Onze blik op de opgave in Westerveld en op de woonvisie

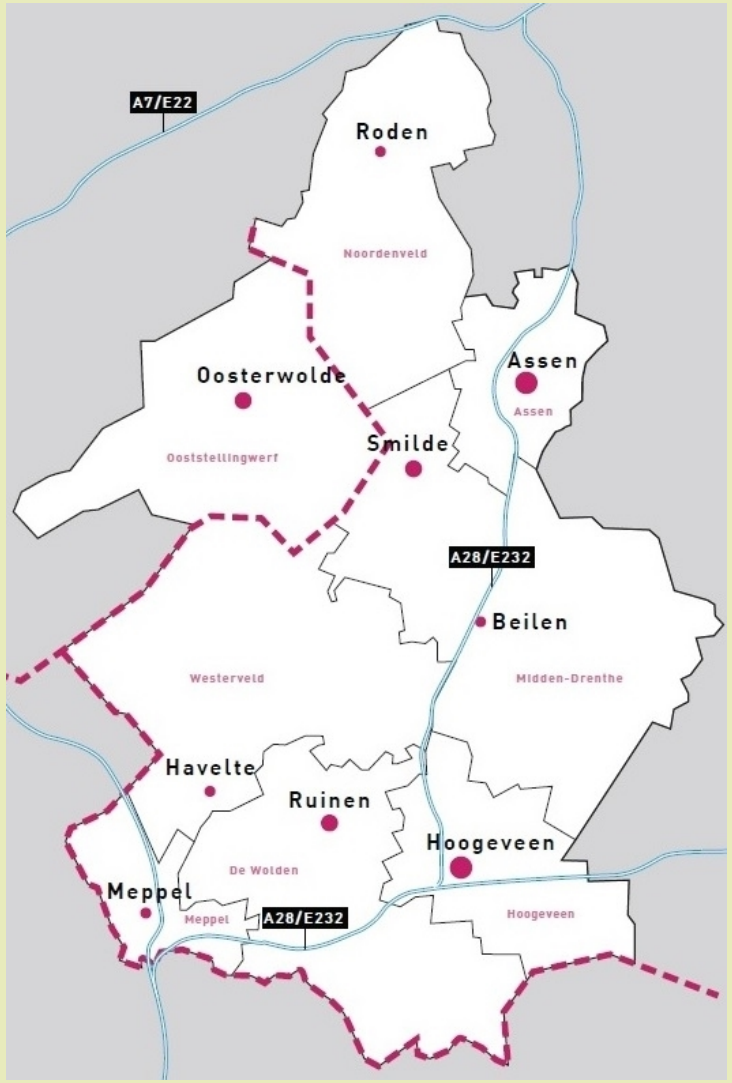
Laura Been – adviseur strategie en beleid

Rob Hoogeveen – manager vastgoed

2 december 2025

Werkgebied Actium

	Aantal woningen 31/12/2024
ASSEN	8.076
WESTERVELD	1.386
DE WOLDEN	1.561
HOOGEVEEN	231
MEPPEL	527
MIDDEN-DRENTHE	1.014
NOORDENVELD	373
OOSTSTELLINGWERF	2.155
Totaal	**15.323**



MISSIE

HIER STAAN WE VOOR!

Een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst

OPGAVEN

ZO MAKEN WE ONZE MISSIE WAAR

- Genoeg passende woningen, een leven lang
- Betaalbaar wonen
- Goede, duurzame woningen
- Goed samenleven in een fijne woonomgeving

VOORWAARDEN

DIT MOET ER ZIJN

- We zijn goed georganiseerd en wendbaar
- We zijn financieel gezond
- We werken ecologisch verantwoord

