



Visie op wonen

2012-2020



April 2012



Inhoudsopgave	pagina
Samenvatting	5
Leeswijzer	7
1. Inleiding	8
1.1 aanleiding en doel	8
1.2 status visie op wonen	
2. Analyse	10
2.1 demografie	10
2.1.1 Bevolkingsontwikkeling algemeen	
2.1.2 Migratiesaldo per leeftijdsgroep	
2.1.3 Verhuismotieven	
2.1.4 Bevolkingsprognoses	
2.1.5 Krimp, vergrijzing en ontgroening	
2.2 Woningvoorraad	17
2.2.1 Woningvoorraad algemeen	
2.2.2 Woningvoorraad speciale doelgroepen	
2.3 Flankerend beleid	18
2.3.1 Provinciaal woonbeleid, omgevingsvisie Drenthe juni 2010	
2.3.2 Regionale woonvisie	
2.3.3 Concept woonvisie 2010	
2.3.4 Concept sociale structuurvisie	
2.3.5 Toetsingskader zorg- en opvangvoorzieningen	
2.3.6 Grondbeleid	
3. Perspectief	23
3.1 Plancapaciteit(en)	23
3.2 Markt- en maatschappelijke ontwikkelingen	24
3.2.1 Andere marktomstandigheden	
3.2.2 Aanbod van koopwoningen in Westerveld 2012	
3.2.3 Aanbod van huurwoningen in Westerveld 2012	
3.2.4 Marktperspectief, andere doelgroepen	
3.3 Confrontatie	26
4. Beleidskeuzes	28
4.1 Doelgroepen	28
4.1.1 Starters	
4.1.2 Doorstromers	
4.1.3 50+ ers	
4.1.4 Senioren/ ouderen	
4.1.5 Speciale doelgroepen	
4.2 Programma	31
4.3 In te zetten/ uit te werken instrumenten en doorlooptijd	32
Bijlagen	35

Samenvatting

Aanleiding en doel

Deze visie op wonen is opgesteld als bouwsteen voor de ruimtelijke structuurvisie en als input voor de regionale woonvisie. Met deze visie op wonen beschikt de gemeente over een actueel sectoraal beleidskader.

Analyse

De ontwikkeling van het aantal inwoners wordt op dit moment nauwelijks beïnvloed door de natuurlijke aanwas, maar vooral door vestiging in/vertrek uit de gemeente. Om de gevolgen van de krimp zoveel als mogelijk op te vangen is het daarom vooral zaak het vertrek uit de gemeente te voorkomen.

Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaanwas (geboorte minus sterfte) is sinds 2004 negatief en blijft, volgens de prognose ook de komende 20 jaar negatief.

De bevolkingsprognose voor de komende 20 jaar laat zien dat de groep 70-plus een duidelijke groeimarkt is, de toename in de leeftijdsgroep 20-40 jaar is verhoudingsgewijs klein. De overige leeftijdsgroepen laten een duidelijke afname zien en zijn daarmee een krimpmarkt.

De totale woningvoorraad in Westerveld omvatte in 2010 volgens het CBS circa 7.950 woningen, waarvan circa 30% een huurwoning was en 70% een koopwoning. Binnen het totale woningaanbod, zijn er doelgroepen die specifieke woonwensen hebben. Te denken valt aan statushouders, het gaat dan om jaarlijks ongeveer 12 personen in onze gemeente. Er zijn in Westerveld 4 complexen waar een combinatie van wonen en intramurale zorg wordt geboden.

Naast demografische ontwikkelingen en de huidige situatie qua woningvoorraad, zijn een aantal beleidsstukken van belang voor de visie op wonen. Het betreft de omgevingsvisie Drenthe, de regionale woonvisie, de concept woonvisie 2010, de concept sociale structuurvisie, het toetsingskader zorg- en opvangvoorzieningen en het grondbeleid.

Perspectief

De totale plancapaciteit telt op tot ca. 506 woningen (excl. de herstructureringslocaties), waarvan circa 156 harde capaciteit en circa 350 'tussen' en 'zachte' capaciteit. De meeste capaciteit zit in de tussenfase. De aantallen van de tussenfase en de zachte capaciteit zijn echter gebaseerd op planontwikkeling vóór de economische crisis. Waarschijnlijk overtreft de plancapaciteit de huidige vraag.

Veranderende marktomstandigheden leiden namelijk tot een stagnatie in de woningverkoop. De meeste woningen staan te koop in de prijsklasse €200- 300.000. Er zijn vrijwel geen vrije sector huur woningen in Westerveld. Er is vraag naar starterswoningen en er is een trend naar kleinere huishoudens zichtbaar. De vraag is wat de trend naar kleinere huishoudens gaat betekenen voor de plancapaciteit. Daarnaast is het de vraag of de gemeente de kansen van de groeiende vraag naar huurwoningen kan benutten. De confrontatie van de plancapaciteit met het markt- en maatschappelijk perspectief, maar dat de keuze wordt voor *wie* er gebouwd gaat worden, in plaats van *hoeveel*.

Beleidskeuzes

Het is en blijft de ambitie van het college om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Het college kiest er voor een netto toename van de woningvoorraad van **400 woningen tot 2020** te faciliteren. Gegeven de totale plancapaciteit van 506 woningen, betekent dit dat er circa 100 woningen niet gebouwd gaan worden de komende periode. Welke dat zijn valt nu nog niet te zeggen. Het college is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit.

Bij woningbouw zal gestuurd worden op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. **Circa 100** (koop)woningen worden voor **starters** gereserveerd. Daarnaast wil het college een deel van de capaciteit (**circa 100**) reserveren **voor levensloopbestendige woningen** in het **goedkope en middeldure segment**. Deze woningen zijn bedoeld voor onder andere senioren met en zonder zorgvraag. Er worden **50** woningen gereserveerd voor **levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment**, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus. Verder worden er **circa 100** woningen gereserveerd voor de **huursector**. 50 hiervan wil het college reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije huursector. Tot slot worden er circa **50** woningen gereserveerd voor **particuliere initiatieven**, waaronder bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap.

Voor de verdeling over de kernen stelt het college een praktische lijn voor. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader geschouwd op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen als ook de ruimtelijke analyse van de structuurvisie is gemaakt.

Het gemeenbestuur staat op het standpunt dat de regierol bij het college ligt. Deze visie op wonen en de structuurvisie zijn daarbij kaderstellend. Het college is voor het bereiken van de in deze visies beschreven beleidsdoelen echter sterk afhankelijk van andere partijen. Daarom is het overleg met ontwikkelende partijen waaronder woningcorporaties, zorgpartijen en particulieren met woningbouwinitiatieven open en transparant en gericht op het gezamenlijk bereiken van de beleidsdoelen.

Leeswijzer

Deze visie op wonen bestaat uit 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk waar aanleiding, doel en status van deze visie worden omschreven.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie toegelicht. Dit hoofdstuk bevat naast een beschrijving van de huidige woningvoorraad en het flankerend beleid een demografische analyse. Er worden ontwikkelingen van de afgelopen jaren beschreven en verbeeld plus een vooruitblik op de te verwachten ontwikkelingen. Dit hoofdstuk laat zien dat de gemeente Westerveld zich op een omslagpunt bevindt van groei naar krimp. Voor een goed begrip van de te maken keuzes in hoofdstuk 4 is dit hoofdstuk hier opgenomen.

Hoofdstuk 3 gaat in op het perspectief; wat is de verhouding tussen de plancapaciteit en markt- en maatschappelijke ontwikkelingen die de vraag naar woningen beïnvloeden?

In hoofdstuk 4 staan de beleidskeuzes beschreven. Deze zien op de doelgroepen (voor *wie* wordt er gebouwd) en het programma (*hoeveel* wordt er gebouwd).

De bijlagen bevatten ondersteunende informatie waar in de hoofdstukken naar verwezen wordt.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verwoord wat de aanleiding is voor het opstellen van deze Visie op wonen en waartoe deze dient.

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Westerveld beschikt niet over een actuele Visie op wonen. Het huidige woonplan II is in 2005 vastgesteld en heeft/ had een doorlooptijd tot 2010. De 'concept Woonvisie gemeente Westerveld, Vitaliteit door kwaliteit' van februari 2010 is niet verder uitgewerkt. Er worden in die aanzet nog geen uitspraken gedaan over aantallen te bouwen woningen, doelgroepen, locatie(s) en de planning. Deze aspecten zijn wel van belang, omdat de gemeente Westerveld ook werkt aan een structuurvisie.

Daarom heeft het college er voor gekozen deze nieuwe Visie op wonen onderdeel te laten uitmaken van de in ontwikkeling zijnde structuurvisie.

Daarnaast is er, ten opzichte van 2005, sprake van een veranderde woningmarkt. De economische crisis van de afgelopen jaren heeft invloed (gehad) op de woonwensen en – mogelijkheden van mensen. Daarbij zijn maatschappelijke en demografische ontwikkelingen zichtbaar zoals krimp, vergrijzing, ontgroening, een toenemende vraag naar kwaliteit en combinaties van wonen, werken en zorg. Deze ontwikkelingen maken het voor de gemeente noodzakelijk om kritisch te kijken naar het woningbouwprogramma.

Tot slot heeft de provincie Drenthe in haar omgevingsvisie (2010) gesteld, dat gemeenten binnen hun regio tot afstemming moeten komen van de woningbouwopgave. Als reactie hierop hebben de gemeenten in Zuidwest Drenthe (Meppel, Hoogeveen, De Wolden, Westerveld) de ambitie uitgesproken om te komen tot een regionale woonvisie. Daarin wordt de gezamenlijke woningbouwopgave zowel in kwantiteit als kwaliteit op elkaar afgestemd. De gemeentelijke woonvisies van de 4 gemeenten binnen de regio zijn daarvoor het uitgangspunt. Deze Visie op wonen is dus ook input voor de regionale woonvisie.

Met het opstellen van deze Visie op wonen beschikt de gemeenteraad uiteindelijk over een actueel, sectoraal beleidskader. Dat beleidskader heeft twee kanten, namelijk:

1. een interne werking: gemeenteraad stuurt College van B&W aan in de uitvoering voor wie (doelgroepen) er gebouwd dient te worden;
2. een externe werking: aan corporaties en ontwikkelaars laten zien voor wie en in combinatie met de structuurvisie waar (locaties, kernen) gebouwd mag worden.

Deze Visie op wonen heeft een doorlooptijd tot 2020.

1.2 Status Visie op wonen

De nieuwe Wro geeft gemeenten meer sturingsmogelijkheden op de invulling van locaties (sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap) en kostenverdeling. Om hier in bestemmingsplannen op te kunnen sturen is een structuurvisie nodig die voldoet aan de eisen van de Wro. De eisen bestaan uit het opnemen van een goed onderbouwde visie op de gewenste programmering voor wonen (uitgewerkt naar locaties) en een reële begroting c.q. uitvoeringsparagraaf. Deze Visie op wonen bevat ingrediënten voor de in ontwikkeling zijnde

structuurvisie, die eind 2012 gereed komt. Deze Visie op wonen is de 'sectorale bouwsteen wonen' van de structuurvisie Westerveld.

In de structuurvisie wordt ingezoomd op de verschillende kernen, waarbij de beschikbare woningbouwlocaties in samenhang (met elkaar en met het omliggend voorzieningenniveau en de aanwezige dorpsstructuur) kunnen worden bekeken. In de structuurvisie, en in de bijbehorende uitvoeringsparagraaf wordt de afweging gemaakt waar er wel/ niet wordt ontwikkeld.

Sturing geven aan (ruimtelijke) ontwikkelingen, betekent in de praktijk adequaat kunnen reageren op initiatieven. Een woonvisie moet duidelijkheid bieden, zowel om partijen uit te nodigen en te stimuleren initiatieven te ontplooiën in lijn met de visie, maar ook om 'niet passende' initiatieven te voorkomen. Daarnaast is die duidelijkheid ook noodzakelijk om de juiste verwachtingen te creëren rondom de gemeentelijke inspanningen. Het concept dat het college van B&W hanteert, is opgebouwd rond de termen 'moeten, willen, kunnen en voorkomen':

- Wat beschouwt de gemeente als haar basisverantwoordelijkheid, welke ontwikkelingen **MOET** de gemeente minimaal mogelijk maken?
- Wat is de gemeentelijke ambitie, waarvoor **WIL** de gemeente zich extra inspannen en ook middelen voor reserveren?
- Welke ontwikkelingen van derden zouden ook moeten **KUNNEN** plaatsvinden en binnen welke bandbreedtes? Waarvoor worden partijen uitgenodigd?
- Tegen welke initiatieven van derden wil de gemeente 'nee' kunnen zeggen, welke ontwikkelingen wil de gemeente **VOORKOMEN**?

Afbeelding 1. Verbeelding concept moeten, willen, kunnen, voorkomen.



2. Analyse

Voordat er keuzes gemaakt kunnen worden hoeveel, waar en voor wie er de komende jaren woningen gebouwd kunnen worden, is het noodzakelijk om een aantal zaken te analyseren. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de demografische ontwikkeling (de bevolkingsopbouw) van Westerveld, de huidige situatie van de woningvoorraad en de woningmarkt en het flankerend beleid van de gemeente dat van invloed is op deze Visie op wonen.

2.1 Demografie

Het woonbeleid dat in 2002 en 2005 is opgesteld en uitgevoerd, is redelijk succesvol geweest, want het aantal inwoners van Westerveld is gestegen van circa 18.880 inwoners in 2000 naar circa 19.342 in 2010. Dat is een toename van circa 3%. Het aantal woningen nam in diezelfde periode toe van circa 7.815 woningen in het jaar 2000 tot circa 8.230 woningen in 2010; dat is een toename van circa 415 woningen (5%) (bron: CBS). Uiteraard is dit niet alleen het gevolg van het woonbeleid, maar voor een plattelandsgemeente in het noorden van Nederland is dit een goede prestatie.

Dit geeft echter geen garantie voor de toekomst. Bevolkings- en huishoudenontwikkelingen daarentegen zijn zeer laag dynamisch. Veranderingen voltrekken zich voor over een lange periode. De bevolkingsontwikkeling van de gemeente Westerveld bevindt zich op een omslagpunt, er komt een einde aan de groei en deze gaat over in een afname van het aantal inwoners (de 'krimp').

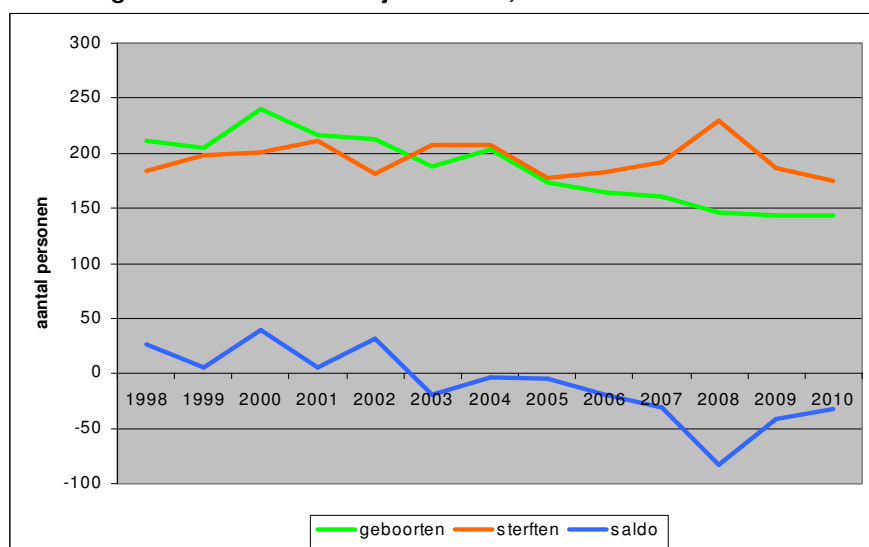
Om beter inzicht te krijgen in de demografische ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar, is het goed even terug te kijken.

