



Concept Woonvisie 2023-2027

Een (t)huis voor iedereen:
versnellen voor betaalbaar en
prettig wonen in Midden-Drenthe

Februari 2023

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE 



Inhoudsopgave

1	Een nieuwe woonvisie	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Wat is een woonvisie?	5
1.3	Hoe kwam deze woonvisie tot stand?	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Analyse van de woningmarkt	8
2.1	Een terugblik op de afgelopen jaren	9
2.2	Toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte	10
2.3	Match vraag en aanbod: kernopgaven	13
3	Visie en ambities op wonen	14
3.1	Onze visie	15
3.2	Onze visie uitgewerkt in zes ambities: wat willen we bereiken?	16
3.3	Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag	16
3.4	Betaalbaar wonen	21
3.5	Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg	25
	3.5.1 Ouderen met een zorgvraag	25
	3.5.2 Wonen en zorg voor mensen met een beperking	28
	3.5.3 Beschermd wonen	29
3.6	Woonkansen voor bijzondere doelgroepen	32
3.7	Bestaande woningen verduurzamen	34
3.8	Leefbare kernen en buurten	36
4	Woonprogramma per kerncluster	38
4.1	Kerncluster Beilen	39
4.2	Kerncluster Smilde	41
4.3	Kerncluster Westerbork	43
5	Samenwerking en uitvoering	46
5.1	Samenwerking met partijen	47
5.2	Monitoring en evaluatie	48
5.3	Vervolgtraject: programma wonen	48

1

Een nieuwe woonvisie



1.1 Aanleiding

Het zijn roerige tijden op de woningmarkt. Toren hoge prijzen, krapte en met de gestegen energieprijzen staat de betaalbaarheid van het wonen steeds meer onder druk.

Het woonbeleid uit 2017, uit de tijd dat we net opkrabbelden uit een tijd van recessie, voldoet niet meer. Er is behoefte aan een actueel document: een nieuwe woonvisie waarmee we kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. En dat zijn er nogal wat:

- *Veranderde situatie op de woningmarkt.* Gestegen prijzen, krapte, oplopende wachttijden voor een huurwoning. En meer recent: de gestegen rentes en energieprijzen.
- *Verdergaande instroom van nieuwe doelgroepen op de woningmarkt.* Zoals statushouders en mensen die voorheen in een zorginstelling verbleven.
- *Forse klimaatopgaven.* De transitie naar duurzame energie, maar ook om het klimaatbestendig maken van onze leefomgeving. Perioden van hitte en droogte zullen veel vaker voorkomen. Afgewisseld met momenten waarop het juist veel natter is. Die extremen hebben direct invloed op onze woon- en leefomgeving: daar moeten we wat mee.
- *Meer regie vanuit de Rijksoverheid* via de Nationale woon- en bouwagenda, programma's en een nieuw wettelijk kader.

1.2 Wat is een woonvisie?

Met deze woonvisie geven we richting aan het wonen in Midden-Drenthe. We beschrijven hoe we tegen de opgaven aankijken, wat onze ambities zijn en wat we gaan doen zodat onze inwoners prettig kunnen (blijven) wonen in Midden-Drenthe. De uitvoering doen we samen met inwoners, organisaties en bedrijven.

Deze woonvisie bevat een visie tot 2030 en een concreet woon- en uitvoeringsprogramma voor de periode 2023-2027. Het is een verdere uitwerking van de bestuurlijke visie en de omgevingsvisie en geeft richting aan het (nieuw)bouwprogramma voor de komende jaren. Hoeveel woningen moeten we bouwen, voor welke doelgroep en in welke kernen? Bij de ontwikkeling van locaties geldt de woonvisie als leidraad en kader. Het gaat in de woonvisie niet alleen over stenen of nieuwbouw. Wonen is meer. Het gaat ook over de betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid in kernen en wijken, wonen en zorg en het verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Tot slot vormt deze visie de onderlegger voor nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, het maken van afspraken met projectontwikkelaars, zorgpartijen en het Rijk, provincie en regiogemeenten.

1.3 Hoe kwam deze woonvisie tot stand?

We maakten de woonvisie met betrokkenheid van verschillende partijen.

In 2021 heeft er een woningmarkt-onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen in opdracht van de gemeenten en werkzame corporaties in Zuidwest Drenthe. Naast een regionaal rapport is ook de woningmarkt op gemeenteniveau in kaart gebracht. Het onderzoek geeft onder meer inzicht in het functioneren van de huidige woningmarkt in de gemeente en de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling voor de komende jaren.

Op 25 januari 2022 zijn de hoofdlijnen van het woningmarktonderzoek (digitaal) met de commissie gedeeld.

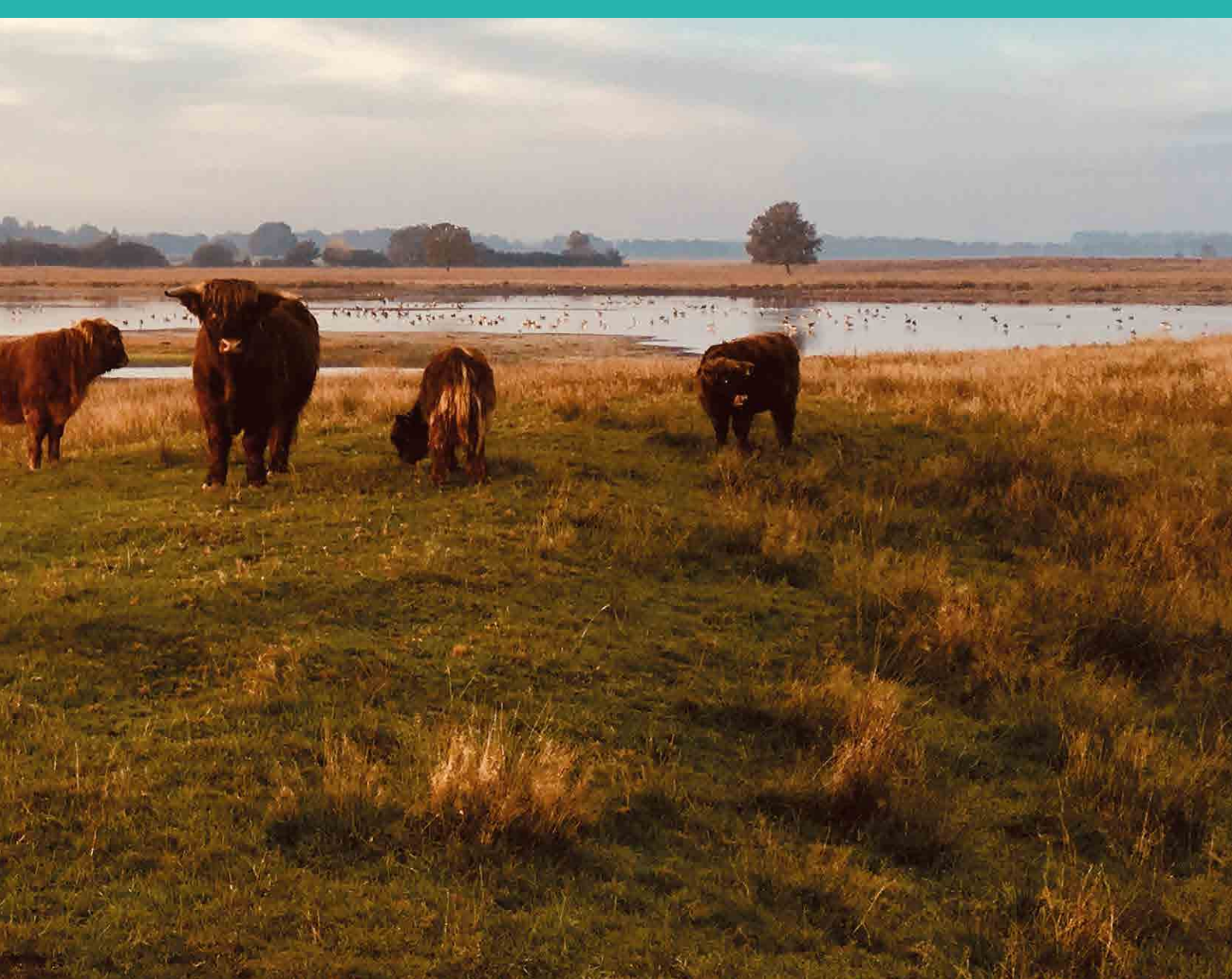


In juni 2022 is de Raadscommissie Ruimte en Groen per brief geïnformeerd over het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen.

Op 4 en 6 juli vonden er stakeholdersbijeenkomsten plaats waar met verschillende maatschappelijke organisaties, markt-partijen en consumentenorganisaties is gesproken over het wonen in de gemeente Midden-Drenthe. Knelpunten, potentiële oplossingen en toekomstige richtingen van beleid zijn in beeld gebracht.

Op 21, 26 en 28 september vonden er inloopbijeenkomsten plaats in Smilde, Westerbork en Beilen, waar inwoners konden aangeven wat zij belangrijk vinden voor het wonen in Midden-Drenthe. Input geven was ook mogelijk via een digitale woonenquête, die van 14 september tot en met 4 oktober 2022 online heeft gestaan. Aan deze poll deden 475 inwoners uit Midden-Drenthe mee.

In december 2022 stelde het college een hoofdlijnennotitie vast, waarover raadsleden op 10 januari 2023 met inwoners in gesprek zijn gegaan.



In februari is een concept-Woonvisie tot stand gekomen. Na een periode van inspraak (16 februari tot en met 29 maart) en een opiniërende behandeling in de raad van maart is de visie in mei ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

1.4 Leeswijzer

De opzet van deze woonvisie is als volgt:

Hoofdstuk 2 bevat een korte beschrijving van de woningmarktanalyse. Er wordt teruggekeken op de afgelopen jaren en inzicht gegeven in de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst als

het gaat om bevolkingsprognoses en woningbehoefte.

In hoofdstuk 3 wordt de gemeentelijke visie en de ambities neergezet en toegelicht. Te lezen is 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 voorzet voor een uitvoeringsprogramma. Er wordt beschreven hoe de gemeente samen met andere partijen aan de slag wil gaan om de ambities te realiseren.

2

Analyse van de woningmarkt



Dit hoofdstuk geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op de Midden-Drentse woningmarkt. Er wordt teruggekeken op de afgelopen periode en de belangrijkste kernopgaven en ontwikkelingen voor de toekomst worden geschetst. De analyse is gebaseerd op het woningmarktonderzoek Midden-Drenthe¹.

2.1 Een terugblik op de afgelopen jaren

Bevolkingsontwikkeling en migratie

Midden-Drenthe telt eind 2022 bijna 34.000 inwoners. Tussen 2010 en 2021 is het aantal inwoners van Midden-Drenthe in aantal iets afgenomen. Dit heeft vooral te maken met een negatief geboortesaldo, wat betekent dat er minder kinderen zijn geboren dan er mensen zijn overleden. Voor groei van de bevolking is Midden-Drenthe afhankelijk van de komst van mensen van buiten de gemeente (migratie). Sinds 2010 hield vestiging en vertrek elkaar aardig in evenwicht, maar vanaf 2020 zien we een opgaande lijn en vestigden zich meer mensen in Midden-Drenthe vanuit een andere Nederlandse gemeente, dan dat er mensen vertrokken. Samen compenseert dit het geboortetekort en groeit Midden-Drenthe de laatste jaren in inwoneraantal. Vooral de laatste twee jaar is het aantal inwoners fors gegroeid ten opzichte van eerdere jaren (op 1 januari 2021 was het inwoneraantal 33.381). Het laatste jaar extra door de komst van vluchtelingen.

Vestigers

In de grotere kernen Beilen, Smilde, Bovensmilde en Westerbork vestigden zich de afgelopen 11 jaar relatief meer mensen dan in andere kernen. Beilen, Smilde en Westerbork zijn vooral in trek bij huishoudens met een lagere of middelbare leeftijd (inclusief gezinnen). Zij hebben doorgaans een hoge Sociaal

Economische Status (combinatie van opleidingsniveau en inkomen; SES). In Smilde is naast van vestiging van mensen met een hoge SES ook nog relatief vestiging van mensen met een 'midden-SES' (middelbare opleiding/middeninkomen). In de gemeente komen ten opzichte van andere regiogemeenten relatief veel gezinnen met kinderen wonen. Het aandeel jongeren tot 35 jaar onder de vestigers is daarentegen relatief beperkt.

Woningvoorraad

Midden-Drenthe telt ruim 14.400 woningen. Als landelijke gemeente kent Midden-Drenthe van oudsher een groot aandeel koopwoningen (71%). 23% betreft een huurwoning van een corporatie en 7% een particuliere huurwoning. Beilen en Smilde kennen relatief de meeste sociale huurwoningen (29%). Dit aandeel komt overeen met het landelijk gemiddelde. In de kleinere kernen is het aandeel huurwoningen lager.

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.

Het afgelopen decennium is de woningvoorraad in Midden-Drenthe gegroeid met ruim 600 woningen. Zoals eerder aangegeven nam het aantal inwoners in de periode tot 2021 nauwelijks toe.

¹ Woningmarktonderzoek 2021 Gemeente Midden-Drenthe (Companen, Arnhem) 7 december 2021

Dit betekent dat er gemiddeld minder mensen in een woning wonen (gezinsverdunding) dan voorheen. Dit heeft onder meer te maken met de vergrijzing van de bevolking.

De prijzen van koopwoningen variëren tussen de kernen. In de Smildes ligt de gemiddelde WOZ-waarde lager dan in de (kleinere) kernen aan de oostkant van de gemeente (cluster Westerbork). De afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen.

2.2 Toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte

De opgave in aantallen

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling (ontgroening/vergrijzing), woonwensen en migratiestromen bepalen onder meer hoe de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. Uit het woningmarktonderzoek is de lokale woningbehoefte tot 2030 geraamd op 630 woningen. Dit is de basisopgave en gebaseerd op de trendmatige huishoudensgroei. Deze groei komt onder andere doordat er meer mensen naar de gemeente Midden-Drenthe verhuizen (migratie) en omdat huishoudens kleiner worden (meer alleenstaanden). Naast de basisopgave zijn er actuele ontwikkelingen die kunnen leiden tot een aanvullende woningbehoefte. Het gaat om:

- Aanvullende verstedelijkingsdruk vanuit Zwolle en Groningen, waarmee de aanvullende woningbehoefte kan oplopen met indicatief 450 tot 500 woningen extra tot 2040.
- Hierbij komt nog een potentiële opgave vanuit de uitstroom van vakantieparken (300) en instroom van arbeidsmigranten (325-425).
- Ook is er een aanvullende vraag

gerelateerd aan de huisvesting van statushouders. Deze taakstelling voor gemeenten wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid en is afhankelijk van de instroom en het aantal vergunningen dat door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) wordt afgegeven.

De totale woningbehoefte tot 2030 kent hiermee een bandbreedte tussen de 630 en 1720 woningen. De omvang van deze aanvullende woningbehoefte is minder zeker, vooral als het gaat om de huisvesting arbeidsmigranten en de uitstroom uit vakantieparken. Deze ramingen zijn dan ook indicatief.

