



RUIM
TEVO
LK

VEELZIJDIG WONEN IN DE WOLDEN!

Woon(zorg)visie 2023-2027
gemeente De Wolden

Omgevingsprogramma onder

Toekomstvisie 2040



VEELZIJDIG WONEN IN DE WOLDEN!

Woon(zorg)visie 2023-2027
gemeente De Wolden

Omgevingsprogramma onder

Toekomstvisie 2040



INHOUD

4	VOORWOORD
5	1. EEN NIEUWE WOON (ZORG) VISIE VOOR DE WOLDEN INLEIDING
10	2. WONEN IN DE WOLDEN CONTEXT
15	3. VIJF UITDAGINGEN VOOR HET WONEN IN DE WOLDEN ANALYSE
21	4. VEELZIJDIG WONEN IN DE WOLDEN VISIE, AMBITIES EN MAATREGELEN
	<ul style="list-style-type: none">1. Met nieuwbouw bijdragen aan de veranderende woningbehoefte2. Een duurzame en toekomstbestendige bestaande woningvoorraad3. Wonen en zorg4. Betaalbaar wonen5. Leefbare wijken en dorpen6. Huisvesting aandachtsgroepen op orde
36	5. UITVOERINGSPROGRAMMA
41	BRONNENLIJST
42	BIJLAGEN



VOORWOORD

Met trots presenteer ik u namens de gemeente De Wolden de nieuwe woon(zorg)visie van De Wolden: Veelzijdig wonen in De Wolden! De woon(zorg)visie geeft ons een heldere richting voor toekomstige ontwikkelingen en actuele uitdagingen. Met dit nieuwe woonbeleid werken we aan een veelzijdig woonaanbod in De Wolden, voor onze huidige inwoners, nieuwe inwoners en alle doelgroepen.

Een goede woon(zorg)visie maak je samen. Daarom spraken we ruim 120 Woldenaren, professionals op de woningmarkt en andere partijen over hun ideeën voor de toekomst van het wonen en alle uitdagingen en keuzes die daarbij komen kijken. De grote opkomst op de Woonavond die we organiseerden laat zien hoe betrokken wij als Woldenaren naar elkaar én onze omgeving kijken. Zo waren er zorgen over het behoud van het landschap en het voorzieningenniveau in de kleine kernen, wensen over doorstromingsmogelijkheden en nieuwbouwlocaties, en ideeën over het verduurzamen van de woningvoorraad en de samenwerking tussen initiatiefnemers, marktpartijen en de gemeente. En vooral: veel aandacht voor de kansen van onze starters op de woningmarkt.

De Wolden is een uitgestrekte gemeente met een prachtig buitengebied, dorpen met elk een eigen karakter en trotse inwoners. Dat willen we graag zo houden en waar nodig versterken. We hebben nu of in de nabije toekomst verschillende uitdagingen op het gebied van vergrijzing, woningbouw en duurzaamheid. Hoe zorgen we dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen? Waar kunnen mensen met een zorgbehoefte wonen? Hoe gaan we de woningvoorraad de komende jaren vergroten en waar? Hoe houden we de woningen betaalbaar voor iedereen? En wat is er nodig om de bestaande woningen te verduurzamen? De woon(zorg)visie geeft antwoord op deze vragen aan de hand van zes ambities en een bijbehorend uitvoeringsprogramma.

Nu is het aan ons om de woon(zorg)visie uit te voeren. Voor die uitvoering werken wij samen met inwoners en onze woonpartners: woningcorporatie Actium, huurdersplatform MEVM, zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen (ontwikkelaars en makelaars) en andere partners. Meda dankzij hun lokale expertise kwam de woon(zorg)visie tot stand. Ook benutten wij hun kennis de komende jaren bij afstemming van de maatregelen met de actualiteit. Zoals de coronapandemie en energiecrisis lieten zien kan de wereld er plots anders uitzien. Daarom zetten we in op flexibiliteit en maatwerk.

Namens het college van B&W zet ik mij als woonwethouder de komende jaren in voor de uitvoering van deze woon(zorg)visie, zodat elke inwoner passende woonruimte kan vinden in De Wolden.

Gerrie Hempen-Prent



INLEIDING

1. Een nieuwe woon(zorg)visie voor De Wolden



Wonen in De Wolden is een voorrecht. Je woont er ruim en groen in levendige dorpen of in het diverse buitengebied. Tegelijkertijd hebben we in De Wolden net als in de rest van het land last van een woningtekort en stijgen de woonlasten en bouwkosten. Economische, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zorgen ervoor dat de woningmarkt ingrijpend verandert. Dit vraagt om integraal, uitvoerbaar en gedragen woonbeleid. In dit hoofdstuk schetsen we de aanleiding voor de nieuwe woon(zorg)visie en de totstandkoming.

Een nieuwe woon(zorg)visie

Met diverse woningtypen in grotere dorpen als Zuidwolde en Ruinen, kleinere dorpen als Linde en Ansen en in het buitengebied is De Wolden voor een keur aan mensen een aantrekkelijke plek om thuis te noemen. De gemeente is dan ook in trek bij huishoudens van buiten de gemeenten en regio die landelijk en ruim willen wonen en op afstand kunnen werken. De overloop uit de Randstad en met name Zwolle is ook in De Wolden steeds beter merkbaar.

Tegelijkertijd zijn er in De Wolden, net als in de rest van het land, de nodige uitdagingen op de woningmarkt en in de volkshuisvesting. De huizenprijzen stijgen, starters en jonge huishoudens vinden moeilijk een woning, het aantal woningzoekenden met een zorgvraag neemt toe en er speelt een versnellingsopgave voor de woningbouw(productie) terwijl de bouwkosten stijgen en de bestaande woningvoorraad moet

verduurzaamd worden. Daar komt nog bij dat de rijksoverheid met de Nationale Woon- en Bouwagenda flinke ambities oplegt als het gaat om aantallen woningen, betaalbaarheid en het bouwen voor specifieke doelgroepen. Ook zijn gemeenten vanaf 2024 verplicht een woonzorgvisie op te stellen. Stuk voor stuk vraagstukken waarop de gemeente De Wolden een antwoord moet formuleren.

Na 2022 loopt het woonplan 'Een leven lang wonen' 2017-2022 (met doorkijk naar 2025) af. Een goed moment om het woonbeleid van de gemeente De Wolden te actualiseren en antwoorden te formuleren op de nieuwe uitdagingen op de woningmarkt en in de volkshuisvesting. We stellen een nieuwe woonvisie op in de vorm van een vrijwillig programma onder de Omgevingswet, die ook dient als woonzorgvisie. Zodoende vertaalt deze woon(zorg)visie de ambities uit de Toekomstvisie Samen aan zet! en de analyse uit recent opgesteld

woningmarktonderzoek naar concreet beleid. De woon(zorg)visie loopt vier jaar, kijkt door naar 2030 en beschrijft kaders en context, analyse, ambitie en visie, een uitvoeringsprogramma en de wijze van monitoring en evaluatie van de doelen en maatregelen.

