

Jaarverslag wonen 2018



GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Woningmarkt	4
2.1. Koopmarkt	4
<i>Algemeen beeld: afname van het aanbod en gestegen prijzen</i>	
<i>Verkochte woningen</i>	
<i>Verkooptijden</i>	
<i>Ontwikkeling woningprijzen</i>	
2.2. Huurmarkt	6
<i>Inleiding</i>	
<i>Woningzoekenden</i>	
<i>Wie zoeken een woning?</i>	
<i>Inschrijftijd, wachttijd en zoektijd</i>	
<i>Herkomst nieuwe huurders</i>	
<i>Mutaties</i>	
<i>Verkoop van huurwoningen</i>	
<i>Betaalbaarheid en passend toewijzen</i>	
<i>Huisuitzettingen</i>	
<i>Huisvesting statushouders</i>	
3. Voortgang woningbouw Midden-Drenthe	11
<i>Ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw en sloop</i>	
<i>Bevolkingsopbouw</i>	
<i>Woningen in aanbouw</i>	
<i>Kaveluitgifte en –verkoop</i>	
<i>Woningbouwinitiatieven</i>	
4. Activiteiten wonen 2018 en vooruitblik 2019	16
4.1 Stimuleringsmaatregelen woningmarkt	16
<i>Starterslening</i>	
<i>Verzilverlening</i>	
<i>Stimuleringsregeling bouwen (bijna) energieneutrale woning</i>	
<i>Impulsregeling Volkshuisvesting</i>	
<i>Collectief particulier opdrachtgeverschap</i>	
4.2. Promotie wonen	18
4.3. Leefbaarheid en wijkverbetering	18
4.4. Wonen welzijn en zorg	18

1. Inleiding

Het Jaarverslag wonen 2018 van de gemeente Midden-Drenthe geeft een terugblik op de woningmarktontwikkelingen van het afgelopen jaar. Ook wordt inzicht gegeven in de voortgang van de woningbouw en in de activiteiten die de gemeente in 2018 heeft ondernomen op het terrein van het wonen.

In hoofdstuk twee van dit jaarverslag wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Zowel de koop- als de huurmarkt komt aan bod.

Hoofdstuk drie geeft inzicht in de voortgang van de woningbouw in Midden-Drenthe. Zowel cijfermatig over het aantal gesloopte en het aantal opgeleverde woningen, tot de stand van zaken van de lopende woningbouwinitiatieven in de gemeente. Daarnaast bevat het hoofdstuk informatie over de kavelverkoop in de gemeente.

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

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

2. Woningmarkt

2.1 Koopmarkt

Algemeen beeld: afname van het aanbod en gestegen prijzen

In geheel Nederland zien we een afname van het aanbod. Het aantal woningen dat in aanbod staat laat de afgelopen kwartalen een dalende trend zien. Halverwege het derde kwartaal 2018 stonden er in Nederland 30% minder woningen te koop dan een jaar eerder. Er zijn te weinig huishoudens die hun woning te koop zetten om aan de huidige woningvraag te voldoen.

De mate waarin het aanbod afneemt is sterk regionaal afhankelijk, maar ook in Midden-Drenthe is deze trend zichtbaar. Waar in het eerste kwartaal van 2017 nog bijna 250 vrijstaande woningen te koop stonden, was dit in het derde kwartaal van 2018 teruggelopen tot ongeveer 120 vrijstaande woningen (Bron: NVM).

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

Verkochte woningen

Uit de cijfers van de NVM blijkt dat net als in voorgaande jaren de vrijstaande woning in Midden-Drenthe in 2018 het meest is verkocht, gevolgd door het type twee-onder-een-kap. Daarna volgen de hoek- en tussenwoning en tot slot het appartement.

Figuur 1. Aantal verkochte woningen naar type

Aantal verkochte woningen Midden-Drenthe naar type	2018
Tussenwoning	26
Hoekwoning	28
Twee-onder-een-kap	113
Vrijstaand	175
Appartement	17
Totaal	359

Bron: NVM

In de onderstaande tabel is te zien dat in het eerste kwartaal van 2018 de meeste woningen zijn verkocht.

Figuur 2. Verkochte woningen per kwartaal

Verkochte woningen Midden-Drenthe 2018	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Aantal verkocht	102	92	78	87
Gemiddelde verkooptijd in dagen	79	72	52	50

Bron: NVM

Verkooptijden

Voor geheel Nederland geldt dat de verkooptijden van woningen steeds korter worden. In het derde kwartaal van 2018 werd een woning gemiddeld binnen 40 dagen verkocht. 15

dagen korter dan een jaar geleden. Vergelijkbare verkooptijden zijn voor het laatst behaald in 2000. Ook in Midden-Drenthe zijn de verkooptijden korter geworden. In 2018 daalde de verkooptijd van ongeveer 79 dagen in het eerste kwartaal van het jaar naar gemiddeld 53 dagen in het vierde kwartaal van 2018 (Bron: NVM).

