Addendum op de Woonvisie 2019-2025

Vastgesteld concept 12 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

A.	**Inleiding – waarom een addendum?**	**3**
B.	**Wat is een woonvisie?**	**4**
C.	**Wat is het huidige beleidskader voor Wonen?**	**5**
D.	**Wat moet aan de woonvisie worden toegevoegd?**	**8**
E.	**Wat zijn onze ambities?**	**9**
F.	**Wat wijzigt er concreet in de woonvisie?**	**12**
G.	**Looptijd addendum en monitoring**	**16**
H.	**Hoe gaan we verder?**	**17**
	Begrippenlijst	
	Bijlage 1: regionaal woningmarktonderzoek 2021	

A. Inleiding - waarom een addendum?

In de huidige tijd wordt van overheden gevraagd om meer de regie te nemen op de woningbouwopgave. De woningmarkt is de laatste paar jaar flink in beweging gekomen door onder meer de prijsstijgingen van koopwoningen en de daaruit voortkomende behoefte aan betaalbare woningen. Bij het rijk en de provincie ontstaat daardoor een meer sturende rol in de woonopgave. Deze ontwikkelingen vragen om een pro-actievere houding van de gemeente zeker omdat we de afgelopen 10 jaar deze opgave grotendeels aan de marktpartijen hebben overgelaten. Op basis van de huidige Woonvisie 2019- 2025 (hierna de Woonvisie) kunnen we - vanwege nieuwe inzichten en opgaven - echter geen goede keuzes maken waarom, waar en voor wie we willen gaan bouwen. Hiervoor ontbreken in de woonvisie actuele cijfers en locaties.

Bij nieuwe woningbouwplannen moeten we als gemeente de behoefte voor de te realiseren woningen kunnen (laten) onderbouwen. Deze kwantitatieve behoefte moet zijn beschreven in de woonvisie. In deze visie zijn geen aantallen woningen per kern of gebied genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt een duidelijke omschrijving van de kwalitatieve behoefte: op welke doelgroepen/woningsegmenten willen we gaan inzetten?

Daarnaast lopen we bij het verkennen van nieuwe bouwlocaties aan tegen het feit dat de provincie ons daarvoor terugverwijst naar een goede onderbouwing uit de woonvisie. Zoals eerder genoemd ontbreekt nu juist een goed gemotiveerde onderbouwing. De tijd en de woningbouwopgave(n) hebben de Woonvisie inmiddels min of meer ingehaald. Wachten met bijstellen van deze visie tot 2025 is echter niet verstandig. Het is daarom belangrijk om snel met een actualisatie van de Woonvisie te komen**.** Deze actualisatie zal als kader dienen voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor de komende 4 jaar.

De actualisatie van de woonvisie zal plaatsvinden via een addendum dat na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit zal maken van de woonvisie. In het vervolg van dit document wordt voor de termen ‘actualisatie, aanpassing of bijstelling’ van de woonvisie daarom het woord ‘addendum’ (toevoeging) gebruikt.

B. Wat is een woonvisie?

De woonvisie vormt één van de beleidsnota's waaraan we nieuwe ruimtelijke plannen toetsen. De visie staat in nauwe relatie met de vastgestelde Omgevingsvisie Westerveld 2022 die de ruimtelijke kaders biedt. Ook programma's en projecten als duurzaamheid, economie, vitale vakantieparken, de inclusieve samenleving en inzet op leefbaarheid en welzijn staan in nauw verband met de woonvisie. Daarnaast is de woonvisie het uitgangspunt voor de te maken prestatieafspraken met woningcorporatie Actium en huurdersorganisatie MEVM.

Het blijkt dat de woningmarkt lastig te voorspellen is, zeker voor de langere termijn.
De woonvisie zelf is daarom een echte visie. Grote lijnen, een toekomstbeeld en principekeuzes.
In 2019 heeft de gemeenteraad de huidige woonvisie vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders zullen vervolgens via een uitvoeringsprogramma de visie moeten vertalen naar concreet beleid, naar programma's en naar een algehele woningbouwprogrammering. Hierbij zullen ook prioriteiten moeten worden gesteld.

In onderhavig addendum zal alleen een deel van de beleidskaders uit de woonvisie worden bijgesteld. Het uitvoeringsprogramma met o.a. een woningbouwprogrammering, de prioritering van projecten en de inzet van beleidsinstrumenten maken geen onderdeel uit van het addendum.