2.1.1 Bevolkingsontwikkeling algemeen

De toe- of afname van het aantal inwoners van gemeenten wordt beïnvloed door twee factoren, te weten:

1. het saldo van geboorte en sterfte (natuurlijke aanwas),
2. het saldo van vestingen in en vertrek uit de gemeente (migratie).

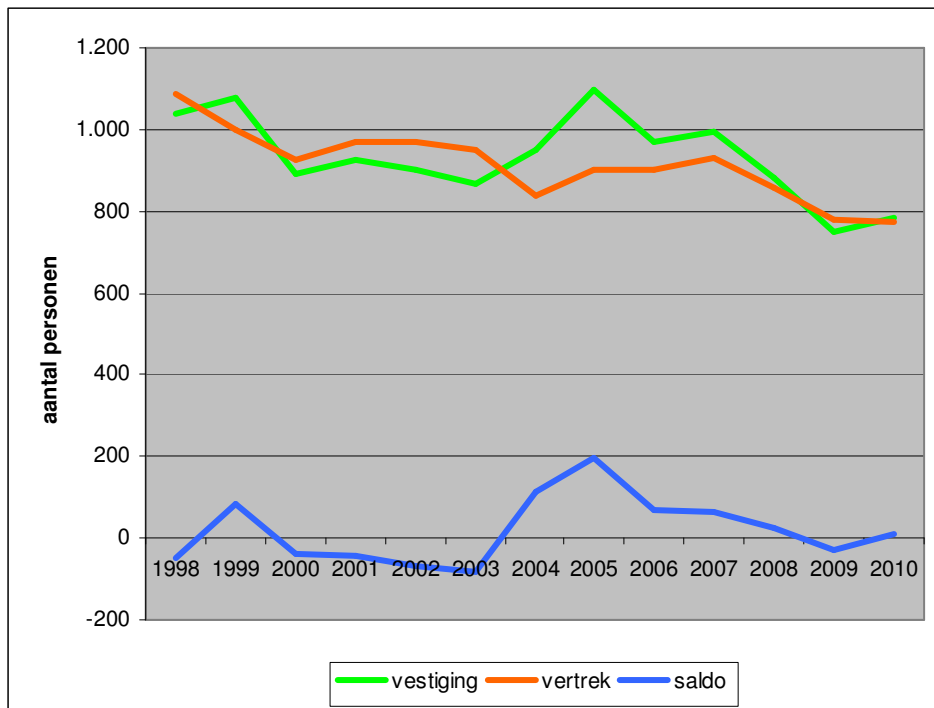
Afbeelding 2. Westerveld natuurlijke aanwas, 1998-2010



Bron: CBS

Constatering: de natuurlijke aanwas duikt na 2002 onder de nullijn, er is dus sprake van een sterfteoverschot, en deze ontwikkeling lijkt op basis van deze figuur structureel te worden. Dit betekent dat het sterfteoverschot één van de factoren is die bijdraagt aan de bevolkingskrimp in Westerveld.

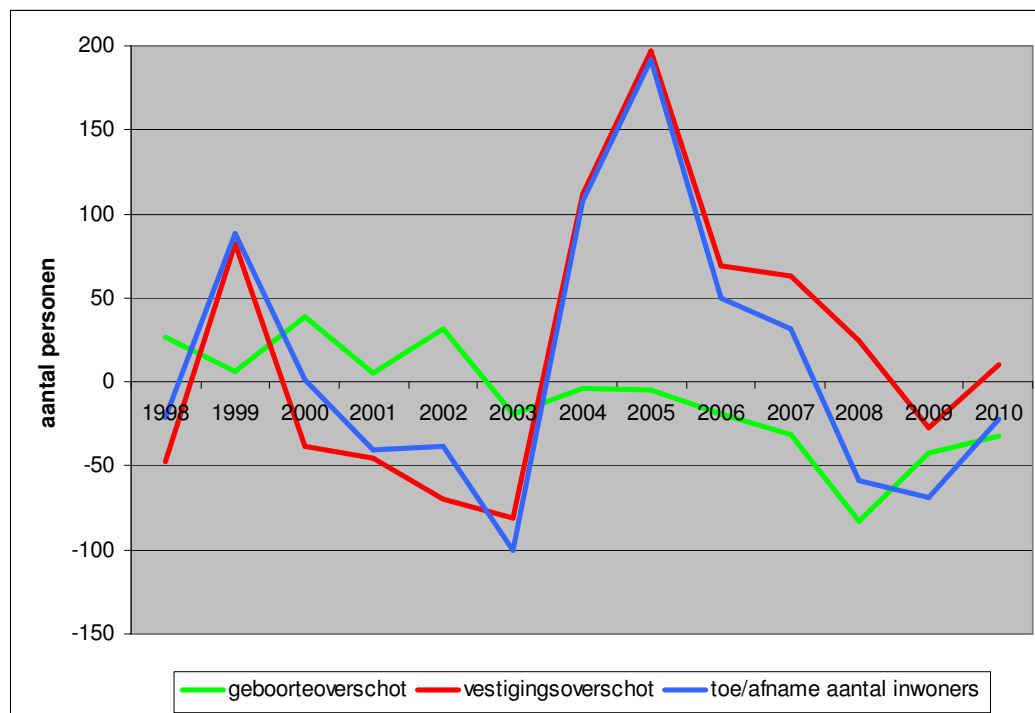
Afbeelding 3. Westerveld migratie, 1998-2010



Bron: CBS

Constatering: het saldo van vestiging en vertrek schommelt rond de nullijn, met een forse positieve piek in 2005. De precieze oorzaak is niet bekend, maar dit kan te maken hebben met de komst van een groot aantal asielzoekers naar het AZC in Geeuwenbrug.

Afbeelding 4. Westerveld, componenten van de bevolkingsontwikkeling, 1998-2010



Bron: CBS

Constatering: de ontwikkeling van het aantal inwoners wordt nauwelijks beïnvloed door de natuurlijke aanwas, maar vooral door vestiging in/vertrek uit de gemeente. Om krimp zoveel als mogelijk te voorkomen of te beperken, is het vooral zaak het vertrek uit de gemeente te voorkomen. Of en hoe daar door het college sturing op gegeven kan worden, komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

2.1.2 Migratiesaldo naar leeftijdsgroep

In afbeelding 3 staan de migratiecijfers voor alle leeftijdsgroepen die een zelfstandige wooncarrière hebben, gezamenlijk weergegeven. Er zijn echter significante verschillen per leeftijdsgroep die elk een eigen dynamiek hebben en daarmee een specifiek aandeel in de bevolkingsontwikkeling. Het is voor het verdere vervolg van deze Visie op wonen van belang daarvan kennis te nemen. Er worden vier leeftijdsgroepen onderscheiden, te weten:

1. jongeren (20 tot 30 jaar)
2. middengroep (30 tot 50 jaar)
3. 50+ ers (50 tot 65 jaar)
4. senioren/ouderen (65 jaar en ouder)

Constatering:

Ad 1) Van de leeftijdsgroep 20-25 jaar vertrekken er meer personen uit de gemeente dan dat zich vestigen in de gemeente. Het migratiesaldo van de leeftijdsgroep 25 tot 30 jarigen schommelt rond de nullijn. Het is de uitdaging deze leeftijdsgroep aan Westerveld te binden.

Ad 2) Het migratiesaldo is de gehele periode met kleine pieken en dalen voortdurend licht positief. Deze leeftijdsgroep omvat veelal de gezinnen met kinderen en draagt daardoor vaak bij aan het bestendigen van het voorzieningenniveau.

Ad 3) Het aantal vertrekkers in deze leeftijdscategorie is redelijk constant over de jaren; het aantal vestigingen vertoont pieken en dalen. Vanaf 2008 is er sprake van een afname van het aantal vestigingen.

Ad 4) het saldo van vestiging en vertrek schommelt rond de nullijn. Voor de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder geldt dat er meer personen vertrekken dan er zich vestigen in Westerveld; over de gehele periode van 1998 t/m 2009 is er sprake van een negatief saldo van circa 100 personen

In bijlage 2 zijn verschillende afbeeldingen opgenomen met de migratiesaldi naar leeftijdscategorie.

2.1.3. Verhuismotieven

Het is moeilijk om een onderbouwd beeld te schetsen van de verhuismotieven van de verschillende leeftijdsgroepen.

De vertrekkersenquête onder jongeren die onlangs in de buurgemeente De Wolden is uitgevoerd, levert het beeld op dat circa 35% van de respondenten als belangrijkste verhuismotief heeft trouwen/samenwonen, circa 25% het verhuismotief studie/werk noemt en dat ongeveer eenderde (28%) zegt geen passende woning te kunnen vinden. De overige 12% hebben voornamelijk persoonlijke reden. Gezien de grote overeenkomsten tussen de karakters van de gemeenten De Wolden en Westerveld is het aannemelijk dat eenzelfde onderzoek in Westerveld een soortgelijke uitkomst zou opleveren.

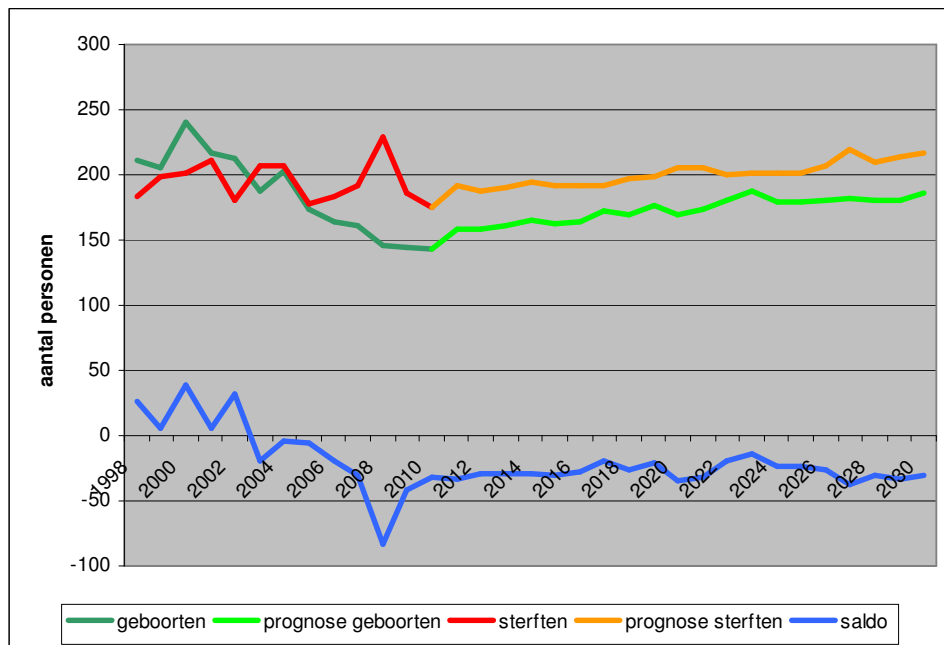
In het onderzoek 'Nieuwe inwoners Westerveld' (Rixt Bijker, RUG, juni 2011) worden geen verhuismotieven naar leeftijdsgroepen genoemd. Uit ditzelfde onderzoek wordt echter wel duidelijk dat een derde van de nieuwe inwoners in de periode 2005-2010 gevormd wordt door de leeftijdsgroep 50-65 jaar. In Drenthe en ook in Westerveld wordt vaak het begrip 'Drenthenieren' genoemd. Daarmee wordt verwezen naar de mensen, vaak in de leeftijdscategorie 50+, die vanuit bijvoorbeeld de Randstad verhuizen naar het meer rustige Drenthe. De dip die te zien is in het aantal vestigingen vanaf 2008, kan te maken hebben met de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij de verkoopprijzen van woningen een dalende trend laten zien. De 'pull factor' van het rustige Drenthe wordt dan niet minder, maar 'push factor' van de gunstige opbrengst van een woning in (bijvoorbeeld) de Randstad wel.

Voor de hoogste leeftijdsgroep zou goede zorg in de directe nabijheid van de woning een overweging kunnen zijn om te verhuizen, maar ook de beschikbaarheid van goede senioren of levensloop bestendige woningen in de regio zijn uiteraard belangrijke pull-factoren. In Westerveld geeft 68 % van de ouderen aan beslist niet te willen verhuizen. Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun eigen huis. Daarvoor moet zorg- en dienstverlening beschikbaar zijn in de buurt van de woning. Uit marktonderzoek blijkt dat de interesse naar 'kant en klare' zorgwoningen beperkt is. De meeste mensen kiezen voor een woning waar *wanneer de tijd rijp* is de zorg binnen handbereik is. Van de ouderen die wel willen verhuizen wil 65% in de nieuwe woonomgeving gebruik kunnen maken van de diensten van een nabijgelegen dienstencentrum (Onderzoek witte vlekken, AVZM, november 2010).

2.1.4 Bevolkingsprognoses

De analyse van de demografische ontwikkelingen van de afgelopen twaalf jaar plus een doorkijk naar de komende 20 jaar geeft een beeld van de te verwachten samenstelling van de bevolking en de huishoudens en de veranderingen die daarin kunnen optreden.

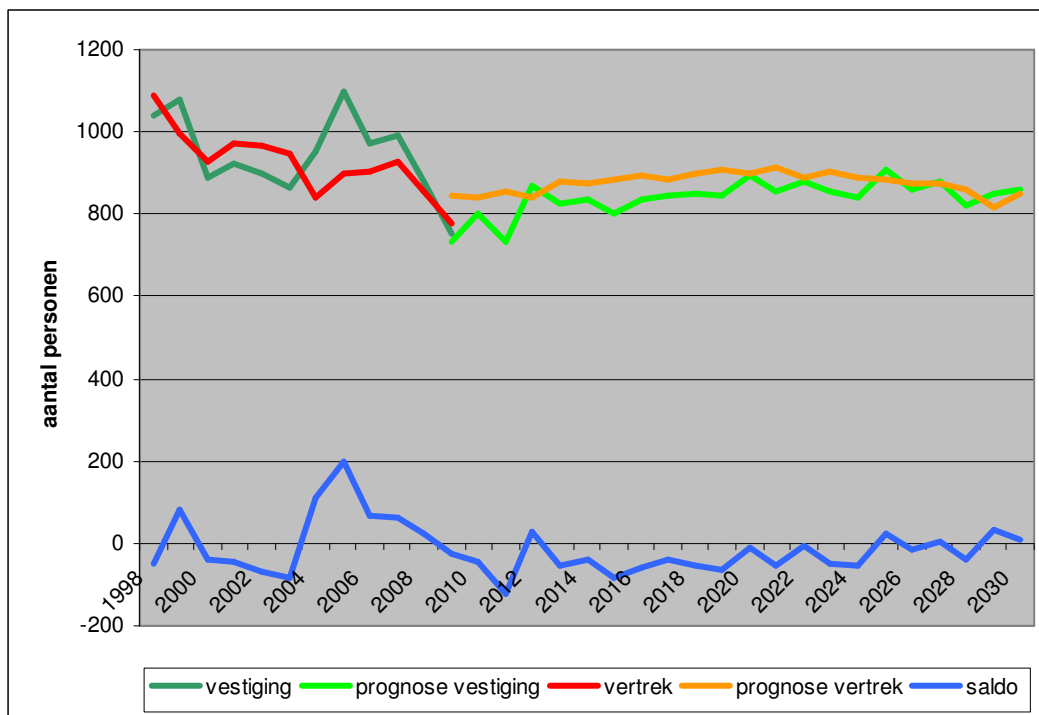
Afbeelding 5. Westerveld, geboorte- en sterftcijfers 1998-2010 en prognose 2011-2030



Bron: CBS

Constatie: Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaanwas (geboorte minus sterfte) is sinds 2004 negatief en blijft, volgens het CBS, ook de komende 20 jaar negatief. Dit is een algemeen voorkomend beeld in het landelijk gebied. Deze ontwikkeling doet zich niet alleen in Westerveld voor, maar in heel veel plattelandsgemeenten in Nederland.

