Inleiding
Het college heeft de ambitie 'groei van het inwonersaantal' uitgesproken en gevraagd deze ambitie te vertalen naar een beleidskader. Met het opleveren van het beleidskader hebben we uitgangspunten gegeven om de huidige kansen in de woningmarkt te benutten. Nu de basis staat, is er behoefte aan een verdiepingsslag. We willen namelijk kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Dit doen we door criteria te stellen, te prioriteren en te monitoren.

1. Monitoring

Er komen veel initiatieven binnen om woningbouw te realiseren in onze dorpen. Deze initiatieven zijn overzichtelijk gemaakt in de lijst wooninitiatieven. Deze initiatieven bevinden zich in verschillende fases van concreetheid en realisatie. De lijst is dynamisch omdat initiatieven worden toegevoegd, maar ook verdwijnen. De getallen zijn momentopnames, maar geven wel een beeld van wat er op gebied van woningbouw in de kernen speelt.

2. Uitgangspunten

De locatie van het initiatief vormt de basis om de potentie van het initiatief te beoordelen.

a. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Planologisch is er een duidelijke grens tussen kernen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied en kernen daarbuiten. In het bestemmingsplan Buitengebied is nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Dit geldt voor de kernen 2e Valthermond, Bronneger, Bronnegerveen, Drouwenerveen, Ellertshaar, Eeserveen, Eesergroen, Exloërveen, Westdorp en Zandberg. Het VAB-beleid voor vrijkomende boerderijen en de ruimte- voor- ruimte regeling in het buitengebied valt hier buiten *(VAB en ruimte-voor-ruimte: zie *)*

Uitzonderingssituatie: In artikel 47.2 bp Buitengebied staat gedurende de planperiode (10 jaar) max vijf woningen mogen worden gebouwd in het Buitengebied. Er wordt in werkelijk praktisch nooit voldaan aan de voorwaarden en geldt alleen bij hoge uitzondering.

b. Bouwen binnen leefgebied met hoofkern

Er wordt getoetst of er gebouwd wordt in de nabijheid van voorzieningen. Dit zijn de leefgebieden met een hoofdkern; Borger, Nieuw-Buinen, Exloo-Odoorn en de Monden. De dorpen die onder de leefgebieden vallen zijn: Borger, Nieuw-Buinen, Exloo, Odoorn, Valthermond, 2e Exloërmond Op dit uitgangspunt kunnen uitzonderingen worden gemaakt; *bouwen voor en door het dorp.*

Bouwen door en voor het dorp

In deze uitzonderingsgevallen wordt de haalbaarheid onderzocht van het bouwen van woningen voor de inwoners uit het dorp. Voor deze inwoners is nu geen passend woningaanbod en kleinschalige woningbouw kan tot de mogelijkheden behoren. Belangrijk is dat het initiatief draagvlak heeft in het dorp.

c. Wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden

Door het realiseren van de initiatieven die nu op de lijst staan én het benutten van de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden uit reeds vastgestelde bestemmingsplannen, lopen we het risico op niet of gedeeltelijk gerealiseerde projecten. Voor een aantal kernen zijn de bevoegdheden dit inzichtelijk gemaakt:

1. Nieuw- Buinen is er beperkt sprake van wijzigingsbevoegdheden (6).

2. In Valthermond is het aantal wijzigingsbevoegdheden 45. Voor Valthermond zal een risico-inschatting gemaakt moeten worden.
3. Daalkampen Borger

d. Afstemmen op de visie van het specifieke leefgebied

Onze dorpen zijn divers en uniek. We hebben dorpen waar de sociale cohesie onder druk staat, lintdorpen met verouderde woningen en zonder noemenswaardige voorzieningen. Anderzijds hebben we dorpen met voorzieningen en levendigheid. Dorpen waar senioren, maar ook andere doelgroepen zich graag vestigen. We willen in iedere kern de leefbaarheid vergroten en de gemeente als aantrekkelijk vestigings/-woonklimaat op de kaart zetten. Er is aandacht en focus nodig, visievorming. Samen met onze inwoners.

