Gemeente Westerveld

WOONVISIE WESTERVELD

EEN ACTUALISATIE VAN HET WOONBELEID

2026 – 2030



Een fijn thuis is voor iedereen een basisbehoefte

We zijn volop aan de slag met het ontwikkelen en bouwen van meer woningen in gemeente Westerveld. De woningmarkt wordt sterk beïnvloed door regels en wetten, maar ook door economische ontwikkelingen zoals rente en inkomensgroei. Als gemeente kunnen we dat grote systeem niet zomaar veranderen. Wat we wél kunnen doen, is zorgen dat er genoeg woningen gebouwd kunnen worden – zodat zoveel mogelijk mensen die in onze gemeente willen wonen een fijn thuis hebben.

Dat doen we niet alleen. We werken samen met woningcorporaties, projectontwikkelaars, andere overheden, lokale groepen en natuurlijk met inwoners. Samen bouwen we aan plekken waar mensen graag willen wonen: goed, betaalbaar en duurzaam.

De afgelopen jaren hebben we al veel bereikt. Stap voor stap werken we aan onze doelen uit het coalitieakkoord 2022–2026. Er zijn nieuwe woningbouwprojecten in voorbereiding, we hebben beleid gemaakt voor onder andere woningsplitsing en tijdelijke woningen en we hebben samen met het Rijk en de Provincie een woondeal ondertekend. Daar zijn we trots op.

Met de geactualiseerde Woonvisie gaan we verder op de ingeslagen weg. Want we zijn er nog niet – er is nog veel te doen. Het is belangrijk dat we nu dóórpakken, maar ook dat we onze aanpak blijven aanpassen aan de ontwikkelingen van nu. Zo kunnen we met energie blijven werken aan voldoende en passende woningen voor iedereen. Soms zullen daarbij lastige keuzes gemaakt moeten worden, maar onze doelen om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken blijven altijd ons kompas.

Alleen door samen te werken – gemeente, partners én inwoners – kunnen we de ambities uit deze nieuwe Woonvisie waarmaken. We zijn goed op weg!

Renate den Hollander
Wethouder wonen



Inhoudsopgave

1. Waarom een actualisatie van de Woonvisie? 3

1.1 Inleiding 3
1.2 Samenhang met andere beleidskaders 4
1.3 Wet versterking regie volkshuisvesting 5
1.4 Reikwijdte Woonvisie 5
1.5 Participatie en betrokken partners 5

2. Waar staan we nu?
Terugblik en woningmarktonderzoek 7

2.1 Westerveld is een aantrekkelijke woongemeente 7
2.2 Wat hebben we de afgelopen jaren gedaan? 7
2.3 Wat zijn de toekomstprognoses voor de gemeente Westerveld? 7
2.4 Adviezen uit onderzoek 10
2.5 Wat voor gemeente willen we zijn? 10

3. Het thema Wonen in 5 beleidslijnen 13

4. Beleidslijn
1 Woningbouwopgave 15

4.1 Planvorming van 1000 woningen tot 2030 15
4.2 Woningbehoeftes 15
4.3 Trendscenario 15
4.4 Planvorming 16
4.5 Plancapaciteit 16
4.6 Uitvoerbaarheid 16
4.7 Woningbouwlocatie 17
4.8 Woningbouwopgave verdeeld over de regio's 18
4.9 Opplussen huidige plancapaciteit 19
4.10 Monitoring plancapaciteit 19

5. Beleidslijn
2 Betaalbaar bouwen en wonen 21

5.1 Betaalbaar bouwen voor starters 21
5.2 Nultredenwoningen (levensloopgeschikte woningen) 22
5.3 Bouw sociale huurwoningen 24
5.4 Woningtypen 26

6. Beleidslijn
3 Een thuis voor iedereen 29

6.1 Arbeidsmigranten 29
6.2 Woonwagenbewoners 30
6.3 Studenten 30
6.4 Statushouders 30
6.5 Uitstroom vakantieparken 30
6.6 Noodopvang 31

7. Beleidslijn
4 Verduurzaming gebouwde omgeving 33

8. Beleidslijn
5 Wonen, Welzijn en Zorg 35

9. Afwegingskader woningbouw 37

Overzicht acties en maatregelen 39

Bijlages 41

1 Woningmarktonderzoek 2025 (Stec groep) 41
2 Verslag thema avond Wonen 23 juni 2025 43
3 Plancapaciteit Woningbouw 2025 53
4 Onderzoek uitstroom vakantieparken 55



1. WAAROM EEN ACTUALISATIE VAN DE WOONVISIE?

1.1 Inleiding

In de gemeente Westerveld is het goed wonen. Om ervoor te zorgen dat in de toekomst voor alle inwoners zo blijft of beter wordt, is het belangrijk om vooruit te kijken en richting te geven aan de woonopgaven van de komende jaren.

De huidige Woonvisie (met Addendum) geldt voor de periode 2019- 2025 en is grotendeels gebaseerd op woningmarktonderzoeken uit 2016 en 2021. Gezien de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt en gewijzigd overheidsbeleid is het opstellen van een actuele Woonvisie wenselijk en noodzakelijk.

Elke gemeente is wettelijk verplicht om een door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie te hebben waarmee voor iedere inwoner duidelijk wordt welk woonbeleid de gemeente hanteert. Daarnaast is een Woonvisie de basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

Bij het actualiseren van de Woonvisie is het uitgangspunt om het huidige woonbeleid op hoofdlijnen voort te zetten. Inhoudelijk zal per beleidslijn een actualisatie en indien nodig een verdieping plaatsvinden. Hierbij zullen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek, de inhoud van de vastgestelde visie Wonen Welzijn Zorg uit 2024 en de maatschappelijke ontwikkelingen worden meegenomen.
De geactualiseerde Woonvisie geldt voor de periode 2026 tot en met 2030 en is voorzien van acties en maatregelen. Op basis van de vastgestelde Woonvisie stellen we een nieuw uitvoeringsprogramma vast.

Ook voor de periode tot en met 2030 zijn er meerdere woonopgaven voor de gemeente Westerveld. In het algemeen kunnen we stellen dat het aantal inwoners in Westerveld varieert rond de 20.000. In de nabije toekomst zal de trend van verdere ontgroening en vergrijzing (minder geboorten en meer ouderen die gemiddeld steeds ouder worden) doorzetten. Hierbij moet rekening worden gehouden met een verwachte toename van de bevolking als gevolg van binnenlandse en buitenlande migratie. Daarnaast wordt verwacht dat een verdere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte plaatsvindt (toename 1 en 2 persoonshuishoudens). Dit leidt tot een toename van het aantal huishoudens en dus tot de noodzaak om meer woningen te realiseren.

Naast de aantallen inwoners en huishoudens veranderen de woonwensen van inwoners:

- Ouderen willen en moeten vaker langer zelfstandig thuis wonen en als dat nodig is verhuizen naar een zorggeschikte woning, maar zijn deze woningen wel beschikbaar of moeten ze hun eigen woning levensloopgeschikt maken?
- Jongeren en andere koopstarters willen een betaalbare eerste woning kunnen kopen, maar worden er wel voldoende betaalbare woningen gebouwd? En wat vinden we nog betaalbaar?
- Een deel van de woningzoekenden wil een (sociale) huurwoning maar staat jarenlang op de wachtlijst.

Daarnaast is het verduurzamen en energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad een belangrijke opgave.
Kortom, genoeg uitdagingen waarvoor adequaat woonbeleid nodig is.

Als basis voor de actualisatie van de Woonvisie zijn de resultaten uit een nieuw woningbehoefteonderzoek gebruikt. Dit onderzoek is in 2025 op zowel provinciale als gemeentelijke schaal uitgevoerd door de Stec groep. Het onderzoek op gemeenteniveau is als bijlage 1 toegevoegd.

1.2 Samenhang met andere beleidskaders

Het woondomein kent veel raakvlakken met andere beleidsvelden. Daarom is het beleid uit deze Woonvisie afgestemd met de volgende relevante beleidskaders:

NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA - PROGRAMMA WONINGBOUW (2022)

Dit Rijksprogramma zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en het streven dat tenminste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. De komende periode wordt meer sturing vanuit het Rijk verwacht op de woningbouwprogramma's van gemeenten. Daarbij zal het vooral gaan om de te realiseren percentages ten aanzien van sociale huur, betaalbare woningen en bijzondere doelgroepen. Hiervoor is o.a. de Wet versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding.

PROVINCIALE WOONAGENDA (2024)

De provincie Drenthe werkt samen met gemeenten, woningcorporaties, belangenorganisaties, bouwbedrijven en inwoners om te zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen voor iedereen in Drenthe. Voor de korte termijn ligt de focus op de bouw van meer woningen; tot en met 2030 moeten er 16.200 nieuwe woningen bijkomen. Hierbij richt de Woonagenda zich op drie pijlers:

1. Versnellen van de woningbouw - door processen te verkorten en inzet versnellingstafel.
2. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd - betaalbaarheid, huisvesten urgente doelgroepen en bijdragen aan leefbare wijken.
3. Toekomstbestendig bouwen - duidelijke afspraken maken over duurzaam en circulair bouwen.

REGIONALE WOONDEAL ZUIDWEST DRENTHE (2022)

Het rijk, de provincie en de gemeenten in Zuidwest Drenthe hebben een woondeal gesloten waarbij het minimaal aantal te bouwen woningen tot 2030 is vastgelegd: 13.000 (provinciaal) 5033 (regio Zuidwest Drenthe) en 291 (gemeente Westerveld). De woningbouwopgave voor Westerveld tot en met 2030 is in deze deal vastgelegd in een bandbreedte van 510 tot 1400 woningen.

OMGEVINGSVISIE WESTERVELD (2022)

De Omgevingsvisie geeft aan dat we in 2040 een excellente woongemeente zijn:
"*In het Daily Urban System van Zwolle neemt Westerveld een steeds prominentere plek in. We merken dat Westerveld een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, te werken en te recreëren. Het decor van onze drie grote natuurgebieden geeft daaraan een extra, parkachtige, dimensie. Ons woningaanbod is divers en afgestemd op doelgroep en behoefte. Mede door het mogelijk maken van vernieuwende en innovatieve woonvormen, blijven jongeren vaker en langer in onze gemeente wonen. In bepaalde delen van het landelijk gebied is de woonfunctie verder tot ontwikkeling gekomen. Specifiek voor onze oudere inwoners zijn gelijkvloerse woningen en appartementen gerealiseerd.*"

VISIE OP WONEN WELZIJN ZORG WESTERVELD (2024)

In de visie op Wonen Welzijn en Zorg staan drie thema's centraal:

1. Passende woning voor iedereen
2. Toekomstbestendige zorg en ondersteuning
3. Vitale leefomgeving

In 2025 is de visie in samenwerking met stakeholders vertaalt naar een uitvoeringsprogramma.

1.3 Wet versterking regie volkshuisvesting

Na jaren van beperkte sturing vanuit het Rijk worden nu weer meer kaders aangegeven die in provinciaal en lokaal beleid moeten landen. Dit heeft geleid tot de (concept) Wet versterking regie volkshuisvesting. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, evenals het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen.

Belangrijke uitgangspunten in deze voorgenomen wet zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan.
- In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde van 27% ligt - in Westerveld is dit 16% - moet minimaal 30% van het woningbouwprogramma (dus bijna de helft van de opgave voor betaalbare woningen) uit sociale huur bestaan. Afwijken van de 30% is mogelijk als dit met andere gemeenten in de regio wordt afgestemd en door de provincie wordt goedgekeurd.
- Iedere gemeente moet verplicht een huisvestingsverordening vaststellen waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. Met deze urgentieregeling kunnen gemeenten urgent woningzoekenden uit de eigen woningmarktregio met voorrang huisvesten.

Op dit moment doorloopt de *Wet versterking regie volkshuisvesting* de procedure richting goedkeuring door de Eerste Kamer. Wanneer de wet in werking treedt, zal niet langer sprake zijn van een Woonvisie maar van een Volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten krijgen dan een overgangstermijn om indien nodig hun woonbeleid aan te passen aan de nieuwe voorwaarden uit genoemde wet.

In onderliggende Woonvisie is al rekening gehouden met de te verwachten beleidswijzigingen uit deze wet.

1.4 Reikwijdte Woonvisie

We hebben een actuele Omgevingsvisie die de visie op de fysieke leefomgeving beschrijft. Een van thema's in de fysieke leefomgeving is Wonen. In 2024 hebben we als onderdeel van dit thema al een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld. Deze Woonvisie is een bredere uitwerking van het thema Wonen. De Woonvisie en de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg bestaan naast elkaar en vullen elkaar aan. Verderop in deze woonvisie wordt een toelichting gegeven op de beleidslijnen binnen het thema Wonen. Hierbij wordt ook de 'Visie op Wonen, Welzijn en Zorg' besproken.

1.5 Participatie en betrokken partners

De gemeenteraad van Westerveld heeft op 15 april 2025 de startnotitie actualisatie Woonvisie vastgesteld. Hiermee is het proces om te komen tot een vernieuwde woonvisie formeel gestart. We hebben een planning opgesteld om in 2025 nog een geactualiseerde Woonvisie te laten vaststellen. Hierbij hebben we woningstichting Actium en huurdersorganisatie MEVM zo vroeg mogelijk betrokken omdat zij belangrijke partners zijn bij de uitvoering van ons woonbeleid.
We hebben gesprekken gevoerd met makelaars en op 23 juni een thema-avond over Wonen gehouden, waarbij via stellingen input voor de Woonvisie is opgehaald bij onder andere Actium, MEVM, dorpsbelangen en raadsleden. Een verslag van deze avond is als bijlage 2 toegevoegd.



2. WAAR STAAN WE NU? TERUGBLIK EN WONINGMARKTONDERZOEK

2.1 Westerveld is een aantrekkelijke woongemeente

Westerveld is een aantrekkelijke plattelandsgemeente om in te wonen. De prachtige omgeving, zowel de 26 dorpskernen als het buitengebied en de goede bereikbaarheid via de A28 en A32 maken onze gemeente een aantrekkelijke omgeving om in te wonen.

2.2 Wat hebben we de afgelopen jaren gedaan?

BELEID EN VISIES OVER WONEN

De huidige Woonvisie is in december 2019 vastgesteld. Als gemeente hebben we sinds de vaststelling van de huidige Woonvisie (2019) niet stil gezeten. In de afgelopen jaren zijn er meerdere visies, beleidsregels of andere stappen gezet die betrekking hebben op het 'Wonen in Westerveld' in brede zin. In tijdsvolgorde gaat het om:

- Vaststellen meerjarige prestatieafspraken met Actium en MEVM (2020)
- Uitvoeren Woningbehoefteonderzoek Zuidwest Drenthe (2021)
- Beleidsregels premantelzorgwoningen (2022)
- Vaststellen Omgevingsvisie Westerveld (2022)
- Coalitieakkoord met het uitgangspunt om 1000 woningen te bouwen (2022)
- Addendum ('actuele aanvulling op') Woonvisie (2022)
- Woondeal met de regio, de provincie en het Rijk (2022)
- Vaststellen Uitvoeringsprogramma Woonvisie (2023)
- Beleidsregels voor woningsplitsing (2024)
- Afwegingskader inbreiding op lege plekken (2024)
- CPO - beleid (2024)
- Beleid bouwen in de linten (2024)
- Vaststellen Visie Wonen, Welzijn en Zorg Westerveld (2024)
- Beleidsregels tijdelijke woningen op particuliere erven (2025)
- Start digitale woningbouwkaart Westerveld met woningbouwprogramma (2025)

MEER CAPACITEIT VOOR UITVOERING WOONPROJECTEN

We hebben de laatste jaren onze gemeentelijke organisatie aangepast op de maatschappelijke ontwikkelingen rondom het thema Wonen. Dit onder meer door de aanstelling van een beleidsmedewerker Wonen, een programmamanager woningbouwprogramma en een projectondersteuner Woningbouwprogramma. Daarnaast heeft de provincie een Impulsteam Wonen ingesteld die onze gemeente en lokale CPO- groepen ondersteunt bij de opstart en realisatie van woonprojecten.