Ontwikkeling woningprijzen

Zoals eerder aangegeven zijn de woningprijzen in 2018 gestegen. Landelijk gezien was er zelfs sprake van een prijsstijging van 10,3% ten opzichte van een jaar eerder. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

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

Figuur 3. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen

Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen	2000	2010	2015	2016	2017	2018
Midden-Drenthe	169 488	222 046	212 424	225 661	234 557	245 063
Drenthe	147 524	205 264	194 566	205 504	213 562	228 433
Nederland	172 050	239 530	230 194	243 837	263 295	287 267

Bron: CBS statline

2.2 Huurmarkt

Inleiding

Woningcorporaties Actium, Woonservice en Woonzorg Nederland zijn de sociale verhuurders in de gemeente. Actium en Woonservice zijn de grootste spelers. Actium verhuurt 1039 woningen in Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde. Woonservice verhuurt 2.134 woningen in de overige kernen van de gemeente, waarvan het grootste deel in Beilen en Westerbork. Woonzorg Nederland is een landelijke corporatie die in Westerbork 145 seniorenwoningen beheert (Derkshoes, Kruumtenhoses). Deze huurwoningen worden verhuurd door de Stichting Zorg en Dienstverlening Westerbork.

De woningcorporaties richten zich op de primaire doelgroep; mensen die niet of niet goed zelfstandig kunnen voorzien in passende huisvesting. Daarbij letten de corporaties op de lagere inkomens en op de bijzondere doelgroepen.

Er is op dit moment geen bruikbare informatie beschikbaar over de beleggers- en particuliere huurwoningen, daarom beperken we ons in dit hoofdstuk tot de sociale huursector.

Woningzoekenden

Eind 2018 stonden 5.475 woningzoekenden bij Woonservice ingeschreven (waarvan 1.575 woonachtig in gemeente Midden-Drenthe). In 2017 was het aantal ruim 4.000 en in 2016 ging het om 2.866 ingeschrevenen. Bij Actium waren 20.881 mensen op zoek naar een woning.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is meer dan voorgaande jaren en dit komt met name door de lancering van de website Drenthe Huurt in januari 2017. Via deze site krijgen woningzoekenden een volledig overzicht van het beschikbare aanbod corporatiewoningen in Drenthe. Als een woningzoekende wil reageren op een woning dan wordt hij doorgelinkt naar de website van de corporatie die de woning aanbiedt. Hierdoor hebben meer woningzoekenden Actium en Woonservice gevonden. Met Drenthe Huurt willen de Drentse corporaties bereiken dat woningzoekenden op eenvoudige wijze een passende woning kunnen vinden in heel Drenthe.

De onderstaande tabel geeft informatie over de woningzoekenden uit Midden-Drenthe, die bij woningcorporaties Actium en Woonservice staan ingeschreven.

Figuur 4. Overzicht woningzoekenden, 31-12-2018

Woningcorporatie	Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden	Aantal ingeschreven woningzoekenden woonachtig in Midden-Drenthe	Waarvan in 2018 actief	% actief t.o.v. ingeschreven
Actium	20.881	1.176	199	16,9%
Woonservice	5.475	1.575	138	9%

Bron: Actium, Woonservice

Bij deze gegevens over woningzoekenden is de volgende toelichting van belang:

- Woningzoekenden uit Midden-Drenthe zijn niet per se op zoek naar een woning in

Midden-Drenthe. De twee woningcorporaties waar zij staan ingeschreven verhuren namelijk ook in 12 andere gemeenten woningen, wat voor de woningzoekenden heel goed de reden kan zijn geweest om zich bij Actium en/of Woonservice in te schrijven.

- Woningzoekenden kunnen zich bij meerdere woningcorporaties hebben ingeschreven. Het aantal woningzoekenden is daarom niet bij elkaar op te tellen.
- Een groot deel van de woningzoekenden is niet daadwerkelijk actief op zoek naar een woning. Slechts een deel van de ingeschreven woningzoekenden heeft in 2018 daadwerkelijk op een of meer woningen gereageerd.

Wie zoeken een woning?

Het merendeel van de woningzoekenden uit Midden-Drenthe dat zich bij Actium heeft ingeschreven zijn 1 persoonshuishoudens, gevolgd door stellen. Slechts 18% van de woningzoekenden uit Midden-Drenthe die zich bij Actium heeft ingeschreven betreft een gezin (3 personen of meer). Bijna 1 op de 3 van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar.

Woonservice heeft in het najaar van 2018 een onderzoek onder haar woningzoekenden uitgevoerd. Doel was om een beeld te krijgen van de druk op het woningbestand, wie de woningzoekenden zijn en hun woonwensen. De corporatie heeft een online vragenlijst verstuurd naar alle ruim 5.000 woningzoekenden, waarvan 694 personen (13,5%) hebben deelgenomen. Een kleine 60 % van de respondenten heeft een actieve verhuiscens. De overige 40% staat uit voorzorg ingeschreven. Uit het onderzoek blijkt dat de actieve zoekers vooral tussen de 23 en 50 jaar oud zijn. Respondenten die uit voorzorg zijn ingeschreven zijn vaak tussen de 60 en 80 jaar oud.