C. Wat is het huidige beleidskader voor Wonen?

1. Rijksbeleid

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De NWBA bevat zes programma's die in 2022 verder worden uitgewerkt.

De rijksoverheid neemt de regie op de volkshuisvesting. De minister maakt afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. Deze zijn niet vrijblijvend.
Na overleg met betrokken partijen zal eind 2022 voor iedere regio duidelijk zijn hoeveel woningen er de komende tien jaar jaarlijks bij komen, inclusief afspraken wat voor type woningen, in welk segment en op welke locaties. Naast voldoende woningen op de juiste plek, is er ook expliciete aandacht voor de betaalbaarheid en de kwaliteit. Hierbij moeten ook voldoende woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen en ouderen.

Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen. Naar verwachting worden vanaf 2024 jaarlijks 100.000 woningen gebouwd, waarvan (op termijn) jaarlijks 15.000 flexwoningen en 15.000 tot woning getransformeerde winkels en kantoren.

Naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen. Daarnaast zet het kabinet zich in om het aantal mensen met te hoge woonlasten te verminderen, onder meer door gericht de middenhuur te reguleren. Corporaties krijgen meer ruimte voor het bouwen van middenhuur-woningen en om te investeren in de leefbaarheid.

2. Provinciale woonagenda

De provincie Drenthe heeft in 2020 de Drentse Woonagenda vastgesteld. Het doel is om tot 2030 10.000 woningen in de provincie te realiseren. Om dit doel te halen is onder meer het Impulsteam Wonen ingesteld. Het Impulsteam Wonen bestaat uit diverse experts die samen de opdracht hebben om namens de provincie Drenthe meer, andere en betere woningen in Drenthe te realiseren. Dit doet het team door gemeenten, corporaties, marktpartijen en inwoners te ondersteunen in de ontwikkeling van hun plannen.

Daarnaast wil de provincie inzicht krijgen in de plancapaciteit woningbouw voor alle Drentse gemeenten. Hiervoor heeft gedeputeerde Kuipers met alle portefeuillehouders Wonen op 19 november 2021 per gemeente een woonplannenlijst bestuurlijk bekrachtigd.
Op deze lijst staat de harde en zachte plancapaciteit van de gemeente vermeld en is aangegeven welke woningprojecten extra aandacht vragen. De provincie biedt via het Impulsteam Wonen ondersteuning bij het vlottrekken en versnellen van deze projecten.
Tevens heeft de provincie met de Drentse gemeenten afgesproken dat alle woonvisies eind 2022 zullen worden aangepast of geactualiseerd zodat gemeenten hun woningbouwplannen versneld kunnen uitvoeren.

Met het opstellen van geactualiseerde woonvisies en de Drentse Woonagenda werken gemeenten en de provincie Drenthe aan de realisatie van tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar. Dit aantal is een verhoging in vergelijking met de 10.000 woningen uit de woonagenda van 2020. Naast nieuwbouw kan ook herstructurering (verdichting of transformatie) zorgen voor meer woningen. De regionale bundeling en detaillering van al deze gemeentelijke woonplannen is in een provinciaal bidbook samengevoegd. De provincie en de regio's (noord, zuidoost en zuidwest) maken hierin inzichtelijk wat Drenthe kan bieden, maar ook wat Drenthe nodig heeft van het Rijk om dit ambitieuze woonprogramma te realiseren.

In het bidbook wordt ook duidelijk gemaakt onder welke voorwaarden er méér gebouwd kan worden: een 'plus'-scenario van respectievelijk 18.500 of nog meer extra woningen. De focus is breder dan alleen aantallen: ook ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen worden meegenomen. Vóór 2023 zal de provincie met de drie regio's een woondeal vaststellen.