Afbeelding 6. Westerveld, vertrek en vestiging 1998-2010 en prognose 2011-2030



Constatering: het saldo van de (binnenlandse) migratie verliep in de periode 1988 tot 2010 met pieken boven de nullijn en met dalen respectievelijk onder de nullijn. De schommelingen zullen ook in de toekomst blijven bestaan, maar de uitersten zijn veel minder extreem. Per saldo verlaten de komende 20 jaar meer personen de gemeente dan dat er zich vestigen.

De bevolkingsprognoses van het CBS, Primos en de provincie Drenthe geven aan dat de komende vijftien jaar het aantal inwoners structureel zal afnemen. De drie bronnen verschillen in aantallen, maar de richting van de ontwikkeling is hetzelfde, namelijk die van een substantiële afname van het aantal inwoners (zie bijlage 1). De te verwachten ontwikkeling in het aantal huishoudens daarentegen varieert sterk per prognose (zie tabel 1).

Tabel 1. Gemeente Westerveld, huishoudenprognose, drie bronnen

Primosprognose	2010	2015	2020	2025	toe/ afname	in %
hh. Primos	8.221	8.394	8.506	8.622	401	5%
hh. CBS	8.200	8.300	8.300	8.300	100	1%
hh. Provincie Drenthe	8.181	8.311	8.298	8.126	-55	-1%

Bron: www.primos.abfresearch.nl, www.cbs.nl, www.provincie.drenthe.nl

Navraag bij de provincie Drenthe over deze verschillen leverde op dat het CBS en ook de provincie Drenthe vooral uitgaan van demografische ontwikkelingen als geboorte- en sterftecijfers en gezinssamenstelling, maar dat Primos ook het beoogde woningbouwprogramma en de plancapaciteit van de gemeente invoert in de berekening. En omdat de plancapaciteit relatief hoog is (zie hoofdstuk 3), valt ook de huishoudenprognose hoger uit.

2.1.5. Krimp, vergrijzing en ontgroening

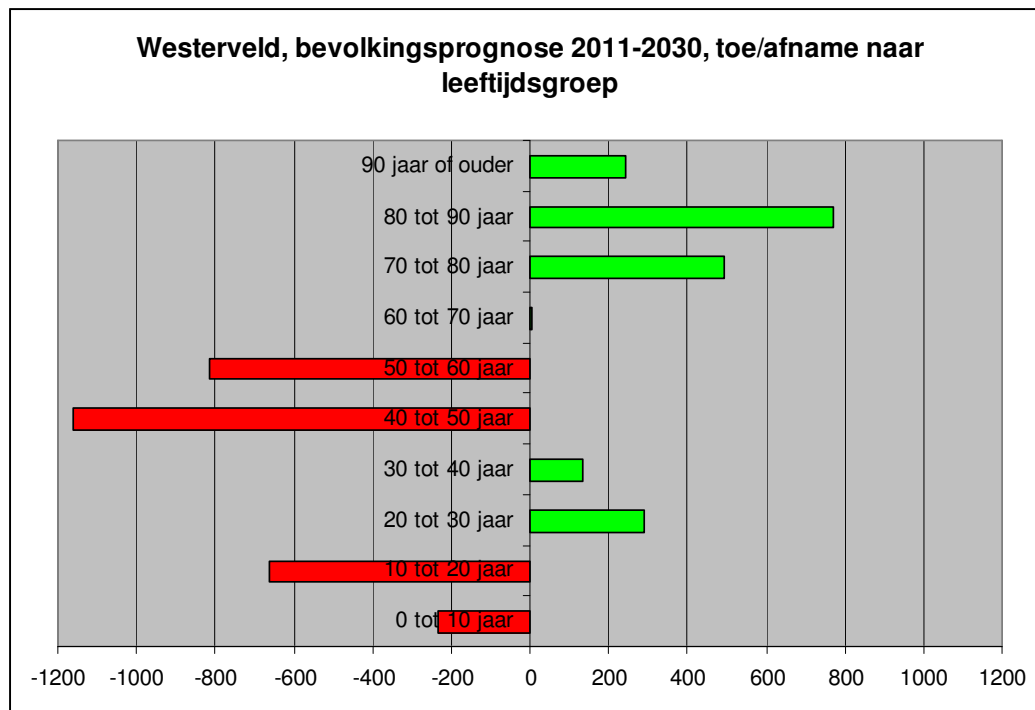
Een negatieve natuurlijke aanwas (er overlijden meer mensen dan er geboren worden) plus een vertrekoverschot (er verlaten meer mensen de gemeente dan dat er binnen komen) leiden tot een

structurele afname van het aantal inwoners van de gemeente Westerveld. De zogenaamde bevolkingskrimp.

Een neveneffect van deze krimp is dat er een forse 'ontgroening' (een relatieve afname van het aantal jongeren) en 'vergrijzing' (een relatieve toename van het aantal ouderen) optreedt.

In bijlage 2 is voor verschillende leeftijdsgroepen aangegeven wat het aantal personen is in 2011 en de prognose voor het jaar 2030 en wat de toe- of afname bedraagt over deze periode. Dat levert onderstaand beeld op;

Afbeelding 7. Bevolkingsprognose 2011-2030



Constatering: De groep 70-plus is een duidelijke groeimarkt, de toename in de belangrijke leeftijdsgroep 20-40 jaar is verhoudingsgewijs klein. De overige leeftijdsgroepen laten een duidelijke afname zien en zijn daarmee krimpmarkten. Als het gaat om de te verwachten vraag naar woningen zal die komen van de genoemde groeimarkten, waarbij opgemerkt moet worden dat de toename in de leeftijdsgroep 20-40 getalsmatig beperkt is. Omdat het een prognose is over een periode van bijna 20 jaar, is de toename in deze leeftijdsgroep op jaarbasis beperkt.

2.2 Woningvoorraad

2.2.1 Woningvoorraad algemeen

De totale woningvoorraad in Westerveld omvatte in 2010 volgens het CBS circa 7.950 woningen, waarvan circa 30% een huurwoning was en 70% een koopwoning. Voor een plattelandsgemeente als Westerveld is dat een gebruikelijke verhouding.

Naast de grootste kernen Havelte, Diever, Dwingeloo en Vledder kent Westerveld een groot aantal kleinere kernen. In de grootste kernen is een karakteristiek (brink)centrum met een mix van bedrijven en wonen met daar om heen of er aan 'vastgeplakt' een aantal nieuwbouwwijken (bijvoorbeeld de Meerkamp in Havelte, de Rolle in Vledder, de Valderse in Dwingeloo, Kalterbroeken in Diever). In de nieuwbouwwijken staan met name vrijstaande en twee-onder-eenkap woningen in de koopsector. Rijenwoningen zijn met name de (huur)woningen die in de jaren '50 – '70 dichter rond de centra van de kernen zijn gebouwd. Deze woningen worden waar nodig of verkocht of gesloopt in het kader van herstructurering.

In Havelte zijn recentelijk drie appartementengebouwen (drie woonlagen) gebouwd. Daarnaast is er een appartementengebouw op buitengoed Blanckenbergh. Verder kent Westerveld geen echte appartementengebouwen.

2.2.2 Woningvoorraad speciale doelgroepen

Binnen het totale woningaanbod, zijn er speciale doelgroepen die specifieke woonwensen hebben. Te denken valt aan statushouders. De gemeente heeft conform de Huisvestingswet een verplichting om mensen met een vluchtelingenstatus te huisvesten. Het gaat dan om jaarlijks ongeveer 12 personen in onze gemeente. Vaak gaat het om alleenstaande personen. Het is in de praktijk moeilijk om deze personen te huisvesten, met name omdat er te weinig geschikte woningen zijn voor deze doelgroep (kamerbewoning en woningen voor alleenstaanden).

Andere speciale doelgroepen zijn mensen die door persoonlijke omstandigheden acuut huisvesting nodig hebben, marginaal gehuisvesten (dak- en thuislozen), minder validen, jong gehandicapten en woonwagenbewoners

Ouderen met een zorgvraag

Als het gaat om woningen voor de doelgroep ouderen met een zorgvraag, zijn er in Westerveld aanleunwoningen en intramurale zorgwoningen aanwezig. Onderstaande tabel geeft het beeld van de beschikbaarheid van de aanleunwoningen, bij de zorgvoorzieningen.

Tabel 2. Aanleunwoningen in Westerveld, 2011

kern	naam complex	aantal woningen	wachtlijst (aantal personen)	gemiddelde mutatiegraad ¹ per jaar
Dwingeloo	Weyert	28	16	5 % (circa 1 woning)
Havelte	Molenhof	33	19	10% (circa 3 woningen)
Wihelminaoord	De Menning.	25	26	19% (circa 5 woningen)
Diever	J.T. Seinenhof	57	57	12% (circa 7 woningen)
totale capaciteit plus vraag nu		143	118	

Bron: Actium

¹ Aantal beschikbaar komende woningen per jaar t.o.v. de totale voorraad woningen.

De gebouwen zijn in bezit van Actium en Noorderboog (De Menning), de intramurale zorg wordt verleend door of De Noorderboog of Stichting Zorgcentrum Zuidwest Drenthe. Deze zorgcentra hebben een diversiteit aan woon-zorgmogelijkheden. Stichting Zorgcentrum ZuidWest Drenthe heeft aangegeven dat de jaarlijkse mutatiegraad voor de intramurale eenheden circa 25% is. Over het algemeen kunnen mensen binnen 2 maanden geplaatst worden. Het gaat dan altijd om mensen met een indicering in het kader van de WMO. Voor de aanleunwoningen is dit niet het geval.

Constatering: het aantal personen op de wachtlijst voor een aanleunwoning is gelet op het aanbod aanzienlijk en met de aangegeven mutatiegraad is de gemiddelde wachttijd ruim zeven jaar. De intramurale zorg is wel relatief vlot beschikbaar wanneer noodzakelijk.

Naast aanleunwoningen bij complexen van de woningcorporatie, zijn er losstaande (huur)woningen in de verschillende kernen waarvan sommige geschikt zijn voor ouderen. In bijlage 3 is een overzicht per kern opgenomen. Geconstateerd moet worden, dat van het totale aanbod van 1830 huurwoningen, er 533 geschikt zijn voor ouderen, ongeveer 29%. Over het aantal woningen met aanpassingen in huis ten behoeve van mensen met beperkingen is niets bekend. Waarschijnlijk zijn er wel huur- en koopwoningen aangepast maar dat is dan gebeurd ten behoeve van de individuele bewoner.

In de gemeente Westerveld neemt het aantal ouderen aanzienlijk toe. Ouderen met uiteenlopende zorgvragen hebben behoefte aan verschillende woonvormen. Het onderzoek over de 'witte vlekken' in Meppel en Westerveld (AVZM, 2010) geeft daar goed inzicht in. De rapportage Woonzorgprognose Zuidwest Drenthe (Coresta Group, 2009) brengt voor de komende 20 jaar de behoefte aan een veelheid aan woningtypen voor senioren ouderen in beeld.² In de rapportage worden exacte getallen aangegeven (totaal 450 woningen/wooneenheden), maar, zo gaat de tekst verder, omdat het hier een prognose betreft, wordt er bij de verdere verwerking van de gegevens een bandbreedte aangehouden. Het gaat voornamelijk om een voorspelling op hoofdlijnen van de te verwachten ontwikkelingen. Voor een meer gedetailleerd programma wordt verwezen naar de genoemde rapportage.

2.3 Flankerend beleid

Deze Visie op wonen is geen op zich zelf staand stuk. Zoals al aangegeven is er een duidelijke link met de (ruimtelijke) structuurvisie. Maar ook ander (gemeentelijk) beleid is van invloed op de keuzes uit deze visie en vice versa.

2.3.1 Provinciaal Woonbeleid, Omgevingsvisie Drenthe, juni 2010

Het provinciebestuur streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de structuurvisie of het woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Het provinciebestuur wil dat de Drentse steden zich verder ontwikkelen als schakels in het (inter)nationale economisch netwerk. Een hoogwaardige bereikbaarheid van de steden, over de weg en met het openbaar vervoer, is hiervoor belangrijk. In het licht van de demografische ontwikkelingen

² Geschikte woningen ouderen zonder zorgvraag, Verblijf in eigen huis/ thuiszorg, Scheiden wonen en zorg/ levensloopbestendig, Beschut wonen/ levensloopbestendig, Beschut wonen aan zorginfrastructuur/ deels intramuraal, Kleinschalig met verpleging en verblijf, eigen appartement, Kleinschalig met verpleging en verblijf, privékamer en sanitair en Verblijf in expertisecentrum.

wil het bestuur daarnaast dat de steden de ruggengraat van Drenthe vormen voor wonen, werken en voorzieningen.

In stedelijke gebieden ziet het provinciebestuur voldoende mogelijkheden om de infrastructuur en voorzieningen voor de auto, het openbaar vervoer en de fiets te optimaliseren, zodat de groei in mobiliteit kan worden opgevangen. Vanuit het principe van de leefbare stad geeft het bestuur de voorkeur aan een betere bereikbaarheid per openbaar vervoer en per fiets. Dit kan alleen als wonen en werken wordt geconcentreerd in de stedelijke gebieden.

De gemeente Westerveld heeft in haar reactie op de (concept) omgevingsvisie destijds laten weten dat er wat ons betreft een nauwe samenhang bestaat tussen het stedelijk en het landelijk gebied.

De leefbaarheid in de dorpen wordt in belangrijke mate beïnvloed door het landelijk gebied. Omgekeerd is het voor de bewoners van het landelijk gebied belangrijk dat het voorzieningenniveau in de dorpen overeind blijft.

Wonen is immers geen solitair item. Dit moet in samenhang worden gezien met werkgelegenheid, mobiliteit, sociale- en commerciële voorzieningen, maatschappelijke ontwikkelingen (vergrijzing/ontgroening/krimp) en trends (bijv. het langer zelfstandig in de eigen omgeving willen wonen, eventueel in combinatie met zorg aan huis). Kortom het gaat om leefbaarheid van zowel de kernen als het buitengebied.

