verduurzamen van de woning.
 - We willen woningeigenaren goed *voorlichten over de bestaande subsidieregelingen en leningen voor woningverbetering*. Dit doen we door informatiespecials over energie te plaatsen in de Krant van Midden-Drenthe en op de gemeentelijke website.
 - *Duurzame open huizen route*. We willen woningeigenaren die hun woning succesvol energiezuinig gemaakt hebben benaderen om mee te doen aan de 'duurzame open huizen route'. Op deze manier kunnen zij hun ervaringen delen met andere woningbezitters en hen informeren over de verduurzaming van hun woning en de voordelen die het oplevert voor klimaat, wooncomfort en portemonnee.
 - Onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor het *openstellen van een voorbeeldwoning*, waar inwoners terecht kunnen voor advies over energiebesparing en verduurzaming van de woning.
 - We gaan met partijen als financiële partners en makelaars in gesprek om aandacht te vragen voor *het informeren van potentiële kopers over de verduurzamings- en verbouwingsmogelijkheden* van gedateerde woningen in de bestaande woningvoorraad (evenals de financiële mogelijkheden). Dit kan deze woningen aantrekkelijker maken voor eventuele kopers en op deze manier bij dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad.
25. In de prestatieafspraken maken wij met de woningcorporaties en huurdersorganisaties *afspraken over de (verdere) verduurzaming van de sociale huurvoorraad en het stimuleren van bewustwording van het energiegebruik onder huurders*. In 2020 heeft de sociale huurvoorraad gemiddeld label B, maar we willen gezamenlijk onderzoeken hoe we een stap extra kunnen zetten richting een energieneutrale voorraad in 2040 en hoe corporaties hierin een voorbeeldfunctie kunnen vervullen richting de particuliere sector. Bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches, kennisoverdracht via energiepioniers of andere pilots. Ook kijken we of het mogelijk is dat particulieren kunnen meeliften wanneer corporaties aan de slag gaan met grootschalige verduurzaming van de sociale huurwoningen.
26. *Initiatieven als energiecoöperaties ondersteunen we.* In de gemeente Midden-Drenthe zijn momenteel drie energiecoöperaties actief: in Bovensmilde, Hooghalen en De Broekstreek.

27. *Aandacht voor energiearmoede.* De energierekening bepaalt voor een deel de hoogte van de woonlasten. Deze kosten moeten voor iedereen betaalbaar blijven. We hebben aandacht voor de groep mensen met een laag inkomen of zonder eigen vermogen in de koopsector die weinig financiële mogelijkheden voor verduurzaming hebben. We onderzoeken de mogelijkheden om deze minder draagkrachtige eigenaar-bewoners ook de kans te geven hun woning energiezuiniger en duurzamer te maken. De provincie Drenthe is in samenwerking met de SVn bezig met de ontwikkeling van een regeling voor mensen met een smalle beurs. Indien mogelijk sluiten wij hier bij aan.
28. *Energieneutraal wonen stimuleren in Lievingerveld.* Aan de oostkant van Beilen, in het nieuwe buurtschap Lievingerveld, willen we duurzaamheid stimuleren. Het gaat om een gasloze woningbouwlocatie waarbij toekomstige bewoners veel vrijheid krijgen om hun woondroom te realiseren. Slechts een beperkt aantal spelregels zijn van toepassing en we onderzoeken in hoeverre we energieneutraal bouwen zoveel mogelijk kunnen verankeren in het bestemmingsplan.
29. *Stimuleringsregeling energieneutraler bouwen.* Op 1 januari 2021 moet nieuwbouw voldoen aan de eisen van BENG (bijna energie neutraal gebouw). Vooruitlopend hierop onderzoeken we de mogelijkheid om een *stimuleringsregeling* in te stellen om het energieneutraler bouwen op gemeentelijke kavels te stimuleren. We betrekken hierbij ook de woningcorporaties en kijken of we ook met hen tot afspraken kunnen komen.

3.5 Onze kernen en wijken zijn en blijven vitaal en leefbaar.

Wat speelt er?

Midden-Drenthe is een echte woongemeente. Ook in de toekomst willen we aantrekkelijk blijven als woongemeente: voor de huidige bewoners, maar ook voor mensen die nieuw in de gemeente komen wonen. Aantrekkelijkheid gaat over de kwaliteit van de woonomgeving, woningen, voorzieningen en de vitaliteit van de kernen en buurten.

We willen dat onze dorpen, buurten en wijken ook in de toekomst vitaal en leefbaar blijven. Daarbij willen we zoveel mogelijk aansluiten bij initiatieven van bewoners zelf. Veel inwoners zijn als vrijwilliger actief op het gebied wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid, cultuur en sport. Veel dorpen hebben een eigen dorpsvisie. Veelal wordt hier uitvoering aan gegeven. Vaak door de dorpen zelf, soms in samenwerking met de gemeente en partijen.

Bij de leefbaarheid van dorpen in Midden-Drenthe speelt bereikbaarheid en mobiliteit een grote rol. Veel inwoners bezitten een auto. Voor wie geen eigen auto heeft of hier vanwege de leeftijd of gezondheidsredenen geen gebruik meer van kan maken, zijn soms andere oplossingen nodig om voorzieningen te kunnen bereiken en sociale contacten te kunnen onderhouden. Daarom is het 'ANWB-AutoMaatje' in de gemeente geïntroduceerd. Tegen een gereduceerd tarief kunnen inwoners een beroep doen op vrijwilligers als het gaat om vervoer. Na de pilotfase zal overwogen worden dit duurzaam aan te bieden.

Ook digitale bereikbaarheid is belangrijk om als platteland aantrekkelijk en leefbaar te blijven. De aanleg van glasvezel biedt mogelijkheden om wonen en werken te combineren en is ook een voorwaarde om in de toekomst zorg te kunnen leveren bij mensen thuis via domotica. Sterk Midden-Drenthe heeft zich in de afgelopen periode ingezet om snel internet voor Midden-Drenthe te realiseren. Op dit moment wordt er in de gemeente glasvezel aangelegd. De gemeente ondersteunt dit en heeft een lening verstrekt om de aanleg mogelijk te maken.

Veiligheid is nog een aspect dat belangrijk is bij de leefbaarheid van een buurt of dorp. Steeds meer wijken en dorpen in de gemeente maken gebruik van de Buurtpreventie app om elkaar te informeren over de veiligheid in de buurt.