3. Omgevingsvisie Westerveld 2022

In de op 1 februari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Westerveld is in paragraaf 1.3.2 het volgende toekomstbeeld over wonen aangegeven (als resultaat in 2040):

"In het Daily Urban System (Een Daily Urban System (DUS) is het gebied rond een stad waarbinnen de belangrijkste dagelijkse woon- werkverplaatsingen zich afspelen) van Zwolle neemt Westerveld anno 2040 een steeds prominentere plek in. We merken dat Westerveld een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, te werken en te recreëren. Het decor van onze drie grote natuurgebieden geeft daaraan een extra, parkachtige, dimensie. Ons woningaanbod is divers en afgestemd op doelgroep en behoefte. Mede door het mogelijk maken van vernieuwende en innovatieve woonvormen, blijven jongeren vaker en langer in onze gemeente wonen. In bepaalde delen van het landelijk gebied is de woonfunctie verder tot ontwikkeling gekomen.
Specifiek voor onze oudere inwoners zijn gelijkvloerse woningen en appartementen gerealiseerd.
We hebben in 2040 - naast de bestaande in- en uitbreidingslocaties - vooral woningen gebouwd in het midden van de gemeente. Op die manier hebben we het gebied Diever - Dwingeloo kunnen versterken. Door de woningbouw in dat gebied te concentreren hebben de dorpen hun eigen karakter kunnen behouden."

4. Coalitieakkoord Westerveld 2022-2026

In "Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stedelijke vernieuwing' staan de volgende doelen om het tekort aan woningen op te lossen:

Westerveld is een aantrekkelijke woongemeente. We stimuleren inwoners op het gebied van verduurzaming en levensloopbestendigheid van woningen. De invoering van de Omgevingswet is deze bestuursperiode van groot belang. We zetten krachtig in op het uitvoeren ervan. Per deelgebied van de gemeente is er een omgevingsplan, passend bij de omgeving en ruimte biedend voor de diverse belangen. De wet kent niet alleen inhoudelijke vergaande veranderingen, maar betekent ook een omslag in onze rol en onze houding.

Realisatie nieuwe woningen
Het is onze ambitie om 1.000 nieuwe woningen voor 2030 te realiseren. We willen dat de planvorming hiervoor deze collegeperiode klaar is. Uiterlijk in 2024 is er een concrete start van de realisatie van de eerste 200 woningen (uiterlijk eerste schop in de grond). Actief grondbeleid is hiervan onderdeel, evenals herbestemming van (deels) leegstaande panden.

Actuele woonvisie
We willen vanaf 2023 werken vanuit een actuele woonvisie. We stellen doelen voor woningen voor eigen inwoners, starters en voor sociale huur- en koopwoningen.

Verminderen van regels
In de komende raadsperiode werken we aan het verminderen van regels voor bouwen en verbouwen, ook in het buitengebied. Denk aan het gemakkelijker splitsen van boerderijen, huizen en andere geschikte panden in meerdere, kleinere wooneenheden en aan het anders kunnen bestemmen van (losstaande) bijgebouwen met behoud van gebiedswaarden. We bieden gelegenheid voor circulair bouwen en andere vormen van vernieuwend bouwen.

Bundeling
We juichen bundeling van initiatieven toe, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap. Als daarvoor initiatieven zijn, kunnen hofjes of alternatieve woonvormen voor senioren gerealiseerd worden, zoals de realisatie van een Knarrenhof. Bij de realisatie van bovenstaande plannen blijven we ons bewust van het belang van de ruimtelijke afwegingen om de groene en ruimtelijke kwaliteit

D. Wat moet aan de woonvisie worden toegevoegd?

De huidige woonvisie geldt nog tot 2025. De inhoud uit deze visie is grotendeels nog steeds up to date en behoeft geen aanpassing. Er is daarom op dit moment geen nieuwe woonvisie noodzakelijk. Wel zal de woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma op onderdelen moeten worden geactualiseerd, waarbij de volgende onderwerpen aan bod moeten komen:

1. De te verwachten kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 (aantallen per kern/dorp).

2. Een meer specifiekere duiding van de kwalitatieve woningbehoefte.
(percentages sociale huur, betaalbare koop, wonen en zorg per project/kern/regio).

Op deze manier kunnen we onszelf als gemeente 'opleggen' om bij de uitgifte van bouwkavels voor bepaalde doelgroepen te laten bouwen. Daarnaast kunnen we deze voorwaarden aan een particuliere ontwikkelaar/eigenaar meegeven. Dit zal dan vervolgens vertaald worden naar een anterieure overeenkomst met deze particulier. Via een dergelijke overeenkomst kunnen we als gemeente per woningbouwproject meer sturing geven op het bouwen van verschillende woonsegmenten voor verschillende doelgroepen.