2.3.2 Regionale woonvisie

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1. heeft de provincie in haar omgevingsverordening opgenomen dat gemeenten tot regionale afstemming van hun woningbouwprogramma moeten komen. Hierbij moet volgens de provincie niet alleen de gezamenlijke woningbouwopgave worden bepaald, maar moeten ook de lokale woonvisies op elkaar worden afgestemd, zowel in kwantiteit als in kwaliteit. Op basis van een behoefteberekening voor de periode 2008 - 2020 heeft de provincie bepaald welke netto toevoeging aan woningbouw noodzakelijk is. Per regio heeft de provincie een kwantitatief plafond vastgesteld. Dit betreft 5.100 woningen voor Zuidwest-Drenthe voor bovenstaande periode. Dit betekent voor de vier gemeenten het volgende:

	stedelijk gebied	landelijk gebied	totaal
gewenste toename	3.400	1.700	5.100

Bron: Uitgangspunten regionale woonvisie

Voor Westerveld is de gewenste netto toename van het woningaanbod gemaximaliseerd op **400 woningen tot 2020**.

Uitgangspunten Regionale Woonvisie

In de raadsvergadering van 19 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het document "Uitgangspunten opstellen Regionale Woonvisie" vastgesteld. Het document bevat tien beslispunten die niet alleen van belang zijn als uitgangspunt voor deze Regionale Woonvisie, maar die ook van belang zijn voor de lokale woonvisie. In paragraaf 3.3. worden deze uitgangspunten meegenomen in de confrontatie uit deze visie. Een verkorte samenvatting van de punten;

1. *Onderwerpen waaraan in de regionale visie in ieder geval aandacht moet worden geschonken zijn:*

- *wat zijn de woonwensen van de leeftijdscategorie 18-25 jaar;*
- *idem van de categorie 60+;*
- *op welke wijze kan doorstroming worden bevorderd;*

2. *De gemeente moet (minimaal) kunnen bouwen voor de eigen behoefte en de voorspelde toename van het aantal huishoudens tot het jaar 2020. In principe wordt aangesloten op de woonwens van de consumenten. Er zal daarbij echter zorgvuldig worden omgegaan met de beperkte bouw mogelijkheden qua locaties die de gemeente nog heeft.*

3. *In gang gezette ontwikkelingen of beleidsvoornemens waarover afspraken zijn gemaakt en/of toezeggingen zijn gedaan, worden gerespecteerd met als uitgangspunt dat de hiermee gemoeide woningaantallen niet ten laste van het toekomstig contingent komen.*

Hiermee wordt aangegeven dat bepaalde ontwikkelingen beschouwd als getalsmatig te zijn gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de Koloniewoningen en het complex Blanckenbergh.

4. *In Vledder-Noord wordt een intramurale zorgvoorziening, met bijbehorende woningen, gerealiseerd.*

5. *Starters bevinden zich in een lastige positie. De woningprijzen liggen bovengemiddeld hoog en er komen slechts beperkt huurwoningen vrij. Daarom gaan veel starters in een recreatiewoning wonen. Of ze vertrekken naar elders. Ontgroening is vanwege de vitaliteit/leefbaarheid een zorgelijke ontwikkeling. Daarom dient er voor die doelgroep gebouwd te worden met de volgende uitgangspunten: een fysiek kleine en niet uitbreidbare woning op een kleine kavel, een nader te bepalen en jaarlijks te indexeren prijsplafond, het aanbieden van een starterslening, en afspraken over verdeling van een mogelijke waarde stijging.*

In veel gemeenten ontstaat er als reactie op de trend van vergrijzing en ontgroening een roep om starterswoningen. De gemeente Westerveld heeft onderzoek gedaan naar de behoefte aan deze woningen. Zie paragraaf 3.2.3.

6. *Er wordt ruimte geboden voor het bouwen in het hogere prijssegment waarbij de oppervlakte van de kavel minimaal 1.000m² bedraagt. Mogelijke planverdunding wordt daarmee geaccepteerd.*

7. *De kernen Dwingeloo en Havelte moeten zich, gezien de ligging ten opzichte van respectievelijk de A28 en A28/ A32, kunnen ontwikkelen tot forenzendorpen. Dit betekent, dat in die dorpen extra bouw mogelijkheden zullen worden aangeboden.*

8. *De verbouw van voormalige en nog onverbouwde boerderijen tot meerdere woningen/wooneenheden komt evenmin ten laste van het regionale contingent. Er wordt wat dit betreft geen onderscheid gemaakt tussen kern en buitengebied.*

9. *De gemeente wenst als regisseur op te (kunnen) treden voor het ontwikkelen van beleid op het gebied van wonen en de uitvoering daarvan. In goed overleg worden daarom afspraken gemaakt met niet alleen woningbouwcorporaties maar ook met zorginstellingen en ontwikkelaars. Ook de zorginstellingen en ontwikkelaars zullen bij het opstellen van de [regionale] visie worden betrokken.*

10. De door de provincie aangegeven toename en verdeling van de woningvoorraad wordt als richtinggevend gezien. Bij een aangetoonde behoefte moet daarvan afgeweken kunnen worden.

2.2.3 Concept woonvisie 2010

De concept Woonvisie Gemeente Westerveld (februari 2010) bevatte waardevolle informatie en mogelijke beleidskeuzen als het gaat om woningbouw en kwaliteit van leven in de kernen, maar deed geen concrete uitspraken over het aantal te bouwen woningen, het gewenste type woningen en de locatie daarvan. Thema van de visie was 'vitaliteit door kwaliteit'. Westerveld heeft als woongemeente namelijk een aantal unieke kwaliteiten. Die kwaliteiten (landelijk, rust, natuur, cultuurhistorie, cultuur) wil de gemeente in ieder geval behouden. Het als gemeente aantrekkelijk te zijn en te blijven is bevorderlijk voor het in stand houden van voorzieningen.

Het wonen speelt in het aantrekkelijk zijn en blijven een heel belangrijke rol. Tegelijkertijd is het wonen verbonden met vele aspecten van leven en werken in de gemeente.

De gemeente Westerveld wil haar positie als vitale en aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen, met behoud van de eigen identiteit, behouden en indien mogelijk versterken

Bouwen werd en wordt niet als doel op zich gezien.

Bij kwaliteit moet ook aan de sociale component worden gedacht. Het functioneren van de gemeenschap vraagt om een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Voor de huidige inwoners van de gemeente moeten mogelijkheden geboden worden om in de gemeente te (blijven) wonen, ongeacht de levensfase of de economische situatie. Het binden van inwoners aan de gemeente draagt bij aan de sociale samenhang en daarmee aan de sociale kwaliteit.

2.2.4. Concept Sociale structuurvisie

Zowel de concept sociale structuurvisie als deze visie op wonen vormen bouwstenen voor de ruimtelijke structuurvisie. De concept sociale structuurvisie bevat een visie over hoe het college van B&W een kwalitatief goed en passend voorzieningenniveau voor onze gemeente wil realiseren en behouden. Doel van de visie is de vitaliteit van de dorpen voor onze inwoners te waarborgen.

De sociale structuurvisie houdt net als deze visie op wonen, rekening met demografische ontwikkelingen. Daarnaast worden financiële ontwikkelingen van een terugtrekkende (rijks) overheid in ogenschouw genomen. Deze ontwikkelingen vormen de noodzaak om goed te kijken naar welke voorzieningen en gebouwen met een sociale/maatschappelijke functie (zoals scholen, dorpshuizen, sporthallen) de gemeente wel en niet op termijn in stand kan houden, waar de gemeente wel en niet gaat investeren in bijvoorbeeld nieuwe huisvesting of groot onderhoud en welke slimme combinaties van voorzieningen mogelijk/noodzakelijk zijn om te komen tot een kostenreductie.

Een belangrijk uitgangspunt van de sociale structuurvisie is dat de aanwezigheid van fysieke voorzieningen kansen biedt voor de leefbaarheid, maar geen garantie is voor de leefbaarheid. Met andere woorden, de stenen van een dorpshuis zorgen er niet voor dat er activiteiten plaatsvinden waar inwoners aan deelnemen. Dit uitgangspunt werkt door in deze visie op wonen. Waar voorzieningen kansen bieden voor de leefbaarheid doen zij dit ook voor het vestigingsklimaat, maar andersom zijn zij niet (alleen) bepalend. Ook uit landelijke onderzoeken blijkt dat er geen directe relatie is tussen tevredenheid van inwoners over hun leefomgeving en de aanwezigheid van (veel) fysieke voorzieningen.

In de sociale structuurvisie worden drie verzorgingsgebieden rondom Vledder, Havelte en Diever-Dwingeloo gedefinieerd, waar voorzieningen worden geclusterd die de basisbehoefte van een

dorp overstijgen. Uitgangspunten hierbij zijn dat kwaliteit gaat vóór afstand en dat indien er alternatieve voorzieningen aanwezig zijn, er alleen wordt geïnvesteerd in multifunctioneel bruikbare ruimten.

2.2.5. Toetsingskader zorg en opvangvoorzieningen

Aan de gemeente Westerveld wordt met enige regelmaat gevraagd mee te werken aan de realisatie en vestiging van allerlei vormen van zorg en opvang. Het kan gaan om kleinschalige dagopvang of 24-uursopvang van verschillende doelgroepen met een zorgbehoefte door zogenaamde zorgboerderijen. Het kan ook gaan op grootschalige opvang van bepaalde doelgroepen door (particuliere) instellingen. De medewerking die dan wordt gevraagd aan de gemeente betreft vaak de (wijziging van de) bestemming.

Een besluit om mee te werken kan verstreckende gevolgen hebben voor andere taken en verantwoordelijkheden van de gemeente, met name op het gebied van zorg en kwaliteit van zorg, sociale zekerheid, openbare orde en veiligheid en draagvlak en druk op voorzieningen. Met name vragen over de kwaliteit van de zorg en de mogelijke toename van mogelijke kosten in het kader

van voorzieningen die door de gemeente uitgevoerd en betaald worden (Wmo) leidden tot de wens van het college van Westerveld om te onderzoeken of het mogelijk is om een gemeentelijk toetsingskader vast te stellen. Dit om enerzijds de kwaliteit van de zorg in het lokaal particulier initiatief meer te borgen en anderzijds om een wildgroei van met name grote zorg- en opvanginstellingen in de gemeente te voorkomen. De nota Toetsingskader zorg- en opvangvoorzieningen die in juni 2011 vastgesteld is door de gemeenteraad voorziet hierin.

In de nota wordt ook gesproken over huisvesting. Personen die in zorg- en opvanginstellingen verblijven kunnen géén beroep doen op de gemeente voor huisvesting in onze gemeente als ze de instelling verlaten. De inschrijving voor huisvesting is een verantwoordelijkheid van de corporaties. Zij hebben hier hun eigen systeem voor. Een ieder kan zich in laten schrijven als woningzoekende in Westerveld. Dus ook bewoners van zorginstellingen.

Wonen en zorg zijn aangrenzende beleidsvelden die zeker raakvlakken hebben met de huisvesting van ouderen in het algemeen, maar de woningmarkt en de zorgmarkt verschillen wat betreft de aanbieders en de wijze waarop ze met de vraag omgaan van elkaar. Daarnaast is de woningmarkt in grote mate een open markt waar iedereen kan deelnemen, terwijl de zorgmarkt een meer gesloten markt is, die werkt met indicaties.

Dit laat echter onverlet dat er ook binnen de zorg steeds meer een ontwikkeling gaande is van extramuralisering van zorg en van het scheiden van wonen en zorg. Er worden dan levensloopbestendige woningen (al dan niet voorzien van domotica) aangeboden, waar AWBZ en WMO zorg verleend kan worden. De zorgmarkt is geïndiceerd, maar geïndiceerde zorg kan goed in levensloopbestendige woningen geleverd worden.

2.2.6. Grondbeleid

Op 6 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Nota grondbeleid vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt in deze nota is dat de gemeente een sterke regierol gaat opeisen bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht of er sprake is van een actief of en faciliterend grondbeleid.

In hoofdzaak kiest de gemeente voor faciliterend grondbeleid. Echter, daar waar de gemeente zelf gronden in eigendom heeft, wordt actief grondbeleid niet uitgesloten.

Dat houdt in dat het mogelijk is om bijvoorbeeld zelf het initiatief voor woningbouw te nemen (in samenspraak met ontwikkelende partijen als corporaties en ontwikkelaars).

In de Nota grondbeleid wordt ook ingegaan op verschillende vormen van gronduitgifte. Verkoop heeft daarbij de voorkeur. Het gemeentelijk grondbeleid gaat er daarbij van uit dat woningen in de sociale sector binnen alle te realiseren woningbouw-/ ontwikkellocaties een plek kunnen krijgen.

Daarnaast is aangegeven dat de gemeente ernaar streeft om particulier opdrachtgeverschap te realiseren op ontwikkellocaties, zowel voor woningbouw als voor het realiseren van een bedrijventerrein. Tot op heden zijn er nog geen initiatieven gefaciliteerd.

Als nadere uitwerking van het grondbeleid wordt een Nota grondprijzenbeleid opgesteld. Uitgangspunt daarvoor is, dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert voor commerciële functies, waaronder woningbouw (koop en huur) in de vrije sector. Voor sociale huur en koopwoningen gelden aangepaste prijzen.

De Nota grondbeleid en de uitwerking daarvan, vormt samen met deze Visie op wonen een instrument waarmee de gemeente bij uitstek kan sturen in de geplande woningbouw ontwikkeling.

3. Perspectief

In voorgaande hoofdstukken is de huidige situatie in Westerveld uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op het gemeentelijk woningbouwprogramma. De confrontatie tussen de huidige situatie en deze ontwikkelingen vormt de aanleiding tot de beleidskeuzes die worden toegelicht in hoofdstuk 4.

3.1 Plancapaciteit(en)

Uit onder andere het voormalig Woonplan uit 2005 zijn meerdere woningbouwplannen voortgekomen. De meeste plannen zijn nog niet uitgewerkt naar soorten woningen en doelgroepen. Deze plannen bieden een bepaalde plancapaciteit, die met drie kwalificaties kan worden verduidelijkt, te weten 'hard', een 'tussengroep' en 'zacht'.

Harde plancapaciteit betreft plannen waarvoor op basis van een vastgesteld bestemmingsplan of projectbesluit een bouwvergunning aangevraagd kan worden die niet geweigerd kan worden. De grondeigenaren kunnen dus per direct aan de slag en die woningen bouwen. Randvoorwaarde daarbij is natuurlijk of de markt de geplande woningen zal afnemen.

De tussengroep bestaat uit capaciteit die wel is opgenomen in de woningbouwprogrammering, maar in het bestemmingsplan veelal (nog) is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid of een nader uit te werken globale woonbestemming. Voordat deze woningen ontwikkeld kunnen worden, dient er dus eerst een meer gedetailleerd (bestemmings)plan gemaakt te worden.

De zachte categorie tenslotte bestaat uit capaciteit die wel is opgenomen in het woningbouwprogramma, maar die planologisch nog niet geregeld is. Hiervoor dient dus nog een volledige procedure doorlopen te worden.

