Woonvisie 2019 - 2025

gemeente Westerveld

Gemeente Westerveld

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

DATUM 8 oktober 2019

TITEL Woonvisie 2019-2025

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Westerveld

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

AUTEUR(S) Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 1701.101/G

Inhoud

Voorwoord **1**

1 Inleiding **2**
1.1 Achtergronden bij de woonvisie 2
1.2 Leeswijzer 4

2 Wonen in Westerveld anno 2025 **5**

3 Thematische verdieping van de visie **7**
3.1 Profileren als woongemeente 8
3.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur 11
3.3 Naar een toekomstbestendige woningvoorraad 16
3.4 Wonen met zorg 20
3.5 Ontwikkeling van de woningvoorraad 22

4 Uitvoeringsagenda **27**
4.1 Volkshuisvestingsagenda 28
4.2 Uitvoeringsagenda 29
4.3 Afwegingskader nieuwbouw 30

Bijlage I: Verdeling dorpen naar dorpstypen **32**

Bijlage II: Begrippenlijst **33**

Bijlage III: Rapportage Woningmarktverkenning **35**

Voorwoord

Geachte lezer,

Als college zijn we trots op de woonvisie 2019 – 2025 die voor u ligt.
U krijgt een inkijkje, een sfeerbeeld hoe prettig en fijn wonen het in Westerveld is, anno 2025: een duurzame, hechte en groene gemeente met open, warme dorpsgemeenschappen en allerlei voorzieningen waar het goed wonen is voor jong en oud. Waar ook jonge gezinnen en senioren uit de steden in de regio of verder weg hun plek hebben gevonden.

Anno 2019
Hoe komen we daar? Dat is vastgelegd in deze visie. Allereerst hebben we onderzoek gedaan naar de feitelijke woningmarkt van nu, gebaseerd op de cijfers over de huidige bevolkingssamenstelling. Natuurlijk is ook gekeken naar ontwikkelingen als krimp, vergrijzing en de gevolgen ervan voor de samenleving; bijvoorbeeld het in stand kunnen houden van allerlei voorzieningen in onze dorpen en kernen.
Wij zien een woningmarkt die de afgelopen jaren weer stevig is aangetrokken. De verkoop van woningen is in een versnelling terecht gekomen. Nieuwbouw vindt gretig aftrek, hoewel door stijgende bouwkosten de realisatie hiervan lastiger wordt. Tegelijkertijd voorzien we op termijn een afvlakkende woningbehoefte. Terwijl we ook zien dat de bevolking grijzer wordt.
De groei op termijn is onzeker. Maar moet je dan nu stil gaan zitten, om het risico te vermijden van leegstand op termijn? Daar kiezen we niet voor. We willen kansen pakken die er zijn om te voorkomen dat we onnodig achteruit gaan. De dynamiek die er nu is willen we bovendien benutten om een levenlang wonen in onze gemeente mogelijk te maken.

Ambities
Wij zijn ervan overtuigd dat Westerveld een heel aantrekkelijk woonklimaat heeft en onderscheidend is ten opzichte van de omgeving. Onze gemeente biedt wonen tegen betaalbare prijzen, is goed bereikbaar of kan juist dienst doen als goede uitvalsbasis. Mensen kunnen bij ons terecht voor het realiseren van hun droomhuis. Er zijn goede voorzieningen als scholen, winkels, cultuur en steden als Meppel en Steenwijk liggen om de hoek.
Onze ambitie is dan ook actief inzetten op het aantrekken van nieuwkomers. Zodat bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen uit de regio, plaatsen als Zwolle of verder weg kiezen voor wonen in Westerveld. Daarbij kijken we niet alleen naar nieuwbouw, maar ook naar wat dit op termijn betekent voor onze bestaande wijken en dorpen.
Dan wordt wat nu nog het sfeerbeeld anno 2025 is uit deze visie ook echt werkelijkheid!

het college van de gemeente Westerveld

1 Inleiding

In gemeente Westerveld is het goed wonen. Om te zorgen dat het in de toekomst nog altijd goed wonen is in onze gemeente vindt de gemeente het belangrijk om richting te geven aan een prettig woonklimaat. In deze woonvisie leggen wij daarom onze ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vast.
Er zijn diverse aanleidingen om juist nu hieraan te werken. Voor de komende jaren liggen er namelijk voldoende uitdagingen om er voor te zorgen dat Westerveld ook in de toekomst een fijne plek is om te wonen. We zien dat het aantal inwoners varieert rond 19.000 inwoners en zien onze bevolking ontgroenen en vergrijzen. Ook wonen er steeds meer kleinere huishoudens in onze gemeente. Hierdoor veranderen ook de woonwensen van onze inwoners. Dit roept de vraag op of onze woningvoorraad klaar is om aan de veranderende woningwensen te voldoen. De levensloopgeschiktheid van onze woningvoorraad is belangrijk om het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag te faciliteren.

In 2016 hebben gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties een handtekening gezet onder de Drentse Energiedeal : "*In 2040 is iedereen die in Westerveld woont voor zijn/haar woongenot niet meer afhankelijk van fossiele energiebronnen, zoals aardgas, kolen en olie. In 2040 wonen mensen in Westerveld energieneutraal en zijn woningen direct of indirect zelfvoorzienend op energiegebied."*

Voor onze gemeente ligt een grote uitdaging in het verduurzamen en energiezuiniger maken van de woningen in de gemeente. De gemeente werkt hiertoe aan aanpakken die bijdragen aan de doelstelling van de Energiedeal. Een voorbeeld hiervan is de nog op te stellen Warmtetransitievisie. Dit zijn uitvoeringsplannen per wijk/dorp waarin de raad vaststelt hoe we die wijken/dorpen van het aardgas af gaan halen.

Met de herziening van de Woningwet heeft het gemeentelijke woonbeleid een belangrijke plek gekregen in de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op basis hiervan komen partijen in onderling overleg tot prestatieafspraken. Daarnaast is de woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de 'ladderonderbouwingen' (conform het Besluit Ruimtelijke Ordening, zie toelichting op pagina 3). Een consistent en onderbouwd beleid is bij onderbouwing van nieuwbouwplannen een noodzakelijke voorwaarde bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Deze woonvisie geeft aan welke opgaven er de komende jaren voor de gemeente, corporatie, particuliere sector en andere belanghebbenden liggen in onze gemeente.

1.1 Achtergronden bij de woonvisie

Aansluiten op de herziene Woningwet

Met het in werking treden van de herziene Woningwet is de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie versterkt. Woningcorporatie Actium is in Westerveld de grootste corporatie[1] en samen met huurdersorganisatie MEVM de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente als het gaat om het maken van prestatieafspraken. Actium wordt gevraagd een redelijke bijdrage te leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Dan gaat het om:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor verschillende inkomensgroepen

[1] Corporatie Woonconcept bezit enkele woningen in de gemeente, maar heeft geen actieve investeringsstrategie in Westerveld.

- Huisvesting van mensen met een urgente huisvestingsvraag en vergunninghouders
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Toevoegen van nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad
- Inzet rond leefbaarheid in buurten

De woonvisie geeft aan welke opgaven er de komende jaren liggen in onze gemeente.

Wet Ruimtelijke Ordening: Ladder voor Duurzame verstedelijking

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vraagt dat woningbouw voorziet in de behoefte. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is daarom een onderbouwing van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve behoefte, en de (alternatieve) mogelijkheden op inbreidingslocaties om in de behoefte te voorzien. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwing van de behoefte. De woonvisie helpt bij deze onderbouwingen, als de gemeente hiermee kan aantonen dat een plan inspeelt op de behoefte die de gemeente met haar woonbeleid wil bedienen.

Provinciale omgevingsvisie

De provincie Drenthe heeft in oktober 2018 haar omgevingsvisie vastgesteld. Een van de ambities in deze visie is het streven naar een balans tussen het aanbod voor wonen en de demografische behoefte. De provincie werkt om deze ambitie te bereiken samen met gemeenten aan een Drentse woningmarktstrategie om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. Monitoring en regionale afstemming krijgen daarin structureel vorm. De provincie vraagt gemeenten om hierin op basis van de ruimtelijke structuur van dorpen en steden keuzes te maken over de gehele woningvoorraad: sloop, transformatie of nieuwbouw. Dit met aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid, levensduur, duurzaamheid en locatie van de woningvoorraad. Gemeenten zullen dit onderling moeten afstemmen.
Met deze woonvisie geeft de gemeente Westerveld invulling aan de ambities die de provincie stelt. De uitwerking is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

Onderzoek als onderlegger voor beleid

Als voorbereiding voor het opstellen van de woonvisie is een onderzoek uitgevoerd naar de stand van zaken op onze woningmarkt. Hoewel de woningmarkt verandert, biedt dit onderzoek inzicht in ontwikkelrichtingen voor de lange termijn op de woningmarkt. We vinden het belangrijk om ons beleid uit te werken op basis van een gedegen woningmarktanalyse. In het onderzoek is onder andere ingegaan op verhuispatronen naar en binnen onze gemeente, toekomstverwachtingen rond de woningbehoefte en vraag naar sociale huur. Het woningmarktonderzoek is daarmee het cijfermatige vertrekpunt voor de woonvisie.
We weten ook dat het onderzoek een tijdsbeeld weergeeft en dat tijden veranderen. Wij staan dan ook open voor nieuwe inzichten. De woonvisie biedt ruimte hiervoor, om bijvoorbeeld bij de uitwerking van het beleid extra aandacht te besteden aan de positie van specifieke groepen op de woningmarkt. Dit moet dan wel onderbouwd kunnen worden. Een voorbeeld is de positie van jongeren op de woningmarkt en de wens vanuit de raad om hier nader invulling aan te geven. Dit pakt de gemeente op binnen de kaders van deze woonvisie.

Langetermijnvisie

De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025. Naast onze lang termijnvisie geven we in onze uitvoeringsagenda aan hoe we op korte termijn gaan werken aan

het realiseren van onze visie. Om de twee jaar kijken we waar we staan en welke acties we moeten nemen om onze doelen te behalen. Hiervoor actualiseren we de uitvoeringsagenda.

Omgevingswet

Verwacht wordt dat op 1 Januari 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Deze wet bundelt de wetgeving en de regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Uitgangspunten van de Omgevingswet zijn: Omgevingswet zijn: minder en daardoor overzichtelijkere regels, meer ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en vertrouwen. Deze Woonvisie vormt input voor de nog op te stellen Omgevingsvisie en zal ook ingrijpen op andere beleidsterreinen en projecten zoals Duurzaamheid en Vitale Vakantieparken.

Betrokkenheid partners

We hechten sterk aan draagvlak voor beleid onder inwoners en onze maatschappelijke partners. In de geest van de werkwijze 'Zo Buiten Zo Binnen'[2] hebben we zo goed mogelijk getracht verschillende partijen te betrekken bij het vormen van onze visie op het wonen. Zo hebben woningcorporatie Actium en de huurdersvereniging MEVM deelgenomen aan de projectgroep. Daarnaast zijn in de loop van het traject allerlei belanghebbenden gevraagd om input te leveren voor de woonvisie. Dit is gedaan in de vorm van een thema-avond voor dorpsorganisaties, makelaars, banken, ouderenraad en andere partijen. Dorpsorganisaties hebben op grond hiervan hun visie op wonen nader uitgewerkt en meegegeven aan de gemeente. Deze inbreng van de dorpsorganisaties is meegewogen in de uitwerking van deze visie.
Ook is door de gemeenteraad een themaraad georganiseerd waarbij raadsleden hun opvattingen en ambities voor de woonvisie hebben ingebracht. De woonvisie is daarmee een co-creatie van de gemeente, partners en inwoners.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we een wensbeeld van het wonen in Westerveld anno 2025. Vervolgens geven we in het derde hoofdstuk aan welke opgaven voor ons liggen en wat we gaan doen om ons wensbeeld de komende jaren te realiseren. Dit doen we aan de hand van verschillende relevante thema's voor het wonen in Westerveld. In hoofdstuk 4 geven we tot slot aan welke concrete maatregelen we hiervoor de komende jaren ondernemen. Ter beoordeling van initiatieven voor woningbouw is daartoe een afwegingskader opgenomen.

[2] 'Zo Buiten Zo Binnen' is een project binnen de gemeente Westerveld waarbij de gemeente inwoners en organisaties zoveel mogelijk interactief betrekt bij zowel de beleidsvorming als besluitvorming.

2 Wonen in Westerveld anno 2025

2025: Westerveld gewaardeerd als duurzame, hechte en groene gemeente

In 2025 is het nog altijd prettig wonen in de gemeente Westerveld. Inwoners roemen onze gemeente vanwege de fijne woonomgeving. Het landelijk wonen, het dorpsgevoel en de groene omgeving dragen daaraan bij. Voor jonge gezinnen van buitenaf is het een reden om hier te komen wonen. Onze gemeente is een verzameling van dorpen en kleine buurtschappen met ieder een eigen karakter. We hebben voorzieningendorpen zoals Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder. Maar ook dorpen waar vrijwel geen basisvoorzieningen, - bijvoorbeeld school of winkel - (meer) zijn, zoals Vledderveen, Uffelte, Darp en Zorgvlied. Ook in deze kernen is het goed wonen. De sociale verbondenheid is hoog en voorzieningen in de nabije omgeving zijn goed bereikbaar. De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan het versterken van het woonklimaat in onze dorpen en het buitengebied. Inwoners, gemeente, corporatie, zorgpartijen en maatschappelijke organisaties hebben de handen ineen geslagen om er voor te zorgen dat iedereen hier prettig kan wonen. We zijn er trots op dat Westerveld een inclusieve samenleving is waarin iedereen, ongeacht beperking, kan meedoen.