E. Wat zijn onze ambities?

In de woonvisie zullen we concrete aantallen en doelgroepen moeten opnemen. Zo krijgen we beter inzicht in de te bouwen woningen tot 2030. De analyse in het regionaal woningmarktonderzoek van Companen uit december 2021 (zie bijlage 1) is hierbij als basis gebruikt.
In schema 1 zijn het aantal te bouwen woningen weergegeven met minimale en maximale aantallen (bandbreedtes). In het schema wordt onder de aantallen een korte toelichting gegeven.

Schema 1. Aantal te bouwen woningen 2022 - 2030 (vraag, minimaal en maximaal)

A. Autonome groei tot 2030	**450 - 500 woningen** *Dit is de reguliere basisbehoefte. Hieronder vallen ook statushouders, verstandelijk gehandicapten, uitstroom uit beschermd wonen, geclusterde zorgwoningen voor ouderen en alleenstaande ouders met kinderen.*
B. Aanvullende woningbehoefte tot 2030	
B.1 Arbeidsmigranten	100 – 250 wooneenheden *Onderzocht zal worden of hiervoor lokale behoefte is en zo ja waar deze kan worden gerealiseerd*
B.2 Uitstroom vakantieparken	100 – 450 woningen *Uitstroom is sterk afhankelijk van o.a. handhaving permanente bewoning en hervestiging in of buiten gemeentegrenzen*
B.3 Extra opgave verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle tot 2030	100 - 200 woningen *Prognose is 150 - 300 woningen tot 2040. De vraag is of we als Westerveld extra woningen voor de regionale behoefte willen bouwen.*
Totaal aanvullende woningbehoefte	**300 - 900 woningen**
Totaal autonome behoefte en aanvullende groei 2022 - 2030	**750 – 1400 woningen**

Volgens schema 1 komen we voor Westerveld uit op een minimale bouwopgave van 450 – 500 woningen voor diverse doelgroepen. Dit is de basisopgave.
De vervolgvraag is of en zo ja voor welke aanvullende behoefte we nog extra woningen willen gaan bouwen. Het is verstandig om als gemeente een ruimere, flexibelere opgave vast te stellen, om zo makkelijker in te spelen op toekomstige (maatschappelijk) ontwikkelingen. Hierbij moet gedacht worden aan de extra vraag naar woningen voor onder meer statushouders, vluchtelingen, arbeidsmigranten en mensen die niet meer permanent in hun recreatiewoning mogen wonen.

Gezien de huidige ontwikkelingen is de verwachting reëel dat de vraag van deze doelgroepen de komende jaren zal blijven toenemen. Hiervoor zal niet alleen tijdelijke woonruimte (bijvoorbeeld in de vorm van flexwoningen) nodig zijn, maar zal een permanente oplossing aangedragen moeten worden.
Opgemerkt wordt dat de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten niet is onderzocht. Als hier een bepaalde (seizoensgebonden) vraag naar is zal de oplossing meer moeten worden gezocht in gezamenlijke woonruimte voor groepen en niet zozeer in aparte woningen voor elke arbeidsmigrant. De behoefte aan aparte woningen is daarom voor deze doelgroep lastig in te schatten. Een minimaal aantal van 100 wooneenheden is een reële inschatting van de behoefte van deze doelgroep tot 2030.

De verwachte extra bovenregionale behoefte aan extra woningen voor de Regio Zwolle is aangeduid als 150 - 300 woningen tot 2040. In de verstedelijkingsstrategie van dit samenwerkingsverband zijn groeiscenario's voor woningbouw weergegeven. Voor de regiogemeenten in Zuidwest Drenthe is op dit moment de insteek om deze vraag grotendeels te laten landen in Meppel en Hoogeveen (bij OV-knooppunten en bedrijventerreinen/kantoorlocaties). In Westerveld is in de huidige situatie daarom niet direct extra capaciteit aan woningen nodig voor de regionale behoefte. Om toch rekening te houden met een mogelijke extra behoefte in de toekomst is een minimum van 100 woningen tot 2030 opgenomen.

Bij een voorzichtige schatting komen we voor de aanvullende behoefte uit op minimaal 300 extra woningen tot 2030. De aantallen kunnen flexibel verschuiven tussen de genoemde doelgroepen B1, B2 en B3. Totaal zijn er dan tot 2030 minimaal 750 nieuwe woningen nodig.