Mede door vaststelling van nieuw woonbeleid en de extra personele inzet bij de gemeente en provincie, zijn in Westerveld vanaf 2020 tot nu toe 430 woningen gebouwd.[1] Ter vergelijking: in de periode 2010 - 2020 zijn er 250 woningen bijgebouwd. Daarnaast staan er op dit moment 650 woningen in de woningbouwplanning. Kortom er is de afgelopen tijd veel werk verzet om in Westerveld meer woningen te plannen en te laten bouwen.

2.3 Wat zijn de toekomstprognoses voor de gemeente Westerveld?

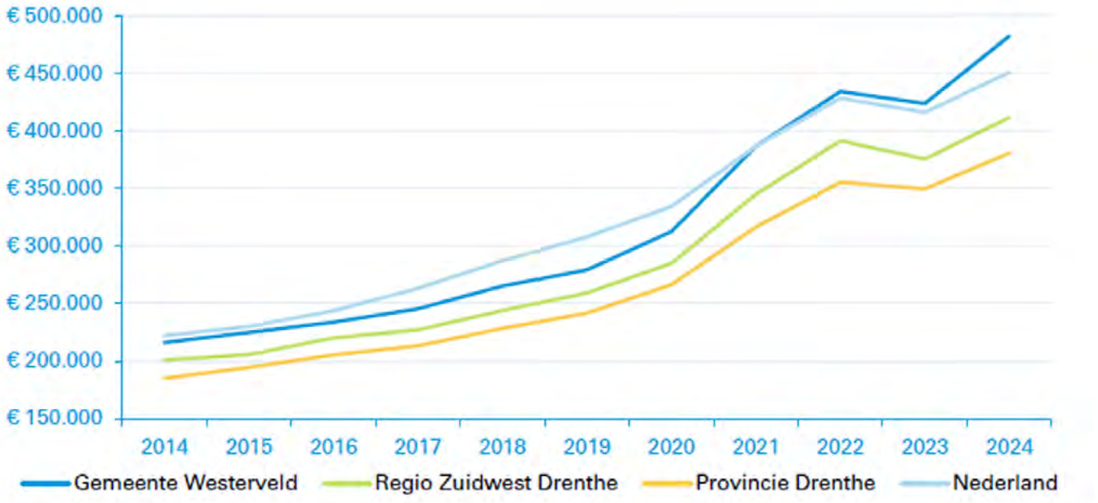
Wij hebben in 2025 een actueel woningmarktonderzoek laten uitvoeren (zie bijlage 1) dat inzicht geeft in de ontwikkelingen en verwachtingen van woningprijzen, woningaanbod, woningkwaliteit en de demografische kenmerken in onze gemeente. De gegevens uit dit onderzoek kunnen we gebruiken voor een analyse van de lokale woningmarkt. De prognoses en adviezen gebruiken we voor het maken van beleidskeuzes.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat ook de druk op de woningmarkt in Westerveld is toegenomen. De gemiddelde koopsom van een

[1] periode 1-1-2020 tot 1-9-2025 (bron CBS.nl.)

eengezinswoning is landelijk sinds 2020 flink gestegen (van 334.000,- naar 489.000). (bron: CBS.nl)
In Drenthe is de stijging vergelijkbaar maar zijn de bedragen lager: € 250.000,- (in 2020) en € 450.000,- (in 2025). Ter illustratie hiervan zijn onderstaande 2 tabellen uit het woningmarktonderzoek weergegeven. Uit figuur 1 blijkt dat de gemiddelde aankoopprijs van koopwoningen de laatste jaren flink is gestegen.

Figuur 1. Ontwikkeling transactieprijs woningen in Westerveld, de regio, provincie Drenthe en Nederland, 2015-2024



Bron: CBS en Woningmarktonderzoek gemeente Westerveld Figuur 11, Stec 2025.

Daarnaast blijkt uit figuur 2 dat in Westerveld het aanbod van koopwoningen voor wat betreft de koopwoningen tot € 315.000 veel minder is dan het provinciaal en landelijk percentage, maar dat de duurdere koopwoningen boven de € 500.000 in Westerveld bijna 50% van het aanbod omvatten.

Figuur 2. Huidig aanbod te koop (augustus 2025) en verkochte woningen (2024-2025)

Prijsklassen	Te koop aug '25	%	Verkocht aug. '24-'25	%	Totaal	%		
						Westerveld	Drenthe	NL
Tot € 315K	3	4%	17	9%	20	7%	30%	21%
€ 315K tot € 405K	11	15%	47	24%	58	22%	26%	24%
€ 405K tot € 500K	18	24%	43	22%	61	23%	18%	19%
Meer dan € 500K	42	57%	88	45%	130	48%	25%	36%
Totaal	74	100%	195	100%	269	100%	100%	100%

Bron: Funda en Woningmarktonderzoek gemeente Westerveld tabel 3, Stec 2025.

De hoofdconclusies uit het genoemde woningmarktonderzoek lichten we hieronder kort toe. Voor een uitgebreidere duiding verwijzen we naar hoofdstuk 2 en 3 van het woningmarktonderzoek.

BEHOEFTE AAN MEER NULTREDENWONINGEN

De bevolking van Westerveld zal - ondanks de natuurlijke krimp – naar verwachting de komende 25 jaar toenemen als gevolg van de migratie instroom. Dit betreft zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Westerveld heeft in 2025 ongeveer 20.000 inwoners en meer dan 9000 huishoudens. Bij het inplannen van de woningbouwopgave kijken we niet naar de te verwachten groei van het aantal inwoners maar naar de te verwachten huishoudensgroei. Zie hiervoor figuur 3. Het aandeel van de huishoudens met senioren boven de 75 jaar zal tot 2050 relatief en absoluut flink toenemen: van 21% in 2025 en 27% in 2035 naar 31% in 2045. Als gevolg hiervan stijgt in deze periode de behoefte aan nultredenwoningen voor senioren.

Figuur 3. Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2025-2050

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2035	2036 t/m 2050
Alleenstaande en Stellen < 35 jaar	500	-50 tot -35	-50 tot -45
Gezinnen	2.525	+40 tot +70	+125 tot +305
Alleenstaande en Stellen 35-55 jaar	885	+250 tot +265	+45 tot +140
Alleenstaande en Stellen 55-75 jaar	3.170	-55 tot -25	-340 tot -285
Alleenstaande en Stellen >75 jaar	1.955	+750 tot +755	+405 tot +435
Overig	25	+5	-5
Totaal	**9.060**	**+940 tot +1.035**	**+180 tot +600**

Bron: Primos 2024 en Woningmarktonderzoek gemeente Westerveld tabel 1, Stec 2025.

BEHOEFTE AAN MEER BETAALBARE WONINGEN

Ook de vraag naar betaalbare woningen neemt toe. Dit zijn woningtypen die nu onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen zien we namelijk dat met name voor startende huishoudens met een laag inkomen de markt steeds krapper is geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment een maximale hypotheek kan afsluiten van € 230.000. Om een hypotheek te kunnen afsluiten van € 315.000 dien je als huishouden circa 1,5 keer een modaal inkomen te hebben. Dit komt neer op zo'n € 69.750 bruto per jaar. Het aandeel woningen in de koopwoningvoorraad tot € 315.000 is in de periode 2021-2025 teruggelopen van 54% naar 11%. Dit betekent dat deze doelgroep zonder eigen vermogen vaker aangewezen is op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden. Kwantitatief is er nog ruimte om extra woningbouwplannen toe te voegen aan de programmering om in de behoefte aan betaalbare woningen te voorzien en ook kwalitatief ligt er nog een opgave: juist aan het invullen van de vraag naar sociale huur, betaalbare koop in combinatie met levensloopgeschikt wonen wordt nu nog onvoldoende voldaan.

STEVIGE SOCIALE WONINGVOORRAAD NOODZAKELIJK

De sociale woningvoorraad van de gemeente Westerveld staat onder druk. Er zijn weinig mutaties in de bestaande sociale huurwoningen en de toevoegingen door nieuwbouw zijn gering. Door de gestegen prijzen van koopwoningen is een grotere groep woningzoekers afhankelijk van

de beschikbaarheid van een sociale huurwoning. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is.

Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, doorstroming in instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan uit sociale huurwoningen bestaan, maar ook uit betaalbare koopwoningen.

2.4 Adviezen uit onderzoek

Uit het woningmarktonderzoek komen de volgende adviezen:

1. Zet in op voldoende nieuwbouw van sociale woningen (huur en betaalbare koop)
2. Zet in op een woningbouwprogramma geschikt voor alle doelgroepen.
3. Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen
4. Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met kernenaanpak
5. Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering

We nemen deze adviezen mee in de beleidslijnen die verderop in deze visie worden besproken.

2.5 Wat voor gemeente willen we zijn?

In onze Omgevingsvisie uit 2022 hebben we voor het thema Wonen het volgende toekomstbeeld voor 2040 gegeven:

"We zijn een excellente woongemeente. In de regio Zwolle neemt Westerveld een steeds prominentere plek in. We merken dat Westerveld een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, te werken en te recreëren. Het decor van onze drie grote natuurgebieden geeft daaraan een extra, parkachtige, dimensie. Ons woningaanbod is divers en afgestemd op doelgroep en behoefte. Mede door het mogelijk maken van vernieuwende en innovatieve woonvormen, blijven jongeren vaker en langer in onze gemeente wonen. In bepaalde delen van het landelijk gebied is de woonfunctie verder tot ontwikkeling gekomen. Specifiek voor onze oudere inwoners zijn gelijkvloerse woningen en appartementen gerealiseerd."

Als aanvulling op bovenstaand toekomstbeeld willen we in Westerveld jongeren en starters aan onze gemeente blijven binden, nieuwe gezinnen en senioren een aantrekkelijk woonmilieu bieden en deze ontwikkelingen met name verspreiden over onze dynamische- en voorzieningendorpen(zie Tabel A). Hierbij geven we prioriteit aan ontwikkelingen die naast het bedienen van de woningbehoefte ook een ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zijn voor de dorpskernen. Het accent ligt hierbij op toevoeging van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen in de vier voorzieningendorpen.

Tabel A. Indeling dorpstypen Woondorpen

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

Bron: Primos 2024 en Woningmarktonderzoek gemeente Westerveld tabel 1, Stec 2025.

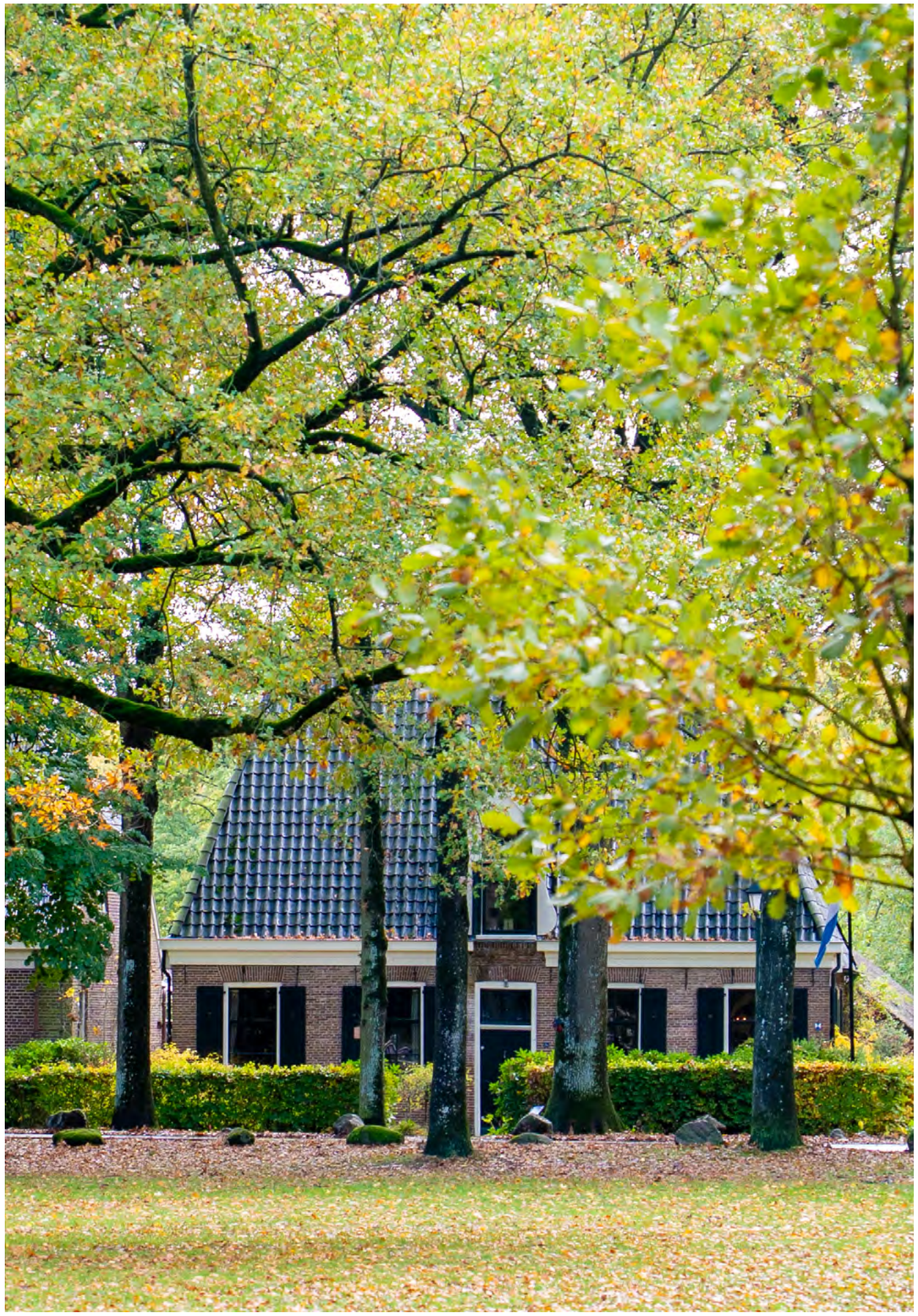
Wij zien het toekomstbeeld voor 2030 dan als volgt:

In 2030 is het prettig wonen in de gemeente Westerveld. Deze gemeente biedt voor jongeren, gezinnen en senioren een aantrekkelijke en veilige woonomgeving in het landelijk gebied en in een kleinschalige, dorpse setting. Dit geldt zowel voor mensen die hier zijn geboren en/of getogen als voor mensen die van buiten de gemeente hier zijn komen wonen.

De vier grotere dorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder bieden goede voorzieningen in de vorm van basisscholen, gezondheidscentra en winkels. In Diever is een school voor voortgezet onderwijs.
Ook in de andere dorpen is het goed wonen. De sociale verbondenheid is groot en voorzieningen in de nabije omgeving zijn goed bereikbaar. In vrijwel iedere kern is er ruimte voor ontmoeting in bijvoorbeeld een dorpshuis.

