



Woonvisie 2017 - 2025

gemeente Westerveld



DATUM 10 november 2017

TITEL Woonvisie 2017-2025

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Westerveld

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Koen van der Most

PROJECTNUMMER 1701.101/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Voorwoord	1
1 Inleiding	2
1.1 Achtergronden bij de woonvisie	2
1.2 Leeswijzer	4
2 Wonen in Westerveld anno 2025	5
3 Thematische verdieping van de visie	7
3.1 Profileren als woongemeente	8
3.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur	12
3.3 Naar een toekomstbestendige woningvoorraad	17
3.4 Wonen met zorg	21
3.5 Ontwikkeling van de woningvoorraad	24
4 Uitvoeringsagenda	28
4.1 Volkshuisvestingsagenda	29
4.2 Uitvoeringsagenda	30
4.3 Afwegingskader nieuwbouw	31
Bijlage I: Verdeling dorpen naar dorpstypen	33
Bijlage II: Begrippenlijst	34
Bijlage III: Rapportage Woningmarktverkenning	36

Voorwoord

Geachte lezer,

Als college zijn we trots op de woonvisie 2017 – 2025 die voor u ligt.

U krijgt een inkijkje, een sfeerbeeld hoe prettig en fijn wonen het in Westerveld is, anno 2025: een landelijke, hechte en groene gemeente met open, warme dorpsgemeenschappen en allerlei voorzieningen waar het goed wonen is voor jong en oud. Waar ook jonge gezinnen en senioren uit de steden in de regio of verder weg hun plek hebben gevonden.

Anno 2017

Hoe komen we daar? Dat is vastgelegd in deze visie. Allereerst hebben we onderzoek gedaan naar de feitelijke woningmarkt van nu, gebaseerd op de cijfers over de huidige bevolkingssamenstelling. Natuurlijk is ook gekeken naar ontwikkelingen als krimp, vergrijzing en de gevolgen ervan voor de samenleving; bijvoorbeeld het in stand kunnen houden van allerlei voorzieningen in onze dorpen en kernen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zou een visie op wonen kunnen zijn: zorg de komende jaren voor goed wonen voor onze eigen bevolking; bijvoorbeeld via nieuwbouw op inbreidingslocaties. Natuurlijk pas als daar behoefte aan is. Kanttekening is wel dat het op peil houden van het huidige voorzieningen niveau dan onder druk staat.

Ambities

Als college vinden we zo'n visie geen recht doen aan onze gemeente en de Westerveldse samenleving. Wij zetten juist volop in op een actief woonbeleid. Wij zijn ervan overtuigd dat Westerveld een heel aantrekkelijk woonklimaat heeft en onderscheidend is ten opzichte van de omgeving. Onze gemeente biedt wonen tegen betaalbare prijzen, is goed bereikbaar of kan juist dienst doen als goede uitvalsbasis. Mensen kunnen bij ons terecht voor het realiseren van hun droomhuis. Er zijn goede voorzieningen als scholen, winkels, cultuur en steden als Meppel en Steenwijk liggen om de hoek.

Onze ambitie is dan ook actief inzetten op het aantrekken van nieuwkomers. Zodat bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen uit de regio, plaatsen als Zwolle of verder weg kiezen voor wonen in Westerveld.

Dan wordt wat nu nog het sfeerbeeld anno 2025 is uit deze visie ook echt werkelijkheid!

Namens het college van de gemeente Westerveld
Wethouder Erik van Schelven

1 Inleiding

In gemeente Westerveld is het goed wonen. Om te zorgen dat het in de toekomst nog altijd goed wonen is in onze gemeente vindt de gemeente het belangrijk om richting te geven aan een prettig woonklimaat. In deze woonvisie leggen wij daarom onze ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vast.

Er zijn diverse aanleidingen om juist nu hieraan te werken. Voor de komende jaren liggen er namelijk voldoende uitdagingen om er voor te zorgen dat Westerveld ook in de toekomst een fijne plek is om te wonen. We zien het aantal inwoners teruglopen en onze bevolking ontgroenen en vergrijzen. Ook wonen er steeds meer kleinere huishoudens in onze gemeente. Hierdoor veranderen ook de woonwensen van onze inwoners. Dit roept de vraag op of onze woningvoorraad klaar is om aan de veranderende woningwensen te voldoen. De levensloopgeschiktheid van onze woningvoorraad is belangrijk om het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag te faciliteren.

In 2016 hebben gemeenten, woningcorporaties en andere organisaties een handtekening gezet onder de Drentse Energiedeal. Een van de doelstellingen is het verduurzamen van de woningvoorraad. Voor onze gemeente ligt nog een grote uitdaging in het verduurzamen en energiezuiniger maken van de woningen in de gemeente.

Ook is in 2015 de Woningwet herzien en heeft het gemeentelijke woonbeleid een belangrijke plek gekregen in de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op basis hiervan komen partijen in onderling overleg tot prestatieafspraken. Daarnaast is de woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de 'ladderonderbouwingen' (conform het Besluit Ruimtelijke Ordening, zie toelichting op pagina 2). Een consistent en onderbouwd beleid is bij onderbouwing van nieuwbouwplannen een noodzakelijke voorwaarde bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Deze woonvisie geeft aan welke opgaven er de komende jaren voor de gemeente, corporatie, particuliere sector en andere belanghebbenden liggen in onze gemeente.

1.1 Achtergronden bij de woonvisie

Aansluiten op de herziene Woningwet

Met het in werking treden van de herziene Woningwet is de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie versterkt. Woningcorporatie Actium is in Westerveld de grootste corporatie¹ en de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente als het gaat om het maken van prestatieafspraken. Actium wordt gevraagd een redelijke bijdrage te leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Dit vraagt in de woonvisie om scherpe en concrete keuzes. Hierbij besteden we aandacht aan thema's die vanuit de Woningwet nadere uitwerking behoeven, zoals:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor verschillende inkomensgroepen
- Huisvesting van mensen met een urgente huisvestingsvraag en vergunninghouders
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Toevoegen van nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad
- Inzet rond leefbaarheid in buurten

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

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

Wet Ruimtelijke Ordening: Ladder voor Duurzame verstedelijking

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening ook inhoud te geven. De belangrijkste is het bestemmingsplan, waarin de gemeente de beoogde bestemming van een locatie vastlegt.

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze 'Ladder' vraagt afstemming van de woningbouw op de kwalitatieve behoefte. De toepassing van de Ladder is per 1 juli 2017 vereenvoudigd. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide onderbouwing van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve behoefte, en de mogelijkheden op inbreidingslocaties om in de behoefte te voorzien. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwing van de behoefte. De gemeente is verantwoordelijk om deze onderbouwing bij het bestemmingsplan te regelen. De woonvisie helpt bij deze onderbouwingen, als de gemeente hiermee kan aantonen dat een plan inspeelt op de behoefte die de gemeente met haar woonbeleid wil bedienen.

Onderzoek als onderlegger voor beleid

Als voorbereiding op het opstellen van de woonvisie is een onderzoek uitgevoerd naar de actuele stand van zaken op onze woningmarkt. We vinden het belangrijk om ons beleid uit te werken op basis van een gedegen woningmarktanalyse. In het onderzoek is onder andere ingegaan op verhuispatronen naar en binnen onze gemeente, toekomstverwachtingen rond de woningbehoefte en vraag naar sociale huur. Het woningmarktonderzoek is daarmee het cijfermatige vertrekpunt voor de woonvisie.

Langetermijnvisie

De woonvisie is een visie voor de lange termijn waarbij we als stip op de horizon kijken naar 2025. Naast onze lang termijnvisie geven we in onze uitvoeringsagenda aan hoe we op korte termijn gaan werken aan het realiseren van onze visie. Om de twee jaar kijken we waar we staan en welke acties we moeten nemen om onze doelen te behalen. Hiervoor actualiseren we de uitvoeringsagenda.

Betrokkenheid partners

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

² 'ZoBuitenZoBinnen' is een project binnen de gemeente Westerveld waarbij de gemeente inwoners en organisaties zoveel mogelijk interactief betreft bij zowel de beleidsvorming als besluitvorming.

1.2 Leeswijzer

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

2 Wonen in Westerveld anno 2025

2025: Westerveld gewaardeerd als landelijke, hechte en groene gemeente

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

2025: Jonge gezinnen uit de regio opgevangen

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

2025: Bestaande woningvoorraad toekomstbestendiger gemaakt

In 2017 zagen we immers genoeg uitdagingen voor het wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid was er werk aan de winkel. De dreigende krimp en vergrijzende bevolking heeft in onze gemeente een omslag in het denken teweeggebracht. Waar we voorheen keken naar nieuwbouw, hebben we de afgelopen jaren vooral aandacht gehad voor onze bestaande woningen. Corporatiewoningen hebben gemiddeld een label B, en zijn goed op weg om in 2040 uit te komen op energieneutraal. Door woningbezitters te stimuleren om te investeren in de levensloopgeschiktheid en duurzaamheid van hun woning kunnen we nu zeggen dat de woningvoorraad beter aansluit op de wensen van onze inwoners. Door het informeren van woningeigenaren en het aanbieden van de *zonnen- en de duurzaamheidslening* hebben veel inwoners zelf maatregelen genomen om de eigen woning te verduurzamen. Nieuwbouwwoningen zijn niet langer per definitie aangesloten op het gasnet. Dit brengt ons dichterbij de doelstelling van een gasloos Westerveld in 2040. Duurzaam wonen leeft in Westerveld.

2025: Bijzondere woonvormen gerealiseerd

Er is niet veel bijgebouwd de afgelopen jaren, maar wat we hebben bijgebouwd is een waardevolle toevoeging geweest voor onze woningvoorraad. Naast meer levensloopbestendige woningen zijn er ook bijzondere woonvormen verzeen zoals patiowoningen, hofjes voor ouderen en duurzame woonvormen zoals natuur wonen (*perma cultuur*). Met het oog op de groei van het aantal kleine huishoudens en de mogelijkheden voor starters, is ook de bouw van ‘tiny-houses’ een ontwikkeling waar we trots op zijn.