Het bouwen van 1000 nieuwe woningen is een hoge ambitie voor een gemeente als Westerveld. Zie hiervoor onderstaand kader.

Zowel in het nieuwe coalitieakkoord voor 2022-2026 als in de gemeenteraad is de ambitie uitgesproken om in Westerveld 1000 woningen te gaan bouwen in de periode tot 2030.
Om dit aantal in perspectief te zetten is het goed om naar de afgelopen 10 jaar te kijken.
In de periode 2011-2021 zijn er in Westerveld 250 woningen bijgekomen (een toename van 3%).
De bouw van 1000 woningen in de periode 2022- 2030 afgezet tegen het totaal aantal bestaande woningen in de gemeente (per 1-1-2022: 8562) zou een toevoeging van meer dan 11% zijn.
Zowel absoluut als relatief is de gewenste toename ongeveer 4x zoveel als de afgelopen 10 jaar aan woningen is gerealiseerd.

Op basis van de gegevens uit schema 1 is het realistischer om in de collegeperiode 2022- 2026 eerst uit te gaan van een minimaal aantal van 750 te realiseren woningen. Voor de periode tussen 2026 en 2030 kan de ambitie tussentijds altijd bijgesteld worden.

Schema 2. Huidige plancapaciteit en toekomstige plannen Westerveld (aanbod tot 2030)

	Aantal woningen	**Opmerkingen**
Plancapaciteit (1 juli 2022)	400	Deze plannen zijn nu al bekend bij de gemeente.
Verwachte toekomstige particuliere plannen tot 2030	100-200	Ruimte voor ruimte, woningsplitsingen, transformatie van bedrijfslocaties, CPO's.
Verwachte extra capaciteit gemeente tot 2030	Onbekend	Nieuwe woningbouw zal ontwikkeld kunnen worden op percelen die na een locatieonderzoek geschikt worden bevonden voor woningbouw.
Totale plancapaciteit	**500-600**	
Tekort tot 2030 (bij 750 woningen)	150 -250	Opgave extra woningen door gemeente en marktpartijen
Tekort tot 2030 (bij 1000 woningen)	400 - 500	Opgave extra woningen door gemeente en marktpartijen

Uit schema 2 blijkt dat we op 1 juli 2022 een basiscapaciteit hebben van 400 woningen. Als deze woningen allemaal kunnen worden gerealiseerd (tot 2030) dan voldoen we daarmee bijna aan de basisbehoefte aan extra woningen (die is 450-500). Omdat we uitgaan van een behoefte van minimaal 750 woningen zullen we de eerst komende jaren extra plancapaciteit moeten inbrengen. Dit kan deels doordat er de komende tijd nieuwe particuliere plannen zullen worden ingediend bij de gemeente. De inschatting is dat hiermee tot 2030 ongeveer 100 - 200 woningen extra mee kunnen worden gerealiseerd.
Dan komen we nog steeds niet bij de geplande 750 woningen uit. Door als gemeente zelf actief naar gronden te zoeken en deze indien nodig via de Wet voorkeurrecht gemeenten (Wvg) aan te kopen, kunnen we op één of meerdere (grotere) bouwlocaties extra woningen realiseren.

Willen we 750 of zelfs 1000 woningen bouwen dan zal dit een grotere druk leggen op zowel de particuliere initiatieven als op de zoektocht van de gemeente naar nieuwe bouwlocaties. Dit heeft gevolgen voor de ambtelijke capaciteit van de organisatie en de begroting van de gemeente. In het nog vast te stellen uitvoeringsprogramma zal hier nader op worden ingegaan.

De ambitie om in de periode 2023-2030 ca. 1000 woningen te bouwen is hoog.

F. Wat wijzigt er concreet in de woonvisie?

In de Woonvisie is aan de hand van een woningmarktverkenningsonderzoek uit 2016 uitgegaan van een negatieve autonome woningbouwbehoefte van - 15 woningen tot 2025. Om de te verwachten autonome en regionale groei op te vangen moeten er tot 2025 wel woningen bij worden gebouwd. Bij de vaststelling van de woonvisie in 2019 werd uitgegaan van een plancapaciteit van 520 woningen. Dit is destijds als voldoende aangegeven.