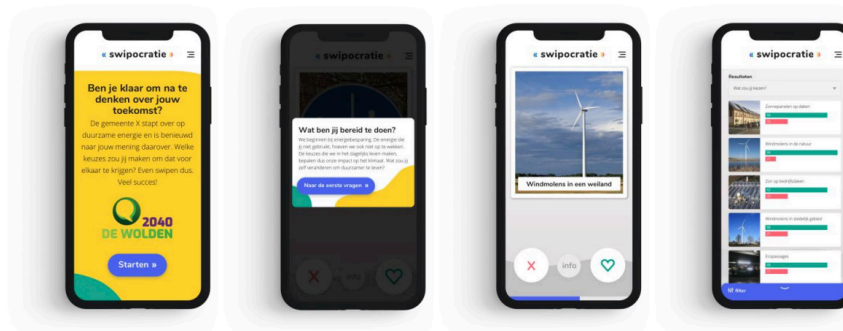
Waar niemand zich tijdens het opstellen van het woonplan 2017-2022 'Een leven lang wonen' nog een coronapandemie of energiecrisis kon voorstellen, leerden we de afgelopen jaren dat de wereld snel kan veranderen. Daarom heeft de nieuwe woon(zorg)visie een flexibel karakter. Zo kunnen we ook in de toekomst inspelen op de actualiteit.

Totstandkoming woon(zorg)visie

We hebben als gemeente de kennis en ervaring van andere partijen nodig om tot slimme en gedragen keuzes te komen. De nieuwe woon(zorg)visie kwam dan ook tot stand in samenwerking met onze woonpartners en andere belanghebbenden.

Toekomstvisie Samen aan zet!, Swipocratie, bijeenkomsten en verdiepende enquête

Het vertrekpunt van deze woon(zorg)visie is de Toekomstvisie Samen aan zet! (2021). Wat is opgehaald in het participatieproces van die visie, leverde veel opbrengst om ook voor deze woon(zorg)visie te gebruiken. Om tot de Toekomstvisie te komen heeft er in 2020 en 2021 een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. In totaal gaven 45 organisaties en meer dan 1.200 inwoners hun mening over de toekomst van De Wolden.



Impressie
Swipocratiecampagne
Toekomstvisie Samen aan Zet!
(Gemeente De Wolden, 2021)

In de tweede helft van 2020 namen dorpsbelangenorganisaties en externe partners deel aan een aantal online bijeenkomsten. In totaal deden hier 85 personen namens 45 organisaties aan mee. In 2021 startte een campagne om zoveel mogelijk inwoners van alle leeftijden te bereiken. Het gebruik van verschillende participatiemethoden leverde een goed beeld van de wensen en ideeën van inwoners. Aan een digitale peiling via Swipocratie namen precies 1.210 inwoners deel. Ook stond er een advertentie in de Wolder Courant. Ouderen vanaf 70 jaar kregen een ansichtkaart met informatie en kinderen tekenden hun toekomstbeeld voor De Wolden. Een aantal bewoners wilde betrokken blijven. Zij ontvingen in de tweede helft van 2021 een verdiepende vragenlijst. De fracties van de gemeenteraad ontvingen ook een vragenlijst over onderwerpen waar een politieke keuze aan ten grondslag ligt. Al deze informatie is gebruikt in de Toekomstvisie en leverde in 2022 belangrijke input voor deze woon(zorg)visie, zowel bij analyse van de opgaven als formulering van concrete oplossingen.

In het participatieproces gaven de inwoners en organisaties aan dat het naoberschap en de sociale cohesie erg sterk en belangrijk zijn in gemeente De Wolden. Als belangrijke doelgroepen om voor te bouwen de komende jaren kwamen starters en ouderen uit de bus. Daarnaast vond men creatie van een gezonde leefomgeving met voldoende voorzieningen belangrijk voor de leefbaarheid in de gemeente. Naast de wens voor een dorps huis of ontmoetingsplek in elke kern, vroeg men aandacht voor de kwaliteit van de natuur, cultuurhistorie en landschappen in relatie tot wonen.

Woonavond De Wolden

Op 10 oktober 2022 spraken inwoners, dorpsbelangenverenigingen en maatschappelijke organisaties elkaar en de gemeente over de toekomst van het wonen in gemeente De Wolden. De raadszaal in Zuidwolde stond vol met circa 120 deelnemers: jong en oud, agrarische ondernemers, gezinnen, zorgbehoevenden en uit elke hoek van de gemeente. Gemeenteraadsleden waren aanwezig als toehoorder.



Impressies Woonavond: in gesprek over opgaven en oplossingsrichtingen



Het doel van de bijeenkomst was inzicht verkrijgen in wat inwoners belangrijke opgaven, ambities en oplossingsrichtingen voor het gemeentelijke woonbeleid vinden. Inwoners werden eerst geïnformeerd over het traject naar een nieuwe woon(zorg)visie en de opbrengst van de verkenningsfase (trends, ontwikkelingen, opgaven en kansen). Vervolgens gingen zij in deelsessies in gesprek over opgaven zoals de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, starters, wonen en zorg en leefbaarheid. Ze verkenden mogelijke oplossingsrichtingen: wat spreekt aan, wat niet en wie is waarvoor aan zet?

Zoals een inwoner zei: “We hebben het maar goed hier.” Inwoners vroegen aandacht voor de kleinere dorpen en het buitengebied naast de kerndorpen. Zowel als het gaat om de toevoeging van woningen als om behoud van landschap en natuur. Ook vroeg elke groep aandacht voor de rol van de gemeente: kan de gemeente niet een actievere rol innemen (initiatief nemen en stimuleren) als het gaat om nieuwbouw, voorrangstellingen, verduurzaming,

initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en voorzieningen? Woningssplitsing of erfdelen werd voor meerdere opgaven aangedragen als oplossingsrichting. De inbreng van de deelnemers is meegenomen in de opgaven, ambities en maatregelen in deze woon(zorg)visie. De output per deelsessie vindt u in bijlage 2.

Rondetafelgesprekken woonpartners

Als gemeente bouwen, renoveren, verduurzamen en verhuren we woningen niet zelf. We zijn daarbij afhankelijk van onze woonpartners. De huurders, verenigd in huurdersplatform MEVM, en woningcorporatie Actium maken actief deel uit van de projectgroep die deze woon(zorg)visie begeleidt. Daarnaast spraken we in twee rondetafelgesprekken makelaars, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen. De gesprekken gingen over de opgaven en ambities als het gaat om wonen in De Wolden, maar vooral ook over uitvoerbaarheid en samenwerking: wie is aan zet als het gaat om betaalbaarheid,

De gesprekken met onze woonpartners en de samenleving gingen we niet blanco in. De Toekomstvisie Samen aan zet! 2022-2040 is het overkoepelende kader voor de woon(zorg)visie en daarmee ook voor deze dialoognotitie en de gesprekken. Verder hebben we de gesprekken en deze dialoognotitie gevoed met de uitkomsten van de woningmarktonderzoeken voor Zuidwest- en Midden-Drenthe en voor De Wolden uit 2021 door Companen. In de gesprekken hebben we deze uitkomsten gedeeld, geduid, waar nodig aangescherpt en vertaald naar concrete opgaven voor de nieuwe woon(zorg)visie.

verduurzaming, wonen en zorg? Wat is haalbaar en betaalbaar? Welke stappen kunnen we snel zetten en wat is toekomstmuziek?