2025: In alle dorpen kunnen ouderen makkelijk zelfstandig blijven wonen

Er wonen nu meer ouderen in onze gemeente dan voorheen. We zien ook dat de gezinnen die jaren geleden naar onze gemeente zijn gekomen inmiddels een dagje ouder zijn geworden en in een andere levensfase verkeren. Kinderen zijn het huis uit en men is gaan nadenken over hoe men in de toekomst zou willen wonen. Waar mensen voorheen graag in een ruime woning op een ruime kavel woonden geven steeds meer inwoners de voorkeur aan wat kleiner wonen met een onderhoudsvriendelijke tuin. Met dank aan de investeringen in internetverbindingen kunnen veel oudere inwoners veel zelf via internet regelen, zoals boodschappen, en daardoor prima wonen in de kleinere kernen zoals Eemster en Wapserveen. Een deel van de oudere inwoners heeft de afgelopen jaren de stap gezet naar een kleinere, gelijkvloerse woning in een van onze voorzieningendorpen. Grondgebondenwoningen met een kleine tuin, een comfortabel appartement of misschien een mooie, kleine wooneenheid in een opgesplitste woonboerderij. Als gemeente hebben we de afgelopen jaren echter vooral ingezet op het mogelijk maken dat onze oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Een groot deel van onze oudere inwoners heeft hier inderdaad voor gekozen. Voor veel ouderen is zo lang mogelijk wonen in de vertrouwde woonomgeving een gekoesterde wens. Wooncoaches zijn bij inwoners op bezoek geweest om te adviseren over het aanpassen van de woning. Dit heeft inwoners doen realiseren dat er binnen de huidige woning genoeg mogelijkheden zijn om op een prettige manier oud te worden. Zo hebben ouderen een traplift laten installeren in de woning, en ouderen met een ruime woning hebben een volledig woonprogramma op de begane grond gerealiseerd. Ook heeft het beschikbaar stellen van de zogenoemde *Blijverslening* huishoudens (financieel) geholpen bij het aanpassen van de woning. De lokale economie van aannemers en hoveniers heeft hier van weten te profiteren. Meer ouderen kozen ervoor om deze diensten van lokale bedrijven af te nemen.

2025: Voorzieningen geconcentreerd in de voorzieningendorpen

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

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

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

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

3 Thematische verdieping van de visie

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

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

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

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

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

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

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

Gedurende de crisisjaren is het aantal vestigers in onze gemeente teruggelopen. Nu de economie steeds verder aantrekt neemt het aantal vestigers weer toe. Hierbij speelt ook mee dat op het moment dat de woningmarkt in bijvoorbeeld Zwolle gespannen is mensen vaker in de regio kijken naar passende woningen. Dit is een ontwikkeling waar Westerveld op in kan spelen door het aanbod van bestaande woningen en onderscheidende nieuwbouwwoningen. Een mooi voorbeeld is de ontwikkeling van koloniewoningen in Frederiksoord.

Bereikbaarheid en werkgelegenheid

Met alleen goede woningen en een mooie omgeving zijn we er natuurlijk nog niet. Werkgelegenheid en bereikbaarheid zijn belangrijke pijlers in de aantrekkelijkheid van een woongebied. Gezien de (beperkte) werkgelegenheid in de gemeente is bereikbaarheid nog belangrijker. Ongeveer twee op de drie inwoners in Westerveld werkt elders in Nederland. Deze werkgelegenheid bevindt zich met name ten zuiden van onze gemeente.

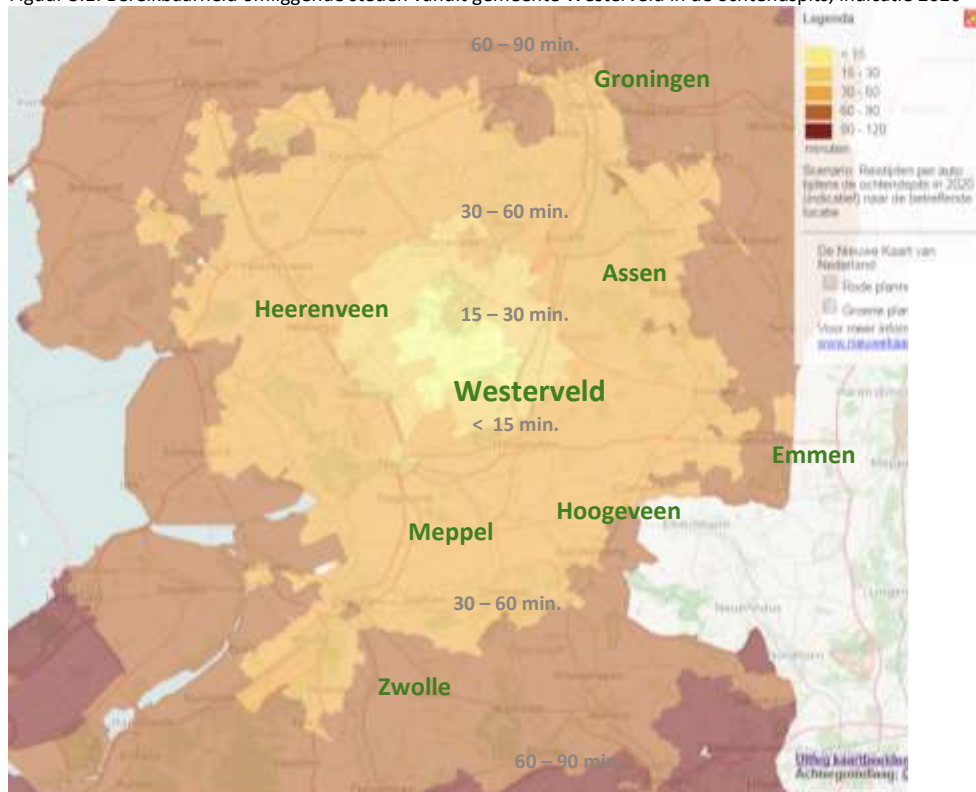
Tabel 3.2: Aantal werkzame personen uit Westerveld en afstand hemelsbreed vanuit gemeente Westerveld, 2015

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

Bron: CBS Statline (2017).

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

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



Bron: Nationale bereikbaarheidskaart (2017).

Voorzieningenaanbod

Naast bereikbaarheid is ook het voorzieningenniveau van belang. Dankzij de bereidheid van inwoners en gemeente is het gelukt om een goed en gevarieerd voorzieningenniveau in stand te houden. Vraag is hoe we kunnen waarborgen dat deze ook in de toekomst aansluiten op de wensen van onze inwoners. Vooral in de kleine kernen zien we dat het lastig is om de voorzieningen op peil te houden. Het is ook niet realistisch om in iedere kern bijvoorbeeld een school of sportcomplex na te streven. In de structuur visie is daarom reeds een onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen dorpen. Namelijk woondorpen (zonder voorzieningen), dynamische dorpen en voorzieningendorpen (zie bijlage). Deze keuze is gemaakt om de beperkte middelen in te zetten op het behoud van het voorzieningenniveau en waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. De leefbaarheid van de dorpen wordt zeker niet alleen bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen en een goed ingerichte openbare ruimte. Ook de sociale samenhang maakt een belangrijk onderdeel uit van de beleving van leefbaarheid. Er is dan ook meer nodig dan alleen een fysieke ontmoetingsplaats in het dorp. Deze plek zal dan ook gebruikt moeten worden.

Wat willen we bereiken?

We willen onze kwaliteiten als woongemeente versterken en beter benutten. De komende jaren willen we meer jonge gezinnen van buiten de gemeente Westerveld verleiden om in onze gemeente te komen wonen. Hiervoor is het zaak Westerveld beter te positioneren als aantrekkelijke woongemeente. We zien met name kansen voor het aantrekken van gezinnen vanuit de meer verstedelijkte gemeenten zoals

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

Richtingen en beleid

- We willen jonge gezinnen in de regio (met name in Zwolle) bewust maken van de aantrekkelijkheid van Westerveld als woongemeente. We denken dan aan het opzetten van een promotiecampagne.
- Om aantrekkelijk te blijven voor gezinnen geven we onze inwoners vrijheid om de woning naar eigen wens aan te passen en (kleinschalige) beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis te realiseren.
- Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor gezinnen zetten we in op een goed basisniveau van voorzieningen. In relatie tot de Sociale Structuurvisie willen we dat voorzieningen aansluiten bij toekomstige behoeften van bestaande en nieuwe inwoners. De kwaliteit van voorzieningen vinden we belangrijker dan de afstand. Daarnaast ondersteunen we initiatieven uit de dorpen die gericht zijn op het vergroten van de leefbaarheid.
- Omdat we het ruimtelijke karakter van onze dorpen koesteren willen we verdichting zoveel mogelijk voorkomen. We geven daarentegen wel ruimte voor het invullen van lege (*rotte*) plekken in onze dorpen (inbreidingslocaties) als dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Hierbij valt te denken aan invullen van een leegstaand bedrijfspand of bedrijvenlocatie in of nabij een woonwijk.