Inschrijftijd, wachttijd en zoektijd

Omdat niet iedere woningzoekende direct actief op zoek is naar een huurwoning en zelfs voor het gemak ingeschreven blijft staan zonder van plan te zijn in de regio te gaan huren, is het bij het interpreteren van de cijfers van belang niet alleen te kijken naar de periode dat woningzoekenden staan of stonden ingeschreven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen inschrijftijd, wachttijd en zoektijd.

- Onder **inschrijftijd** verstaan we het gemiddelde aantal jaren dat de huidige woningzoekenden uit Midden-Drenthe op dit moment staan ingeschreven (voor een woning waar in de regio dan ook).
- Onder **wachttijd** verstaan we het gemiddelde aantal jaren tussen het moment van acceptatie van een woning (de verhuring) in deze gemeente en het moment van inschrijving (van een woningzoekende van waar in de regio dan ook).
- Onder **zoektijd** verstaan we het gemiddelde aantal jaren tussen de eerste reactie van een woningzoekende en het moment van acceptatie (de verhuring) van een woning in Midden-Drenthe.

Het gaat hierbij uitsluitend om verhuringen die zijn aangeboden via de websites van de woningcorporaties. Alle bemiddelde woningen (bijvoorbeeld aan statushouders en bijzondere doelgroepen) worden niet meegenomen in de berekening van de gemiddelde zoektijd.

In de onderstaande tabel is het aantal nieuwe verhuringen in 2018 in een kern in de gemeente Midden-Drenthe weergegeven. De onderstaande tabel laat zien wat de gemiddelde wachttijd was van de kandidaat op de eerste positie van alle nieuwe verhuringen in een kern.

Figuur 5. Nieuwe verhuringen en wachttijden Midden-Drenthe 2018

2018	Aantal nieuwe verhuringen	Gemiddelde wachttijd (jaren) van de kandidaat op plaats 1	Gemiddeld aantal reacties per woning (slaagkans)
Actium			
Bovensmilde	19	3,8	40
Hoogersmilde	8	2,2	17
Smilde	49	4,5	32
Woonservice			
Beilen	82	4,0	50
Hijken	1	3,1	34
Hooghalen	4	2,7	51
Nieuw-Balinge	11	2,3	30
Orvelte	1	6,0	43
Westerbork	38	4,2	36
Wijster	6	2,5	30
Witteveen	3	3,7	39

Bron: Actium, Woonservice

Herkomst nieuwe huurders

De onderstaande tabel laat zien waar de nieuwe huurder vandaan komt: al woonachtig in de gemeente Midden-Drenthe of van elders afkomstig.

Figuur 6. Herkomst nieuwe huurders

Herkomst nieuwe huurders Midden-Drenthe	Aantal nieuwe verhuringen in 2018	Woonde al in Midden-Drenthe	Uit een andere gemeente	Aandeel afkomstig uit Midden-Drenthe
Actium				
Bovensmilde	19	6	13	32%
Hoogersmilde	8	2	6	25%
Smilde	49	23	26	47%
Woonservice				
Beilen	82	77	5	94%
Hijken	1	1	0	100%
Hooghalen	4	3	1	75%
Nieuw-Balinge	11	10	1	91%
Orvelte	1	1	0	100%
Westerbork	38	38	0	100%
Wijster	6	6	0	100%
Witteveen	3	3	0	100%
Totaal				

Bron: Actium, Woonservice

Opvallend is dat in de Smildes relatief veel woningen aan woningzoekenden afkomstig uit

andere gemeenten zijn verhuurd. Nieuwe huurders van Woonservice daarentegen, komen juist voor het grootste deel uit Midden-Drenthe.

Mutaties

De ontwikkeling van het aantal mutaties geeft een beeld van de verhuisbewegingen (en de doorstroming) in de sociale huursector. De mutatiegraad van Actium is 8% en van Woonservice 7%. Dit is een gebruikelijk beeld. Op kernniveau zijn er altijd wel wat verschillen: hoe kleiner het aantal verhuureenheden per kern, hoe groter de variatie jaar op jaar.

Verkoop van huurwoningen

De woningcorporaties hebben in 2018 elf woningen verkocht.

Figuur 7. Verkochte woningen corporaties in 2018 (bezit Midden-Drenthe)

Corporatie	Verkocht
Actium	10
Woonservice	1
Totaal	11

Bron: Actium, Woonservice

Actium heeft 10 woningen verkocht in 2018. De corporatie labelt woningen voor verkoop als het zogenaamd versnipperd bezit betreft of als de corporatie in bepaalde kernen weinig of een afnemende vraag naar (bepaalde typen) huurwoningen ziet of verwacht. Deze labeling hangt sterk samen met de demografische ontwikkelingen in de regio. Actium beoogt met haar visie op verkoop haar bezit op zowel maatschappelijk als financieel verantwoorde wijze te verkopen. Woningen met het label 'verkoop' worden in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Wanneer de huurder de woning niet kan of wil kopen, kan de huurder de woning gewoon blijven huren. Bij het vrijkomen, na vertrek van de zittende huurder, komt de woning opnieuw in aanmerking voor verkoop en wordt de woning als verkoopwoning op de markt gebracht. De verkoop van deze woningen biedt kansen voor zittende huurders, starters en andere gegadigden die graag in de betreffende kern willen wonen. Woonservice heeft 1 woning verkocht. De corporatie heeft de verkoop van woningen in 2018 beperkt in verband met de druk op de wachtlijsten.