2025: Jonge gezinnen uit de regio opgevangen

Dat het fijn wonen is in de gemeente Westerveld is in de regio niet onopgemerkt gebleven. Mede doordat wij hier als gemeente actief promotie voor hebben gemaakt zijn er de afgelopen jaren vanuit de steden steeds meer jonge gezinnen met kinderen afgekomen op onze dorpse, groene en ruime woonomgeving. Door de bereikbaarheid is het prima mogelijk om in Westerveld te wonen en ergens verderop te werken. Voorheen zagen we vooral uit het noorden gezinnen richting Westerveld trekken, zoals uit Assen en Groningen. De afgelopen jaren zien we ook steeds meer huishoudens uit de regio Zwolle richting Westerveld verhuizen. Voor betrekkelijk weinig geld hebben gezinnen hier een mooie woning met een ruime tuin kunnen kopen. Dit heeft gezorgd voor nieuw elan in onze dorpen.

2025: Bestaande woningvoorraad toekomstbestendiger gemaakt

In 2019 zagen we genoeg uitdagingen voor het wonen, maar ook op het gebied van duurzaamheid, zorg, welzijn en leefbaarheid was er werk aan de winkel. De dreigende krimp en vergrijzende bevolking heeft in onze gemeente een omslag in het denken teweeggebracht. Waar we voorheen vooral keken naar nieuwbouw, hebben we de afgelopen jaren meer evenwicht gezocht tussen nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad. Corporatiewoningen hebben gemiddeld een label B, en zijn goed op weg om in 2040 uit te komen op energieneutraal. Door woningbezitters te stimuleren om te investeren in de levensloopgeschiktheid en duurzaamheid van hun woning kunnen we nu zeggen dat de woningvoorraad beter aansluit op de wensen van onze inwoners. Door het informeren en faciliteren op het gebied van duurzaamheid hebben veel inwoners zelf maatregelen genomen om de eigen woning te verduurzamen. Nieuwbouwwoningen zijn niet langer per definitie aangesloten op het gasnet. Dit brengt ons dichterbij de doelstelling van een (aard)gasloos Westerveld in 2040. Duurzaam wonen leeft in Westerveld.

2025: Bijzondere woonvormen gerealiseerd

Wat we sinds 2019 hebben bijgebouwd is een waardevolle toevoeging geweest voor onze woningvoorraad. Naast meer levensloopbestendige woningen zijn er ook bijzondere woonvormen bijgekomen zoals patiowoningen, hofjes voor ouderen en duurzame woonvormen zoals natuur wonen (*perma cultuur*). Met het oog op de groei van het aantal kleine huishoudens en de mogelijkheden voor starters, is ook de bouw van ‘tiny-houses’ een ontwikkeling waar we trots op zijn. De gemeente heeft dergelijke initiatieven gefaciliteerd.

2025: In alle dorpen kunnen ouderen makkelijk zelfstandig blijven wonen

Er wonen nu meer ouderen in onze gemeente dan voorheen. We zien ook dat de gezinnen die jaren geleden naar onze gemeente zijn gekomen inmiddels een dagje ouder zijn geworden en in een andere levensfase komen. Kinderen zijn het huis uit en men is gaan nadenken over hoe men in de toekomst zou willen wonen. Waar mensen voorheen graag in een ruime woning op een ruime kavel woonden geven steeds meer inwoners de voorkeur aan wat kleiner wonen met een onderhoudsvriendelijke tuin. De "Lang zult u wonen "campagne is hiervoor een belangrijke stimulans geweest.

Met dank aan de investeringen in glasvezel en internetverbindingen kunnen veel oudere inwoners veel zelf via internet regelen, zoals boodschappen, en daardoor prima wonen in de kleinere kernen zoals Eemster en Wapserveen. Een deel van de oudere inwoners heeft de afgelopen jaren de stap gezet naar een kleinere, gelijkvloerse woning in een van onze voorzieningendorpen. Grondgebonden woningen met een kleine tuin, een comfortabel appartement of misschien een mooie, kleine wooneenheid in een opgesplitste woonboerderij.

Als gemeente hebben we vooral ingezet op het mogelijk maken dat onze oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Een groot deel van onze oudere inwoners heeft hier inderdaad voor gekozen. Voor veel ouderen is zo lang mogelijk wonen in de vertrouwde woonomgeving een gekoesterde wens. Wooncoaches zijn bij inwoners op bezoek geweest om te adviseren over het aanpassen van de woning. Dit heeft inwoners doen realiseren dat er binnen de huidige woning genoeg mogelijkheden zijn om op een prettige manier oud te worden. Zo hebben ouderen een traplift laten installeren in de woning, en ouderen met een ruime woning hebben een volledig woonprogramma op de begane grond gerealiseerd. Ook heeft het beschikbaar stellen van de zogenoemde *Blijverslening* huishoudens (financieel) geholpen bij het aanpassen van de woning. De lokale economie van bijvoorbeeld aannemers, winkeliers en hoveniers heeft hier van weten te profiteren. Meer ouderen kozen ervoor om deze diensten van lokale bedrijven af te nemen.

2025: Voorzieningen geconcentreerd in de voorzieningendorpen

Niet ieder dorp in onze gemeente beschikt over een volledig pakket aan voorzieningen. Echter hebben we in onze voorzieningendorpen de voorzieningen goed op peil kunnen houden. In de kleinere kernen is dit niet altijd mogelijk gebleken. Hierdoor zijn voorzieningen niet meer voor alle inwoners nabij. Maar door de spreiding over de verschillende voorzieningendorpen en het stimuleren van vervoersdiensten zijn deze nog altijd goed toegankelijk en bereikbaar.

2025: Laag of startersinkomen is geen belemmering om in Westerveld te wonen

Voor mensen met een laag inkomen zijn voldoende woningen beschikbaar in Westerveld. Wel zijn deze woningen meer dan voorheen te vinden in onze grotere dorpen. Dit sluit goed aan op de wensen van de doelgroep, namelijk in de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoerverbindingen. Dat de corporatie door de jaren heen woningen heeft verkocht in de kleinere kernen heeft een positief effect gehad op de leefbaarheid van onze dorpen. Deze woningen zijn grotendeels gekocht door jonge mensen die aan het begin van hun carrière stonden en aan jongeren uit het eigen dorp.

Naast de beschikbaarheid van woningen, hebben we ook aandacht gehad voor de betaalbaarheid van het wonen. Voor inwoners die aangewezen zijn op de sociale huur zijn er voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden. Starters op de woningmarkt hebben we geholpen door het aanbieden van een *starterslening*. Hierdoor is het voor veel starters toch mogelijk geweest om een betaalbare koop-woning te kopen. Waar we voorheen vooral keken naar de hoogte van de huur of hypotheek, kijken we nu veel meer naar de totale maandelijkse woonlasten van onze inwoners. Hierin spelen de energielasten een voorname rol. De voordelen van de energiemaatregelen en lagere energielasten voelen de bewoners nu iedere maand in de portemonnee.

3 Thematische verdieping van de visie

Hiervoor hebben we een wensbeeld geschetst van de gemeente Westerveld in 2025. We willen dit toekomstbeeld realiseren aan de hand van vijf hoofdthema's, waarbij we een antwoord geven op de gestelde vragen.

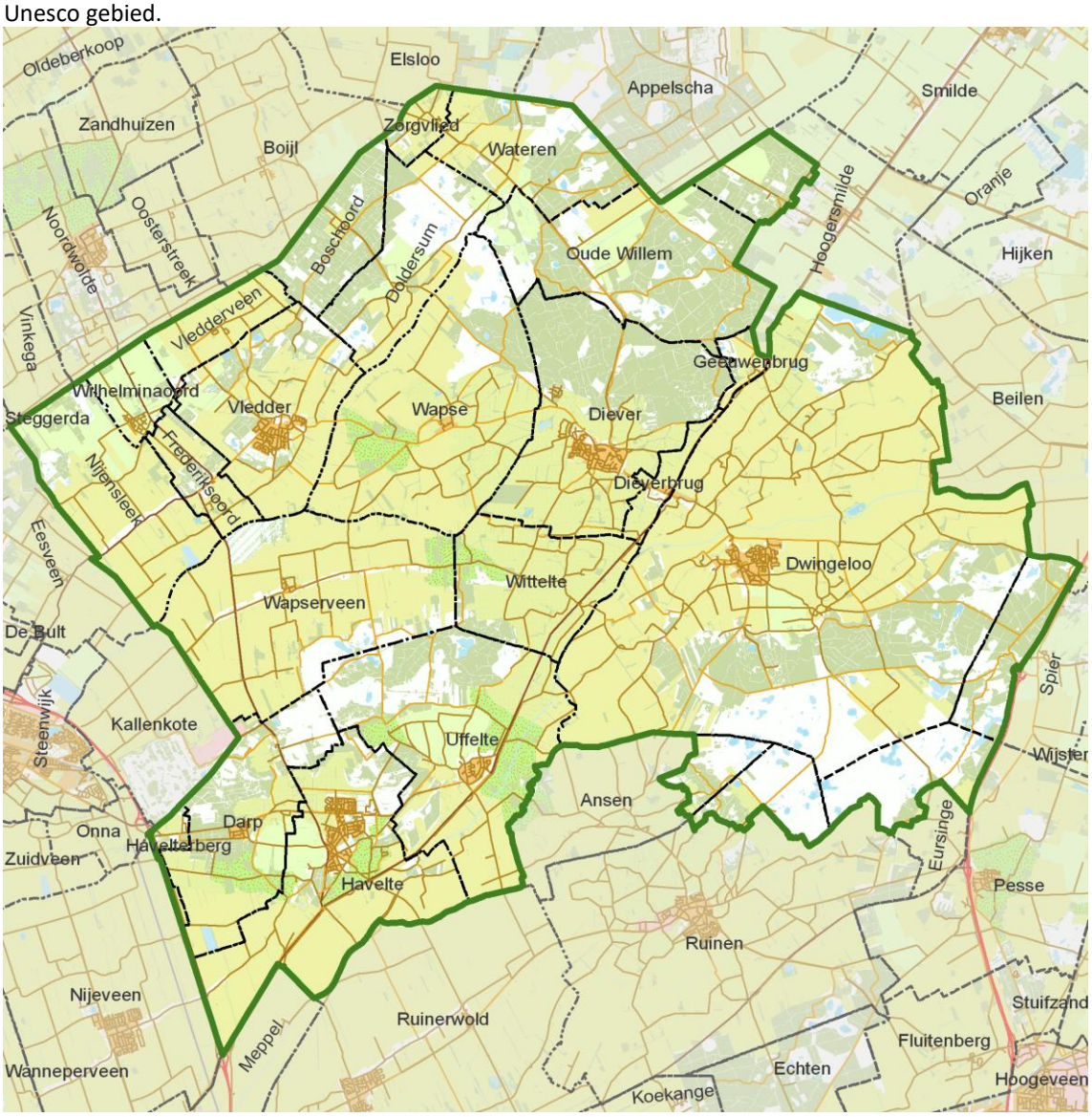
1. **Profileren als woongemeente:** Hoe kunnen we de aantrekkelijkheid van Westerveld versterken en ons beter positioneren als woongemeente?
2. **Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur:** Welke opgaven liggen op het dossier Sociale Volkshuisvesting (betaal baarheid, beschikbaarheid, investeringsopgave, passend toewijzen)?
3. **Bestaande voorraad en verduurzaming:** Hoe gaan we werken aan de verduurzaming en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad?. Naast de beleidsaandacht van de gemeente en haar partners zijn er ook tal van burgerinitiatieven om woningen en omgeving te verduurzamen.
4. **Wonen met zorg:** De extramuralisering en de decentralisaties in het sociale domein vragen volop aandacht. Hoe zich dit precies ontwikkelt in de voorkeuren van mensen is nog onduidelijk; in welke mate hechten mensen aan een beschutte omgeving? Ook gaan we in op de rol die de gemeente en de corporatie kan of moet spelen in de huisvesting van speciale doelgroepen, en de begeleiding van zorgbehoevenden bij het langer zelfstandig wonen?
5. **Woningmarktopgave (nieuwbouw, transformatie):** Hoe groot is de behoefte aan aanvullende woningbouw in onze kernen? We gaan in op nieuwbouw, verkoop en liberalisatie van huurwoningen, en op mogelijkheden voor nieuwbouw voor de koopsector.

In de volgende paragrafen Per thema lichten we de opgaven die daar liggen verder toe. Vervolgens geven we aan wat we de komende jaren willen bereiken en hoe we dat gaan doen.

3.1 Profileren als woongemeente

Situatieschets: profileren als woongemeente

Westerveld is een mooie gemeente om te wonen. Het is van oudsher een agrarische gemeente met veel bossen en heidevelden, waarvan deels beschermd bos- en natuurgebied. Zo zijn de gebieden Drents-Friese Wold en Leggelderveld, Dwingelderveld en Holtingerveld aangewezen als Natura 2000-gebied. Het Drents - Friese Wold en het Dwingelderveld hebben tevens de status van Nationaal Park. Het gebied Frederiksoord-Wilhelminaoord, de Koloniën van Weldadigheid, is genomineerd als Werelderfgoed / Unesco gebied.



De prachtige omgeving en de vele ruime woningen met grote kavels maken onze gemeente een geliefde gemeente om te wonen. Niet alleen voor mensen die hier al hun hele leven wonen, maar ook voor mensen van buitenaf vanwege het dorpse en groene woonmilieu.