Acties 'Profileren als woongemeente':

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

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

3.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur

Situatieschets 'beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur'

Het is de maatschappelijke taak van gemeente en woningcorporaties om te zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting voor mensen die niet volledig op eigen (financiële) kracht in huisvesting kunnen voorzien. Het gaat dan om huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen (tot € 36.165, prijspeil 2017). Corporatie Actium bezit ongeveer 1.600 woningen in onze gemeente, waaronder circa 1.500 zelfstandige woningen en nog eens circa 100 intramurale woonplekken. Het aantal actief woningzoekenden⁴ is laag: ongeveer 5% van de ruim 1.300 ingeschrevenen. Het hoge aandeel niet actief woningzoekenden kan verschillende redenen hebben: mensen schrijven zich in uit voorzorg (en bouwen op die manier een lange inschrijftijd op) of het aanbod sluit niet aan op de vraag waardoor men niet reageert. Daarnaast staan er ook mensen ingeschreven die al in een huurwoning wonen, hier is dan geen extra woningvraag maar vooral een kwalitatieve vraag (behoefte aan een ander type woning).

Beschikbaarheid

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

Het gewenste aantal sociale huurwoningen hangt af van de groei van het aantal huishoudens in de gemeente en de inkomensgroei die zij doormaken. Afhankelijk van de economische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar sociale huurwoningen tot 2025 gelijk blijft (bij geen economische groei), of afneemt met -125 woningen (bij jaarlijks 1,5% economische groei).

Hierbij dienen we rekening te houden met het gegeven dat een deel van de sociale huurwoningen bewoond worden door 'scheefwoners'. Dit zijn huishoudens die op basis van het huidige inkomen niet in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning. Indien deze groep daadwerkelijk door stroomt zou de benodigde voorraad lager uitvallen. In de praktijk zien we dat maatregelen om de doorstroming te bevorderen weinig effect hebben. Het is op dit moment ook nog niet te zeggen wat het effect is van de Wet Doorstroming. Wat wel duidelijk is is dat er voldoende alternatieven moeten zijn willen scheefwoners daadwerkelijk doorstromen (voldoende aanbod in de vrije huursector en goedkope koopwoningen). In deze laatste categorie is in Westerveld een redelijk aanbod beschikbaar.

Huisvesting vergunninghouders

Door een instroom van vluchtelingen is de gemeentelijke taakstellingen voor de huisvesting van vergunninghouders de afgelopen jaren opgelopen. In 2016 bedroeg deze voor Westerveld 49 te huisvesten vergunninghouders. In 2017 is de taakstelling echter teruggelopen tot 26. Dit geeft al gelijk de ongrijpbaarheid aan voor de omvang van de woningbehoefte voor vergunninghouders: deze is bijzonder lastig te voorspellen.

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

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

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

Vanwege de onvoorspelbaarheid van de woningbehoefte voor vergunninghouders en ter voorkoming van verdringen van reguliere woningzoekenden op de sociale huurmarkt, is het essentieel om dit jaarlijks samen met de corporatie te monitoren.

Betaalbaarheid van het huren

We vinden het niet alleen belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn, deze moeten ook betaalbaar zijn en blijven voor de mensen met een laag inkomen. Corporaties moeten bij het toewijzen van woningen strikte regels volgen. Zoals 80% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot circa € 36.000 (de primaire doelgroep). Daarnaast mogen zij maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.000 en € 40.000 (de secundaire doelgroep). Tot slot mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen, waarbij urgenten voorrang genieten. Daarnaast is sinds 2016 het passend toewijzen van kracht. Hierdoor dienen huishoudens een woning te krijgen die aansluit bij hun inkomen. Dit houdt in dat 95% van de huishoudens met een laag inkomen (recht op huurtoeslag) in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (rond € 600). Deze maatregel moet enerzijds voorkomen dat huishoudens een woning toegewezen krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen, anderzijds wil het Rijk de uitgaven aan huurtoeslagen inperken. Het is daarom belangrijk dat de corporatie voldoende huurwoningen heeft met een huur tot de aftoppingsgrenzen ⁵.

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

Tabel 3.3: Huur- en woonlasten van huishoudens in een corporatiewoning, per maand, 2015

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

¹⁾ Totaal wijkt af doordat de groep 'onbekend' niet opgenomen is in de tabel.

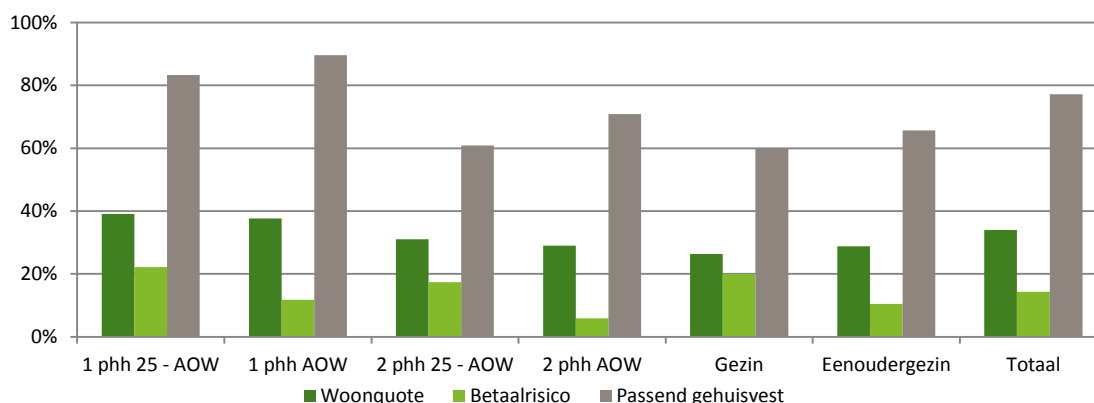
Bron: Lokale Monitor Wonen (2017).

Het aandeel huishoudens met een betaalrisico ligt onder gezinnen hoger dan gemiddeld. Van ongeveer 20% van de gezinnen is het netto besteedbaar inkomen te laag om aan alle uitgaven te voldoen⁶. Een gemiddeld eenpersoonshuishouden tot de AOW-grens besteedt bijna 40% van het inkomen aan woonlasten. Onder deze groep ligt het risico op betalingsproblemen dan ook hoger dan gemiddeld.

⁵ Tot € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 voor drie- of meerpersoonshuishoudens (prijsspeel 2017).

⁶ Hierbij wordt gekeken naar woonlasten en overige uitgaven. Deze overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat een huishouden minimaal moet uitgeven om in de basisbehoefte te voorzien.

Figuur 3.2: Betaalbaarheid van de corporatiesector, naar huishoudenstype, 2015



Bron: Lokale Monitor wonen (2017).

Wat willen we bereiken?

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

Richtingen en beleid

- We verwachten dat de komende jaren het aantal inwoners van Westerveld verder afneemt. Op de langere termijn zien we hierbij ook een afname van de woningbehoefte. Ook voor de sociale huur voorzien we dat in de toekomst minder woningen nodig zijn en achten we uitbreiding van de sociale huurvoorraad daarom niet noodzakelijk. Gezien de ontspannen sociale huurmarkt is uitbreiding van de sociale huurvoorraad geen noodzaak. We zetten daarom vooralsnog in op **behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen (1.500) en beperkte krimp op de lange termijn (-125)**. Nieuwbouw van sociale huur is vooral nodig voor kwalitatieve vernieuwing van de voorraad. Hier kan verkoop of herstructurering tegenover staan. Ook is volgens de gemeente actief beleid om scheefheid te verminderen niet nodig.
- We willen de **slaagkansen**⁷ voor de **laagste inkomens** waarborgen. Om dit bereiken vragen we Actium om te zorgen dat de laagste inkomens geen belemmeringen ondervinden van het passend toewijzen, door voldoende woningen beschikbaar te houden met een huurprijs tot € 635 (2^e aftoppingsgrens, prijspeil 2017). Hiermee waarborgen we de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de sociale doelgroep. Jaarlijks maken we met Actium en huurdersorganisatie MEVM prestatieafspraken over de verdeling van het huurwoningenaanbod over de huurprijsklassen. Hiervoor monitoren we gezamenlijk de verhuringen en druk op de sociale huurmarkt.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de **huisvesting** van **vergunninghouders**. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:
 - Deze taakstelling vangen we bij voorkeur op binnen de sociale huurvoorraad. We maken met Actium jaarlijks prestatieafspraken over de huisvesting.
 - We vinden het hierbij belangrijk dat de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden niet in het gedrang komen. Daarom vragen wij de corporatie om maximaal rond 20% van de vrijgekomen woningen toe te delen aan bijzondere doelgroepen (waaronder vergunninghouders). Dit vraagt om doorlopend monitoren van de woningbehoefte voor vergunninghouders.

⁷ Het aandeel woningzoekenden dat een woning krijgt toegewezen.