Kwalitatief: woonwensen en doelgroepen

Naast de hierboven geschetste kwantitatieve woningbehoefte is deze de komende jaren vooral ook kwalitatief. In het woningmarktonderzoek is in beeld gebracht welk type woningen de komende jaren nodig zijn en voor wie. De komende tien jaar gaat het in belangrijke mate om de vraag van starters en doorstromers. Uit de onderstaande figuur blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen en geschikte/toegankelijke huurwoningen. Deze behoefte is tevens naar voren gebracht door inwoners tijdens inloopbijeenkomsten over wonen en in de woonenquête.

Het woningmarktonderzoek 2021 definieert betaalbare koopwoningen als woningen tot €225.000,-. Doordat de woningmarkt, bouwkosten en de rentes snel veranderen, kijken we in deze woonvisie of we deze bedragen moeten bijstellen.

De vraag van starters

In figuur 2 is te zien dat circa 30% van de starters zich richt op een sociale

huurwoning. Ongeveer 15% kiest een middenhuurwoning (tussen €750- €1000). Meer dan de helft van de starters wil een grondgebonden koopwoning tot € 225.000. Van de starters heeft 10% interesse in een koopappartement.

De vraag van doorstromers

Onder **doorstromers** zien we drie groepen:

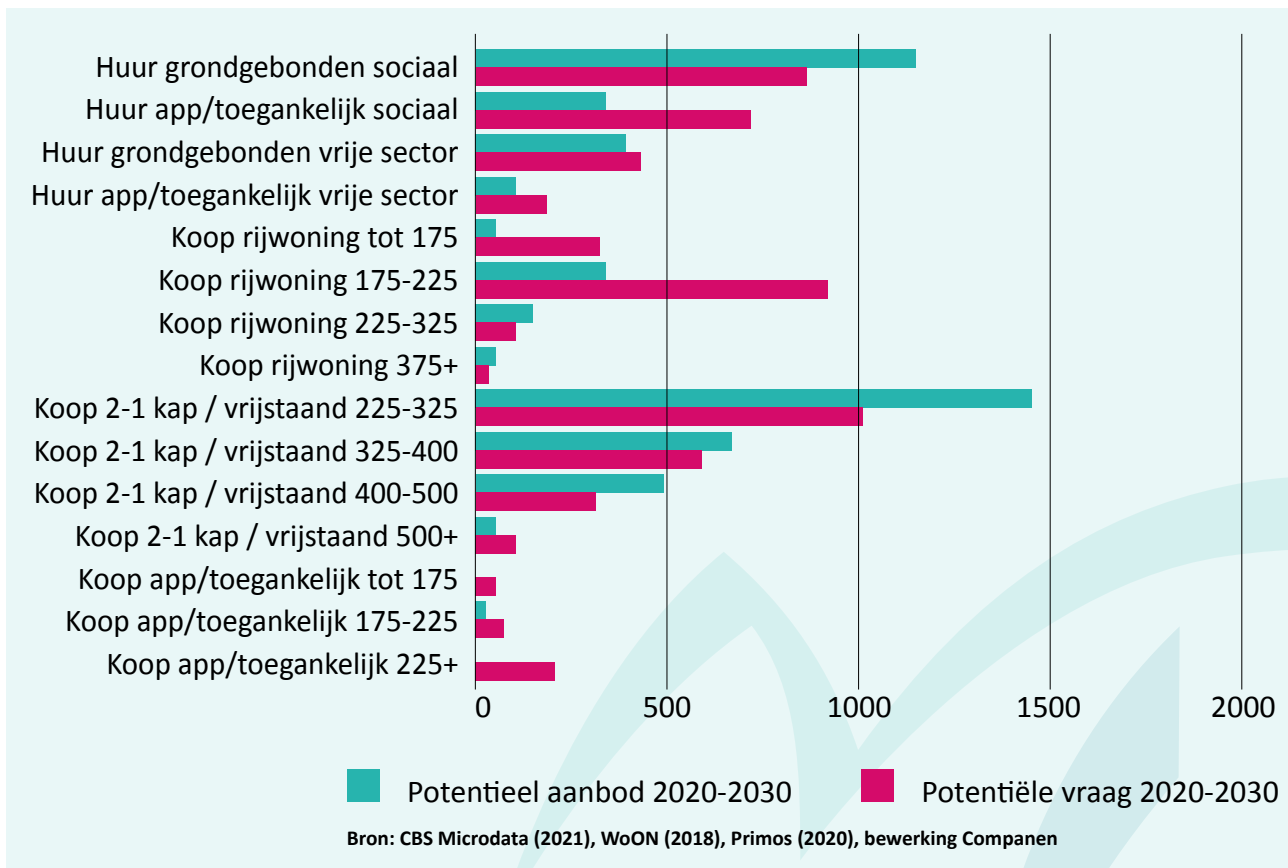
- alleenstaanden en stellen tot 65 jaar. Deze groepen richten zich sterk op een (grondgebonden) koopwoning. Zij willen, afhankelijk van hun leeftijd en sociaal economische positie, steeds vaker een duurdere koopwoning. Ook de jonge stellen (tot 35 jaar) hebben in Midden-Drenthe een vrij traditionele woonwens voor grondgebonden woningen. De vraag naar (koop) appartementen onder deze groep is heel beperkt. In de huur is er bij deze groep

wel vraag naar sociale huurwoningen, minder naar middenhuur.

- De tweede groep zijn de gezinnen met kinderen. Zij willen vooral een koopwoning, en willen hier ook voor betalen.
- De laatste groep zijn de 75-plussers. Hier zien we veel vraag naar toegankelijke woningen. De voorkeur gaat vaak uit naar een huurwoning. Vaker in het sociale segment dan in het middeldure segment. Bij koopappartementen zien we een vraag naar appartementen in het betaalbare segment. Uit de flitsenquête blijkt dat verhuisgeneigde ouderen moeite hebben met het vinden van het gewenste (toegankelijke) woningtype. Zij zoeken naar beschutting en voorzieningen nabij.

Bijzondere woonvormen

Uit het onderzoek blijkt dat de



Figuur 1. Gemeente Midden-Drenthe, kwalitatieve woningbehoefte tot 2030

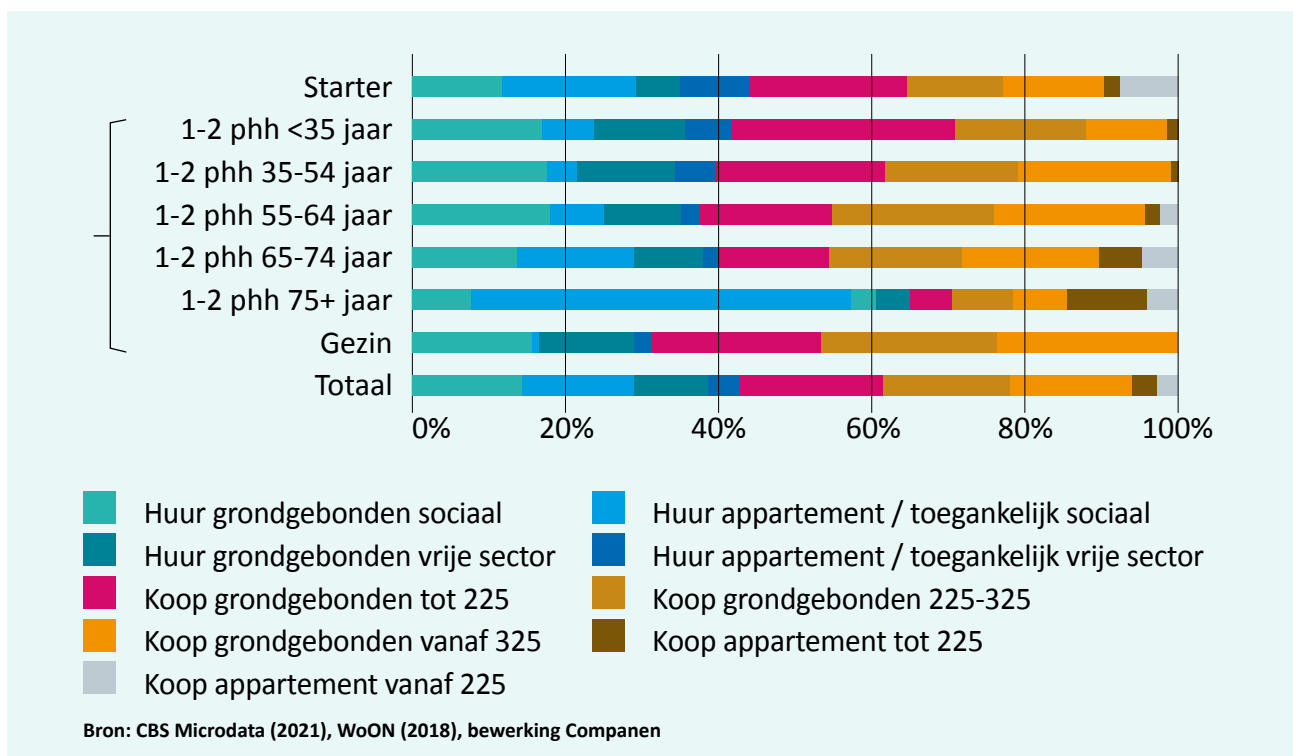
meeste mensen of woningzoekenden belangstelling hebben voor een traditionele woning (bijvoorbeeld rij, twee-onder-een kap etc.) Deze zijn echter niet altijd beschikbaar (krapte op de woningmarkt) of bereikbaar (financieel). Uit de flitsenquête, die gehouden is in het kader van het onderzoek, is gebleken dat er ook belangstelling is voor hofjeswoningen of tiny houses. De belangstelling voor bijzondere woonvormen is het grootst onder groepen die het meest in de knel zitten (starters, jongeren en ouderen). De vraag is daarom in hoeverre de belangstelling er is als de woningmarkt meer in balans is. Gaat het bij tiny houses om het omarmen van deze manier van wonen op weinig vierkante meters, of is een tiny price de achterliggende reden?

Sociale huur

Naast de sterke vraag naar betaalbare koopwoningen blijkt er uit het woningmarktonderzoek een grote behoefte

aan sociale huur: 25-30 procent. Dit betekent voor Midden-Drenthe 190 woningen toevoegen (op basis van de lokale behoefte). Hiermee is er ook ruimte voor beperkte verkoop en een vervangingsopgave. De vraag naar sociale huurwoningen komt de komende periode vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc.

Behoeftte aan wonen met zorg Midden-Drenthe vergrijst. Tot 2030 groeit het aandeel 75-plushuishoudens van 15% naar 20%. In de komende jaren zal er een tekort ontstaan aan geschikte woningen voor ouderen. In deze vraag kan worden voorzien door nieuwbouw van levensloopbestendige of doelgroep-onafhankelijke woningen, en door aanpassing van woningen die potentieel



Figuur 2.: Midden-Drenthe. Woonwensen huishoudens (onderscheiden naar doorstromers en starters)

geschikt zijn. Naar verwachting zal er in de toekomst meer behoefte zijn aan wonen in combinatie met 24-uurszorg voor ouderen.

De behoefte aan geclusterde woonvormen (aantal wooneenheden bij elkaar gelegen, met mogelijkheden voor ontmoeting) groeit met 300 woningen, waarvan 220 sociale huurwoningen (woningmarktonderzoek Companen 2021). Deze behoefte is al onderdeel van de trendraming. Hieraan kan invulling gegeven worden door nieuwbouw of door aanpassing van bestaande woningen. Naast woningen voor ouderen is er een actueel tekort aan 100 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze plekken kunnen binnen reguliere woningen gevonden worden. Inwoners zullen in toenemende mate langer zelfstandig blijven wonen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat op dit moment 90 procent van de koopwoningen en 44 procent van de huurwoningen potentieel geschikt zijn. Deze woningen zijn met een kleine aanpassing, bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift, levensloopbestendig te maken.

2.3 Match vraag en aanbod: kernopgaven

Op grond van de verwachte woningbehoefte voor de verschillende doelgroepen is in het woningmarktonderzoek een beeld geformuleerd van de match van vraag en aanbod op de woningmarkt. Ofwel wat hebben we nodig om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de woningvraag en eventuele mismatches tussen vraag en aanbod op te lossen? Uit het woningmarktonderzoek komen drie kernopgaven voor de komende periode naar voren:

- In de eerste plaats hebben we als gemeente een kwantitatieve opgave: we moeten inspelen op een groeiende lokale woningbehoefte (630) en staan daarnaast nog voor een aanvullende (regionale) opgave.
- Verder staan we voor de opgave om te zorgen voor een evenwichtige woningmarkt. Uit het woningmarktonderzoek komt een 'gat' naar voren tussen de sociale huur en koop. Vanwege de gestegen prijzen zijn er onvoldoende betaalbare woningen en kunnen koopstarters niet instromen op de koopmarkt. Zij blijven zitten, waardoor er verdringing plaatsvindt. Hoe krijgen we de woningmarkt meer in evenwicht, waarbij er geen verdringing plaatsvindt in de sociale huur en dat de koopstarter ook kansen krijgt?
- Wonen en zorg zal meer in samenhang bekeken moeten worden: als brede maatschappelijke opgave. Naast dat er toegankelijke woningen met zorg in nabijheid nodig zijn, zijn er ook voor specifieke doelgroepen combinaties van wonen en zorg nodig.

Naast deze opgaven liggen er ook opgaven op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Deze maakten geen deel uit van het woningmarktonderzoek, maar zijn wel degelijk van belang als het gaat om prettig wonen. Hoe zorgen we er bijvoorbeeld voor dat we de bestaande woningvoorraad verduurzamen en het wonen betaalbaar blijft? En hoe zorgen we ervoor dat het in onze dorpen prettig wonen is en blijft? Hierbij spelen ook aspecten als naoberschap, voorzieningen en bereikbaarheid een rol. In het volgende hoofdstuk geven we onze visie op de opgaven.

3

Visie en ambities op wonen



In het vorige hoofdstuk is een analyse van de huidige woningmarkt en de te verwachten ontwikkelingen en opgaven 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 vijftal ambities die de kern van ons woonbeleid vormen.

3.1 Onze visie

Wonen heeft prioriteit! Dit blijkt uit zowel het raadsprogramma als het bestuursakkoord 2022-2026. Kort en

krachtig: 'Er zijn in Midden-Drenthe voldoende woningen. Die woningen zijn betaalbaar en duurzaam'. De prioriteiten en aandachtspunten uit het raadsprogramma en bestuursakkoord werken we in deze woonvisie verder uit.

De basis voor ons woonbeleid komt uit het raadsprogramma en bestuursakkoord, maar is tevens in belangrijke mate neergelegd in twee andere documenten: de bestuurlijke visie: Midden-Drenthe: een leven lang ruimte (maart 2021) en de omgevingsvisie Midden-Drenthe (juni 2022).

In de **bestuurlijke visie** staat wat we de komende jaren belangrijk vinden voor Midden-Drenthe. Wonen is hierin een van de pijlers. Over wonen zegt de visie:

'We zijn een groene gemeente, met volop ruimte om van dat groen te genieten. We combineren natuur en wonen. Het woningaanbod past bij de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, zoals bij Lievingerveld. Er zijn dus voldoende woningen beschikbaar voor jong en oud. De gemeente zet sterk in op aantrekkelijk wonen voor jonge gezinnen. Daardoor blijft er een goede balans tussen jonge mensen en de groeiende groep ouderen. Goede voorzieningen, samenwerking met verschillende partners en naoberschap zorgen er voor dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Daarom ondersteunt de gemeente ook mantelzorgers waar mogelijk. Keuzes over wonen baseren we op goede woonkwaliteit voor iedereen en kansen om verschillende groepen in onze samenleving te verbinden. Onze woonomgeving is groen, gemoedelijk en uitnodigend. Dat draagt er aan bij dat inwoners van verschillende generaties en groepen elkaar ontmoeten; naar buiten gaan en in beweging komen is laagdrempelig.'