In bijlage 5 is een overzicht opgenomen van de plancapaciteit in Westerveld, gesplitst naar bovengenoemde categorieën. Samengevat geeft dit het volgende beeld:

Tabel 3. Plancapaciteit nieuwe gebieden

Kern	Plancapaciteit
subtotaal harde capaciteit	156
subtotaal tussen- en zachte capaciteit	350
Totaal	506

Van deze capaciteit komen circa 100 eenheden voor rekening van het project Vledder-Noord. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.2. wordt deze ontwikkeling als gegeven beschouwd. De bouw van 72 koloniewoningen in Frederiksoord wordt, vanwege het bijzondere karakter, niet meegerekend in de totale capaciteit. Hierover zijn bestuurlijke afspraken met de provincie Drenthe gemaakt.

Herstructureringsgebieden zijn uit dit overzicht gelaten. Het uitgangspunt bij herstructurering is dat er geen woningen aan de netto voorraad worden toegevoegd, dus deze projecten leggen geen beslag op de plancapaciteit. De herstructureringslocaties zijn weergegeven in bijlage 5.

Er is capaciteit voor woningen in verschillende prijsklassen. In de bijlage is aangegeven in welke prijsklasse een beoogde ontwikkeling valt (voor zover bekend). Daarbij worden in principe vijf prijscategorieën in de koopsector onderscheiden:

- A. 0-160.000
- B. 160.000- 200.000
- C. 200.000- 300.000
- D. 300.000- 500.000
- E. 500.000 en meer

Constatering

De gemeente Westerveld heeft de afgelopen jaren weinig woonplannen ontwikkeld. Er zit veel capaciteit in de tussenfase. De meeste gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Opgemerkt dient te worden dat de aantallen van de tussenfase en de zachte capaciteit gebaseerd zijn op planontwikkeling vóór de economische crisis. Daardoor lijkt het totaal fors, maar er is destijds gekeken naar de oppervlakte van de (gemeentelijke) gronden waarvoor globaal berekend is hoeveel woningen er op zouden kunnen komen. Of deze aantallen in deze tijd volledig gerealiseerd zullen worden, is de vraag. Hier uit en uit het gestelde maximum van 400 woningen door de provincie, blijkt dus dat de plancapaciteit uitnodigt tot het maken van keuzes. Hierop wordt in hoofdstuk 4 verder ingegaan.

3.2 Markt- en maatschappelijke ontwikkelingen

Eerder in deze Visie op wonen is al verschillende keren melding gemaakt van veranderende markt- en maatschappelijke omstandigheden. Welke ontwikkelingen gaat het om, wat is zichtbaar en herkenbaar in Westerveld en hoe beïnvloedt dit onze beleidskeuzes?

3.2.1 Andere marktomstandigheden

De economische crisis van de afgelopen jaren heeft invloed gehad op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheid en financieringsmogelijkheden van de woningprijzen. Wat betreft de koopsector hebben anno 2012 twee punten invloed op de werking van de woningmarkt. De eerste is dat banken de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek hebben aangescherpt: tot voor kort werd 4 tot 4½ keer het bruto jaarinkomen als hypotheekruimte verschaft door banken. Mede door de recessie is dat teruggebracht naar 3¾ keer. Voorbeeld: met een jaarinkomen van bruto € 45.000,- (bovenmodaal) kon iemand tot voor kort een woning van iets meer dan € 200.000,- kopen; met datzelfde inkomen verstrekt de bank nu maximaal € 170.000,- aan hypotheekruimte. Het tweede punt is de nationale discussie over de hypotheekrenteaf trek. Het H-woord wordt nu, begin 2012, ook binnen de regeringspartijen genoemd in relatie tot de bezuinigingsopgave van het kabinet. Hoewel er nog niets hierover concreet besloten is, maakt het (nieuwe) kopers op de woningmarkt wellicht enigszins terughoudend.

3.2.2 Aanbod van koopwoningen in Westerveld 2012

Zoals aangegeven bestaat ruim 70% van het woningaanbod in Westerveld uit koopwoningen. Een scan van het aanbod op de koopmarkt in maart 2012 op funda.nl, levert het volgende beeld op; In totaal staan er ruim 340 woningen te koop, waarvan er bijna 120 zijn verkocht onder voorbehoud. Van dit aanbod, vallen slechts 5 woningen in de prijscategorie A (<160.000). Verreweg het grootste aanbod is te vinden in de prijsklassen C (200.000- 300.000) en D (300.000- 400.000). Wat opvalt is dat de meeste woningen in prijsklasse C niet levensloop bestendig zijn.

Deze woningen hebben bijvoorbeeld geen bad- en/of slaapkamer op de begane grond. Daarnaast zijn deze woningen vaak niet gemoderniseerd. Afhankelijk van de woonwensen van de koper, zou er dus nog rekening met een verbouwing gehouden moeten worden. De woningen in de hogere prijsklassen zijn vaker levensloop bestendig en/of al wel gemoderniseerd.

Wat tevens opvalt is dat een aantal woningen aanzienlijk in prijs gedaald zijn. Twee voorbeelden; Een woning in het dorp Havelte stond te koop voor €189.000. Deze is in maart 2012 verkocht voor €155.420. Een woning in de Meerkamp, 2-1 kap, stond te koop voor €265.000, deze is verkocht in 2012 voor €172.436.

3.2.3 Aanbod van huurwoningen.

De overige 30% van het woningaanbod bestaat uit huurwoningen. Verreweg het grootste gedeelte hiervan zijn sociale huurwoningen van woningbouwcorporaties. In Westerveld zijn slechts circa 10 huurwoningen in de vrije sector. Andere marktomstandigheden leiden tot een toename van inschrijvingen in sociale huurwoningen. In paragraaf 2.2 is al geconstateerd dat de doorstroming bij aanleunwoningen minimaal is. Mede door de inkomensgrens die gesteld is voor sociale huurwoningen, loopt ook daar de doorstroom terug. Er is echter sprake van een groeiende vraag naar vrije sector woningen (bron: www.wikistedia.nl).

3.2.4 Marktperspectief, andere doelgroepen

Maatschappelijke ontwikkelingen worden steeds belangrijker en werken door in allerlei aspecten van overheidsbeleid, waaronder het woonbeleid. In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de demografie van Westerveld. Verschuivingen in de bevolkingsopbouw, maken het interessant om te kijken naar de prognose wat betreft het *type* huishoudens in de toekomst. De toename van het aantal huishoudens komt bijna geheel op het conto van de toename van het aantal eenpersoonshuishouden. Dat is daarmee een groeiemarkt. Deze toename komt voor een belangrijk

deel voort uit huishoudens waarvan de vrouw of man door het overlijden van de partner alleen is komen te staan. Voor een kleiner deel betreft de toename personen die ervoor kiezen alleen te (gaan) wonen. Het aantal meerpersoonshuishoudens neemt aanzienlijk af en is daarmee een krimpmarkt. Dergelijke maatschappelijke ontwikkelingen maakt dat 'de traditionele eengezinswoning' niet meer een vanzelfsprekend instrument in de volkshuisvesting is. Onderstaande tabel maakt een en ander inzichtelijk.

Tabel 4. Gemeente Westerveld, huishoudenprognose naar type huishouden

	2010	2015	2020	2025	toe/ afname	in %
hh. totaal	8.200	8.300	8.300	8.300	100	1%
hh. alleenstaanden	2.300	2.500	2.700	2.900	600	26%
hh. samenwonend	5.400	5.200	5.000	4.800	-600	-11%
hh. 1-ouder	500	500	600	600	100	20%

Bron: CBS

Een verandering van het type huishoudens, heeft ook zijn weerslag op starters op de woningmarkt. Om inzicht te krijgen in hun woonbehoefte is er door de gemeente een inventarisatie gehouden;

Resultaten startersinventarisatie gemeente Westerveld

Op de website van de gemeente Westerveld heeft medio 2011 een enquête gestaan mbt de woonbehoefte van starters. Op deze site konden starters aangeven wat hun woonwensen in de koopsector zijn. Er zijn 59 formulieren ingevuld. De eerste conclusies zijn:

- van de 59 personen die de vragenlijst hebben, zijn er 38 (65%) nog thuiswonend, de andere 21 respondenten (35%) beschikken al over een woning;
- een starterswoning mag voor 41 van de respondenten een appartement of een rijtjes woningen zijn; de overige respondenten geven de voorkeur aan (half)vrijstaande woningen;
- 21 van de 38 thuiswonende starters wil graag een koopwoning die maximaal 150.000 euro kost; door 17 van de 38 thuiswonende starters is een hogere prijs doenlijk;
- 60% van de respondenten hebben een leeftijd van 21 t/m 26 jaar; de rest is ouder;
- ongeveer de helft van de respondenten wil binnen nú en twee jaar een woning; ruim een derde wil over twee tot vier jaar een starterswoning en de rest wil nog later starten,
- de helft van de respondenten geeft aan graag in Vledder te willen starten op de woningmarkt.

Conclusie: er van uitgaande dat deze enquête representatief is voor wat betreft de koopsector, kan gesteld worden er zeker vraag is naar starterswoningen, waarbij de genoemde aantallen voor de komende twee jaar als concrete marktruimte kunnen worden bestempeld

3.3 Confrontatie

Wanneer de analyses uit hoofdstuk 2 geconfronteerd worden met de plancapaciteit en de huidige (markt) situatie en het woningaanbod, vallen een aantal zaken op. Deze zaken leiden tot de beleidskeuzes die in hoofdstuk 4 worden toegelicht;

Voor de gemeente Westerveld blijkt dat aantallen niet het probleem zijn. Op basis van paragraaf 3.1 kan geconstateerd worden dat er een ruime capaciteit voor woningbouw is. Waarschijnlijk overtreft de plancapaciteit zelfs de vraag. Het geheel vullen van de capaciteit met de binnengemeentelijke vraag zal de komende jaren, op grond van de demografische prognoses, in geen geval gaan lukken.

Daarom is het van belang de vraag te stellen *voor wie* de gemeente Westerveld haar plancapaciteit wil gaan inzetten. Voor welke doelgroepen vinden wij dat we woningen *moeten* reserveren?

Dat de woonwens centraal staat, impliceert dat de gemeente veeleer uitnodigt dan zelf ontwikkelt, kansen geeft en initiatieven kansrijk maakt in plaats van zelf op de ontwikkelaarsstoel te zitten. Uitnodigingsplanologie is het nieuwe credo, waar eerder ontwikkelingsplanologie jarenlang gedictreed heeft.

Wil de gemeente een aantrekkelijke woongemeente blijven dan dient, ook bij een (slechts) uitnodigende rol, zeer bewust een instrumentarium te worden opgezet dat verschillende doelgroepen bedient. Elke doelgroep is, zoals omschreven in Hoofdstuk 2, van invloed op de lokale economie en het voorzieningen niveau in onze gemeente.

De indeling naar leeftijdscategorieën uit paragraaf 2.1.2 kan vertaald worden naar een indeling in doelgroepen qua woningbouwprogramma;

1. starters
2. doorstromers
3. vitale 50+ ers
4. senioren/ouderen

Naast deze doelgroepen zijn er bevolkingsgroepen waar de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid voor heeft, zoals statushouders.

Gezien de toenemende vergrijzing en het beperkte aanbod van woningen specifiek voor ouderen en de wachtlijsten voor de intramurale voorzieningen, valt te verwachten dat de vraag naar dit type woonvormen zal toenemen.

Daarnaast is er een trend naar kleinere huishoudens zichtbaar. Wat betekent dit voor de vraag de komende jaren? Zou een toenemende vraag naar woningen voor kleine huishoudens een groter beslag op onze plancapaciteit kunnen leggen?

Het is gebleken dat er vraag is naar starterswoningen in Westerveld, maar dat het aanbod achterblijft. Tevens werkt de economische situatie remmend op de mogelijkheden van starters zich op de koop woningmarkt te begeven. Het probleem is dat er bij deze doelgroep een verschil is tussen de woonwens en het kunnen betalen van de gewenste woning. Bij de beleidskeuzes wordt ingegaan op het bouwen voor starters, waarbij deze uitgangspunten worden gehanteerd. Daarnaast kan de gemeente nog andere instrumenten dan wel principes toepassen om de woningproductie voor bepaalde doelgroepen te sturen. Bijvoorbeeld startersleningen, de Nota grondbeleid (zie paragraaf 2.2.6), een Doelgroepenverordening, inzet van eigen gemeentelijke grondposities en prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Een (landelijke) trend van groeiende vraag naar huurwoningen (zowel in de sociale als de vrije sector) is zichtbaar. Kan de gemeente Westerveld kansen van deze trend benutten?

Bovenstaande constatering, maken dat de in paragraaf 2.2.2 genoemde uitgangspunten voor de regionale woonvisie ook tegen het licht gehouden zouden moeten worden. Van de 10 door de gemeenteraad geaccordeerde punten, zouden 6 en 7 heroverwogen kunnen worden.

Immers, het bieden van ruimte voor woningen in het hogere prijssegment en mogelijke planverdunding (bij herstructurering) accepteren, staat in contrast met de constatering dat er in het hogere segment voldoende aanbod is, en dat de marktontwikkelingen de vraag negatief beïnvloeden.

Het bieden van extra bouw mogelijkheden voor Dwingeloo en Havelte kan ook in het kader van de ruimtelijke structuurvisie worden afgewogen. Daar wordt de ruimtelijk- functionele structuur van deze (en andere) dorpen geschetst. Daarbij zal meer in detail duidelijk worden welke weerslag dit uitgangspunt heeft. De relatie met bijvoorbeeld de voorzieningenstructuur, met de bedrijvigheid, met de aanwezige waarden is onlosmakelijk, en dient dus in het kader van de Structuurvisie tot uitdrukking te komen.

4. Beleidskeuzes

In dit hoofdstuk worden de beleidskeuzes van de gemeente toegelicht. Deze hebben betrekking op de inspanning(en) die de gemeente per doelgroep wil plegen en de gevolgen hiervan voor het woningbouwprogramma.

4.1 Doelgroepen

Voor de gemeente Westerveld is het belangrijk dat elke inwoner in beginsel in staat moet zijn om een passende woning te vinden binnen de gemeente. Passend ten aanzien van het type woning, de bereikbaarheid van de (basis)voorzieningen maar ook ten aanzien van de bereikbaarheid met (openbaar) vervoer. Binnen de bestaande woningmarkt, en de wijze waarop deze is georganiseerd, is het grootste deel van de inwoners van de gemeente Westerveld in staat om hun eigen keuzen te maken. Wel vindt de gemeente Westerveld dat zij voor een aantal doelgroepen medeverantwoordelijk is.

Deze doelgroepen zijn binnen de mechanismen van de woningmarkt onvoldoende in staat om hun eigen keuzen te kunnen maken en te verwezenlijken. De gemeente Westerveld zal er dan ook op toezien dat zowel bij de aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad als bij de programmering van nieuwbouwwoningen er voldoende passende woningen beschikbaar zijn voor deze doelgroepen.

Samengevat kiest het college ervoor met deze Visie op wonen in te zetten op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, jong en oud. Onderstaand wordt per doelgroep volgens het concept 'moeten, willen, kunnen, voorkomen' aangegeven wat de visie van de gemeente is.