Betaalbaarheid en passend toewijzen

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

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

Figuur 8. Kernvoorraad naar netto huurprijzen (Stand 31-12-18) en streefhuurprijzen per woningcorporatie.

Opbouw huurwoningvoorraad	Actium				Woonservice			
	Netto huur		streefhuur		Netto huur		streefhuur	
DAEB	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
≤ kwaliteitskortingsgrens	170	16,3	80	7,7	376	18	257	12
≤ 1 ^e aftoppingsgrens	782	75,3	812	78,2	1297	61	1700	80
≤ 2 ^e aftoppingsgrens	52	5	100	9,6	232	11	110	5
≤ liberalisatiegrens	35	3,4	47	4,5	209	10	56	3
> liberalisatiegrens	0	0	0	0	17	1	2	0
Overig	0	0	0	0	3	0	9	0
Totaal zelfstandige woningen	1039	100	1039	100	2134	100	2134	100

Bron: Actium, Woonservice

Huurprijsgrenzen 2018

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 417,34
T/m 1 ^e aftoppingsgrens	€ 417,34 - € 597,30
T/m 2 ^e aftoppingsgrens	€ 597,30 - € 640,14
T/m liberalisatiegrens	€ 640,14 - € 710,68
Boven liberalisatiegrens	> € 710,68

Huisuitzettingen

In 2018 zijn er een aantal aanzeggingen (Actium 8 en Woonservice 1) tot ontruiming geweest. Vaak is dit ivm een huurachterstand. Door vroegtijdig signaleren en ondernemen van actie hebben er bij beide corporaties uiteindelijk geen huisuitzettingen hoeven plaatsvinden.

Huisvesting statushouders

Alle gemeenten in Nederland krijgen halfjaarlijks een taakstelling opgelegd om statushouders te huisvesten. De hoogte van de taakstelling is afhankelijk van onder andere de instroom van het aantal vluchtelingen in Nederland in relatie tot de grootte van de gemeente. Door de forse toestroom van vluchtelingen, in met name de jaren 2015 en 2016, hebben we de afgelopen jaren een forse taakstelling gehad voor de huisvesting van statushouders.

Over 2018 is de taakstelling weer verlaagd en bedroeg 48. Omdat we in 2017 27 statushouders méér gehuisvest hebben dan wettelijk gezien moest hoefden we in 2018 21 personen te huisvesten. Uiteindelijk zijn dit er 23 geworden. Van deze 23 statushouders betrof het in de meeste gevallen zogenaamde 'nareizigers'. Dit zijn gezinsleden van statushouders die hier al gevestigd zijn. In veel gevallen waren de huizen van de al gevestigde statushouders groot genoeg om de rest van de familie bij in te huisvesten. Uiteindelijk hebben de corporaties 2 woningen¹ beschikbaar gesteld aan statushouders.

¹ Feitelijk waren dit geen 2 maar 4 woningen. Dat we nu spreken over 2 heeft er mee te maken dat in de officiële tellingen het COA uitgaat van 2. De andere 2 tellen mee over het jaar 2019.

3. Voortgang woningbouw Midden-Drenthe

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de voortgang van de woningbouw in Midden-Drenthe. Zowel een cijfermatig beeld over het aantal gesloopte en het aantal opgeleverde woningen, als een weergave van de stand van zaken van de lopende woningbouwinitiatieven in de gemeente.

Ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw en sloop

Op 31 december 2018 bestaat de woningvoorraad in Midden-Drenthe uit 14.313 woningen. De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad in Midden-Drenthe weer over de afgelopen jaren. Te zien is dat we de crisis achter ons hebben gelaten en dat de bouw weer is aangetrokken.

Figuur 10. Ontwikkeling woningvoorraad Midden-Drenthe

Midden-Drenthe	Nieuwbouw	Sloop	In aanbouw	Eindstand woningvoorraad
2012	20	21		13 986
2015	21	41		14 030
2016	50	35		14 156
2017	145	26		14 304
2018	56*	61*	85*	14 313*

Bron: CBS / gemeentelijke WOZ administratie * Voorlopige cijfers. Deze kunnen nog bijgesteld worden.

De eindstand van de woningvoorraad komt niet alleen tot stand door het aantal gesloopte woningen van de nieuwbouw af te trekken. Ook op andere manieren kunnen er woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd of onttrokken, bijvoorbeeld door het splitsen of samenvoegen van woningen of het veranderen van de gebruiksfunctie van een pand.

Figuur 11. Midden-Drenthe, aantal woningen per kern, op 31 december 2018

Kern	Aantal woningen 2018
Balinge	41
Beilen	4 902
Bovensmilde	1 445
Bruntinge	21
Drijber	111
Elp	164
Eursinge	28
Garminge	38
Hijken	359
Hoogersmilde	545
Hooghalen	559
Mantinge	108
Nieuw-Balinge	397
Nieuweroord	37
Oranje	55
Orvelte	104
Smilde	2 224
Spier	98
Stuifzand	5
Tiendeveen	27
Westerbork	2 192

Wijster	416
Witteveen	244
Zuidveld	29
Zwiggelte	164
Totaal	14 313

Bron: gemeente BAG

Bevolkingsopbouw

Op 1 januari 2019 heeft Midden-Drenthe 33.227 inwoners. 44 mensen meer dan een jaar geleden.