In de **omgevingsvisie Midden-Drenthe** is het thema wonen verder uitgewerkt binnen de kernambitie leefbaarheid:

'We streven naar een leefbare omgeving, zowel in de dorpen als het buitengebied. Het bevorderen van het naoberschap, goede, bereikbare voorzieningen, werkgelegenheid, een geschikte woning en een prettige leefomgeving om te recreëren en elkaar te ontmoeten zijn daarbij essentieel.'

Voor wonen wordt als belangrijkste opgave geformuleerd: we geven invulling aan de toekomstige woningbehoefte en houden daarbij rekening met de veranderende samenstelling van de bevolking: ontgroening en vergrijzing. Hierbij maken we onderscheid naar de verschillende woonkernen:

- **Grote kernen:** Beilen, Smilde, Bovensmilde, Hooghalen en Westerbork: groot tot middelgroot verzorgingsgebied waar alle soorten woningbehoefte een plek moeten hebben.
- **Kleine kernen:** klein verzorgingsgebied; inzetten op het faciliteren van eigen initiatief, maatwerk, organische groei. Het toevoegen van woningen in de kleine kernen is op beperkte schaal mogelijk. Maatwerk is hierbij noodzakelijk. Nieuwe woningen moeten invulling geven aan een plaatselijke woningbehoefte en vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp en qua ritme en korrel passen bij de kern.

De bestuurlijke visie op het wonen wordt door veel inwoners uit Midden-Drenthe onderschreven. Dit blijkt uit de woonenquête: hierin is respondenten gevraagd wat ze aantrekkelijk vinden aan het wonen in Midden-Drenthe. Ruimte, natuur en voorzieningen zijn veel genoemd:

Figuur 3: Wat vinden inwoners aantrekkelijk aan het wonen in Midden-Drenthe?



Bron: woonenquête 2022

3.2 Onze visie uitgewerkt in zes ambities: wat willen we bereiken?

Iedereen moet prettig kunnen wonen in Midden-Drenthe, nu en in de toekomst. De opgaven waar we de komende jaren voor staan op het gebied van wonen zijn divers. Op basis van het woningmarktonderzoek, de gesprekken met stakeholders, de verzamelde input van inwoners tijdens de inloopbijeenkomsten over wonen en de resultaten van de woonenquête destilleren we zes belangrijke hoofdthema's. Deze vormen de kern van onze visie:

1. Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag.
2. Betaalbaar wonen.
3. Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg.
4. Woonkansen voor bijzondere doelgroepen.

5. Bestaande woningen verduurzamen.
6. Leefbare kernen en buurten.

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

3.3 Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat de woningbehoefte de komende jaren nog groeit. Om ervoor te zorgen dat er voor deze nieuwe huishoudens voldoende woonruimte beschikbaar is, moeten er meer woningen gebouwd worden. Dit is niet alleen belangrijk om de druk op de woningmarkt te verlichten maar moet ook bijdragen aan een evenwichtiger en gevarieerder woningaanbod in de gemeente, passend bij de veranderende vraag. De woningen moeten in de eerste plaats aansluiten bij de vraag van onze eigen inwoners. We willen dat de doelgroepen die het nu moeilijk hebben kansen krijgen en daarvoor het gewenste aanbod wordt toegevoegd.

3.3.1 Meer woningen bouwen: inspelen op lokale en (boven)regionale vraag

De druk op de woningmarkt in Midden-Drenthe is behoorlijk toegenomen de afgelopen jaren. Dit is in alle kernen voelbaar. Het woningmarktonderzoek, gesprekken met stakeholders en inwoners bevestigen dit beeld. Tot 2030 verwachten we een woningbouwopgave die een bandbreedte kent tussen de 630 en 1.720 woningen. Wij kiezen ervoor om aan de bovenkant van de bandbreedte te gaan zitten en beschouwen deze opgave als een speerpunt van ons woonbeleid. We willen hiermee inspelen op de lokale behoefte en de (boven)regionale vraag.

Van de totale ambitie (1.720 woningen) komen 630 woningen voor rekening van de lokale behoefte. In het woningmarktonderzoek is hiervan een verdeling over de dorpen gemaakt. De grootste opgave komt voor rekening van Beilen, gevolgd door Westerbork en Smilde. Ook in de kleinere kernen voorzien we een opgave. De kleinere kernen hebben we vanwege hun beperkte omvang samengevoegd in clusters. De aanvullende behoefte (1.090 woningen) is enigszins flexibel te verdelen over de dorpen. Gezien de aard, ligging en omvang van de verschillende kernen hebben we wel een richtlijn voor verdeling gemaakt. Deze staat onder de tabel.

Voor Beilen, als grootste kern met een bovenregionale functie, voorzien we het grootste deel uit de aanvullende woningbehoefte. Gezien haar strategische ligging aan het spoor, A28 en N381 en ruim voorzieningenaanbod, liggen hier kansen voor toevoeging van een groot deel van de aanvullende behoefte. Beilen wordt ook door provincie en rijk als kansrijk gezien als het gaat om het invullen van een substantieel deel van de woningbouwopgave. De kernen Westerbork, Smilde, Bovensmilde en Hooghalen kunnen hierin ook een belangrijke rol vervullen. De twee laatstgenoemden vooral gezien de nabije ligging bij Assen en nauwe woningmarktrelatie.

Tabel 1 . Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030 per kern(cluster).

Woningbehoefte	Lokale (autonome) behoefte tot 2030	Aanvullende behoefte tot 2030
Beilen	215	+ 1.090*
Kernen rond Beilen (Hijken, Oranje, Drijber, Hooghalen, Spier en Wijster)	80	
Smilde	85	
Kernen rond Smilde (Bovensmilde en Hoogersmilde)	95	
Westerbork	95	
Kernen rond Westerbork (De Broekstreek, Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte)	60	
Gemeente	+630	

Bron: woningmarktonderzoek gemeente Midden-Drenthe (2021)

*Voor de aanvullende woningbehoefte van 1.090 woningen hanteren we de volgende richtlijn voor verdeling:

<i>Beilen</i>	<i>60%</i>
<i>Westerbork, Smilde, Bovensmilde, Hooghalen</i>	<i>30%</i>
<i>Overige kernen</i>	<i>10%</i>

Voor de kleine kernen willen we vooral inzetten op de lokale woningbehoefte, aansluitend op en passend bij de aard en schaal van deze dorpen. Met een extra speelruimte van 10% uit de aanvullende behoefte verwachten wij dat er ook voor de kleine dorpen voldoende mogelijkheden zijn om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien.

In het bestuursakkoord is een ambitie van 4.000 woningen neergelegd. Deze gaat verder dan de hierboven genoemde bandbreedte uit het woningmarktonderzoek. Deze extra ambitie is vooral ingegeven en afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het Deltaplan van het Noorden en de Nationale Bouw- en Woonagenda van het Rijk. Dat bepaalt de haalbaarheid en tempo. We hebben het daarbij over een lange termijn-horizon die verder rijkt dan de scope van deze woonvisie. Wel willen we tijdig klaar zijn om op te schalen indien nodig. Dit betekent nu (ruimtelijke) plannen in ontwikkeling brengen, ook voor middellange en langere termijn. Voor deze woonvisie richten we ons op de bovenkant van de bandbreedte uit het woningmarktonderzoek: 1720 woningen.

Extra locaties nodig: inzetten op inbreiding en uitbreiding

Om te kunnen voorzien in deze grote woningbouwopgave zullen we de komende jaren (extra) locaties nodig hebben. Dit geldt voor zowel de grote als de kleinere kernen en vraagt om een zorgvuldige afweging waar woningbouw kan plaatsvinden. Inbreidingslocaties binnen kernen blijven daarbij belangrijk (waarmee we aansluiten bij de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking), maar dit zal de komende jaren niet voldoende zijn. We gaan daarom ook inzetten op uitbreidingslocaties. We ontwikkelen de komende periode een ruimtelijk (afwegings)kader: we brengen potentieel geschikte locaties in beeld en formuleren ruimtelijke kaders we hierbij van belang vinden. Hierbij kijken we ook naar geschiktheid per doelgroep en woningtype. We richten ons hierbij in eerste instantie op de grotere kernen. Omdat een groot deel van de groei van

de woningbehoefte (lokaal en aanvullend) in Beilen wordt voorzien, zetten we daar in op een grotere uitbreidingslocatie met een bovenregionale functie. Deze zoeklocatie nemen we mee in de actualisatie van de Visie op Beilen.

Met de beschikbaarheid van nieuwe locaties kunnen we anticiperen op de verwachte extra huishoudensgroei. Omdat vooral de aanvullende vraag afhankelijk is van veel externe factoren en daarmee onzeker is, houden we bij de realisatie van plannen steeds de vinger aan de pols. Op deze manier kunnen we op- of afschalen afhankelijk van hoe de huishoudensgroei zich ontwikkelt.

Woningen toevoegen op andere manieren

Er zijn ook andere instrumenten die kunnen meehelpen om extra woningen toe te voegen en de druk op de woningmarkt te verlichten. Bijvoorbeeld woningsplitsing. Op dit moment is dit mogelijk bij boerderijen in het buitengebied die een minimale oppervlakte van 180 m² hebben. Deze boerderijen mogen in maximaal twee woningen gesplitst worden. We gaan onderzoeken of we de mogelijkheid van woningsplitsing kunnen vergroten, zodat bijvoorbeeld in de kleinere kernen en buitengebied grote (voormalige) boerderijen geschikt gemaakt kunnen worden voor meerdere (kleine) huishoudens. Een denkrichting is om woningsplitsing mogelijk maken op plekken waar het niet tot leefbaarheidsproblemen leidt en niet ten koste gaat van onze kwaliteiten (ruimte en groen). Ook gaan we aan de slag met een beleidskader voor zelfstandige bewoning van bijgebouwen bij woningen. Daarnaast verwachten we

de komende jaren meer vrijkomende agrarische bebouwing. De huidige 'Ruimte voor Ruimte' regeling maakt het mogelijk dat twee compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden op de plek van gesloopte vrijgekomen agrarische bebouwing. Soms is het beter dat deze woningen op een andere plek terug komen. We gaan als gemeente beleid ontwikkelen over het vraagstuk Ruimte-voor-Ruimte woningen. We onderzoeken daarbij ook de mogelijkheden tot het aanwijzen van bebouwingsconcentraties waarbinnen Ruimte voor Ruimte ook mogelijk is. Ook betrekken we hierbij de ruimere mogelijkheden die de provincie gaat bieden in de Provinciale Omgevingsverordening.

Bouwtempo versnellen, sturen en monitoren van de bouwopgave

De afgelopen jaren hebben we ongeveer 600 woningen toegevoegd aan de voorraad. Om de ambitieuze doelstelling van 1.720 woningen te kunnen realiseren moeten we het bouwtempo versnellen. Dit betekent de inzet van extra personele capaciteit om meer projecten te kunnen draaien en ruimtelijke procedures te voeren om de zachte plancapaciteit (momenteel 80%) om te zetten naar concrete bouwplannen. We maken daarbij ook gebruik van ondersteuning van het provinciale impulsteam. De prioriteit ligt bij de (grotere) kernen waarbij de plancapaciteit het meest achterblijft in relatie tot de verwachte vraag. 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.

3.3.2 Afstemmen van het aanbod op de vraag: de juiste woningen bouwen

Iedereen moet in Midden-Drenthe een passende woning kunnen vinden. We willen voorkomen dat mensen niet in onze gemeente kunnen blijven wonen door het ontbreken van de juiste woningen. In ons nieuwbouwprogramma richten we ons daarom vooral op de groepen die in de knel zitten. Belangrijk is dat er woningen bijkomen die passen bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van deze groepen en bijdragen aan een gevarieerd en kwalitatief goed woningaanbod.

Bouwen voor starters en inzetten op doorstroming

In Midden-Drenthe zijn het vooral de starters en de ouderen die in de knel zitten. Bouw voor deze groepen heeft daarom prioriteit. We zetten in op de bouw van betaalbare koopwoningen en het toevoegen van sociale huur. Door kleinere woningen bij te bouwen vergroten we de kansen voor starters. Met de bouw van levensloopbestendige woningen willen we een passend aanbod bieden voor senioren. Dit kan op verschillende manieren (bijvoorbeeld patio- of hofjeswoningen of een appartement). Hiermee hopen we ouderen te verleiden om te verhuizen en tevens de doorstroming op gang te brengen. Hierdoor kunnen er weer ruimere grondgebonden woningen beschikbaar komen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Ondanks dat het zwaartepunt ligt bij starters en senioren, zullen we de komende jaren ook nieuwe woningen blijven bouwen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen.

Gemixte dorpen en wijken

Een gemengde bevolkingssamenstelling draagt bij aan de leefbaarheid van een buurt. We streven daarom naar dorpen en

wijken met verschillende woningtypen (huur en koop) voor verschillende doelgroepen. Bij nieuwe uitbreidingslocaties, waar de sturingsmogelijkheden vaak wat groter zijn, maar ook in bestaande wijken, waar bijvoorbeeld inbreidingslocaties of herstructureringsopgaven kansen bieden om een bijdrage te leveren aan een meer gevarieerde woningvoorraad.

Ruimte voor nieuwe woonvormen

De huidige woningvoorraad is behoorlijk traditioneel van samenstelling (vrijstaand, 2-onder-1 kap etc). De meeste mensen zoeken ook een traditionele woning, maar er zijn ook woningzoekenden die iets anders willen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje (met leeftijdsgenoten of juist een mix van jong en oud), een tiny house, (zorg)wonen op erven in het buitengebied. Hier willen we ruimte aan geven omdat dit een waardevolle aanvulling kan zijn op bestaande woningvoorraad. Echter, de huidige bestemmingsplannen en regelgeving zijn hier nu vaak nog niet op ingericht. De komende periode willen hiervoor beleidskaders ontwikkelen. Daarin geven we aan waar deze woonvormen haalbaar zijn en wanneer we dit niet wenselijk vinden.

Bovengenoemde uitgangspunten en ambities hebben we vertaald in het volgende kwalitatieve bouwprogramma:

Dit programma dient als een **richtlijn** voor bouwproductie tot 2030, waarbij we het volgende opmerken:

1. Dit programma is indicatief en er is ruimte voor maatwerk. De prijscategorieën zijn anders dan in het woningmarktonderzoek. Die sluiten niet meer aan bij de huidige marktomstandigheden en hebben we daarom aangepast. Deze prijsgrenzen actualiseren we jaarlijks aan de hand van actuele ontwikkelingen bij de grondprijzenbrief.
2. Met dit programma geven we zagezegd prioriteit aan de vraag van starters en doorstromers, onder meer door de realisatie van betaalbaar woningaanbod in de koop en meer aanbod van sociale huurwoningen.
3. Deze richtlijn heeft betrekking op de totale woningbouwopgave, dus niet direct per project afzonderlijk. Vanwege de mogelijkheden qua omvang en locatie is er vaak flexibiliteit op projectniveau nodig. Waar locaties van een wat grotere omvang vaak meer mogelijkheden bieden voor een gemengd programma, is dat op kleinere locaties niet altijd mogelijk of wenselijk. Dit betekent wel dat wat er op de ene locatie niet in sociale of betaalbare segment gerealiseerd kan worden, op andere plekken gecompenseerd moet worden, om het totale programma te halen. Vooral in de kleinere kernen zal

Tabel 2. Indicatie kwalitatief bouwprogramma tot 2030

Woonsegmenten		Percentage
Sociale huur	kale huurprijs tot de liberalisatiegrens	25-30%
Vrije sector huur	kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens	15-20%
Betaalbare koop	transactieprijs tot € 250.000	15-20%
Middeldure koop	transactieprijs van € 250.000 tot € 405.000 (NHG grens)	30-35%
Dure koop:	transactieprijs vanaf € 405.000	0-5%
Totaal		100%

maatwerk belangrijk zijn, passend bij de lokale omstandigheden, behoeften en haalbaarheid van de ontwikkeling.