In een onderzoek naar de leefstijlen van huishoudens in onze gemeente komen drie groepen sterk naar voren: ‘landelijk leven’, ‘vrijheid en ruimte’ en ‘welverdiend genieten’. De groep ‘landelijk leven’ bestaat uit landelijk wonende huishoudens die dit doen vanwege agrarisch werk of de rust en natuur. ‘Vrijheid en ruimte’ vormt met bijna 20% de tweede groep. Dit zijn veelal stellen en gezinnen die bewust de ruimte

buiten de stad opzoeken. De derde grote groep is ‘welverdiend genieten’. Het gaat hier met name om de subgroep ‘tevreden babyboomers’. Deze groep kenmerkt zich door stellen en alleenstaanden in koopwoningen die nog actief in het leven staan. Een deel geniet al van het pensioen.

Tabel 3.1: Kenmerken van de 3 meest voorkomende leefstijlen in gemeente Westerveld, 2016

1. Landelijk leven	2. Vrijheid en Ruimte	3. Welverdiend Genieten
3.134 huishoudens **38,6%** van totaal	**1.535** huishoudens **18,9%** van totaal	**932** huishoudens **11,5%** van totaal
• Zeer landelijk • Vrijstaande koopwoning • Honkvast • Hoge woningwaarde • Getrouwd • Maatschappelijk actief • 55-plus • Goede doelen	• Landelijk • Dorpen • Gezinnen • Getrouwd • 40 tot 60 jaar • 2-onder-1-kap/vrijstaand • Koopwoning • Meer dan één auto	• Koopwoning • Gemiddelde woningwaarde • 55-plus • Hoge opleiding • Bezit auto • Goede doelen • Kleinkinderen

Bron: Gemeente Meppel & Westerveld, resultaten Vijfhoek (2016).

Gedurende de jaren van economische crisis rond 2010 is het aantal vestigers in onze gemeente teruggelopen. Nu de economie steeds verder aantrekt, neemt het aantal vestigers weer toe. Mensen blijven minder in de stad wonen, waardoor mensen vanuit bijvoorbeeld regio Zwolle in Westerveld zoeken naar een woning. In de bestaande woningen en door onderscheidende kunnen zij in Westerveld hun plek vinden. Een mooi voorbeeld is de ontwikkeling van energiezuinige koloniewoningen van de toekomst in Frederiksoord en Wilhelminaoord.

Bereikbaarheid en werkgelegenheid

Naast goede woningen en een mooie omgeving zijn ook nabijheid van voldoende werkgelegenheid en bereikbaarheid belangrijk voor onze aantrekkelijkheid. Westerveld is onderdeel van de economische regio rond Zwolle. Ongeveer twee op de drie inwoners in Westerveld werkt elders in Nederland. Deze werkgelegenheid bevindt zich met name ten zuiden van onze gemeente. Om het economisch centrum van de regio te bereiken is bereikbaarheid belangrijk.

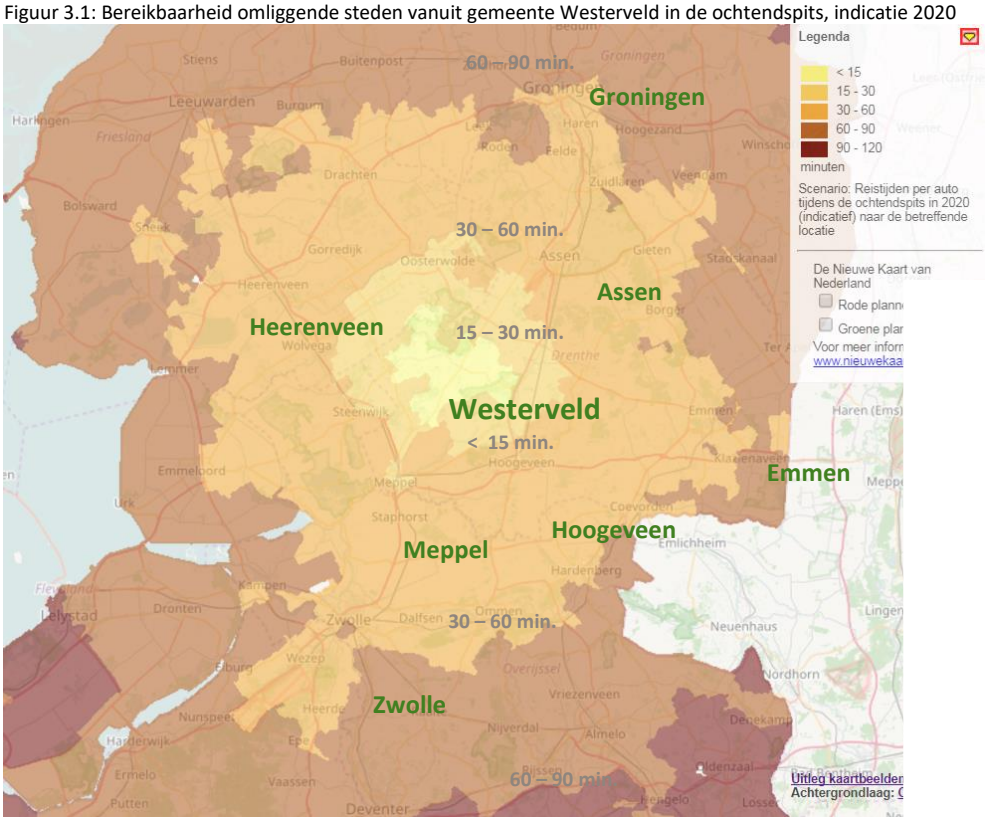
Tabel 3.2: Aantal werkzame personen uit Westerveld en afstand hemelsbreed vanuit gemeente Westerveld, 2015

Regio		Banen (x 1.000)	Afstand (km)	Gemeente	Banen (x 1.000)	Afstand (km)
Drenthe	Zuidwest	4	7	Westerveld	2,3	0
	Noord	0,5	24	Meppel	1,2	16
	Zuidoost	0,1	40	Steenwijkerland	0,5	16
Overijssel (PV)		1,1	31	Hoogeveen	0,4	19
Friesland (PV)		0,5	29	Zwolle	0,4	37
Groningen (PV)		0,2	48	Assen	0,2	27
Noord-Holland (PV)		0,2	106	Midden-Drenthe	0,2	18
Rest van Nederland		0,5		De Wolden	0,2	16

Bron: CBS Statline (2017).

Dankzij de A28 en A32 zijn Meppel, Hoogeveen en Zwolle goed bereikbaar. Dit maakt Westerveld aantrekkelijk om te wonen en elders te werken. In onderstaande kaart is weergegeven in hoeveel minuten een bepaalde plek in Nederland tijdens de ochtendspits per auto te bereiken is vanuit Diever (verwachting 2020).

Figuur 3.1: Bereikbaarheid omliggende steden vanuit gemeente Westerveld in de ochtendspits, indicatie 2020



Bron: Nationale bereikbaarheidskaart (2017).

Leefbaarheid in de dorpen

Naast bereikbaarheid is de leefbaarheid in dorpen belangrijk. Voorzieningen worden vaak als een belangrijke graadmeter hiervoor gezien. De gemeente kent momenteel een goed en gevarieerd voorzieningenniveau. De voorzieningenstructuur verandert door allerlei maatschappelijke trends, zoals digitalisering en economische schaalvergroting. In de structuurvisie is reeds geconstateerd dat het niet haalbaar zal zijn om in alle dorpen voorzieningen op het zelfde peil te houden.

De ervaring leert echter dat leefbaarheid en woongenot in de dorpen zeker niet alleen bepaald wordt door de aanwezigheid van voorzieningen. Ook een aantrekkelijke openbare ruimte en sociale samenhang zijn belangrijk voor de beleving van leefbaarheid. Juist op deze kwaliteiten scoren de dorpen in de gemeente Westerveld goed.

Wat willen we bereiken?

We willen onze kwaliteiten als woongemeente versterken en benutten. Dit vormt namelijk een goede basis om (jonge) gezinnen van buiten de gemeente Westerveld te verleiden om in onze gemeente te komen wonen. Door de kwaliteiten kenbaar te maken, zien we kansen voor het aantrekken van gezinnen vanuit de meer verstedelijkte regio rond Zwolle.

Op het vlak van leefbaarheid willen we de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen en het buitengebied in stand houden. Dit benaderen we vanuit het principe ‘schoon, heel en veilig[3]’.

[3] Dit betekent onder meer geen zwerfafval op straat, straatmeubilair dat in goede staat is en goedwerkende straatverlichting.

Richtingen en beleid

- We willen jonge gezinnen in de regio (met name in de regio Zwolle) bewust maken van de aantrekkelijkheid van Westerveld als woongemeente; door het realiseren en promoten van aantrekkelijke (nieuwe) woningen en woonmilieus en het opzetten van een promotiecampagne.
- Onderdeel van onze aantrekkingskracht is de vrijheid die inwoners in Westerveld hebben om hun woning naar eigen wens aan te passen en (kleinschalige) beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis te realiseren.
- Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor gezinnen zetten we in op een goed basisniveau van voorzieningen. In de huidige Sociale Structuurvisie hebben we aangegeven dat we het belangrijk vinden dat voorzieningen aansluiten bij de behoefte van bestaande en nieuwe inwoners. De kwaliteit van voorzieningen vinden we daarbij belangrijker dan de nabijheid hiervan. Wij ondersteunen initiatieven uit de dorpen die gericht zijn op het vergroten van de leefbaarheid.
- Wij koesteren de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen. Verdichting in de dorpskernen past hier in beginsel slechts beperkt bij. Prioriteit heeft het concreet invullen van lege of herontwikkelingslocaties in onze dorpen (inbreidingslocaties) waar dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt; bijvoorbeeld door het vertrek van een bedrijf of voorziening, zoals de vrijkomende voormalige agrarisch bebouwing in de dorpskern. Waar dergelijke invulling van open plekken niet mogelijk is, is kleinschalige nieuwbouw bij de dorpen mogelijk om in de (lokale en regionale) behoefte te voorzien.

Acties 'Profileren als woongemeente':

- ✓ Onderzoeken hoe we de kwaliteit van het wonen in Westerveld beter onder de aandacht kunnen brengen in de regio Zwolle.
- ✓ Op basis van dit onderzoek stellen we een promotieplan op voor de komende jaren.
- ✓ Inventarisatie van 'lege plekken' binnen kernen met potentie voor inbreiding.
- ✓ Inzet subsidieregeling Maatschappelijke initiatieven voor leefbaarheidsinitiatieven.

3.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur

Situatieschets 'beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur'

Het is de maatschappelijke taak van gemeente en woningcorporaties om te zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting voor mensen die niet volledig op eigen (financiële) kracht in huisvesting kunnen voorzien. Het gaat dan om huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen (tot € 36.798, prijspeil 2018). Corporatie Actium bezit ongeveer 1.600 woningen in onze gemeente, waaronder circa 1.500 zelfstandige woningen en nog eens circa 100 intramurale woonplekken. Het aantal actief woningzoekenden[4] is laag: ongeveer 3% van de ruim 1.300 ingeschrevenen. Het hoge aandeel niet actief woningzoekenden kan verschillende redenen hebben: mensen schrijven zich in uit voorzorg (en bouwen op die manier een lange inschrijftijd op) of het aanbod sluit niet aan op de vraag waardoor men niet reageert. Daarnaast staan er ook mensen ingeschreven die al in een huurwoning wonen, hier is dan geen extra woningvraag maar vooral een kwalitatieve vraag (behoefte aan een ander type woning).

Beschikbaarheid

In 2016 heeft de gemeente een woningmarktonderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in Westerveld. Hieruit komt naar voren dat de vraag naar (sociale huur-) woningen zich de komende jaren met name concentreert in de voorzieningendorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder.

[4] Bij Actium ingeschreven woningzoekenden met minimaal één reactie in de laatste 12 maanden.

Het gewenste aantal sociale huurwoningen hangt af van de groei van het aantal huishoudens in de gemeente en de inkomensgroei die zij doormaken. Afhankelijk van de economische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar afhankelijk van de inkomensontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen op de lange termijn tot 2025 iets afneemt (met 125 woningen) of hoogstens op het huidige niveau blijft. Voor de eerste jaren kan een kleine toevoeging van sociale huurwoningen mogelijk zijn om in een actuele vraag te voorzien, bijvoorbeeld als gevolg van de 'Aanpak Vitale vakantieparken Drenthe 2018-2024', waardoor voor bewoners van vakantieparken alternatief aanbod gevonden moet worden; vaak in de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente. De effecten hiervan moeten de komende jaren geleidelijk inzichtelijk worden.

Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen die niet tot de doelgroep behoren ('scheefwoners'). Het gaat dan om circa 15% van de huurders van een sociale huurwoning van Actium in Westerveld. Mocht deze doelgroep niet meer in de sociale huur blijven wonen, dan zijn nog minder sociale huurwoningen nodig. Het is echter moeilijk te voorspellen of deze doorstroming tot stand komt. Dit is afhankelijk van wetgeving en de beschikbaarheid van alternatieven.

Huisvesting vergunninghouders

Door een instroom van vluchtelingen is de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders de afgelopen jaren opgelopen, maar vanaf 2018 is de taakstelling weer teruggelopen naar 28 mensen. Voor 2019 loopt het nog verder terug (9 personen voor de 1e helft van 2019). Dit geeft al gelijk de ongrijpbaarheid aan voor de omvang van de woningbehoefte voor vergunninghouders: deze is bijzonder lastig te voorspellen.

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit willen wij in eerste instantie invullen binnen de sociale huurvoorraad. We willen echter voorkomen dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden door de huisvesting van vergunninghouders in het gedrang komen.