De laatste jaren ligt het inwoneraantal van de gemeente net boven de 33.000 inwoners en is daarmee redelijk stabiel. Ondanks de groei van de woningvoorraad neemt het aantal inwoners nauwelijks toe. Dit heeft te maken met de vergrijzing en kleiner wordende huishoudens.

Figuur 12. Inwonersaantal op 1 januari

Midden-Drenthe	2000	2010	2015	2017	2018	2019
Aantal inwoners	32 403	33 562	33 285	33 415	33 183	33 227

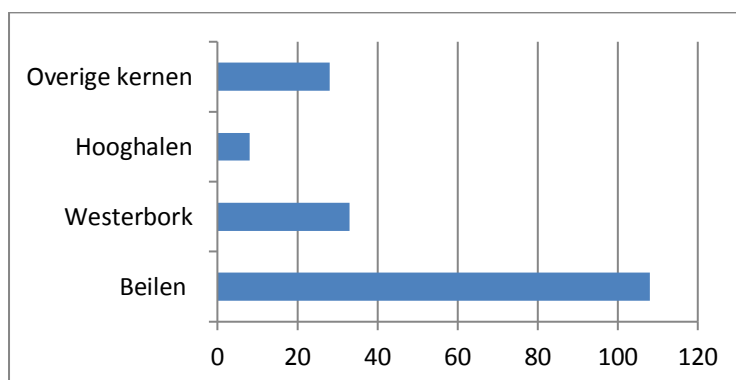
Bron: gemeente

Woningen in aanbouw

Op 1 februari 2019 staan er in de WOZ administratie 177 woningen als zijnde in aanbouw geregistreerd. Verreweg de meeste woningen die in aanbouw zijn worden gerealiseerd in Beilen, in de wijk Nagtegaal. Ook aan de Verlengde Havenstraat in Beilen en aan de Zuidbrink in Westerbork wordt gebouwd.

Andere plekken in de gemeente waar woningen gebouwd worden zijn: fase 2 van Brootacker in Hooghalen, Zwiggelte (Olde Gard), Garminge (Neie Hof), Hijken Zwartingerkamp.

Figuur 13. Midden-Drenthe, aantal woningen in aanbouw, februari 2019



Bron: gemeente MD / WOZ

Kaveluitgifte en -verkoop

De gemeente geeft kavels voor woningbouw uit aan particulieren. Er zijn kavels te koop in de kernen: Drijber, Hijken, Hoogersmilde, Hooghalen, Nieuw Balinge, Oranje, Witteveen en Zwiggelte. In 2018 is gestart met de uitgifte van vrije sector kavels in Bovensmilde, het plan Witterhof. Dit plan was aanvankelijk bedoeld voor projectmatige verkoop door Groothuis, maar is vanwege geringe belangstelling een aantal jaren geleden uit de verkoop gehaald. Met het aanbod aan kavels wil de gemeente inwoners en eventueel belangstellenden van buiten de gemeente, de mogelijkheid bieden om nieuw te bouwen in Midden-Drenthe.

Tot 2017 is de verwachte verkoopplanning van ca. 1 à 2 kavels per kern per jaar niet gerealiseerd. Dit in tegenstelling tot het afgelopen jaar, waarin de groei van de woningmarkt flink doorzette. In 2018 is er veel belangstelling voor de kavels in onze gemeente getoond. Er zijn in veel kernen kavels verkocht, en er lopen nog verschillende opties die in 2019 worden omgezet in de aankoop van een kavel. Zelfs de belangstelling voor de kavels in Oranje en Drijber is gegroeid. In Drijber heeft dit zelfs tot een concrete verkoop van een kavel geleid. In de onderstaande tabel is de actuele stand van zaken met betrekking tot de kaveluitgifte te zien. Ook is af te lezen hoeveel kavels er in 2018 zijn verkocht.

Figuur 14. Kaveluitgifte Midden-Drenthe over 2018

Kern	Kaveluitgifte (stand 1 februari 2019)					
	Nog beschikbaar (type)		Optie		Verkocht in 2018	
	Twee-onder-een kap	Vrijstaand	Twee-onder-een kap	Vrijstaand	Twee-onder-een kap	Vrijstaand
Bovensmilde (Witterhof)	6	1	4	1	2	1
Drijber	6	2	-	1	-	-
Hijken	-	2	-	1	4-	-
Hoogersmilde	4	1	1	-	-	1
Hooghalen	8 + 8 rijtjes	7	4	2	2	3
Nieuw-Balinge	5	3	1	1	1	-
Oranje	8	-	2	-	-	-
Witteveen	-	8	-	2	-	-
Zwiggelte	3	3	1	1	1	1
Totaal	48	27	13	9	10	6

De woningbouw kavels die nu in de verkoop zijn, zijn allemaal opgenomen in bestaande bestemmingsplannen. De meeste plannen zijn nog niet vol en kunnen de komende jaren nog in de verwachte behoefte voorzien. Alleen het plan in Hijken is nagenoeg 'uitverkocht'.