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan het behouden en versterken van een goed woonklimaat in de dorpen en het buitengebied. Er zijn voldoende betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en andere doelgroepen gerealiseerd. Voor senioren zijn nultredenwoningen gebouwd zowel grondgebonden als gestapeld. De planvorming voor nieuwe woningen voor de periode 2030 - 2035 hebben we op orde en de procedures hiervoor zijn opgestart.
Inwoners, gemeente, corporatie, zorgpartijen en maatschappelijke organisaties hebben op een goede manier samengewerkt om ervoor te zorgen dat iedereen prettig kan wonen in Westerveld.





3. HET THEMA WONEN IN 5 BELEIDSLIJNEN

Om als gemeente het hierboven geschetste toekomstbeeld te kunnen verwezenlijken en de conclusies en adviezen uit het woningmarktonderzoek om te zetten in beleidsdoelen is een programmatische aanpak noodzakelijk. De opgave omvat namelijk meer dan alleen het realiseren van woonruimte. We werken aan prettig en betaalbaar wonen in een fijne, veilige, gezonde en groene leefomgeving. Dat wordt gedaan vanuit het woningbouwprogramma, de visie Wonen Welzijn en Zorg, de Maatschappelijke Visie en ander relevant beleid op het gebied van de sociale en fysieke leefomgeving. We maken daarbij ook de verbinding met de doelstellingen vanuit de regio Zuidwest Drenthe, Regio Zwolle en de provincie Drenthe en werken samen met andere overheden en stakeholders.

We komen tot de volgende vijf beleidslijnen voor het thema Wonen:

1. Woningbouwopgave
2. Betaalbaar bouwen en wonen
3. Een thuis voor iedereen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Wonen, Welzijn en Zorg

In de volgende hoofdstukken lichten we deze beleidslijnen en opgaven die daarbij horen verder toe. Vervolgens geven we per beleidslijn aan wat we de komende jaren willen bereiken en hoe we dat gaan doen.



4. BELEIDSLIJN 1 WONINGBOUWOPGAVE

4.1 Planvorming van 1000 woningen tot 2030

In de Woonvisie uit 2019 is geen specifiek aantal te realiseren woningen vastgesteld. In het Addendum op deze Woonvisie uit 2022 is op basis van het woningmarktonderzoek uit 2021 een opgave van 750 – 1.000 nieuwe woningen vastgelegd. Het Rijk heeft in datzelfde jaar de ambitie vastgelegd om landelijk 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030. Met de provincie en de regio Zuidwest Drenthe is hiervoor een Woondeal gesloten waarin de regionale en lokale opgaven tot 2030 zijn vastgelegd. Voor Westerveld is in deze deal een bandbreedte opgenomen van 500 tot 1.400 te realiseren woningen tot en met 2030. Bestuurlijk is in 2022 de ambitie vastgelegd om in de periode 2022 tot en met 2030 1.000 nieuwe woningen te realiseren. De planvorming[2] van deze 1.000 woningen dient in het voorjaar van 2026 gereed te zijn. Op basis van deze beleidskeuze ligt er de komende jaren voor Westerveld dan ook een opgave om voldoende nieuwe woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen.
Bij de actualisatie van het Woonbeleid is het van belang om bovengenoemde opgave van 1.000 woningen naast de te verwachten toekomstscenario's te leggen. Dit om te beoordelen of de opgave nog realistisch is of dat deze naar boven of beneden moet worden bijgesteld.

4.2 Woningbehoefte

In het woningmarktonderzoek uit 2025 zijn 3 scenario's voor de te verwachten huishoudontwikkeling in Westerveld geschetst (zie tabel B).

Tabel B. Scenario's verwachte huishoudensontwikkeling Westerveld, 2025-2050

Scenario's verwachte huishoudensontwikkeling	Huishoudensgroei 2025 - 2035	Huishoudensgroei 2035 - 2050	Huishoudensgroei 2025 – 2050
Basis	+ 940	+ 180	+1.120
Trend	+ 1.035	+ 305	+1.340
Ambitie	+ 1.035	+ 600	+1.640

Bron: Primos 2024 en Woningmarktonderzoek Westerveld 2025, tabellen 8, 9 en 10, Stec 2025)

De drie scenario's ontlopen elkaar niet veel voor wat betreft de te verwachten huishoudensgroei tot en met 2035 (+940 tot +1035). Op langere termijn zien we logischerwijs meer verschillen in te verwachten groei: de verdere toekomst is namelijk lastiger te voorspellen. We richten ons in de actualisatie van de Woonvisie met name op de cijfers van 2025 tot en met 2035.

4.3 Trendscenario

In het woningmarktonderzoek wordt geadviseerd om het trendscenario als uitgangspunt te nemen:

> **"Op de korte termijn adviseren we de woningbouwopgave volgens het trendscenario te volgen. Deze is gebaseerd op het inlopen van het woningtekort en de meeste recente migratie-instroom uit binnen- en buitenland. De huidige economische ontwikkelingen en vervangingsvraag geven nu geen aanleiding om aan te nemen dat deze migratie de komende jaren lager uitvalt, mits nieuwbouw plaatsvindt."**
>
> bron, Woningmarktonderzoek Westerveld, paragraaf 3.5, Stec groep 2025

[2] Onder planvorming verstaan we het afronden van (lopende) omgevingsplanprocedures, het faciliteren en opstarten van nieuwe (gemeentelijke en particuliere) woningbouwprojecten en het actief verwerven van gronden ten behoeve van (grotere) woningbouwlocaties.

We volgen het advies uit het woningmarkt-onderzoek en kiezen voor het volgen van het trend-scenario. De te verwachten huishoudens-groei van circa 1.035 in de periode tot 2035 (10 jaar) ronden we af naar een verwachte groei van 1000 woningen. Dit betekent gemiddeld genomen voor de periode tot en met 2030 een groei van circa 500 huishoudens. Dit is in lijn met de basisopgave van het vorige woningmarktonderzoek uit 2021.

4.4 Planvorming

In de periode 2023-2025 zijn er 200 woningen bijgebouwd in de gemeente Westerveld. Dit betekent dat we op de goede weg zijn, maar dat de planvorming voor nog eens 800 woningen nog wel nodig is om de opgave van 1000 woningen te kunnen realiseren voor zowel de te verwachten lokale als regionale woningbehoefte.
Daarom laten we de planvorming[2] uit het Addendum op de Woonvisie staan en blijft de opgave om 1.000 nieuwe woningen te realiseren (zie figuur 4). Dit houdt concreet in dat we de ambitie vasthouden om voor deze 1.000 woningen de planvorming gereed te hebben in 2030 en zoveel mogelijk van deze woningen ook in de komende 5 jaar tot realisatie te brengen.

4.5 Plancapaciteit

Op dit moment (1 oktober 2025) hebben we ongeveer 465 woningen als plancapaciteit opgenomen in onze woningbouwprogrammering (zie bijlage 3 Plancapaciteit Woningbouw 2025). Dit zijn de openbare plannen die al verder zijn in de procedure. Vertrouwelijke plannen staan niet met de locatienaam genoemd op onze woningbouwkaart. Het aantal woningen van openbare en vertrouwelijke plannen samen is op dit moment 650.[3]

In het aantal van 650 geplande woningen zijn de mogelijke extra te realiseren woningen op de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd nog niet meegeteld. Samen met de te verwachten extra woningen die op de voorkeursrechtpercelen kunnen landen en woningen op particuliere percelen (via splitsing, ruimte voor ruimte e.d.), komen we op een potentieel aantal van circa 1.000 nieuwe woningen uit. De opgave om de planvorming van 1.000 nieuwe woningen in de periode 2026 tot 2030 gereed te krijgen is daarmee realistisch en uitvoerbaar. De realisatie van al deze woningen zal in de periode 2026 - 2035 plaatsvinden.

4.6 Uitvoerbaarheid

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de hierboven genoemde woningbouwopgave zal wel aan alle randvoorwaarden voor het voorspoedig doorlopen van procedures moet worden voldaan (zie kader randvoorwaarden). Ook zal de planvorming op de voorkeursrechtlocaties op korte termijn doorgang moeten vinden en zullen we extra woningen moeten inplannen (overplanning) omdat een deel van de planvorming om diverse redenen niet tot daadwerkelijke ontwikkeling zal komen.
In paragraaf 4.9 gaan we hier verder op in.

Figuur 4 Vergelijking opgave en planvorming aantal woningen Addendum Woonvisie 2022 en Actualisatie Woonvisie

	Addendum Woonvisie 2022	Actualisatie woonvisie 2025
Verwachte basisopgave Woningmarktonderzoek	500	500
Planvorming	750 - 1.000	1.000
Gerealiseerde woningen 2022 - 2025		200
Nog te realiseren woningen		800
Bestaande plancapaciteit		650

[2] Onder planvorming verstaan we het afronden van (lopende) omgevingsplanprocedures, het faciliteren en opstarten van nieuwe (gemeentelijke en particuliere) woningbouwprojecten en het actief verwerven van gronden ten behoeve van (grotere) woningbouwlocaties.
[3] Zie https://woningbouwkaart.gemeentewesterveld.nl/dashboard.

RANDVOORWAARDEN (voor het slagen van woonprojecten)

Als gemeente zetten we de komende jaren samen met onze partners (ontwikkelaars, woningcorporaties) alles op alles om het woningaanbod uit te breiden. We hebben geen zekerheid dat we onze ambitie gaan halen. Er zijn factoren waar we als gemeente zelf weinig sturing op hebben, maar die wel bepalend kunnen zijn in de mate waarin we kunnen bouwen:

- Om het aandeel sociale en betaalbare woningen te kunnen halen moet veel geïnvesteerd worden. In veel projecten blijkt er sprake van publieke tekorten op de exploitatie. Om de ambities te realiseren is financiële ondersteuning nodig met betrekking tot deze onrendabele toppen.
- Momenteel maakt de beperking qua stikstofruimte een aantal (grootschalige) ontwikkelingen onmogelijk. Landelijk moet er op korte termijn duidelijkheid komen over de aanpak van stikstofproblematiek.
- De ontwikkelingen m.b.t. spuitvrije zones rondom gevoelige functies komen in een stroomversnelling. Feit is dat hier nog geen eenduidig landelijk beleid voor is en projecten hierdoor moeilijker uitvoerbaar worden.
- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt in bepaalde gevallen te weinig ruimte om de woningbouwopgave te realiseren. Op korte termijn komen projecten al in de knel. Uitbreiding van het stroomnet is hard nodig voor de realisatie van de woningbouwopgave.

4.7 Woningbouwlocaties

Zoals aangegeven hebben we op dit moment 650 woningen als plancapaciteit opgenomen.
De meeste van deze woningen zijn al ‘geland’ op locaties. Woningbouwprocedures kennen echter een lange looptijd en duren vanaf het eerste idee tot het opleveren van woningen gemiddeld 5 - 7 jaar. De landelijke discussies over de gevolgen van rechtelijke uitspraken over stikstof en spuitvrije zones en ingediende bezwaar -en beroepsschriften vertragen diverse lopende procedures.

De praktijk leert dat 30% van de geplande projecten om diverse redenen uiteindelijk niet doorgaat. We zullen daarom voortdurend moeten afwegen waar wel en waar geen woningbouw wenselijk en kansrijk is. De zoektocht naar geschikte bouwgrond zal de komende jaren een van de uitdagingen blijven. Actief grondbeleid (o.a. vestigen voorkeursrecht) kan de gemeente hierbij helpen. Het is minder efficiënt om kleinere, losse percelen te gaan verwerven. Op kleinere percelen kan een eigenaar of een marktpartij - uiteraard als dit ruimtelijk toegestaan is - prima woningen ontwikkelen. Als gemeente zoeken we naar grotere percelen van 1 tot 5 ha om daar grotere uitbreidingen te kunnen laten realiseren. In Westerveld verstaan we onder ‘grotere uitbreidingen’ gebieden van meer dan 50 woningen. Voor planvorming zijn we echter ook afhankelijk van particuliere initiatieven.

In deze Woonvisie gaan we niet verder in op

mogelijke geschikte bouwlocaties. Dat is vooral een ruimtelijke afweging. De locatiekeuze voor (grotere) nieuwe woningbouwlocaties vraagt elke keer om en aparte afweging en zal (als dit zich voordoet) in een apart voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Wel gaan we in deze visie bepalen voor welke doelgroepen we woningen willen laten bouwen.

4.8 Woningbouwopgave verdeeld over de regio's

De diverse woningbouwplannen spreiden we zo goed mogelijk over de vier regio's in onze gemeente. De indeling van deze regio's is gebaseerd op de grenzen van de voormalige gemeenten Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder (zie tabel C).

Tabel C Indeling regio's en bijbehorende dorpen

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

We kiezen er niet voor om bij elk dorp een aantal woningen te noemen maar leggen dit per regio vast. Dit maakt dat we enigszins flexibel zijn bij het bepalen van het aantal woningen op nieuwbouwlocaties. We houden de bestaande indeling naar dorpstypen aan (zie tabel A) en verdelen de gemeente in de vier eerder genoemde regio's. Een voorzieningendorp met omliggende gebieden en andere kernen vormen dan een regio waarbinnen een woningbouwopgave wordt gepland (zie tabel C). Deze tabel is richtinggevend maar niet bepalend. Flexibiliteit en maatwerk is hierbij altijd mogelijk.
Het huidige beleid uit de voorgaande woonvisie - waarbij toevoeging van nieuwe woningen vooral in de vier voorzieningendorpen zal plaatsvinden - wordt voortgezet. In de dynamische dorpen en woondorpen is er minder behoefte aan het toevoegen van grotere aantallen woningen. Wel zien we in deze dorpen dat bepaalde doelgroepen geen woonruimte kunnen vinden. In deze situaties gaan wij vraag-gestuurd in gesprek en zal mogelijk maatwerk nodig zijn. Als er een concrete, aantoonbare behoefte is denken wij mee hoe we een plan kunnen ondersteunen. Waar nodig bieden we ondersteuning bij het onderzoeken van de behoefte of de ondersteuning van kleinschalige, lokale wooninitiatieven.

In dynamische dorpen zijn wel kleinere dorpsuitbreidingen wenselijk als hierbij de behoefte wordt aangetoond. Dit wordt ook wel "een straatje erbij" genoemd. In de woondorpen zijn dorpsuitbreidingen minder vanzelfsprekend. Daar zal over het algemeen vooral een incidentele woning of soms enkele woningen worden toegevoegd, bijvoorbeeld door woningsplitsing, bouwen in een lint of bij een transformatie van een voormalig boerenerf naar een woonerf.

De ruimte die de provinciale omgevingsverordening ons biedt voor woningbouw gebruiken we maximaal. We leggen onszelf binnen de ruimte die de provincie ons geeft geen eigen beleidsmatige beperkingen op.

4.9 Opplussen huidige plancapaciteit

Omdat we op dit moment zo'n 650 woningen in de planning hebben, zijn we goed op weg om de opgave voor de planvorming van 1.000 woningen te halen. Hierbij gaan we er vanuit dat de procedures om tot daadwerkelijke woningbouw te komen gemiddeld 5 tot 7 jaar duren en zijn we ons ervan bewust dat we hierbij ook afhankelijk zijn van andere factoren (zie kader "Randvoorwaarden").