Net als in de Woonavond concludeerden deelnemers in het eerste rondetafelgesprek dat het in De Wolden goed wonen is. De woningen zijn ruim en over het algemeen goed onderhouden en de dorpen en het buitengebied bieden een zeer aantrekkelijke woonomgeving. Voor de toekomst zijn er ook zorgen. De marktpartijen vroegen aandacht voor realisme en haalbaarheid: betaalbaarheidseisen betekenen met de huidige bouwprijzen dat woningen mogelijk kleiner of van mindere kwaliteit worden. De zorg- en welzijnsorganisaties vroegen aandacht voor huisvesting van de steeds grotere groep zorgbehoevenden en de uitdaging om voldoende aantrekkelijke woningen te realiseren voor de benodigde zorgverleners. In het tweede rondetafelgesprek spraken deelnemers wederom uitvoerig over deze woonzorgopgave, de verduurzamingsopgave en de nieuwbouwoopgave. Voor deze en andere opgaven vonden deelnemers nauwe samenwerking, initiatief van de gemeente en heldere kaders aan de voorkant belangrijk. Partijen willen samen met gemeente zoeken naar locaties, (financiële) constructies en producten (woningen) voor realisatie van passende en betaalbare woningen van goede kwaliteit voor alle doelgroepen in De Wolden, met behoud dan wel versterking van de kwaliteit van het landschap en de dorpen.

De inbreng van onze woonpartners is meegenomen in de opgaven, ambities en maatregelen in deze woon(zorg)visie.

Discussie in de gemeenteraad

Op 24 november 2022 boog de gemeenteraad zich over de in de woon(zorg)visie te maken beleidskeuzes en de in te zetten instrumenten. De raadsleden gingen hierover in discussie aan de hand van de discussienotitie (bijlage 1) en de negen beleidskeuzes die daarin staan. Zij gaven mee dat het belangrijk is dat de woon(zorg)visie een duidelijk (afwegings)kader biedt voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook ruimte voor maatwerk houdt. Er werd gepleit voor een proactieve en stimulerende rol van de gemeente, voldoende ruimte voor nieuwbouw bij de kleine kernen (mét aandacht voor landschappelijke inpassing), ruimte voor woningsplitsing en voor doorstroming. De opmerkingen en de conclusies uit het gesprek zijn als richtinggevend meegenomen in deze woon(zorg)visie.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk brengen wij aan de hand van een beknopte analyse de staat van het wonen in De Wolden in beeld. Op basis van deze analyse schetsen we in hoofdstuk 3 vijf uitdagingen, nu én in de toekomst, voor het wonen in De Wolden. In hoofdstuk 4 formuleren we zes ambities met bijbehorende maatregelen om op deze uitdagingen in te spelen. We vertalen deze ambities in hoofdstuk 5 naar een uitvoeringsprogramma. Met concrete rollen, verantwoordelijkheden en samenwerkingsafspraken staat beschreven hoe we de ambities gaan verwezenlijken.



Impressie Rondetafelgesprek #1 en #2: in gesprek over de uitdagingen op het gebied van de woningmarkt, woningbouw en wonen en zorg en wat nodig is en waar in de gemeente kansen liggen voor het uitvoeringsprogramma.



CONTEXT

2. Wonen in De Wolden



In dit hoofdstuk schetsen we de context van deze woon(zorg)visie: hoe ziet het wonen in De Wolden er nu uit? We gaan kort in op het landschap en de cultuurhistorie, de voorzieningen en leefbaarheid en de woningvoorraad.

Landschap en cultuurhistorie

De Wolden is een landelijke woongemeente met een grote diversiteit aan landschappen en groenstructuren. Hoe het veengebied overgaat in zand bepaalt al eeuwen de kenmerkende inrichting van onze woonomgeving en zit diep verweven in ons ruimtelijk en sociaal-economische DNA. De Wolden is een van de groene kamers van de Regio Zwolle. Het coulissenlandschap typeert de gemeente. Op het kruispunt van veen en zand wisselen esdorpen en lintdorpen elkaar af. Dit landschap ontstond door een geleidelijke agrarische ontwikkeling; voor veeteelt gebruikte men de lage venen als weiland en voor akkerbouw de middelhoge zandgronden. Op de hoge zandgronden groeide heide. Omzetting van heide naar bouwland gebeurde pas na de intrede van kunstmest in 1870 waardoor het bodemtype niet langer het grondgebruik bepaalde.

Voorzieningen en leefbaarheid

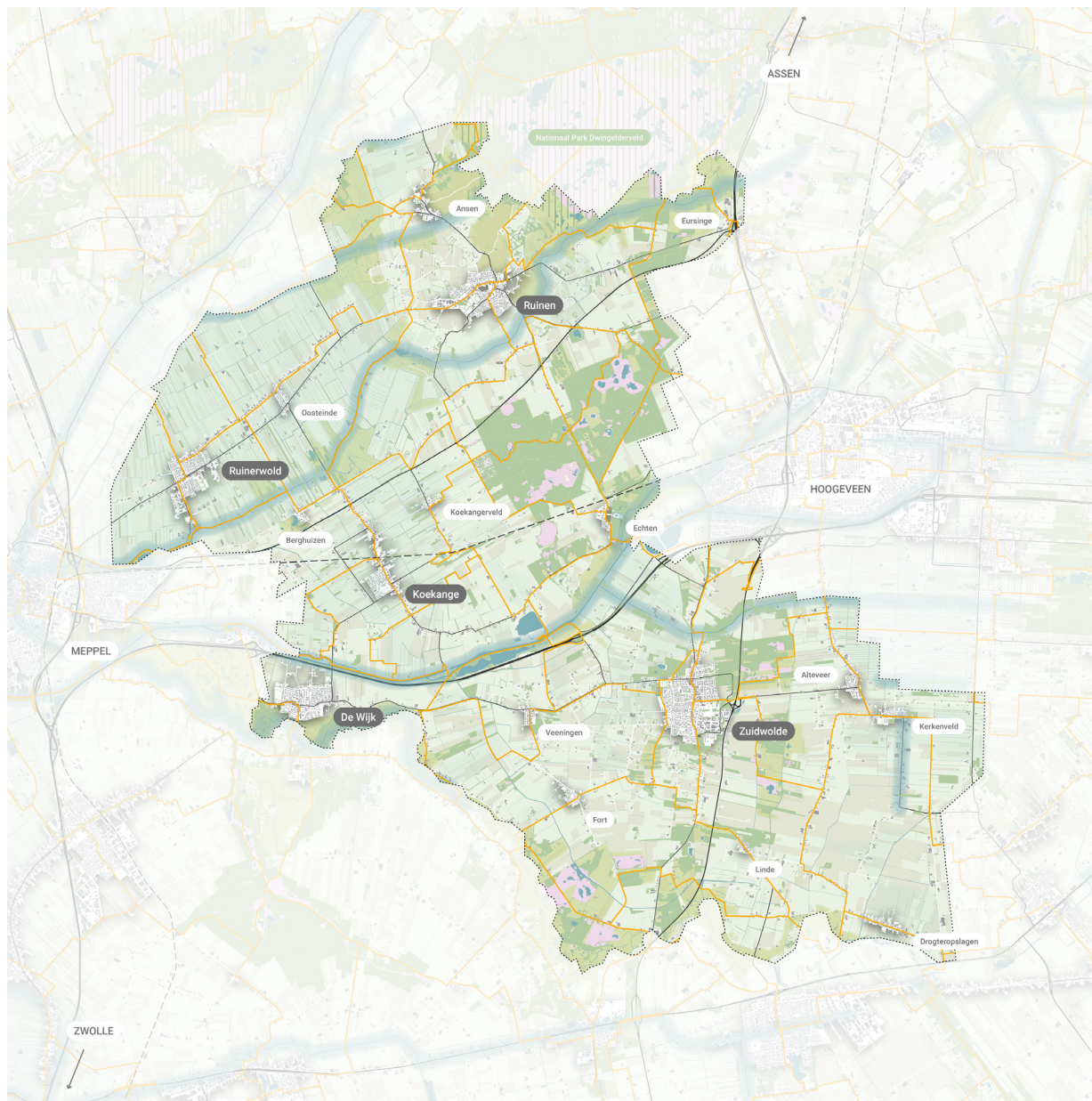
De Wolden is via de provinciale en rijkswegen een verbonden een goed bereikbare gemeente. Ingeklemd tussen Meppel en Hoogeveen en nabij grotere steden als Zwolle en Assen zijn voorzieningen voor de Woldenaren over het algemeen goed bereikbaar. De Wolden kent vijf kerndorpen. In Zuidwolde, Ruinen, De Wijk, Ruinerwold en Koekange zijn basisvoorzieningen aanwezig. Naast deze kerndorpen heeft de gemeente een groot aantal kleine kernen - Linde, Drogteropslagen, Echten, Fort, Veeningen, Alteveer, Kerkenveld, Ansen, Eursinge, Berghuizen, Oosteinde en Koekangerveld - en een nog groter aantal buurtschappen. In deze dorpen liggen voorzieningen passend bij de grootte van de kern, vaak met een ontmoetingsfunctie.