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

We willen dat onze kernen, wijken en buurten vitaal en leefbaar blijven, dit doen we door in te zetten op de volgende actiepunten:

30. *Voortzetting kernteams leefbaarheid.* Een prettige woon- en leefomgeving in onze kernen en wijken staat voorop, nu en in de toekomst. Voortdurend worden er in de gemeente projecten uitgevoerd ter bevordering van de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten. De gemeente doet dit in samenwerking met de inwoners en organisaties. Succesfactor van de projecten is de betrokkenheid van bewoners en de combinatie van inzet op fysiek en sociaal. Deze werkwijze zetten we de komende jaren voort.
31. *Monitoren leefbaarheid.* Om de leefbaarheid in de dorpen goed te kunnen monitoren, onderzoeken we samen met onze dorpen de mogelijkheid tot de inzet van een instrument hiervoor, bijvoorbeeld via de methode dorpsspiegels (methode waarmee de leefbaarheid van dorpen in kaart wordt gebracht aan de hand van cijfermateriaal, woord en beeld. Het geeft de gemeente en dorpen de mogelijkheid om periodiek de leefbaarheid in de dorpen te meten en hierover met elkaar in gesprek te gaan en een aanzet te geven tot de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken). Dit instrument kan tevens dienen als onderlegger voor overig gemeentelijk beleid.
32. *Herbestemming en transformatie leegstaande panden.* We willen initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige (agrarische) bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie faciliteren. Hierdoor kan de kwaliteit van de omgeving behouden en versterkt worden (Zie ook punt 11, stimuleren en faciliteren van transformatie en herbestemming).
33. *Een integrale aanpak van kwaliteitsverbetering van woningen en de woonomgeving.* 'Gaten' en 'open plekken' binnen de kernen willen we een goede invulling geven. We letten daarbij op een goede mix van stenen en groen
34. *Voortzetting dorpenbeleid.* We zijn trots op het dorpenbeleid in Midden-Drenthe. Hierin blijven we investeren en verbeteren. Bij beleidsontwikkeling trekken we samen op met de dorpen. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij bestaande initiatieven van bewoners en de specifieke identiteit van de dorpen. Via de dorpscontactambtenaren onderhouden we rechtstreekse contacten. Ook het Dorpenoverleg Midden-Drenthe zien we als belangrijke gespreks- en samenwerkingspartner als het om de leefbaarheid in de kleine dorpen gaat.
35. *Via de subsidieregeling MOEK (Mooi op eigen kracht)* blijven we initiatieven uit de dorpen gericht op versterking van de leefbaarheid ondersteunen.

3.6 Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe.

Wat speelt er?

Vergrijzing

Midden-Drenthe vergrijst. Net als de rest van Nederland zal onze gemeente hier de komende periode ook sterk mee te maken krijgen. Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft invloed op de toekomstige woningvraag. Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat

ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. De meeste ouderen willen ook niet verhuizen. Zij zijn vaak gehecht aan hun eigen woning en hun sociale netwerk in de omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is voor mensen met een fysieke beperking.

Geschiktheid en aanpassing van woningen

Eerder is al genoemd dat in de woningmarktanalyse, op basis van een aantal kenmerken, de woningvoorraad van Midden-Drenthe getoetst is op de geschiktheid van de woningen. Daaruit bleek dat ongeveer 20% van de voorraad op dit moment al geschikt is om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Voor de sociale huurvoorraad hebben de woningcorporaties plannen om (een deel van) hun vastgoed geschikt te maken. Voor de particuliere woningvoorraad geldt dat de eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het aanpassen van hun woning wanneer er een zorgvraag ontstaat. Het kan bijvoorbeeld gaan om het verwijderen van drempels of het plaatsen van een aanbouw bij de woning waardoor er een slaap- en badkamer op de begane grond gerealiseerd kan worden.

Naast een geschikte woning is ook een geschikte woonomgeving, de aanwezigheid of bereikbaarheid van zorg en -welzijnsdiensten, mogelijkheden voor ontmoeting en een goed sociaal netwerk van belang om prettig zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Wonen en zorg: veranderingen in het Rijksbeleid

De vraag naar wonen met zorg van verschillende doelgroepen verandert als gevolg van het rijksbeleid. Lage verblijfsindicaties in de ouderenzorg worden niet meer afgegeven. Dit betekent dat alleen mensen met behoefte aan een zwaardere vorm van zorg in aanmerking zullen gaan komen voor een plek in een zorginstelling. Mensen met een lichte zorgvraag kunnen hier niet meer terecht. Van hen wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen, in hun eigen woonomgeving, met zoveel mogelijk hulp en zorg van familie, vrienden en vrijwilligers. Dat betekent dat er steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen – ook als zij bijvoorbeeld kampen met (beginnende) dementie.

Volgens de woningmarktanalyse neemt de behoefte aan intramurale plaatsen in Midden-Drenthe de eerste jaren licht af als gevolg van de extramuralisering. Na 2020 neemt de behoefte aan intramurale zorg weer toe als gevolg van de verdergaande vergrijzing, naar circa 250 plaatsen in 2025 en 280 plaatsen in 2030. Daarmee ligt de behoefte naar verwachting iets onder het niveau van het aantal plaatsen dat nu in de gemeente aanwezig is (ca.340). Hoe de vraag zich na 2030 precies zal ontwikkelen is moeilijk te voorspellen.

Ook andere doelgroepen, zoals mensen met een GGZ-achtergrond of een lichamelijke of verstandelijke beperking, zullen steeds meer in een reguliere woning gaan wonen (al dan niet met extramurale begeleiding) en steeds minder in instellingen verblijven. Ook de verandering in de financiering van Beschermd Wonen, een vorm van onderdak en begeleiding van personen met een psychische of psychosociale aandoening, kan zijn weerslag hebben op de woningvraag. Sinds 1 januari 2015 zijn alle Nederlandse gemeenten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo, 2015) verantwoordelijk voor de uitvoering van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Dit is in Drenthe nu nog georganiseerd op regionaal niveau, waarbij Assen als centrumgemeente optreedt namens de gemeenten Tynaarlo, Aa en Hunze, Noordenveld, Meppel, Hoogeveen, De Wolden, Westerveld en Midden-Drenthe. Vanaf 2020 zullen alle regiogemeenten zelf verantwoordelijk worden voor het Beschermd Wonen en voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen. Deze groep zal naar verwachting vooral behoefte hebben aan betaalbare

huurwoningen, al dan niet geclusterd. Van belang is dat er (ook in regionaal verband) afspraken worden gemaakt over hoe om te gaan met deze uitstroom (spreiding, woningtoewijzing etc).

Als er meer mensen met een GGZ-achtergrond in reguliere woningen gaan wonen, kan dit betekenen dat er vaker overlastsituaties gaan ontstaan. Het is daarom van belang om goede afspraken te maken met betrokken partijen over hoe hiermee wordt omgegaan.