Om de plancapaciteit voor de periode 2026 tot 2030 op voldoende aantallen te krijgen – namelijk 100% van de maximale opgave conform de planning in Tabel D - zullen we als gemeente samen met marktpartijen en woningcorporatie Actium vooral in de eerste jaren van bovengenoemde periode een groot aantal nieuw te bouwen woningen moeten inplannen. De praktijk leert dat een deel van de woonprojecten die in de huidige plancapaciteit van 650 woningen is opgenomen toch geen doorgang vindt. Ook toekomstige initiatieven kunnen om diverse redenen niet doorgaan. Om toch op de gewenste aantallen woningen voor 2030 uit te komen, is planvorming richting 130% van de opgave noodzakelijk. Dit noemen we overplannen. Dit betekent concreet dat we de komende periode de plancapaciteit gaan opplussen met nieuwe woningbouwplannen en op circa 1.300 woningen dienen uit te komen.

Tabel D Woningbouwprogrammering Westerveld 2026 - 2030 per regio

Regio	Minimale opgave t/m 2030	Maximale opgave t/m 2030	Plancapaciteit	Plancapaciteit en opgave
	Opgave aantal woningen per regio (100%)	Opgave aantal woningen per regio (100%)	Plancapaciteit op 1-1-2026	Verschil maximale opgave en plancapaciteit op 1-1-2026
1. Diever	70	200	130	-70
2. Dwingeloo	170	300	160	-140
3. Havelte	110	300	270	-30
4. Vledder	150	200	100	-100
Totale opgave	**500**	**1000**	**660**	**- 340**

Bron: Woningmarktonderzoek, Stec groep 2025 - bewerking gemeente Westerveld

Een deel van deze nog te plannen woningen zal op grotere uitbreidingslocaties moeten landen. Uit ons eigen onderzoek uit 2024 blijkt dat binnen bestaande dorpen weinig geschikte locaties zijn om woningen te bouwen.[4]
We zullen daarom vooral inzetten op geschikte uitbreidingslocaties aan de randen van de grotere dorpen. De lijn die is ingezet om op gronden voorkeursrecht te vestigen, kan hierbij in de toekomst doorgezet worden. Bij de zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties worden ook de landschappelijke waarden van een gebied betrokken.
De laatste jaren hebben we nieuw beleid voor o.a. woningsplitsing, inbreiding, bouwen in de linten, premantelzorgwoningen en tijdelijke woningen op erven vastgesteld. We verwachten dat de toepassing van dit beleid de komende jaren bijdraagt aan het toevoegen van nieuwe (deels tijdelijke) woningen op particuliere kavels.

4.10 Monitoring plancapaciteit

Om de gestelde woningbouwopgave te halen willen we grip houden op de voortgang van de woningbouwplannen. Het aanvullen van de plancapaciteit, het doorlopen van procedures voor woningbouw en het zoeken naar geschikte locaties blijft een continu proces dat we als gemeente goed en frequent zullen monitoren. Hierbij zullen we continu beoordelen welke

[4] zie Beleidsregel inbreiding op lege plekken gemeente Westerveld

projecten prioriteit hebben en welke nieuwe initiatieven of bouwlocaties kansrijk zijn en als project kunnen worden opgepakt. In sommige gevallen kan een project later in de procedure toch nog worden afgebroken of on hold worden gezet. In dat geval zal actief gezocht worden naar alternatieve woningbouwlocaties.

We zullen in het proces van monitoring veel afstemming zoeken met ontwikkelende partijen, woningcorporatie Actium, huurdersorganisatie MEVM, dorpsbelangen, CPO-groepen, inwoners en de gemeenteraad.

ACTIES EN MAATREGELEN:

- We stellen de planvorming voor 1.000 woningen in de periode 2026 tot en met 2030 als opgave vast. Hierbij houden we zo veel mogelijk vast aan de aantallen die per regio zijn vastgelegd in deze Woonvisie.
- We stellen gebiedsvisies en/of omgevingsplannen vast voor de percelen in Diever, Dwingeloo en Havelte waarop in 2024 voorkeursrecht is gevestigd.
- We zoeken naar andere geschikte, grotere bouwlocaties rondom de voorzieningendorpen.
- In de dynamische dorpen onderzoeken we de mogelijkheden voor “een straatje erbij”.



5. BELEIDSLIJN 2 BETAALBAAR BOUWEN EN WONEN

Op dit moment is er een mismatch tussen de verwachte bevolkingsgroei met de daaraan gerelateerde woningbehoefte en het aanbod in de huidige woningvoorraad. Vraag en aanbod sluiten niet meer aan: in Westerveld is veel behoefte aan betaalbare woningen(waaronder ook sociale huur) en aan nultredenwoningen. Om deze mismatch op te lossen zullen we als gemeente samen met woningcorporaties en marktpartijen meer aanbod moeten creëren in bepaalde woningtypen en bepaalde prijsklassen. In dit hoofdstuk gaan we hier verder op in.

5.1 Betaalbaar bouwen voor starters

HOGER AANDEEL BETAALBARE WONINGEN

Woningzoekenden in onze gemeente zijn en blijven sterk op koopwoningen georiënteerd. Ongeveer 75% van de woningvraag gaat uit naar koopwoningen. Dat dit percentage zo hoog is komt ook deels omdat er weinig sociale- en middenhuurwoningen beschikbaar komen. Vooral starters hebben weinig mogelijkheden op de koopwoningmarkt. Zij zoeken vooral een betaalbare koopwoning. Als definitie hiervoor geldt de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 405.000, prijspeil 2025). We zien echter dat deze prijsgrens voor veel starters in Westerveld niet haalbaar is. De grens van wat betaalbaar is moet daarom lager zijn dan het landelijk gemiddelde. Onze ambitie is om - op basis van het woningmarktonderzoek - een groter deel van de woningbouwopgave in Westerveld te richten op het laten realiseren van goedkope koopwoningen (sociale koop < € 335.000, prijspeil 2025). Per woningbouwproject zal daarom minimaal 30% moeten bestaan uit sociale koopwoningen (zie tabel E).

Tabel E Verdeling woningprijsklassen voor nieuwe initiatieven

	Sociale huur	Sociale koop / middenhuur	Betaalbare koop	Vrije sector koop	
Voorzieningendorpen	20%	30%	20%	30%	100%
Dynamische en woondorpen	maatwerk	30%	30%	40%	100%

Daarnaast zal 20% van de opgave in de betaalbare koop tot € 405.000,- (prijspeil 2025) gerealiseerd moeten worden. In totaal betekent dit dat bij een project in een voorzieningendorp 50% van de woningen in de categorie betaalbare koop moet vallen (zie tabel F). Dit is een wijziging ten opzichte van ons vorige beleid, waarin 40% betaalbare koop (zonder onderverdeling) de norm was. Voor de andere dorpen met vaak kleinere woningbouwplannen geldt de verdeling 60% betaalbaar (waarvan 30% sociale koop) en 40% vrije sector (zie tabel E).

Tabel F Nieuwe percentages prijsklassen te bouwen woningen

Minimaal 20% sociale huur (< € 900, prijspeil 2025)	
Minimaal 50% betaalbare koop met een onderverdeling naar:	30% middenhuur (€ 900 - € 1.184 prijspeil 2025) of sociale koop (< € 335.000 prijspeil 2025)
	20% betaalbare koop (€ 335.000 - € 405.000 prijspeil 2025)
Maximaal 30% vrije sector	

Ter indicatie zijn de bedragen met prijspeil 2025 weergegeven. Voor de actuele bedragen wordt verwezen naar de geldende grondprijzenbrief.

We koppelen de betaalbaarheidsgrens van een woning in Westerveld aan de bedragen die zijn opgenomen in de grondprijzenbrief. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Betaalbaar betekent overigens niet eenvormig. We willen ontwikkelaars en bouwers uitdagen om binnen hun financiële mogelijkheden te streven naar een aantrekkelijke vormgeving en woonomgeving.

We stimuleren de bouw van betaalbare koopwoningen en we onderzoeken de meest kansrijke instrumenten die we bij nieuwe woningbouwinitiatieven kunnen toepassen (zoals KoopStart en Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen).

Daarnaast blijven we als gemeente de starterslening beschikbaar stellen voor kopers van bestaande en nieuwbouwwoningen.

MIDDENHUUR

Naast het accent op betaalbare koop willen we inzetten op het stimuleren van de bouw van middenhuurwoningen. Binnen het bovengenoemd percentage van 30% kan dan ook een deel als middenhuur (huur tot € 1184,-, prijspeil 2025) worden gebouwd. De middenhuurwoningen zullen dan wel voor langere tijd beschikbaar moeten blijven in het huursegment. Deze opgave zien wij voor een groot deel landen bij projectontwikkelaars. We zoeken nadere samenwerking met externe marktpartijen die hiervoor open staan.

Naast het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen en middenhuurwoningen zetten we ook in op het stimuleren van doorstroming. Om een lokale verhuisketen op gang te brengen gaan we investeren in nieuwbouw van nultredenwoningen en het stimuleren van het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen. Hierover gaan we verder in de volgende paragraaf.

5.2 Nultredenwoningen (levensloopgeschikte woningen)

Het woningmarktonderzoek laat zien dat het met de huidige woningvoorraad in Westerveld (nog) niet mogelijk is om de opgave langer zelfstandig wonen op te vangen. Momenteel is 30% van de woningvoorraad een nultredenwoning en daarmee geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Dit lage percentage komt doordat er in onze gemeente veel ruime grondgebonden woningen met grote kavels zijn. Wel zijn er kansen om deze woningen levensloop- of zorggeschikt te maken, want zo'n 80% van de woningvoorraad is aanpasbaar. Overigens is circa 50% van de sociale huurwoningen al als nultredenwoning aangemerkt.

Een belangrijke opgave is daarom het toevoegen van meer woningen voor senioren (nultredenwoning) in het koopsegment. Dit kan zowel in de bestaande bouw als met nieuwbouw worden gerealiseerd. Hiermee zorgen we er voor dat ouderen (met en zonder zorgvraag) langer zelfstandig kunnen wonen, maar ook dat bij doorstroming grotere woningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. Daarnaast kan een deel van deze nultredenwoningen ook geclusterd worden gerealiseerd, waarbij mensen zelfstandig kunnen wonen met enige vorm van zorgondersteuning. Dit kan bijvoorbeeld ook in een complex met (senioren)hofjeswoningen.

In de in 2024 vastgestelde Visie op Wonen, Welzijn en Zorg Westerveld is kwantitatief een behoefte van 300 nieuw te bouwen nultreden- en zorggeschikte woningen tot en met 2030 opgenomen. In het woningmarktonderzoek uit 2025 is de verwachte behoefte aan nultreden- en zorggeschikte woningen tot 2035 gesteld op circa 600 woningen (zie bijlage 1 figuur). Hierbij is geen verdeling opgenomen naar bestaande en nieuwe woningen. We schatten daarom in dat tot 2030 een behoefte van 300 nultredenwoningen realistisch is.

Onze totale woningbouwopgave tot 2030 is gesteld op een planvorming voor 1.000 nieuwe woningen. Als we de komende 10 jaar rond de 300 nultredenwoningen willen bouwen dan betekent dit dat 30% van onze nieuw te bouwen woningen uit nultredenwoningen dienen te bestaan. Een deel van deze woningen zal ook moeten vallen in de prijscategorie betaalbaar en een deel in de sociale huurcategorie. We willen hiervoor geen percentage vastleggen. Om dit aantal te kunnen realiseren gaan we nadere afspraken maken met ontwikkelaars en Actium.
Het onderwerp nultredenwoning zetten we de komende jaren hoog op de agenda van alle betrokken partijen om op die manier de bouw van nultredenwoningen te stimuleren.

Nultredenwoning:
Een woning (zowel grondgebonden als appartement) waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn hoger dan 20 mm.

Geclusterd:
Woningen die deel uitmaken van een complex of groep van minimaal 10 woningen die speciaal bestemd zijn voor senioren.

Zorggeschikt:
Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier zorg- en verpleegkundige ondersteuning mogelijk is

Bij het bouwen van geschikte woningen voor ouderen richten we ons op de voorzieningendorpen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder, zodat ouderen dichtbij voorzieningen wonen en een woonzorgsteunpunt in de buurt is (waarvandaan eventuele zorg kan worden geleverd). We bieden de ruimte aan (collectieve) woon(zorg)initiatieven die bijdragen aan het vervullen van de woonzorgopgaven. Voorbeelden zijn 'hofjeswonen' of gemengde woonvormen waar jongeren en ouderen zelfstandig wonen en iets voor elkaar kunnen betekenen.

Niet alle ouderen willen echter verhuizen naar een voorzieningendorp om oud te worden. Daarom beoordelen we lokale initiatieven in de kleine dorpen op organisatiestructuur en gemeenschapszin. Zit er voldoende organisatiekracht achter om professionele zorg te kunnen leveren, ook in de toekomst? Draagt het initiatief bij aan het bevorderen van ontmoeten en omzien naar elkaar: tussen de toekomstige bewoners onderling en met de dorpse gemeenschap?
Bij een positief antwoord op deze vragen kan de gemeente medewerking verlenen aan lokale initiatieven voor het realiseren van zorggeschikte woningen.

VERZILVERLENING

Bestaande koopwoningen levensloopbestendig en/of zorggeschikt maken houdt in dat eigenaren hun woning moeten verbouwen om bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond te realiseren. Niet alle eigenaren kunnen dit betalen. Om deze mogelijkheid te stimuleren met een extra lening kunnen we bijvoorbeeld een "verzilverlening" inzetten. We gaan onderzoeken of hier behoefte

aan is en hoe we dit als gemeente kunnen uitvoeren. Een combinatie met bijvoorbeeld een duurzaamheidslening is hierbij een optie (zie ook beleidslijn 4).

5.3 Bouw sociale huurwoningen

Op dit moment bestaat ongeveer 16% van de woningvoorraad in Westerveld uit sociale huurwoningen. Het landelijk gemiddelde is 27%. In vergelijking met 5 jaar geleden zien we de vraag naar sociale huur in Westerveld toenemen. Dit heeft vooral te maken met de recente prijsstijgingen van koopwoningen. Hierdoor zijn veel goedkopere koopwoningen duurder geworden en voor een grotere groep woningzoekenden niet meer betaalbaar. Deze groep woningzoekenden valt dan terug op de middenhuur (waarvan er weinig aanbod is in Westerveld) en op de sociale huur (waarvan de jaarlijkse mutaties gering zijn en men afhankelijk is van de inschrijftijd).
Volgens het woningmarktonderzoek zal de behoefte aan sociale huurwoningen de komende jaren flink groeien. Dit omdat jongeren/starters moeilijk aan een koopwoning kunnen komen en omdat de groep senioren die wil gaan huren ook toeneemt.

Wat verstaan we onder sociale huur?

Voor de definitie van sociale huurwoningen sluiten we aan op de uitgangspunten uit het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. Een sociale huurwoning…

- wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
- is door toewijzing beschikbaar voor huishoudens binnen de DAEB inkomensgrens
- blijft voor minimaal 25 jaar beschikbaar voor deze inkomensgroep tegen een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

Inzet op zowel betaalbare koop als sociale huur
Betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen vallen onder de groep betaalbare woningen. We zetten al in op het realiseren van meer betaalbare koopwoningen (zie paragraaf 5.1). Daarnaast willen we echter ook het aantal te bouwen sociale huurwoningen verhogen. Daarmee leveren we een bijdrage aan het creëren van meer betaalbare huisvesting voor reguliere woningzoekenden én de groeiende groep kwetsbare huishoudens die in de toekomst steeds zelfstandig gehuisvest moet worden (zoals de uitstroom van beschermd wonen, uitstroom jeugdzorg, mensen met een verstandelijke beperking, daklozen, etc.). We leveren hiermee ook een bijdrage aan een evenwichtigere verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio.