De dorpen zijn onderling verbonden door een fijnmazig netwerk van wegen en fietspaden. Ook zijn er busverbindingen aanwezig. De treinstations vallen net buiten de gemeentegrenzen in Meppel en Hoogeveen. In de grote kernen is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed. In de kleinere dorpen en het buitengebied is dit - zoals te verwachten is - minder.

Het voorzieningenniveau is goed. Er zijn supermarkten en in de grotere kernen zoals Zuidwolde is een divers winkelaanbod met bijvoorbeeld vestigingen van winkelketens en modezaken. Voor de inwoners van de

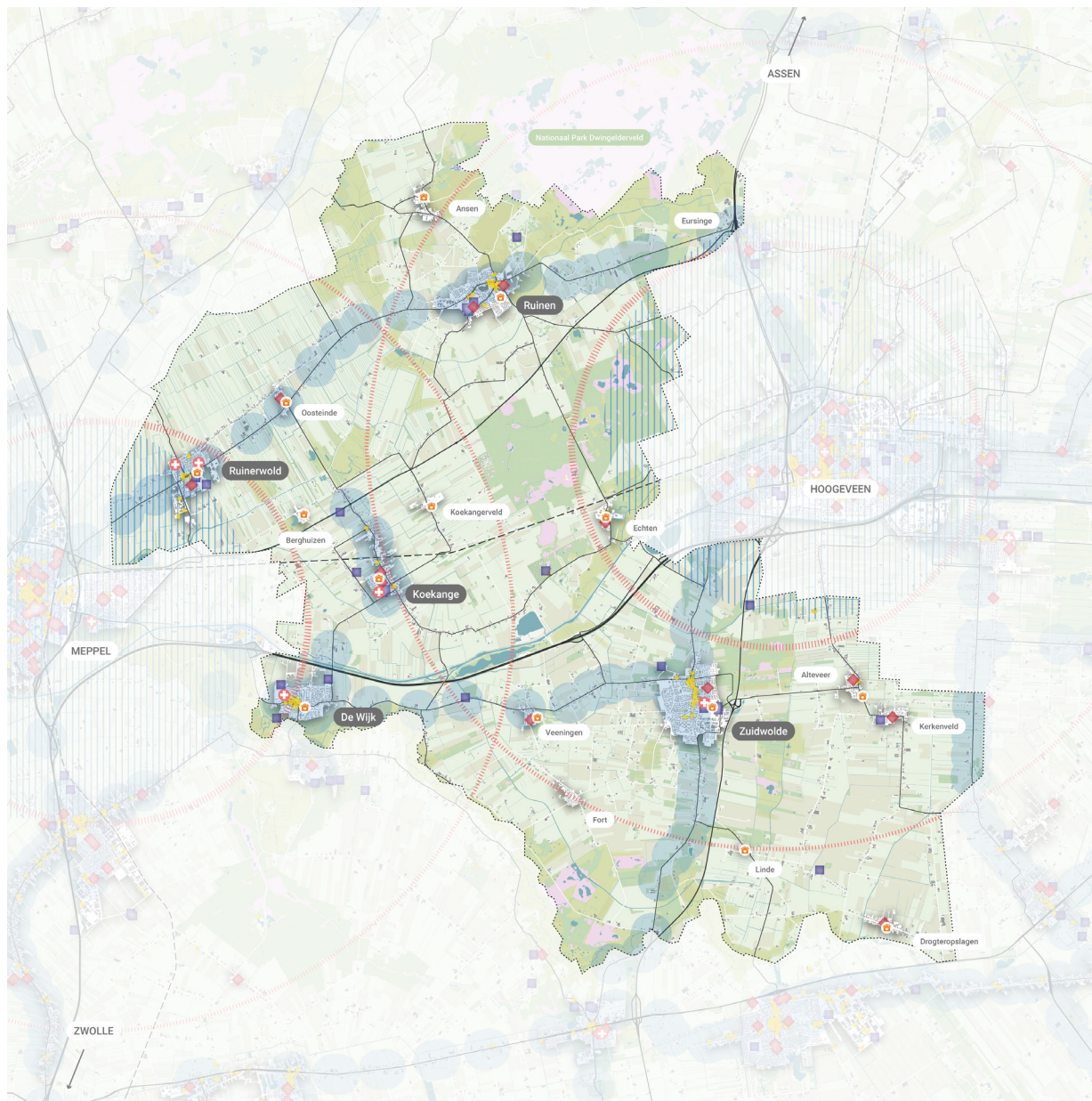
kleinere dorpen is de dichtsbijzuidste winkel in een kerndorp. In de grotere kernen zijn ook sportverenigingen, zoals een voetbalvereniging. Bijna alle dorpen in de gemeente beschikken over een dorps huis met voor en door inwoners van de gemeente georganiseerde activiteiten. Deze voorzieningen dragen bij aan een prettige woonomgeving.

In alle vijf kerndorpen bevindt zich een huisartsenpraktijk. De afstand tot de huisarts is gemiddeld het verst voor inwoners uit de kleinere kernen zoals Eursinge (6 kilometer) en Kerkenvelde (5,1 kilometer) (CBS 2021). Ouderen kunnen van één van de 18 zorgaanbieders thuiszorg ontvangen (Portfolio Thuiszorg 2021) of gebruik maken van intramurale voorzieningen. Zorggroep Noorderboog heeft verschillende verpleeghuizen en woonzorgcentra in de regio, waaronder in de Wijk en Ruinerwold. Zorgcollectief Zuidwest-Drenthe biedt in Ruinen groepswooningen voor ouderen met geheugenproblematiek, zorgappartementen, aanleunwoningen en enkele gastenverblijven voor kortdurend verblijf aan. Cosis biedt in Ansen en op meerdere locaties in Zuidwolde 24 uren zorglocaties, GGZ appartementswonen en groepswoonen en dagbesteding om (jong) volwassenen met een verstandelijke of psychische beperking te ondersteunen met zorg en begeleiding. Voor kinderen en jongeren die niet meer thuis kunnen wonen biedt zorgboerderij Refaja in Echten plek in een woonhuis. Doordeweeks opent de boerderij haar deuren voor dagbesteding.