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

36. Bewustwording bij woningbezitters versterken om tijdig hun woning aan te passen.

Inwoners worden steeds meer aangesproken op hun zelfredzaamheid. Nog lang niet iedereen is zich bewust van deze veranderingen. Daarom willen we de bewustwording bij onze inwoners om hun woning in een vroegtijdig stadium levensloopbestendig te maken vergroten. Dit doen we, bij voorkeur samen met onze partners uit het Welwozo-samenwerkingsverband, op verschillende manieren:

- Door het organiseren van een *woonmarkt met langer zelfstandig wonen plein* waar bezoekers zich kunnen laten informeren over de mogelijkheden op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Naast tips en informatie over woningaanpassingen en het gebruik van thuishetchnologie, is er op de markt ook aandacht voor (mantelzorg)ondersteuning, voeding en beweging.
- Door het twee keer per jaar uitgeven van de *'thuisblijver'*: een tijdschrift vol inspirerende verhalen van inwoners, die op de één of andere manier bezig zijn met vooruitdenken over hoe ze in de toekomst willen wonen, en eventuele zorg en welzijn willen regelen.
- We willen voorlichting geven over woningaanpassingen op natuurlijke momenten: bijvoorbeeld bij verbouwplannen.
- Woningaanpassingen stimuleren door inzet *Blijverslening*. De gemeente wil graag de blijverslening inzetten. Echter, de huidige vorm van de regeling biedt niet voor iedereen mogelijkheden. Ouderen met een laag inkomen of een klein pensioen komen veelal niet in aanmerking, terwijl deze groep er mogelijk graag gebruik van maakt. De Svn is bezig met een aanpassing van de regeling. Indien dit onvoldoende soelaas biedt, onderzoeken we andere financiële stimulansen.

37. We brengen in beeld wat de veranderingen in wet- en regelgeving betekenen voor de toekomstige behoefte aan wonen en zorg. Hoe ontwikkelt deze behoefte zich, hoe verhoudt dit zich tot het huidige aanbod en waar zijn nog witte vlekken (opgaven)? Dit doen wij in samenwerking met onze Welwozo-partners.

38. Aanpassing van huurwoningen. In de huursector is het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor ouderen en andere mensen met een zorgvraag. Met corporaties Actium en Woonservice maken we afspraken over het aanpassen / levensloopbestendig maken van (een deel van) hun woningbestand.

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

40. Aandacht voor en stimuleren van een geschikte woonomgeving. Om langer thuis te kunnen wonen is niet alleen een aangepaste woning noodzakelijk, ook de toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen en de aanwezigheid van een sociaal netwerk en dagbesteding zijn van belang. In kleine kernen speelt dit nog sterker dan in de grotere kernen in de gemeente. Daarom ondersteunt de gemeente initiatieven vanuit de dorpen die hieraan bijdragen. Bijvoorbeeld het project 'Dorpszorg' (het organiseren van

- verbindingen tussen formele (professionele zorg) en informele zorg (zorg door familie, buren, bekenden) voor mensen met een zorgvraag in dorpen) en het 'ANWB-AutoMaatje'.
41. *Ruimte voor mantelzorg.* Bij een intensieve en/of dagelijkse mantelzorgvraag kan de behoefte ontstaan aan een mantelzorgwoning. Daarbij wordt een tijdelijke woning toegevoegd bij een bestaande woning, waarbij de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger deze woonoplossing betreft en vanuit die nieuwe mantelzorgwoning voortdurend mantelzorg kan verlenen of ontvangen. De woonoplossing kan bestaan uit inwoning, een mantelzorgwoning die (deels) in een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw gerealiseerd wordt of in de vorm van een mobiele mantelzorgwoning. De woonoplossing is altijd van tijdelijke aard: voor de duur van de mantelzorgrelatie. In de meeste gevallen biedt de huidige wetgeving voldoende mogelijkheden. In gevallen waarin de huidige wetgeving geen mogelijkheden biedt, vraagt dit om maatwerk. Uitgangspunt is het zo goed mogelijk kunnen faciliteren van mantelzorgers.
 42. *Bouw en verbouw van levensloopbestendige (flexibele) woningen.* Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt soms nog te weinig rekening gehouden met eenvoudige voorzieningen en de mogelijkheden voor toekomstige aanpassingen, zoals een bad- en 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.
 43. *Woonservicezones.* De realisatie van woonservicezones in grote kernen wordt verder 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 Beilen krijgt het gebied 'Jade' steeds meer vorm nu de vervangende nieuwbouw van de Wester Es gereed gekomen is.
 44. We willen met de woningcorporaties *prestatieafspraken maken over de woningtoewijzing aan doelgroepen* die voorheen in een instelling verbleven, zoals de doelgroep Beschermd Wonen. Belangrijk daarbij is ook de ondersteuning / begeleiding van deze doelgroep.
 45. Tevens maken we *met woningcorporaties, zorgpartijen en politie afspraken over rollen en verantwoordelijkheden bij overlastsituaties.*

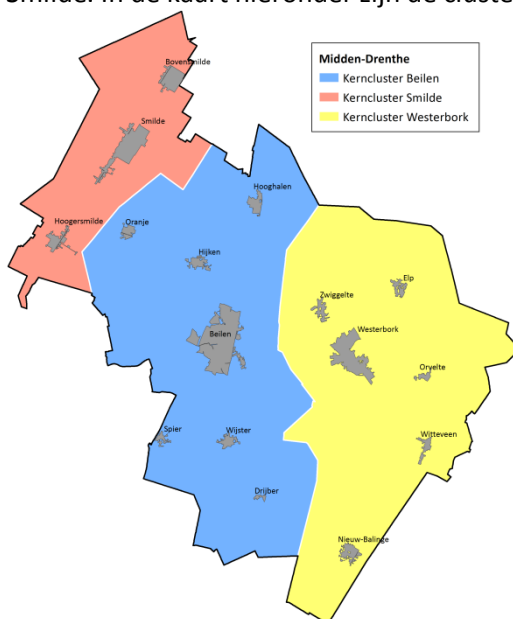
4 Woonprogramma per kerncluster

In de voorgaande hoofdstukken hebben we inzicht gekregen in de visie en ambities in het woonbeleid en de woningbehoefte voor de komende periode. In dit hoofdstuk zullen deze een vertaling krijgen in een woonprogramma per kerncluster. De verschillende thema's uit het voorgaande hoofdstuk zullen hierbij de revue passeren.

4.1 Inleiding

In het woonprogramma per kerncluster wordt inzicht gegeven in de woningbehoefte per cluster en de mogelijkheden op het gebied van wonen voor de toekomst. Zo worden de huidige (potentiële) locaties voor woningbouw weergegeven en vergeleken met de verwachte woningbehoefte in het kerncluster, zoals deze naar voren is gekomen uit de woningmarktanalyse. Duidelijk zal worden of de plannen in lijn liggen met de verwachte behoefte of dat er bijstelling nodig is. Tevens wordt er inzicht gegeven in de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en wonen en zorg in het betreffende cluster.

Zoals eerder aangegeven is er onderscheid gemaakt naar 3 kernclusters: Beilen, Westerbork en Smilde. In de kaart hieronder zijn de clusters weergegeven.



4.2 Uitgangspunten woningbouwontwikkelingen

Richtinggevend basisuitgangspunten voor woningbouwontwikkelingen zijn neergelegd in de structuurvisie Midden-Drenthe (2012) en zijn nog steeds actueel:

- Ruimte voor kwantitatieve groei bij Beilen als substreekcentrum;
- 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 bijvoorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).