Samenvatting opgave: wat gaan we doen?

1. We zetten in op realisatie van 1720 woningen tot 2030. Dit doen we door extra locaties te zoeken en in ontwikkeling te brengen (inbreiding en uitbreiding). Hiervoor ontwikkelen we een ruimtelijk kader. Bestaande woningbouwplannen maken we concreet.
2. We gaan het bouwtempo versnellen en de woningbouwproductie bijhouden in een woningbouwmonitor. Hierdoor kunnen we tijdig bijsturen als de woningbehoefte hier om vraagt.
3. Beleidskaders ontwikkelen voor woning-splitsing, wonen in bijgebouwen, ruimte voor ruimte en nieuwe woonvormen.
4. Inzetten op een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad: inzetten op bouwen voor starters en doorstromers (oa. senioren).

3.4 Betaalbaar wonen

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, zowel in de koop als huur. Vanuit de gesprekken met stakeholders en de samenleving bereiken ons dezelfde signalen. De stijgende woningprijzen zorgen er voor dat een deel van de woningzoekenden moeite heeft om een woning te kunnen kopen. In de sociale huursector is zowel de zoektijd als het aantal reacties opgelopen. Daarbij zien we dat de gestegen prijzen op de koopmarkt ook effect hebben op de sociale huur. Doordat er geen betaalbare alternatieven (meer) zijn, neemt de druk op de sociale huur toe.

Wij vinden dat iedereen in Midden-Drenthe betaalbaar moet kunnen wonen, zowel in de huur- als de koopsector. Hierbij gaat

het niet alleen om het prijsniveau; ook lage energielasten zijn belangrijk voor de betaalbaarheid van het wonen. Hoe we dit willen bereiken staat in deze paragraaf. Allereerst zoomen we in op de huur en daarna op de koopsector.

3.3.1 Sociale huur

Ongeveer 23% (circa 3.235 woningen) van onze woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen; veelal in bezit van woningcorporaties Actium en Woonservice. De sociale huurvoorraad is er voor mensen met een laag inkomen. Zij vormen de belangrijkste doelgroep van de woningcorporaties. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc.

Uitbreiding sociale huurvoorraad

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er extra sociale huurwoningen nodig zijn. Op basis van de trendprognose is dit 15% van het bouwprogramma. Echter, we zien dat de gestegen prijzen op de koopmarkt ook effect hebben op de sociale huur. Doordat er geen betaalbare koopalternatieven (meer) zijn, stagneert de doorstroming van huur naar koop en zien we de druk op de sociale huur toenemen. We kiezen daarom voor een groter aandeel sociale huur: 25-30% van het bouwprogramma. Hiermee is er ook ruimte voor beperkte verkoop en een vervangingsopgave. Voor de lokale opgave betekent dit ongeveer 190 woningen. Ook voor de aanvullende woningbehoefte gaan we uit van een significant aandeel sociale huur. Omdat de precieze omvang van de aanvullende behoefte onzeker is en afhankelijk van diverse ontwikkelingen (instroom asielzoekers, uitstroom vakantieparken), maken we daarover nadere afspraken met de woningcorporaties.

Kwalitatieve opgave sociale huur

De vraag naar sociale huurwoningen komt de komende jaren vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, ouderen en eenoudergezinnen. De samenstelling van de sociale huurvoorraad bestaat echter voor een groot deel uit relatief ruime eengezinswoningen. De nieuwbouw zal daarom met name in andere segmenten gebouwd moeten worden. De behoefte gaat vooral uit naar kleinere, vooral levensloopbestendige woningen. Afhankelijk van de kern en specifieke locatie zal gekeken moeten worden of het om grondgebonden woningen of appartementen moet gaan. Hierover maken we afspraken met de corporaties.

Ruimte voor flexwoningen

We willen in Midden-Drenthe meer ruimte bieden aan tijdelijke woonconcepten. Het bouwen van flexwoningen kan op korte termijn een oplossing bieden voor de grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen en kan tegelijkertijd dienen als 'flexibele' schil om de druk op de woningmarkt te verlichten. Met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen.

Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

- de woning zelf,
- de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of
- het tijdelijk gebruik (10-15 jaar) van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Flexwoningen zien we als een (tijdelijke) aanvulling op permanente woningbouw. Corporaties of andere initiatiefnemers ontwikkelen, de gemeente ondersteunt het ruimtelijke traject.

De woningen kunnen voor meerdere doelgroepen oplossingen bieden, zoals

bijvoorbeeld spoedzoekers, starters of statushouders. Per locatie zal moeten worden bekeken waar behoefte aan is. Daarbij hebben we ook aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In Beilen zijn al voorbereidingen voor de realisatie voor tijdelijke woningen. Ook in Smilde wordt gekeken naar mogelijkheden. We onderzoeken of er nog meer locaties geschikt zijn voor flexconcepten.

Uitgangspunt is dat de realisatie van tijdelijke woningen niet ten koste mag gaan van de reguliere opgave.

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 Armoedebestrijding zet de gemeente actief in op armoedebestrijding en het creëren van een goed sociaal vangnet voor minima. Dit doen we door actief voor te lichten over minimaregelingen, kwijtschelding en bijzondere bijstand. 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. We onderzoeken samen met de corporaties of er nog andere of aanvullende instrumenten zijn om de woonlasten betaalbaar te houden. Het instrument 'Voorzieningswijzer' wordt in dit kader onderzocht.

Middenhuur toevoegen

Door de scherpere toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen en de aangescherpte eisen voor hypotheek is

het voor woningzoekenden met een (laag) middeninkomen een stuk lastiger geworden een passende woning te vinden. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat een groep senioren graag wil huren, maar niet in de sociale huur terecht kan. Ook is er een groep mensen die om andere redenen willen huren, sommigen tijdelijk. De woningcorporaties bieden op dit moment nagenoeg geen vrije sector huurwoningen aan, dus deze groep huurt veelal op de particuliere markt. Er is behoefte aan toevoeging in dit segment. We gaan met corporaties en marktpartijen prestatieafspraken maken over het vergroten van het aanbod in dit segment.

3.3.2. Koopsector

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen. Vanuit de gesprekken met stakeholders en de samenleving bereiken ons dezelfde signalen. De stijgende woningprijzen zorgen er voor dat een deel van de woningzoekenden moeite heeft om een woning te kunnen kopen. Vooral de starters en jongeren, die een grote voorkeur voor kopen hebben, hebben het lastig.

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, middeninkomens die willen doorstromen vanuit de sociale huur, maar ook voor gezinnen en andere doelgroepen die aangewezen zijn op het betaalbare koopsegment. Om te voorkomen dat inwoners moeten uitwijken naar elders, zetten wij de komende periode in op een bereikbaar en betaalbaar koopaanbod. Dit doen we op verschillende manieren:

Inzet op betaalbaar koopprogramma

We zetten in ons woningbouwprogramma in op 15-20 % betaalbare koop (tot € 250.000, prijsgrens jaarlijks actualiseren). We realiseren ons dat we hiermee voor een grote uitdaging staan. Door gestegen bouwkosten, schaarste aan menskracht en materialen is dit steeds complexer. We bouwen met een passende prijs/kwaliteitsverhouding. Dit betekent het realiseren van kleinere, eenvoudige woningen, passend bij het prijsniveau. We dagen ontwikkelaars en andere initiatiefnemers uit om met betaalbare en vernieuwende woonconcepten te komen. Dit hoeft niet planmatig, maar kan ook komen vanuit lokale initiatieven en collectief particulier opdrachtgeverschap. Initiatieven voor betaalbare koopwoningen willen we zoveel mogelijk faciliteren. Inwoners geven aan dat zij niet altijd weten hoe ze dit moeten aanpakken en vastlopen in procedures. Als gemeente gaan we ons daarom inzetten om deze initiatieven beter te ondersteunen. Dit doen we bijvoorbeeld door het opstellen van een praktisch stappenplan die inwoners kunnen gebruiken bij het in gang zetten van hun idee. We gaan in gesprek met initiatiefnemers om hun woningbouwplan zo goed mogelijk te begeleiden en te faciliteren. Hierbij maken we gebruik van het impulsteam van de provincie, dat inwonersinitiatieven op het gebied van wonen ondersteunt. Een en ander is uiteraard afhankelijk van de concrete behoefte, draagvlak en ruimtelijke mogelijkheden en zal daarom per dorp of locatie om maatwerk vragen.

Bepaalde verkoop van huurwoningen

De voorraad betaalbare koopwoningen kan ook worden uitgebreid door de verkoop van sociale huurwoningen. Deze bevinden zich over het algemeen

meer in het betaalbare segment. We willen hier beperkte ruimte voor bieden, maar gezien de druk op de woningmarkt en op de sociale huur in het bijzonder, kijken we zorgvuldig of en waar het woningbestand van sociale huurwoningen dit toelaat. Verkoop van sociale huurwoningen mag niet leiden tot afname van de sociale huurvoorraad en betekent dus automatisch dat op andere plekken de sociale voorraad zal moeten worden uitgebreid. Dit leggen we vast in prestatieafspraken met de woningcorporaties. Woningen worden alleen verkocht aan particulieren, niet aan beleggers. In wijken en buurten waar veel huurwoningen staan kan beperkte verkoop ook kansen bieden: een mix van koop en huur kan bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid.

Instrumenten

Sinds 2007 kent Midden-Drenthe de starterslening. Al voor veel starters is deze lening een steuntje in de rug geweest bij het kopen van een eerste woning (van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw waarbij ook verbeterkosten meegefinancierd kunnen worden). Wegens de gestegen woningprijzen is de maximale koopprijsgrens al een aantal keren verhoogd. Deze zit nu op €250.000,00. Deze regeling blijven we continueren en brengen we opnieuw bij onze inwoners onder de aandacht.

Verder onderzoeken we of regelgeving als *opkoopbescherming* ons kan helpen om de schaarse woningen in deze segmenten beschikbaar houden voor de doelgroep. Ook kijken we of we in onze *bestemmingsplannen* gebieden (meer) gebieden kunnen opnemen waar we specifiek willen inzetten op sociale koop. Gekoppeld aan onze

doelgroepenverordening kunnen we deze woningen langer voor de doelgroep beschikbaar houden.

Er is wetgeving in voorbereiding die het mogelijk maakt om de voorrang te geven aan lokale *woningzoekenden*. In onze gemeente hier volgens inwoners ook dringend behoefte aan zo is gebleken tijdens de inloopavonden voor deze woonvisie. We gaan daarom onderzoeken in hoeverre dit mogelijkheden biedt voor Midden-Drenthe.

Samenvatting opgave: wat gaan we doen?

5. We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze woonvisie is hiervoor het uitgangspunt. We maken in elk geval afspraken over: de nieuwbouwopgave in de sociale huur (aantallen, doelgroepen en locaties), middenhuur, de verduurzamingsopgave, wonen en zorg, verkoop van sociale huurwoningen ten behoeve van uitbreiding aanbod betaalbare koopwoningen, flexwoningen en de huisvesting en spreiding van aandachtsgroepen.
6. We zetten in op een betaalbaar koopprogramma: 15-20% van het bouwprogramma. We dagen ontwikkelaars en initiatiefnemers uit om betaalbare woningen realiseren via innovatieve woonvormen en bouwconcepten. Initiatieven en zelfwerkzaamheid die hier aan bijdragen stimuleren we.
7. We continueren de starterslening om een (betaalbare) koopwoning voor starters beter bereikbaar te maken.
8. We onderzoeken instrumenten die betaalbaarheid kunnen ondersteunen: opkoopbescherming, mogelijkheden voor voorrang voor lokale woningzoekenden, sociale koop in bestemmingsplannen.

3.5 Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg

Mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. Enerzijds is dit ingegeven vanuit de wens om zo lang mogelijk in de eigen woning en omgeving te blijven wonen, anderzijds veranderen de indicaties voor zorg, waardoor alleen mensen met behoefte aan een zware vorm van zorg in aanmerking zullen gaan komen voor een plek in een zorginstelling. Van mensen met een lichtere zorgvraag wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen, wat zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie.

Per 1 januari 2024 zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie te hebben. In deze paragraaf schetsen wij het gewenste toekomstbeeld op dit thema, waarmee onze woonzorgvisie onderdeel uitmaakt van deze woonvisie. We willen dat iedereen prettig kan wonen, ook als er een zorgvraag is. Onze ambitie is een inclusieve gemeente met een mix aan bewonersgroepen en woonvormen. Deze opgave pakken we samen op met onze partners in het Welwozo-samenwerkingsverband en werken we uit in een uitvoeringsprogramma. Hierin maken we afspraken over hoe we het wonen voor zorgdoelgroepen gaan realiseren. Zo kunnen we samen sturen op locaties, spreiding en randvoorwaarden rondom woonzorgoplossingen.

We zoomen eerst in op de groep ouderen, daarna op andere zorgvragers.