Kaart 1: Landschapskenmerken De Wolden (RUIMTEVOLK 2022)

LEGENDA		ONDERGROND	
	Natura 2000-gebied		Bebouwing
	NatuurNetwerk Nederland		Infrastructuur
	Waterloop		Spoorlijn
	Fietsroutenetwerk		Gras- en akkerland
			Bos
			Heide
			Zand
			Water
			Gemeente De Wolden



Kaart 2: Voorzieningen in De Wolden (RUIMTEVOLK 2022)

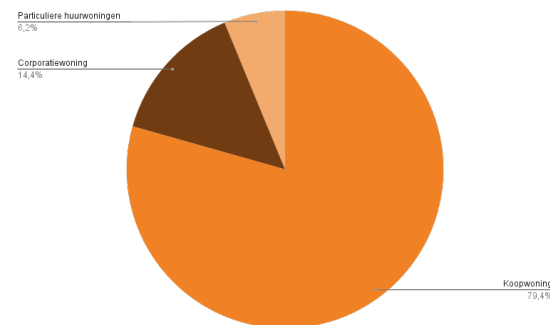
LEGENDA		ONDERGROND	
	Gebouwen met winkelfunctie		Bebouwing
	Sportvoorziening		Infrastructuur
	Onderwijslocatie		Spoorlijn
	Huisarts		Gras- en akkerland
	Dorpsshuis		Bos
	5 km tot ziekenhuis		Heide
	10 km tot ziekenhuis		Zand
	500 meter tot bushalte		Water
	5 km tot treinstation		Gemeente De Wolden

De woningvoorraad van De Wolden

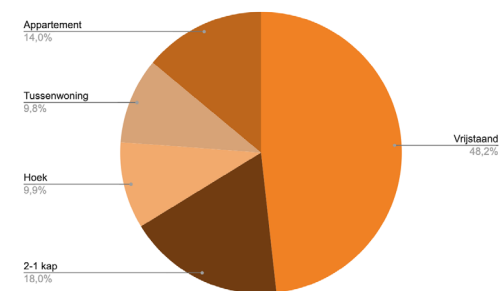
In De Wolden staan **10.460 woningen** (figuur 1). Ruim 80 procent daarvan staat in de kerndorpen Zuidwolde, Ruinen, De Wijk, Ruinerwold en Koekange. De meeste woningen in De Wolden zijn koopwoningen: 21 procent is huur, waarvan het grootste deel in corporatiebezit (figuur 2). De woningvoorraad bestaat voor bijna de helft uit vrijstaande woningen (figuur 3). 18 procent van de woningen is een twee-onder-een-kap-woning. Woningen gebouwd voor 1990 vormen het grootste deel van de woningvoorraad (figuur 4). Opvallend is de gemiddeld hoge woningprijs. In De Wolden kostte een woning gemiddeld €390.000,- in 2021, waar dat in de rest van Drenthe rond de €241.000,- lag (figuur 5). Na 2021 veranderden de huizenprijzen sterk. Hoewel de ontwikkeling van de huizenprijzen in De Wolden na een periode van sterke stijging eind 2022 lijkt af te vlakken, bleven de huizenprijzen gemiddeld in De Wolden consistent de hoogste.

	Koop	Corporatie	Part. huur	Totaal
Zuidwolde	2105	543	175	2825
Ruinen	1320	271	110	1700
de Wijk	965	267	100	1330
Ruinerwold	1315	213	105	1635
Koekange	825	125	40	990
Alteveer	290	13	20	325
Kerkenveld	310	13	15	340
Veeningen	240	23	10	275
Fort	255		20	275
Linde	200	7	20	225
Drogrtopslagen	185	1	10	195
Echten	125	14	10	150
Ansen	120	14	15	150
Eursinge	35		5	40
Totaal	8303	1504	653	10460

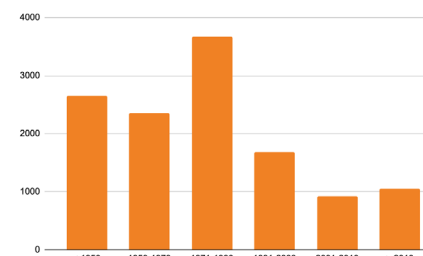
Figuur 1: Woningvoorraad De Wolden. Het grootste deel van de woningen in De Wolden staat in de vijf kerndorpen. Het gaat om zelfstandige woningen met onderscheid in koopwoningen, huurwoningen van corporaties en huurwoningen van andere verhuurders. Huurwoningen van corporaties vallen overwegend in het sociale segment (tot circa €750). Huurwoningen van overige verhuurders betreffen zowel woningen in het sociale segment als boven het sociale segment. (Companen 2021)



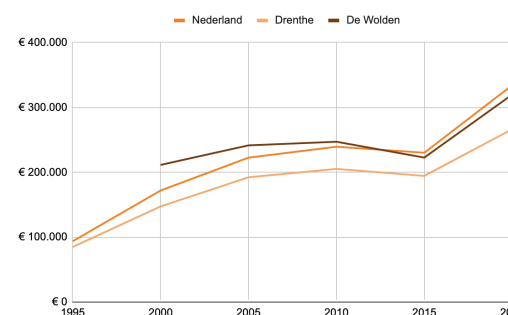
Figuur 2: Woningeigendom in De Wolden. 80% van de woningen is in het bezit van een eigenaar-bewoner (CBS 2021, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 3: Type woningen in De Wolden. Bijna 50% van de woningen is vrijstaand (CBS 2021, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 4: Bouwjaar woningen De Wolden. De meeste woningen in De Wolden zijn gebouwd voor 1990 (Basisregistratie adressen en gebouwen 2021, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 5: Verkooprijzen De Wolden. De gemiddelde verkoopprijs ligt in De Wolden hoger dan in de rest van Drenthe en Nederland (CBS 2022, bewerking RUIMTEVOLK)

ANALYSE

3. Vijf uitdagingen voor het wonen in De Wolden



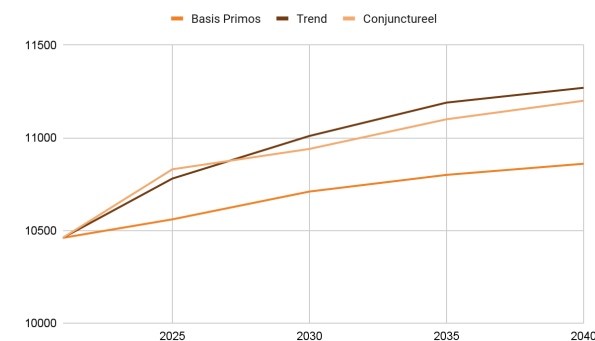
Als gemeente werken wij aan een toekomstbestendige woningvoorraad, maar met welke opgaven moeten wij aan de slag? Op basis van data en trends, de woningmarktonderzoeken voor Zuidwest- en Midden-Drenthe en De Wolden en de gesprekken met inwoners en professionele woonpartners identificeren we vijf verschillende opgaven die nu spelen of waar we in de nabije toekomst mee te maken kunnen krijgen.