Verder is de algemene leidraad bij ontwikkelingen:

De gemeente neemt de regie en stelt kaders bij nieuwe initiatieven. Criteria zijn onder meer:

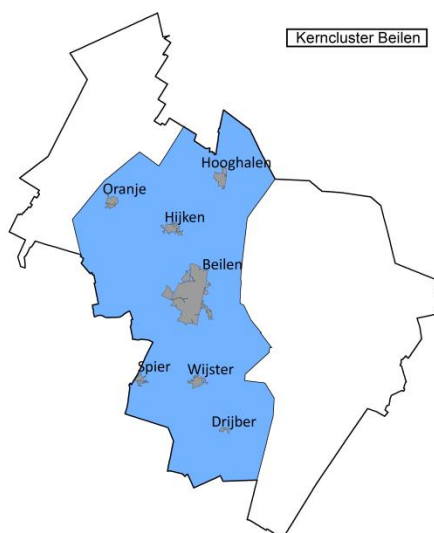
- Passendheid binnen de woningbehoefte en marktvraag tot 2025 en andere initiatieven die in ontwikkeling zijn;
- Kansrijkheid van het plan ten aanzien van de ruimtelijke aspecten;
- Het initiatief draagt bij aan Midden-Drenthe als levendige plattelandsgemeente en heeft draagvlak in de samenleving;
- Financiële haalbaarheid.

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

4.3 Kerncluster Beilen

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

De verwachting is dat het grootste deel van de gemeentelijke huishoudensgroei van de komende jaren zal neerslaan in dit kerncluster, vooral in de kern Beilen.



De verwachte huishoudensprognose is weergegeven in onderstaande tabel. Voor het gehele kerncluster gaat het om 385 woningen in de periode tot 2025.

Figuur 9. Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensprognose naar kerncluster, 2015-2025

	2015	2020	2025	2015-2025
Beilen	4.685	4.885	5.030	+345
Overige kernen	1.870	1.895	1.910	+40
<i>Kerncluster Beilen</i>	<i>6.555</i>	<i>6.780</i>	<i>6.940</i>	<i>+385</i>

Bron: Provincie Drenthe 2015, CBS Microdata, bewerking Companen

Allereerst zal op Beilen worden ingegaan, daarna op de overige kernen in het cluster.

Beilen

Beilen is als grootste kern in Midden-Drenthe aantrekkelijk om te vestigen. Haar ligging langs de A28 en het spoor en het goede voorzieningenaanbod hebben een positieve uitwerking gehad op het migratiesaldo in de afgelopen jaren; de verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft.

Woningbehoefte en ontwikkelingen

In de kern Beilen is de verwachte groei van het aantal huishoudens het grootste ten opzichte van de andere kernen in Midden-Drenthe. De woningmarktanalyse gaat uit van een groei van ongeveer 345 huishoudens voor Beilen in de periode tot 2025.

De woningbehoefte op basis van het trendscenario zoals eerder later zien, geeft aan dat vooral de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de toekomst gewenste toevoegingen zijn. De vraag naar huurwoningen in Beilen is op het moment groot.

De nu bekende plancapaciteit in Beilen is circa 285 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen). De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Beilen	Nagtegaal	100
	Lievingerveld	150
	Hoek Esweg - Dingspelstraat	PM
	Ettenstraat fase 2	PM
	Verlengde Havenstraat	Vervangende nieuwbouw
	Karspelstraat / Weverstraat fase 2	35
	Tilkamp	PM
	Woonservicezone, Jade B, D	PM
Totaal		285

In de uitbreidingswijk Nagtegaal is het nog mogelijk om ongeveer 100 woningen te bouwen. Het betreft vrijstaande, twee-onder-een kap en rijwoningen.

Ten oosten van Beilen ligt de nieuwe woningbouwlocatie Lievingerveld. Het is de bedoeling dat hier een buurtschap ontstaat waarbij toekomstige bewoners veel vrijheid krijgen om hun woondroom te realiseren. Zij zorgen daarbij zelf voor de aanleg van wegen en andere nutsvoorzieningen. In Lievingerveld 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.

Verder zijn er potentiële woningbouwlocaties waarvoor op dit moment nog geen concrete aantallen te noemen zijn, omdat de planvorming onvoldoende concreet is, zoals de Ettenstraat

fase 2, Karspelstraat / Weverstraat fase 2, de ontwikkeling van het terrein aan de Esweg / Dingspelstraat en de locatie van de Tilkamp in Beilen.

De verwachting is dat de nu bekende locaties onvoldoende ruimte bieden om te voorzien in de geraamde woningbehoefte tot 2025. Dit betekent dat we voor Beilen moeten kijken waar nog (extra) mogelijkheden voor woningbouw liggen. Naar verwachting liggen in en rondom het centrum van Beilen kansen (aanloopstraten naar het centrum, GGZ-terrein).

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. Ook zal gekeken worden naar de mogelijkheden van panden in het centrum voor de huisvesting van starters. Door woningen voor ouderen te bouwen (oa in het woonservice-zonegebied) kunnen woningen voor starters vrijkomen.

Leefbaarheid

Naast nieuwbouw zijn er in Beilen ook plannen voor herstructurering en transformatie ter versterking van de woonkwaliteit. Woonservice realiseert aan de Verlengde Havenstraat vervangende nieuwbouw. In het Woonservicezone gebied Jade D, vervangt Woonservice rijwoningen door 2/1 kapwoningen.

In het centrum van Beilen zullen de komende periode winkelpanden leeg komen en zal detailhandel wegvallen. We gaan daarom een centrumvisie ontwikkelen, waarbij een compact centrum uitgangspunt zal zijn. Dit betekent ook dat we gaan onderzoeken of delen van het winkelgebied mogelijk een woonfunctie kunnen krijgen. Met de transformatie van panden tot woningen, kan er tegelijkertijd ingespeeld kunnen worden op de behoefte aan kleinere eenheden voor starters.

De wijk Noorderhoek wordt momenteel opgeknapt. Bestrating, riolering en groen in de wijk worden vervangen.

In samenspraak met wijken en bewoners zal gekeken worden of en welke verdere inzet op leefbaarheid gewenst is.

Wonen, welzijn en zorg

Beilen heeft een gevarieerd aanbod aan wonen met zorg. Zo kent het dorp verschillende wooncomplexen die geschikt zijn voor senioren: 't Stroomdal, Markehuus, Hofstaete, Ettenstaete. Ook de Bernardstede wordt veel door senioren bewoond. Promens Care en GGZ bieden begeleid / beschermd wonen aan.

Er zijn plannen in ontwikkeling voor de vervanging van het Altingerhof. Het complex voor intramurale zorg voor senioren wordt de komende periode vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie.