3.5.1 Ouderen met een zorgvraag

Veel oudere huishoudens wonen in een zelfstandige woning, soms met enkele fysieke aanpassingen. Maar er is ook een groep ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar die nog steeds zelfstandig woont. Het zijn ouderen met somatische en/of beginnende psychogeriatrische klachten (dementie). In onderstaande figuur is de vraagontwikkeling voor wonen en zorg voor ouderen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar regulier wonen, geclusterd wonen en 24-uurszorg:

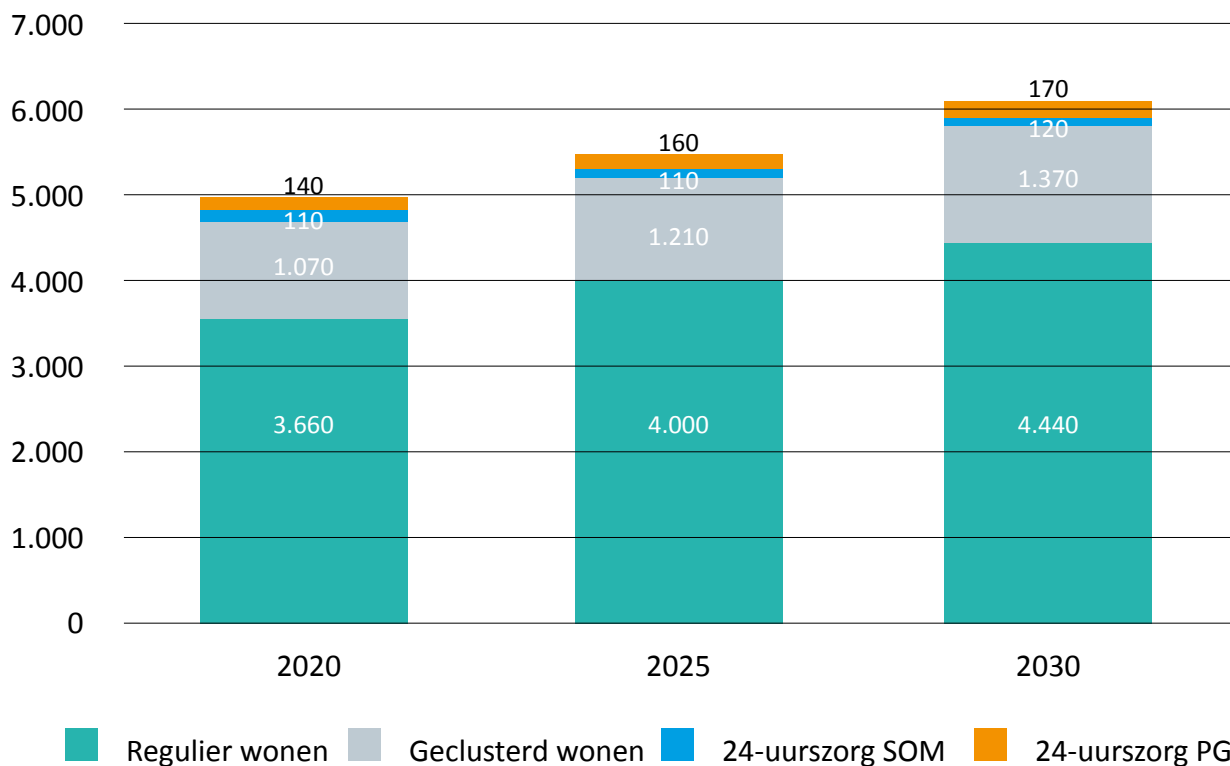
Regulier wonen: individuele woningen.

Geclusterd wonen: een palet aan woonvormen van aanleunwoningen tot hofjes, woonzorgboerderijen, etc. Het gezamenlijke kenmerk van de woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en mogelijkheid voor ontmoeting bieden. (somatisch en psycho-geriatrisch): zorg met verblijf.

24-uurszorg



Figuur 4. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen gemeente Midden-Drenthe



Bron: Prognosemodel Companen

In de figuur is te zien dat de vraag naar regulier wonen het grootst is. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteits-beperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterd wonen en 24-uurszorg (mensen met Somatische (lichamelijke) klachten (SOM) en met een psychogeriatrische (dementie) indicatie (PG)) neemt naar de toekomst relatief sterk toe.

Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen

Met het oog op de vergrijzing is de toevoeging van woningen voor ouderen gewenst. Langer zelfstandig wonen

betekent niet automatisch in dezelfde woning. De meeste ouderen willen graag in hun eigen woning blijven wonen, maar er zijn ook senioren die wel een verhuizing overwegen. Bijvoorbeeld omdat de woning te groot wordt of de tuin. Dan is het belangrijk dat er geschikte woningen zijn die voldoen aan de woonwensen van deze ouderen. De verhuizing naar een geschikte woning gaat niet vanzelf. Mensen wonen vaak goed, tegen relatief lage maandlasten. Bovendien zijn zij (sociaal) verbonden met hun woning en de buurt. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst is aangegeven dat het daarom belangrijk is om toegankelijke woningen toe te voegen in wijken waar veel ouderen wonen. Bij planontwikkeling proberen we hier op in te spelen. Des te meer omdat het toevoegen van toegankelijke woningen op de juiste plek ook kan zorgen voor doorstroming, waardoor er bijvoorbeeld gezinswoningen vrijkomen.

Het aantal 'oudere ouderen' in de gemeente gaat de komende jaren sterk stijgen. Deze dubbele vergrijzing zorgt voor een sterke stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Dit blijkt zowel uit het woningmarktonderzoek als de woonenquête.

De behoefte aan geclusterd wonen onder ouderen met een zorgvraag groeit. Zij zoeken een woonvorm waar zij nabij voorzieningen, in een zekere mate van beschutting en met de mogelijkheid van ontmoeting (in de nabijheid) kunnen wonen. Geclusterd wonen kan op veel verschillende manieren: van aanleunwoningen, tot patiowoningen of hofjes waar ouderen (of juist een mix met andere leeftijdsgroepen) bij elkaar wonen en elkaar ondersteunen als daar behoefte aan is. Dit kan zowel in huur als koop zijn. Deze vormen van wonen kunnen tevens bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid en er aan bijdragen dat mensen meer omzien naar elkaar. Daarmee dragen ze ook bij aan preventie van zwaardere, professionele zorg.

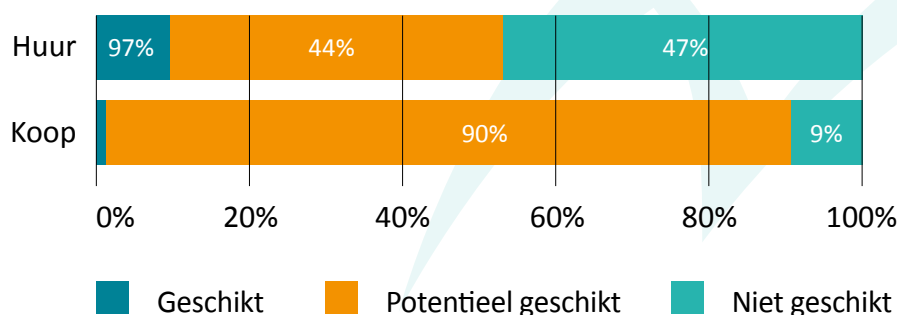
Volgens het woningmarktonderzoek is er op dit moment een tekort aan geclusterde woonvormen voor ouderen, vooral in de sociale huur. Dit tekort groeit naar de toekomst toe, zowel in de huur- als in de koopsector. Om het tekort in te lopen en ruimte te bieden aan de stijgende vraag zijn er circa 300 woningen nodig

(waarvan 220 sociale huur). Deze groei maakt onderdeel uit van de totale behoefte en kan gerealiseerd worden door nieuwbouw of door aanpassing van bestaande woningen. Met onze corporaties Actium en Woonservice bekijken we waar kansen liggen om een deel van deze opgave in bestaande bouw te realiseren (bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van woningen te verbeteren en ontmoetingsruimten toe te voegen) en welk deel via nieuwbouw moet worden toegevoegd. Het overige deel (80 woningen) zal deels in de koopsector en deels in de vrije sector huur moeten worden gerealiseerd. In het uitvoeringsprogramma gaan we met de partijen uit het Welwozozamenwerkingsverband afspraken maken over waar deze woningen gerealiseerd moeten worden en welke ondersteuningsstructuur nodig is.

Inzet op meer geschikte woningen en een passende woonomgeving

Op dit moment woont een aanzienlijk deel van de ouderen (4.730 65-plushuishoudens) in Midden-Drenthe in een reguliere woning. In 2030 zijn dit volgens de prognoses circa 5.810 huishoudens. Dit stelt eisen aan de toegankelijkheid van de woningvoorraad. De gemeente telt 530 geschikte (4%), circa 10.970 potentieel geschikte (76%) en circa 2.920 niet geschikte woningen (20%).

Figuur 5. Midden-Drenthe, geschiktheid woningvoorraad naar eigendom en gemeente



Bron: woningmarktonderzoek 2021

Ook zien we in de huursector duidelijk meer geschikte woningen. In de koopsector zijn meer woningen potentieel geschikt, zeker in de landelijke kernen met gemiddeld ruimere woningen die makkelijker aanpasbaar zijn. 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. 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, zoals bijvoorbeeld via de Thuisblijver, het magazine dat 2x per jaar wordt uitgebracht met als doel om vooral de 60+ inwoners bewuster te maken van wat langer zelfstandig wonen inhoudt door middel van ervaringsverhalen uit de gemeente. Ook blijven we de Verzilverlening inzetten. Hiermee kunnen senioren met een beperkt inkomen en vermogen het geld uit de stenen gebruiken om hun woning levensloopbestendig te maken.

Naast een geschikte woning is ook een geschikte woonomgeving (brede paden, bankjes), 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. In kleine

kernen speelt dit nog sterker dan in de grotere kernen in de gemeente. Daarom ondersteunen we initiatieven vanuit de dorpen die hieraan bijdragen. Voorbeelden zijn het project 'Dorpszorg' (het organiseren van verbindingen tussen formele (professionele zorg) en informele zorg (zorg door familie, burens, bekenden) voor mensen met een zorgvraag in dorpen) en buurtvervoer.

Meer ruimte voor plekken 24 uurszorg

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er de komende jaren door de vergrijzing een tekort aan 24-uurszorg voor ouderen zal ontstaan. Het om ca. 40 plekken. In de trendraming is er rekening mee gehouden dat een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad wordt opgevangen (circa 1/3 deel). Met onze partners uit het welwozo-samenwerkingsverband kijken we hoe we invulling geven aan deze vraag. Wat streven daarbij zoveel mogelijk naar realisatie nabij bestaande zorginfrastructuur.

3.5.2 Wonen en zorg voor mensen met een beperking

Naast ouderen wonen mensen met een beperking ook steeds vaker in een reguliere woning in de wijk. Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2020 in Midden-Drenthe gestegen van 145 mensen naar 170 mensen met een VG-indicatie. Deze stijging komt mede doordat er omstreeks 2016 en 2017 een fors aantal mensen een herindicering naar de Wlz-zorg heeft gekregen. Deze mensen wonen bij een zorgaanbieder, in een groepswoning met gedeelde voorzieningen of in een eigen appartement in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ook mensen

met een lichtere verstandelijke beperking die zelfstandig wonen in de gemeente, met ondersteuning vanuit de Wmo.

In het woningmarktonderzoek is aan de hand van de indicatiestellingen en de bevolkings-prognose is voor de periode tot en met 2030 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. Dit is vertaald naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte (trendscenario).

Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

Geclusterd wonen is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag. *Gespikkeld wonen*: wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Inzet op gespikkeld wonen

Het aantal VG-indicaties in Midden-Drenthe ligt boven het landelijk gemiddelde (dit heeft ook te maken met de historie. Zo kent Beilen, maar ook Smilde een lange geschiedenis in de geestelijke gezondheidszorg), maar de verwachting is dat de vraag zal dalen richting het landelijk gemiddelde (doordat de vraag evenwichtiger wordt verdeeld over de regio). Uit het onderzoek blijkt een actueel tekort aan 100 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking, maar

de verwachting is dat dit de komende periode af zal nemen.

Er is momenteel een klein tekort aan gespikkeld wonen. Dit tekort groeit. Uit gesprekken met zorgpartijen in het kader van het woningmarktonderzoek kwam naar voren dat er in de regio sprake is van een toename van de groep. Voor deze groep is het belangrijk dat zij een woonplek krijgen in de nabijheid van een instelling (gespikkeld wonen). Vaak moeten deze mensen rondkomen van een minimum inkomen. Daarom is het wenselijk in een woning te wonen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens; ook vanwege de (beperkte) grootte van deze woning. Om het tekort in te lopen gaan we samen met corporaties en zorgpartijen afspraken maken over hoe we deze woningen kunnen realiseren.

3.5.3 Beschermd wonen

In de psychiatrie is sprake van een verschuiving van wonen in een zorginstelling naar zelfstandig wonen. De decentralisering van de Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) en jeugdzorg naar gemeenten leidt ertoe dat er een nieuwe kwetsbare groep zich steeds vaker op de woningmarkt begeeft. Beschermd Wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; het is de bedoeling dat na verloop van tijd de meeste cliënten weer zelfstandig gaan wonen (uitstromen) met meer of minder intensieve begeleiding. Voor de huisvesting van deze groep is de gemeente verantwoordelijk.

Voldoende woningen voor uitstromers met aandacht voor spreiding en een zachte landing

Vanuit het actieprogramma 'weer thuis' anticiperen we als gemeente samen met andere partijen op de decentralisatie van beschermd wonen en de uitstroom

van intramuraal wonen naar wonen in de wijk. Afhankelijk van de woonwensen en behoefte van de mensen die kunnen uitstromen onderzoeken we in regionale afstemming waar zij het beste gehuisvest kunnen worden. We maken afspraken over het beschikbaar stellen van woningen met de corporaties en sluiten aan bij het regionaal coördinatiepunt 'bijzondere doelgroepen' waar de match van woning en woningzoekende plaatsvindt.

In april 2021 hebben 24 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen in Midden-Drenthe. Het grootste deel woont intramuraal met 24-uurs toezicht. Een kleiner deel valt onder Thuiswonen+. Deze personen wonen beschut en er is sprake van minder toezicht en meer zelfstandigheid vergeleken met de mensen die intramuraal (beschermd) wonen. Gemiddeld verblijven mensen twee jaar in Beschermd Wonen. Op basis van deze uitgangspunten komen we uit op een uitstroom van jaarlijks 8 personen en een toekomstige uitstroom van 7 tot 13 personen in 2030. Indien de uitstroom meer naar rato van het aantal inwoners verdeeld gaat worden betekent het dat er meer BW-woonplekken nodig zullen zijn: richting 40 in 2030.

Een wenselijke oplossing is om meer diversiteit in het woningaanbod voor deze uitstromende doelgroep te realiseren door tussenvormen toe te voegen. In deze doorstroomconcepten kan de begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden.

Er moeten dus voldoende woningen voor deze uitstromers beschikbaar komen. Deze groep is over het algemeen op zoek naar kleine, goedkope woningen, bij voorkeur in de buurt van voorzieningen. Een belangrijk aandachtspunt is de spreiding van doelgroepen over

verschillende kernen en wijken in de gemeente om te voorkomen dat in sommige buurten een concentratie van kwetsbare groepen ontstaat. In de praktijk is dit een uitdaging omdat betaalbare (huur) woningen zich veelal in bepaalde buurten concentreren. Met de corporaties gaan we kijken of we hier meer een mix in aan kunnen brengen.

Om er voor te zorgen dat de uitstroom goed verloopt en terugval wordt voorkomen, is er naast een woning aandacht nodig voor de 'zachte landing' van deze groep mensen. In Midden-Drenthe zetten we sinds een jaar een Optimaal Leven-team in om dit te bevorderen. We willen zo goed mogelijk aansluiten bij de woonwensen en behoeften van de persoon in kwestie, maar ook rekening houden met de draagkracht van een wijk of buurt. Daarnaast is goede begeleiding belangrijk die hen bijvoorbeeld kan ondersteunen bij het indelen van hun dag (dagbesteding of werk), het schoonhouden van hun kamer of huis of het leggen van contacten in de buurt. Bij een succesvolle zachte landing van deze groep in een buurt hoort ook een goed onderling begrip en voorkomen van uitsluiting of stigmatisering. De inbreng van ervaringsdeskundigen en vertegenwoordigers van de wijken, maar ook de samenwerking met corporaties ten behoeve van een "zachte landing" spelen in het Optimaal Leven team een essentiële rol.