1. Nieuwbouw - wat bouwen we waar voor wie?

De komende jaren verwachten wij een trendmatige huishoudensgroei (minimaal 550 tussen 2021 en 2030) (Companen 2021). Deze groei komt onder andere doordat er meer mensen naar gemeente De Wolden verhuizen en omdat huishoudens kleiner worden (meer alleenstaanden). Bovenop deze trend verwachten wij een aanvullende groei, door de uitstroom van de vakantieparken (35-75), meer arbeidsmigranten en meer statushouders (Companen 2021). Dit alles betekent voor de periode tot 2030 een verwachte woningbehoefte van 750-1.000 extra woningen, waarvan het grootste deel in de komende vijf jaar nodig is. Hierdoor hebben we naast deze woningbouwopgave ook een versnellingsopgave.

Niemand weet hoe de wereld er over een paar jaar uitziet. Daarom houden we bij deze prognose de vinger aan de pols. Zaken als migratie, de wettelijke taakstellingen en de instroom van bepaalde doelgroepen kunnen door bijvoorbeeld economische ontwikkelingen de

komende jaren sterk fluctueren. Dit vraagt om een woningbouwstrategie met voldoende (750-1.000) voorbereide woningbouwplannen en een ingebouwde fasering voor het uitstellen of afschalen van plannen als de woonbehoefte zich anders ontwikkelt dan verwacht.



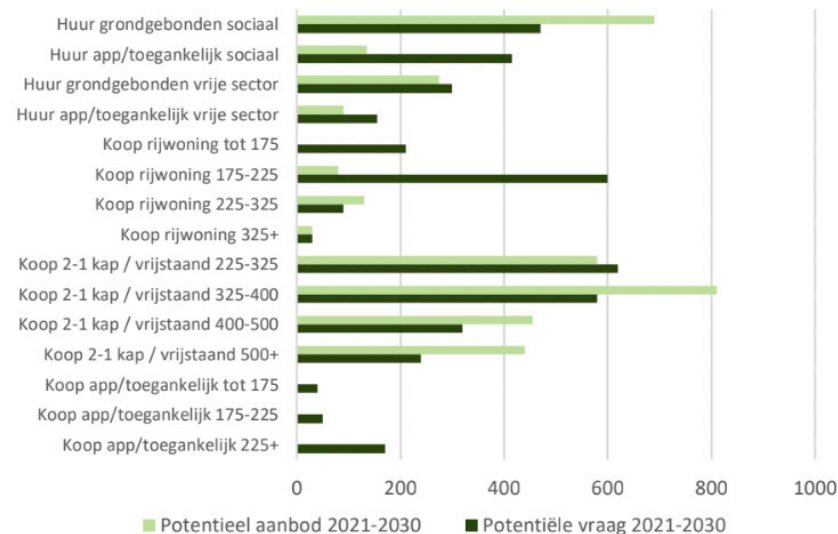
Figuur 6: Scenario's huishoudensontwikkeling (2020-2040). De verwachte trendmatige huishoudensontwikkeling in de komende tien jaar is ongeveer 550. De lijngrafiek geeft het beeld voor de periode 2020-2040. Er zijn lichte verschillen, maar alle drie de lijnen geven een vergelijkbare ontwikkeling aan. Prognoses kennen altijd een bepaalde mate van onzekerheid en de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens is afhankelijk van diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen. (Primoprognose, bewerking Companen 2021)

Een aantal doelgroepen waaronder arbeidsmigranten, statushouders en vakantieparkbewoners vraagt extra aandacht in de komende jaren:

- Het woonbehoefteonderzoek uit 2021 voorspelt dat tussen de 155 en 295 nieuwe arbeidsmigranten een woning in De Wolden zullen zoeken (Companen 2021). Het is onduidelijk of zij ook in De Wolden werken of werk zoeken, of in een andere gemeente in de regio.
- Als gemeente moet De Wolden ook de wettelijke taakstelling om statushouders te huisvesten vervullen. Voor de eerste helft van 2023 gaat het om 30 statushouders, maar voor de verdere toekomst is het aantal onduidelijk. Naar verwachting moeten meer gemeenten statushouders opvangen vanwege het toegenomen aantal vluchtelingen.
- Tot slot zoeken volgens het woonbehoefteonderzoek 35 tot 75 bewoners op vakantieparken passende huisvesting (Companen 2021). Zij moeten hun onderkomen op vakantieparken inruilen voor woningen elders.

De nieuwbouwpoging is naast kwantitatief vooral kwalitatief. Er is aandacht nodig voor de kwalitatieve woonbehoefte van verscheidene doelgroepen. Het gaat de komende tien jaar in belangrijke mate om de vraag van starters en doorstromers. Er is vooral behoefte aan betaalbare en

Figuur 7: Kwalitatieve woningbehoefte 2021-2030. Er is de komende tien jaar vooral behoefte aan betaalbare en middeldure koopwoningen (Companen 2021)



middeldure koopwoningen (Companen 2021). Het woningmarktonderzoek 2021 definieert betaalbare koopwoningen als woningen tot €225.000,- en middeldure koopwoningen als woningen tot €325.000,-. Doordat de woningmarkt, bouwkosten en de rentes snel veranderen, kijken we in deze woon(zorg)visie of we deze bedragen moeten bijstellen.

Naast betaalbare koop is er de meeste behoefte aan sociale huur: 20-25 procent (Companen 2021). De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt dat gemeenten moeten toewerken naar een aandeel van 30 procent sociale huur over de gehele woningvoorraad, tenzij dit evident niet logisch of haalbaar is. Gemeente De Wolden werkt toe naar de lokale behoefte. Dit betekent een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen volgens de volgende opbouw:

- Trendraming: + 60
- Compensatie verkoop: + 90
- Vergunninghouders: + 42
- Huidige marktdruk: + 8

Dit leidt tot een nieuwbouwpoging van 200 sociale huurwoningen tot 2030 (een netto toevoeging van 110).

Naast aantallen en prijsklassen gaat het tot slot om woningtypen. Momenteel staan er in De Wolden vooral vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen (Companen 2021). Met de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens onder zowel de starters als senioren ligt het toevoegen van meer woningen die in De Wolden nog niet veel aanwezig zijn voor de hand, waaronder rijwoningen, (ruime) appartementen,

patiowoningen en geclusterde woonvormen met gedeelde voorzieningen zoals hofjes.

2. Bestaande woningvoorraad - hoe verduurzamen we de bestaande woningen?

Het grootste deel van de benodigde toekomstige woningvoorraad staat er al. Zelfs bij toevoeging van 1.000 woningen (bovenkant bandbreedte) de komende tien jaar, staat 90% van de toekomstige woningen er nu al. Dit betekent naast nieuwbouw volgens nieuwe duurzaamheidswetgeving (energieneutrale en aardgasvrije woningen) ook aandacht voor het klimaatbestendigheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Extra belangrijk is een klimaatadaptieve inrichting van de nieuwe en bestaande woningvoorraad, want ook in De Wolden merken wij de gevolgen van klimaatverandering. Extremere weersomstandigheden komen steeds vaker voor en kunnen zorgen voor wateroverlast, hittestress en droogte.

