



PRESENTATIE RAAD WESTERVELD

SAMEN WERKEN AAN WONEN



Doel van deze avond

- Beeld schetsen woningmarkt Westerveld en huidige ontwikkelingen
- Samen werken aan de woonuitdagingen
- ?

PRESENTATIE RAAD WESTERVELD

SAMEN WERKEN AAN WONEN

De Telegraaf

NIEUWS SPORT ENTERTAINMENT **FINANCIEEL** VROUW LIFESTYLE WAT U ZEGT

De krant Video Podcast 6 °C 0 km Klantenservice

Q Inloggen Abonneer

Bekijk hier de prijsstijging in jouw regio

NVM: wooncrisis is woningnood geworden

Door **BUREN EG**
09 jan. 2020 in FINANCIEEL



 Lees voor 

NIEUWEGEIN - In Nederland is geen sprake meer van een wooncrisis, maar van heuse woningnood. Dat zegt voorzitter Onno Hoes van de makelaarsvereniging NVM.



Waag in 2020 de sprong naar de liefde en ontvang **50% korting** op een abonnement



Probeer nu!

relatie@planet.nl

LAATSTE NIEUWS



▲ Foto ter illustratie. © arjo

Kwetsbare wijk holt achteruit

Na jaren van verbetering gaat de leefbaarheid in achterstandswijken weer achteruit. Mensen met schulden, psychiatrische problemen, vroegtijdig schoolverlaters en asielzoekers wonen weer vaker bij elkaar in de buurt.

Kwetsbare-wijk-holt-achteruit-abc9626/1003437977 in een nieuw tabblad

NOS NIEUWS • BINNENLAND • DO 26 SEPTEMBER, 00:56

'Leefbaarheid holt achteruit': Huurders hebben vaker woonoverlast



PRESENTATIE RAAD WESTERVELD

SAMEN WERKEN AAN WONEN



Rijk wil 2000 flexwoningen bestellen om bouwimpasse te doorbreken

Gisteren, 14:56 - Binnenland

Deel dit artikel



Rijk wil 2000 flexwoningen bestellen om bouwimpasse te doorbreken ANP

Minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) hoopt de impasse rond de bouw van flexwoningen te doorbreken door het Rijksvastgoedbedrijf een grote bestelling te laten doen. Er wordt een aanbesteding gedaan voor de bouw van 2000 flexwoningen, waar gemeenten en woningcorporaties vervolgens op kunnen



NOS Nieuws • Dinsdag, 08:29 • Aangepast dinsdag, 13:10

Gemeenten kunnen helft woningen aan eigen inwoners toewijzen

Het kabinet wil dat gemeenten de helft van alle koop- en huurwoningen kunnen toewijzen aan mensen die al binnen de gemeente wonen. Ook moeten de



NIEUWS REGIO SPORT SHOW PLAY PODCAST PUZZEL

(60 tot 85 m²). © Marlies Wessels

Sociale woningbouw loopt tegen grenzen aan vanwege een gebrek aan grond, maar er gloort hoop

Er is voor woningcorporaties te weinig grond om nieuwe woningen te bouwen, en de grond die er wel is, is te duur. Dat concludeert branchevereniging Aedes op basis van een enquête onder tachtig woningcorporaties.

Terence Garnier 14-09-22, 19:30 Laatste update: 14-09-22, 20:35



En daardoor komen nieuwbouwplannen van deze corporaties in het gedrang en dreigen [de lange wachtlijden](#) voor sociale huurwoningen te blijven bestaan, waarschuwt Aedes.



NOS Nieuws • Woensdag 13 mei, 16:47 • Aangepast woensdag 13 mei, 18:53

De Jonge: overal 30 procent sociale huur, voorrang voor 'kwetsbaren'

Gemeenten moeten elkaar streven dat 30 procent van het woningbestand bestaat uit sociale huurwoningen. Verder moeten ze harder hun best doen om kwetsbare groepen snel aan een betaalbare woning te helpen, bijvoorbeeld door hun voorrang te verlenen bij het toekennen van een woning. Dat staat in de nota Een thuis voor iedereen van minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