Langer zelfstandig wonen in alle dorpen: ondersteunen naoberschap

Tijdens de bijeenkomst met stakeholders over wonen en zorg zijn er zorgen geuit over het toenemend tekort aan arbeidskrachten in de zorg. Dit zal betekenen dat inwoners van Midden-

Drenthe in de toekomst nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Om succesvol langer zelfstandig thuis te kunnen wonen zal naoberschap steeds belangrijker worden, met name in de kleinere kernen van de gemeente. Mede om die reden vinden we het belangrijk om te investeren in leefbare buurten en kernen waar mensen elkaar kennen en kunnen ontmoeten. Buurten waarin iedereen mee kan doen. Welzijnswerk speelt hierin een belangrijke rol bijvoorbeeld bij het leggen van verbindingen tussen vrijwilligers en mensen die wel wat hulp kunnen gebruiken. Mantelzorgondersteuning, maatschappelijk werk en dorpshuizen zijn hierin ook belangrijk. Met onze Welwozo-partners kijken we voortdurend naar wat er nodig is in aansluiting op de ontwikkelingen en behoeften in de toekomst.

De uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg kunnen wij als gemeente niet alleen oplossen. Met onze partners uit het Welwozo samenwerkingsverband zetten wij ons hier samen voor in.



Samenvatting opgave: wat gaan we doen?

9. Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen (+300 tot 2030) via transformatie en nieuwbouw
10. We maken afspraken met corporaties en zorgpartners om de benodigde geclusterde woonvormen te creëren waar 24-uurszorg geleverd kan worden. Dit doen we bij voorkeur in de grotere kernen zodat woonzorgzones kunnen ontstaan rondom bestaande voorzieningen en zorginfrastructuur.
11. Meewerken aan initiatieven voor geclusterd wonen, met ook combinaties van jong en oud
12. Inzet op meer geschikte woningen en een passende woonomgeving, waaronder mogelijkheden tot ontmoeting.
13. Inzet op vergroting bewustwording langer zelfstandig wonen, oa via Thuisblijver en Verzilverlening.
14. Uitbreiden voorraad geclusterde / gespikkelde woonvormen voor mensen met een beperking in samenwerking met corporaties en zorgpartners.
15. Voldoende woningen voor uitstromers met aandacht voor spreiding over kernen en buurten en een zachte landing
16. Behouden en versterken samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg via Welwozo-samenwerkingsverband. Samen stellen we een uitvoeringsprogramma wonen en zorg op. Hierin maken we afspraken over hoe het wonen voor de zorgdoelgroepen gaan realiseren. Zo kunnen we samen sturen op locaties, spreiding en randvoorwaarden rondom woonzorgoplossingen.

3.6 Woonkansen voor bijzondere doelgroepen

De meeste woningzoekenden in onze gemeente zoeken een reguliere koop- of huurwoning. We zien echter dat de groep die geen standaard woonwens of zoekprofiel heeft toeneemt. Het kan gaan om een behoefte aan tijdelijke woonruimte, omdat men slechts voor beperkte tijd in Nederland verblijft, of omdat men vanuit de tijdelijke woonsituatie op zoek gaat naar een permanente woonoplossing. Wij willen dat er voor deze groepen ook voldoende woonplekken in onze gemeente zijn. In deze paragraaf gaan we in op de huisvesting van deze specifieke groepen.

Woonwagengewoners

Gemeenten moeten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagengewoners. In Midden-Drenthe zijn momenteel twee locaties met in totaal 16 woonwagendplaatsen. Dit betreft de locatie aan de Rolhof in Westerbork (2 standplaatsen) en de locatie in Beilen aan Klateringeweg (14 standplaatsen).

Momenteel onderzoeken we of de noodzakelijke uitbreiding van het aantal standplaatsen in Beilen ook buiten de bestaande locatie mogelijk is. De aanleg en exploitatie van woonwagendplaatsen is geen taak van de gemeente. We gaan met de corporaties in gesprek: om te komen tot overname van de standplaatsen, maar ook over verhuur en beheer van huurwoningwagens door de corporaties.

Vluchtelingen

De komst van vluchtelingen uit de Oekraïne heeft geleid tot een extra vraag naar opvanglocaties voor tijdelijk verblijf.

De opvang van vluchtelingen maakt geen onderdeel uit van het woonbeleid. Maar omdat het onzeker is of en op welke termijn deze groep wil of kan terugkeren naar hun land, houden we er rekening mee dat een deel van deze groep zich mogelijk in Midden-Drenthe wil vestigen en ook een plek zal zoeken op de reguliere woningmarkt.

Statushouders

We zijn als gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal statushouders dat de gemeente moeten huisvesten (taakstelling). De taakstelling fluctueert, afhankelijk van het aantal asielzoekers dat een verblijfsvergunning krijgt. Het afgelopen jaar lag de taakstelling fors hoger dan in de voorgaande jaren. Voor het eerste half jaar van 2023 verwachten we ook een hogere taakstelling: 42 personen. Met corporaties Actium en Woonservice hebben we afspraken over het huisvesten van deze doelgroep (naar rato van het woningbezit). Mocht de komende jaren de instroom verder oplopen, dan gaan we, indien nodig, op zoek naar alternatieven om te voorkomen dat de woonkansen van regulier woningzoekenden in de sociale huursector te veel verminderen. Hierbij valt te denken aan inzet van tijdelijke woonvormen of samenwerking met particuliere verhuurders. Als gemeente nemen wij verantwoordelijkheid voor de maatschappelijke begeleiding in het kader van de nazorg bij de huisvesting van statushouders.

Arbeidsmigranten

De arbeidsmarkt is voor een groeiend deel afhankelijk van arbeidskrachten uit andere delen van Europa. Zij verblijven voor een

korte of langere periode in Nederland. Als zij langer blijven, hebben zij een reguliere woningbehoefte. Voor de structurele vraag van mensen die kortdurend in Nederland verblijven, zijn short- en midstay-voorzieningen nodig. Het woningmarktonderzoek gaat voor de periode tot 2030 uit van 325-425 woonplekken voor arbeidsmigranten. In Midden-Drenthe verblijven voornamelijk short-stay arbeidsmigranten die in de land- en tuinbouw werken. Dit is doorgaans seizoensgebonden. De piekperiode is in de zomer tijdens het hoogseizoen, maar ook in de andere seizoenen zijn arbeidsmigranten werkzaam binnen onze gemeente. We willen goede, duurzame huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep, waarbij we rekening houden met ruimtelijke, sociale en bedrijfseconomische aspecten. Wij maken beleidsuitvoeringsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin formuleren we randvoorwaarden voor verschillende vormen van huisvesting. Deze gaan over de kwaliteit van de huisvesting, maar ook over de uitstraling op de omgeving en het beheer van de huisvesting. Op basis van deze beleidsregels gaan we nieuwe aanvragen voor de huisvesting gericht op arbeidsmigranten toetsen.

Spoedzoekers

Tot slot zien we een groep mensen op de woningmarkt die met spoed een woning heeft, maar niet in aanmerking komt voor urgentie. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die te maken hebben gekregen met een verbroken relatie of echtscheiding, maar ook mensen bij wie het inkomen plotseling is veranderd door baanverlies. Deze groep komt niet in aanmerking voor urgentie maar

heeft geen tijd om via de reguliere weg (thuis Kompas) aan een woning te komen. We vinden het belangrijk dat er huisvestingsmogelijkheden komen voor deze (groeierende) groep spoedzoekers. Bijvoorbeeld door de realisatie van flexwoningen, waar spoedzoekers voor een tijdelijke duur (bijvoorbeeld twee of drie jaar) kunnen wonen. De spoedzoeker kan dan in die periode op zoek naar een permanente woonoplossing (in de koop- of huursector).

Samenvatting opgave: wat gaan we doen?

17. Onderzoek doen naar de mogelijk verdere uitbreiding van woonwagendstandplaatsen. Daarnaast gaan we met de corporaties in gesprek om te komen tot overname van de woonwagendstandplaatsen, evenals de verhuur en beheer van woonwagens.
18. Voor de eerstkomende tijd moeten we rekening houden met een verhoogde taakstelling als het gaat om statushouders. Deze huisvestingsopgave zal primair landen in de sociale huursector. We vinden het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden.
19. Nieuwe aanvragen huisvesting arbeidsmigranten toetsen aan beleidsregels
20. Huisvestingsmogelijkheden creëren voor spoedzoekers, bijvoorbeeld door de realisatie van flexwoningen. Bij voorkeur in samenwerking met de woningcorporaties. Met hen maken we afspraken over de te realiseren aantallen.

3.7 Bestaande woningen verduurzamen

Energiebesparing en duurzaamheid dragen bij aan een beter milieu, een gezond klimaat, comfort en lagere woonlasten. Met de warmtetransitie staan we voor een flinke uitdaging. Uiterlijk in 2050 willen we dat alle woningen in Midden-Drenthe aardgasvrij zijn en duurzaam en comfortabel verwarmd worden. Vóór 2030 zetten we al de eerste stappen. Deze zijn vastgelegd in de warmtevisie. Betaalbaarheid van de maatregelen speelt wat ons betreft een centrale rol in de warmtetransitie. We vinden dat er voldoende financiële maatregelen voor handen moeten zijn



zodat iedereen kan meedoen. Hiervoor vragen we ook nadrukkelijk de inzet van de rijksoverheid zodat het ook voor iedereen aantrekkelijk wordt om investeringen te doen. Ook vinden we het belangrijk dat inwoners zelf keuze vrijheid hebben wanneer zij op welke wijze van ruimteverwarming overstappen. Om de bestaande voorraad toekomstbestendig te houden zetten we in op de volgende acties:

Inzet op individuele maatregelen zoals isoleren en energiebesparing

Warmtetransitie kost tijd. Daarbij zijn de technieken nog volop in ontwikkeling. We kiezen er daarom voor om de komende jaren duurzaamheidsmaatregelen te nemen die direct effect hebben. Stappen die wat ons betreft de basis vormen voor de warmtetransitie. Vaak gaat het om rendabele investeringen die zich terugverdienen én waarmee de woning een stuk comfortabeler wordt. Deze zogenaamde ‘geen spijt’ maatregelen zorgen er daarnaast voor dat woningen toekomstbestendig worden gemaakt en op termijn ook gemakkelijker over kunnen schakelen op een alternatief voor aardgas. In de komende jaren richten we ons daarom op het informeren, bewust maken en stimuleren van isoleren en besparing. Dit doen we in samenwerking met het Drents Energieloket.

Daarnaast kennen we in Midden-Drenthe de Verzilverlening. Deze regeling is nu gericht op het levensloopbestendig maken van woningen voor mensen met een kleine portemonnee, waarbij zij gebruik maken van de overwaarde in hun woning. Deze regeling gaan we verbreden. We willen het op korte termijn mogelijk maken om verduurzamingsmaatregelen hieruit te financieren.

De starterslening biedt ook mogelijkheden om verbeterkosten bij de aankoop van een woning mee te financieren. We gaan de voorlichting hierover intensiveren.

Afspraken met corporaties over het verduurzamen van de sociale huurvoorraad

De grootste uitdaging ligt bij het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad, maar ook de woningcorporaties hebben een belangrijke taak bij de transformatie van de woningvoorraad en energietransitie. Op dit moment ligt de energetische kwaliteit van de corporatievoorraad op ongeveer gemiddeld Energie-index 1,3 (label B). We willen onderzoeken hoe we een stap extra kunnen zetten richting een energieneutrale voorraad en hoe woningcorporaties en huurdersorganisaties hierin een voorbeeldfunctie kunnen vervullen richting de particuliere sector. Bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches, kennisoverdracht via energiepioniers of andere pilots. Ook willen we onderzoeken of het mogelijk is dat particulieren kunnen meeliften wanneer corporaties aan de slag gaan met grootschalige verduurzaming van de sociale huurwoningen. We zien bijvoorbeeld koppelkansen bij het wijkverbeteringsproject in de Bomenbuurt in Westerbork.

Aandacht voor energiearmoede

De energierekening bepaalt voor een deel de hoogte van de woonlasten. Deze kosten moeten voor iedereen betaalbaar blijven. Uit onderzoek van TNO blijkt dat er in de gemeente Midden-Drenthe in september 2021 2.155 energiearme huishouders woonden. Met de gestegen energieprijzen

hebben steeds meer huishoudens moeite om de energierekening te betalen. Het is duidelijk dat slecht geïsoleerde woningen de kern van het energiearmoedeprobleem zijn. Voor niet-draagkrachtige woningeigenaren werkt de gemeente momenteel een subsidieregeling voor isolatiemaatregelen uit. Huurders zijn voor de verduurzaming van hun woning afhankelijk van de verhuurder. Het Rijk heeft daarom met de branchevereniging van woningcorporaties afgesproken dat alle corporatiewoningen uiterlijk in 2028 geïsoleerd zijn. Daarnaast worden er wettelijke eisen gesteld aan de energiestatistiek van (particuliere) huurwoningen. Voor energiearme huishoudens is 2028 een eind weg. Voor hen ontwikkelen we daarom op korte termijn een pakket aan maatregelen waarmee huishoudens direct energie besparen (oa. energiecoaches).

Samenvatting opgave: wat gaan we doen?

21. Stimuleren van individuele maatregelen zoals isoleren en energiebesparing.
22. Prestatieafspraken met woningcorporaties over verder verduurzamen van sociale huurvoorraad en samenwerking bij wijkverbeteringsplannen in energietransitie
23. Verzilverlening ook mogelijk maken voor financiering verduurzamingsmaatregelen. De starterslening biedt ook mogelijkheden om verbeterkosten bij de aankoop van een woning mee te financieren. We gaan de voorlichting hierover intensiveren.
24. Aandacht voor energiearmoede: inzet van een pakket aan maatregelen waarmee huishoudens direct energie besparen.

3.8 Leefbare kernen en buurten

Midden-Drenthe is een echte woongemeente. Het groen, de rust, maar ook het voorzieningenaanbod wordt hoog gewaardeerd. 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 kernen, wijken en buurten vitaal en leefbaar blijven, dit doen we door in te zetten op de volgende punten.

In elke kern ruimte voor woningbouw

Er zijn kernen met een zeer uitgebreid voorzieningenniveau, maar er zijn ook dorpen waar het aanbod wat beperkter is. Meer woningen bouwen is geen garantie dat het huidige voorzieningenniveau in stand blijft. Wel kan woningbouw (ook al gaat het soms maar om een beperkt aantal) een bijdrage leveren aan de levendigheid en dynamiek in een kern, doordat er een starter of jong gezin kan vestigen. Daarom is het van belang dat er in elke kern ruimte blijft voor woningbouw. Werken aan leefbare kernen en buurten doen we samen met inwoners, welzijnswerk, de corporaties, bijvoorbeeld in wijkverbeteringsprojecten. Succesfactor van deze projecten is de betrokkenheid van bewoners en de combinatie van inzet op fysiek en sociaal.

Groene woonomgeving

Leefbaarheid houdt ook in dat er voldoende groen en ruimte is in en om onze kernen. Het grote buitengebied is daarin onze kracht. Maar ook binnen

de kernen wordt de aanwezigheid van voldoende groen steeds belangrijker. In de eerste plaats heeft een groene woonomgeving een positief effect op de fysieke en geestelijke gezondheid van mensen. Daarnaast is het ook van belang in het kader van een goede biodiversiteit en als vorm van klimaatadaptatie, zoals voor het afvoeren van overtollig regenwater bij hevige regenbuiten en het voorkomen van hittestress tijdens warme dagen. We gaan daarom zorgvuldig om met onze bestaande groene plekken in de kernen. Als er bij herstructurering of nieuwbouw kansen liggen om groen te versterken, dan benutten we die. Bij nieuwbouwplannen houden we rekening met een goed mix van stenen en groen: er is voldoende ruimte voor openbaar groen, speelplekken en ontmoeting.