In Bovensmilde zijn er aantal locaties aangewezen als mogelijke 'inbreiding' voor woningbouw. Daar is nog geen bestemmingsplan voor gemaakt en dit wordt pas opgepakt als het plan aan de Witterhof vol is en er toch nog vraag is naar woningen in Bovensmilde. In Hooghalen wordt in fases uitgegeven en ook in Nieuw-Balinge liggen nog gronden voor een eventueel vervolg van het huidige uitbreidingsplan.

Woningbouwinitiatieven

Er zijn in de gemeente veel initiatieven voor woningbouw. Voor de periode tot 2025 gaat het om ca. 500 woningen waarvoor min of meer concrete plannen bestaan. Het gaat dan niet alleen om uitbreidingsnieuwbouw, maar veelal ook om vervangende woningbouw in het kader van herstructurering van de woningvoorraad. De wijk Nagtegaal in Beilen heeft een belangrijk aandeel in de toekomstige woningproductie. Dit geldt ook voor Lievingerveld, het nieuwe buurtschap ten oosten van Beilen.

Hieronder volgt een selectie van een aantal nieuwbouwprojecten waarvan de planontwikkeling gevorderd is, of in verkoop en/of in aanbouw zijn in de gemeente.

In de uitbreidingswijk Nagtegaal in **Beilen** zijn veel woningen in aanbouw. Naast kavels en projectmatige bouw in de koop, bouwt Woonservice er 19 sociale huurwoningen. Deze worden naar verwachting voor de zomer van 2019 opgeleverd.



Woningen in Nagtegaal



Impressie huurwoningen

Aan de Verlengde Havenstraat in Beilen bouwt Woonservice 14 woningen. Het gaat om vervangende nieuwbouw. De woningen zijn levensloopbestendig en worden eind 2019 opgeleverd. Daarnaast zijn er vergevorderde plannen in ontwikkeling voor de realisatie van 9 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen in het gebied ten noorden van de kleuterschool de Beilerkorf en de westzijde van de Vos van Steenwijkstraat. De Beilerkorf wordt omgebouwd tot drie huureenheden voor tijdelijke bewoning.

Aan de Groene Brink (hoek Esweg | Dingspelstraat) is vergevorderde planvorming voor de realisatie van 16 grondgebonden woningen. In het project worden 6 levensloopbestendige huurwoningen gerealiseerd. Verder omvat het plan rijwoningen in de koop, evenals twee-onder-een kapwoningen. Nadat de bestemmingsplanprocedure doorlopen is, kan de bouw starten. Naar verwachting in het najaar van 2019.

De ontwikkeling van Lievingerveld, de nieuwe woningbouwlocatie aan de oostzijde van Beilen gaat voorspoedig. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en er zijn meer dan 100 belangstellenden voor de bouw van een woning in het gebied. Tweederde hiervan heeft zich al aangesloten bij de vereniging die zelf de infrastructuur zal gaan financieren. Als dat rond is, kunnen de eerste woningen naar verwachting in september 2019 worden gerealiseerd.

Aan de Zuidbrink in **Westerbork** ontwikkelt Woonservice op het terrein van de voormalige school de Wegwijzer een complex met 28 seniorenappartementen in de sociale huur. Met



Impressie seniorencomplex Westerbork

de nieuwbouw in Westerbork richt Woonservice zich op een groeiende groep senioren, die zelfstandig blijven wonen, maar wel behoefte hebben aan een meer beschutte woonomgeving met zorg dichtbij. 't Derkshoes huurt één van de appartementen in het complex, om van daaruit zorg aan te bieden. De bouw is gestart en de appartementen worden in 2020 opgeleverd.

Voor het gebied An de Boerbrink hebben de gemeente en Hunebouw een stedenbouwkundig ontwerpplan gemaakt. Momenteel wordt er een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld en deze zal naar verwachting samen met het bestemmingsplan in het najaar van 2019 worden vastgesteld. Daarna kan de schop de grond in. Uitgangspunt is de bouw van woningen voor verschillende doelgroepen.

Voor de locatie De Lindelaar is, in samenwerking met Woonservice, eveneens een schetsplan gemaakt. Voor deze locatie wordt momenteel uitgegaan van 8 sociale huurwoningen, 5 vrijstaande kavels en een blok rijwoningen. In 2019 wordt de ruimtelijke procedure gestart en in 2020 kan naar verwachting gestart worden met de bouw.

De kavels in het woningbouwplan aan 't Hees in Westerbork zijn in de verkoop. De eerste kavels zijn in optie en de eerste vergunning is verleend.

In **Smilde** is een plan voor 14 woningen in ontwikkeling aan de Elzenlaan. Het betreft twee keer een blokje van vier rijwoningen en zes woningen van het type twee-onder-een kap. Het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken is in voorbereiding.

In **Bovensmilde** is veel belangstelling voor de woningbouwkavels aan de Witterhof.