De nieuwbouw van de Wester Es als onderdeel van de Woonservicezone 'Jade' is gereed. Woonservice heeft dit samen met zorggroep Drenthe ontwikkeld. In het Woonservicezone gebied, zullen in de toekomst nog meer ontwikkelingen plaatsvinden, zoals vervangende nieuwbouw in de Vos van Steenwijkstraat. Een deel van de straat is al vervangen door levensloopbestendige 2/1 kapwoningen.

Woonservice gaat een deel van haar woningen voorzien van een aanbouw of lift om deze levensloopbestendiger te maken.

Met onze welwozo-partners onderzoeken we hoe de behoefte op het gebied van wonen en zorg zich voor de komende periode ontwikkelt en hoe zich dit verhoudt tot het huidige aanbod in Beilen.

Overige kernen

Tot de overige kernen in het kerncluster Beilen rekenen we Hijken, Oranje, Hooghalen, Wijster, Spier en Drijber.

Woningbehoefte en ontwikkelingen

In de kernen bestaat de woningvoorraad overwegend uit koopwoningen. Qua type zijn het vooral tweekappers en vrijstaande woningen. Spier heeft van de kernen het grootste aandeel vrijstaande woningen (78%). In de wat grotere dorpen als Hooghalen, Wijster en Hijken zien we ook nog enkele rij / hoekwoningen. Sociale huurwoningen zijn in alle kernen aanwezig, behalve in Spier. De woningen zijn allemaal betaalbare huurwoningen in het bezit van woningcorporatie Woonservice.

Hooghalen heeft binnen het kerncluster de meeste inwoners (1406) en Oranje de minste (219).

In de kernen Wijster en Hijken hebben de afgelopen periode succesvolle projecten voor starters plaatsgevonden. In beide kernen zijn 5 rijwoningen voor deze doelgroep gerealiseerd. In Hijken zijn op de locatie aan de Drift 4 seniorenwoningen gerealiseerd, type twee onder een kap. In Oranje en Drijber is de afgelopen periode niet gebouwd op de uitbreidingslocaties bij de dorpen, wegens geringe belangstelling voor de kavels. In Hooghalen wordt volop gebouwd op uitbreidingslocatie Brootacker 2. De afgelopen periode zijn daar 6 woningen gerealiseerd.

In de kernen van het kerncluster Beilen neemt het aantal huishoudens de komende periode nog toe. In de periode tot 2025 gaat het om een toename van circa 40 huishoudens voor het totale kerncluster. De nu bekende plancapaciteit in de dorpen ligt hoger: circa 65 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen). De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Hijken	Uitbreidingslocatie Zwartingerkamp	6
Oranje	Uitbreidingslocatie	8
Hooghalen	Uitbreidingslocatie Brootacker II	28
Wijster	Uitbreidingslocatie Nije Weg	4
	Locatie Boerkoelweg	5
	Losse bouwkavels in het dorp	6
Drijber	Uitbreidingslocatie Nijenkamp	8
Totaal		65

Dit betekent dat er in de periode tot 2025 ruim voldoende ontwikkelingslocaties in de dorpen binnen het kerncluster Beilen aanwezig zijn. Mochten zich in de komende periode nieuwe, waardevolle initiatieven voordoen die draagvlak hebben in een dorp en passen bij de woningbehoefte, dan moet overwogen worden om de realisatie van woningen op (enkele van) bovenstaande locaties te faseren in de tijd of eventueel (gedeeltelijk) te schrappen. Op die manier kan er flexibel worden ingespeeld op veranderingen en ruimte gecreëerd worden voor nieuwe initiatieven.

Leefbaarheid

In samenspraak met de dorpen zal gekeken worden of en op welke manier er verdere inzet op leefbaarheid nodig is voor de komende periode.

Wonen, welzijn en zorg

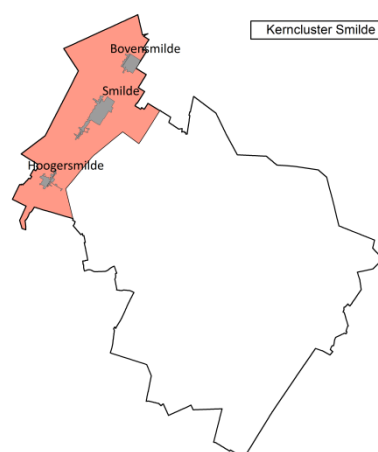
In de dorpen staan relatief veel 2/1 kap en vrijstaande woningen. Wanneer er een zorgvraag ontstaat, zijn deze woningtypes over het algemeen relatief eenvoudig geschikt te maken om er ook met een zorgvraag zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Voor alle dorpen geldt dat wonen met 24-uurs zorg niet aanwezig is. Deze behoefte zal grotendeels in Beilen moeten worden opgevangen.

Binnen het kerncluster zijn verschillende dorpen actief met het project Dorpszorg. Indien blijkt dat er hiaten zijn in het vraag en aanbod met betrekking tot wonen en zorg, zullen we met de dorpen en welwozo-partners kijken hoe we daar op in kunnen spelen.

4.4 Kerncluster Smilde

Het kerncluster Smilde bestaat uit de kernen Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde. Deze passeren achtereenvolgens de revue.



De woningbehoefte voor het kerncluster Smilde is ongeveer 80 woningen. In onderstaande tabel is deze behoefte weergegeven.

Figuur 10. Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensprognose naar kerncluster, 2015-2025

	2015	2020	2025	2015-2025
Smilde	1.880	1.895	1.905	+25
Bovensmilde	1.440	1.465	1.475	+35
Hoogersmilde	695	705	715	+20
Kerncluster Smilde	4.015	4.065	4.095	+80

Bron: Provincie Drenthe 2015, CBS Microdata, bewerking Companen

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op de kernen Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde.

Smilde

Woningbehoefte en ontwikkelingen

De woningvoorraad in Smilde bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen (35%), gevolgd door 2/1 kappers (30%), rij-/hoekwoningen (21 %) en voor 14% uit appartementen.

Voor Smilde wordt uitgegaan van een beperkte groei van huishoudens tot 2025: circa 25. De kern Smilde kent verschillende locaties die zijn aangemerkt als (potentiële) woningbouwlocatie. De afgelopen jaren zijn er nagenoeg geen woningen gerealiseerd

vanwege het uitblijven van concrete plannen. De huidige plancapaciteit in Smilde is weergegeven in onderstaande tabel. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen).

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Smilde	Locatie achter oude gemeentehuis	16
	Deel evenemententerrein	14
	Terrein voormalige agrarische unie	PM
	Locatie Elzenlaan	14
	Hoek Veenhoopsweg / Linthorst Homanweg	19
Totaal		63

In de tabel is te zien dat de huidige (potentiele) plancapaciteit in Smilde (fors) groter is dan de verwachte woningbehoefte voor de periode tot 2025. Op het moment is aan de Elzenlaan een concreet plan in voorbereiding voor de bouw van 2/1 kapwoningen en rijwoningen. Voor Smilde zetten we in op inbreiding en verbetering van de woon- en leefomgeving. Uitbreiding van de kern met woningbouw wordt niet nagestreefd. Mochten zich in de komende periode nieuwe, waardevolle initiatieven voordoen die draagvlak hebben in het dorp en passen bij de woningbehoefte, dan moet overwogen worden om de realisatie van woningen op (enkele van) bovenstaande locaties te faseren in de tijd of eventueel (gedeeltelijk) te schrappen. Op die manier kan er flexibel worden ingespeeld op veranderingen en ruimte gecreëerd worden voor nieuwe initiatieven.