Om in te spelen op de veranderingen in de woningmarkt van vandaag worden de volgende punten in de woonvisie (uit paragraaf 3.5 'Ontwikkeling van de woningvoorraad') bijgesteld:

1. Terughoudend met toevoegen nieuwe plannen;
2. Accent op toevoegen grondgebonden koopwoningen;
3. Woningbouw laten we aan de markt over.

1. Terughoudend met toevoegen nieuwe plannen.
In Woonvisie staat het volgende over het toevoegen van nieuwe plannen:

De gemeente heeft een actuele plancapaciteit van 520 woningen. Daarmee is er voldoende planologische ruimte om in de lokale en regionale behoefte te voorzien. Daarom zijn we terughoudend met het toevoegen van nieuwe plannen. Mocht een plan aantoonbaar voorzien in een behoefte die elders onvoldoende bediend wordt, dan werken we mee aan nieuwe plannen. De verantwoording hiervoor moet de ontwikkelende partij dan aan kunnen reiken. Jaarlijks evalueren we de realisatie van plannen uit deze planologische ruimte: welke plannen spelen in op de behoefte? Op basis van deze evaluatie toetsen we de resterende plancapaciteit op z'n actualiteit.

Aangepaste tekst:
Er ligt op dit moment juist een grotere opgave voor extra woningen dan bij het vaststellen van de woonvisie in 2019 was voorzien. We kunnen nu niet het uitgangspunt hanteren om terughoudend te zijn met het toevoegen van nieuwe plannen. De aantallen uit onderstaand schema 3 worden daarom toegevoegd aan de woonvisie en als uitgangspunt gebruikt bij het toetsen van nieuwe woningbouwinitiatieven.
Uiteraard betekent dit niet dat alle nieuwe woningbouwplannen ook zullen worden uitgevoerd.
De behoefte aan extra woningen in een bepaald gebied zal nog steeds moeten worden aangetoond.

Schema 3 Woningbouwopgave Westerveld 2022-2030

	Bouwopgave- Minimaal (onderzoek) en maximaal (130%)	**Gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/ middelduur en duur in hoofdkern**	**Gewenste verhouding omliggende dorpen**
1. Havelte en omliggende dorpen	160- 200	20% /40%/40%	50% sociale huur/ betaalbare koop
2. Diever en omliggende dorpen	120-170	20% /40%/40%	50% sociale huur/ betaalbare koop
3. Dwingeloo en omliggende dorpen	100-140	20% /40%/40%	50% sociale huur/ betaalbare koop
4. Vledder en omliggende dorpen	120 -150	20% /40%/40%	50% sociale huur/ betaalbare koop
Subtotaal	**500- 650**		
5. Nieuwe (grotere) uitleglocaties gemeente	250-450	Percentage soc. huur 20%	
Totaal	750-1000		

In schema 3 is - in afwijking van het woningmarktonderzoek - een onderverdeling gemaakt naar de vier voorzieningendorpen en de overige dorpen (naar indeling van de voormalige vier gemeenten). De minimale opgave per dorp of gebied is integraal overgenomen uit het woningmarktonderzoek. De maximale opgave is berekend door 130% van de minimale opgave te nemen. (Uit ervaring blijkt dat bij een planning altijd een deel van de plannen niet doorgaat. Om toch op de te bouwen aantallen te komen is een prognose van 130% van de gewenste aantallen aan te bevelen).
Zo ontstaat er een bandbreedte van de opgave per voorzieningendorp en omliggende gebieden.

De huidige plancapaciteit ligt op ca. 400 woningen. We nemen aan dat deze plannen in de komende periode tot 2030 zullen worden gerealiseerd. We kunnen afgaande op de getallen uit schema 3 en de bij de gemeente bekende (harde en zachte) plancapaciteit de volgende conclusies trekken:

- Voor de voorzieningendorpen Dwingeloo en Vledder en de omliggende dorpen zijn tot 2030 voldoende woningbouwplannen voorradig om in de behoefte te kunnen voorzien.
- Voor Havelte en Diever en de omliggende dorpen is nog ruimte voor meer woningen.