Ambitie 200 nieuwe huurwoningen
We gaan uit van een planvorming van 1.000 woningen tot en met 2030.
Als we de norm van “30% sociaal”[5] gaan vastleggen bij deze nieuwe opgave komen we uit op 300 nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Omdat we een plattelandsgemeente zijn met beperkte locaties voor nieuwe sociale huurwoningen (voornamelijk in de vier voorzieningendorpen) vinden we een percentage van 30% sociale huurwoningen niet realistisch. Een groot deel van de behoefte aan betaalbare woningen gaan we namelijk in het koopsegment realiseren. We zetten voor de sociale huur daarom in op een percentage van 20% bij projecten in de voorzieningendorpen (zie tabel E).
De ambitie is om de komende periode in te zetten op de bouw van netto 200 nieuwe sociale huurwoningen.

We vinden het belangrijk dat elk woningbouwinitiatief een bijdrage levert aan onze ambities om meer sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Dat betekent dat we streven naar 20% sociale huur bij elk woningbouwinitiatief.
Als dit percentage niet gehaald wordt (bijvoorbeeld vanwege de stedenbouwkundig gewenste invulling, ligging en/of financiële haalbaarheid), moet per niet gerealiseerde betaalbare woning een financiële bijdrage in het nog op te richten vereveningsfonds sociale woningbouw gestort worden of moet anterieur vastgelegd worden dat de niet gerealiseerde woningen in een ander project kunnen worden gerealiseerd. In dit kader doen we onderzoek naar het instellen van een vereveningsfonds sociale woningbouw. Met het budget uit een dergelijk fonds kan de sociale huuropgave op andere locaties financieel mogelijk gemaakt worden. Daarmee wordt binnen de gemeente wel de doelstelling gehaald om een percentage van 20% van de nieuwbouwwoningen als sociale huurwoningen te bouwen.

Woningtypen binnen ambitie 200 sociale huurwoningen
De sociale woningvoorraad van de gemeente Westerveld staat onder druk en de vraag neemt toe. Er is dus sprake van een uitbreidingsbehoefte. De huidige sociale voorraad bestaat voor een groot deel uit relatief ruime eengezinswoningen met veel tuin. Met name het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens groeit en er is sprake van een forse vergrijzing. Hiermee groeit de behoefte naar kleinere woningen en specifiek naar nultredenwoningen. Het aantal nultredenwoningen binnen de sociale huurvoorraad is al relatief groot (47%). De ambitie is om minimaal een kwart van de 200 toe te voegen sociale huurwoningen een nultredenwoning te laten zijn.

Gebleken is dat het toevoegen van sociale huurwoningen om meerdere redenen lastig is.
- De bouw van sociale huur is financieel meestal minder aantrekkelijk voor ontwikkelaars. Zeker bij kleinere initiatieven (tot ca. 20 woningen) is het qua exploitatie minder rendabel.
- Ook bij een woningbouwontwikkeling met sociale huur op gemeentegrond is er vaak een tekort in de grondexploitatie.

Willen we de grote opgave voor de komende jaren kunnen realiseren, dan zullen er diverse veranderingen nodig zijn ten opzichte van het vorige woonbeleid:
- Onderzoek doen naar een vereveningsfonds sociale woningbouw. Als ontwikkelaars geen sociale huurwoningen willen bouwen, moeten ze per niet gerealiseerde huurwoning een bedrag in een fonds storten. Dit fonds wordt door de gemeente beheerd. Dit geld wordt vervolgens ingezet om in andere projecten wel sociale huurwoningen te kunnen bouwen.
- Als gemeente hebben we prestatieafspraken gemaakt met één woningcorporatie, namelijk Actium. We zijn voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen dus afhankelijk van één partij. Omdat de woningbouwopgave uit 1.000 nieuwe woningen bestaat, waarbij 20% uit sociale huur moet bestaan, zullen er in de basis tot en met 2030 200 sociale huurwoningen moeten worden ingepland (planvorming).
- Bij nieuwe initiatieven zal de ontwikkelende partij moeten voldoen aan een verdeling van prijsklassen conform tabel E. Dit wordt nu 20% sociale huur - 50% betaalbaar - 30% vrije sector bij projecten in de voorzieningendorpen.
- We gaan intensiever met Actium samenwerken om de bestaande en toekomstige woonprojecten met sociale huurwoningen gezamenlijk beter te plannen en daarmee

[5] percentage aantal te bouwen sociale huurwoningen dat is opgenomen in de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting.

procedures sneller te doorlopen.
- We stellen daarnaast met Actium en huurdersorganisatie MEVM gezamenlijk nieuwe meerjarige prestatieafspraken vast met duidelijke (“SMART”- geformuleerde) en realistische doelen.
- We stellen een onderzoek in naar de mogelijkheid om met een andere, tweede woningcorporatie afspraken te kunnen maken over de bouw van huurwoningen in Westerveld.

5.4 Woningtypen

KLEINERE WONINGEN

Om woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijskwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer nadruk op rijwoningen, appartementen). Voor het gros van onze nieuwbouwopgave zien we een woonoppervlak van 60m^2 voor reguliere woningen als ondergrens. Dit sluit aan op de 60m2 die we als ondergrens bij woningsplitsingen hanteren. Een kleine (betaalbare) woning zien we als geschikt voor met name (startende) 1- en 2-persoonshuishoudens.
We vinden het ook belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat willen we doen door het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen).

SENIORENHOFJES

We stimuleren de bouw van seniorenhofjes in de vier voorzieningendorpen.

APPARTEMENTEN EN GESTAPELDE BOUW

Om aan de vraag naar meer nultredenwoning te kunnen voldoen, zetten we in de voorzieningenkernen in op de bouw van appartementen. Onbebouwde percelen in deze dorpen willen we niet altijd volbouwen. Daarom stimuleren we de bouw van nultredenwoningen in gestapelde vormen in en aan de rand van de voorzieningendorpen. Met het bouwen van meer woonlagen kunnen we bouwgrond efficiënter gebruiken. Wel vraagt dit om een goede inpassing in de omgeving en een aanvaardbare afstand tot de voorzieningen.

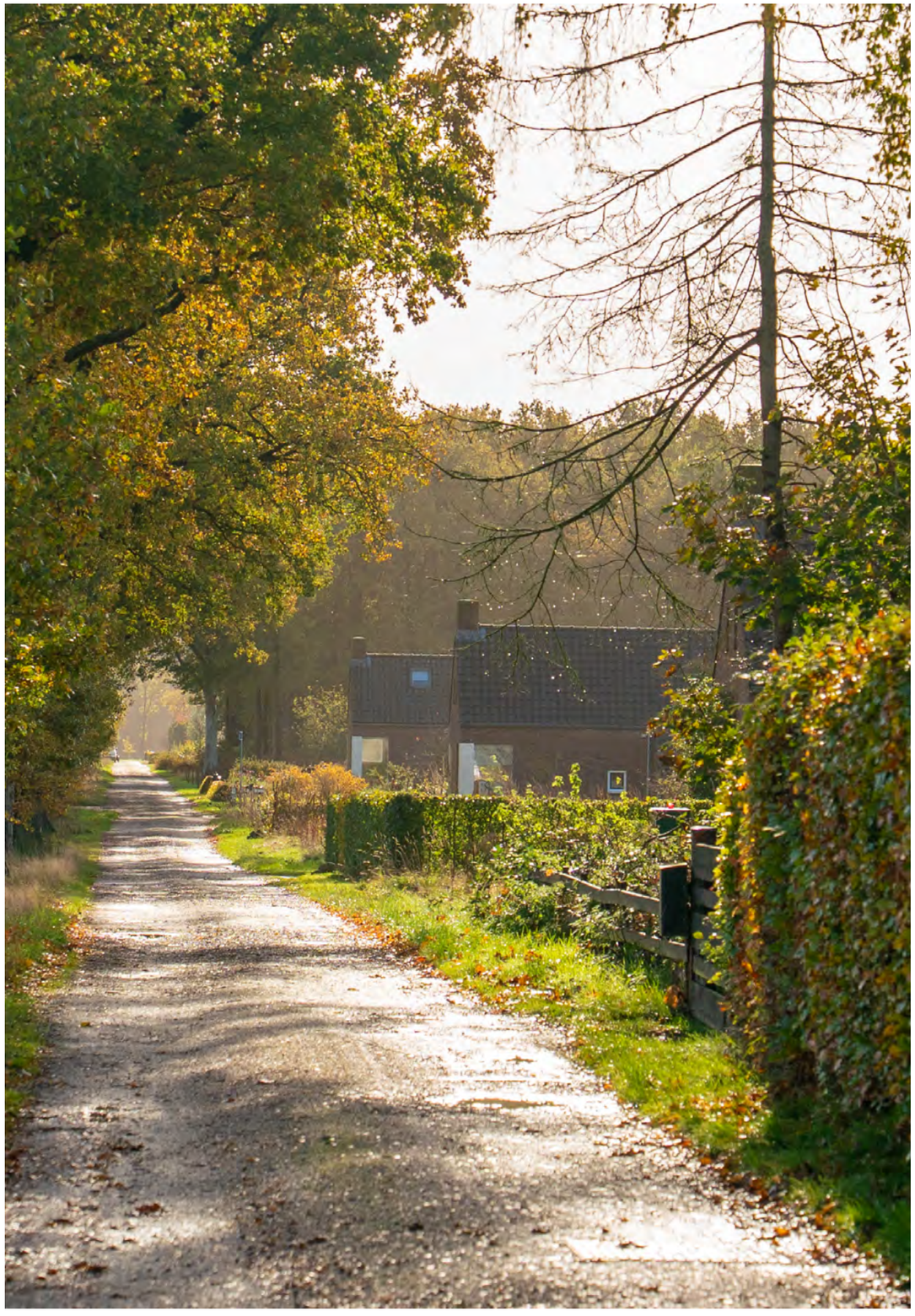


ACTIES EN MAATREGELEN:

- Uitgangspunt is de planvorming van 200 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030.
- We stellen SMART geformuleerde nieuwe meerjarige prestatieafspraken met Actium en MEVM vast.
- We gaan intensiever met Actium samenwerken om de projecten met sociale huurwoningen sneller te laten doorlopen.
- We onderzoeken samenwerking met een tweede corporatie.
- We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen in de voorzieningendorpen met de volgende verdeling:

Minimaal 20% sociale huur (< € 900, prijspeil 2025)	
Minimaal 50% betaalbare koop met een onderverdeling naar:	30% middenhuur (€ 900 - € 1.184 prijspeil 2025) of sociale koop (< € 335.000 prijspeil 2025)
	20% betaalbare koop (€ 335.000 - € 405.000 prijspeil 2025)
Maximaal 30% vrije sector	

- Onze kavelprijs voor sociale huurwoningen, sociale en betaalbare koopwoningen indexeren we jaarlijks op basis van de CPI (via het vaststellen van de Grondprijzenbrief).
- We stimuleren de bouw van middenhuurwoningen.
- We stimuleren de bouw van kleinere, betaalbare koopwoningen geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens en onderzoeken welke kansrijke instrumenten we hiervoor kunnen inzetten.
- We onderzoeken op korte termijn de instelling van een Vereveningsfonds sociale woningbouw.
- Bij nieuwe betaalbare koopwoningen hanteren we een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding.
- We stimuleren de bouw van voldoende geschikte nultredenwoningen voor senioren. We stellen hiervoor geen vast percentage vast maar gaan hierover per project in overleg met betrokken partijen.
- Om bestaande woningen levensloopbestendig en/of zorggeschikt te maken onderzoeken we de inzet van een verzilverlening.
- We stimuleren de bouw van seniorenhofjes in de vier voorzieningendorpen.
- We verkennen de mogelijkheden van gestapeld bouwen in woonprojecten in de voorzieningendorpen.



6. BELEIDSLIJN 3 EEN THUIS VOOR IEDEREEN

We hebben als uitgangspunt dat elke inwoner een passende woning heeft of kan krijgen. Hiermee sluiten we aan bij het landelijke programma van het Rijk: ‘Een thuis voor iedereen’. Met dit programma slaan overheden en andere partijen de handen ineen om ervoor te zorgen dat er in 2030 voldoende huisvesting voor kwetsbare groepen woningzoekenden is.

In de voorgenomen Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) heeft het Rijk bepaalt dat er een urgentieverordening moet worden opgesteld voor bepaalde wettelijke doelgroepen. Deze doelgroepen zijn:

- Ouderen (65+)
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid (medisch urgenten)
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en detentie)
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstappende sekswerkers.

Voor deze doelgroepen is de gemeente (via de Wrvr) straks verplicht om een urgentieverordening vast te stellen. Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing de wettelijk bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen.

We zijn op dit moment met de provincie, de Drentse gemeenten en de woningcorporaties bezig om gezamenlijk een model voor een urgentieverordening vast te stellen. Afhankelijk van de inwerkingtreding van de Wrvr krijgen we als lagere overheden een termijn om genoemde urgentieverordening vast te stellen. Naast de wettelijk verplichte urgentiecategorieën zijn we als gemeente vrij om ook andere groepen als urgent aan te merken.

De nieuwe wet benoemt daarnaast nog enkele andere aandachtsgroepen die niet direct een zorgvraag hebben, maar waarvoor wel aandacht moet zijn in het woonbeleid. Hieronder worden deze aandachtsgroepen besproken.

6.1 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten[6] zijn lastig in beeld te brengen, maar dit maakt de groep ook kwetsbaar voor ongewenste woonsituaties. Voor short-stay en mid-stay arbeidsmigranten zijn woonconcepten voor flexibel wonen tegen een lage huurprijs nodig. Een schatting van het aantal (kwetsbare) arbeidsmigranten in Westerveld (Decisio, 2022) kwam op een omvang van 10-100 arbeidsmigranten.

Volgens het woningmarktonderzoek (Stec, 2025) zijn er 25 - 40 arbeidsmigranten bij de gemeente ingeschreven. De verwachting is echter dat bepaalde groepen arbeidsmigranten zich niet officieel hebben ingeschreven. Het aantal arbeidsmigranten kan mogelijk dus tussen de 50 en 100 personen liggen. Er zijn in onze gemeente geen grote bedrijven bekend waar arbeidsmigranten werken en ook gehuisvest worden.
Arbeidsmigranten zijn nodig om de lokale en regionale economie draaiende te houden. We gaan ons daarom inzetten om deze aandachtsgroep daar waar mogelijk te huisvesten in onze gemeente. We zien hierbij ook een belangrijke rol weggelegd voor de werkgevers die verantwoordelijk zijn voor een goede huisvesting van hun werknemers.

Verzoeken voor huisvesting worden nu per geval beoordeeld op wenselijkheid en aanvaarbaarheid. Indien noodzakelijk zullen we een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten opstellen.

[6] Een betere term voor arbeidsmigranten en expats is wellicht “Internationale werknemers”. Dit omdat de term arbeidsmigrant suggereert dat deze persoon zich hier permanent wil vestigen. Het gaat echter meestal om een persoon die hier tijdelijk werkt en daarom tijdelijke huisvesting nodig heeft.