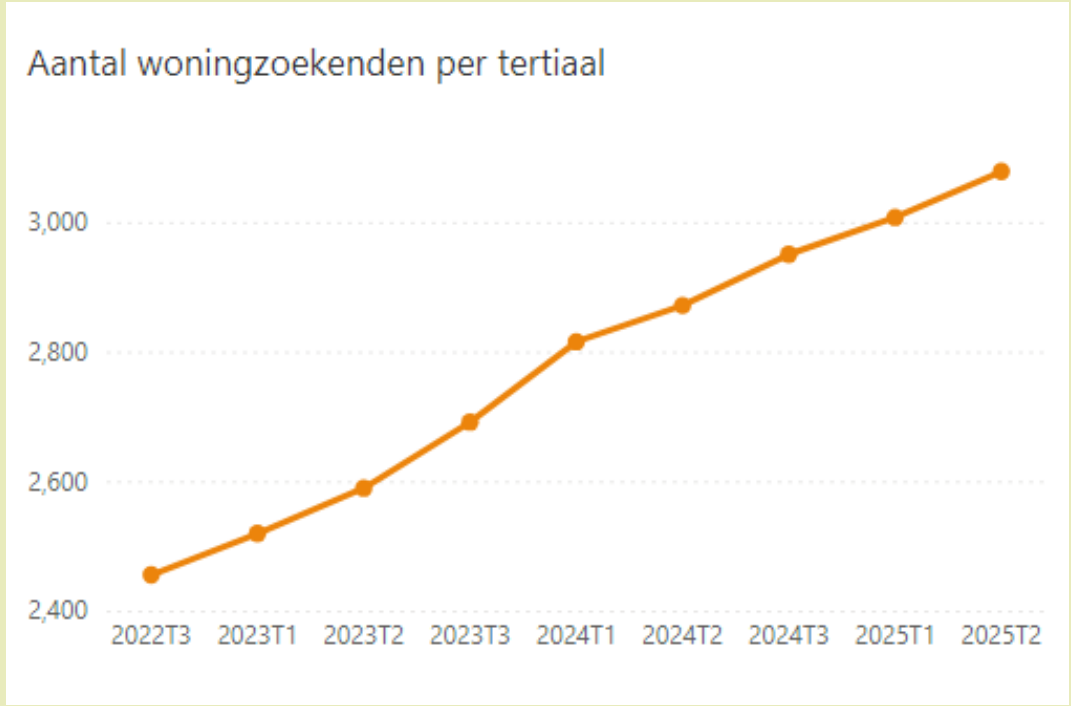
PIJLERS

ZO DOEN WE DAT

- Met oog voor ieder mens
- Samen
- Vernieuwend
- Duurzaam

actium

Aantal woningzoekenden – Thuiskompas



Aantal ingeschreven Westervelders: 3078

Verhuringen



Aantal verhuurde woningen Westerveld:

- 2023: 103
- 2024: 116
- 2025: 81 (tot nu toe)

Ontwikkelingen in 2025

- Vraag naar sociale huurwoningen neemt toe en grote uitdaging om voldoende woningen te bouwen
- Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in aantocht
- Huurbevriezing van de baan: dit had grote gevolgen voor Actium; financiële positie nog steeds onder druk

Omvang portefeuille (zelfstandig)		
Gemeente	**Stand 31/12/2024**	**Wens 2034**
Westerveld	1386	1590

Beleidslijn 1: woningbouwopgave

Actium:

- Beschikbaarheid: voldoende passende woningen voor de doelgroep
- Woningmarktonderzoek → onze wensportefeuille (apr 2025)
- Uitbreidingsbehoefte sociale huurwoningen met netto 200 woningen in komende 10 jaar (=270 bruto); voornamelijk in de 4 voorzieningenkernen

Woonvisie:

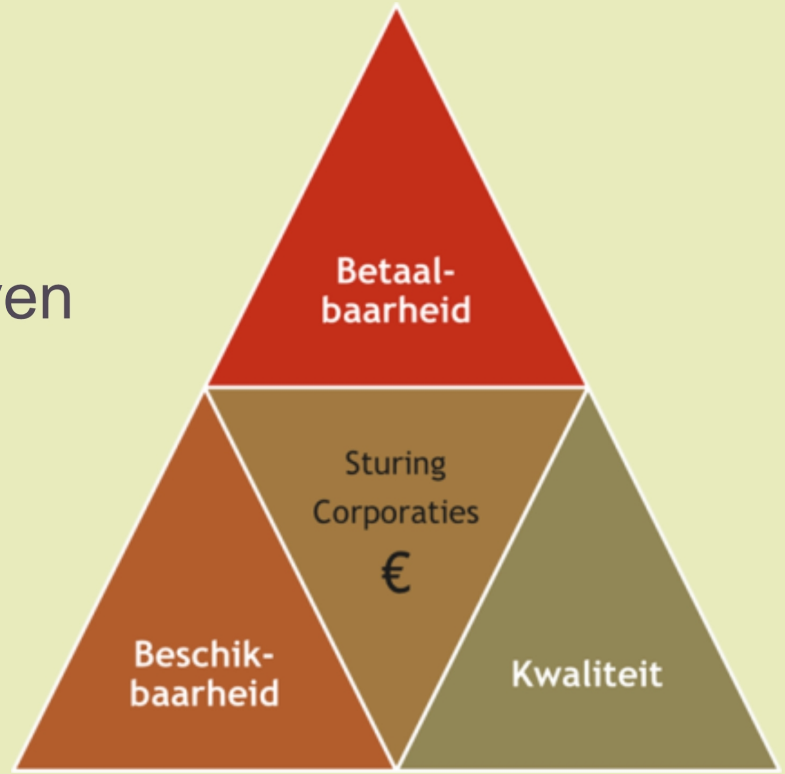
- Sluit qua aantallen goed aan op onze wensportefeuille