4.1.1. Starters

Het binden van starters en jonge huishoudens aan de gemeente is net zoals benoemd in de uitgangspunten voor de regionale woonvisie, de ambitie van het college. Voor deze groep wordt vooral gedacht aan de bouw van kleine, niet uitbreidbare woningen. Die blijven daardoor laag in prijs en zijn dan ook voor de volgende lichting starters aantrekkelijk. Verwacht wordt dat starters na circa vier tot zes jaar verhuizen naar een andere, grotere woning en daarmee ruimte maken voor nieuwe starters. Deze beleidskeuze behelst een wijziging ten opzichte van het verleden. Het college wil meer sturen op de doorstroming, vroeger bleef men zitten in de eens gekochte 'starterswoning', waarmee er een terugkerende problematiek ontstond. De doorstroming kan worden bevorderd door bijvoorbeeld bij de nieuwbouw van starterswoningen mensen uit een huurwoning voorrang te geven, of door bij nieuwbouwlocaties een mix van huur en koop verplicht te stellen.

4.1.2. Doorstromers

Doorstromers zijn personen of huishoudens die bij de verhuizing een zelfstandige huur- of koopwoning achterlaten. Onder deze categorie vallen vaak gezinnen met en zonder kinderen die graag een wooncarrière willen maken en die kiezen voor een grotere woning, meer vrijstaand. Tabel 4 laat zien dat de categorie huishoudens-samenwonend, langzaam meer zeker afneemt de komende 15 jaar. Het college vindt daarom dat bouwen voor deze groep dan ook eigenlijk alleen aan de orde als het gaat om vervanging.

Het college staat op het standpunt dat deze groep over het algemeen prima in staat is zichzelf te redden op de veranderende woningmarkt en dat er geen afzonderlijke aandacht in de

woningbouwprogrammering nodig is. Het college wil de doorstroom bevorderen door de beweging bij andere doelgroepen te faciliteren en te stimuleren.

Voor twee groepen kan een actief woonbeleid wel het verschil maken. De eerste is de jongeren tussen de 25 en 30 jaar. Deze vallen afhankelijk van hun wooncarrière, gedeeltelijk in de categorie starters en doorstomers. Zoals in hoofdstuk 2 staat beschreven is het vestigingssaldo van deze leeftijdsgroep met pieken en dalen positief. Dit zijn de jongeren die na afloop van de studie of opleiding in de omgeving van Westerveld een baan vinden en weer terugkeren naar het hun bekende en gewaardeerde woonklimaat in Westerveld. Ook de jongeren die nooit zijn weggegaan, maar door de huidige malaise op de woningmarkt nog niet de mogelijkheid hebben gehad om überhaupt aan een betaalbare woning te komen behoren tot deze categorie. De groep 25-30 jarige vrouwen heeft de afgelopen tien jaar gezorgd voor ruim een kwart (27%) van het totaal aantal geboorten in de gemeente. Dit vormt een extra aanleiding om wel aandacht te hebben voor deze groep in het woonbeleid.

Een andere groep 'doorstromers' wordt gevormd door mensen die om een specifieke reden een verandering van hun wooncarrière wensen. Bijvoorbeeld mensen die tijdelijk vanwege hun werksituatie in Westerveld verblijven (personeel van de landmacht of Astron). Deze zullen in de huidige markt niet snel in een koopwoning in het middeldure segment trekken, alhoewel dit op grond van hun leeftijd en inkomen wel te verwachten is. Ook mensen die bijvoorbeeld hun woning in het buitengebied verkopen, maar nog niet toe zijn aan een kleinere seniorenwoning, vallen in deze categorie.

Aandacht voor deze groepen, kan door te sturen op een goed aanbod van huurwoningen. Hierbij kan gedacht worden aan zowel sociale huur als vrije sector huur. Sturing kan plaatsvinden door prestatie afspraken met woningcorporaties en een doelgroepenverordening.

4.1.3. 50+ers

Het college ziet een ontwikkeling van verhuizingen van actieve 50 +ers (50-64 jaar) die in Westerveld gaan wonen vanwege de rust en de ruimte: het zogenaamde Drenthenieren. Deze groep kiest voornamelijk voor bestaande woningen met wat grond. Wanneer de mogelijke opbrengst van de nog door hen te verkopen woningen tegenvalt, zullen de personen in deze groep er vaker voor kiezen het Drenthenieren uit of af te stellen. Daarnaast is er een trend van langer werken zichtbaar, wat eveneens tot uitstel kan leiden. Op grond van deze uitgangspunten en het huidige woningaanbod in Westerveld, acht het college het niet noodzakelijk specifiek voor deze doelgroep woningen te reserveren.

4.1.4. Senioren/ouderen

Zoals gezegd kiest het college voor het bouwen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. De doelgroep senioren/ ouderen vraagt veelal om woningen nabij de voorzieningen. In het rijtje van de plancapaciteiten zitten locaties die aan deze wens voldoen. Vanuit het perspectief van deze Visie op wonen zullen deze locaties daarom de voorkeur moeten krijgen.

Een gedeelte van het programma wordt vastgelegd voor levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor onder andere senioren, zowel met als zonder zorgvraag. Bij levensloopbestendige woningen geeft het gemeentestuur de voorkeur aan een mix van verschillende doelgroepen. De beleidskeuze is om via het spoor van de ruimtelijke ordening initiatieven op dit gebied waar mogelijk en gewenst te faciliteren, met inachtneming van de wettelijke kaders van de ruimtelijke ordening en het eerder vastgestelde flankerend beleid.

Het college is van mening dat initiatieven 'moeten kunnen' volgens het geldende 'ja, mits' principe.

Deze beleidskeuze heeft twee belangrijke argumenten. Het eerste argument is dat het de ambitie van het college om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld: het bieden van passende huisvesting aan senioren en ouderen met een (toekomstige) zorgvraag is een uitwerking van die ambitie. Senioren kunnen dan lang in hun woning blijven wonen, ook wanneer deze fysiek gescheiden is van intramurale zorg. De geïndiceerde zorg kan ook in de woning geleverd worden. Hiervoor zijn wel de zorgpartijen ook voor nodig.

Het tweede argument is dat verhuizende senioren en ouderen een keur aan huur- en koopwoningen achterlaten die voor starters en doorstromers interessant kunnen zijn.

Tot slot is er een groep senioren die de voorkeur geeft aan meer exclusieve woonmilieus zoals bijvoorbeeld buitengoed Blanckenbergh. Het college wil voor deze groep ook een gedeelte van het programma reserveren.

De ouderen zonder zorgvraag, die géén behoefte hebben aan een andere woning, blijven gewoon wonen waar ze nu wonen, waar nodig daartoe in staat gesteld door woningaanpassingen in het kader van de WMO, mantelzorg en thuiszorg. De ervaring leert dat dit ongeveer 90% van de oudere huishoudens betreft. Circa 10% van de oudere huishoudens wil of moet wél verhuizen naar een aan de leeftijd aangepaste woning. En deze woningen moeten bij voorkeur in de grotere kernen (Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder) worden gebouwd, daar waar de concentratie van winkel- en welzijnsvoorzieningen, waaronder zorginstellingen is.

4.1.5. Speciale doelgroepen.

In het woonbeleid wordt voor speciale groepen als minder validen, statushouders en/of woonwagengewoners geen kwantitatief woningbouwprogramma opgenomen.

Met Actium dienen bindende afspraken in de prestatie-afspraken gemaakt te worden over het voldoende aanbieden van geschikte woningen voor statushouders. Bindende afspraken, met het oog op de wettelijke plicht om deze doelgroep te huisvesten (artikel 60 Huisvestingswet). Het aantal jaarlijks te huisvesten statushouders is te klein en te divers om hier specifiek beleid of een programma voor te ontwikkelen.

Een andere kleine doelgroep zijn de woonwagengewoners. In de gemeente worden 25 woonwagens bewoond. Hiervoor wordt geen algemeen woonwagengebeleid ontwikkeld in het kader van de woonvisie. De doelgroep is daarvoor te klein. Wel wordt er specifiek aandacht gegeven aan deze doelgroep in brede, meer sociale zin.

De gemeente wordt met enige regelmaat benaderd door instellingen die plannen hebben om zorgen of maatschappelijke opvang te realiseren in de gemeente. Vaak wordt er dan gevraagd om medewerking in de ruimtelijke procedure. Hiervoor wordt dus geen kwantitatief woonbeleid ontwikkeld, maar de gemeente kiest voor facilitering hiervan, via het spoor van de ruimtelijke ordening initiatieven, met inachtneming van de wettelijke kaders van de ruimtelijke ordening en het eerder vastgestelde flankerend beleid (denk aan de nota toetsingscriteria zorg en opvanginstellingen).

Tot slot is het van belang de doelgroepen mindervaliden en jong gehandicapten te benoemen. Ook hiervoor wordt geen kwantitatief woonbeleid ontwikkeld, maar wel worden wederom via het spoor van de ruimtelijke ordening, initiatieven op dit gebied waar mogelijk en gewenst gefaciliteerd, met inachtneming van de wettelijke kaders van de ruimtelijke ordening en het eerder vastgestelde flankerend beleid.

Het college is van mening dat initiatieven 'moeten kunnen' volgens het geldende 'ja-mitsprincipe'. Het is een voorwaarde dat binnen deze initiatieven WMO bestendig wordt gebouwd.

Het college staat op het standpunt dat woningbouwinitiatieven voor en door bovengenoemde groepen zoveel als mogelijk worden gefaciliteerd zodat de leden van deze doelgroepen deel uit blijven maken van de Westerveldse samenleving en daar middenin kunnen (blijven) wonen.

4.2 Programma

In deze Visie op wonen kiest het college er allereerst voor het kwalitatieve aspect van het woningbouwprogramma sterk te benadrukken. Omdat het kwantitatief plafond een gegeven is, wordt dit gebaseerd op twee te verwachten ontwikkelingen.

De eerste is de huishoudenprognose van het CBS en daar een plus in op te nemen. Dat wil zeggen dat het gemeentestuur in het ruimtelijk beleid de mogelijkheid wil bieden voor een netto toename van de woningvoorraad met **circa 400 woningen** voor de periode tot 2020.

Het tweede is de plancapaciteit die op dit moment aanwezig is in Westerveld. De totale plancapaciteit bedraagt zoals gezegd **506 woningen** (exclusief herstructurering). Het college is niet voornemens extra capaciteit toe te voegen. Er zullen zelfs, gegeven het maximum uit de regionale woonvisie, circa 100 woningen niet gebouwd gaan worden de komende periode. Welke dat zij valt nu nog niet te zeggen. Het college is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit.

Nieuwe initiatieven kunnen er echter wel toe leiden dat de planologische mogelijkheden op gemeentelijke gronden heroverwogen dienen te worden³. Wanneer er in de toekomst bijvoorbeeld plannen ontstaan rond de voormalige brandweerkazerne in Dwingeloo of de voormalige garage Koops in Havelte, zal het faciliteren van deze plannen leiden tot een her- ijkning van de capaciteit elders.

Van de regionaal toegekende capaciteit van **ca. 400 woningen** zal een deel (**circa 100**) voor koopwoningen voor starters gereserveerd worden.

Daarnaast wil het college een deel van de capaciteit (**circa 100**) reserveren voor levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment. Deze woningen zijn zoals gezegd bedoeld voor o.a. senioren met en zonder zorgvraag.

Er worden **50** woningen gereserveerd voor levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus.

Verder worden er **circa 100** woningen gereserveerd voor de huursector. 50 hiervan wil het college reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije huursector.

Tot slot worden er **circa 50** woningen gereserveerd voor particuliere initiatieven, waaronder bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap.

³ Planologische rechten op gronden van derden kunnen immers niet zonder financiële gevolgen worden aangetast.

Het college is van mening dat particuliere initiatieven positief worden benaderd, mits er een duidelijke maatschappelijke meerwaarde uit het initiatief voortkomt. Dit houdt in dat er bijzondere waarden of voorzieningen in stand dienen te worden gehouden, er een extra impuls wordt gegeven aan lokale werkgelegenheid en/of de lokale economie en dat het initiatief duidelijk (een) doelgroep(en) bediend zoals benoemd in deze visie. Dit betekent eveneens dat er niet zal worden meegewerkt aan het bouwen van één particuliere woning op eigen grond.

Naast het afwegen van nieuwe initiatieven, zijn er nog andere factoren die medebepalend zijn welke locaties wel of niet tot ontwikkeling worden gebracht. Dit afwegingsproces van een eventuele herprogrammering van de woningbouw dient naar mening van het college integraal tot uitdrukking te komen in de Structuurvisie.

4.3 In te zetten/ uit te werken instrumentarium en doorlooptijd

Nu de bevolkingskrimp is ingezet en de gevolgen op de korte, middellange en lange termijn voor zover mogelijk in beeld zijn, is het verstandig alle initiatieven op het gebied van wonen en woningbouw zorgvuldig op elkaar af te stemmen, zodat voor de woonconsument een optimaal resultaat behaald kan worden.

Het gemeenbestuur staat op het standpunt dat de regierol dan ook bij het college ligt. Deze 'Visie op wonen' en de Structuurvisie zijn daarbij kaderstellend. Dat het college voor het bereiken van de in deze visies beschreven beleidsdoelen sterk afhankelijk is van derden, moge duidelijk zijn. Daarom is het overleg met onder andere woningcorporaties, co-producenten van beleid, zorgpartijen, ontwikkelende partijen en particulieren met woningbouwinitiatieven, open en transparant en gericht op het gezamenlijk bereiken van de beleidsdoelen.

De gemeente zal er op toezien dat er voldoende aanbod blijft aan betaalbare woningen in de bestaande voorraad, die ook frequent genoeg beschikbaar komen voor starters. Ook zal zij toezien op een voldoende aanbod aan kwalitatief goede betaalbare woningen voor de overige doelgroepen en dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen met een beperking nabij voorzieningen. Dit wil de gemeente doen door een doelgroepenverordening op te stellen en de prestatie afspraken met woningbouw corporaties te actualiseren.

Voor de verdeling over de kernen stelt het college een praktische lijn voor. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader te geschouwd op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen als ook de ruimtelijke analyse van de structuurvisie is gemaakt. Daarbij zal onderstaande matrix worden benut.

Zoals eerder aangegeven is het een bewuste keuze van het college om nog geen specifieke bouwlocaties te reserveren voor de genoemde doelgroepen. Dit gebeurt bij de structuurvisie. Echter, wanneer de matrix wordt gecombineerd met de plancapaciteit uit bijlage 5, kan 'door de oogbaren' al wel een beeld ontstaan. Een vraag die bij de structuurvisie bijvoorbeeld beantwoord zal moeten worden, is of bepaalde gronden in gemeentelijk eigendom, wel ontwikkeld dienen te worden.

programma locatie	starters	Socio huur	Vrije sector huur	Levensloop goedkoop/ middel	Levensloop duur	Particulier initiatief
vier grote kernen	X	X	X	X	X	X
• nabij zorvoorziening	-	-	-	X	X	-
• nabij winkels	-	-	-	X	X	-
• elders in de kern	X	X	X	X	X	X
overige kernen	X	*	X	X	X	X
buitengebied	-	-	-	-	-	X**

* Sociale huurwoningen zullen in andere kernen hooguit door herstructurering terugkomen.

** Mits maatschappelijke meerwaarde aantoonbaar is.

In deze Visie op wonen is gesteld dat het college de woningen voor zorgbehoevende senioren graag gerealiseerd ziet worden in de vier grotere kernen, in de nabijheid van winkels, maatschappelijke en intramurale (zorg) voorzieningen.