Voor Borger-Centrum staan veel initiatieven op de lijst, dit betreffen grotendeels levensloopbestendige woningen/appartementen. Gezien de vergrijzingsopgaven waar we voor staan, lijkt deze ontwikkeling in eerste instantie wenselijk. Het risico van deze ontwikkeling, is dat enkel senioren zich vestigen in het dorp. Dit gaat ten koste van de diversiteit van doelgroepen. Borger vraagt om een duidelijke visie.

e. Inbreidingsmogelijkheden

In de dorpen 1e Exloërmond, Buinen, Drouwen, Ees, Odoornerveen en Valthe wordt een inbreidingsonderzoek uitgevoerd. Dit zijn dorpen zonder hoofdkern en de nabijheid van voorziening ontbreekt. In deze dorpen ontbreekt woningbouwcapaciteit en is planmatige inzet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de leefgebieden de Monden (waaronder in 2e Exloërmond) en Exloo-Odoorn (waaronder in Odoorn). Gezien ons huidige beleidskader is het passend om voor deze dorpen inbreidingsonderzoek te verrichten. De uitkomsten van dit onderzoek worden opgenomen in de lijst van uitgangspunten.

3 Toetsingscriteria

Nadat we zorgvuldig hebben gekeken naar de uitgangspunten, wordt er getoetst op criteria.

3a. Oplossen ruimtelijk knelpunt

Bij het toekennen van het initiatief wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost (slechte omgevingskwaliteit, herbestemmen leegstand, voorkomen van verpaupering e.d.)

3b. *Verbeteren van de sociale cohesie*

Bevordering diversiteit in de kernen. Goede verdeling huur/koop, juiste afstemming woningtype/ doelgroepen e.d. We spelen in op de geleerde lessen uit o.a. de gebiedsgerichte aanpak de Monden en Toekomstbestendig 2e Exloërmond.

3c. Draagt bij een de huisvesting van primaire doelgroepen.

Levert een bijdrage in de opgaven waar we voor staan, ontgroening en vergrijzing. Passende woningaanbod voor starters en senioren. Levensloopbestendig bouwen, bijzondere woonvormen (zie woningmarktonderzoek 2020 voor meer informatie).

3d Beschermen van de bestaande woningvoorraad

We richten ons op doorstroming. Bestaande woningvoorraad komt beschikbaar voor starters, gezinnen of inwoners van buiten de gemeente. Er wordt weloverwogen woningbouw toegevoegd en zijn risicomijdend in het accepteren

van leegstand. We blijven de demografische ontwikkelen binnen de gemeente monitoren.

3e. Initiatieven binnen onze gemeente zijn niet concurrerend.
Leefgebied Exloo-Odoorn heeft de Gloep. Als in Odoorn een soortgelijk initiatief binnenkomt, zal de haalbaarheid onderzocht moeten worden (of beide initiatieven, naast elkaar haalbaar zijn). Ook willen we voorkomen dat Odoorn inwoners aantrekt vanuit Exloo of andersom. We willen namelijk een verhuisbeweging naar onze gemeente op gang brengen.

3e. De lange termijn niet uit het oog verliezen.
We kiezen voor dosering van aantallen en initiatieven. Het aantal toevoegingen sluit enigszins aan op de demografische ontwikkelingen. Dit geeft ons de ruimte om in te spelen op de kansen die er nu liggen, jaarlijks (of vaker te monitoren), waarbij de lange termijn niet uit het oog verliezen. We kiezen (waar nodig) voor fasering van projecten.

3f. Aanvang procedure binnen een jaar
Er kan afgeweken worden van de periode van één jaar, indien een groot maatschappelijk belang wordt gediend.