6.2 Woonwagenbewoners

Westerveld heeft een groep woonwagenbewoners die verdeeld zijn over 5 locaties. Het wonen in een woonwagen is erkend als vast onderdeel van de culturele identiteit van woonwagenbewoners in Nederland. Op dit moment zijn er in Westerveld 25 standplaatsen. In 2021 is onder de woonwagenbewoners van de gemeente behoefteonderzoek gedaan waaruit bleek dat er op korte termijn geen behoefte aan extra standplaatsen nodig was. Recent is vanuit enkele bewoners aangegeven dat er wel behoefte zou zijn aan meer standplaatsen voor jongeren.
We vinden het belangrijk dat deze doelgroep ook in de toekomst een woonplek heeft in Westerveld. Wij onderzoeken daarom op korte termijn de behoefte aan nieuwe standplaatsen voor woonwagens en gaan aansluitend een locatieonderzoek uitvoeren.

6.3 Studenten

In Westerveld zijn geen grote groepen uitwonende studenten met een huisvestingsvraagstuk aanwezig. Voor deze doelgroep wordt dan ook geen specifiek beleid gemaakt.

6.4 Statushouders

Als gemeente hebben we als wettelijke taakstelling het huisvesten van statushouders.
Voor het jaar 2025 ging het om 37 statushouders. Deze taakstelling hebben we gehaald, waarbij statushouders in een sociale huurwoning, in flexwoningen van de gemeente of in particuliere woonruimte zijn gehuisvest.

Het is op dit moment onduidelijk wat de komende jaren het landelijk beleid omtrent huisvesting van statushouders wordt en of de taakstelling per gemeente overeind blijft staan. Naar verwachting blijft de instroom van statushouders ongeveer gelijk aan de aantallen van de laatste jaren. Gemeenten zullen samen met woningcorporaties en het COA in regionaal verband (en straks via een urgentieverordening) afspraken maken over een gelijkmatige verdeling van statushouders.

6.5 Uitstroom vakantieparken

De gemeente Westerveld kent 62 vakantieparken die onderdeel zijn van het programma Vitale Vakantieparken. Middels dit programma kijkt de gemeente naar de vitaliteit van de vakantieparken en of deze parken kunnen uitblinken, revitaliseren of transformeren. Zo is er voor elk park een ander traject wat doorlopen kan worden. Bij revitaliseren wordt er permanent gewoond maar kan er niet getransformeerd worden en moet het park weer terug naar recreatief gebruik. In dit traject wordt er gehandhaafd op permanente bewoning van woningen met een recreatieve bestemming.
De gemeente trad eerder handhavend op tegen alle permanente bewoning, maar sinds de instructieregel van Minister Keijzer (december 2024) gebeurd dit alleen nog bij permanente bewoning die na de peildatum 16 mei 2024 is gestart. Het is moeilijk in te schatten hoeveel bewoners op vakantieparken er nu precies vallen onder het handhavingstraject (zie bijlage 4). Mocht genoemde instructieregel van de minister niet doorgaan dan hebben wij per 1 oktober 2025 ongeveer 700 bewoners die zich hebben ingeschreven op een recreatiepark maar die niet legaal wonen in een recreatiewoning.

Het is niet bekend in welk type woning de groep ‘uitstromers’ zich in andere gemeenten huisvest. Het is daarnaast onduidelijk wat de invloed van de ‘uitstromers’ is op de behoefte aan extra woonruimte in onze gemeente. Als er minder of geen alternatieve huisvesting in Westerveld aanwezig is, zullen personen vanuit een recreatiewoning eerder naar andere gemeenten uitwijken en andersom.

Toerisme is belangrijk voor onze gemeente, waarbij de sector verblijfsrecreatie een centrale rol speelt. Om deze sector verder te versterken stellen we een Omgevingsprogramma Verblijfsrecreatie op. Dit programma geeft duidelijkheid over de visie van de gemeente en biedt initiatiefnemers vooraf meer zekerheid over de voorwaarden waaronder we verblijfsrecreatie aanbod willen (door)ontwikkelen.

We zijn voor wat betreft de uitstroom grotendeels afhankelijk van het rijksbeleid met betrekking tot handhaven van permanente bewoning op vakantieparken. Op dit moment is het rijksbeleid onduidelijk en hebben we handhaving moeten pauzeren op gevallen waarbij personen zich vóór 16 mei 2024 hebben ingeschreven op een recreatiepark. Bij nieuwe inschrijvingen op een vakantiepark blijven we wel handhaven. Dit doen we door met deze personen in gesprek te gaan en afspraken te maken zodat zij zich niet permanent huisvesten in een recreatiewoning.

Als we als gemeente weer actief mogen handhaven zal de uitstroom uit vakantieparken naar verwachting ook weer toenemen. Wij rekenen op dit moment geen extra woonbehoefte mee in de woningbouwopgave voor 2030 als gevolg van mogelijke uitstroom uit de vakantieparken.

6.6 Noodopvang

De gemeente vangt op dit moment diverse andere groepen tijdelijk op, zoals asielzoekers en Oekraïners. Meestal gebeurt dit in bestaande gebouwen die daar tijdelijk voor zijn ingericht. Deze opvang zal in de nabije toekomst nodig blijven. Omdat het naar verwachting meestal om tijdelijke opvang zal gaan, zetten we hiervoor naast bestaande panden indien nodig ook tijdelijke woningen/flexwoningen in.

Flexwoningen zijn woningen die in relatief korte tijd geplaatst kunnen worden en doorgaans een tijdelijke bestemming hebben (maximaal 15 jaar). Daarmee zijn flexwoningen geschikt om snel iets aan het woningtekort te doen. Diverse doelgroepen, zoals starters maar ook spoedzoekers zien flexwoningen als een goede (tussen)stap op weg naar een permanente woonoplossing. Recent zijn projecten met flexwoningen in Diever en Havelte - met in totaal 29 flexwoningen - opgestart.

Onze ervaring met flexwoonprojecten is tweeledig. Het doel om tijdelijke woningen te realiseren voor spoedzoekers omarmen we, maar we zien in de praktijk dat de procedures langer duren dan verwacht en dat de investeringen voor tijdelijke woningen relatief hoog zijn. Voor de komende periode staan (daarom) geen nieuwe flexwoonprojecten in de planning.



ACTIES EN MAATREGELEN:

- We stellen een huisvestingsverordening met een urgentieverordening voor aandachtsgroepen vast.
- We doen onderzoek naar het opstellen van een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- We blijven permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaan door – voor zover wettelijk mogelijk – hierop te handhaven.
- We onderzoeken de behoefte naar woonwagenstandplaatsen en mogelijke locaties hiervoor.



7. BELEIDSLIJN 4 VERDUURZAMING GEBOUWDE OMGEVING

De nieuwbouwopgave voor Westerveld is relatief gezien beperkt ten opzichte van de reeds bestaande woningvoorraad in Westerveld (1.000 woningen t.o.v. 9.000 woningen). Dit vraagt dat we ook aandacht hebben voor toekomstbestendigheid van de bestaande woningen, de sociaal/maatschappelijke wensen die daarbij van belang zijn (bijvoorbeeld veel meer delen en kleiner wonen, ouderen die in de eigen kern willen blijven wonen, andere vormen van recreatie of werkgelegenheid, etc.) en de omgeving waarin ze staan. Het is van belang dat deze woningen en daarbij aanwezige gezamenlijke voorzieningen goed aansluiten op de toekomstige behoefte. Gezien de toenemende vergrijzing betekent dit dat de huidige woningvoorraad voor een deel levensloopgeschikt gemaakt moet worden (zie hiervoor de paragraaf nultreden-woningen). Daarnaast hebben we een wettelijke taak om de gebouwde omgeving te verduurzamen en zullen we nieuwbouwwoningen steeds meer duurzamer gaan realiseren.

VERDUURZAMEN GEBOUWDE OMGEVING

Nieuwbouwwoningen moeten (bijna) energieneutraal en aardgasvrij gebouwd worden. Ook worden er steeds strengere eisen gesteld aan de energiezuinigheid van bestaande woningen. We zullen de komende jaren daarom stappen moeten zetten in het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad, zowel bij kleinere ingrepen als bij grote renovatieprojecten. Woningstichting Actium heeft hierbij haar eigen verduurzamingsopgave, die concreet wordt vastgelegd in nieuwe meerjarige prestatieafspraken.
Particuliere woningbezitters zullen zelf aan de slag moeten met verduurzaming, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft via het geven van kaders en kennis, het beschikbaar stellen van subsidies of leningen en het stimuleren van het nemen van no-regret maatregelen.

NIEUWBOUW WONINGEN EN INRICHTING VAN WOONWIJKEN

De visie op transities in de bouw richt zich op een toekomstbestendige sector, gedreven door circulaire economie, technologische innovatie en energietransitie, met als doel een duurzame gebouwde omgeving. We sluiten aan bij de doelstellingen van de Nederlandse overheid om 50% circulair te zijn in 2030 en/of 100% circulair in 2050, de nationale en regionale energiedoelstellingen en doelen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. We verwachten dat nieuwbouw woningen ook in 2050 bijdragen aan het halen van de doelstellingen. Daarom dient ook nu al nagedacht te worden over de wijze waarop ze dat doen (en op welk vlak dat nog niet kan). We gaan zoveel mogelijk uit van een circulaire/duurzame eindsituatie om van daaruit terug te redeneren naar wat nodig is in het heden (backcasting).
We accepteren dat het precieze transitie-pad nog niet duidelijk is en dat die zich verder uitkristalliseert naarmate het doeljaar dichterbij komt. We omarmen deelontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan het halen van de doelen, maar houden de integrale, gezochte oplossingen voor gebouw en omgeving scherp in het oog. Nieuwe woongebieden leggen we daarom zoveel mogelijk klimaat-adaptief aan.

Andere duurzaamheidsaspecten zijn hierbij het verminderen van grondstofverbruik (en borgen van de beschikbaarheid van duurzame materialen) via circulair bouwen, het toepassen van innovatieve technieken en businessmodellen zoals flexibel en demontabel bouwen, het voldoen aan strengere milieunormen en het bijdragen aan klimaatdoelen door middel van elektrificatie van bouwplaatsen. Dit vereist samenwerking, nieuwe businessmodellen en een flexibele houding van overheden, woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwondernemers.

We zijn ons ervan bewust dat scherpe, concrete doelen een beter handelingsperspectief bieden voor stakeholders (in de breedste zin van het woord, van inwoner tot bouwbedrijf en van financier/verzekeraar tot grondstofleverancier). Van de overheid wordt ook duidelijkheid gevraagd over onderwerpen zoals schaduwprijzen (CO^2-beprijzing/carbon budget, MKI, MPG), gebruik van materialenpaspoorten en percentages van hergebruikt of biobased materiaal. Deze zullen op korte termijn uitgewerkt worden.

DUURZAAMHEIDSPLAN

In 2026 stellen we een Duurzaamheidsplan vast waarin verdere uitwerking wordt gegeven aan de onderwerpen op het vlak van energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit, circulariteit en biodiversiteit. Bij nieuwbouw, aanpak van de bestaande woningvoorraad en inrichting van woonwijken houden we rekening met de uitgangspunten van dit Duurzaamheidsplan.

ACTIES EN MAATREGELEN:

- We stellen een duurzaamheidsplan op.
- We onderzoeken het instellen van een regeling voor woningverbeteringen.



8. BELEIDSLIJN 5 WONEN, WELZIJN EN ZORG

Voor deze beleidslijn volgen wij de speerpunten en ambities uit de in 2024 vastgestelde Visie op Wonen Welzijn en Zorg Westerveld. Hierbij staan de volgende thema's centraal:

1. EEN PASSENDE WONING VOOR IEDEREEN

De komende jaren vergrijst Westerveld enorm: de verwachting is dat het aantal "oudere" ouderenhuishoudens (85+ jaar) verdubbelt van 530 nu naar 1.080 in 2040. Deze ouderen zullen steeds langer zelfstandig wonen. Maar veel ouderen wonen in een grote (koop)woning die niet direct geschikt is om zware zorg in te ontvangen. Daarnaast is er weinig aanbod aan goedkope, kleinere woningen doordat Westerveld een relatief vermogende gemeente is. Hierdoor komen sommige doelgroepen extra in de knel om passende huisvesting te vinden, zoals starters en aandachtsgroepen. Daarom streven we ernaar om voor iedere doelgroep de juiste woning op de juiste plek te realiseren. Dit vraagt om gezamenlijke inzet en betrokkenheid van overheden, woningcorporatie, ontwikkelaars, zorgpartijen en inwoners.

2. TOEKOMSTBESTENDIGE ZORG EN ONDERSTEUNING

Momenteel woont het grootste deel van de ouderen met een zware zorgvraag in één van de vijf woonzorgcentra in de voorzieningendorpen van Westerveld. Door groeiende personeelstekorten, een toenemende zorgvraag en geen uitbreiding van woonzorgcentra, is de zorg zoals die nu is ingericht, niet houdbaar richting de toekomst. Dit betekent dat de beschikbare capaciteit en bewezen innovaties optimaal moet worden ingezet, maar ook dat de wisselwerking met informele zorg en inwoners die omzien naar elkaar steeds belangrijker wordt. Ook steeds meer aandachtsgroepen met een ondersteuningsvraag wonen zelfstandig. Een zachte landing in de wijk is daarbij van belang.

3. VITALE LEEFOMGEVING

Een vitale leefomgeving stimuleert de gezondheid en bevordert beweging en ontmoeting tussen inwoners. Voorzieningen zijn beschikbaar en toegankelijk. Het landelijk wonen, het dorpsgevoel en de groene omgeving met bossen en heidevelden zijn kenmerkend voor Westerveld. De kwaliteiten voor een vitale samenleving zijn dus al aanwezig. We willen deze kwaliteiten versterken en benutten zodat onze inwoners gezond en prettig oud kunnen worden in Westerveld.

In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is kwantitatief een behoefte aan 300 nieuwe nultreden- en zorggeschikte woningen opgenomen. Deze aantallen zijn in paragraaf 5.2 (Nultredenwoningen) van deze Woonvisie meegenomen en gespecificeerd.

Rondom de 3 genoemde thema's versterken we de ketensamenwerking van gemeente, woningcorporaties, huurders- , zorg- en welzijnsorganisaties.

ACTIES EN MAATREGELEN:

Bovenstaande drie thema's zijn - los van onderliggende Woonvisie - uitgewerkt in een apart uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg.



9. AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

Om nieuwe woningbouwplannen te kunnen beoordelen werken we met een afwegingskader. Alle complexere ruimtelijke initiatieven worden intern besproken in de zogenaamde ‘intaketafel’ aan de hand van een format. Kansrijke initiatieven gaan door naar de ‘omgevingstafel’. Daar zitten ook de initiatiefnemers en soms andere belanghebbenden bij. Een van de vragen op de intaketafel en de omgevingstafel is of het initiatief aansluit bij het woonbeleid. Het Afwegingskader Woningbouw is het instrument om die vraag te kunnen beantwoorden.
Wanneer een woningbouwplan aan alle criteria uit het afwegingskader voldoet krijgt dit plan een positief advies vanuit de afdeling Wonen en kunnen we als gemeente sneller een besluit nemen over dit initiatief. Hierbij zal een initiatief ook aan ander beleid moeten worden getoetst. Wanneer niet aan alle onderstaande criteria wordt voldaan zal een plan worden afgewezen of is planaanpassing nodig en zal de behandeling hiervan meer tijd kosten.

1. PLANOLOGISCHE TOETS

- Past het plan binnen de regels en voorwaarden uit onze Omgevingsvisie, de provinciale omgevingsverordening, het Rijksbeleid en vastgestelde gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot wonen?