In de woonvisie zal niet expliciet ingegaan worden op concrete locaties. Ook worden in dit addendum geen keuzes voorgelegd waar de gemeente in de toekomst mogelijk nieuwe woningen kan gaan bouwen. De locatiekeuze voor (grotere) woningbouwlocaties vraagt elke keer om en aparte afweging en zal- indien dit zich voordoet- in een apart voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Wel zal het huidige woonbeleid uit de woonvisie- waarbij toevoeging van nieuwe woningen vooral in de vier voorzieningendorpen zal plaatsvinden - worden voorgezet. In de andere kernen is het toevoegen van grote aantallen woningen niet nodig. Wel zien we in de andere kernen dat bepaalde doelgroepen geen woonruimte kunnen vinden. In deze kernen gaan wij vraag-gestuurd in gesprek. Als er een concrete, aantoonbare behoefte is denken wij mee hoe we een plan kunnen ondersteunen. Waar nodig bieden we ondersteuning bij het onderzoeken van de behoefte of de ondersteuning van kleinschalige, lokale wooninitiatieven(mogelijk inde vorm van CPO).

Sociale woningbouw
In de woonvisie staat dat we het toevoegen van woningen zoveel mogelijk in de bestaande vier voorzieningendorpen willen realiseren. Dit geldt ook voor sociale woningbouw. In het addendum wijzigt dit beleid niet.
De percentages huurwoningen in de vier voorzieningendorpen liggen tussen de 18 en 23 %. Willen we het rijksbeleid gaan uitvoeren dan zou van de totale nieuwbouw een percentage van 30% in de sociale huur moeten worden gerealiseerd. Om dit percentage in 2030 te halen moeten we alle plancapaciteit vanaf nu als sociale woning gaan realiseren. Dit laatste is niet realistisch voor een plattelandsgemeente als Westerveld. Woningcorporatie Actium heeft aangegeven in deze periode ongeveer 70 nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Dit zou neerkomen op een totaal van nog geen 10 % van te realiseren 750 woningen. Het bouwen van 30% sociale huurwoningen zou overigens in de regio Zuidwest Drenthe wel kunnen worden gehaald.

Voorgesteld wordt om voor projecten in de vier voorzieningendorpen in te zetten op 20 % sociale huur. Per project zal dit percentage als leidraad dienen bij het opstellen van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en woningcorporatie Actium. Dit percentage geldt dan ook voor de ontwikkeling van onze eigen gronden. Bij kleinere (particuliere) projecten is dit percentage niet altijd haalbaar vanwege de hogere stichtingskosten per woning. Hier is maatwerk nodig. Per project zal de gemeente moeten afwegen of een percentage sociale huurwoningen gerealiseerd kan worden.

2. Accent op toevoegen grondgebonden koopwoningen

In de woonvisie staat het volgende:
Het accent ligt daarmee op toevoeging van grondgebonden koopwoningen (volgens de behoefteraming in elk geval tweekappers en vrijstaande woningen)

Aangepaste tekst:
Het accent zal de komende jaren echter meer liggen op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen en niet zozeer op het bouwen van (duurdere) tweekappers en vrijstaande woningen. Dit blijkt uit het regionaal woningmarktonderzoek van 2021. Bij het toevoegen van betaalbare woningen worden de percentages uit schema 3 van het addendum gehanteerd.

3. Woningbouw laten we aan de markt over.

In de woonvisie staat het volgende:
Omwille van de teruglopende financiële mogelijkheden (zoals uit de grondexploitatie) is het niet langer realistisch dat de gemeente een initiërende en ontwikkelende rol op zich neemt. Woningbouwontwikkelingen laten we daarom aan de markt over.

Aangepaste tekst:
De gemeente wil naast het faciliteren van woningbouwinitiatieven van marktpartijen meer gaan sturen op de het zelf ontwikkelen van grotere bouwlocaties. We laten dus niet alle ontwikkelingen meer aan de markt over. In deze gewijzigde rol zal de gemeente duidelijke strategische keuzes moeten maken over potentiele nieuwbouwlocaties. Dit kan onder meer via wettelijke instrumenten (Wvg, onteigening) worden bewerkstelligd. De nota grondbeleid is hier ook op aangepast (van faciliterend naar situationeel grondbeleid). Wel zal deze manier van werken vragen om extra financiële middelen en extra inzet van gekwalificeerd personeel. In het nog vast te stellen uitvoeringsprogramma zal hier nader op worden ingegaan.