4. Prioritering

We kunnen vanuit de organisatie niet tegelijkertijd op alle initiatieven inzetten. Aan de andere kant is er een ambitie bij College om (grote) stappen te zetten. Het lijkt daarom verstandig om wat gerichter te sturen op de initiatieven. Er is behoefte aan grip en een duidelijke tijdslijn. De eerste stap is het prioriteren van de initiatieven en bepalen welke initiatieven we willen versnellen. Deze initiatieven staan onder bijzondere aandacht en worden toegevoegd op de 'versnellingsagenda'. Op de versnellingsagenda staan initiatieven die voldoen aan één of meerdere criteria:

1) Gemeentegronden met voorrang ontwikkelen.
We voeren als gemeente geen actief grondbeleid. De gronden die de gemeente in bezit heeft, zijn in beeld en wordt met voorrang ontwikkeld.

2) Richten op projecten die ook echt snel kunnen.
Betreft Initiatieven die al in gang zijn gezet en niet 'zomaar' van de lijst zullen verdwijnen. De realisatietermijn vindt plaats binnen één jaar.

3) Schaalgrootte/woonvorm van het project kan vragen om bijzondere aandacht.
Bij sommige projecten zal voor fasering gekozen worden. Daarbij wordt gemonitord of de toevoegingen over 5-10 jaar nog wenselijk zijn (afhankelijk van demografische ontwikkelingen). Ook initiatieven vernieuwende initiatieven kunnen aan de versnellingsagenda worden toegevoegd (wonen/zorg, all electric, duurzaam e.d.)

5. Werkwijze beoordeling

Er zijn meerdere uitkomsten bij het indienen van een initiatief. Direct afwijzen, afwijzing met verbeteringsmogelijkheden, direct akkoord, direct akkoord en toevoegen aan de versnellingsagenda.

1) Afwijzen initiatieven
De eerste selectie van initiatieven vindt plaats bij de uitgangspunten. Indien er geen match op de uitgangspunten gevonden kan worden, dan staat het initiatief

in beginsel niet sterk en kan worden afgewezen. De uitzonderingssituaties worden in de betreffende punten toegelicht. Een uitzondering wordt o.a. besproken in punt 2b. Het college hecht waarde aan bouwen 'voor en door de dorpen'. Kortom: indien niet op alle uitgangspunten gescoord wordt, maar het initiatief dusdanig sterk is, dan kan deze alsnog gehonoreerd worden. Deze afweging wordt dan gemaakt in de Stuurgroep Wonen op basis van een ambtelijk advies.

2) Match bij uitgangspunten

Bij de match op uitgangspunten, wordt er getoetst op de criteria die zijn opgesteld. Indien er niet aan alle criteria wordt voldaan kan de initiatiefnemer teruggestuurd worden naar de 'tekentafel' waarna een herkansingsmogelijkheid volgt. Indien niet op alle criteria positief gescoord wordt, maar het initiatief toch dusdanig sterk is, dan kan deze alsnog gehonoreerd worden. Deze afweging wordt dan gemaakt is de Stuurgroep Wonen op basis van ambtelijk advies.

3) Akkoord op uitgangspunten en criteria

Het initiatief voldoet aan de vereisten en kan de procedure starten. Ook bij doorgang naar de procedure, kan fasering tot eventuele aanvullende voorwaarden behoren.

4) Door naar de versnellingsagenda

Het initiatief is akkoord en voldoet aan één of meer criteria van de versnellingsagenda. De Stuurgroep Wonen beslist welk initiatief wordt toegevoegd aan de versnellingsagenda én wanneer deze rijp is om van de versnellingsagenda te verdwijnen.

***** De ruimte voor ruimte- regeling (artikel 4.7.3 bp Buitengebied). Door de sloop van agrarische gebouwen kunnen een bepaald aantal m2 na sloop, gebruikt worden om een nieuwe woning te bouwen. Met een VAB kun je onder voorwaarden de boerderij splitsen in twee woningen, maar niets nieuws bouwen.