2. WOONTOETS

a. Behoefte en plancapaciteit:

- In welke regio ligt de locatie van het wooninitiatief?
- Past het aantal in de totale plancapaciteit voor die regio (zie onderstaand schema)?

Regio	Minimale opgave t/m 2030	Maximale opgave t/m 2030	Plancapaciteit	Plancapaciteit en opgave
	Opgave aantal woningen per regio (100%)	Opgave aantal woningen per regio (100%)	Plancapaciteit op 1-1-2026	Verschil maximale opgave en plancapaciteit op 1-1-2026
1. Diever	70	200	130	-70
2. Dwingeloo	170	300	160	-140
3. Havelte	110	300	270	-30
4. Vledder	150	200	100	-100
Totale opgave	**500**	**1000**	**660**	**- 340**

b. Woonprogramma:

- Voldoet het programma aan de vastgestelde percentages in onderstaand schema i.c.m. de bijbehorende bedragen uit de geldende Grondprijzenbrief?

	Sociale huur	Sociale koop / middenhuur	Betaalbare koop	Vrije sector koop	
Voorzieningen-dorpen	20%	30%	20%	30%	100%
Dynamische en woondorpen	maatwerk	30%	30%	40%	100%

- Wordt een deel van de woningen levensloopbestendig/met ‘nultreden’ gebouwd?
- Wordt een deel van de woningen gestapeld, in een cluster of als kleinere woningen (max 60 m^2 gebruiksoppervlakte) gebouwd?



SAMENVATTING ACTIES EN MAATREGELEN

Onderstaand een samenvatting van de voorgestelde acties en maatregelen uit de Woonvisie. Deze acties en maatregelen zullen door het college van Burgemeester en Wethouders nader uitgewerkt worden in een uitvoeringsprogramma Woonvisie.

ACTIES EN MAATREGELEN BELEIDSLIJN 1 WONINGBOUWOPGAVE

- We stellen de planvorming voor 1000 woningen in de periode 2026 tot en met 2030 als opgave vast. Hierbij houden we zo veel mogelijk vast aan de aantallen die per regio zijn vastgelegd in deze Woonvisie.
- We stellen gebiedsvisies en/of omgevingsplannen vast voor de percelen in Diever, Dwingeloo en Havelte waarop in 2024 voorkeursrecht is gevestigd.
- We zoeken naar andere geschikte, grotere bouwlocaties rondom de voorzieningendorpen.
- In de dynamische dorpen onderzoeken we de mogelijkheden voor “een straatje erbij”.

ACTIES EN MAATREGELEN BELEIDSLIJN 2 BETAALBAAR BOUWEN EN WONEN

- Uitgangspunt is de planvorming van 200 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030.
- We stellen SMART geformuleerde nieuwe meerjarige prestatieafspraken met Actium en MEVM vast.
- We gaan intensiever met Actium samenwerken om de projecten met sociale huurwoningen sneller te laten doorlopen.
- We onderzoeken samenwerking met een tweede corporatie.
- We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen in de voorzieningendorpen met de volgende verdeling:

Minimaal 20% sociale huur (< € 900, prijspeil 2025)	
Minimaal 50% betaalbare koop met een onderverdeling naar:	30% middenhuur (€ 900 - € 1.184 prijspeil 2025) of sociale koop (< € 335.000 prijspeil 2025)
	20% betaalbare koop (€ 335.000 - € 405.000 prijspeil 2025)
Maximaal 30% vrije sector	

- Onze kavelprijs voor sociale huurwoningen, sociale en betaalbare koopwoningen indexeren we jaarlijks op basis van de CPI (via het vaststellen van de Grondprijzenbrief).
- We stimuleren de bouw van kleinere, betaalbare koopwoningen geschikt voor 1 of 2 persoons-huishoudens en onderzoeken welke kansrijke instrumenten we hiervoor kunnen inzetten.

- We onderzoeken op korte termijn de instelling van een Vereveningsfonds sociale woningbouw.
- Bij nieuwe betaalbare koopwoningen hanteren we een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding.
- We stimuleren de bouw van voldoende geschikte nultredenwoningen voor senioren. We stellen hiervoor geen vast percentage vast, maar gaan hierover per project in overleg met betrokken partijen.
- Om bestaande woningen levensloopbestendig en/of zorggeschikt te maken, onderzoeken we de inzet van een verzilverlening.
- We stimuleren de bouw van seniorenhofjes in de vier voorzieningendorpen.
- We verkennen de mogelijkheden van gestapeld bouwen in woonprojecten in de voorzieningendorpen.

ACTIES EN MAATREGELEN BELEIDSLIJN 3 EEN THUIS VOOR IEDEREEN

- We stellen een huisvestingsverordening met een urgentieverordening voor aandachtsgroepen vast.
- We onderzoeken de behoefte naar woonwagenstandplaatsen en mogelijke locaties hiervoor.
- We doen onderzoek naar het opstellen van een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- We blijven permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaan door – voor zover wettelijk mogelijk – hierop te handhaven.

ACTIES EN MAATREGELEN BELEIDSLIJN 4 VERDUURZAMING GEBOUWDE OMGEVING

- We stellen een duurzaamheidsplan op.
- We onderzoeken het instellen van een regeling voor woningverbeteringen.

ACTIES EN MAATREGELEN BELEIDSLIJN 5 WONEN, WELZIJN EN ZORG

De thema's uit de visie op Wonen, Welzijn en Zorg Westerveld (2024) zijn uitgewerkt in een apart uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg.

BIJLAGE 1 WONINGMARKTONDERZOEK 2025 (STEC GROEP)

Dit onderzoek is als losse bijlage toegevoegd en staat gepubliceerd op de website van de gemeente Westerveld

BIJLAGE 2 VERSLAG THEMA AVOND WONEN 23 JUNI 2025

Informatie- en ophaalavond over het thema Wonen. Diever, 23 juni 2025

Aanleiding voor deze avond is de geplande actualisatie van de Woonvisie. We hebben 5 thematafels ingericht waar alle deelnemers in 5 ronden hun inbreng hebben kunnen geven. Per thematafel zijn de reacties op de stellingen weergegeven. Ook zijn andere opmerkingen weergeven en is de deelnemerslijst toegevoegd. Deze input wordt meegenomen in het opstellen van de Woonvisie.

Input tafelthema's:

TAFEL 1 BETAALBAAR WONEN

Stelling 1
Bouwbedrijven moeten genoegen nemen met minder winstmarges om op die manier meer betaalbare woningen (tot € 315.000,-) te kunnen bouwen.

- De markt moet de prijzen betalen
- Bouwers hoeven dit niet te dragen, laat de markt zijn werk doen.
- Bouwen voor die prijs is niet haalbaar
- Bouwen voor die prijs is prima haalbaar als er genoegen genomen wordt met lagere winstmarges
- Wat is betaalbaar? Is € 315.000 betaalbaar of hebben we het bij betaalbaar over € 250.000/€ 285.000? Algemeen wordt benoemd dat het voor alleenstaanden/starters moeilijk is om een woning boven de € 315.000 te financieren.
- Belangrijk punt wat de aandacht behoeft. Hoe kunnen we voorkomen dat woningen die als betaalbaar verkocht worden, één of enkele jaren later voor de spreekwoordelijke hoofdprijs verkocht worden? Zijn hier middelen voor te bedenken?
- Er is ook behoefte aan middensegment woningen.
- Er zijn wel degelijk mogelijkheden om woningen te bouwen tot € 315.000, denk aan modulair bouwen, prefab bouwen.
- Mensen moeten zich realiseren dat bij een goedkopere woning ook een kleinere kavel en een kleinere woning horen. Verschil in denkwijze. Verwachtingsmanagement.

Stelling 2
Lokale CPO groepen moeten standaard korting op de gemeentelijke grondprijs krijgen.

- Algemene tendens is dat CPO groepen niet zomaar korting moeten krijgen op de grondprijs simpelweg omdat zij een CPO zijn.
- Als er dan al een korting gegeven wordt, puur en alleen voor starters, niet voor de duurdere segmenten.
- Geen korting geven op de totaalprijs maar de uiteindelijke verdeling in kosten door het CPO laten regelen. Bijvoorbeeld starters een korting binnen het CPO, duurdere segmenten betalen iets meer. Kostenplaatje anders verdelen binnen het CPO.
- Als er korting gegeven zou worden: in ieder geval een anti-speculatiebeding opnemen in de koopovereenkomst.
- Voordelen alleen eventueel voor starters, anders niet. En zicht houden op de doorverkoopprijs.

- Definitie CPO: Wanneer is het een CPO? Het moet niet zo zijn dat de gemeente alle risico's draagt in de planvoorbereiding waarna een CPO pas in het eindstadium aanhaakt. CPO is juist risico nemen.
- Bouwen voor mensen met lokale binding is belangrijk vooral ook voor de leefbaarheid van de dorpen. Juist de jeugd die graag in de dorpen wil blijven wonen moet behouden blijven. Hoe kun je dit regelen als gemeente? Zijn hier instrumenten voor?

Stelling 3
We moeten meer inzetten op startersleningen en bijvoorbeeld een koopgarantiefonds (korting op de aankoopprijs van de woning die je bij verkoop terugbetaald) zodat starters makkelijker hun eerste woning kunnen kopen.

- Belangrijk om starters aan de kernen te binden, belangrijk voor de leefbaarheid van onze dorpen. Denk aan verenigingsleven, scholen, dorpshuizen.
- Denk eerder aan een vergelijkbaar systeem zoals er vroeger was met de premiewoningen. Premie A premie B.
- Kijk eens naar de Consumentenprijsindex (CPI), kan je een maximaal verkoopbedrag instellen? Creatiever/slimmer anti-speculatiebeding opstellen. Nu is het boete betalen en dat behaald niet het doel; de starterswoning beschikbaar houden voor de doelgroep starters.
- Hoe houd je woningen beschikbaar voor starters? Belangrijk punt.

TAFEL 2 SOCIALE WONINGBOUW

Stelling 1
In Westerveld moet 30% van de nieuw te bouwen woningen als sociale huur worden gebouwd.

- Dit moet afgestemd worden op de behoefte van de inwoners van de gemeente Westerveld
- Hierbij moet gekeken worden naar een "andere" toewijzingscommissie eis, dat mensen uit Westerveld voorrang krijgen op anderen.
- 20% Huur moet aan de hand van de vraag uit de omgeving blijken of dit voldoende is en vanuit daar afgesteld worden.
- Gezien de hoge wachttijden zou de 30% minimaal aangehouden moeten worden om doorstroming te krijgen.
- Belangrijkste conclusie: Er moet gekeken worden naar betaalbare koop, afgestemd op het belang van de inwoners die liever kopen dan huren.

Stelling 2
We moeten een vereveningsfonds sociale woningbouw instellen (ontwikkelaars kunnen de niet gebouwde sociale huurwoningen afkopen; met dit fonds worden op andere plekken wel sociale huurwoningen mee gefinancierd).

- Bij grote projecten zou een vereveningsfonds niet moeten kunnen, het is juist belangrijk dat een gebied een gemêleerd is, bij kleinere woningbouwprojecten (max 15 a 20) zou dit kunnen maar dan wel met toezicht van de gemeente.
- Dit kan ervoor zorgen dat een probleem verschuift, er moeten dan goede afspraken gemaakt worden.

Stelling 3
Omdat koopwoningen voor veel jongeren en starters niet meer betaalbaar zijn, zoeken zij naar een huurwoning. Daarom moet Woningcorporatie Actium veel meer nieuwe huurwoningen gaan bouwen dan de huidige 100 die zijn afgesproken.

- Niet alleen voor starters en jongeren benoemen, ook ouderen willen misschien wel naar een huurwoning (kleiner wonen) zodat zij een gezamenlijk onderhoud hebben.
- Er moet meer betaalbare koop komen i.p.v. huur
- Het is een mooi streven als dit aan de hand is van de vraag in de omgeving.
- Mogelijk maken om woningen te kunnen splitsen als er gebrek aan locaties is.

TAFEL 3 BESCHIKBAARHEID VAN ZORGGESCHIKTE EN NUL-TREDENWONINGEN

Stelling 1
Hofjeswoningen (of knarrenhofjes) zijn ingewikkelde woonvormen om te realiseren dus moeten we hier niet op in gaan zetten.

- Knarrenhofjes: wel deskundige inhuren
- Wel bij Storkschool met ontmoetingsruimte - zorgen voor elkaar
- Lastig: de groep Hof van Havelte (soort Knarrenhof) is leeggelopen
- Zorg/nultredenwoningen of voor starters bouwen
- Wel goede begeleider nodig voor senioren
- Alleen huurders uit de regio toelaten via toewijzing Actium
- Hofjeswoningen zijn kleiner dus betaalbaar
- Ja, er is veel markt voor kleinere woningen bijv. boerderij opsplitsen
- De plek gaat boven de voorzieningen, het gaat om meer ouderenwoningen ook in kleinere dorpen
- De vraag is of er ook zorg beschikbaar is, zo niet dan ook zorg bij woningen organiseren
- Juist wel doen: goed concept. Wel opletten wat je als gemeente doet: Knarrenhof BV is een merk.
- Ja, De Borgstee in Vledder is een goed voorbeeld
- Ja, nultredenwoningen + gezamenlijke tuin / ontmoeting + zorg
- Leeftijd kan ook vanaf 45+ zijn
- Ja, locatie vinden is lastig
- Is aan de gemeente om deze ingewikkelde stap te nemen
- De behoefte is er: hoeft niet als hofje maar kan ook als cluster; kan ook als meer-generatiewoningen dus maak het niet te ingewikkeld;
- Ja, kan ook vanuit woningcorporatie opgepakt worden
- Ja, want het is voor iedereen bereikbaar
- Het is een soort CPO dus dat is niet ingewikkeld: dit kan in Westerveld
- Ja, past ook bij de tijd om voor elkaar te zorgen
- Hofje is goed alternatief voor appartement. Mensen denken wel na over wonen in nultredenwoning.

Stelling 2
Nieuwe seniorenwoningen aan de rand van het dorp bouwen is niet praktisch omdat daarmee de 'schuifelafstand' tot de winkels en de ontmoetingsplekken te groot wordt voor senioren.

- In Havelte zou dit op de huidige ijsbaanlocatie wel kunnen: dichtbij winkels
- In kleinere dorpen zoals Uffelte speelt dit minder (kleinere afstanden tot ontmoetingsruimten)
- Eens: nieuwe senioren moet in het centrum van dorp kunnen gaan wonen
- Oneens: 60+ers kunnen wel aan rand van dorp wonen
- Ligt erg aan de leeftijd, in beweging blijven is goed
- Verhuizen is financieel vaak lastig
- Alleen senioren in het dorpscentrum is niet wenselijk: dus ook in dorpsrand laten wonen
- Mobiliteit senioren is te regelen
- Actium bouwt over het algemeen nultredenwoningen dichtbij voorzieningen
- Dit zou je moeten vragen aan de 70+ers

Stelling 3
Vanwege de toenemende vergrijzing moet de gemeente per woningbouwproject een minimaal percentage aan seniorenwoningen (of nul-tredenwoningen) verplicht stellen.

- Is hoogbouw misschien een oplossing? Boven starters /beneden ouderen.
- Ja, maar ook een aantal/percentage sociale huurwoningen verplichten
- Ja, locatie aanwijzen door gemeente
- Is wel duurder meer oppervlakte nodig (voor grondgebonden woningen)
- Ja, bij Storkschool: huur en levensloopbestendig
- Combinatie van huur en koop (voorbeeld in Grolloo)
- Niet verplicht stellen: kijken naar lokale behoefte
- Wel stimuleren om zo doorstroming opgang te helpen
- Hoe organiseer je doorstroom? Nu blijven mensen zitten in huidige woning.