Op het moment dat de beschikbaarheid voor reguliere woningzoekenden aanzienlijk afneemt, gaan we samen met de corporatie alternatieve huisvestingsvormen voor vergunninghouders verkennen, en desgewenst implementeren. Deze oplossingen zoeken we in eerste instantie binnen de bestaande woningvoorraad van corporaties. Indien dit geen soelaas biedt dan onderzoeken we oplossingen binnen het overige bestaande vastgoed in onze gemeente of de realisatie van tijdelijke huisvesting.

Vanwege de onvoorspelbaarheid van de woningbehoefte voor vergunninghouders en ter voorkoming van verdringen van reguliere woningzoekenden op de sociale huurmarkt, zullen we de beschikbaarheid van sociale huurwoningen jaarlijks samen met Actium monitoren.

Woonwagens

Wonen in een woonwagen voorziet in een woonbehoefte en eigen wooncultuur. In de gemeente Westerveld wordt ruimte geboden aan deze behoefte op 5 locaties met in totaal 24 woonwagens. Met dit aantal woningen voorzien we naar huidige inzichten in de woningbehoefte, te meer daar het aantal plaatsen (ruim) boven het landelijke gemiddelde ligt. Om adequaat in te kunnen spelen op de behoefte aan standplaatsen zal de gemeente in 2019 met Actium de behoefte naar woonwagens en woonwagenstandplaatsen in de gemeente Westerveld onderzoeken en vergelijken dit met het beschikbare aanbod.

Huisvesting EU-migranten

Een deel van de werkgelegenheid in Westerveld en omliggende gemeenten wordt ingevuld door mensen uit Midden- en Oost-Europese EU-landen. Een deel van deze migranten komt tijdelijk om seizoensgebonden arbeid te doen. Een ander (vaak kleiner) deel vestigt zich permanent in Nederland. De

laatste groep kan een beroep doen op een reguliere woning. Dit verhoogt wel de behoefte aan met name sociale huurwoningen. Om ook tijdig een woning te kunnen krijgen zullen gemeente en Actium EU-migranten tijdig informeren over de inschrijfmogelijkheid voor een sociale huurwoning.
Voor mensen die kortdurender in Nederland verblijven zijn alternatieve (tijdelijke) woonvoorzieningen nodig. Nu vinden zij huisvesting op bijvoorbeeld vakantieparken, wat in het kader van Vitale Vakantieparken niet wenselijk is. Bovendien vinden wij het belangrijk dat arbeidsmigranten op een goede manier kunnen wonen in de gemeente waar de vraag zich aandient. Er zijn binnen de gemeente met enige regelmaat initiatieven om in deze vraag te voorzien. Het gaat dan om een tijdelijke woonvorm; buiten de sociale huurvoorraad. De gemeente zoekt samenwerking met buurgemeenten in Drenthe en Overijssel om de behoefte aan deze woonvormen in beeld te brengen en om de voorwaarden te bepalen voor deze huisvestingsvormen. Te denken is aan de toepassing van minimale kwaliteitsnormen (bijvoorbeeld van de Stichting Normering Flexwonen). Op basis hiervan stelt zij beleid vast of en onder welke voorwaarden de gemeente meewerkt aan dergelijke huisvestingsinitiatieven.

Betaalbaarheid van het huren
We vinden het niet alleen belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn, deze moeten ook betaalbaar zijn en blijven voor de mensen met een laag inkomen. Corporaties moeten bij het toewijzen van woningen strikte regels volgen. Zoals 80% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (de primaire doelgroep). Daarnaast mogen zij maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 (de secundaire doelgroep). Tot slot mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen, waarbij urgenten voorrang genieten.
Daarnaast is sinds 2016 'passend toewijzen' van kracht. Dit betekent dat huishoudens een woning moeten krijgen die aansluit bij hun inkomen: 95% van de huishoudens met een inkomen onder de grenzen van Huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (rond € 600[5], prijspeil 2018). Deze maatregel moet enerzijds voorkomen dat huishoudens een woning toegewezen krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen, anderzijds wil het Rijk de uitgaven aan Huurtoeslag hiermee beperken. Het is daarom belangrijk dat de corporatie voldoende huurwoningen heeft met een huur tot de aftoppingsgrenzen.

In Westerveld betalen huurders in een sociale huurwoning momenteel gemiddeld ongeveer netto 410 euro per maand (na aftrek van Huurtoeslag). Betaalbaar wonen is echter meer dan alleen de huurprijs van de woning. Energielasten en gemeentelijke heffingen spelen ook een rol in de woonlasten. Als we rekening houden met de overige lasten, dan bedragen de gemiddelde woonlasten circa € 575 per maand. Gezinnen zijn met € 710 per maand gemiddeld gezien het meeste kwijt aan woonlasten. Dit komt enerzijds door de hogere energielasten, anderzijds speelt mee dat zij netto meer huur betalen. We zien dat deze huishoudens veelal een hoge bruto huur hebben en minder huurtoeslag ontvangen.

Tabel 3.3: Huur- en woonlasten van huishoudens in een corporatiewoning, per maand

	Aantal huishoudens	Netto besteedbaar inkomen	Huur			Overige woonlasten		Woon-lasten
			Bruto	Toe-slag	Netto	Energie, water etc.	Gemeente-lijk	
1 phh tot AOW	340	€ 17.500	€ 489	€ 101	€ 389	€ 93	€ 48	€ 530
1 phh AOW	390	€ 17.000	€ 496	€ 114	€ 382	€ 95	€ 48	€ 524
2 phh 25 tot AOW	120	€ 27.300	€ 537	€ 62	€ 474	€ 133	€ 64	€ 671
2 phh AOW	255	€ 25.300	€ 519	€ 101	€ 417	€ 120	€ 64	€ 602
Gezin	130	€ 34.700	€ 553	€ 72	€ 481	€ 164	€ 64	€ 709
Eenoudergezin	110	€ 25.800	€ 557	€ 157	€ 399	€ 129	€ 64	€ 592
Totaal	1.370[1)]	€ 25.802	€ 512	€ 103	€ 409	€ 112	€ 55	€ 576

[1)] Totaal wijkt af doordat de groep 'onbekend' niet opgenomen is in de tabel.
Bron: Lokale Monitor Wonen (2017).

[5] Tot € 597,30 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 640,17 voor drie- of meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2018).

Volgens recent woonlastenonderzoek van de Drentse corporaties, uitgevoerd door Companen, heeft in de gemeente Westerveld 21% een potentieel betaalrisico. Dit is lager dan elders in de regio.
Het aandeel huishoudens met een betaalrisico ligt onder gezinnen hoger dan gemiddeld. In Drenthe is bij ongeveer 45% van de gezinnen het netto besteedbaar inkomen te laag om aan alle uitgaven te kunnen voldoen[6]. Bij een gemiddeld eenpersoonshuishouden tot de AOW-grens ligt het risico op betalingsproblemen dan ook hoger dan gemiddeld: op 33%.

Wat willen we bereiken?

We willen zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen zodat ook huishoudens die niet in staat zijn op eigen (financiële) kracht in huisvesting te voorzien goed kunnen wonen in onze gemeente. De betaalbaarheid van het wonen willen we benaderen vanuit de totale woonlasten van huishoudens (dit zijn dus de huurlasten én uitgaven aan energie en gemeentelijke heffingen). De gemeente maakt samen met Actium en huurdersorganisatie MEVM prestatieafspraken om deze doelen te realiseren. Zodra de Woonvisie is vastgesteld maken de partijen meerjaren prestatieafspraken.

Richtingen en beleid

- Voor de sociale huur voorzien we dat in de verdere toekomst geleidelijk minder woningen nodig zijn. We zetten voor de eerste jaren in op **behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen (1.500) en op langere termijn na circa vijf jaar een beperkte afname (-125)**. Nieuwbouw van sociale huur is gewenst voor kwalitatieve vernieuwing van de voorraad. Hier kan verkoop of herstructurering tegenover staan. Bij aantoonbare behoefte, bijvoorbeeld als gevolg komst van EU-migranten of aanpak Vitale Vakantieparken, kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. De gemeente voert samen met buurgemeenten een verkenning uit naar de vraag vanuit EU-migranten.
- We willen de **slaagkansen**[7] voor de **laagste inkomens** ook bij passend toewijzen waarborgen. Om dit bereiken vragen we Actium om te zorgen voor toewijzing van voldoende woningen met een huurprijs tot € 640 (2e aftoppingsgrens, prijspeil 2018). Jaarlijks maken we met Actium en huurdersorganisatie MEVM prestatieafspraken over de verdeling van het huurwoningenaanbod over de huurprijsklassen. Hiervoor monitoren we gezamenlijk de verhuringen en druk op de sociale huurmarkt.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de **huisvesting** van **vergunninghouders**. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:
    - Deze taakstelling vangen we bij voorkeur op binnen de sociale huurvoorraad. We maken met Actium jaarlijks prestatieafspraken over de huisvesting.
    - We vinden het hierbij belangrijk dat de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden niet in het gedrang komen. Daarom vragen wij de corporatie om maximaal rond 20% van de vrijgekomen woningen toe te delen aan bijzondere doelgroepen (waaronder vergunninghouders). Dit vraagt om doorlopend monitoren van toewijzingen.
    - Indien het niet mogelijk is om vergunninghouders te plaatsen binnen de reguliere sociale woningvoorraad dan zoeken we samen met Actium naar alternatieve oplossingen. We kijken dan in eerste instantie naar mogelijkheden binnen het overige bestaande vastgoed en in tweede instantie naar mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke woonruimte.
    - De gemeente heeft, in samenwerking met Vluchtelingenwerk, een inspanningsverplichting in de nazorg bij de huisvesting van vergunninghouders.
- **Verkoop van corporatiewoningen** kan een bijdrage leveren aan de differentiatie van het woning-aanbod en de vitaliteit van onze kernen. Voor Actium is verkoop van woningen tevens een manier

[6] Hierbij wordt gekeken naar woonlasten en overige uitgaven. Deze overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat een huishouden minimaal moet uitgeven om in de basisbehoefte te voorzien.
[7] Het aandeel woningzoekenden dat een woning krijgt toegewezen.

om geld op te halen ten behoeve van investeringen in de bestaande woningvoorraad (zoals verduurzamen). Bij de verkoop van corporatiewoningen hanteren we de volgende aandachtspunten:
  - Voor onze inwoners is het een kans om een koopwoning in het eigen dorp te bemachtigen. De woning wordt eerst aan de zittende huurder aangeboden.
  - In de prestatieafspraken leggen we vast in welke volgorde de woning wordt aangeboden.
  - Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen overblijven om in de behoefte te voorzien (op basis van het woningmarktonderzoek minimaal 1.500).
  - Het huidige verkoopbeleid van Actium is gericht op verkoop in met name de kleinere kernen van onze gemeente. Om ook in de toekomst betaalbaar wonen voor iedereen binnen onze gemeente bereikbaar te houden en de leefbaarheid van de kernen te waarborgen, vragen wij aan de corporatie om in alle kernclusters sociale huurwoningen aan te blijven bieden (Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder). Dit betekent dat hoewel in niet ieder dorp nog sociale huurwoningen beschikbaar zijn deze op (beperkte) afstand wel aanwezig zijn.
  - De huisvesting van vergunninghouders en de uitstroom vanuit instellingen of wellicht vanuit de aanpak Vitale Vakantieparken legt druk op de beschikbare huurwoningen. Om een tijdelijke druk op de sociale huurmarkt te verlichten, vragen we van de corporatie een flexibele houding. Een van de manieren waarop dit kan, is een tijdelijke verkoopstop.
- In het kader van de betaalbaarheid van het wonen houden we de gemeentelijke lasten zo laag mogelijk. Daarnaast werken we met de corporatie en de huurdersorganisatie een **woonlastenbenadering** uit: met aandacht voor de huurprijs, energielasten en gemeentelijke heffingen. Een duurdere energiezuinige woning kan namelijk voor de bewoner toch voordelig zijn in totale lasten.
- We gaan met de corporatie en maatschappelijke teams in overleg hoe we vorm kunnen geven aan een effectieve samenwerking ter voorkoming van en het helpen van huurders met betalingsproblemen en/of sociale problematiek. Mogelijk kunnen immers maatschappelijke teams een rol spelen in de coaching van huishoudens. Gezien de hoge woonlasten en naar verhouding hoog aandeel huishoudens met een betalingsrisico leggen we de focus op gezinnen.
- Om bij te dragen aan de **betaalbaarheid van nieuwbouw** brengt de gemeente per te realiseren sociale huurwoning een vaste lage grondprijs in rekening, overeenkomstig het gemeentelijk grond(prijs)beleid.

Acties voor 'beschikbaarheid en betaalbaarheid':
- ✓ Samen met Actium monitoren we jaarlijks de druk op de sociale huurvoorraad (in overleg met de corporatie bepalen we geschikte indicatoren, zoals slaagkansen, inschrijfduur, zoektijd etc.).
- ✓ De resultaten betrekken we bij de prestatieafspraken. Hierbij ligt de focus op het minimaal gelijk houden van kansen voor verschillende type woningzoekenden (naar huishoudenstype, inkomenssituatie, woonplaats).
- ✓ In samenwerking met Actium en huurdersorganisatie MEVM gaan we in gesprek over het uitwerken van een woonlastenbenadering.
- ✓ Met Actium, MEVM en maatschappelijke teams ontwikkelen we een effectieve aanpak ter voorkoming van betalingsproblemen onder huishoudens met een laag inkomen. Hierbij onderzoeken we bijvoorbeeld de mogelijkheden van het invoeren van de Voorzieningenwijzer[8].
- ✓ Per te realiseren sociale huurwoning brengt de gemeente een vaste lage grondprijs in rekening. De gemeente onderzoekt of de gehanteerde grondprijs in verhouding staat tot de gangbare grondprijzen in de regio. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek stellen we de vaste grondprijs bij. Daarbij betrekken we ook mogelijke incentives om via grondbeleid kwalitatieve ambities te stimuleren.