Van alle woningen in De Wolden bezitten particulieren 80 procent (Companen 2021). Dit betekent dat de gemeente voor het verduurzamen van de gehele woningvoorraad meer dan 8.000 individuele stakeholders heeft. De uitgangspositie is goed: gemeente De Wolden deelt een vijfde plek op de Duurzaamheidsindex Nederland (DiNG) (Vattenfall 2019). Het percentage huishoudens met zonnepanelen, het aantal ISDE-aanvragen (investeringsubsidie voor duurzame energie en energiebesparing voor woningeigenaren) binnen de gemeente en de mate waarin tuinen versteend zijn baseert de score. Deze score laat zien dat

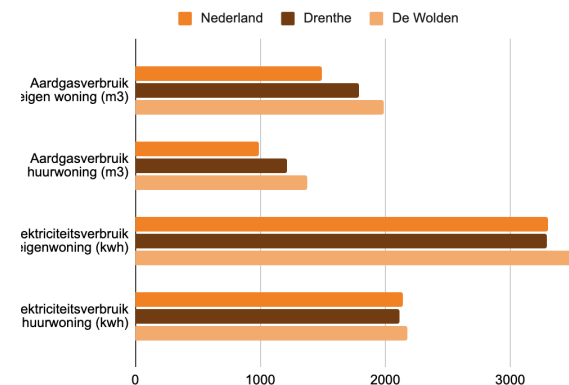
onze inwoners actief bezig zijn met verduurzaming en het klimaat. Ook partijen als woningcorporatie Actium dragen bij aan de goede score van De Wolden. Wat opvalt in de gemeente De Wolden is dat oudere woningen en/of woningen met een laag energielabel (E,F of G) voornamelijk te vinden zijn in het buitengebied (Nationale Energieatlas 2022)

Tegelijkertijd zien we dat er nog een flinke opgave ligt: door het grote aandeel grote en vrijstaande woningen, ligt het energieverbruik in De Wolden hoger dan in de rest van Drenthe en Nederland (CBS 2021). Een versnelde aanpak om het energieverbruik te verlagen krijgt extra urgentie door de stijgende energielasten en energiearmoede: een opgave die in onderzoeken veel aandacht krijgt alsook door inwoners tijdens de Woonavond veel benoemd werd.

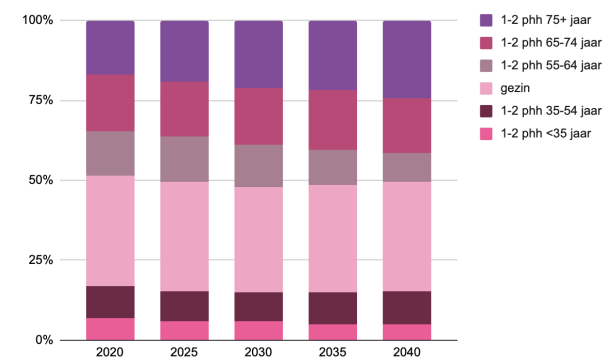
3. Wonen en Zorg - hoe gaan we om met de groeiende groep senioren en zorgbehoevenden in De Wolden?

Er wonen in De Wolden in de toekomst steeds meer mensen met een zorgbehoefte (Companen 2021). Het gaat niet alleen om een toename van het aantal senioren met een zorgbehoefte (meestal 75+). Ook de groep mensen die uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang uitstromen neemt richting de toekomst verder toe. Allen hebben een meer of minder intensieve behoefte aan zorg; van een aantal keer per week thuiszorg in de eigen woning, tot een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een intramurale zorgvoorziening.

Het woonbehoefteonderzoek (Companen 2021) schetst de ontwikkeling voor de verschillende



Figuur 8: Energieverbruik huur- en koopwoningen in De Wolden, Drenthe en Nederland. Het verbruik in De Wolden is hoger dan in de rest van het land (CBS 2021, Bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 9: Samenstelling huishoudensopbouw De Wolden 2020-2040. In 2040 bestaat naar verwachting 25% van de huishoudens uit 75-plussers (CBS 2021, Bewerking RUIMTEVOLK.)

Doelgroep	Woonvorm	Aantal woningen tot 2030
Ouderen	24-uurszorg, ingevuld door nieuwe zorginstellingen (verpleeghuizen) of geclusterde woonvormen (tussenvormen) en voor een derde in de reguliere woningen.	85 (1/3 meegenomen in trendraming)
Ouderen	Geclusterde woonvormen	220 waarvan 170 sociale huur, onderdeel van de trendraming
Verstandelijke beperking	Geclusterde woonvormen in reguliere woningen	110 (actueel tekort)
Uitstroom Bescherm Wonen en Maatschappelijke Opvang	Reguliere woningvraag, sociale huur (voornamelijk tot de kwaliteitskortingsgrens van €422,- prijspeil 2022)	15 tot 18 jaarlijks

Tabel 1: Ontwikkeling zorgdoelgroepen (Companen 2021)

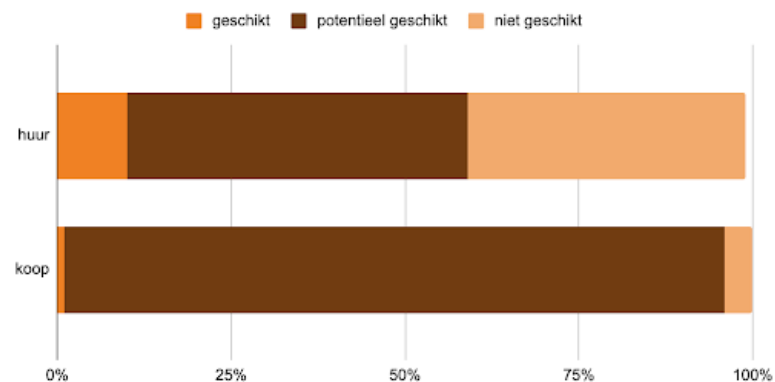
doelgroepen tot 2030 (tabel 1). Onder geclusterde woonvormen verstaan we ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal 5) waar (overwegend) ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen met een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting (Monitor geclusterd wonen 2022).

Senioren blijven langer thuis wonen. Dit vraagt ook in de reguliere woningvoorraad om nieuwe oplossingen: volledig toegankelijke nieuwbouw en deels levensloopbestendig gemaakte bestaande woningen. Ook woonvormen als hofjes en andere tussenvormen hebben voor deze groep potentie.

Ook besteedt het landelijk beleid aandacht aan de opgaven rondom wonen en zorg. De

programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' van de Nationale Woon- en Bouwagenda zetten in op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Aandachtspunten zijn een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, maar ook het inzetten op een gezonde leefomgeving (BZK 2022; Rijksoverheid 2021). Als gemeente zoeken we aansluiting bij deze programma's met bijbehorende middelen om aan de eigen lokale behoefte te voldoen.

Bestaande woningen moeten levensloopbestendig worden. Op dit moment is 95 procent van de koopwoningen en 49 procent van de huurwoningen



Figuur 10: Geschiktheid woningvoorraad De Wolden. Een groot deel van de woningvoorraad is potentieel geschikt voor regulier wonen met een zorgvraag (Companen 2021)

potentieel geschikt (Companen 2021): woningen die door bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift levensloopbestendig te maken zijn. We benadrukken hierbij dat het gaat om *potentieel* levensloopbestendig te maken woningen: voor bewoners is dit vaak een te kostbare ingreep waarbij een deel van de woning ongebruikt blijft. De vergrijzing en groeiende groep zorgbehoevenden stelt de gemeente ook voor andere uitdagingen: er is steeds minder zorgpersoneel om zorg te leveren. Het is de uitdaging om de komende jaren voldoende aantrekkelijke en betaalbare woningen en woonmilieus voor zorgprofessionals te realiseren.