In enkele andere (kleinere) kernen van de gemeente worden kavels uitgegeven (zie eerder).

4. Activiteiten wonen 2018 en vooruitblik 2019

Er zijn in 2018 een aantal onderwerpen op het beleidsterrein wonen verder uitgewerkt, in lijn met het uitvoeringsprogramma van het Woonplan. In dit hoofdstuk wordt daarvan kort verslag gedaan.

In de eerste plaats wordt ingegaan op de stimuleringsmaatregelen die we inzetten op de woningmarkt, vervolgens beschrijven we de acties op het gebied van de promotie van wonen, de acties op het gebied van leefbaarheid en wijkverbetering en tot slot geven we inzicht in de activiteiten en initiatieven die ondernomen zijn in het kader van het thema wonen, welzijn en zorg.

4.1 Stimuleringsmaatregelen woningmarkt

Starterslening

Midden-Drenthe verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) startersleningen aan starters op de koopmarkt. Dit zijn huizenkopers die nog niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest. De starterslening kan zowel voor een nieuwbouwwoning als voor een bestaande woning worden aangevraagd en is maximaal 20% van de verwervingskosten, met een maximum van € 25.000,00. De woning mag maximaal € 166.000,- kosten. In de tabel hieronder is te zien hoeveel startersleningen er in 2018 verstrekt zijn.

Figuur 15. Aantal verstrekte startersleningen

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

Over het algemeen geldt dat de leningen zijn verstrekt aan jongeren in de leeftijd tussen de 20 en 35 jaar. De meeste woningen waarvoor een lening verstrekt staan in de grotere kernen van de gemeente. Bijna alle aanvragen betreft de bestaande bouw. Een heel enkele keer komt nieuwbouw voor. Het bedrag waarvoor de lening wordt aangevraagd is overwegend het maximale bedrag van € 25.000,00.

Op dit moment is er nog voldoende (bedrag) budget beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen. Het fonds wordt ook weer gevuld, doordat de aflossing en rente terugvloeit naar het fonds. Hieruit kunnen weer nieuwe leningen worden verstrekt.

Wanneer we naar de gemiddelde aankoop prijs van de woningen kijken zien we dat deze prijs steeds vaker richting het maximale bedrag van 166.000,00 gaat. Op de huidige huizenmarkt is het voor starters duidelijk moeilijker aan een betaalbare koopwoning te komen. In 2019 gaan we de starterslening evalueren en bekijken of de voorwaarden aangepast moeten worden. Ook gaan we onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren.

Verzilverlening

Sinds mei 2018 biedt de gemeente de Verzilverlening aan. De verzilverlening is bedoeld voor senioren met een bescheiden inkomen en vermogen die hun woning levensloopbestendig willen maken. Bijvoorbeeld door het doen van aanpassingen aan hun badkamer of keuken. Of het maken van een slaapkamer op de begane grond. Vaak ontbreekt het deze groep senioren aan de financiële middelen omdat het vermogen in stenen zit. De overwaarde van de woning kan dan worden gebruikt om de aanpassingen te financieren. In 2018 hebben we een concrete aanvraag in behandeling genomen. Er zijn nog geen leningen verstrekt. Op verschillende manieren is de lening de afgelopen periode onder de aandacht gebracht bij senioren: publicaties in de Krant van Midden-Drenthe, op de website, facebook, voorlichting bij een middag van de Senioren van Nu, tijdens de Gezond Leven Markt in Westerbork. Over het algemeen zien we dat er bij gemeenten die deze regeling of de blijverslening voeren er nog niet veel leningen zijn verstrekt. In 2019 gaan we de regeling evalueren.

Stimuleringsregeling bouwen (bijna) energieneutrale woning

De raad heeft per 1 maart 2018 voor deze stimuleringsregeling € 200.000,00 beschikbaar gesteld. Doel van de regeling is om particulieren te stimuleren om zo energiezuinig mogelijk te bouwen. Op deze wijze wordt er direct toekomstbestendige nieuwbouw gebouwd en hoeven achteraf geen of weinig aanpassingen meer aan de woningen worden gedaan om deze energieneutraal te maken.

Particulieren kunnen aanspraak maken op een subsidie van € 5.000,00 wanneer zij aan de volgende regels voldoen:

- De woning heeft een EPC 0,2 of lager;
- Er wordt volledig nieuw gebouwd op een particulier kavel of op een kavel die direct is verkregen van de gemeente (projectbouw valt dus buiten de regeling);

De afgelopen periode was er ruimte voor 40 aanvragen. Inmiddels het niet meer mogelijk om subsidie aan te vragen omdat het budget volledig gereserveerd is. Ook deze regeling wordt geëvalueerd.