- Indien het niet mogelijk is om vergunninghouders te plaatsen binnen de reguliere sociale woningvoorraad dan gaan we samen met de corporatie op zoek naar alternatieve oplossingen. We kijken dan in eerste instantie naar mogelijkheden binnen het overige bestaande vastgoed en in tweede instantie naar mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke woonruimte.
- De gemeente heeft, in samenwerking met Vluchtelingenwerk, een inspanningsverplichting in de nazorg bij de huisvesting van vergunninghouders.
- **Verkoop van corporatiewoningen** kan een bijdrage leveren aan de differentiatie van het woningaanbod en de vitaliteit van onze kernen. Voor corporaties is verkoop van woningen tevens een manier om investeringen in de bestaande woningvoorraad mogelijk te maken (zoals verduurzamen). Bij de verkoop van corporatiewoningen hanteren we de volgende aandachtspunten:
 - Voor onze inwoners is het een kans om een koopwoning in het eigen dorp te bemachtigen. We vragen daarom van corporaties om de woning eerst aan de zittende huurder aan te bieden. Indien de zittende huurder de woning niet wil kopen dan moet deze gewoon kunnen blijven huren.
 - In de prestatieafspraken leggen we vast in welke volgorde de woning wordt aangeboden.
 - Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen overblijven om in de behoefte te voorzien (op basis van het woningmarktonderzoek minimaal 1.500).
 - Het huidige verkoopbeleid van Actium is gericht op verkoop in met name de kleinere kernen van onze gemeente. Om ook in de toekomst betaalbaar wonen voor iedereen binnen onze gemeente bereikbaar te houden en de leefbaarheid van de kernen te waarborgen, vragen wij aan de corporatie om in alle kernclusters sociale huurwoningen aan te blijven bieden (Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder). Dit betekent dat hoewel in niet ieder dorp nog sociale huurwoningen beschikbaar zijn deze op (beperkte) afstand wel aanwezig zijn.
 - De huisvesting van vergunninghouders en de uitstroom vanuit instellingen legt druk op de beschikbare huurwoningen. Om een tijdelijke druk op de sociale huurmarkt te verlichten, vragen we van de corporatie een flexibele houding. Een van de manieren waarop dit kan is het afspreken van een tijdelijke verkoopstop.
- In het kader van de betaalbaarheid van het wonen proberen we de gemeentelijke lasten zo laag mogelijk te houden. Daarnaast willen we met de corporatie en de huurdersorganisatie een **woonlastenbenadering** uitwerken. Voor de huurder zijn namelijk naast de huur ook energielasten een belangrijke vaste kostenpost. Bij een duurdere energiezuinige woning, zijn de energielasten vaak beperkter. Hierdoor kan deze woning voor de bewoner toch voordelig zijn. Daarom kiezen we een benadering waarbij we rekening houden met huur- en energielasten alsmede de gemeentelijke heffingen. De woonlastenbenadering doet daarmee meer recht aan de daadwerkelijke uitgaven aan het wonen voor de huurders.
- We gaan met de corporatie en maatschappelijke teams in overleg hoe we vorm kunnen geven aan een effectieve samenwerking ter voorkoming en het helpen van huurders met betalingsproblemen en/of sociale problematiek. Mogelijk kunnen maatschappelijke teams een rol spelen in de coaching van huishoudens. Gezien de hoge woonlasten en naar verhouding hoog aandeel huishoudens met een betalingsrisico leggen we de focus op gezinnen.
- Om bij te dragen aan de **betaalbaarheid van nieuwbouw** brengt de gemeente per te realiseren sociale huurwoning een vaste lage grondprijs in rekening, overeenkomstig het gemeentelijk grond(prijs)beleid.

Acties voor 'beschikbaarheid en betaalbaarheid':

- ✓ Samen met Actium monitoren we jaarlijks de druk op de sociale huurvoorraad (in overleg met de corporatie bepalen we geschikte indicatoren, zoals slaagkansen, inschrijfduur, zoektijd etc.).
- ✓ De resultaten betrekken we bij de prestatieafspraken. Hierbij ligt de focus op het minimaal gelijk houden van kansen voor verschillende type woningzoekenden (naar huishoudentype, inkomensituatie, woonplaats).
- ✓ In samenwerking met Actium en huurdersorganisatie MEVM gaan we in gesprek over het uitwerken van een woonlastenbenadering.
- ✓ Met Actium, MEVM en maatschappelijke teams ontwikkelen we een effectieve aanpak ter voorkoming van betalingsproblemen onder huishoudens met een laag inkomen. Hierbij onderzoeken we bijvoorbeeld de mogelijkheden van het invoeren van de Voorzieningenwijzer⁸.
- ✓ Per te realiseren sociale huurwoning brengt de gemeente een vaste lage grondprijs in rekening. De gemeente onderzoekt of de gehanteerde grondprijs in verhouding staat tot de gangbare grondprijzen in de regio. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek stellen we de vaste grondprijs bij.

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

3.3 Naar een toekomstbestendige woningvoorraad

Onze bevolking krimpt en de aanvullende woningbehoefte is de komende jaren minimaal. Hierdoor zijn in de toekomst weinig mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw. We moeten het daarom hoofdzakelijk doen met de woningen die we nu al hebben. Het is daarom van groot belang dat deze woningen aansluiten op de toekomstige woonwensen. Gezien de verdere vergrijzing betekent dit dat we met onze huidige woningvoorraad in moeten spelen op een toenemend aantal ouderen. Daarnaast worden er steeds strengere eisen gesteld aan de energiezuinigheid van woningen. Het is daarom zaak dat we de komende jaren stappen zetten in het verduurzamen van onze woningvoorraad.

Situatieschets energiezuinig wonen

In 2013 is in het SER Energieakkoord vastgelegd dat alle inwoners in Nederland in 2050 in een energieneutrale woning wonen. In het verlengde van deze afspraken heeft de provincie Drenthe samen met gemeenten, corporaties en andere belanghebbenden in 2016 de Energiedeal bekrachtigd. In de Energiedeal is vastgelegd dat in 2040 geen enkele woning in de provincie Drenthe nog afhankelijk is van fossiele brandstoffen. Om zoveel mogelijk energieneutraal te wonen wordt daarom volledig ingezet op duurzame energie en energiebesparende maatregelen. Ook dient de Energiedeal bij te dragen aan het verminderen van de maandelijkse energielasten van inwoners, het creëren van werkgelegenheid in de provincie en tot slot het behalen van klimaatdoelstellingen.

Omdat de meeste woningen die we nu hebben er in 2040 en 2050 nog steeds staan ligt onze grootste uitdaging bij het verduurzamen van de bestaande voorraad. Energiebesparing is echter niet enkel het gevolg van energiebesparende maatregelen aan woningen, ook het gedrag van bewoners speelt een rol. Het is daarom belangrijk dat inwoners bewust zijn van de mogelijkheden om zelf energie te besparen. We zien namelijk dat veel van onze inwoners op dit moment nog onvoldoende bewust of bekend zijn met de mogelijkheden van energiebesparing in de woning.

Bij het verduurzamen van de woningvoorraad ligt de grootste opgaven in het meekrijgen van particuliere woningbezitters. Ruim 70% van woningen in Westerveld is namelijk een koopwoning. Daarnaast wordt onze gemeente gekenmerkt door de vele grote vrijstaande woningen (waaronder veel oude woonboerderijen). Het verduurzamen van deze woningen is veelal een kostbare aangelegenheid. Het aanpassen van koopwoningen ligt grotendeels in handen van de eigenaren, wat betekent dat wij hier als gemeente slechts beperkte invloed op hebben.

Als gemeente hebben we meer grip op het verduurzamen van de sociale huurvoorraad door prestatieafspraken te maken met de corporatie. Bijvoorbeeld over het aanbrengen van isolerende maatregelen en zonnepanelen. Corporaties in Nederland hebben een landelijk akkoord gesloten waarin vastgelegd is dat de voorraad in 2020 een gemiddelde Energie-index van 1,21 tot 1,40⁹ heeft (oude label B). Op dit moment (2017) heeft de sociale huurvoorraad in Westerveld een gemiddelde Energie-index van 1,59 (dit staat gelijk aan energielabel C). Om de Energie-index de komende jaren verder omlaag te brengen naar 1,21 à 1,40, zet Actium in op het aanbrengen van energetische maatregelen aan de huurwoningen, zoals extra isolerende maatregelen en zonnepanelen.

Wat willen we bereiken?

In 2040 is onze woningvoorraad energieneutraal. Omdat een groot deel van de woningen die we dan hebben er nu al staan, ligt er een grote opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Naast

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

verduurzamen van de woningen willen we ook dat woningen zelfvoorzienend zijn (direct of indirect). Om dit te bereiken willen we de komende jaren stappen nemen.

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

Richtingen en beleid

- De gemeente werkt op basis van de Drentse Energiedeal nadere maatregelen uit voor het verduurzamen van woningen in de koop- en particuliere huursector. Corporatie Actium heeft zich als medeondertekenaar van de Energiedeal gecommitteerd aan het verduurzamen van de sociale huurvoorraad. Omdat we al hard aan de weg timmeren op het gebied van duurzaamheid, zetten we de komende jaren in op het continueren van het huidige beleid. Daarnaast willen we onderzoeken welke maatregelen we nog meer kunnen nemen om de woningvoorraad te verduurzamen.
- Met de corporatie maken we prestatieafspraken over het verbeteren van de energiezuinigheid van de sociale huurvoorraad. Als vervolg op de ambitie dat de totale sociale huurvoorraad in 2020 op gemiddeld energie-index tussen 1,21 en 1,40 zit (energielabel B), willen we **in 2040** een energieneutrale huurvoorraad.
 - In het kader van de betaalbaarheid van het wonen vinden we het belangrijk dat bij het verduurzamen van sociale huurwoningen de **woonlasten voor de zittende huurders minimaal gelijk** blijven en bij voorkeur afnemen.
 - Het moet voor eigenaren van voormalige corporatiewoningen mogelijk zijn om op logische momenten **mee te liften bij duurzaamheidsprojecten** van de corporatie (alleen van toepassing bij versnipperd bezit, zoals rijwoningen waarvan deel van de woningen particulier bezit is).
- We willen samen met de corporatie en de huurdersorganisatie huurders bewust maken van het belang en de mogelijkheden om energiezuinig te wonen. We zetten hierbij in op bewustwording en **gedragsbeïnvloeding van bewoners**. Het inzetten van een **‘energiecoach’** is hierbij een van de mogelijkheden. We bekijken hierbij de mogelijkheden om de ‘energiecoach’ in breder verband in te zetten; zoals beschikbaar stellen voor woningbezitters.
- We willen particuliere woningeigenaren bewust maken van de noodzaak en de lange termijn voordelen (onder andere lagere woonlasten) van investeren in duurzaamheid. De eerste stap is vaak het beter isoleren van de woning, door middel van het aanbrengen van dubbelglas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. Om woningeigenaren in beweging te krijgen hebben we de volgende strategie:
 - We zetten in op bewustwording en gedragsbeïnvloeding van woningeigenaren. Een mogelijke optie is de inzet van een ‘energiecoach’ die inwoners kan informeren over de voordelen en mogelijkheden binnen de woning.
 - We informeren inwoners over energetische maatregelen in de woning. Voor adviezen kunnen onze inwoners terecht bij het Drents Energieloket. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid van een ‘duurzame open huis route’. Inwoners kunnen dan een kijkje nemen in woningen waar al maatregelen zijn genomen.
 - Daarnaast stimuleren we particuliere woningeigenaren tot het daadwerkelijk aanbrengen van energetische maatregelen door het beschikbaar stellen van een ‘duurzaamheidslening’. Hiermee kunnen particulieren tegen een gunstig rentetarief een lening krijgen om energetische verbeteringen in de woning te financieren. Ook continueren we de ‘duurzaamheidsbon’. Dit is een extra subsidie van maximaal € 500 bij de uitvoering van een tweede duurzaamheidsmaatregel.
- Naast het investeren in energetische maatregelen zetten we ook in op het duurzaam opwekken van energie. Dit willen we bereiken met behulp van zonnepanelen. Om het opwekken van zonne-

energie te stimuleren gaan we particuliere eigenaren financieel ondersteunen (inzet 'zonnelening'). We onderzoeken of deze lening ingezet kan worden in combinatie met de 'blijverslening' en de 'duurzaamheidslening'. Ook kijken we naar de mogelijkheden voor het ondersteunen van energiecoöperaties (bijvoorbeeld voor de aanleg van zonneakkers).