G. Looptijd addendum en monitoring

De woonvisie is in 2019 vastgesteld en heeft een looptijd tot 2025. Dit addendum wordt vastgesteld in het begin van de collegeperiode die loopt van 2022 tot 2026. Het is daarom logisch om het beleid in dit addendum en de woonvisie tot 2026 aan te houden.

De woningmarkt is nooit stabiel en kan elk half jaar weer anders zijn. De wijzigingen in dit addendum zullen dan ook elk jaar moeten worden geëvalueerd.

Voorgesteld wordt om de woonvisie en dit addendum elk jaar te monitoren en indien nodig bij te stellen. Het college zal dit doen middels een terugkoppeling aan de gemeenteraad in de vorm van een ‘Jaarverslag Wonen’.

H. Hoe gaan we verder?

Met het vaststellen van onderhavig addendum stelt de gemeenteraad aanvullende kaders voor de uitvoering van het woonbeleid. Het college zal vervolgens aan de slag gaan met het opstellen van een uitvoeringsprogramma gebaseerd op de geactualiseerde Woonvisie.
In dit uitvoeringsprogramma komen onder andere de volgende zaken aan bod:

- Het opstellen van een meerjarige woningbouwprogrammering 2022- 2026;
- Het aanvullen van de bestaande prestatieafspraken met woningcorporatie Actium en huurdersvereniging MEVM;
- Het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader voor inbreidingslocaties;
- Het aanpassen van het huidige toetsingskader woningbouw (par.4.3 woonvisie);
- Het opstellen van aanvullend beleid voor woningsplitsingen (verruiming bestaand beleid);
- Het aandragen van mogelijke uitleglocaties voor grotere woningbouwprojecten;
- Nader behoefteonderzoek naar uitstroom uit vakantieparken en arbeidsmigranten.

De planning is om het uitvoeringsprogramma voor de woonvisie uiterlijk eind 2022 aan de gemeenteraad voor te leggen.

Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst:
De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de gemeente en een private partij afspraken over de ruimtelijke ontwikkeling vastleggen. In de anterieure overeenkomst leggen de gemeente en de private partij de verdeling van taken, verantwoordelijkheden, risico's en kosten vast. Bovendien biedt de anterieure overeenkomst de mogelijkheid om voorwaarden te stellen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Een gemeente stuurt hiermee privaatrechtelijk op locatie-eisen, programmering en planning.

Betaalbare koop:
Omdat de prijzen sterk variëren is het lastig hier een harde definitie van te geven. Nieuwe betaalbare woningen mogen maximaal een aankoopsom hebben van de NHG kostengrens (2022: € 355.000,-).

CPO:
Collectief-Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is een constructie die ervoor zorgt dat een groep toekomstige bewoners meer invloed heeft op de ontwikkeling van hun eigen woning/cluster van woningen.

Exploitatieplan:
Als niet tot een overeenkomst kan worden overgegaan kan de gemeente via de publiekrechtelijke weg middels een exploitatieplan de kosten verhalen op de private partijen. In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen staan en daarmee kunnen bepalingen over te realiseren woningbouwcategorieën worden opgenomen.

Middenhuur:
Hiermee worden woningen aangeduid met een huurprijs tussen de €750 en €1000.

Particuliere plannen:
Woningbouwinitiatieven van marktpartijen, projectontwikkelaars en particuliere grondeigenaren.

Plancapaciteit:
Hard- woningen waarvoor een bestemmingsplan/omgevingsplan onherroepelijk is.
Zacht- woningbouwplannen die nog in de voorbereidingsfase zijn en/of waarvoor de ruimtelijke procedure nog moet worden doorlopen.

Regio Zuidwest Drenthe:
Binnen de Regio Zuidwest Drenthe werken de gemeenten Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, De Wolden en Westerveld en de provincie Drenthe samen op het gebied van woonthema's.

Regio Zwolle:
Een samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies. In Regio Zwolle werken deze overheden bestuurlijk en ambtelijk samen op basis van regionale opgaven in een netwerk van ondernemers, onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties.

Sociale huur:
Sociale huurwoningen zijn woningen met een maximumbedrag aan huur (ongeveer €750).
Deze worden verhuurd door de woningcorporaties. Voor huurders van deze woningen geldt een inkomensgrens.

Bijlage 1

1. Woningmarktonderzoek 2021, Regio zuid west en midden Drenthe, deel gemeente Westerveld, (Companen , 7 december 2021)