[8] De Voorzieningenwijzer helpt bewoners bij het besparen op de vaste lasten. Experts komen bij de bewoners over de vloer om de vaste lasten te inventariseren en geven advies over mogelijke besparingen. Momenteel lopen pilots in Assen en Hoogeveen.

3.3 Naar een toekomstbestendige woningvoorraad

De toevoegingen aan de woningvoorraad zijn relatief beperkt ten opzichte van de bestaande voorraad; het gaat om slechts enkele procenten. Dit vraagt dat we ook aandacht hebben voor toekomstbestendigheid van de bestaande woningen. Het is van belang dat deze woningen aansluiten op de toekomstige woningvraag. Gezien de verdere vergrijzing betekent dit dat we met onze huidige woningvoorraad in moeten spelen op een toenemend aantal ouderen. Daarnaast worden er steeds strengere eisen gesteld aan de energiezuinigheid van woningen. Het is daarom zaak dat we de komende jaren stappen zetten in het verduurzamen van onze woningvoorraad.

Situatieschets energiezuinig wonen

In 2013 is in het SER Energieakkoord vastgelegd dat alle inwoners in Nederland in 2050 in een energieneutrale woning wonen. In het verlengde van deze afspraken heeft de provincie Drenthe samen met gemeenten, corporaties en andere belanghebbenden in 2016 de Energiedeal bekrachtigd. In de Energiedeal is vastgelegd dat in 2040 geen enkele woning in de provincie Drenthe nog afhankelijk is van fossiele brandstoffen. Om zoveel mogelijk energieneutraal te wonen wordt volledig ingezet op duurzame energie en energiebesparende maatregelen. Ook dient de Energiedeal bij te dragen aan het verminderen van de maandelijkse energielasten van inwoners, het creëren van werkgelegenheid in de provincie en tot slot het behalen van klimaatdoelstellingen.
Omdat de meeste woningen die we nu hebben er richting 2040 nog steeds staan, ligt onze grootste uitdaging bij het verduurzamen van de bestaande voorraad. Energiebesparing is echter niet enkel het gevolg van energiebesparende maatregelen aan woningen, ook het gedrag van bewoners speelt een rol. Het is daarom belangrijk dat inwoners bewust zijn van de mogelijkheden om zelf energie te besparen.

Bij het verduurzamen van de woningvoorraad ligt de grootste opgaven in het meekrijgen van particuliere woningbezitters. Ruim 70% van woningen in Westerveld is namelijk een koopwoning. Daarnaast wordt onze gemeente gekenmerkt door veel grote vrijstaande woningen (waaronder veel oude woonboerderijen). Het verduurzamen van deze woningen is veelal een kostbare aangelegenheid. Het aanpassen van koopwoningen ligt grotendeels in handen van de eigenaren. Wij kunnen eigenaren informeren over de mogelijkheid en meerwaarde van energetische maatregelen.
Voor het verduurzamen van de sociale huurvoorraad willen we prestatieafspraken maken met Actium en MEVM; bijvoorbeeld over het aanbrengen van isolerende maatregelen en zonnepanelen. Corporaties in Nederland hebben een landelijk akkoord gesloten waarin vastgelegd is dat de voorraad in 2021 een gemiddelde Energie-index van 1,21 tot 1,40[9] heeft (oude label B). In 2017 had de sociale huurvoorraad in Westerveld een gemiddelde Energie-index van 1,59 (dit staat gelijk aan energielabel C). Om de Energie-index de komende jaren verder omlaag te brengen naar 1,21 à 1,40, zet Actium in op het aanbrengen van energetische maatregelen aan de huurwoningen, zoals extra isolerende maatregelen en zonnepanelen.

Wat willen we bereiken?

In 2040 of zoveel eerder is onze woningvoorraad energieneutraal. Omdat een groot deel van de woningen die we dan hebben er nu al staan, ligt er een grote opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Naast verduurzamen van de woningen willen we ook dat woningen zelfvoorzienend zijn (direct of indirect).

[9] Dit staat gelijk aan energielabel B. De energieprestaties van woningen werden tot voor kort aangeduid met energielabels. Hierbij stond een label A voor zeer energiezuinig, en label G voor zeer onzuinig. Inmiddels is overgestapt op de meetmethodiek Energie-index (EI).

Op kortere termijn streven we naar een gemiddelde energie-index van tussen 1,21 en 1,40 voor corporatiewoningen (2020) en het bewust maken van onze inwoners om zelf te investeren in energetische maatregelen.

Richtingen en beleid

- De gemeente werkt op basis van de Drentse Energiedeal, de Regionale Energiestategie en de Warmtetransitievisie nadere maatregelen uit voor het verduurzamen van woningen in de koop- en particuliere huursector. Corporatie Actium heeft zich als medeondertekenaar van de Energiedeal gecommitteerd aan het verduurzamen van de sociale huurvoorraad. Omdat we al hard aan de weg timmeren op het gebied van duurzaamheid, zetten we de komende jaren in op het continueren van het huidige beleid. Daarnaast willen we onderzoeken welke maatregelen we nog meer kunnen nemen om de woningvoorraad te verduurzamen.
- Met de corporatie maken we prestatieafspraken over het verbeteren van de energiezuinigheid van de sociale huurvoorraad; passend bij landelijke en lokale doelstellingen op het gebied van duurzaamheid:
    - In het kader van de betaalbaarheid van het wonen vinden we het belangrijk dat bij het verduurzamen van sociale huurwoningen de **woonlasten voor de zittende huurders minimaal gelijk** blijven en bij voorkeur afnemen. Een goed voorbeeld hiervan is dat de huurwoningen in Westerveld zijn (of worden) voorzien van PV-panelen zonder dat dit effect heeft op de huurprijs.
    - Het moet voor eigenaren van voormalige corporatiewoningen mogelijk zijn om op logische momenten **mee** te **liften bij duurzaamheidsprojecten** van de corporatie (alleen van toepassing bij versnipperd bezit, zoals rijwoningen waarvan deel van de woningen particulier bezit is).
- We willen samen met Actium en MEVM huurders bewust maken van het belang en de mogelijkheden om energiezuinig te wonen. We zetten in op bewustwording en **gedragsbeïnvloeding** bij bewoners. Het inzetten van een '**energiecoach'** is hiervoor een van de mogelijkheden: voor huurders, maar zeker ook woningeigenaren. MEVM heeft inmiddels mensen opgeleid tot energiecoach.
- We willen particuliere woningeigenaren bewust maken van de noodzaak en de lange termijn voordelen (onder andere lagere woonlasten) van investeren in duurzaamheid. De eerste stap is vaak het beter isoleren van de woning, door middel van het aanbrengen van dubbelglas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. Om woningeigenaren in beweging te krijgen hebben we de volgende strategie:
    - We zetten in op bewustwording en gedragsbeïnvloeding van woningeigenaren. Een mogelijke optie is de inzet van een 'energiecoach' die inwoners kan informeren over de voordelen en mogelijkheden binnen de woning. We leggen hierbij de verbinding met de campagne "Lang zult u wonen" waar naast handige tips qua wonen ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt.
    - We informeren inwoners over energetische maatregelen in de woning. Met het Drentse Energieloket informeren we inwoners over energiebesparing, hernieuwbare energie en financieringsmogelijkheden Daarnaast zij we lid van de 'Duurzame huizen'. Inwoners kunnen dan een kijkje nemen in woningen waar al maatregelen zijn genomen;
    - Daarnaast stimuleren we particuliere woningeigenaren tot het daadwerkelijk aanbrengen van energetische maatregelen door het beschikbaar stellen van bijvoorbeeld een 'duurzaamheidslening'. Hiermee kunnen particulieren tegen een gunstig rentetarief een lening krijgen om energetische verbeteringen in de woning te financieren. Ook continueren we de 'duurzaamheidsbon'. Dit is een extra subsidie van maximaal € 500 bij de uitvoering van een tweede duurzaamheidsmaatregel.
- Naast het investeren in energetische maatregelen zetten we ook in op het duurzaam opwekken van energie en benutten van alternatieve (warmte)energiebronnen; onder meer gericht op een (aard)gasloze warmtevoorziening. Wij werken hiertoe uiterlijk in 2021 onze Warmtetransitievisie uit. Daarnaast stimuleren we door financiële ondersteuning aan eigenaar-bewoners het opwekken van

zonne-energie (inzet '**zonnelening'**). We onderzoeken of deze lening ingezet kan worden in combinatie met de 'blijverslening' en de 'duurzaamheidslening'.

- Ook kijken we naar de mogelijkheden voor het ondersteunen van energiecoöperaties (bijvoorbeeld voor de aanleg van zonneakkers).
- Voor nieuwbouw volgen we de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid. Deze zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.

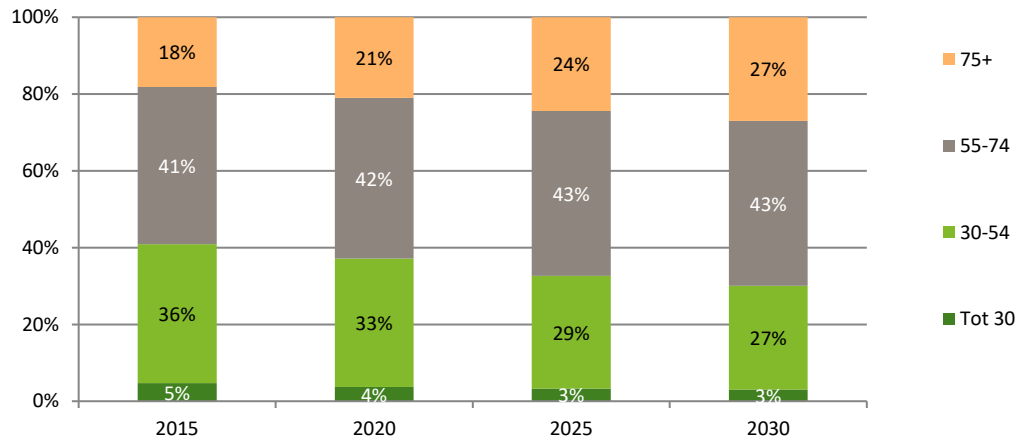
Acties 'Energiezuinig wonen':

- ✓ Op basis van de Drentse Energiedeal, Regionale Energiestrategie (landelijk en Drents) en Warmtetransitievisie werken we acties uit.
- ✓ We maken met de corporatie prestatieafspraken over het stap voor stap verder verduurzamen van de sociale huurvoorraad.
- ✓ Voor nieuwbouw sluiten we aan op de EPC-norm, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. We stimuleren bij nieuwbouwplannen energieneutraal bouwen.
- ✓ Inzet van de 'Duurzaamheidslening'.
- ✓ Ten behoeve van alternatieve energie- en warmtevoorziening werken we uiterlijk in 2021 onze Warmtetranisitievisie uit en continueren we waar mogelijk vormen van leningen op he gebied van duurzaamheid.
- ✓ Faciliteren en ondersteunen energiecoöperaties.
- ✓ Inzet van'Energiecoach', in afstemming met andere partijen (zoals MEVM, Lang zult u wonen).

Levensloopgeschikt wonen

De komende jaren neemt het aantal ouderen in Westerveld sterk toe: het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt toe van ongeveer 1.500 nu tot ruim 2.000 in 2025. Tegelijkertijd wordt vanuit de overheid steeds meer ingezet op het langer zelfstandig wonen van ouderen. Ook wanneer zij minder mobiel worden en/of behoefte hebben aan zorg. Voor deze ouderen is niet langer plaats in een verzorgings- of verpleeghuis. Langer zelfstandig wonen doen ouderen bij voorkeur in de huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Ouderen zijn namelijk vaak gehecht aan hun woning en (sociale) omgeving, en verhuizen niet graag. Met het ouder worden veranderen wel de eisen die gesteld worden aan de woning. Dit vraagt dan ook aanpassingen in de woningvoorraad.

Figuur 3.2: Huishoudensontwikkeling gemeente Westerveld, naar leeftijdsklasse, 2015 - 2030



Bron: Provincie Drenthe, 2015.

Een grote uitdaging is het vergroten van het aantal geschikte woningen. Gezien het veelal blijven wonen in de huidige woning, zal deze vraag grotendeels gefaciliteerd moeten worden binnen de bestaande

voorraad. Dit is in beginsel de verantwoordelijkheid van de (oudere) woningeigenaar. We constateren dat veel van inwoners op leeftijd hier nog niet bewust mee bezig zijn en/of niet bekend zijn met de mogelijkheden binnen de eigen woning. Hier ligt een belangrijke opgave in het bewust maken van inwoners op leeftijd. Bij sociale huurwoningen ligt een voorname rol bij de woningcorporatie.
Vraag is in hoeverre de huidige woningvoorraad levensloopgeschikt is of eventueel geschikt is te maken. Bij het geschikt maken van woningen valt te denken aan een volwaardig woonprogramma op de begane grond (keuken, badkamer, slaapkamer, eventueel door middel van een uitbouw aan de woning) of het plaatsen van een traplift. De gemeente Westerveld heeft als voordeel dat de woningvoorraad wordt gekenmerkt door veel ruime woningen (vrijstaande woningen, woonboerderijen, tweekappers). Van deze woningen mag verwacht worden dat er voldoende ruimte in de woning is om deze aan te passen. Keerzijde is dat rondom de woning vaak een grote (onderhoudsgevoelige) tuin ligt. Veel ouderen zien naarmate zij ouder worden steeds meer op tegen het onderhoud van die tuin. Voor een deel van de ouderen is dit moeilijk (financieel of fysiek) op te brengen.
Het zo lang mogelijk zelfstandig wonen is niet alleen gelegen in de geschiktheid van de woning, ook de woonomgeving speelt een rol. Zo dient de woonomgeving goed toegankelijk te zijn voor ouderen. Dit stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en het onderhoud daarvan: een rollatorvriendelijke openbare ruimte. Ook de bereikbaarheid van voorzieningen en voldoende aanbod van zorg (aan huis) is van belang. Tot slot spelen ook 'zachte' kanten van de woonomgeving mee, zoals sociale contacten. Door het langer zelfstandig thuis wonen neemt het risico op vereenzaming onder ouderen naar verwachting toe.
Niet alle ouderen in onze gemeente zullen in staat zijn om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Zo zal een deel van de woningen niet aanpasbaar zijn, is de woning en/of tuin simpelweg te groot of blijkt de afstand tot voorzieningen onoverbrugbaar. Voor deze groep ouderen ligt verhuizing naar een geschiktere woning voor de hand. Dit gebeurt mondjesmaat, omdat mensen gehecht zijn aan hun woonplek en / of opzien tegen hogere (woon)lasten na verhuizing.