Draagkrachtige kernen en buurten

In paragraaf 3.3.2 gaven we al aan dat we gemixte dorpen en wijken belangrijk vinden omdat een gemengde bevolkingssamenstelling kan bijdragen aan het bevorderen van leefbaarheid. Draagkrachtige inwoners kunnen de meer kwetsbare inwoners ondersteunen. Vooral met het oog op de vergrijzing en de ontwikkelingen rondom langer zelfstandig wonen zullen sterke (sociale) dorpsstructuren steeds belangrijker worden. Ook onze corporaties hebben zich de afgelopen jaren, naast het huisvesten van lage inkomensgroepen, steeds meer moeten richten op het huisvesten van mensen met een kwetsbare achtergrond (mensen met een zorgvraag, statushouders, spoedzoekers). Om onze kernen en wijken vitaal en voldoende draagkrachtig te houden willen we deze doelgroepen zoveel mogelijk spreiden. Hier maken we met de corporaties afspraken over.

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. Via de subsidieregeling MOEK (Mooi op eigen kracht) blijven we initiatieven uit de dorpen gericht op versterking van de leefbaarheid ondersteunen. Veel dorpen hebben een eigen dorpsvisie of zijn hiermee bezig. Bij de concrete

uitwerking van woningbouwinitiatieven en ontwikkelingen betrekken we deze.

Samenvatting opgave: wat gaan we doen?

25. In elke kern ruimte voor woningbouw, passend bij de omvang en schaal van het dorp. Bij de concrete uitwerking van woningbouwinitiatieven en ontwikkelingen betrekken we de dorpsvisies.
26. Inzet op een groene woonomgeving met mogelijkheden voor beweging en ontmoeting.
27. Voortzetting dorpenbeleid: samen optrekken met de dorpen bij beleidsontwikkeling, initiatieven gericht op de verbetering van leefbaarheid ondersteunen via MOEK en gebruik van dorpsvisies bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten.



4

Woonprogramma per kerncluster

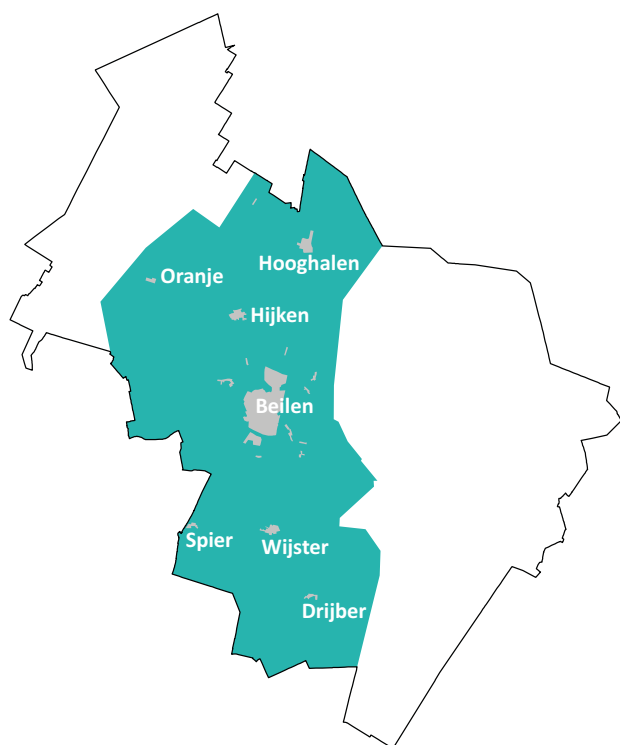


Het grootste deel van de in het vorige hoofdstuk genoemde opgaven en ambities hebben betrekking op de hele gemeente. In dit hoofdstuk geven we de speerpunten per (cluster van) kern(en) weer als het gaat om de toekomstige woningbouwopgave. Achtereenvolgens passeren de kernen in de kernclusters Beilen, Smilde en Westerbork de revue. We spitsen ons in eerste instantie toe op de lokale opgave.

4.1 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.



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

Beilen

Woningbehoefte en ontwikkelingen

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. De woningvoorraad in Beilen bestaat voor ongeveer 64% uit koopwoningen. Het overige deel is huur.

In de onderstaande tabel is te zien dat de autonome (lokale) woningbehoefte voor Beilen voor de periode tot 2030 ongeveer 215 woningen bedraagt. De aanvullende woningbehoefte is ca. 650 woningen (zie hoofdstuk 3.3.1). De nu bekende plancapaciteit (ca. 460 woningen) is niet toereikend om te kunnen voorzien in de totale woningbehoefte voor de komende jaren.

Woonprogramma Beilen

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+215 woningen
Woningbehoefte aanvullend 2021 -2030	+650 woningen
Subtotaal woningbehoefte	+865 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht) ²	460 woningen
Tekort	-405 woningen

² Harde plancapaciteit: plan waarvoor al een vastgesteld bestemmingsplan is. Zachte plancapaciteit: potentiële locaties voor woningbouw

Figuur 6. Autonome woningbehoefte kerncluster Beilen tot 2030 (exclusief aanvullende behoefte)

Autonome behoefte	Tot 2030	Per jaar
Beilen	215	+24
Overige kernen	80	+9
Kerncluster Beilen	295	33

Bron: Woningmarktonderzoek 2021

Het is daarom van belang dat in Beilen op korte termijn een of meerdere nieuwe woningbouw-locaties beschikbaar komen. We verkennen hiervoor locaties rondom het station, waaronder de gronden Daling en het GGZ-terrein. Daarnaast resteert er in Beilen weinig harde plancapaciteit (planologische geregelde bouwplannen). Om tijdig invulling te kunnen geven aan de grote woningbouwopgave is het noodzakelijk om de zachte plancapaciteit (potentiële locaties voor woningbouw zonder vastgesteld plan) om te zetten naar harde plannen.

Plannen

In de uitbreidingswijk *Nagtegael* is fase 3 bijna volgebouwd. Aan de zuidrand worden mogelijkheden voor afronding van de wijk verkend.

Aan de oostkant van Beilen is de afgelopen jaren volop gebouwd in het buurtschap *Lievingerveld*. De bewoners zorgen daarbij zelf voor de aanleg van wegen en andere nutsvoorzieningen. Het maximaal aantal te bouwen woningen (150) is bijna bereikt. In overleg met de beheersvereniging wordt gekeken wat er nog aan aantallen kan worden toegevoegd de komende jaren.

Aan de *Ettenstraat* kan een appartementencomplex gerealiseerd worden. De verkoop hiervoor is al enige tijd geleden gestart.

Woningcorporatie Woonservice realiseert de komende jaren woningen op de volgende locaties: *Acacialaan*, *Molenstraat*, *Grote Driestraat / Grote Drift*, *Woonservicezone deelgebied B (achter de Lidl)*. Veelal gaat het om vervangende nieuwbouw. De corporatie voegt ook extra sociale huurwoningen toe, bijvoorbeeld op de hoek van *Torenlaan / Nassaukade* en in *Woonservicezone Jade*, *deelgebied B*,

achter de Lidl. Hier zijn plannen voor een kleinschalig appartementencomplex en rijwoningen. Tevens is er een voornemen tot de realisatie van *flexwoningen aan de Eursingerweg*. Ook de locatie aan de *Tilkamp* is nog in beeld voor woningbouw. Verder zijn er potentiële woningbouwlocaties waarvoor op dit moment nog geen concrete aantallen te noemen zijn, omdat de planvorming onvoldoende concreet is.

Accenten in de opgave

Naast het algemene bouwprogramma, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 onder 3.3.2, zien we voor Beilen de volgende aandachtspunten:

- Het accent van de woningbouwopgave in Beilen zal liggen op starters, senioren (toegankelijke woningen) en gezinnen (deze hebben zich het meeste van elders in onze gemeente gevestigd). Om starters aan een woning te helpen zal onder andere de doorstroming worden gestimuleerd.
- In het bouwprogramma is vooral behoefte aan het toevoegen van sociale huur en betaalbare koop. Ook is er ruimte voor middenhuur.
- Ook zullen nieuwe doelgroepen een plek moeten krijgen (oa. spoedzoekers, statushouders)
- In wijken met een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad onderzoeken we of we meer variatie aan het woningbestand kunnen toevoegen.
- In het centrum van Beilen zien we kansen voor het toevoegen van woningen boven winkels of het omzetten van panden naar een woonbestemming (zoals verwoord in de centrumvisie 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 rondom Beilen wordt een autonome (lokale) woningbehoefte voorzien van 80 woningen tot 2030. Dit betreft de behoefte voor de zes dorpen. De nu bekende plancapaciteit in de dorpen is hiervoor niet toereikend: ongeveer 20 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen of potentiële woningbouwlocatie). Voor de resterende woningbehoefte binnen het cluster (60 woningen) zal binnen de kernen nog ruimte gevonden moeten worden.

Woonprogramma kernen rondom Beilen

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+80 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht)	20 woningen
Tekort	-60 woningen

Plannen

De uitbreidingsplannen in de kernen zijn nagenoeg volgebouwd. Alleen in Drijber (Nienkamp), Hooghalen (Brootacker) en Oranje zijn nog beperkte mogelijkheden. Wijster en Spier zijn bezig met een nieuwe dorpsvisie. Hierin kijken de dorpen ook naar mogelijke locaties voor woningbouw. Aan de Boerkoelweg in Wijster kunnen 5 woningen worden gerealiseerd. De planologische procedure is hiervoor recentelijk afgerond.

Hooghalen heeft al een nieuwe dorpsvisie en verkent momenteel de mogelijkheden voor woningbouw. In Oranje is grenzend aan het huidige uitbreidingsplan nog een mogelijkheid voor een kleine uitbreiding. De procedure hiervoor is in voorbereiding. Hijken heeft een dorpsvisie en wordt er gewerkt aan een plan voor starterswoningen.

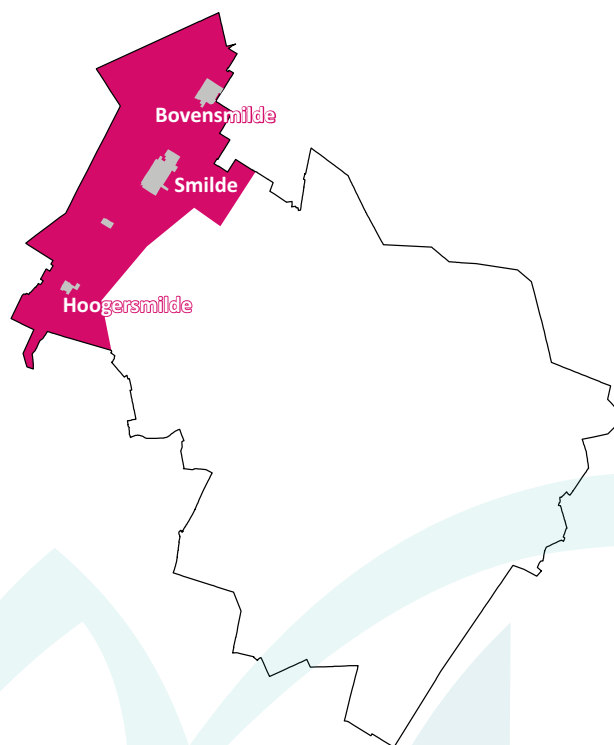
Woonservice gaat in Hijken 8 seniorenwoningen vernieuwen aan De Woert.

Accenten in de opgave

- In de dorpen sluiten we aan bij de lokaal aanwezige behoefte. Vanuit een aantal dorpen is de behoefte aan betaalbare (koop)woningen aangegeven.
- 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.

4.2 Kerncluster Smilde

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



De lokale woningbehoefte voor het kerncluster Smilde is ongeveer 180 woningen. In onderstaande tabel is deze behoefte weergegeven.

Figuur 7 . Autonome woningbehoefte kerncluster Smilde tot 2030 (exclusief aanvullende behoefte)

Autonome behoefte	Tot 2030	Per jaar
Smilde	85	+9
Bovensmilde en Hoogersmilde	95	+11
Kerncluster Smilde	180	20

Bron: Woningmarktonderzoek 2021

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

Smilde

Woningbehoefte en ontwikkelingen

Voor Smilde wordt een autonome woningbehoefte verwacht van 85 woningen tot 2030. In december 2021 is de Visie op Smilde vastgesteld. Hierin zijn verschillende locaties aangemerkt als (potentiële) woningbouwlocatie. Het gaat bijvoorbeeld om de locatie nabij de Molenwijk, achter het oude gemeentehuis Villa Maria en de locatie aansluitend de Elzenlaan, waar momenteel rijwoningen en twee-onder-een kappers worden gebouwd. Ook is er een uitbreidingslocatie aan de noordkant van Smilde opgenomen.

Woonprogramma Smilde

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+85 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht)	>85 woningen
Tekort	-woningen

De huidige plancapaciteit in Smilde is weergegeven in bovenstaande tabel. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemens). Te zien is dat er met de (potentiële) woningbouwlocaties in de Visie op Smilde ruimschoots voldoende mogelijkheden zijn om de verwachte behoefte een plek te kunnen geven. Zaak is wel om de grotendeels nog zachte plancapaciteit snel om te zetten naar concrete plannen. Sommige locaties

bieden nog wel meer ruimte voor extra woningbouwaantallen. Fasering richting toekomst is daarom belangrijk.

Plannen

De afgelopen jaren zijn er nagenoeg geen woningen gerealiseerd vanwege het uitblijven van concrete plannen. Momenteel wordt gebouwd op de locatie aan de *Elzenlaan*. Ook zijn er plannen voor de bouw van een appartementencomplex op de *hoek van de Veenhoopsweg en de Linthorst Homanweg*. Verder zijn er plannen voor de verbouw van het *voormalige gemeentehuis* tot appartementen voor starters en senioren.

Accenten in de opgave

- In het kader van de Visie op Smilde is een bewonersenquête uitgevoerd. Hieruit kwam de wens naar betaalbare huur- en koopwoningen naar voren, onder meer voor starters. Ook is er behoefte aan vrije kavels, voor zelfbouw. Uit het onderzoek kwam verder naar voren dat er nauwelijks vraag is naar appartementen. Daarentegen is er wel behoefte aan levensloopbestendige woningen met een kleine tuin.
- Voor de bestaande woningvoorraad geldt dat duurzaamheid en levensloopbestendigheid belangrijke opgaven zijn.
- Om snel in te kunnen spelen op de behoefte onderzoeken we de mogelijkheden om tijdelijk flexwoningen te realiseren in Smilde.

- Actium heeft plannen om haar sociale voorraad richting de toekomst uit te breiden. Precieze locaties daarvoor moeten nog onderzocht worden. Aan de Prinses Irenestraat heeft Actium in het verleden enkele woningen gesloopt. Een passende invulling van deze locatie met woningbouw wordt onderzocht.
- 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. De zorgpartijen formuleren samen met woningcorporatie Actium en welzijnswerk Midden-Drenthe een toekomstvisie op het gebied. Hierin staat het creëren van een woonservicezone voor Smilde: wonen met zorg en een goed voorzieningenaanbod voorop.

Bovensmilde en Hoogersmilde Woningbehoefte en ontwikkelingen

De lokale woningbehoefte voor Bovensmilde en Hoogersmilde is in de periode tot 2030 geraamd op 95 woningen. Het grootste deel hiervan zal naar verwachting landen in Bovensmilde, vanwege haar gunstige ligging nabij Assen. Deze kern heeft volgens marktkenners de meeste marktpotentie.