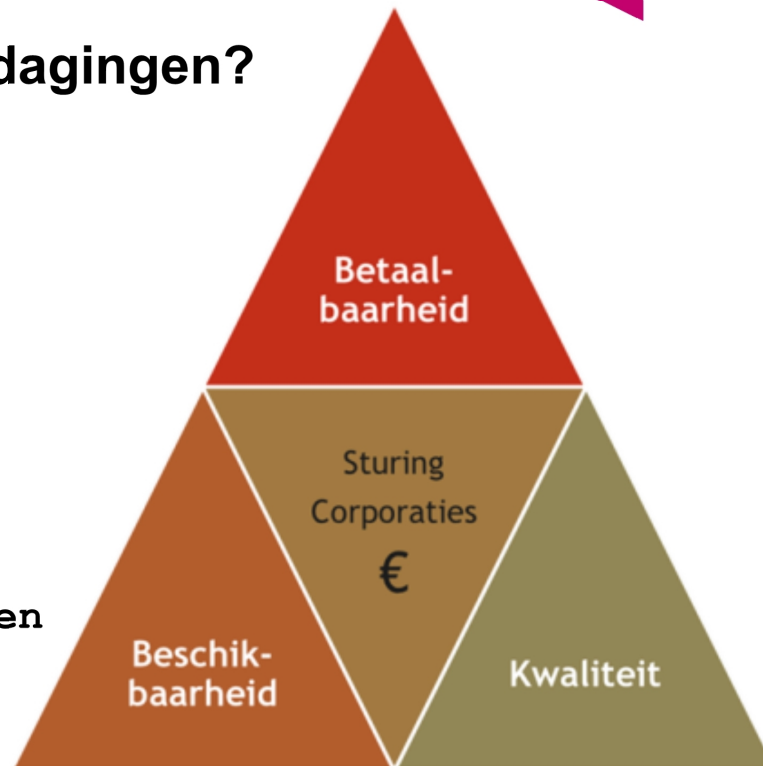
Bij kwetsbare groepen gaat het om dak- en thuislozen, statushouders, ex-gevangenen en ouderen die uit een verpleeg- of verzorgingshuis komen. Ook vallen arbeidsmigranten en mensen met een medische en sociale urgentie onder deze groep.



Wat zijn de 5 grootste woonuitdagingen?

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg

Spanning tussen deze uitdagingen





Uitdaging beschikbaarheid

- Voldoende woningen
- Voor verschillende doelgroepen
- Corporatie doelgroep
- Passend wonen





Voldoende woningen

- In Nederland zijn er ongeveer 8 miljoen woningen.
- Hiervan zijn 2,5 miljoen woningen in bezit van corporaties waarvan 2,1 miljoen gereguleerd.



De sociale voorraad in Westerveld

*zelfstandige woningen,
stand 31-12-2021*

Kern/wijk	Voorraad
Darp	98
Diever	275
Dwingeloo	262
Frederiksoord	27
Havelte	326
Havelterberg	2
Uffelte	84
Vledder	166
Vledderveen	12
Wapse	5
Wapserveen	11
Wilhelminaoord	124
Wittelte	6
Zorgvlied	7
Totaal	1406



Woningmarktonderzoek = basis

- Uit het woningmarktonderzoek komt een verwachte behoefte naar voren van +510 woningen en +65 sociale huur tot 2030 in de gemeente Westerveld.

Nationale woon- en bouwagenda

- Het streven is de 'fair share'; 30% sociale huur
- Ons standpunt: aantallen lokale behoefte

Wat is sociale huur?

- Onderdeel van sociaal stelsel
- Lange termijn huisvesting
- Bestemd voor lagere inkomensgroepen (... bij wet verplicht 92,5% toewijzen aan die groep)
- Toewijzing
- Huurprijs lager dan liberalisatiegrens

opent deuren



Voorraadontwikkeling t/m 2032

- Huidige stand = 1406 woningen
- Wensvoorraad is 1470
- De verwachte voorraadontwikkeling = -80 (86 verkoop & 12 sloop + 18 (= sloop/nieuwbouw + 6 in Diever))
- $1406 - 80 = 1326$
- $1470 - 1326 = 144$

Dus nog locaties nodig voor 144 woningen





Uitgelicht project:

- Hoofdstraat (locatie Dingspelhus) in Diever: +6 woningen
- Biobased materialen
- Duurzaam



IMPRESSIE: 3D BEELDEN



Doelgroep: wie wonen er in de corporatiewoningen?

- Statushouders
- Ouderen
- Psychisch kwetsbaren
- Studenten/jongeren
- Dak- en thuislozen
- Starters
- Gezinnen
-

**wat is volgens u de
grootste groep?**



Voldoende passende woningen, een leven lang!

- Langer zelfstandig thuis wonen
- Toenemende vraag naar tussenvormen m.b.t. wonen en zorg
- Balans vraag en aanbod
- Transformatie
- Doorstroming





Vraagdruk

Hoe lang doet een woningzoekende erover om een woning te vinden?