Wat willen we bereiken?

We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, en bij voorkeur in de eigen woning. Om dit te bereiken stimuleren we woningeigenaren de eigen woning aan te passen. Daarnaast verwachten we ook van de corporatie een inspanning in het realiseren van geschikte woningen.
Omdat het langer zelfstandig wonen van ouderen verder gaat dan alleen een geschikte woning zetten we ons in op het geschikter maken van de woonomgeving. Samen met onze inwoners en zorg- en welzijnsorganisaties bepalen we prioriteiten in het toegankelijker maken van de woningvoorraad.

Richtingen en beleid

- Levensloopgeschikte woningen realiseren we zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad. We stimuleren woningeigenaren om hun woning (tijdig) geschikt te maken. Daarvoor kunnen ook instrumenten uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) worden ingezet.
    - We willen onze inwoners door middel van **voorlichting** in de campagne "Lang zult u wonen" bewust maken van de mogelijkheden binnen de huidige woning (bouwkundige aanpassingen, financiële mogelijkheden en slimme domotica-toepassingen). Een van de manieren waarop dit kan is het organiseren van een woonmarkt. Hier kunnen bezoekers informatie inwinnen over het aanpassen van de woning, gebruik van domotica (slimme thuistechnologie) en ondersteuning in de zorg.
    - Inzet van een '**wooncoach'** die bij ouderen langs komt om te adviseren over de mogelijkheden voor woningaanpassingen.
    - Het daadwerkelijk aanpassen van de woning stimuleren we door het aanbieden van een '**blijverslening'**.

- Het op verzoek van de huurder **geschikt maken van sociale huurwoningen** is primair de verantwoordelijkheid van de corporatie, tenzij de aanpassing kan worden aangemerkt als Wmo-voorziening.
- We zien preventieve woningaanpassingen als een kans ter voorkoming van beroep op de Wmo. In de prestatieafspraken leggen we vast welke preventieve woningaanpassingen in de sociale huur worden voorzien.
- We zien dat ouderen die verhuizen van een niet-geschikte sociale huurwoning naar een geschikte huurwoning geconfronteerd worden met hogere **huurlasten**. Hier liggen kansen voor de woonlastenbenadering: geschikte woningen zijn veelal moderne woningen, met dus ook lagere energielasten. Dit kan mogelijk (deels) de huursprong compenseren.
- Bij de uitwerking van ons beleid voor levensloopgeschikt wonen sluiten we aan op de sociale structuurvisie.

Acties 'Levensloopgeschikt wonen':
- ✓ We maken prestatieafspraken met de corporatie over het aanpassen van woningen.
- ✓ Start bewustwordingscampagne belang (tijdig) aanpassen van de woning: "Lang zult u wonen"
- ✓ Inzet 'Blijverslening' als financiële ondersteuning voor inwoners die de koopwoning willen aanpassen.
- ✓ Inzet van 'wooncoaches' voor advisering ouderen omtrent geschikt wonen. i.s.m. bijv. Welzijnswerk of vrijwilligersorganisaties.
- ✓ Organiseren 'woonmarkt' voor langer zelfstandig wonen.
- ✓ Samen met de corporatie onderzoeken mogelijkheden verzachten huursprong.

3.4 Wonen met zorg

Situatieschets

Waar mensen met een zorgvraag voorheen veelal in een instelling woonden, zien we dat zij steeds vaker zelfstandig wonen. Dit is in veel gevallen ook de nadrukkelijke wens van de zorgvrager zelf, maar wordt vanuit de rijksoverheid ook verwacht van mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Dit geldt voor ouderen, voor mensen met een verstandelijke beperking of een GGZ-achtergrond (psychiatrie).
Hiervoor is al ingegaan op het aanpassen van de woningvoorraad om het langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken.
Aanvullend hierop is het voor zorgvragers belangrijk dat zij kunnen beschikken over voldoende (mantel)zorg en begeleiding in de thuissituatie. De gemeente heeft hierbij een verantwoordelijkheid om deze mensen te ondersteunen in hun zelfstandigheid.

Ook van mensen met een GGZ-achtergrond wordt verwacht dat zij vaker zelfstandig wonen in een reguliere woning. Al dan niet met ambulante begeleiding. We zien dat ook in Westerveld steeds meer mensen met een GGZ-achtergrond een beroep doen op woonruimte, in het bijzonder de sociale huur. Daarnaast is vanaf 2020 Westerveld zelf verantwoordelijk voor Beschermd Wonen en voor de huisvesting van de mensen die uitstromen uit een psychiatrische instelling. Om deze uitstroom mogelijk te maken moet er voldoende aanbod zijn van betaalbare huurwoningen. Dit lijkt er nu te zijn (zie voorgaande paragraaf).
Met de toename van het aantal kwetsbare inwoners in onze wijken neemt ook de kans op mogelijke overlastsituaties toe. Het is daarom van belang om met betrokken partijen goede afspraken te maken over begeleiding bij overlastsituaties: door bijvoorbeeld preventieve signalering en voldoende ambulante begeleiding van kwetsbare mensen.

Wat willen we bereiken?

- We willen dat mensen met een zorgvraag volwaardig kunnen participeren in de samenleving. Naast geschikte woningen en woonomgeving vraagt dit om een **geschikte zorginfrastructuur** waardoor zorgbehoevenden ondersteund worden bij het zelfstandig wonen.
- We geven (kleinschalige) **woonzorgconcepten** de ruimte. Hierbij geven we de voorkeur aan initiatieven in de nabijheid van bestaande voorzieningen. Het is aan de initiatiefnemers om aan te tonen dat er voldoende vraag is naar het concept en dat wordt voldaan aan het Toetsingskader zorg- en opvangvoorzieningen.

Richtingen en beleid

- Om zorgbehoevenden te ondersteunen bij het langer zelfstandig wonen wil de gemeente een geschikte zorginfrastructuur bieden. Zo krijgen zorgbehoevenden de begeleiding die zij nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We leggen hierbij de nadruk op de voorzieningendorpen. Het bieden van een goede zorginfrastructuur vraagt om een afstemming van woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen. De gemeente neemt het initiatief om deze afstemming te organiseren.
- Met gemeenten in de regio maken we afspraken over het faciliteren van de uitstroom van mensen met een GGZ-achtergrond uit instellingen.
- Om zorgdoelgroepen te faciliteren bij hun woningvraag (waaronder uitstromende GGZ-cliënten uit intramurale instellingen) gaan we met aanbieders van woningen in gesprek over het toewijzen van woningen.
- Actium ontwikkelt beleid voor de toewijzing van huurwoningen op basis van een medische urgentie. Mensen die door acute lichamelijke klachten ernstige fysieke beperkingen ervaren in de huidige woning kunnen dan een medische urgentie krijgen (indien de huidige woning niet aanpasbaar is).
- In het kader van de verdere extramuralisering gaan we met zorgpartijen in overleg over de te volgen strategie voor het bestaande zorgvastgoed. Wij denken hierbij aan het flexibel inzetten van zorgvastgoed, zoals intramuraal zorgvastgoed gebruiken voor wonen met zorg.
- We faciliteren particulieren en zorgpartijen bij (kleinschalige) initiatieven voor wonen met zorg. Ter voorkoming van een wildgroei aan initiatieven en om de kwaliteit van de zorg te waarborgen toetsen we deze plannen. Dit doen we aan de hand van het gemeentelijke Toetsingskader zorg en opvang voorzieningen.
- We geven ruimte aan mantelzorg. Uitgangspunt is het zo goed mogelijk faciliteren van mantelzorgers. Het realiseren van een mantelzorgwoning aan of nabij de woning is veelal mogelijk al dan niet vergunningvrij, ook binnen bestaande bestemmingsplannen.

Acties 'Wonen met zorg':

- Afspraken met corporatie over huisvesting zorgdoelgroepen. In het bijzonder voor het faciliteren van de uitstroom Beschermd Wonen.
- We onderzoeken de wenselijkheid van een Actieplan Langer Thuis Wonen.
- Afspraken maken met corporatie, zorgpartijen en politie over rollen en verantwoordelijkheden bij overlastsituaties en veiligheidsvraagstukken.
- Kleinschalige woonzorginitiatieven toetsen we aan het toetsingskader zorg en opvang voorzieningen.
- Overleg met zorgpartijen over gebruik bestaand zorgvastgoed.

3.5 Ontwikkeling van de woningvoorraad

Situatieschets

Een belangrijke graadmeter voor de toekomstige woningbehoefte is de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Op dit moment is de bevolkingsomvang vrij stabiel, en de afgelopen jaren licht stijgend. Zonder instroom van nieuwe huishoudens zal de bevolking van onze gemeente gestaag dalen: met ongeveer 550 personen tot 2025. Hierdoor is de lokale woningbehoefte beperkt tot enkele tientallen woningen. Verwachting is dat deze behoefte zich met name in de grotere voorzieningendorpen manifesteert. Daar zien we dan ook de grootste woningbouwopgave in de voorzieningenkernen; met name in Diever en Havelte. De tabel laat de woningbehoefteontwikkeling zien, zonder extra instroom.

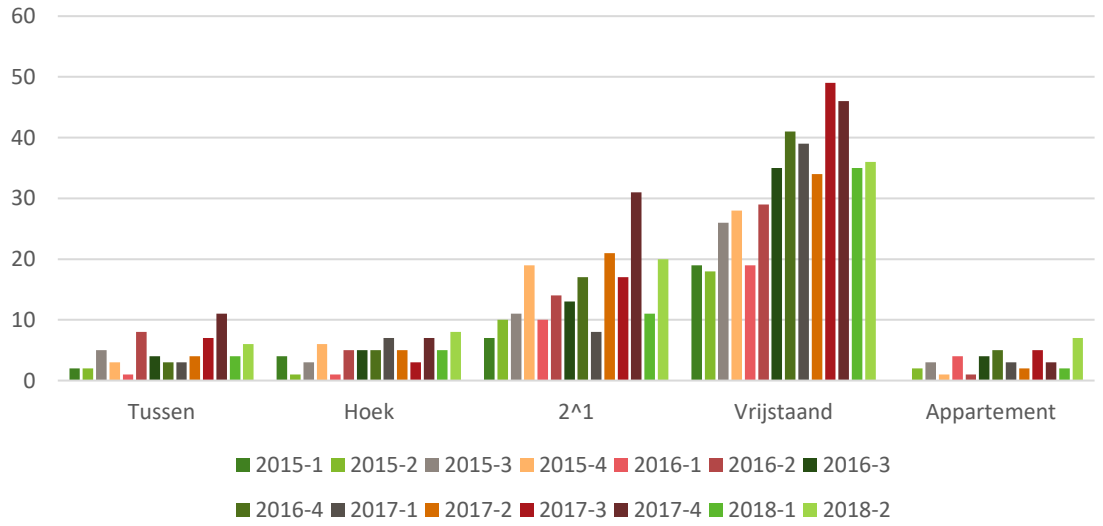
Tabel 3.4: Autonome woningbehoefte gemeente Westerveld, naar cluster, 2015 - 2025

					Verschil 2015 - 2020		Verschil 2020 - 2025	
Cluster	Deel	2015	2020	2025	Aantal	%	Aantal	%
Diever	Hoofdkern	1.155	1.175	1.225	+20	+2%	+50	4%
	Omliggende dorpen	635	625	575	-10	-2%	-50	-8%
Dwingeloo	Hoofdkern	1.100	1.100	1.105	0	0%	+5	0%
	Omliggende dorpen	550	550	525	0	0%	-25	-5%
Havelte	Hoofdkern	1.630	1.650	1.680	+20	+1%	+30	2%
	Omliggende dorpen	1.285	1.290	1.250	+5	0%	-40	-3%
Vledder	Hoofdkern	910	905	880	-5	0%	-25	-3%
	Omliggende dorpen	1.015	1.025	1.025	+10	+1%	0	0%
Gemeente Westerveld		8.285	8.320	8.270	+35	0%	-50	-1%

Bron: Woningmarktverkenning gemeente Westerveld (2016).

Om twee redenen vinden wij het onwenselijk om een dergelijke raming één-op-één door te vertalen naar de woningprogrammering. In de eerste plaats trekt de woningmarkt op dit moment stevig aan, zoals ook uit de figuur van het aantal transacties blijkt. De groei van het aantal transacties ligt boven het Drents gemiddelde. Een goed nieuw woonproduct blijkt nu doorgaans goed afzetbaar. Daarmee kunnen we als gemeente inspelen op een vraag vanuit de regio; en zo ook ontwikkeling houden in onze dorpen.