Impulsregeling Volkshuisvesting

De provincie Drenthe kent voor de jaren 2018 en 2019 een impulsregeling volkshuisvesting. Doel van deze regeling is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, waardoor een prettig woon- en leefklimaat wordt bevorderd. Te denken valt bijvoorbeeld aan sanering, kwaliteitsverbetering van woningen of kleinschalige woningbouwprojecten met een onrendabele top. In 2019 zullen we hiervoor een project aanmelden.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

In Bovensmilde heeft een groep inwoners geprobeerd op de voormalige schoollocatie De Wingerd een woningbouwproject volgens het principe van collectief particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen. Dit principe beoogt meer invloed en zeggenschap krijgen over de eigen woning en woonmilieu. Dit wordt bereikt door bouwen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het groep belangstellenden werden daarbij professioneel ondersteund. Helaas bleek eind 2018 dat er onvoldoende belangstelling is voor doorgang van het project en heeft de initiatiefgroep zichzelf opgeheven. De gemeente heeft dit

initiatief financieel ondersteund. Dit is in lijn met het actiepunt uit het Woonplan om dit te doen. De regeling zelf wordt het komend half jaar verder uitgewerkt.

4.2 Promotie wonen

Ook in 2018 hebben we als gemeente laten zien wat we te bieden hebben op het gebied van wonen.

In januari 2018 was Midden-Drenthe aanwezig op de beurs Bouwplan, de beurs over (ver)bouwen en wonen in de TT Hall in Assen. Tijdens de beurs heeft de gemeente informatie gegeven over beschikbare bouw kavels in de diverse dorpen. Daarnaast konden belangstellenden informatie krijgen over bouwen in Lievingerveld. Naast informatie over nieuwbouwlocaties, gaf de gemeente ook informatie over duurzaamheidsmaatregelen en hoe men in aanmerking kon komen voor gratis energieadvies.

Gezien de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt is ervoor gekozen om in 2019 niet aan de beurs Bouwplan deel te nemen. Indien nodig zullen we onze middelen op een andere manier inzetten.

Eind 2017 is het promotieplan voor woningbouw kavels vastgesteld. Concrete acties uit het plan zijn: het plaatsen van onze kavels op de website www.funda.nl via een lokale makelaar en het uitbrengen van betaalde advertenties via de sociale media. Ook zijn er bouw borden geplaatst op de kavels in Drijber en Oranje.

De enige actie uit het promotieplan die nog niet is uitgevoerd, is het plaatsen van de kavels op ww.funda.nl. Vanwege de aantrekkende vraag is hier nog geen concrete invulling aan gegeven.

4.3 Leefbaarheid en wijkverbetering

In 2018 hebben we samen met de bewoners het wijkverbeteringsproject Noorderhoek afgerond. In juni 2018 is de wijk opnieuw 'geopend'.

Ook hebben we weer diverse leefbaarheidsinitiatieven uit de dorpen kunnen honoreren via de subsidieregeling Mooi Op Eigen Kracht (MOEK).

We gaan verder met het uitvoeren van wijkverbeteringsprojecten. In 2019 gaan we onderzoeken hoe en waar de komende periode inzet op leefbaarheid en wijkverbetering nodig is. We willen in elk geval aan de slag in de Zes lanen buurt in Westerbork. In de tweede helft van 2019 gaan we starten met de voorbereidingen. Bij wijkverbeteringsprojecten trekken we altijd samen op met inwoners en organisaties (woningcorporatie, welzijnswerk etc).

Eind 2018 zijn we begonnen met de voorbereidingen voor het maken van een toekomstvisie op de woonwagenlocatie in Beilen. Hier gaan we mee verder in 2019.

4.4 Wonen welzijn en zorg

We onderzoeken de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een beleidslijn woonzorginitiatieven. Meer dan voorheen ontwikkelen zich kleinschalige, vernieuwende

woonvormen op het gebied van wonen en zorg. Met enige regelmaat ontvangen wij verzoeken om medewerking aan de realisatie van een woonzorginitiatief in de gemeente. Voor de realisatie van initiatieven is soms de aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Daarbij is ook de deskundigheid van de afdeling sociaal nodig. Dit is van belang omdat wij een verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot de kwaliteit van de geleverde zorg. Daarnaast kan een dergelijk initiatief mogelijke financiële consequenties voor de gemeente hebben.

Deze beleidslijn moet een eenduidig beoordelingskader geven voor de afhandeling van verzoeken voor de ontwikkeling van een woonzorginitiatief. Op deze manier is er geen spraken van willekeur, maar is het transparant en duidelijk voor betrokkenen. Tegelijkertijd laat het ruimte om maatwerk te bieden.

In 2018 heeft een onderzoeksbureau heeft de opgave aan Beschermd Wonen inzichtelijk gemaakt. Deze analyse was van belang omdat alle regiogemeenten vanaf 2020 zelf verantwoordelijk worden voor het Beschermd Wonen en voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd wonen. Binnen de werkgroep extramuralisering van het samenwerkingsverband Welwozo bekijken we wat dit betekent voor de betrokken organisaties.

In het kader van het thema bewustwording bij het Langer zelfstandig wonen, hebben we (veelal in samenwerking met de partners uit het Welwozo-samenwerkingsverband) onder andere de volgende activiteiten ondernomen:

- Tweemaal uitbrengen van de Thuisblijver, in maart en in december.
- Inzet Verzilverlening
- Gezond Leven Markt Westerbork

In 2019 geven we een vervolg aan onze inzet op gebied van bewustwording. Zie hiervoor ook het actieplan Welwozo 2019.