Verschillende indicatoren:

- Inschrijfduur = hoe lang heeft een woningzoekende in totaal ingeschreven gestaan voordat hij/zij een woning vond?
- Zoekduur = periode tussen 1^e reactie op een woning en uiteindelijke verhuring van een woning aan de woningzoekende

De zoekduur ligt meestal veel lager dan de inschrijfduur



Quizvraag

Hoe lang denkt u dat iemand gemiddeld bij Actium ingeschreven heeft gestaan als hij/zij een woning accepteert?



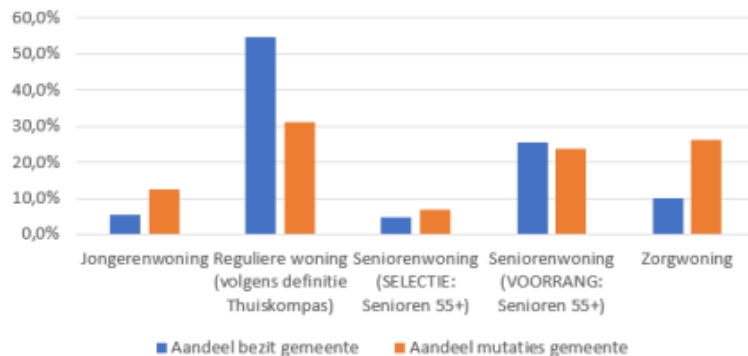


Antwoord: gemiddeld 5,4 jaar!



Mutaties Westerveld 2021

Per doelgroep



Reacties Westerveld 2021

Per doelgroep

Gemeente	Doelgroep woning	Gemiddeld aantal reacties
Westerveld	Jongerenwoning	35
	Reguliere woning (volgens definitie Thuis Kompas)	103
	Seniorenwoning (SELECTIE: Senioren 55+)	19
	Seniorenwoning (VOORRANG: Senioren 55+)	63
	Zorgwoning	7



Beschikbaarheid hangt sterk samen met betaalbaarheid



- Voldoende passende huurwoningen voor doelgroep
- Gaat niet alleen over sociale huurwoningen!
- Goede balans tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop
- Huurbeleid gemeente speelt een cruciale rol (Woonvisie)



Uitdaging betaalbaarheid en kwaliteit woningen

Vraag: wat denkt u dat nu de gemiddelde huurprijs is die huurders in Westerveld betalen voor een woning van Actium?

Huurders betalen gemiddeld 550 euro aan huur

Op basis van de WWS punten zouden we gemiddeld 871 euro mogen vragen. We vragen nu dus 63% van dit bedrag.



Betaalbaarheid

- Grote uitdaging en ingewikkelde materie
- Eenzijdig huurprijsbeleid kan woonwijken eenzijdig maken
 - ➔ Spanningsveld betaalbaarheid en leefbaarheid



Duurzaamheid

- Fysiek en sociaal
 - Gezamenlijke aanpak
 - Energiearmoede
- wat kunnen we doen?

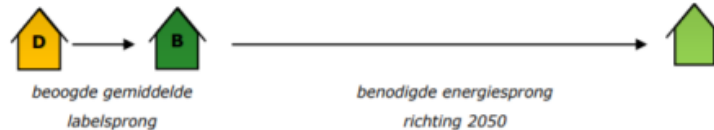
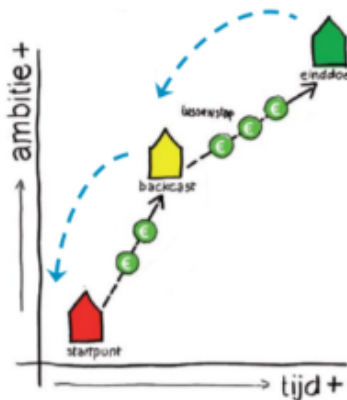
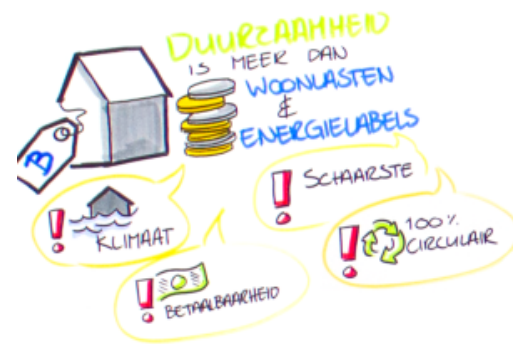