actium

Opgave wordt groter; de financiële ruimte neemt af

- nieuwbouw
- verduurzaming
- vergrijzing en langer thuis wonen
- leefbaarheid

- hogere rentes
- hogere bouwkosten
- hogere bedrijfslasten
- beperkte huurstijging
- forse onderhoudsuitgaven
- onzekerheid overheidsingrijpen



actium

Wat betekent dit?

- Balans vinden tussen zoveel mogelijk invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave en het voortbestaan van Actium borgen
- We hebben naar verwachting onvoldoende financiële ruimte om de geschetste opgave te kunnen realiseren: 270 woningen t/m 2035
- Concrete plannen:
  - 2026-2030: nieuwbouw 87 woningen en 36 intramurale wooneenheden
  - 2030-2035: onbekend, resterende deel kunnen we beperkt invullen

Beleidslijn 2: betaalbaar bouwen en wonen

Actium:

- Wij zijn er primair voor huishoudens met een laag inkomen **(<54.847 bruto p.j.)**
- Passend toewijzen: de goedkoopste woningen verhuren we aan mensen met een laag inkomen.

Woonvisie:

- Inzet op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop → doorstroming
- Nultredenwoningen: aandeel is al fors; we blijven toevoegen
- Aandachtspunt: betaalbaarheid gaat over meer dan betaalbaar woningaanbod; ook het voorkomen van betalingsproblemen

Beleidslijn 3: een thuis voor iedereen

- We herkennen de genoemde doelgroepen in de woonvisie
- Woonwagenbewoners ook in de toekomst een woonplek
- Statushouders: blijft een aandachtspunt in de komende jaren; beperkt ruimte omdat de sociale huurvoorraad relatief klein is en blijft

Beleidslijn 4: verduurzaming bebouwde omgeving

Actium:

- We zijn volop bezig met verduurzamen van onze woningvoorraad
- Komende 5 jaar: 556 renovaties, vooral in Dwingeloo en Diever. In overige dorpen is de afgelopen jaren veel gerenoveerd

Woonvisie:

- Transitiepad: afstemming belangrijk, voorkomen desinvesteringen

Beleidslijn 5: wonen, welzijn en zorg

Actium:

- Grote opgave vanuit vergrijzing
- Inzet op passende woningen, doorstroming, stimuleren ontmoeting en samenwerking

Woonvisie:

- Verwijzing naar opgestelde visie in 2024. Aandachtspunt: uitvoering
- Essentieel: samenwerking partijen goed inrichten en bestendigen; komen tot toekomstbestendig woonzorgaanbod
- We zien hier een sterke regierol voor de gemeente

actium

Leefbaarheid

- Goed wonen gaat over woningen, maar ook over **samenleven met elkaar en een fijne woonomgeving**
- In Westerveld zien wij geen specifieke gebieden waar de leefbaarheid behoorlijk onder druk staat, dit willen we graag zo houden
- Leefbaarheid kan onder druk komen te staan: we huisvesten steeds meer kwetsbare doelgroepen, verschuiving balans dragers/vragers, verschillende culturen bij elkaar
- We zien **grote meerwaarde in een gebiedsgerichte aanpak leefbaarheid**. Hier hebben we de gemeente bij nodig

actium

Woonvisie Westerveld

- In hoofdlijnen zijn we positief over de woonvisie. Een prima basis voor het maken van gezamenlijke meerjarige prestatie-afspraken.
- Beschikbaarheid: we onderstrepen de ambitie om netto 200 sociale huurwoningen toevoegen t/m 2035. We willen graag samen verkennen hoe we die zo veel mogelijk kunnen waarmaken.
- Twee onderdelen vragen we aandacht voor:
  - Wonen, welzijn en zorg: samenwerking tussen zorg, welzijn, gemeente en corp essentieel om te komen tot toekomstbestendig woonzorgaanbod; regierol gemeente
  - Leefbaarheid: gebiedsgerichte aanpak leefbaarheid heeft grote meerwaarde; ook hierin regierol voor de gemeente

actium

We kunnen het alleen samen!

Op naar nieuwe meerjarige prestatieafspraken



Vragen?

actium