- Voor nieuwbouw volgen we de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid. Deze zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Concreet betekent dit dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de EPC-norm van 0,4. In 2020 is het de bedoeling dat deze norm nog verder wordt aangescherpt tot 0. Naast goede isolatie kunnen zonnepanelen en warmte-koude installaties bijdragen aan het voldoen aan deze norm.

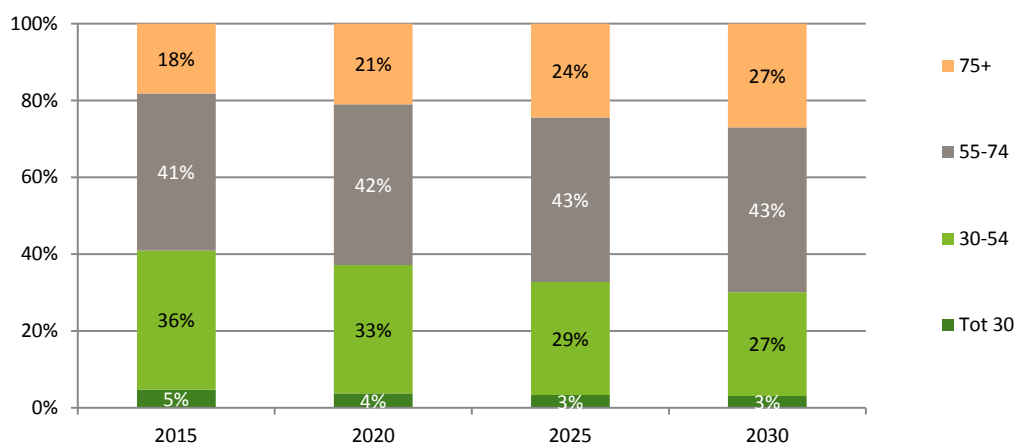
Acties 'Energiezuinig wonen':

- ✓ Op basis van de Drentse Energieideal werken we een actieplan uit.
- ✓ We maken met de corporatie prestatieafspraken over het stap voor stap verder verduurzamen van de sociale huurvoorraad.
- ✓ Voor nieuwbouw sluiten we aan op de EPC-norm, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.
- ✓ Inzet van de 'Duurzaamheidslening'.
- ✓ We continueren de 'Zonnelening'.
- ✓ Onderzoek naar mogelijkheden ondersteuning energiecoöperaties.
- ✓ Inzet van 'Energiecoach', in afstemming met andere partijen (zoals MEVM).

Levensloopgeschied wonen

De komende jaren neemt het aantal ouderen in Westerveld sterk toe: het aantal huishoudens van 75-jaar en ouder neemt toe van ongeveer 1.500 nu tot ruim 2.000 in 2025. Tegelijkertijd wordt vanuit de overheid steeds meer ingezet op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen. Ook wanneer zij minder mobiel worden en/of behoefte hebben aan zorg. Voor deze ouderen is niet langer plaats in een verzorgings- of verpleeghuis. Onder de nieuwe generatie ouderen zien we een sterke wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dit doen ouderen bij voorkeur in de huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Ouderen zijn namelijk vaak sterk gehecht aan de woning en (sociale) omgeving, en verhuizen niet graag. Dit alles betekent dat de woningbehoefte aan verandering onderhevig is: met het ouder worden veranderen namelijk vaak de eisen die gesteld worden aan de woning. Dit vraagt wat van de woningvoorraad.

Figuur 3.3: Huishoudensontwikkeling gemeente Westerveld, naar leeftijdsklasse, 2015 - 2030



Bron: Provincie Drenthe, 2015.

Een grote uitdaging is het vergroten van het aantal geschikte woningen. Gezien de beperkte aanvullende woningvraag dienen we deze vraag grotendeels te faciliteren binnen de bestaande voorraad. Het geschikt maken van de woning is de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. Dit betekent dat ouderen in een koopwoning zelf in actie moeten komen. We constateren dat veel van onze ouderen hier nog niet bewust mee bezig zijn en/of niet bekend zijn met de mogelijkheden binnen de eigen woning. Hier ligt een belangrijke opgave in het bewust maken van ouderen. Bij sociale huurwoningen ligt een voorname rol bij de woningcorporatie.

Vraag is in hoeverre de huidige woningvoorraad levensloopgeschikt is of eventueel geschikt is te maken. Bij het geschikt maken van woningen valt te denken aan een volwaardig woonprogramma op de begane grond (keuken, badkamer, slaapkamer, eventueel door middel van een uitbouw aan de woning) of het plaatsen van een traplift. De gemeente Westerveld heeft als voordeel dat de woningvoorraad wordt gekenmerkt door veel ruime woningen (vrijstaande woningen, woonboerderijen, tweekappers). Van deze woningen mag verwacht worden dat het aanpassen van de woning in veel gevallen goed mogelijk is. Het gevaar schuilt met name in de vaak ruime kavels waarop de woningen staan. Veel ouderen zien naarmate zij ouder worden steeds meer op tegen het onderhoud van de ruime tuin (en zijn daar vaak fysiek niet meer toe in staat). In een gemeente als Westerveld, met veel van dit type woningen, vraagt dat om creatieve oplossingen.

Het zo lang mogelijk zelfstandig wonen is niet alleen gelegen in de geschiktheid van de woning, ook de woonomgeving speelt een rol. Zo dient de woonomgeving goed toegankelijk te zijn voor ouderen. Dit stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en het onderhoud daarvan. Hierbij valt te denken aan een rollatorvriendelijke openbare ruimte. Ook de bereikbaarheid van voorzieningen en voldoende aanbod van zorg (aan huis) is van belang. Tot slot spelen ook 'zachte' kanten van de woonomgeving mee, zoals sociale contacten. Door het langer zelfstandig thuis wonen neemt het risico op vereenzaming onder ouderen naar verwachting toe.

We voorzien echter dat niet alle ouderen in onze gemeente in staat zijn om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Zo zal een deel van de woningen niet aanpasbaar zijn, is de woning en/of tuin simpelweg te groot of blijkt de afstand tot voorzieningen onoverbrugbaar. Voor deze groep ouderen ligt verhuizing naar een geschiktere woning voor de hand. Mogelijke belemmering hierin kan zijn dat de maandelijkse woonlasten na verhuizing vaak aanzienlijk omhoog schieten. Veel ouderen wonen namelijk al tientallen jaren in de woning en hebben de hypotheek grotendeels afbetaald waardoor de woonlasten laag zijn. Bij een verhuizing is de kans dan groot dat de maandelijkse hypotheek- of huurlasten aanzienlijk hoger uitvallen.

Wat willen we bereiken?

We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, en bij voorkeur in de eigen woning. Om dit te bereiken willen we dat woningeigenaren indien nodig de eigen woning aanpassen. Daarnaast verwachten we ook van de corporatie een inspanning in het realiseren van geschikte woningen. Omdat het langer zelfstandig wonen van ouderen verder gaat dan alleen een geschikte woning zetten we ook in op het geschikter maken van de woonomgeving. Omdat het niet haalbaar is overal in onze gemeente de woonomgeving toegankelijk te maken, gaan we met onze inwoners en zorg- en welzijnsorganisaties in gesprek over de vraag waar dan de prioriteiten liggen.

Richtingen en beleid

- Levensloopgeschikte woningen realiseren we zoveel mogelijk waar menen nu wonen en blijven wonen; binnen de bestaande woningvoorraad. We stimuleren daarom woningeigenaren om de woning (tijdig) geschikt te maken. Daarvoor kunnen ook instrumenten uit de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) in samenhang worden ingezet.

- We willen onze inwoners door middel van **voorlichting** bewust maken van de mogelijkheden binnen de huidige woning (bouwkundige aanpassingen, financiële mogelijkheden en slimme domotica-toepassingen). Een van de manieren waarop dit kan is het organiseren van een woonmarkt. Hier kunnen bezoekers informatie inwinnen over het aanpassen van de woning, gebruik van domotica (slimme thuishetchnologie) en ondersteuning in de zorg.
- Inzet van een **'wooncoach'** die bij ouderen langs komt om te adviseren over de mogelijkheden voor woningaanpassingen.
- Het daadwerkelijk aanpassen van de woning stimuleren we door het aanbieden van een **'blijverslening'**.
- Het op verzoek van de huurder **geschikt maken van sociale huurwoningen** is primair de verantwoordelijkheid van de corporatie, tenzij de aanpassing kan worden aangemerkt als Wmo-voorziening.
- We zien preventieve woningaanpassingen als een kans ter voorkoming van beroep op de Wmo. In de prestatieafspraken leggen we vast welke preventieve woningaanpassingen in de sociale huur worden voorzien.
- We zien dat ouderen die verhuizen van een niet-geschikte sociale huurwoning naar een geschikte huurwoning geconfronteerd worden met hogere **huurlasten**. Hier liggen kansen voor de woonlastenbenadering: geschikte woningen zijn veelal moderne woningen, met dus ook lagere energielasten. Dit kan mogelijk (deels) de huursprong compenseren.
- Bij de uitwerking van ons beleid voor levensloopgeschikt wonen sluiten we aan op de sociale structuurvisie.