Leefbaarheid

De afgelopen jaren heeft er in Smilde in de Oranjestraat een kwaliteitsslag plaatsgevonden. In de Julianastraat en de Oranjestraat is gewerkt aan de verbetering van de openbare ruimte. Ook is het park achter de Koepelkerk opgeknapt. Aan de Prinses Irenestraat heeft Actium in het verleden enkele woningen gesloopt. Een passende invulling van deze locatie, mogelijk met woningbouw, wordt onderzocht.

In samenspraak met het dorp zal gekeken worden of en op welke manier er verdere inzet op leefbaarheid nodig is voor de komende periode.

Wonen, welzijn en zorg

Smilde kent een ruim aanbod aan zorgvoorzieningen. Het huidige aanbod aan seniorencomplexen betreft de Meerpaal, 't Beurtschip en de Sluiswachter. In de Driemaster wordt intramurale zorg geboden door Interzorg. Icare biedt in 't Beurtschip 24 verpleeghuiszorgplaatsen voor mensen met dementie. Verder heeft Promens Care het complex de Bolster, groepswonen voor mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking.

De capaciteit in Smilde is deels bedoeld voor de opvang vanuit de kernen Bovensmilde en Hoogersmilde en vervult daarmee een (beperkte) regionale functie.

Met onze welwozo-partners onderzoeken we hoe de behoefte op het gebied van wonen en zorg zich voor de komende periode ontwikkelt en hoe zich dit verhoudt tot het huidige aanbod.

Bovensmilde

Woningbehoefte en ontwikkelingen

Bovensmilde kent een woningvoorraad die voor het grootste deel bestaat uit rij- en hoekwoningen (35%), gevolgd door 2-1 kappers (30%) en vrijstaande woningen (31%). De rest zijn appartementen. Bovensmilde is gunstig gelegen nabij Assen en heeft daarom volgens

marktkenners van de drie Smildes de meeste marktpotentie. De geraamde woningbehoefte voor Bovensmilde in de periode tot 2025 is 35 woningen.

Net als in Smilde wordt voor Bovensmilde gekozen voor een kwaliteitsslag. Uitbreiding wordt in eerste instantie niet nagestreefd. Ingezet wordt op herstructurering en waar nodig vervangende nieuwbouw, revitalisering van de oudere dorpsdelen en het opvullen van open plekken in het dorp.

Bovensmilde heeft een aantal potentiële woningbouwlocaties, die op termijn in aanmerking komt voor het realiseren van nieuwe woningen. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Bovensmilde	Witterhof	16
	Locatie De Wingerd / Kruispunt	PM
	Hoek Witterweg / Meester Weijerstraat	4
	Locatie volkstuinten Seringenstraat	7
Totaal		27

De Witterhof is een inbreidingslocatie, waar projectmatig vier 2/1 kapwoningen gerealiseerd zijn. Vanwege het uitblijven van verdere verkopen, wordt de locatie opnieuw verkaveld. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit en wordt ook de realisatie van andere woningtypes mogelijk gemaakt. De locatie van de voormalige basisschool De Wingerd ligt braak en biedt op termijn ook mogelijkheden voor woningbouw (eventueel in combinatie met de locatie van het Kruispunt). Hetzelfde geldt voor de locatie van het voormalige volkstuintencomplex aan de Seringenstraat.

Leefbaarheid

In het voorjaar van 2015 heeft de Meester Weijerstraat een metamorfose ondergaan. Samen met bewoners is de straat aangepakt. Naast het herstel van de riolering en aanpak van groen en inrichting van de straat is de sociale cohesie in de straat enorm verbeterd.

Op de hoek Witterweg / Meester Weijerstraat heeft Actium een blokje verouderde woningen gesloopt. Mogelijk komt hier vervangende nieuwbouw voor terug.

In samenspraak met het dorp zal gekeken worden of en op welke manier er verdere inzet op leefbaarheid nodig is voor de komende periode.

Wonen, welzijn en zorg

Bovensmilde kent twee appartementencomplexen voor senioren aan de J. de Walstraat en de Weijerdstraat. Voor 24-uurszorg is men aangewezen op Smilde of Assen.

Met onze welwozo-partners onderzoeken we hoe de behoefte op het gebied van wonen en zorg zich voor de komende periode ontwikkelt en hoe zich dit verhoudt tot het huidige aanbod.

Hoogersmilde

Woningbehoefte en ontwikkelingen

De woningvoorraad in Hoogersmilde bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen (39%), gevolgd door 2/1 kappers (33%), rij- / hoekwoningen (23%) en appartementen (5%). Vanuit de woningmarktanalyse wordt voor Hoogersmilde een woningbehoefte van circa 20 woningen verwacht. 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.

Een groep jongeren is in samenwerking met dorpsbelangen Hoogersmilde aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor de realisatie van starterswoningen in het dorp. Verschillende inbreidingslocaties worden onderzocht.

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Hoogersmilde	Uitbreidingslocatie Hulzebosstraat	7
Totaal		7

Leefbaarheid

In 2016 is geïnvesteerd in de woon- en leefomgeving door de Schultestraat en het plein bij de Sportlaan aan te pakken en opnieuw in te richten.

In samenspraak met het dorp zal gekeken worden of en op welke manier er verdere inzet op leefbaarheid nodig is voor de komende periode.

Wonen, welzijn en zorg

In Hoogersmilde is aan de Kylstraat voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen door de bouw van een complex met een uitvalbasis voor zorg: 't Woldhuus. Voor 24-uurszorg is men aangewezen op Smilde of een andere grotere kern.

4.5 Kerncluster Westerbork

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



De verwachte woningbehoefte voor dit kerncluster is 95 woningen, waarvan 85 woningen voor de kern Westerbork.

Figuur 11. Gemeente Midden-Drenthe. Huishoudensprognose naar kernclusters, 2015-2025

	2015	2020	2025	2015-2025
Westerbork	2.130	2.180	2.215	+85
Overige kernen	1.365	1.370	1.375	+10
Kerncluster Westerbork	3.495	3550	3.590	+95
Gemeente Midden-Drenthe	14.065	14.395	14.625	+560

Bron: Provincie Drenthe 2015, CBS Microdata, bewerking Companen

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op Westerbork en de overige kernen in het cluster.