Woonprogramma Bovensmilde en Hoogersmilde

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+95 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht)	60 woningen
Tekort	-35 woningen

De nu bekende plancapaciteit is ongeveer 60 woningen. De directe bouwmogelijkheden zijn echter maar beperkt. Het gaat overwegend om

zachte plancapaciteit (voornemens of potentiële locaties). Om vlot in te kunnen spelen op de verwachte behoefte zal de plancapaciteit omgezet moeten worden naar concrete bouwmogelijkheden en zullen er nieuwe plannen in ontwikkeling moeten worden gebracht.

Plannen

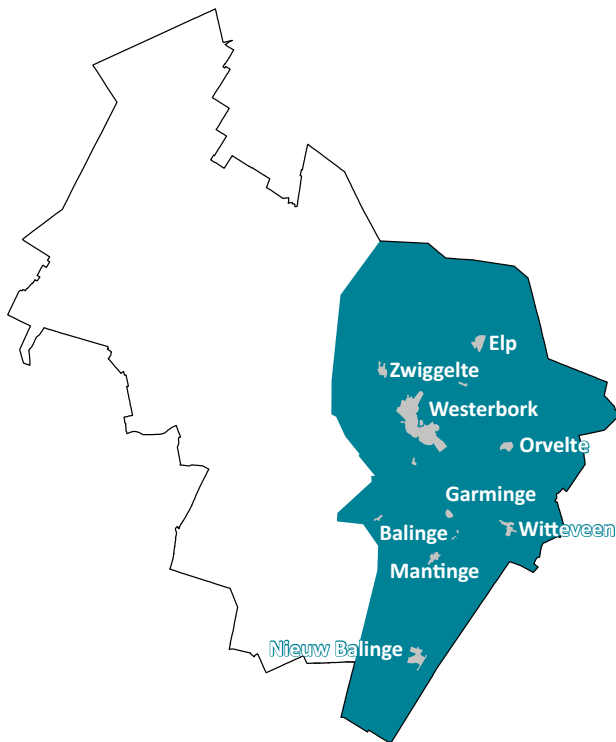
Bovensmilde heeft een aantal potentiële woningbouwlocaties, die op termijn in aanmerking komen voor het realiseren van nieuwe woningen, zoals de locatie van de voormalige school De Wingerd en de locatie van de volkstuinten aan de Seringenstraat. Er zijn nog enkele locaties waar enkele woningen kunnen worden toegevoegd, zoals op de hoek van de Meester Weijerstraat. In Hoogersmilde zijn nog enkele kavels uitgifbaar op de uitbreidingslocatie aan de Hulzebosstraat.

Accenten in de opgave

- Voor de invulling van de toekomstige woningbehoefte zal voor zowel Bovensmilde als Hoogersmilde vooral worden ingezet wordt op herstructurering en vervangende nieuwbouw, revitalisering van de oudere dorpsdelen en het eventueel opvullen van open plekken in het dorp. Accenten liggen op het toevoegen van betaalbare en middeldure koop.
- Bovensmilde kent twee appartementencomplexen voor senioren aan de J. de Walstraat en de Weijerdstraat. 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 zijn beide kernen aangewezen op Smilde of een andere grotere kern. Hoogersmilde is bezig te onderzoeken of het mogelijk is om extra wonen met zorg te realiseren.

4.3 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 lokale woningbehoefte voor dit kerncluster is 155 woningen, waarvan 95 woningen voor de kern Westerbork.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op Westerbork en de omliggende kernen.

Westerbork

Woningbehoefte en ontwikkelingen

De lokale woningbehoefte voor Westerbork is in de periode tot 2030

geraamd op 95 woningen. De nu bekende plancapaciteit is ongeveer 50 woningen. Dit is nog niet voldoende om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag. Om in te kunnen spelen op de verwachte woningbehoefte zullen er nieuwe plannen in ontwikkeling moeten worden gebracht. Westerbork heeft aangegeven een dorpsvisie te gaan maken. Daarin wil het dorp woningbouw ook een plek geven.

Woonprogramma Westerbork

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+95 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht)	50 woningen
Tekort	-45 woningen

Plannen

Op dit moment zijn er in Westerbork verschillende woningbouwplannen in voorbereiding of uitvoering. Aan de Lindelaan levert woningcorporatie Woonservice zes nieuwe woningen op. Aan de Lindehof (locatie van de voormalige school de Lindelaar) realiseert Woonservice 8 sociale huurwoningen. Op deze locatie zijn recent ook een aantal kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven en worden er nog 8 sociale koopwoningen gebouwd. Uitgangspunt is dat deze woningen voor langere tijd betaalbaar blijven door het inzetten van een doelgroepenverordening. An den Boerbrink is de bouw van woningen in volle gang. Naast vrijstaande woningen verrijzen hier ook 2-onder1 kapwoningen. Aan de Hoofdstraat wordt een

Figuur 8 . Autonome woningbehoefte kerncluster Westerbork tot 2030 (exclusief aanvullende behoefte)

Autonome behoefte	Tot 2030	Per jaar
Westerbork	95	+11
Kernen rond Westerbork (De Broekstreek), Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte)	60	+7
Kerncluster Westerbork	155	18

Bron: Woningmarktonderzoek 2021

appartementencomplex voor senioren gerealiseerd. In de bomenbuurt gaat Woonservice een groot aantal huurwoningen verduurzamen en vervangen.

Accenten in de opgave

- Westerbork is in trek bij gezinnen en senioren. Er is tevens een grote vraag naar betaalbare woningen voor starters uit het dorp. Zij wonen nu bij ouders of wijken uit naar elders. Bij nieuwe planontwikkelingen is het zaak daar op in te spelen. Het toevoegen van flexwoningen kan hierin wellicht ook mogelijkheden bieden.
- Westerbork is het meest vergrijsd van alle kernen in Midden-Drenthe. Er ligt daarom ook een grote vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen voor ouderen. Ook in het middenhuursegment. Dit kan ook voor doorstroming zorgen.
- Binnen de kern zijn er nog mogelijkheden voor invulling met woningbouw, denk aan de voormalige gemeentewerf aan de Zandhoeklaan en het oude badhuisterrein. Mogelijk moet er ook nog naar aanvullende locaties worden gezocht.

Overige kernen rondom Westerbork

Balinge, Mantinge, Garminge (De Broekstreek), Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte.

Woningbehoefte en ontwikkelingen
Voor de periode tot 2030 is er behoefte aan ongeveer 60 woningen. De huidige plancapaciteit ligt op ongeveer 30 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen of potentiële woningbouwlocatie). Voor de resterende woningbehoefte binnen het cluster zal binnen de kernen nog ruimte gevonden moeten worden.

Woonprogramma kernen rondom Westerbork

Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+60 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht) ²	30 woningen
Tekort	-30 woningen

Plannen

Alleen in Witteveen en Nieuw-Balinge zijn nog (beperkte) mogelijkheden voor woningbouw op de kleinschalige uitbreidingslocaties bij de dorpen. Nieuw-Balinge is met planvorming voor woningbouw bezig. De Broekstreek wil graag woningen voor starters. Elp wil graag aan de slag met woningbouw op een locatie aansluitend aan het dorp.

Accenten in de opgave

- Vanuit een aantal dorpen is de behoefte aan betaalbare (koop)woningen voor de starters aangegeven. Ook de behoefte aan verruiming van de mogelijkheden voor het splitsen van grotere eenheden is door een aantal dorpen aangegeven.
- In de kernen is het (beperkt) toevoegen van woningen maatwerk. Nieuwe woningen moeten invulling geven aan een plaatselijke woningbehoefte en vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp en qua schaalgrootte passen bij de kern.

5

Samenwerking en uitvoering



In dit hoofdstuk geven we aan hoe we, samen met andere partijen, gaan werken aan de uitvoering van de visie, ambities en genoemde actiepunten in deze woonvisie.

5.1 Samenwerking met partijen

Met deze woonvisie geven we richting aan de gewenste ontwikkeling van het wonen in Midden-Drenthe. We voeren de regie door 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.

Met deze woonvisie richten we ons op de lokale en (boven)regionale opgave, maar dragen we ook bij aan de landelijke opgave. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes bijhorende programma's heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stevige ambities neergelegd bij gemeenten, woningcorporaties en provincies als het gaat om woningbouwversnelling, betaalbaarheid en wonen en zorg.

In december 2022 hebben we in de regio Zuidwest Drenthe de regionale woondeal ondertekend. Hierin hebben we met het Rijk, provincie en gemeenten afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouwopgave en onze bijdrage daaraan. Het is de bedoeling dat de overheid meer regie neemt op de woningmarkt. Dat wordt ook vastgelegd in de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting, die naar verwachting in 2023 ingaat.

Om de opgave voor elkaar te krijgen zullen we met veel partijen moeten samenwerken. Voor een succesvolle uitvoering van de woonvisie is de

samenwerking en afstemming met verschillende partijen van groot belang:

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 deze woonvisie 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 deze woonvisie nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de looptijd van de visie.

Zorg- en welzijnsorganisaties: 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 de woonvisie, met name het nieuwbouwprogramma, te realiseren. We verwachten van deze partijen dat zij bijdragen aan het realiseren van de ambities en plannen uit deze visie. De uitgangspunten uit de woonvisie (en straks in combinatie met het ruimtelijk afwegingskader woningbouwinitiatieven) 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 regelmatig monitoren. Via een Jaarverslag Wonen en regelmatige updates houden we de gemeenteraad op de hoogte van de voortgang. Na vier jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt meestal zodanig gewijzigd, dat een herziening van de woonvisie voor de hand ligt.

5.3 Vervolgtraject: programma wonen

In de voorgaande hoofdstukken hebben we bij de verschillende thema's een aantal actiepunten en maatregelen geformuleerd. Deze staan in de onderstaande tabel per thema weergegeven. Deze vormen de agenda om te worden uitgewerkt in een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende jaren: het programma wonen.



Aanzet tot uitvoering: programma wonen

Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag

- We zetten in op realisatie van 1720 woningen tot 2030. Dit doen we door extra locaties te zoeken en in ontwikkeling te brengen (inbreiding en uitbreiding). Hiervoor ontwikkelen we een ruimtelijk kader. Bestaande woningbouwplannen maken we concreet.
- We gaan het bouwtempo versnellen en de woningbouwproductie bijhouden in een woningbouwmonitor. Hierdoor kunnen we tijdig bijsturen als de woningbehoefte hier om vraagt.
- Beleidskaders ontwikkelen voor woningsplitsing, ruimte voor ruimte en nieuwe woonvormen.
- Inzetten op een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad: inzetten op bouwen voor starters en doorstromers (oa. senioren).

Betaalbaar wonen

- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze woonvisie is hiervoor het uitgangspunt. We maken in elk geval afspraken over: de nieuwbouwopgave in de sociale huur (aantallen, doelgroepen en locaties), middenhuur, de verduurzamingsopgave, wonen en zorg, verkoop van sociale huurwoningen ten behoeve van uitbreiding aanbod betaalbare koopwoningen, flexwoningen en de huisvesting en spreiding van aandachtsgroepen.
- We zetten in op een betaalbaar koopprogramma: 15-20% van het bouwprogramma. We dagen ontwikkelaars en initiatiefnemers uit om betaalbare woningen realiseren via innovatieve woonvormen en bouwconcepten. Initiatieven en zelfwerkzaamheid die hier aan bijdragen stimuleren we.
- We continueren de starterslening om een (betaalbare) koopwoning voor starters beter bereikbaar te maken.
- We onderzoeken in hoeverre instrumenten die betaalbaarheid kunnen ondersteunen passend zijn voor Midden-Drenthe: opkoopbescherming, mogelijkheden voor voorrang voor lokale woningzoekenden, sociale koop in bestemmingsplannen.

Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg

- Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen (+300 tot 2030) via transformatie en nieuwbouw
- We maken afspraken met corporaties en zorgpartners om de benodigde geclusterde woonvormen te creëren waar 24-uurszorg geleverd kan worden. Dit doen we bij voorkeur in de grotere kernen zodat woonzorgzones kunnen ontstaan rondom bestaande voorzieningen en zorginfrastructuur.
- Meewerken aan initiatieven voor geclusterd wonen, met ook combinaties van jong en oud
- Inzet op meer geschikte woningen en een passende woonomgeving, waaronder mogelijkheden tot ontmoeting.
- Inzet op vergroting bewustwording langer zelfstandig wonen, oa via Thuisblijver en Verzilverlening.

- Uitbreiden voorraad geclusterde /gespikkelde woonvormen voor mensen met een beperking in samenwerking met corporaties en zorgpartners.
- Voldoende woningen voor uitstromers met aandacht voor spreiding over kernen en buurten en een zachte landing
- Behouden en versterken samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg via Welwazo-samenwerkingsverband. Samen stellen we een uitvoeringsprogramma wonen en zorg op. Hierin maken we afspraken over hoe het wonen voor de zorgdoelgroepen gaan realiseren. Zo kunnen we samen sturen op locaties, spreiding en randvoorwaarden rondom woonzorgoplossingen.

Woonkansen voor bijzondere doelgroepen

- Onderzoek doen naar de mogelijk verdere uitbreiding van woonwagendstandplaatsen. Daarnaast gaan we met de corporaties in gesprek om te komen tot overname van de woonwagendstandplaatsen.
- Voor de eerstkomende tijd moeten we rekening houden met een verhoogde taakstelling als het gaat om statushouders. Deze huisvestingsopgave zal primair landen in de sociale huursector. We vinden het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden.
- Nieuwe aanvragen huisvesting arbeidsmigranten toetsen aan beleidsregels
- Huisvestingsmogelijkheden creëren voor spoedzoekers, bijvoorbeeld door de realisatie van flexwoningen. Bij voorkeur in samenwerking met de woningcorporaties. Met hen maken we afspraken over de te realiseren aantallen.

Bestaande woningen verduurzamen

- Stimuleren van individuele maatregelen zoals isoleren en energiebesparing.
- Prestatieafspraken met woningcorporaties over verder verduurzamen van sociale huurvoorraad en samenwerking bij wijkverbeteringsplannen in energietransitie
- Verzilverlening ook mogelijk maken voor financiering verduurzamingsmaatregelen. De starterslening biedt ook mogelijkheden om verbeterkosten bij de aankoop van een woning mee te financieren. We gaan de voorlichting hierover intensiveren.
- Aandacht voor energiearmoede: inzet van een pakket aan maatregelen waarmee huishoudens direct energie besparen.

Leefbare kernen en wijken

- In elke kern ruimte voor woningbouw, passend bij de omvang en schaal van het dorp. Bij de concrete uitwerking van woningbouwinitiatieven en ontwikkelingen gebruiken dorpsvisies als onderlegger.
- Inzet op een groene woonomgeving met mogelijkheden voor beweging en ontmoeting.
- Voortzetting dorpenbeleid: samen optrekken met de dorpen bij beleidsontwikkeling, initiatieven gericht op de verbetering van leefbaarheid ondersteunen via MOEK en gebruik van dorpsvisies bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten.



Foto's: Harm Woldhek

G E M E E N T E
MIDDEN-DRENTHE 

Adres

Bezoekadres	Raadhuisplein 1
Postadres	Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon	(0593) 53 92 22 (8.30-16.30 uur)
E-mail	gemeente@middendrenthe.nl
Internet	www.middendrenthe.nl