Woningen voor starters en jonge gezinnen kunnen bij voorkeur elders in de grote kernen en in de overige kernen gerealiseerd worden, om daarmee een bijdrage te kunnen leveren aan het bestendigen van de maatschappelijke voorzieningen als de basisschool en de sportaccommodaties.

Het programma uit deze Visie op wonen heeft een doorlooptijd van 2013-2020.

In 2020 zal deze Visie op wonen geëvalueerd worden en zal het programma eventueel worden bijgesteld. Hiermee denkt het college beter aan haar kwalitatieve opgave te kunnen voldoen, waardoor prettig wonen voor alle genoemde groepen mogelijk blijft.

In afbeelding 1 is het concept 'moeten, willen, kunnen, voorkomen' verbeeld. Wanneer de beleidskeuzes in ogenschouw worden genomen, ziet de afbeelding er als volgt uit:

Afbeelding 8. Concept moeten, willen, kunnen, voorkomen.

Het beleid geordend				
	Basisinspanning	Ambities	Kansen benutten	Bedreiging uitsluiten
	MOETEN	WILLEN	KUNNEN	VOORKOMEN
Beleidsveld Wonen	Wat vindt de gemeente dat zij t.a.v. wonen minimaal MOET doen	Voor welke specifieke woon-aspecten WIL ze zich extra inspannen	Aan welke woningmarkt ontwikkelingen wil de gemeente aan KUNNEN meewerken	Aan welke woningmarkt ontwikkelingen wil de gemeente NIET aan meewerken
	- Prestatie afspraken met woningcorporaties herzien. - Doelgroepen-verordening opstellen. - huisvesting voor statushouders bieden.	- reserveren programma voor starters. - reserveren programma voor levensloop bestendig wonen. - reserveren programma voor de huursector. - doorstroming bevorderen.	- particuliere initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde.	- bouw van woningen op particuliere grond zonder maatschappelijke meerwaarde.

BIJLAGEN

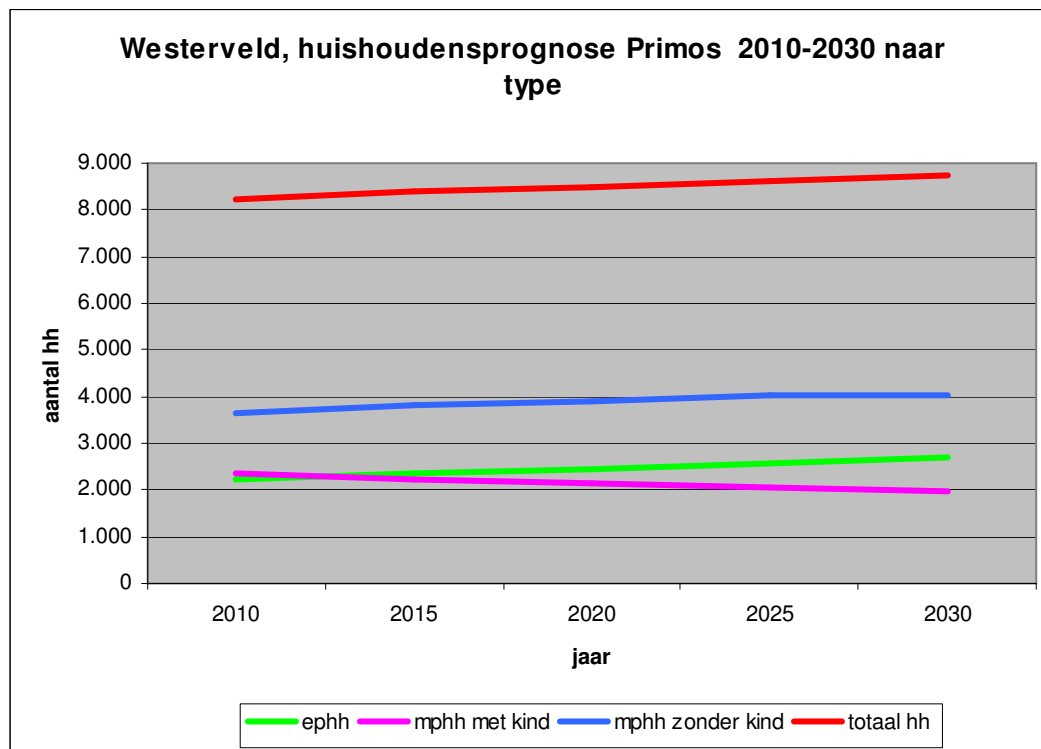
Bijlage 1: Verschil prognoses Primos, CBS en provincie Drenthe

Primos

Primosprognose (totaal 1-1-jaar)	2010	2015	2020	2025	2030	toe/ afname	in %
Bevolkingsprognose	19.342	19.189	19.080	18.959	18.827	-515	-3%
ephh	2.236	2.346	2.451	2.552	2.717	481	22%
mphh met kind	2.355	2.248	2.157	2.060	1.985	-370	-16%
mphh zonder kind	3.630	3.800	3.898	4.010	4.023	393	11%
totaal hh	8.221	8.394	8.506	8.622	8.725	504	6%

Bron: www.primos.abfresearch.nl

Afbeelding B1. Huishoudenprognose Westerveld, Primos



Constatering:

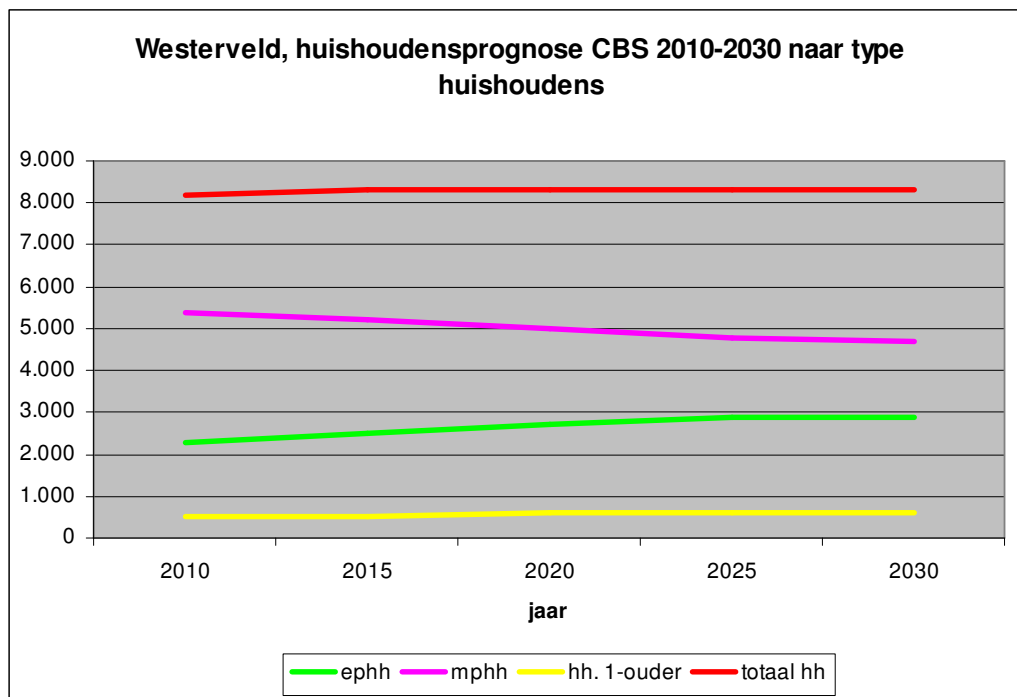
- aantal hh neemt toe in periode 2010-2030 (circa 500)
- toename zit vooral in groep eenpersoonshuishoudens
- aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen neemt af
- aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen neemt toe

CBS

CBS prognose (totaal 1-1-jaar)	2010	2015	2020	2025	2030	toe/ afname	in %
Bevolkingsprognose	19.116	18.761	18.349	18.089	17.972	-1.144	-6%
hh. totaal	8.200	8.300	8.300	8.300	8.300	100	1%
hh. alleenstaanden	2.300	2.500	2.700	2.900	2.900	600	26%
hh. samenwonend	5.400	5.200	5.000	4.800	4.700	-700	-13%
hh. 1-ouder	500	500	600	600	600	100	20%

Bron: CBS

Afbeelding B2. Huishoudenprognose Westerveld, CBS



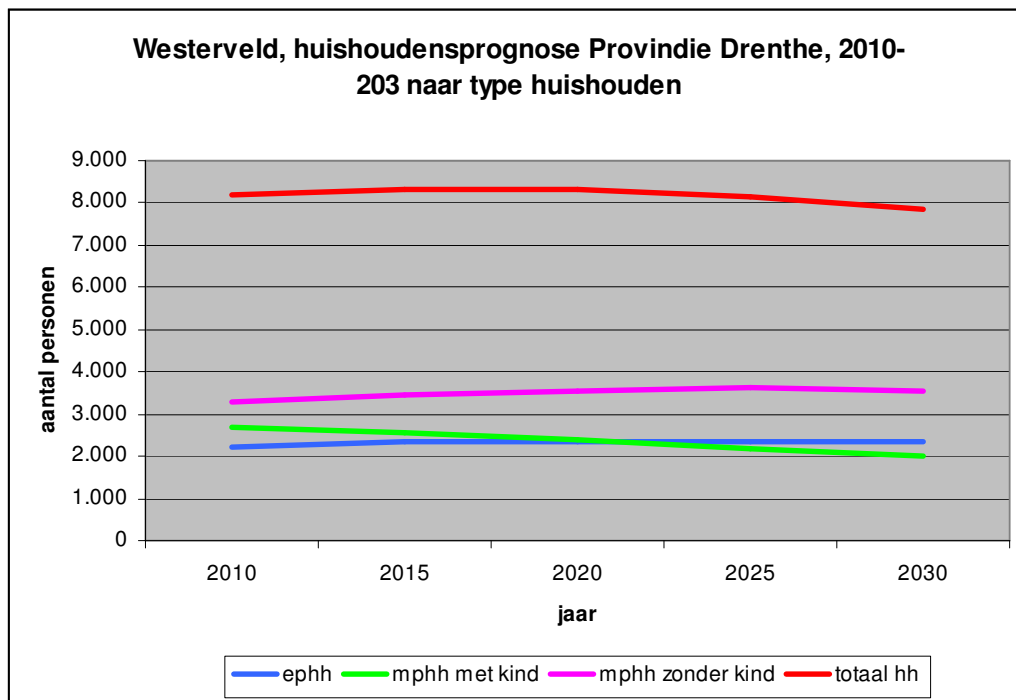
Constatering:

- aantal hh neemt beperkt toe in periode 2010-2030 (100),
- toename zit helemaal in groep eenpersoonshuishoudens,
- aantal meerpersoonshuishoudens neemt fors af

Provincie Drenthe

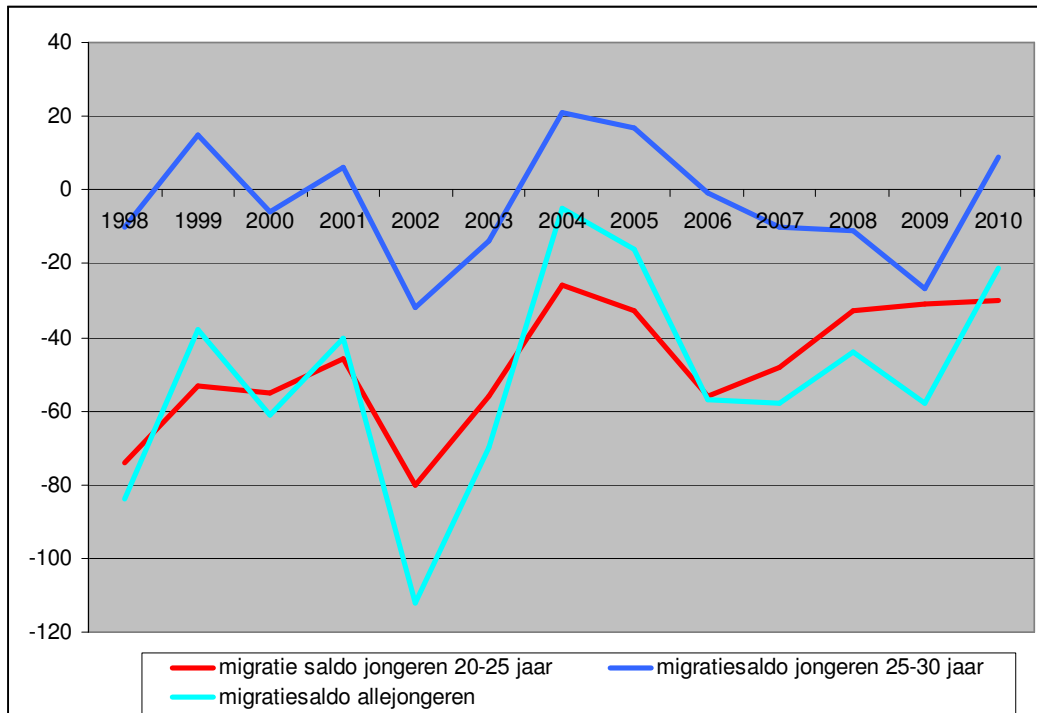
	2010	2015	2020	2025	2030	toe/ afname	idem in%
bevolkingsprognose	19.298	19.019	18.594	18.022	17.248	-2.050	-11%
hh totaal	8.181	8.311	8.298	8126	7.853	-328	-4%
hh alleenstaanden	2.201	2335	2.361	2330	2.332	131	6%
hh samenwonend	5.623	5.563	5.485	5.418	5.175	-448	-8%
hh 1-ouder	357	413	452	378	346	-11	-3%

Afbeelding B3. Huishoudenprognose Westerveld, Provincie Drenthe



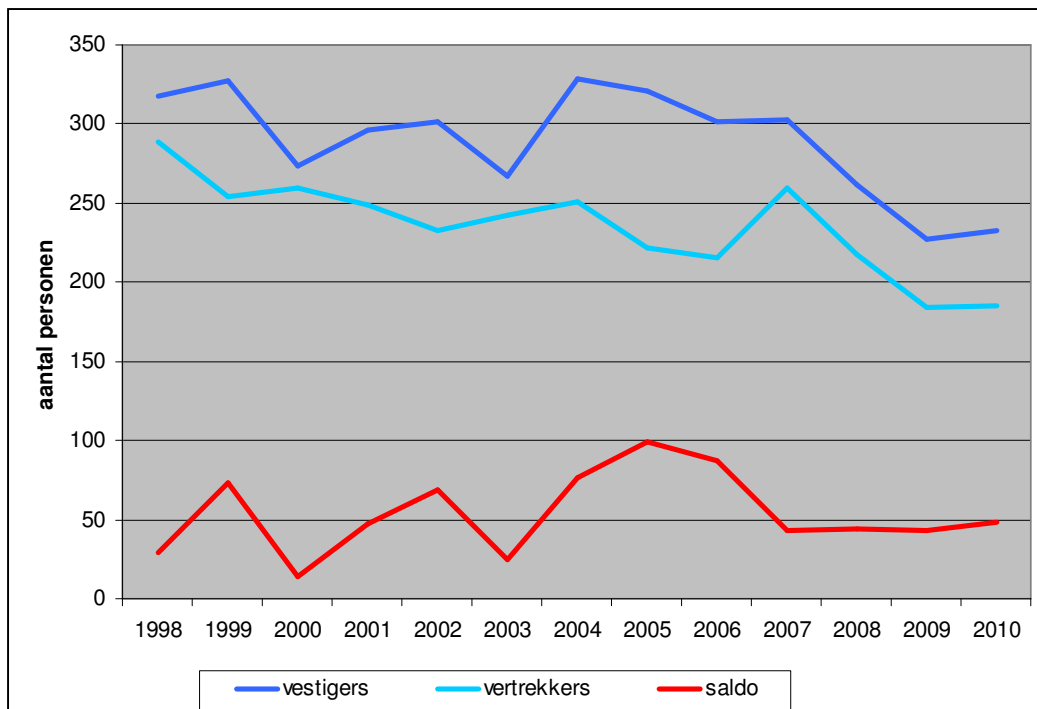
Bijlage 2 Migratiesaldi naar leeftijdsgroep