Figuur 3.1: aantal transacties per kwartaal, Westerveld 2015-2018.

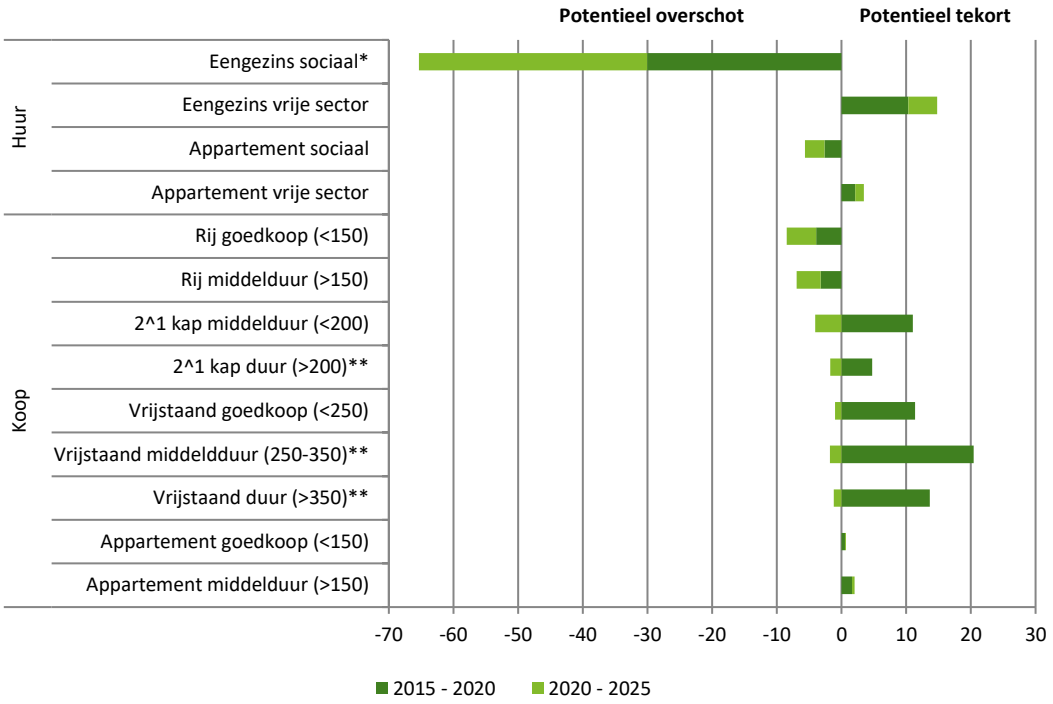


Bron: Woningmarktcijfers

In de tweede plaats zijn er ook veel woningzoekenden die in de bestaande woningvoorraad niet een woning vinden die aansluit bij hun wensen of (bestedings)mogelijkheden. Te denken is aan starters die een betaalbare koopwoning zoeken (liefst nieuwbouw, zodat zij geen verbouwing hoeven te financieren). In kwantitatieve zin kan er dan wel voldoende aanbod zijn. Zij kunnen er echter niet in wonen. Als deze kwalitatieve vraag niet bediend wordt, zullen mensen moeten uitwijken naar een andere gemeente. In dat geval zouden we dus niet in de kwalitatieve behoefte voorzien.

Voor ons is het van belang om jongeren en starters aan onze gemeente te binden, nieuwe gezinnen een aantrekkelijk woonmilieu te bieden en ontwikkeling te houden in onze dorpen. Daarom willen we ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Hierbij geven we prioriteit aan ontwikkelingen die naast het bedienen van de vraag van starters en (jonge) gezinnen ook een ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zijn voor de dorpskernen. Het accent ligt daarmee op toevoeging van grondgebonden koopwoningen (volgens de behoefteraming in elk geval tweekappers en vrijstaande woningen).
Ondanks de toename van het aantal oudere huishoudens, gaan we ervan uit dat de vraag naar appartementen in onze gemeente niet overschat moet worden; omdat zij niet tot nauwelijks verhuisgeneigd zijn en omdat zij doorgaans ook de voorkeur hebben voor een (toegankelijke) grondgebonden woning; liefst wel in de voorzieningenkernen.
Door kwalitatieve toevoegingen in de kernen wordt een aantrekkelijk woonmilieu geboden voor vestigers. Het gaat dan om kleinschalige ontwikkelingen, aansluitend bij de schaal van het dorp, die aanspreken bij mensen van buiten de gemeente. Dit draagt eraan bij dat de gemeente inspeelt op een grotere woningbehoefte dan enkel de autonome ontwikkeling.

Figuur 3.3: Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, naar eigendom, woningtype en prijssegment, 2015 - 2025



*Exclusief behoefte vergunninghouders (circa 20)
** Exclusief extra vestiging van buitenaf
Bron: CBS Microdata 2016, WoON2015, bewerking Companen.

Met het oog op afvlakkende groei en mogelijk zelfs weer een dalende woningbehoefte in de periode na 2025 is het belangrijk om na te denken wat inspelen op de actuele woningbehoefte doet met de

verkoopbaarheid van woningen op lange termijn. De ontwikkelingen zijn echter dermate klein dat de voorgenomen organische ontwikkelingen bij de dorpen niet leiden tot ontwrichting van de lokale woningmarkt. Wel is het nodig om aandacht voor nieuwbouw gelijk op te laten lopen met aandacht voor de bestaande woningvoorraad, zodat ook in de dorpskernen een woningaanbod blijft met toekomstwaarde. Deze dorpskernen zijn immers belangrijk voor de aantrekkingskracht van onze woonmilieus.

De gemeente heeft een actuele plancapaciteit van 520 woningen (270 harde plancapaciteit en 250 nog verder uit te werken). 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 voorziet 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. Door voorzienbaarheid te creëren bij al deze plannen kunnen we vervolgens plannen die niet meer aansluiten bij de actuele behoefte van een alternatieve bestemming voorzien.

Wat willen we bereiken?

We willen zorgen dat vraag en aanbod van woningen in de gemeente goed op elkaar zijn afgestemd. Wij kiezen voor nieuwbouw passend bij de schaal van de dorpen, gericht op versterking van het dorpse woonmilieu zodat hiermee jongeren en (jonge) gezinnen hun plek in de gemeente kunnen vinden. Daarmee richten we ons niet alleen op de lokale maar ook op de regionale vraag. Dan gaat het om (grondgebonden) woningbouw die aansluit bij het karakter van het dorp; met prioriteit voor transformaties en oplossen van "rotte" plekken/herontwikkellocaties in de dorpen.
Op korte termijn ligt het accent op het benutten van de bekende plancapaciteit. Op basis van evaluatie van de jaarlijkse productie, wordt de plancapaciteit geactualiseerd. Om ruimte te krijgen in de woningbouwplanning willen we inzetten op voorzienbaarheid bij bestaande plannen, zodat bij blijkende veranderende behoefte sneller passende plancapaciteit kan worden gevonden.

Richtingen en beleid

- In de structuurvisie is reeds vastgelegd dat de gemeente kiest om te **focussen op de kwalitatieve woningvraag**, in plaats van de kwantitatieve vraag. Hiertoe wil de gemeente op korte termijn ruimte bieden aan planontwikkeling, en door periodieke evaluatie beoordelen welk deel van de plancapaciteit aansluit bij de kwalitatieve woningvraag. Zo herijken we periodiek onze woningbouwprogrammering.
- We streven naar een **gedifferentieerd nieuwbouwprogramma**, met een accent op woningen voor jongeren en (jonge) gezinnen. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de actuele woningbehoefte kiezen we er voor om deze verdeling niet op voorhand vast te leggen. Woningbouwplannen toetsen we aan ons woningbouwkader, waarbij we prioriteit geven aan transformaties en leegkomende (rotte) plekken in de dorpen (zie hiervoor paragraaf 4.3).
- Flexibiliteit in planontwikkeling realiseren we door ruimte te creëren in de plancapaciteit, waardoor ook kwalitatief goede nieuwe plannen in ontwikkeling kunnen worden genomen. Wij gaan uit van voorzienbaarheid bij alle plannen, gelet op de snel veranderende behoefte.
- 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**, binnen kaders die we in het afwegingskader opnemen. De gemeente neemt wel een actieve rol in de promotie van de nog resterende gemeentelijke bouwkavels.

- In de structuurvisie is onderscheid gemaakt naar drie verschillende typen dorpen, namelijk woondorpen, dynamische dorpen en voorzieningendorpen (zie de bijlage voor de indeling per dorp). Deze keuze is gemaakt om de beperkte middelen in te zetten op het behoud van het voorzieningenniveau en waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. In het kader van het behoud van voorzieningen zet de gemeente in op het realiseren van het merendeel van de nieuwbouw in of nabij de voorzieningendorpen'.
- We willen geen verdere verstening van het buitengebied. We staan hier daarom geen nieuwbouw toe, tenzij dit past binnen beleid van de provincie (zoals 'ruimte voor ruimte'), of het gaat om een beleid overstijgende goed onderbouwde kwaliteitsimpuls. Het ombouwen van schuren en/of voormalige bedrijfsgebouwen tot woningen (of vervanging schuur door een nieuwbouwwoning) is derhalve niet toegestaan, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande woning of als dit het opheffen van een agrarisch bedrijf in bestaand bebouwd gebied betreft.
- Om te zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt (zowel kwantitatief, als kwalitatief) blijven **we onze woningbouwopgave afstemmen met andere gemeenten in de regio.**
- We bieden ruimte aan **transformatie initiatieven** om grote panden zoals vrijkomende agrarische bebouwing, oude schoolgebouwen en dergelijke om te bouwen naar bijvoorbeeld kleine wooneenheden voor senioren. De gemeente werkt mee aan initiatieven die aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - Het gebouw moet een gezichtsbepalend karakter hebben en behoud van het gebouw draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
  - Gebouwen liggen binnen het bestaand bebouwd gebied van de dorpskernen.
  - Voor gebouwen in het buitengebied volgt de gemeente de provinciale ruimtelijke verordening (zie kader).

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
   a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte regeling;
   b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
      i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
      ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
      iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
      iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
   a. deze kleinschalig zijn;
   b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
   c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
   d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

- We vinden dat het voor **starters** mogelijk moet zijn om een woning te kopen in onze gemeente. Om starters op weg te helpen denken we aan het volgende:
  - Ondersteunen van starters door het aanbieden van een 'starterslening'. Met een starterslening kunnen zij tegen gunstige voorwaarden een koopwoning financieren.
  - We vragen Actium om aandacht te hebben voor starters bij de verkoop van corporatiewoningen.

Acties 'Woningmarktopgave':

- Woningbouwplannen toetsen aan het woningbouwkader.
- We stellen een woningmarktmonitor op waarin we nauwgezet de gerealiseerde en geplande woningbouw registreren.
- We creëren voorzienbaarheid bij de plannen die in onze plancapaciteit zitten.
- We stemmen onze nieuwbouwopgave jaarlijks af met de regiogemeenten.
- Aan de corporatie vragen we om aandacht te hebben voor starters bij de verkoop van woningen. Onderzoek naar de mogelijkheden van het (opnieuw) aanbieden van een 'starterslening'.
- Actief promoten gemeentelijke bouwkavels.
- Onderzoek naar mogelijkheden stimuleringspremie CPO (ten behoeve van ondersteuning).

4 Uitvoeringsagenda

Vanuit de prioriteiten in de woonvisie benoemen we in de uitvoeringsagenda verschillende concrete maatregelen. We kijken hierbij naar de thema's die binnen de lokale invloedssfeer liggen, in verband met de gewenste realiteitswaarde, en welke partij welke rol aanneemt. De uitvoeringsagenda bestaat uit de volgende onderdelen:

1. **Volkshuisvestingsagenda:** De woonvisie geeft de richting voor de redelijke bijdrage van Actium en dient als onderbouwing voor zienswijzen. Om richting te geven aan het 'bod' volgt een specifieke volkshuisvestingsagenda. Hierin zijn de onderwerpen benoemd die voor het 'bod' en de prestatie afspraken op dit moment prioriteit hebben.
2. **Uitvoeringsagenda:** Een overzicht van in te zetten instrumenten rond de keuzes in de woonvisie.
3. **Afwegingskader Woningbouw:** Op basis van de beleidsinhoudelijke thema's is een afwegingskader opgesteld voor de beoordeling van woningbouwplannen. Het afwegingskader woningbouw draagt bij aan de noodzakelijke onderbouwing vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In zowel de volkshuisvestingsagenda als in de uitvoeringsagenda staat per onderdeel aangegeven welke actoren betrokken zijn bij de uitvoering. Hiervoor worden de volgende afkortingen gebruikt:
G = Gemeente
C = Corporatie
H = Huurdersorganisatie
O = Ontwikkelende partijen
R = Regiogemeenten
S = Sociale instanties
Z = Zorgpartijen

4.1 Volkshuisvestingsagenda

Overzicht met onderwerpen die voor het overzicht met voorgenomen activiteiten van de corporatie en prestatieafspraken prioriteit hebben.