Westerbork

Woningbehoefte en ontwikkelingen

De woningvoorraad in Westerbork bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen (38%), gevolgd door 2/1 kappers (34%), rij- / hoekwoningen (21%) en appartementen (7%). De woningbehoefte in Westerbork bedraagt voor de periode tot 2025 ongeveer 85 woningen, blijkt uit de woningmarktanalyse. Er zijn voldoende potentiële locaties beschikbaar om hierin te kunnen voorzien. De nu bekende plancapaciteit in Westerbork is circa 55 woningen. Voor een aantal locaties zijn de aantallen echter nog niet bekend. De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen).

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
Westerbork	Hooimaveld	11
	De Wegwijzer	27
	't Hees (voormalig AZC)	15
	De Lindelaar	PM
	Boerderijenzone Hoofdstraat / Boerbrink	PM
	Zandhoeklaan	2
Totaal		55

In de structuurvisie voor het dorp Westerbork zijn nog een aantal locaties opgenomen die mogelijk in de toekomst voor woningbouw in aanmerking zouden kunnen komen. Gezien de verwachte woningbehoefte van 85 woningen is er op dit moment is echter geen aanleiding om de eventuele ontwikkeling van deze locaties te overwegen.

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 en andere instromende doelgroepen. Ook zal de komende periode ook ingezet worden op de realisatie van betaalbare koopwoningen.

Leefbaarheid

In het centrum van Westerbork wordt de omgeving heringericht.

In samenspraak met het dorp zal gekeken worden of en op welke manier er verdere inzet op leefbaarheid nodig is voor de komende periode.

Wonen, welzijn en zorg

Westerbork heeft relatief veel ouderen. Het dorp kent een aantal seniorencomplexen: Borkerheem, Kruumtenhuus en het Derkshoes. Het woonzorgcentrum Derkshoes kent ook 92 intramurale plaatsen. Ook huisvest het complex 24 plaatsen voor intramurale zorg van Icare (Altingerhoes). Vanwege de grote behoefte aan seniorenwoningen komt er nog een seniorencomplex bij op de locatie van de voormalige basisschool de Wegwijzer. Met onze welwozo-partners onderzoeken we hoe de behoefte op het gebied van wonen en zorg zich voor de komende periode ontwikkelt en hoe zich dit verhoudt tot het huidige aanbod in Westerbork.

Overige kernen Westerbork

Tot de overige kernen in het cluster Westerbork rekenen we Elp, Witteveen, Nieuw-Balinge, Zwiggelte, Orvelte en de Broekstreek (Garminge, Balinge en Mantinge).

In de kernen bestaat de woningvoorraad overwegend uit koopwoningen. Qua type zijn het vooral tweekappers en vrijstaande woningen. De Broekstreek heeft van de kernen het grootste

aandeel vrijstaande woningen (91%). Sociale huurwoningen zijn in alle kernen in meer of mindere mate aanwezig. De minste sociale huurwoningen staan in De Broekstreek en de meeste in Nieuw-Balinge. De woningen zijn allemaal in het bezit van woningcorporatie Woonservice.

Woningbehoefte en ontwikkelingen

De verwachte woningbehoefte voor de komende periode in de kernen van dit kerncluster is zeer beperkt. De woningmarktanalyse gaat uit van de toevoeging van 10 woningen voor alle overige kernen in het cluster. Op dit moment ligt de beschikbare plancapaciteit een stuk hoger: zo'n 32 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen). De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Kern	Plan	(resterende) plancapaciteit
De Broekstreek	Locatie Boer	4
Witteveen	Uitbreidingslocatie	8
Nieuw-Balinge	Uitbreidingslocatie	10
Zwiggelte	Kavels Ripkampenweg	2
	Uitbreidingsplan Olde Gard	8
Totaal		32

Dit betekent dat er in de periode tot 2025 ruim voldoende ontwikkelingslocaties in de dorpen binnen het kerncluster aanwezig zijn. Mochten zich in de komende periode nieuwe, waardevolle initiatieven voordoen die draagvlak hebben in een dorp en passen bij de woningbehoefte, dan moet overwogen worden om de realisatie van woningen op (enkele van) bovenstaande locaties te faseren in de tijd of eventueel (gedeeltelijk) te schrappen. Op die manier kan er flexibel worden ingespeeld op veranderingen en ruimte gecreëerd worden voor nieuwe initiatieven.

In Garminge heeft een aantal jongeren belangstelling voor een goedkope starterswoning. Met het plan op de locatie Boer wordt hier op ingespeeld.

Zwiggelte onderzoekt de mogelijkheden voor betaalbare woningen, waardoor jongeren in het dorp kunnen blijven wonen. De huidige plannen en initiatieven mikken vaak op het hogere segment en zijn daardoor niet bereikbaar voor starters.

Leefbaarheid

In samenspraak met de dorpen zal gekeken worden of en op welke manier er inzet op leefbaarheid nodig is voor de komende periode.

Wonen, zorg en welzijn

Voor 24-uurszorg is men aangewezen op Westerbork of een andere grotere kern (Hoogeveen). In Witteveen wordt de mogelijkheid voor een kleinschalig woonzorg complex onderzocht. Binnen het kerncluster zijn verschillende dorpen actief met het project Dorpszorg. Indien blijkt dat er hiaten zijn in het vraag en aanbod met betrekking tot wonen en zorg, zullen we met de dorpen en welwozo-partners kijken hoe we daar op in kunnen spelen.

5 Uitvoering

In dit hoofdstuk geven we aan hoe de gemeente, samen met andere partijen, gaat werken aan de uitvoering van de visie, ambities en genoemde actiepunten in dit woonplan.

5.1 Samenwerking met partijen

Met dit Woonplan geeft de gemeente richting aan de gewenste ontwikkeling van het wonen in Midden-Drenthe. Bij de uitvoering van het beleid heeft de gemeente een regierol. We voeren de regie door heldere uitgangspunten en randvoorwaarden te formuleren waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. We sturen op hoofdlijnen en met de middelen die we tot beschikking hebben proberen we (de activiteiten van) derden te sturen, te stimuleren en te faciliteren. Voor een succesvolle uitvoering van het woonplan is de samenwerking en afstemming met verschillende partijen van groot belang. Met diverse partijen geven we hier op verschillende manieren vorm aan:

Inwoners: zowel bij het opstellen van beleid, als bij de uitvoering kan de gemeente niet zonder samenwerking met en draagvlak onder inwoners. Bij projecten of ontwikkelingen die voortkomen uit dit Woonplan willen we het dorpenoverleg, plaatselijke belangenverenigingen en inwoners zo veel en vroeg mogelijk betrekken. Via de gemeentelijke website en de Krant van Midden-Drenthe houden we inwoners op de hoogte van de plannen en (voortgang) van projecten.

Woningcorporaties en huurdersorganisaties: de corporaties zien wij als belangrijke samenwerkingspartners bij de uitvoering van het woonbeleid. Met Actium en Woonservice hebben we regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg. Over projecten, maar ook om het jaarlijkse bod (activiteitenoverzicht) en de prestatieafspraken te bespreken. Met hen – en de huurdersorganisaties MEVM en Samen Sterk - maken we na de vaststelling van dit Woonplan nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de looptijd van dit Woonplan. Daarbinnen maken we ook jaarlijkse prestatieafspraken.