TAFEL 4 BESCHIKBAARHEID BESTAANDE WONINGVOORRAAD BETER BENUTTEN (VERDUURZAMEN)

Stelling 1:
De warmtetransitie (van het aardgas af, op zoek naar alternatieve warmtebronnen) moet in alle 26 kernen van de gemeente (verplicht) worden doorgevoerd.

- Verplichten werkt niet, stimuleren werkt wel.
- Omkeren naar wat er al wel mogelijk is en dit dan vergroten.
- Ja mits; maximaal inspannen wordt zo gewaardeerd/beloond.
- Van fossiele bronnen af willen is een visie, het vormt de basis en een goede grondhouding.
- Woningcorporatie Actium streeft naar uiteindelijk een aardgas loze woningvoorraad
- Besef dat te weinig beschikbaarheid van vakmensen, marktomstandigheden en netcongestie beperkende factoren zijn voor het kunnen uitvoeren en daarmee het succes/tempo van de warmte transitie.
- Relatie met onderwerp 'isoleren'. Eerst isolatie-acties als verduurzamingstap doorvoeren.
- Verkennen hoe je in een dorp/kern een gemeenschappelijke aanpak kunt bereiken met mensen die energie over hebben en mensen die energie te kort hebben. Hoe kun je energie uitwisselen? Hoe ben je samen slimmer, goedkoper en duurzamer? Stimuleren onderling kennis te delen en solidair willen zijn in eigen dorp/kern als het gaat om delen van energie.
- Wees je bewust van oplossingen met negatieve effecten op het gevoel van veiligheid en verminderde stilte in een straat/wijk.
- De dorpen in Westerveld zijn verschillend en kennen andere uitdagingen om bewoonbaar te blijven. Dus vraagt om maatwerk qua aanpak, oplossing en betaalbaarheid. Bijvoorbeeld: een dorp als Lhee met grote historische (monumentale) panden en een relatief nieuwe wijk in Diever kun je niet over een kam scheren.

Stelling 2
Nieuwe woningen moeten wettelijk voldoen aan de BENG norm (Bijna energieneutraal gebouw - een gebouw wekt op jaarbasis bijna zoveel energie op als dat het verbruik). Wij willen toewerken naar een ENG-norm. Dat is helemaal energieneutraal.

- Het slagen van BENG is al een prestatie op zich. Is het realistisch om ENG te eisen? Ook risico dat het niet betaalbaar is voor velen.
- Bij BENG is nog zoveel te halen, focus daarop.
- Sluit aan op de landelijke normen en houd rekening met doelgroep en betaalbaarheid/woonlasten.
- Interessante gedachte dat als ENG als wel kan qua mogelijkheden, dan dit ook als norm voor nieuwbouw te hanteren. Je bouwt een huis nl voor de lange termijn. Vraag en uitdaging is wel of de investering van de lange termijn opweegt tegen de betaalbaarheid op de korte termijn.
- Maak flexibel beleid, dit geeft ruimte om aanpassingen door te voeren. Technologische innovaties en ontwikkelingen volgen zich snel op. Je wilt niet dat het beleid dan de belemmerende factor wordt.
- Besef dat het woningaanbod in Westerveld divers is. Dat BENG voor grote vrijstaande woning niet of minder gemakkelijk te realiseren is dan in een kleine compacte woonvorm, zoals een rij of appartement.
- BENG en ENG richt zich op nieuwbouw. Westerveld heeft veel meer bestaande bouw -> daar is dus relatief meer te halen met verduurzaming.

Stelling 3:
Per woningbouwproject moeten de gemeente of een particuliere ontwikkelaar ook een deel van de benodigde energie voor de nieuwe huishoudens in het project zelf gaan opwekken en dus ruimte voor een gezamenlijke 'opwekinstallatie' in het projectgebied vrijhouden.

- Naast opwekken is het opslaan van energie ook interessant.
- Opwekken van energie roept ook andere beelden op. Hoe gaan we consuminderen? Hoe zorgen we ervoor dat we minder gaan verbruiken? Wat doen we om beter te isoleren?
- Energie opwekken niet alleen voor warmte, juist het koelen wordt misschien veel belangrijker komende jaren.
- Dit kan de prijs van een woning mogelijk laten stijgen en dus conflicterend zijn met doelen als betaalbaarheid. Meer complexiteit in het project kan de start en doorlooptijd van een bouwtraject vertragen en schuurt met het doel om snel meer woningen te kunnen realiseren.
- Kies voor maatwerk en voor plekken waar het al wel kan, bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf met grond dat transformeert naar kleinschalig woonproject. Of focus op groepen mensen die dit gezamenlijk willen.
- Kijk hoe je als gemeente bij nieuwe wijken inspirerend richting kunt geven, zodat mensen nieuwsgierig worden en help inwoners bij het collectief organiseren van energieopwekking.

TAFEL 5 LOCATIES VOOR NIEUWBOUW: WAAR GAAN WE WONINGEN BOUWEN?

Stelling 1

Nieuwe woningen moeten vooral in de 4 grote dorpen van Westerveld worden gebouwd

- Nee, verspreid over dorpen, jeugd vasthouden, ligt ook aan de behoefte, starters moeten ook in kleine dorpen kansen krijgen.
- Nee, bouwen waar kan. Kijk ook naar ruimte voor ruimte/meerdere woningen bij elkaar/cluster op voormalig boerenerf zowel binnen als buiten de bebouwde kom, Knarrenhof ook misschien in kleine kern?
- Jeugd behouden in alle kernen. Ook kijken naar wat dorpen nodig zijn. Sommigen zijn meer levendig dan anderen, moet wel in balans blijven. Kijk ook naar relatie met voorzieningen in de dorpen. Stem de behoefte af op wat het dorp wil en aankan.
- Nieuwe woningen betekenen niet automatisch meer voorzieningen. Vaak wel goed voor verenigingsleven en basisschool (als die aanwezig is).
- Nee, ieder dorp moet naar behoefte kunnen bouwen, kijk goed naar de dorpsvisies, verjonging in kleine kernen stimuleren. Kansen pakken, meer spreiding. Kijk naar de wat grotere kleine kernen zoals Uffelte, Wapserveen, Wapse en Vledderveen.
- Nee, vraag gestuurd, kijkend naar de schaal. Doorstroming op gang helpen. Splitsing kan meer woningen brengen. Kleine kernen blijven leefbaar door woningen voor starters te hebben. Kijk ook naar leeftijdsopbouw in de kleine kernen, soms heb je ook “import” nodig.

Stelling 2

Ook op open plekken in de dorpen mogen woningen komen

- Waarom niet, goede herinvulling van locaties, hangt af van locatie en geval tot geval, ook kijken naar meer woningen terugbouwen dan gesloopt (sociale huur/herstructurering).
- Liever niet, te kenmerkend voor de dorpen. Open houden. Kijk naar dorpsvisies, open plekken zijn niet voor niets open plekken vanwege hun kenmerken om onaangetast te blijven. Typische open plekken moet je behouden.
- Kijk naar boerenerven en benut die voor woningbouw. Soms kun je een open plek bebouwen maar vergt wel een goede afweging.

Stelling 3

Met “een straatje erbij” in al onze dorpen komen we ook een heel eind

- Agrarische grond kopen aan de randen van de dorpen?
- Kleine dorpen een straatje, dorpen een wijk(je).
- Gemeente loopt toch vaak aan tegen provincie ?
- Misschien ook kijken naar verevening: bij een dikke plus bij een ontwikkeling die plus terug laten vloeien in opknappen buurt of inpassing.
- Kijk of je dorpen met elkaar kunt verbinden via een straatje erbij. Lastig is dat de dorpen vaak omringd zijn door bijv. essen of beschermd dorpsgezicht. Die wil je niet aantasten.
- Ligt lastig nu: stikstof spuitzones. Dan liever een wijkje erbij

Stelling 4

De gemeente moet meer geschikte bouwlocaties gaan verwerven (via directe aankoop of via voorkeursrecht).

- Positief, ja doen, ja met enige voorzichtigheid want er zitten wel financiële risico’s aan (kijk maar naar gemeenten die bijna failliet waren omdat ze veel onontwikkelde grond bezaten). Andere kant is wel dat deze gemeenten nu spekkoper zijn bijv. Meppel met Nieuwveense Landen.
- Gemeente kan als eigenaar wel meer bewerkstelligen wat betreft types en ook sociale huur. Twijfel over actief grondbeleid, kost veel geld.

OVERIGE OPMERKINGEN TIJDENS DEZE AVOND:

- Denkt de gemeente ook aan het bouwen van zogenoemde terraswoningen: 2-laags bouwwerk met appartementen. 1 slaapkamer, doelgroep alleenstaanden?
- Doorstroming is ook belangrijk; als er grotere woningen worden achtergelaten komen deze weer beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen. Belangrijk voor de leefbaarheid.
- Woningsplitsing: Deel voorbeelden van geslaagde projecten om woningsplitsing ‘meer op de radar te krijgen’.
- Denk goed na over de vraag voor wie je nu eigenlijk precies wil bouwen? Welke doelgroepen? En beschrijf dat ook in de woonvisie.
- Wonen in bijgebouwen.
- Kijk naar het splitsingsbeleid van de Wolden.
- Hoe kunnen we het bestaande woningaanbod meer verduurzamen ook door andere vormen van gebruik te stimuleren? Bijvoorbeeld met woningsplitsing en woningdeling en/of hospitamogelijkheden en tijdelijke huur-faciliteiten te stimuleren. Doel is het verbruik van beschikbare woonoppervlakte te vergroten.
- Kijk ook naar andere manieren en maatregelen die bijdragen aan minder energieverbruik en duurzamer gebruik. Denk bij nieuwbouw bijvoorbeeld aan de ligging/positie van het dak, de plek op de kavel, de oppervlakte van het dak, de indeling van de kamers, het ruimtegebruik, etc.

Aanwezige organisaties:

Woningcorporatie Actium
Huurdersorganisatie MEVM
Adviesraad Sociaal Domein Westerveld
Architektenburo van Ruth BV
Ondernemend Westerveld
Welzijn Mensenwerk
Dorpsbelang Nijensleek
Dorpsbelang Havelte
Dorpsbelangen Dwingeloo
Dorpsgemeenschap Wapserveen
Dorpsbelang Vledder
Dorpsbelang Uffelte
Dorpsbelang Wateren Zorgvlied Oude Willem
Dorpenoverleg Westerveld
Leden gemeenteraad Westerveld

BIJLAGE 3 PLANCAPACITEIT WONINGBOUW 2025)

Plancapaciteit woningbouw gemeente Westerveld oktober 2025 (openbare plannen)

Regio	Project	Woningen	Sociale huur
Diever	Kalterbroeken Microwonen Diever	8	0
Diever	Flexwonen Diever	20	20
Dwingeloo	Valderse III Dwingeloo	100	19
Dwingeloo	Heuvelenweg 34 Dwingeloo	9	0
Dwingeloo	Storkschoollocatie Dwingeloo	18	8
Havelte	Meerkamp-West Havelte	90	n.n.b.
Havelte	Hesselte deelgebied 2	37	0
Havelte	Sportpark Meerkamp	40	n.n.b.
Havelte	Wapserveen	13	0
Havelte	Vlasbergen Uffelte	22	0
Vledder	Vledder-Noord fase 1 BII	12	12
Vledder	Vledder-Noord fase 2	17	0
Vledder	Vledder-Noord fase 3	54	n.n.b.
Vledder	Hooiweg Noord Wilhelminaoord	8	0
Vledder	Jodenweg Vledderveen fase 2	11	0
Vledder	Vaartweg Wilhelminaoord	6	0
Totaal		**465**	**59**

Bron: woningbouwkaartwesterveld.nl - 1 oktober 2025

BIJLAGE 4 ONDERZOEK UITSTROOM VAKANTIEPARKEN

Het aantal ingeschreven personen in een recreatiewoning op een van de 62 vakantieparken in onze gemeente is de laatste jaren niet verminderd (2015: 600, 2020: 720, 2025: 800).
In de laatste 5 jaar zijn er ook wisselende aantallen vluchtelingen ingeschreven op enkele vakantieparken. Dit verklaart voor een deel de toename van het aantal ingeschreven personen. Een kleiner deel van deze personen woont in een bedrijfswoning op een van de vakantieparken. Deze personen (ongeveer 100) rekenen we niet mee bij de aantallen ingeschreven inwoners.
Op 1 oktober 2025 is het aantal personen dat zonder toestemming permanent op een vakantiepark woont ongeveer 700 (zie Tabel 1).

Sinds 1 januari 2020 hebben we actief gehandhaafd op personen die zich na die datum hebben ingeschreven als bewoner van een recreatiewoning. Dit heeft geresulteerd dat we in bijna 5 jaar tijd ongeveer 500 extra uitschrijvingen hebben geregistreerd van personen die voor langere tijd (permanent) in een recreatiewoning hebben gewoond.

De personen die zich hebben ingeschreven na de start van het handhavingsproces op 1 januari 2020 hebben meestal een gedoogbeschikking gekregen voor een termijn van maximaal 8 maanden. Dit betekent dat zij na deze termijn moeten vertrekken. Het aantal personen met een dergelijke gedoogbeschikking fluctueert bijna dagelijks.
Het aantal personen dat in 2003 in aanmerking is gekomen voor de object- en persoonsgebonden beschikking (n.a.v. landelijke wetgeving) is niet bekend.
Een onbekend aantal personen is niet ingeschreven in de BRP maar woont wel permanent in een recreatiewoning.

In tabel 2 staat een overzicht van de mutaties op de vakantieparken. In de periode vanaf 1 januari 2021 zijn ongeveer 1200 personen uitgeschreven. Hiervan zijn 200 personen naar een regulier woning binnen de gemeente verhuisd. Deze 200 personen zijn in 100 reguliere woningen gaan wonen. Ongeveer 35 personen zijn naar een andere recreatiewoning binnen de gemeente verhuisd. In genoemde periode zijn 840 personen ingeschreven op een adres op een van de vakantieparken. Van deze 840 personen zijn 200 personen vanuit een reguliere woning in de gemeente Westerveld naar een vakantiepark verhuisd.

Tabel 1 Aantal geregistreerde bewoners op alle vakantieparken in Westerveld

	Aantallen per 1 juli 2025
Bewoonde recreatiewoningen (exclusief park Hesselte)	585
Inwoners BRP geregistreerd (totaal)	800
Bewoners bedrijfswoningen op/bij vakantieparken (toegestaan)	100
Inwoners BRP geregistreerd (niet legaal)	700

(bron: BRP)

Tabel 2 Mutaties 2021-2025 op alle vakantieparken in Westerveld

	1 jan 2020 - 1 okt 2025	
Uitschrijvingen BRP (uitstromers)	**1200**	
Aantal als gevolg van extra handhaving gemeente (vanaf 2020)		500
Aantal naar reguliere woning binnen gemeente		200
Aantal naar andere recreatiewoning binnen gemeente		35
Inschrijvingen BRP	**840**	
Aantal uit reguliere woning binnen de gemeente		200
Aantal uit andere recreatiewoning binnen de gemeente		35
Saldo	**-360**	

(bron: BRP)

Gemeente Westerveld

ZO PROBEREN WE DE BOUW

VAN VOLDOENDE WONINGEN

MOGELIJK TE MAKEN