Acties 'Levensloopgeschikt wonen':

- ✓ We maken prestatieafspraken met de corporatie over het aanpassen van woningen.
- ✓ Start bewustwordingscampagne belang (tijdig) aanpassen van de woning.
- ✓ Inzet 'Blijverslening' als financiële ondersteuning voor inwoners die de koopwoning willen aanpassen.
- ✓ Inzet van 'wooncoaches' voor advisering ouderen omtrent geschikt wonen.
- ✓ Organiseren 'woonmarkt' voor langer zelfstandig wonen.
- ✓ Samen met de corporatie onderzoeken mogelijkheden verzachten huursprong.

3.4 Wonen met zorg

Situatieschets

Met de vergrijzing neemt ook het aantal ouderen dat behoefte heeft aan zorg toe. Waar ouderen voorheen veelal richting een verzorgingshuis verhuisden zien we dat ouderen tegenwoordig steeds vaker en langer in hun eigen woning blijven wonen. Dit is in veel gevallen ook de nadrukkelijke wens van de ouderen zelf. Daarnaast wordt vanuit de rijksoverheid verwacht dat mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit geldt niet alleen voor ouderen maar ook voor mensen met een verstandelijke beperking of een GGZ-achtergrond (psychiatrie).

Hiervoor is al ingegaan op het aanpassen van de woningvoorraad om het langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Hierbij is de 'zachte kant' van het zelfstandig wonen onderbelicht gebleven. Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken is het essentieel dat inwoners met een zorgvraag kunnen beschikken over voldoende (mantel)zorg en begeleiding in de thuissituatie. De gemeente heeft hierbij een verantwoordelijkheid om deze mensen te ondersteunen in hun zelfstandigheid.

Door de extramuralisering van de zorg zien we op korte termijn de vraag naar intramurale ouderenzorg afnemen. Een deel van de ouderen met een intramurale indicatie komt te overlijden en mensen met een lichte zorgbehoefte krijgen niet langer een zorgindicatie. Op de langere termijn neemt de vraag naar intramurale plaatsen weer toe doordat de vergrijzing verder toeneemt. Dit betekent dat in de toekomst ouderen in de intramurale zorg een gemiddeld zwaardere zorgvraag hebben dan nu het geval is. Het is aan zorgorganisaties om hier rekening mee te houden in het beleid.

Door het ontbreken van passend zorgaanbod is het niet altijd mogelijk voor ouderen om binnen het eigen dorp geschikte zorg te ontvangen. Voor deze groep is het noodzakelijk om uit te wijken naar een van de centrumdorpen of een andere gemeente in de regio.

Ook van mensen met een GGZ-achtergrond wordt verwacht dat zij vaker zelfstandig wonen in een reguliere woning. Al dan niet met ambulante begeleiding. Deze groep bestaat veelal uit jonge mensen. We zien dat ook in Westerveld steeds meer mensen met een GGZ-achtergrond een beroep doen op woonruimte, in het bijzonder de sociale huur. Daarnaast is vanaf 2020 Westerveld zelf verantwoordelijk voor Beschermd Wonen en voor de huisvesting van de mensen die uitstromen. Om deze uitstroom mogelijk te maken dient daarom voldoende aanbod te zijn van betaalbare huurwoningen. Met de toename van het aantal kwetsbare inwoners in onze wijken neemt ook de kans op mogelijke overlastsituaties toe. Het is daarom van belang om goede afspraken te maken met betrokken partijen over hoe we omgaan met dit soort situaties. Ook preventieve signalering van mogelijke probleem-situaties kan bijdragen aan het voorkomen van overlast. Voldoende ambulante begeleiding van kwetsbare mensen is daarbij van groot belang.

Wat willen we bereiken?

- We willen dat mensen met een zorgvraag volwaardig kunnen participeren in de samenleving. Naast geschikte woningen en woonomgeving vraagt dit om een **geschikte zorginfrastructuur** waardoor zorgbehoevenden ondersteund worden bij het zelfstandig wonen.
- We accepteren dat mensen met een zware zorgvraag aangewezen zijn op **intramuraal zorgaanbod** in de grote kernen of elders in de regio.
- We geven (kleinschalige) **woonzorgconcepten** de ruimte. Hierbij geven we de voorkeur aan initiatieven in de nabijheid van bestaande voorzieningen. Het is aan de initiatiefnemers om aan te tonen dat er voldoende vraag is naar het concept.

Richtingen en beleid

- Om zorgbehoevenden te ondersteunen bij het langer zelfstandig wonen wil de gemeente een geschikte zorginfrastructuur bieden. Zo krijgen zorgbehoevenden de begeleiding die zij nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We leggen hierbij de nadruk op de voorzieningendorpen. Het bieden van een goede zorginfrastructuur vraagt om een afstemming van woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen. De gemeente neemt het initiatief om deze afstemming te organiseren.
- Met gemeenten in de regio maken we afspraken over het faciliteren van de uitstroom van mensen met een GGZ-achtergrond uit intramurale instellingen.
- Om zorgdoelgroepen te faciliteren bij hun woningvraag (waaronder uitstromende GGZ-cliënten uit intramurale instellingen) gaan we met aanbieders van woningen in gesprek over het toewijzen van woningen..
- Actium ontwikkelt beleid voor de toewijzing van huurwoningen op basis van een medische urgentie. Mensen die door acute lichamelijke klachten ernstige fysieke beperkingen ervaren in de huidige woning kunnen dan een medische urgentie krijgen (indien de huidige woning niet aanpasbaar is).

- In het kader van de verdere extramuralisering gaan we met zorgpartijen in overleg over de te volgen strategie voor het bestaande zorgvastgoed. Wij denken hierbij aan het flexibel inzetten van zorgvastgoed. Zoals intramuraal zorgvastgoed gebruiken voor wonen met zorg.
- We faciliteren particulieren en zorgpartijen bij (kleinschalige) initiatieven voor wonen met zorg. Ter voorkoming van een wildgroei aan initiatieven en om de kwaliteit van de zorg te waarborgen toetsen we deze plannen. Dit doen we aan de hand van het gemeentelijke toetsingskader zorg en opvang voorzieningen.
- We geven ruimte aan mantelzorg. Uitgangspunt is het zo goed mogelijk faciliteren van mantelzorgers. Het realiseren van een mantelzorgwoning aan of nabij de woning is veelal mogelijk, ook binnen bestaande bestemmingsplannen.

Acties 'Wonen met zorg':

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

3.5 Ontwikkeling van de woningvoorraad

Situatieschets

Een belangrijke graadmeter voor de toekomstige woningbehoefte is de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Tot 2025 neemt onze bevolking bij een autonome ontwikkeling naar verwachting af met ongeveer 550 personen. Op gemeenteniveau zien we dat de woningbehoefte de komende paar jaar ondanks de ingezette bevolkingskrimp nog toeneemt (+35). Dit komt door de verdere gezinsverdunding waardoor er meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten (toename van het aantal kleine huishoudens). Na 2020 zien we de autonome woningbehoefte afnemen (-50 tussen 2020 en 2025). Er is dan nog wel sprake van gezinsverdunding maar die compenseert niet meer volledig de bevolkingsdaling. Verwachting is dat de krimp in de kleinere kernen sneller voltrekt dan in de grotere voorzieningendorpen. Dit heeft onder andere te maken met de voorkeur van ouderen om te wonen in de nabijheid van voorzieningen.

We zien dat de grootste woningbouwopgave in de voorzieningskernen Diever en Havelte ligt, hier ligt tot 2025 een woningbehoefte van +70 en +50. In de omliggende dorpen van Havelte en Vledder zien we tot 2020 een beperkte aanvullende woningbehoefte. Ingegeven door de afnemende bevolking is in de kernen Dwingeloo en Vledder zeer beperkt tot geen toevoeging van woningen meer nodig. Hier is instroom van buitenaf nodig om leegstand te voorkomen (-30).

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

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

Bron: Woningmarktverkenning gemeente Westerveld (2016).

De geschetste autonome ontwikkeling laat zien wat er gebeurt als trends uit het verleden doorgetrokken worden. De ontwikkeling van vestiging en vertrek zijn echter vaak onzeker. Door meer vestiging van huishoudens van buiten Westerveld kunnen de uitkomsten wijzigen. In de prognose is uitgegaan van een conservatieve schatting van het aantal huishoudens van buitenaf die zich in de gemeente Westerveld vestigen. Door kwalitatieve toevoegingen in de kernen wordt een aantrekkelijk woonmilieu geboden voor vestigers. Het gaat dan om kleinschalige ontwikkelingen die aanspreken bij mensen van buiten de gemeente. Dit draagt eraan bij dat de gemeente inspeelt op een grotere woningbehoefte dan enkel de autonome ontwikkeling.

Met het oog op verdere krimp in de periode na 2025 is het belangrijk om goed na te denken over het invullen van de woningbehoefte in Westerveld. De autonome ontwikkeling laat zien dat te veel nieuwbouw (van hetzelfde) op termijn mogelijk een overschot aan woningen betekent. Bij kwalitatieve toevoegingen die een behoefte van elders aanboort, is dit risico beperkter. Een te grote productie heeft derhalve mogelijk een daling van de woningwaardes en lastig verkoopbare huizen tot gevolg. Het is daarom verstandig om de bestaande plancapaciteit kritisch tegen het licht te houden. Deze overstijgt

met 520 woningen (270 harde plancapaciteit en 250 nog verder uit te werken) ruimschoots de aanvullende woningbehoefte.