Maatregelen	Wie
1. Profileren als woongemeente	
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur	
2.1. Jaarlijks monitoren druk op de sociale huurvoorraad.	G, C
2.2. Vaststellen indicatoren marktdruk (zoektijd, inschrijftijd etc.).	G, C, H
2.3. Minimaal gelijk houden slaagkansen woningzoekenden (naar huishouden-type, inkomens situatie en woonplaats).	C
2.4. Uitwerken woonlastenbenadering.	G, C, H
2.5. Onderzoeken en ontwikkelen aanpak voorkoming betalingsproblemen huishoudens.	G, C, H, S
2.6. Onderzoek naar en vaststellen vaste lage grondprijs voor nieuwbouw sociale huur-woningen.	G
2.7. Onderzoek naar behoefte en aanbod woonwagens	G, C
2.8. Onderzoek naar huisvestingsopgave EU-migranten, samen met buurgemeenten	G
3. Toekomstbestendige woningvoorraad	
Energiezuinig wonen	
3.1. Stap voor stap verduurzamen sociale huurvoorraad.	
3.2. Bij nieuwbouw aansluiten op EPC-norm, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.	G, C
3.3. Inzet 'Energiecoach' en 'Lang zult u wonen'.	G, H
Levensloopgeschikt wonen	
3.4. Aanpassen woningen.	
3.5. Start bewustwordingscampagne belang (tijdig) aanpassen woning.	G, H
3.6. Inzet 'wooncoach' advisering ouderen geschikt wonen.	G
3.7. Onderzoek naar mogelijkheden verzachten huursprong bij verhuizing naar geschikte woning.	C
4. Wonen met zorg	
4.1. Huisvesting zorgdoelgroepen.	G, C, Z
4.2. Vastleggen rollen en verantwoordelijkheden bij overlastsituaties en veiligheidsvraagstukken.	G, C, Z
5. Ontwikkeling van de woningvoorraad	
5.1. Samen met marktpartijen en corporaties monitoren van gerealiseerde nieuwbouw en woningvraag.	G, C, O
5.2. Bij verkoop van woningen aandacht besteden aan starters.	C

4.2 Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat een overzicht van in te zetten instrumenten rond de in de woonvisie gemaakte keuzes.

Maatregelen	Wie?
1. Profileren als woongemeente	
1.1. Onderzoeken promotie Westerveld als woongemeente.	G
1.2. Opstellen en uitvoeren marketingplan promotie als woongemeente.	G
1.3. Inventarisatie 'lege plekken' met potentie voor inbreiding.	G
1.4. Inzet subsidieregeling Maatschappelijke initiatieven voor leefbaarheidsinitiatieven.	G
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur	
2.1. Zie volkshuisvestingsagenda.	
3. Toekomstbestendige woningvoorraad	
Energiezuinig wonen	
3.1. Op basis van Drentse Energiedeal en Regionale Energiestrategie uitwerken actieplan duurzaamheid.	G
3.2. Bij nieuwbouw aansluiten op EPC-norm, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.	G
3.3. Beschikbaar stellen van vormen van duurzaamheidsleningen .	G
3.4. Komen tot een aanpak alternatieve warmte- en energievoorziening in de Warmtetransitievisie, uiterlijk in 2021.	G
3.5. Faciliteren en ondersteunen energiecoöperaties.	G
3.6. Inzet van 'Energiecoach'.	G, H
Levensloopgeschikt wonen	
3.7. Start bewustwordingscampagne belang (tijdig) aanpassen woning.	G, H
3.8. Beschikbaar stellen 'Blijverslening'.	G
3.9. Inzet van 'wooncoach' advisering ouderen geschikt wonen.	G
3.10. Organiseren 'woonmarkt' langer zelfstandig thuis wonen.	G, H
3.11. Onderzoek mogelijkheden verzachten huursprong bij verhuizing naar geschikte woning.	C
4. Wonen met zorg	
4.1. Faciliteren kleinschalige woonzorg initiatieven, indien deze passen binnen het toetsingskader zorg en opvang voorzieningen.	G, Z
4.2. Onderzoek wenselijkheid Actieplan Langer Thuis Wonen.	G
4.3. Afspraken maken met corporatie, zorgpartijen en politie over rollen en verantwoordelijkheden bij overlastsituaties en veiligheidsvraagstukken.	G, C, Z
4.4. Overleg met zorgpartijen over gebruik bestaand zorgvastgoed.	G, Z
5. Ontwikkeling van de woningvoorraad	
5.1. Woningbouwplannen toetsen aan woningbouwkader.	G
5.2. Samen met marktpartijen en corporatie monitoren van gerealiseerde nieuwbouw en woningvraag.	G, C, O
5.3. Creëren van voorzienbaarheid bij bestaande ruimtelijke plannen.	G
5.4. Afstemmen nieuwbouwopgave met regiogemeenten.	G, R
5.5. Aan de corporatie vragen we om voor verkoop gelabelde woningen eerst aan de zittende huurder aan te bieden en vervolgens aan in dezelfde kern woonachtige huishoudens en starters.	C
5.6. Onderzoek naar mogelijkheden beschikbaar stellen 'starterslening'.	G
5.7. Actief promoten gemeentelijke bouwkavels.	G
5.8. Onderzoek naar mogelijkheden stimuleringspremie CPO.	G

4.3 Afwegingskader nieuwbouw

We willen dat ons woningbouwprogramma zo goed mogelijk aansluit op de ambities in onze woonvisie en de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. Op basis van ervaringen in verkoop en realisatie willen we de komende jaren meer grip krijgen op de noodzakelijke kwantitatieve ruimte om op de lokale en regionale behoefte in te spelen. Nieuwbouw blijft echter kleinschalig, passend bij de dorpen. Dit vraagt keuzes: wat vinden we waardevol om de komende jaren te bouwen? Maar ook, wat heeft geen toegevoegde waarde voor onze woningvoorraad? Om te toetsen of woningbouwinitiatieven passen bij de ambities in de woonvisie hebben we een afwegingskader nieuwbouw opgesteld. Plannen die bijdragen aan onze ambities krijgen dan prioriteit en indien nodig medewerking aan de ruimtelijke procedures.
Enerzijds vormt het afwegingskader voor de gemeente een toetsingsinstrument. Anderzijds kunnen ontwikkelende partijen zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en CPO-initiatieven het kader benutten als een checklist. Immers, hoe beter een woningbouwplan past binnen de gestelde criteria, des te groter de kans dat de gemeente hier medewerking aan verleent.
Nieuwbouwplannen toetsen we vervolgens aan dit kader. Tegelijkertijd draagt het afwegingskader bij een de noodzakelijke onderbouwing vanuit de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Afwegingskader

Kwalitatieve toetsing

1. Inbreiding boven uitbreiding

1.1. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
1.2. Bij uitbreidingslocaties kijken we eerst of alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de bestaande dorpskernen (binnen bestaand *stedelijk* gebied, conform de definitie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

2. Verrijking voor de bestaande voorraad

2.1. Biedt het plan een gevarieerd programma naar financieringscategorie en prijsniveaus, en draagt het bij aan de ambitie voor (aantrekken van) gezinnen, of voorziet het in Vernieuwende concepten die expliciet gericht zijn op Levenslang Wonen, experimentele vormen van Verduurzaming of woonconcepten die gericht zijn op het versterken van gemeenschapszin?
2.2. Voor de beoordeling van initiatieven kijken we naar de bijdrage die het initiatief levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde daarvan. We denken aan locaties die beschikbaar komen door hergebruik of transformatie van bepalende gebouwen of herontwikkeling na sloop verouderd (maatschappelijk) vastgoed:
   - Het object heeft bij voorkeur een gezichtsbepalend karakter. Bijvoorbeeld een voormalige melkfabriek, schoolgebouw of karakteristieke boerderij. Dit betekent ook dat we aan transformatie van bijvoorbeeld niet-monumentale schuren of andere (voormalige) bedrijfsgebouwen naar woonfunctie geen medewerking verlenen.
   - Transformaties hebben in landschappelijk waardevolle gebieden voorrang boven nieuwbouw, om zodoende de waardevolle open ruimten te sparen.

3. Passend binnen de woonomgeving

3.1. Past het woningbouwplannen binnen de maat en schaal van de bestaande omgeving.
3.2. Verdere verstening van het buitengebied, en dus nieuwe woningen, wordt in principe niet toegestaan. Zie ook de structuurvisie, het bestemmingsplan Buitengebied en de provinciale omgevingsverordening.

4. Toekomstbestendige woningvoorraad

4.1. We geven de voorkeur aan de ontwikkeling van levensloopgeschikte/voor senioren geschikte woningen in de voorzieningendorpen.
4.2. We geven de voorkeur aan ontwikkeling die Nul op de Meter zijn.

5. Wonen met zorg

5.1. We faciliteren initiatieven voor (kleinschalige) woonzorg vastgoed.

5.2. Ook hier geven we de voorkeur aan transformatie-initiatieven, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, oude schoolgebouwen en dergelijke om bouwen naar kleinere wooneenheden voor senioren.

Kwantitatieve toetsing

6. Alleen bouwen bij aantoonbare behoefte en (maatschappelijke) meerwaarde

6.1. Nieuwbouw binnen de bestaande planologische ruimte (bestemmingsplannen) is mogelijk. Jaarlijks wordt vastgesteld in welke mate recente realisaties aansloten bij de vraag, en wat dit betekent voor de ruimte voor de komende jaren.

Bijlage I: Verdeling dorpen naar dorpstypen

Woondorpen	Dynamische dorpen	Voorzieningendorpen
Boschoord	Darp	Diever
Doldersum	Dieverbrug	Dwingeloo
Frederiksoord	Eemster	Havelte
Havelterberg	Geeuwenbrug	Vledder
Leggeloo	Nijensleek	
Lhee	Uffelte	
Lheebroek	Vledderveen	
Oldendiever	Wapse	
Oude Willem	Wapserveen	
Wateren	Wilhelminaoord	
Wittelte		
Zorgvlied		

Bron: Structuurvisie gemeente Westerveld, 2013.

Bijlage II: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens:	De grens tot waar huishoudens 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 592,55 voor 1- of 2-persoonshuishoudens en € 635,05 voor 3- of meerpersoonshuishoudens).
Betaalbare huur:	Huurprijs tot de aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 635,05).
Bijzondere doelgroepen:	Het gaat hierbij om (nieuwe) huishoudens en niet om bestaande huishoudens in de gemeente waarvoor geschiktere woningen worden gebouwd. Voorbeelden van bijzondere doelgroepen: extra woningen als gevolg van extramuralisatie van verpleeghuizen/verzorgingscentra; buitengewoon innovatieve woonvormen; vergunninghouders; nieuwe initiatieven voor huisvesting van (collectieve (bijvoorbeeld door ouders opgerichte) woonvormen voor mensen met een verstandelijke of andere beperking).
Duurzaam bouwen:	Het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woonomgeving.
EPC -norm:	Norm voor de EnergieprestatieCoëfficiënt. Deze norm geeft aan hoeveel energie-verbruik een woning mag hebben. In 1990 lag deze norm op 1,0. In 2015 is de norm aangescherpt tot 0,4. Een nieuwe woning mag nu dus nog maar 40% van het energieverbruik van een woning uit 1990 hebben.
Extramuralisering:	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Faciliteren:	Mogelijk maken in de zin van medewerking verlenen daar waar mogelijk.
Geliberaliseerde woning	Huurwoning met een huurprijs vanaf € 710,68.
Huurtoeslag:	Door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen.
Intramuraal Wonen:	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.
Intramurale voorziening:	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Jongere:	Persoon van 18 tot 23 jaar.
Klimaatneutraal:	Geen CO2- uitstoot dan wel compensatie daarvan.
Kwetsbare doelgroep(en):	Groep(en) waarvoor in het woonbeleid bijzondere aandacht is, zoals jongeren, ouderen, starters en koopstarters, mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, vergunninghouders
Laag inkomen:	Een belastbaar jaarinkomen onder de grens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.
Levensloopgeschikt:	Woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Lokale woningmarkt:	De woningmarkt in de gemeente Westerveld.
Maximaal aanpasbare woning:	Woning die op basis van de indeling, breedte van doorgangen met enkele eenvoudige ingrepen door de bewoner levensloopgeschikt te maken is, mocht daar in de toekomst behoefte aan zijn.
Oudere:	zie senior.
Passendheidstoets:	Een verplichting voor corporaties om jaarlijks tenminste 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag in huurwoningen tot de aftoppingsgrens te huisvesten.
Plancapaciteit:	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep:	Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Voor woningcorporaties vormen zij de belangrijkste doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning
Secundaire doelgroep:	Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.165. Na de primaire doelgroep zijn zij de tweede belangrijke doelgroep voor de woningcorporaties.
Senior:	Een persoon die ouder is dan 54 jaar.
Sociale huurwoning:	Huurwoning van een woningcorporatie die verhuurd wordt volgens de regels van sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen, met een huur tot € 710,68.
Spoedzoeker:	Huishouden die in de knel zit en woningzoekend is.

Starter:	Huishoudens die voor het eerst een koopwoning willen kopen.
Starterswoning:	Een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn.
Vergrijzing:	De demografische trend waarbij in de bevolkingssamenstelling het aandeel ouderen vanaf 55 jaar toeneemt. Soms spreken we over 'dubbele vergrijzing'. Dan gaat het om de toename van het aandeel oudere ouderen (vanaf 75 jaar).
Vervangingsvraag:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen.
Vestigingsoverschot:	Positief migratiesaldo.
Woningcorporatie:	organisatie, toegelaten instelling, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). De taken zijn door het Ministerie van BZK geregeld in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH).
WOZ-waarde:	Getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoning-forfait).
Woonurgenten:	Urgenten zijn woningzoekenden die op grond van een urgentieregeling een urgentiestatus hebben gekregen. Dit kan bijvoorbeeld op grond van sociale of medische redenen of omdat zij vanwege sloop of renovatie van hun woning moeten verhuizen. Het gaan dan om mensen met een tijdelijk woningbehoefte die geen structureel deel uitmaken van de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente.
Zorgwoning:	Een woning voor bijzondere doelgroepen met indicatie die is bedoeld voor huisvesting hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden.

Bijlage III: Rapportage Woningmarktverkenning