Duurzaamheid

Anders omgaan met:

- Materiaal en afval
- Reizen
- Natuur en biodiversiteit
- Energie => ook gedrag





Duurzaamheid in cijfers

- Programma renovatie en nieuwbouw
- Kijken naar co2-uitstoot
- In gemeente Westerveld al 7% minder co2-uitstoot
- In 2030 25% reductie co2-uitstoot

Gemiddelde CO2 uitstoot (kg) per jaar per gemeente

Jaar ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020





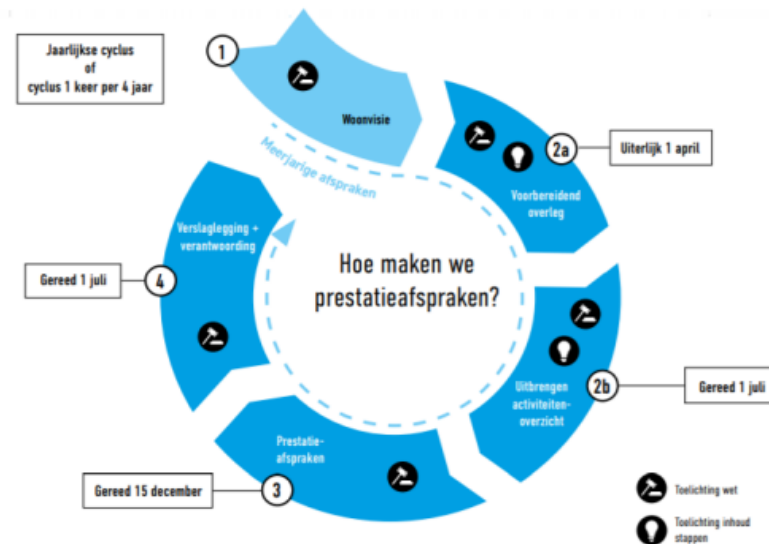
Uitdaging Leefbaarheid

- Wat is leefbaarheid?
- Wat is nodig om de leefbaarheid te verbeteren?
 - Cijfers: leefbaarometer/veerkrachtkaarten
 - Samenwerking met gebiedsteams -> wijkgerichte aanpak
 - Contact met inwoners
- Belang van samenwerking tussen gemeente, corporatie en welzijnsorganisaties
- Buurtbemiddeling



Wat hebben we nodig? Samenwerking!

- Prestatieafspraken = Overeenkomst tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties MEVM en Bewonersraad.
- Nationale prestatieafspraken
- Afspraken tussen provincie en rijk
- Regiodeals (Zuidwest Drenthe)
- Proces vastgelegd in Woningwet.
- Gemeentelijke Woonvisie als vertrekpunt. Verplicht per 1-1-22
- Gezamenlijke woningmarktonderzoek als basis.
- Voorgenomen activiteiten=> bijdragen aan Woonvisie



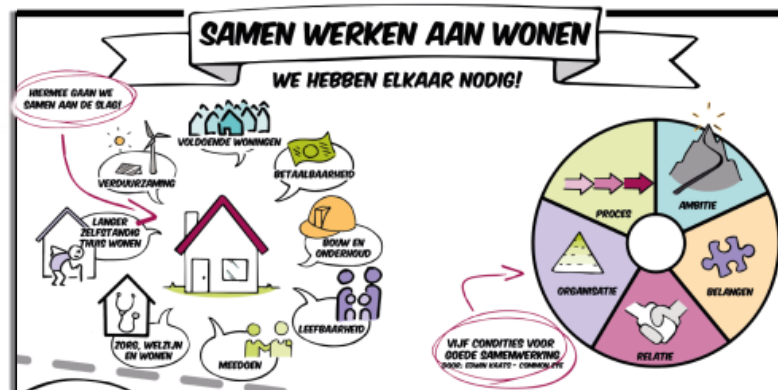


Uw rol m.b.t. de volkshuisvestelijke taak

- Woonvisie
- Woonzorgvisie
- Omgevingsvisie & bestemmingsplannen
- Regie helpen pakken in sociaal domein
- Energietransitie en warmtetransitievise

opent deuren.

-> wijkuitvoeringsplannen



PRESENTATIE RAAD WESTERVELD

SAMEN WERKEN AAN WONEN



Huurdersplatform MEVM

Stem van de huurders!

MEVM

PRESENTATIE RAAD WESTERVELD

SAMEN WERKEN AAN WONEN



Bedankt voor uw aandacht!