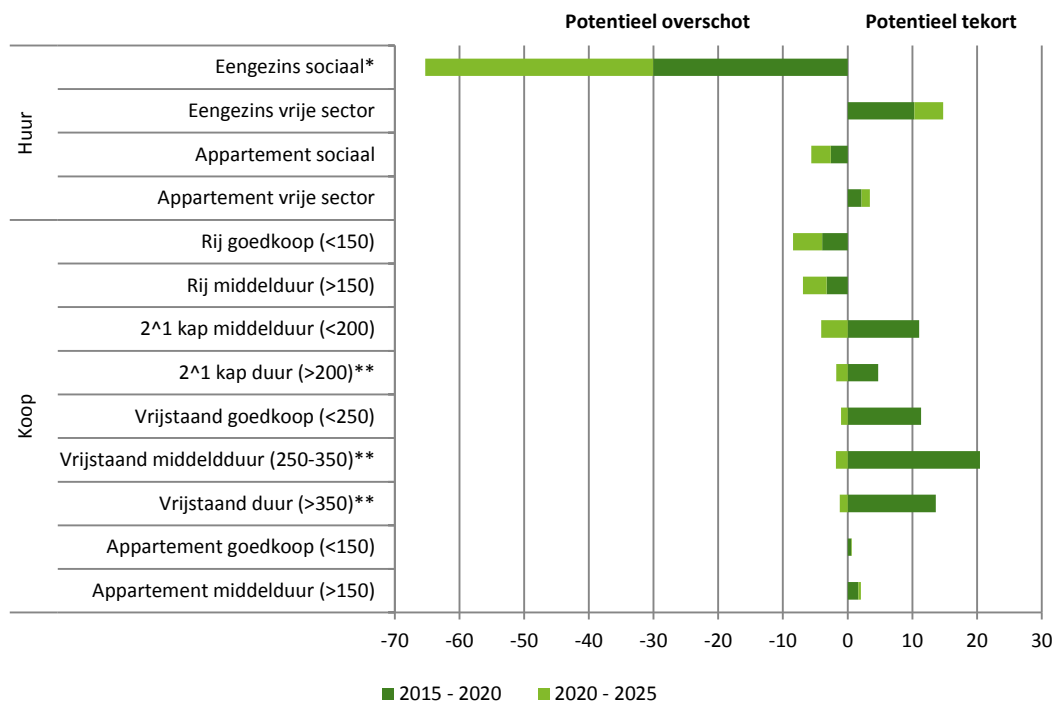
Tegelijkertijd willen we als gemeente er voor waken dat we onze dorpen 'op slot gooien' en geen ruimte laten voor woningbouwinitiatieven. Ook kan woningbouw op bepaalde locaties een verrijking zijn voor de omgeving. Zoals bij de herstructurering van bedrijventerreinen of bijvoorbeeld het invullen van een leegstaande schoollocatie.

In de recente woningmarktverkenning komt naar voren dat vooral behoefte is aan grotere woningtypen, zoals tweekappers en vrijstaande woningen. Dit is ook het type woning dat in trek is bij vestigers van buitenaf. Indien de gemeente er in slaagt de komende jaren meer gezinnen van buitenaf aan te trekken dan zal de vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen hoger uitvallen.

Ondanks de toename van het aantal oudere huishoudens, gaan we ervan uit dat de vraag naar appartementen in onze gemeente niet overschat moet worden. In de eerste plaats omdat ouderen niet tot nauwelijks verhuisgeneigd zijn. In de tweede plaats omdat in de praktijk blijkt dat ouderen in een landelijke gemeente zoals Westerveld eerder behoefte hebben aan een kleinere grondgebonden woning met onderhoudsvriendelijke tuin. Om deze vraag te faciliteren is het zaak om deze woningen zoveel mogelijk in de nabijheid van (zorg-) voorzieningen te realiseren.

Bij de toekomstige woningvraag is het verstandig om te realiseren dat huishoudens in veel gevallen eerst de huidige woning willen verkopen voordat men doorstroomt naar een andere woning. Indien de verkoop van woningen tegenvalt zal de toekomstige woningvraag dan ook anders uitpakken.

Figuur 3.4: Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, naar eigendom, woningtype en prijssegment, 2015 - 2025



*Exclusief behoefte vergunninghouders (circa 20)

** Exclusief extra vestiging van buitenaf

Bron: CBS Microdata 2016, WoON2015, bewerking Companen.

In de geschetste verhoudingen komt de vraag van starters op de woningmarkt niet heel scherp naar voren. Reden is dat een deel van de starters in Westerveld al start in een twee-onder-één-kapwoning. Daarnaast komen door doorstroming vanuit rijwoningen de komende jaren voldoende starterswoningen

beschikbaar in de bestaande woningvoorraad. Dit is ingegeven door de veranderende bevolkingsopbouw waardoor er in de toekomst minder gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 18-29 en 30-54 jaar in de gemeente wonen. Dit betekent dat per saldo geen extra woningen noodzakelijk zijn om in deze vraag te voorzien. Dit betekent nog niet dat starters daadwerkelijk een woning kunnen kopen. We constateren namelijk dat het voor starters niet altijd eenvoudig is om een koopwoning te financieren.

Wat willen we bereiken?

We willen zorgen dat vraag en aanbod van woningen in de gemeente goed op elkaar zijn afgestemd. Met het oog op krimp zijn we daarom terughoudend wat betreft nieuwbouw en ligt de focus bij het invullen van woonwensen binnen de bestaande voorraad. Gezien de hoge plancapaciteit willen we deze kritisch tegen het licht houden. We respecteren tegelijkertijd de vastgestelde bestemmingsplannen en kijken naar mogelijkheden voor inbreiding en/of herinvulling van vrijkomende locaties. Tot slot vinden we het belangrijk dat starters de mogelijkheid hebben om binnen onze gemeente een geschikte woning te vinden.

Richtingen en beleid

- In de structuurvisie is reeds vastgelegd dat de gemeente kiest om te **focussen op de kwalitatieve woningvraag**, in plaats van de kwantitatieve vraag. Dit ligt ook in lijn met de uitkomsten van het recente woningmarktonderzoek waarin een beperkte aanvullende woningbehoefte naar voren komt van ongeveer 50 woningen tot 2025. Dit is aanzienlijk minder dan de huidige plancapaciteit (ruim 500 woningen).
- We streven naar een **gedifferentieerd nieuwbouwprogramma**, met zowel goedkope woningen voor starters, als duurere huur- en koopwoningen. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de actuele woningbehoefte kiezen we er voor om deze verdeling niet op voorhand vast te leggen. Het huidige woningbouwprogramma herijken we aan de actuele woningbehoefte. Dit vraagt ook om een goede monitoring van de geplande en gerealiseerde woningbouwproductie.
- Omwille van de teruglopende financiële mogelijkheden (zoals uit de grondexploitatie) is het niet langer realistisch dat de gemeente een initiërende en ontwikkelende rol op zich neemt. **Woningbouwontwikkelingen laten we daarom aan de markt over**. De gemeente neemt echter wel een actieve rol in de promotie van gemeentelijke bouwkeuzes.
- In de structuurvisie is onderscheid gemaakt naar drie verschillende typen dorpen, namelijk woon-dorpen, dynamische dorpen en voorzieningendorpen (zie de bijlage voor de indeling per dorp). Deze keuze is gemaakt om de beperkte middelen in te zetten op het behoud van het voorzieningenniveau en waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. In het kader van het behoud van voorzieningen zet de gemeente in op het realiseren van het merendeel van de nieuwbouw in of nabij de 'dynamische dorpen'.
- Gezien de beperkte (planologische) ruimte voor aanvullende nieuwbouw is het zaak om de vraag op de juiste plek te laten landen. Op basis van het woningmarktonderzoek is nieuwbouw mogelijk in de kernen Diever en Havelte, en in mindere mate Dwingeloo en Vledder. Om te voorkomen dat de kleinere kernen volledig 'op slot' gaan, is **vraaggestuurd** bouwen in de kleinere kernen mogelijk. Dit betekent dat indien een initiatiefnemer hard kan maken dat er vraag naar woningen is op de betreffende locatie dit mogelijk moet zijn. Woningbouwplannen toetsen we aan ons woningbouwkader (zie hiervoor paragraaf 4.3).
- We willen geen verdere verstening van het buitengebied. We staan hier daarom geen nieuwbouw toe, tenzij dit past binnen beleid van de provincie (zoals 'ruimte voor ruimte'), of het gaat om een beleid overstijgende goed onderbouwde kwaliteitsimpuls. Het ombouwen van schuren tot woningen (of vervanging schuur door een nieuwbouwwoning) is derhalve niet toegestaan.