Zorg- en welzijnsorganisaties: de afgelopen jaren is er een goede samenwerking ontstaan tussen organisaties op het gebied van welzijn, wonen en zorg. In het samenwerkingsverband Welwozo, werken we samen met onze partners uit de woon-, zorg- en welzijnssector aan het samen ontwikkelen van een samenhangende (sociale) infrastructuur voor wonen, welzijn en zorg die nodig is om te bereiken dat zoveel mogelijk mensen, al dan niet met een hulp en / of zorgvraag, in de eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Er vindt regelmatig overleg plaats en in werkgroepen worden thema's als bewustwording, dagbesteding en extramuralisering gezamenlijk opgepakt en uitgewerkt.

Marktpartijen: 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 overleg. Per locatie vertalen we de ambities in randvoorwaarden en leggen dit vast in een overeenkomst.

5.2 Monitoring en evaluatie

Om goed zicht te houden op de ontwikkelingen op de woningmarkt in Midden-Drenthe zullen we jaarlijks een monitor maken. Het zal gaan om een beknopt overzicht dat ingaat op het woonprogramma in de kernen (nieuwbouw / herstructurering), mutaties, toewijzingen en ontwikkelingen rondom de wachttijd in de sociale huursector.

Uiteraard willen we ook de actiepunten en maatregelen in dit Woonplan op hun effectiviteit volgen. Dit doen we door het Woonplan na twee jaar te evalueren. Voorafgaand aan de evaluatie zullen we een woonconferentie organiseren en met betrokken partijen spreken over de voortgang van het woonbeleid en de situatie op de woningmarkt. Aansluitend bekijken we 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.

5.3 Vervolgtraject: agenda voor uitvoeringsprogramma

In de voorgaande hoofdstukken hebben we bij de verschillende ambities een aantal actiepunten en maatregelen geformuleerd. Deze staan in de onderstaande tabel per thema weergegeven. Niet alle genoemde maatregelen en actiepunten staan genoemd, omdat veel ervan een uitwerking hebben in het woningbouwprogramma voor de komende periode. We hebben ons in de tabel beperkt tot een samenvatting van de concrete, projectmatige acties. Deze vormen de agenda om te worden uitgewerkt in een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende jaren.

Acties
Ontwikkeling van de woningvoorraad
• Zorgdragen voor een divers en gevarieerd woningaanbod, waarbij woningbouwontwikkelingen aansluiten bij de maat en karakter van de dorpen • Extra woningbouw mogelijkheden voor Beilen onderzoeken • Huidige planlocaties onder de loep nemen en herwaarderen • Voorzetten promotie gemeentelijke bouw kavels • Ontwikkelen van een CPO stimuleringspremie • Woningbouwmonitor opstellen, bijhouden en de gemeenteraad jaarlijks informeren • Ontwikkelen beknopte toekomstvisie voor de woonwagenlocatie in Beilen
Voldoende betaalbare woningen
• Druk op de huurmarkt in beeld brengen. Nieuwe afspraken maken met Actium, Woonservice en de huurdersorganisaties over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in relatie tot de wachttijd / zoektijd. • Mogelijkheden onderzoeken om op korte termijn extra sociale huurwoningen in Beilen te realiseren. • Doorstroming ouderen stimuleren door inzet van verschillende maatregelen. • Afspraken over sociale kavel prijzen vastleggen in jaarlijkse prestatieafspraken • Uitvoeren van een onderzoek naar vraag en aanbod vrije / particuliere huursector • Onderzoek naar het creëren van extra ruimte voor de bouw van betaalbare koopwoningen op planlocaties • Afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen • Voortzetten van de starterslening bij aankoop eerste woning en de regeling opnieuw onder de aandacht brengen bij inwoners
Verduurzaming woningvoorraad

• Verduurzaming stimuleren door inzet verschillende maatregelen. • Prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de (verdere) verduurzaming van de sociale huurvoorraad en het stimuleren van bewustwording van het energiegebruik onder huurders • Energieneutraal wonen stimuleren in Lievingerveld door te verankeren in bestemmingsplan • Onderzoek naar mogelijkheid tot invoer stimuleringsregeling voor energieneutraler bouwen • Onderzoeken van mogelijkheden tot inzet financiële regeling om verduurzaming van woningen voor iedereen betaalbaar te houden
Leefbaarheid
• Onderzoek naar mogelijkheid tot inzet instrument om de leefbaarheid in dorpen te kunnen monitoren. • Ondersteunen leefbaarheidsinitiatieven uit de dorpen via subsidieregeling MOEK
Wonen, welzijn en zorg
• Bewustwording bij woningbezitters versterken om tijdig hun woning levensloopbestendig te maken door de inzet van verschillende instrumenten • In beeld brengen wat de veranderingen in wet- en regelgeving betekenen voor de toekomstige behoefte aan wonen en zorg. • Afspraken maken met de woningcorporaties over het levensloopbestendig maken van huurwoningen • Afspraken met woningcorporaties over de woningtoewijzing aan zorgdoelgroepen
Monitoring en evaluatie
• Het woonplan na twee jaar evalueren en na vier jaar actualiseren

Bijlage Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

Maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden, gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.

Huurprijs

Huurprijsklasselabel (prijspeil 2017)	
Goedkoop	t/m € 414,02
Betaalbaar - laag	€ 413,03 t/m € 592,55
Betaalbaar - hoog	€ 592,56 t/m € 635,05
Duur	€ 635,06 t/m € 710,68
Vrije Sector	> € 710,68

1^e aftoppingsgrens: € 592,55 (een- en tweepersoonshuishoudens)

2^e aftoppingsgrens: € 635,05 (drie- of meerpersoonshuishoudens)

Blijverslening

Een lening die het mogelijk maakt voor inwoners om tegen gunstige voorwaarden financiering te krijgen voor het levensloopbestendig maken van hun woning.

Dorpsspiegel

Dorpsspiegel is een methode waarmee de leefbaarheid van dorpen in kaart wordt gebracht aan de hand van cijfermateriaal, woord en beeld. De Dorpsspiegel geeft gemeenten en dorpsorganisaties de mogelijkheid om periodiek de leefbaarheid in hun dorp te meten en hierover met elkaar in gesprek te gaan. De methode is erop gericht een aanzet te geven voor de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken binnen het lokaal sociaal beleid.

Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen.

Leefbaarheid

De subjectieve waardering van de aantrekkelijkheid en/of geschiktheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, of te werken.

Liberalisatiegrens

Grens (huurprijs € 710,68 per maand, prijsspeil 2017) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

Huurtoeslag

Een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.

Starterslening

Met de starterslening kan een koper van een eerste woning het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat de starter bij de bank kan lenen, overbruggen.