Migratiesaldo 20-25 jarigen en 25-30 jarigen, 1998-2010



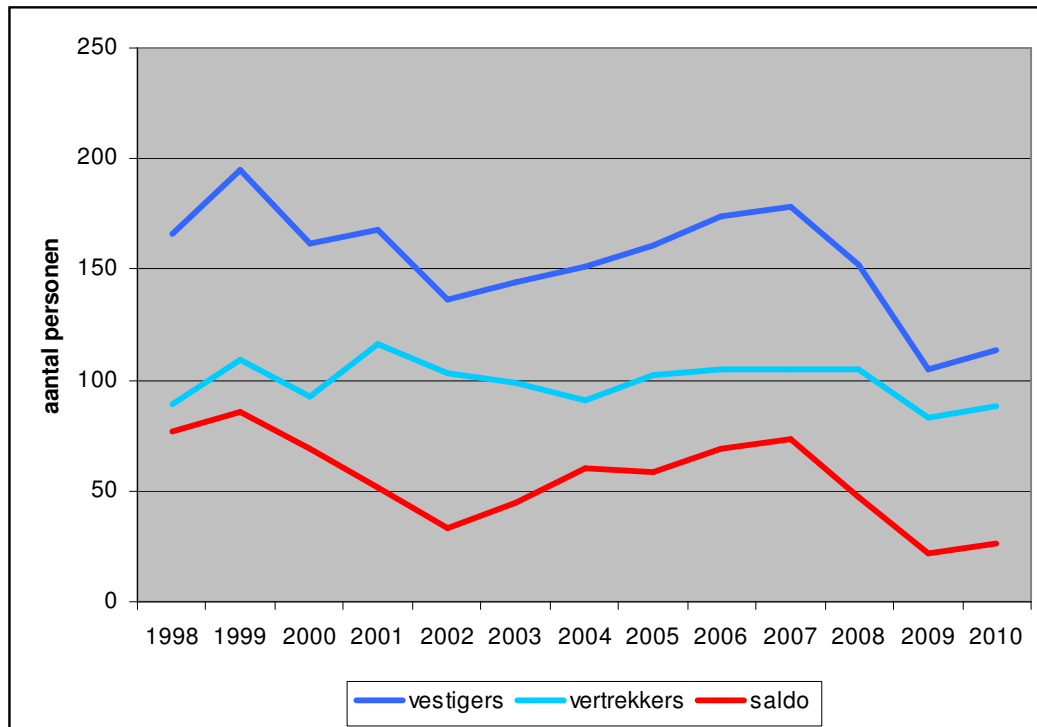
Bron: CBS

Migratiesaldo middengroep, 30-50 jaar, 1998-2010



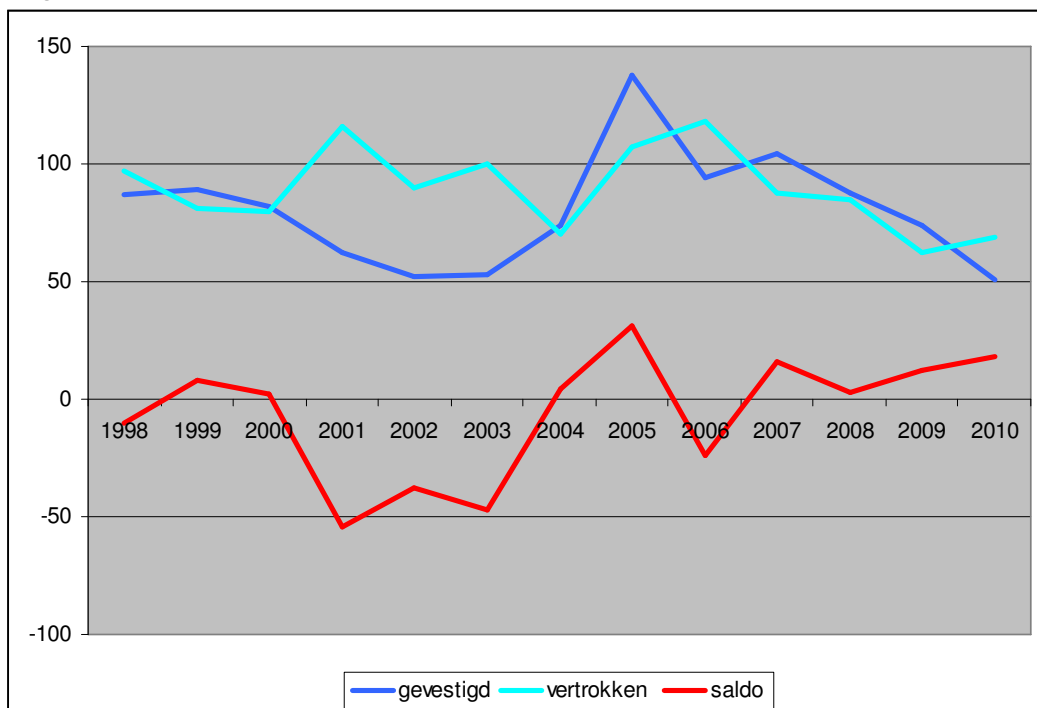
Bron: CBS

Migratiesaldo 50+ ers, 1998-2010



Bron: CBS

Migratiesaldo senioren/ouderen, 1998-2010



Bron: CBS

Tabel 4. Leeftijdsopbouw Westerveld 2011 en 2030

	2011	2030	toe/afname	in %
0 tot 10 jaar	1.932	1.700	-232	-12%
10 tot 20 jaar	2.263	1.600	-663	-17%
20 tot 30 jaar	1.611	1.900	289	9%
30 tot 40 jaar	1.766	1.900	134	4%
40 tot 50 jaar	2.862	1.700	-1.162	-35%
50 tot 60 jaar	2.815	2.000	-815	-12%
60 tot 70 jaar	2.794	2.800	6	-9%
70 tot 80 jaar	1.907	2.400	493	24%
80 tot 90 jaar	931	1.700	769	35%
90 jaar of ouder	158	400	242	47%
totaal	19.039	18.100	-939	-5%

Bron: CBS

Bijlage 3: Tabellen bevolkingsontwikkeling Westerveld, 1998-2009

De afbeeldingen uit hoofdstuk 2 zijn gebaseerd op onderstaande tabellen.

Tabel B1. Saldo geboorten en sterften Westerveld, 1998-2009

	geboorten	sterften	saldo
1998	211	184	27
1999	205	199	6
2000	240	201	39
2001	216	211	5
2002	213	181	32
2003	188	207	-19
2004	203	207	-4
2005	173	178	-5
2006	164	183	-19
2007	161	192	-31
2008	146	229	-83
2009	144	186	-42
2010	143	175	-32

Bron: CBS

Tabel B2. Jongeren (20-29 jaar)

	gevestigd	vertrokken	saldo
1998	246	330	-84
1999	240	278	-38
2000	190	251	-61
2001	202	242	-40
2002	172	284	-112
2003	189	259	-70
2004	202	207	-5
2005	232	248	-16
2006	216	273	-57
2007	193	251	-58
2008	206	250	-44
2009	197	255	-58
2010	218	239	-21

Tabel B3. Middengroep 30-64 jaar

	gevestigd 30-64	vertrokken 30-64	saldo
1998	484	378	106
1999	522	363	159
2000	436	353	83
2001	464	365	99
2002	438	336	102
2003	411	341	70
2004	479	342	137
2005	482	324	158
2006	476	320	156
2007	481	365	116
2008	414	323	91
2009	332	267	65
2010	347	273	74

Tabel B4. Senioren en ouderen 65+ jaar

	gevestigd	vertrokken	saldo
1998	87	97	-10
1999	89	81	8
2000	82	80	2
2001	62	116	-54
2002	52	90	-38
2003	53	100	-47
2004	74	70	4
2005	138	107	31
2006	94	118	-24
2007	104	88	16
2008	88	85	3
2009	74	62	12
2010	51	69	-18

Bijlage 4 Woningaanbod voor ouderen per kern

Bron: Gemeente Westerveld (2007)

Darp, Havelterberg en Busselte

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huur-woningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Darp en Havelterbeg	300	121	23
buitengebied	168	7	0

Diever

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden 1-1-2004	waarvan aantal huurwoninge n	huurwoning geschikt voor ouderen
Diever	941	300	110
Wittelte	50	9	0
buitengebied	148	0	0

Dieverbrug

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoninge n	huurwoning geschikt voor ouderen
Dieverbrug	98	4	-
buitengebied	11	0	-

Doldersum en Boschoord

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoninge n	huurwoning geschikt voor ouderen
Doldersum	17	1	-
buitengebied	9	0	-
Boschoord	11		

Dwingeloo

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Dwingeloo	1.027	303	108
Westeinde	47	4	-
buitengebied	62	2	-

Eemster, Geeuwenbrug en Leggeloo

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Eemster	65	0	-
Geeuwenbrug	88	14	-
Leggeloo	43	0	-
buitengebied	111	1	-

Havelte

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Havelte	1.324	351	122

Lhee en Lheebroek

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Lhee	95	0	-
Lheebroek	34	0	-
buitengebied	52	6	-

Nijensleek

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Nijensleek	140	-	-
Buitengebied	38	-	-

Uffelte

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Uffelte	472	98	25
buitengebied	126	14	-

Vledder

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Vledder	897	237	88
buitengebied	36	3	-

Vledderveen

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Vledderveen	99	22	-
buitengebied	67	1	-

Wapse

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Wapse	101	12	-
buitengebied	135	3	-

Wapserveen

Gebied/ dorp	aantal woon-eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Wapserveen Midden	229	28	-
Wapserveen West	26	0	-
Wapserveen Oost	51	1	-
buitengebied	14	1	-

Wilhelminaoord/Frederiksoord

Gebied/ dorp	aantal woon- eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Wilhelminaoord	367	205	57
Frederiksoord	80	27	0
buitengebied W	52	21	-
buitengebied F	42	18	

Zorgvlied, Wateren en Oude Willem

Gebied/ dorp	aantal woon- eenheden	waarvan aantal huurwoningen	huurwoning geschikt voor ouderen
Zorgvlied	72	13	-
buitengebied	80	2	-

Bijlage 5 Woningbouwcapaciteit

Tabel B6. Plancapaciteit nieuwe gebieden maart 2012

Kern	Naam plan	Type locatie	Naam ontwikkelaar/eigenaar	Plancapaciteit	status	prijsklasse
Diever	Kalterbroeken, fase 1,2	Uitbreiding	M-Drie	100	hard	B/C
Diever	Gemeentehuislocatie	Uitbreiding	M-Drie	19	hard	
Zorgvlied	Onsteestraat	Uitbreiding	Gemeente	12	hard	
Wapse	voormalig sportveld	Inbreiding	Gemeente	11	hard	
Vledderveen	voormalig sportveld	Inbreiding	Gemeente	6	hard	
Wapse	Hoeveplan	Uitbreiding	Van Kampen	14	hard	varia
Doldersum	Schipper	Bedrijfsanering	Schipper	4	hard	D
subtotaal harde capaciteit				156		
Dwingeloo	De Valderse	Uitbreiding	Gemeente	30	tussen	A
Havelte	Meerkamp-West, fase	Uitbreiding	Mega Vastgoed	90	tussen	
Wapserveen	Dassenstraat	Uitbreiding	Gemeente	10	tussen	
Wapse	Voormalig sportveld	Inbreiding	Gemeente	22	tussen	
Vledder	Vledder-Noord, fase 1b	Uitbreiding	Woonconcept	34	zacht	
Vledder	Vledder- Noord, fase 2 en 3	Uitbreiding	Woonconcept	66	zacht	
Vledderveen	Voormalig sportveld	Inbreiding	Gemeente	17	tussen	
Diever	Gemeentehuislocatie	Uitbreiding	M-Drie	21	zacht	
Uffelte	Lindenlaan- Zuidstraat	Uitbreiding	Actium	60	zacht	
subtotaal tussen en zachte capaciteit				350		
Totaal nieuwbouw				506		

Tabel B7. Plancapaciteit herstructureringsgebieden maart 2012

Kern	Naam plan	Type locatie	Naam ontwikkelaar/eigenaar	Plancapaciteit	status	prijsklasse
Uffelte	Johannaplantsoen	inbreiding	Actium	12	hard	A
Wilhelminaoord	Kooimanstraat	Uitbreiding	Hegeman	18	hard	
Darp	herstructurering	inbreiding	Actium	40*	tussen	A
subtotaal harde capaciteit				70		
Diever	Kloosterstraat/ binnenes	Herstructurering	Actium	22	Tussen	
Wilhelminaoord	De Menning	inbreiding	Woonconcept	20	zacht	
subtotaal tussen en zachte capaciteit				42		
Totaal herstructurering				112		

* Actium heeft van deze 40 woningen er circa 8 gebouwd en aangegeven de verdere ontwikkeling niet door te voeren.

Bijlage 6 Bronnenlijst

Rapporten:

- Eindrapport project 'witte vlekken WWZ in Meppel en Westerveld', AVZM, november 2010
- "Het platteland bestaat niet, Verschillende verhuisbewegingen naar en binnen het Noord Nederlandse platteland", Rixt Bijker en Tialda Haartsen, Demos, jaargang 26 no 1.
- Onderzoek nieuwe inwoners Westerveld, Rixt Bijker, Rijksuniversiteit Groningen, juni 2011
- "De tijd is rijp voor zelfbouwers", Carien Overdijk, Binnenlands bestuur, september 2011
- Demografische ontwikkeling Oost- Drenthe en Westerveld: sturen op woon- en leefkwaliteit, Companen, februari 2010
- Woonzorgprognose Zuidwest Drenthe, Coresta Group, oktober 2009

Geraadpleegde websites en online artikelen:

- <http://www.wikistedia.nl/2011/06/groeiende-vraag-naar-vrije-sector-huurwoningen>
- Korte inventarisatie te koop staande woningen, via www.funda.nl
- Demografische trends en verhuisbewegingen, via www.cbs.nl/statline
- Huishoudensprognoses, via www.primos.abfresearch.nl
- Drentse woningbouwmonitor. via www.provincie.drenthe.nl

Bijlage 7 Informanten

In het begin van het traject van het opstellen van deze 'Visie op wonen' zijn vier oriënterende gesprekken gevoerd met personen en organisaties met kennis van en ervaring met de woningmarkt in Westerveld, te weten:

- mevr. J. Keizer, makelaar Diever
- dhr. R. Berg, makelaar Diever
- dhr. S. Kruis en P. Besselink, Woonconcept
- dhr. M. van Halteren en mevr. N. Louwdijk, Actium