- Om de landelijke kwaliteit van de gemeente in stand te houden ligt de focus op **inbreiding boven uitbreiding**. Daarnaast is het belangrijk dat dit aansluit op de huidige ruim opgezette woonwijken die onze gemeente typeren.
- Om te zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt (zowel kwantitatief, als kwalitatief) **stemmen we onze woningbouwopgave af met andere gemeenten in de regio**.
- Om de differentiatie van de woningvoorraad te bevorderen willen we ruimte bieden aan initiatieven voor **bijzondere woonvormen**:
 - Bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ter voorkoming van een overvloed aan bouwplannen is het van belang dat de initiatiefnemers kunnen aantonen dat deze behoefte niet in te vullen is binnen de bestaande woningvoorraad of plancapaciteit.
 - Vernieuwende woonconcepten zoals op het vlak van wonen met zorg, moderne hofjes-woningen, 'tiny houses' of volledig duurzaam. Hierbij valt te denken aan het opsplitsen van een ruime woonboerderij in meerdere seniorenwoningen. Ook kan de ontwikkeling van 'tiny houses' mogelijk invulling geven aan de groei van het aantal kleinere huishoudens in onze gemeente en de mogelijkheden voor starters vergroten.
- We bieden ruimte aan **transformatie initiatieven** om grote panden zoals vrijkomende agrarische bebouwing, oude schoolgebouwen en dergelijke om te bouwen naar bijvoorbeeld kleine wooneenheden voor senioren. De gemeente werkt mee aan initiatieven die aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - Het gebouw moet een gezichtsbepalend karakter hebben en behoud van het gebouw draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
 - Het gebouw ligt niet in het buitengebied en ontwikkelingen in de directe nabijheid van voorzieningskernen (tot maximaal 1 kilometer) hebben voorrang. Er moet sprake zijn van een aantoonbare behoefte, vanuit de lokale en regionale vraag.
- We vinden dat het voor **starters** mogelijk moet zijn om een woning te kopen in onze gemeente. Om starters op weg te helpen denken we aan het volgende:
 - Ondersteunen van starters door het aanbieden van een 'starterslening'. Met een starterslening kunnen zij tegen gunstige voorwaarden een koopwoning financieren.
 - We vragen Actium om aandacht te hebben voor starters bij de verkoop van corporatie-woningen.

Acties 'Woningmarktopgave':

- Woningbouwplannen toetsen aan het woningbouwkader.
- We stellen een woningmarktmonitor op waarin we nauwgezet de gerealiseerde en geplande woningbouw registreren.
- We ondersteunen initiatieven voor bijzondere woonvormen door flexibiliteit in bestemmingsplannen.
- We stemmen onze nieuwbouwopgave jaarlijks af met de regiogemeenten.
- Aan de corporatie vragen we om aandacht te hebben voor starters bij de verkoop van woningen. Onderzoek naar de mogelijkheden van het (opnieuw) aanbieden van een 'starterslening'.
- Actief promoten gemeentelijke bouwkaavels.
- Onderzoek naar mogelijkheden stimuleringspremie CPO (ten behoeve van ondersteuning).

4 Uitvoeringsagenda

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

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

In zowel de volkshuisvestingsagenda als in de uitvoeringsagenda staat per onderdeel aangegeven welke actoren betrokken zijn bij de uitvoering. Hiervoor worden de volgende afkortingen gebruikt:

G = Gemeente

C = Corporatie

H = Huurdersorganisatie

O = Ontwikkellende partijen

R = Regiogemeenten

S = Sociale instanties

Z = Zorgpartijen

4.1 Volkshuisvestingsagenda

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

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

4.2 Uitvoeringsagenda

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

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

4.3 Afwegingskader nieuwbouw

We willen dat ons woningbouwprogramma zo goed mogelijk aansluit op de ambities in onze woonvisie en de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. De kwantitatieve ruimte¹⁰ voor nieuwbouw in onze gemeente is in de toekomst beperkt en het is daarom belangrijk om de komende jaren scherpe keuzes te maken. Wat vinden we waardevol om de komende jaren te bouwen? Maar ook, wat heeft geen toegevoegde waarde voor onze woningvoorraad? Om te toetsen of woningbouwinitiatieven passen bij de ambities in de woonvisie hebben we een afwegingskader nieuwbouw opgesteld. Plannen die bijdragen aan onze ambities krijgen dan prioriteit en indien nodig medewerking aan de ruimtelijke procedures.

Eenzijds vormt het afwegingskader voor de gemeente een toetsingsinstrument. Anderzijds kunnen ontwikkelende partijen zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en CPO-initiatieven het kader benutten als een checklist. Immers, hoe beter een woningbouwplan past binnen de gestelde criteria, des te groter de kans dat de gemeente hier medewerking aan verleent.

Nieuwbouwplannen toetsen we vervolgens aan dit kader. Tegelijkertijd draagt het afwegingskader bij aan de noodzakelijke onderbouwing vanuit de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Afwegingskader

Kwalitatieve toetsing

1. Inbreiding boven uitbreiding

- 1.1. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
- 1.2. Bij uitbreidingslocaties kijken we eerst of alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de bestaande dorpskernen (binnen bestaand *stedelijk* gebied).

2. Verrijking voor de bestaande voorraad

- 2.1. Vervult het plan een woonwens die momenteel niet binnen het bestaande aanbod gerealiseerd kan worden?
- 2.2. Voorziet het plan in de ambitie voor (aantrekken van) gezinnen, 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen?
- 2.3. Biedt de woningbouwontwikkeling een (maatschappelijke) meerwaarde voor de gemeente? Voor de beoordeling van initiatieven kijken we naar de bijdrage die het initiatief levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde daarvan. Initiatieven die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het buitengebied worden waar mogelijk gefaciliteerd (zie voor verdere toelichting de gemeentelijke Structuurvisie).
- 2.4. Draagt de (her-)ontwikkeling bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze woongemeente? Bijvoorbeeld door hergebruik of transformatie van bepalende gebouwen of herontwikkeling na sloop verouderd (maatschappelijk) vastgoed:
 - Het object heeft bij voorkeur een gezichtsbepalend karakter. Bijvoorbeeld een voormalige melkfabriek, schoolgebouw of karakteristieke boerderij. Dit betekent ook dat we aan transformatie van bijvoorbeeld niet-monumentale schuren naar woonfunctie geen medewerking verlenen.
 - Bij herontwikkeling gaat de voorkeur uit naar projecten met een maatschappelijke meerwaarde (een voorbeeld is de herontwikkeling van de voormalige brandweerkazernelocatie in Dwingeloo naar levensloopbestendige woningen).
 - Transformaties in landschappelijk waardevolle gebieden hebben voorrang boven nieuwbouw, om zodoende de waardevolle open ruimten te sparen.

3. Passend binnen de woonomgeving

- 3.1. Sluit het plan voldoende aan op de bestaande woonomgeving van de betreffende kern? Dit betekent ook dat woningbouwplannen passen binnen de maat en schaal van de bestaande omgeving.

¹⁰ Nieuwbouw ter vervanging van bestaande woningen is altijd mogelijk, dat wil zeggen, voor iedere gesloopte woning is het mogelijk één woning terug te bouwen.

- 3.2. Woningbouwplannen die invulling geven aan ‘rotte plekken’¹¹, binnen kernen krijgen prioriteit.
- 3.3. Verdere verstening van het buitengebied, en dus nieuwe woningen, wordt in principe niet toegestaan. Zie ook de structuurvisie, het bestemmingsplan Buitengebied en de provinciale omgevingsvisie voor aanvullende kaders.

4. Toekomstbestendige woningvoorraad

- 4.1. We geven de voorkeur aan de ontwikkeling van levensloopgeschikte/voor senioren geschikte woningen in de voorzieningendorpen.

5. Wonen met zorg

- 5.1. We faciliteren initiatieven voor (kleinschalige) woonzorg vastgoed.
- 5.2. Ook hier geven we de voorkeur aan transformatie-initiatieven, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, oude schoolgebouwen en dergelijke om bouwen naar kleinere wooneenheden voor senioren.
- 5.3. Aan ontwikkelingen in de directe nabijheid van voorzieningenkernen (tot maximaal 1 kilometer) verlenen wij voorrang.

Kwantitatieve toetsing

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

- 6.1. De kwalitatieve vraag kan niet ingevuld worden binnen bestaande plancapaciteit.
- 6.2. Het plan sluit aan op de autonome woningbehoefte (+35 tot 2020 en -50 tussen 2020) of 2025) of voorziet in een kwalitatieve regionale behoefte.
- 6.3. Nieuwbouw is ter vervanging van bestaande woningen.

Ruimte creëren voor waardevolle woningbouwinitiatieven

De huidige plancapaciteit overstijgt ruimschoots de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren. Een aanzienlijk deel van de plancapaciteit bestaat uit (zachte) plannen waarvan de vraag is of deze ooit tot uitvoering worden gebracht. Deze plannen tellen echter wel mee in de gemeentelijke plancapaciteit en beperken daarmee tegelijkertijd de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Om meer (planologische) ruimte te creëren voor waardevolle initiatieven nemen we daarom de huidige plannen onder de loep. Deze herwaarden we aan de hand van het afwegingskader nieuwbouw. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- Geldende bestemmingsplannen worden gerespecteerd en deze projecten kunnen gewoon door- gang vinden.
- Bij de actualisatie van bestemmingsplannen is de overweging om de nog niet benutte woon- bestemming weg te bestemmen. De gemeente schrijft eigenaren tijdig aan om zo ‘voorzienbaar- heid’ te creëren. We geven eigenaren daarmee tijdig de gelegenheid om de woonbestemming alsnog te realiseren.
- Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen legt de gemeente door middel van een anterieure overeenkomst een bouwplicht vast. Hierin wordt vastgelegd dat een initiatiefnemer binnen drie jaar het woningbouwproject tot ontwikkeling moet brengen. Indien dit niet gebeurt, dan kan de gemeente het betreffende woningbouwcontingent toewijzen aan een ander initiatief.

Op deze manier geven we enerzijds zekerheid aan ontwikkelaars en eigenaren van bouwgrond, ander- zijds vergroten we de ruimte voor waardevolle initiatieven die een meerwaarde vormen voor de ontwikkeling van onze gemeente.

¹¹ Bij ‘rotte kiezen’ kan het bijvoorbeeld gaan om vrijkomende of leegstaande bedrijvenlocaties of bedrijfspanden binnen woonwijken die een negatieve invloed hebben op de woonomgeving.

Bijlage I: Verdeling dorpen naar dorpstypen

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

Bron: Structuurvisie gemeente Westerveld, 2013.

Bijlage II: Begrippenlijst

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

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

Bijlage III: Rapportage Woningmarktverkenning