4. Starters - wat is nodig voor de jonge woningzoekenden in De Wolden?

Een uitdaging voor gemeente De Wolden is het verbeteren van de kansen voor starters op de woningmarkt. Bij met name starters blijkt een behoefte aan betaalbare koop (60 procent van de starters) tot €225.000,- en voor een kleiner deel sociale huur (25 procent van de starters) (Companen 2021). Deze groep komt op dit moment vaak in de relatief dure middenhuur terecht, omdat er in de betaalbare koopsector en de sociale huur te weinig woningen beschikbaar zijn. Starters vragen aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de beschikbaarheid van een woning in of nabij het eigen dorp. Een deel van de opgave is het toevoegen van voldoende betaalbare woningen voor starters in de kleine kernen. Een andere uitdaging is het bevorderen van doorstroming. Op dit moment is er te weinig doorstroming op de woningmarkt in De Wolden, waardoor starters en gezinnen in de knel komen (Companen 2021). Om hier verandering in te brengen is het van belang dat de groep 75-plussers gaat doorstromen naar een toegankelijke huur- of koopwoning. Hierdoor kunnen er koopwoningen vrijkomen voor een groep woningbezitters die wil doorstromen naar een grotere woning, waardoor er ook meer ruimte komt voor starters op de woningmarkt. Om de groep 75-plussers te laten doorstromen is de uitdaging om het verhuizen uit de gezinswoning financieel, praktisch en sociaal aantrekkelijk te maken.

5. Leefbaarheid en leefomgeving - hoe behouden en verbeteren we

de kwaliteit van onze dorpen en landschappen?

Het is een uitdaging om (betaalbare) woningbouw te combineren met kwalitatieve woningen en woonomgevingen. De nieuwbouwoopgave vraagt om aandacht voor het inpassen van nieuwe woningbouw in het unieke landschap van Zuidwest-Drenthe. Hiervoor zijn duidelijke richtlijnen geformuleerd in de Leidraad voor de fysieke leefomgeving, onderdeel van de Toekomstvisie Samen aan zet!. Verder is een gezonde leefomgeving voor onze inwoners de komende jaren een belangrijk thema. Om dit te realiseren zal er integraal gewerkt moeten worden en moet het thema wonen verbonden worden met andere thema's die in de Toekomstvisie Samen aan zet! naar voren zijn gekomen, zoals positieve gezondheid en milieu en circulariteit.

Van grote invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de aanwezigheid van voorzieningen. In de grotere kerndorpen zijn alle voorzieningen aanwezig en in de kleine kernen zijn er voorzieningen die bij de omvang van de kern passen. Het is de uitdaging om met woningbouwontwikkeling bij te dragen aan leefbaarheid en de draagkracht van voorzieningen.

Tot slot levert de sociale samenhang een belangrijk aandeel in de leefbaarheid en sociale samenhang binnen onze dorpen. Woldenaren zien naar elkaar om, maar willen ook dat dit naoberschap meer gestimuleerd wordt. Ruim 91 procent van de respondenten uit de Swipocratie voor de Toekomstvisie Samen aan zet! vindt dat.

LEIDRAAD VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Toekomstvisie Samen aan zet! 2022-2040

- Bij elke nieuwe ontwikkeling gaat de voorkeur uit naar inbreiding boven uitbreiding.
- In de kerndorpen (Zuidwolde, de Wijk, Ruinen, Ruinerwold en Koekange) en in Alteveer-Kerkenveld willen we uitbreiding toestaan;
- In de kerndorpen wordt uitbreiding actief gestimuleerd, ook als de behoefte niet uit het eigen dorp komt;
- In de kleine dorpen willen we voorzichtig omgaan met uitbreidingen. Het landschappelijke karakter van de dorpen moet bij nieuwe ontwikkelingen behouden blijven;
- Bij uitbreiding bouwen we bij voorkeur aansluitend aan de bestaande dorpen. We zijn terughoudend met het bouwen van woningen die niet grenzen aan de bestaande dorpen, behalve als er sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB);
- Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) mag binnen de kaders van de programma's ontwikkeld worden voor woningbouw;
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen de aard en de schaal van het landschap en laten zich inspireren door de cultuurhistorie van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt;
- Nieuwe woningbouwinitiatieven worden zoveel mogelijk klimaatadaptief ingericht;
- We stimuleren initiatieven die gebruik maken van circulaire bouwmaterialen;
- Als gemeente stimuleren we woningbouwinitiatieven die vanuit de samenleving ontstaan. Denk hierbij ook aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

▶ VISIE, AMBITIES EN
MAATREGELEN

4. Veelzijdig wonen in De Wolden



Het is onze inzet, nu en in de toekomst, om in de Wolden een woningaanbod te bieden voor iedereen en elke portemonnee. Van onze inwoners en dorpen tot onze landschappen en woningen: De Wolden biedt voor iedere inwoner wat wils, nu en in de toekomst. Die veelzijdigheid is de kracht van het wonen in De Wolden. In dit hoofdstuk beschrijven we onze ambities voor de lange termijn en de maatregelen voor de komende vier jaar. We beschrijven wat we in de komende jaren concreet willen bereiken op het gebied van wonen en wat dat betekent voor onze beleidskeuzes.

In onze Toekomstvisie 2022-2040 Samen aan zet! hebben we onze ambitie voor het wonen in De Wolden als volgt geformuleerd:

“In 2040 kan elke inwoner passende woonruimte vinden in De Wolden. Het groeiend aantal huishoudens draagt bij aan de draagkracht van voorzieningen en het sociale vangnet van oudere inwoners. We hebben invulling gegeven aan de opgaven om woningen energieneutraal en levensloopbestendig te maken, zodat er ook in de toekomst kan worden voldaan aan de vraag naar passende woonruimte.”

Dit is ambitieus, maar past tegelijkertijd goed bij wie en wat we in De Wolden zijn en waar we voor staan. We werken deze stip op de horizon uit in zes ambities voor de komende vier jaar:

1. Met nieuwbouw bijdragen aan de veranderende woningbehoefte
2. Een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

“In 2040 kan elke inwoner passende woonruimte vinden in De Wolden”

Toekomstvisie Samen aan zet! 2022-2040

3. Wonen en zorg
4. Betaalbaar wonen
5. Leefbare wijken en dorpen
6. Huisvesting aandachtsgroepen op orde

Per ambitie beschrijven we eerst wat we concreet willen bereiken op de lange termijn (tot 2030). Vervolgens koppelen we daar concrete maatregelen voor de komende vier jaar aan (looptijd woon(zorg)visie). We herijken onze ambities en maatregelen elke twee jaar. Na vier jaar stellen we een nieuwe woon(zorg)visie op.

1. Met nieuwbouw bijdragen aan de veranderende woningbehoefte

DOELEN

> 750-1.000 woningen toevoegen

De gemeente De Wolden wil een thuis kunnen bieden aan jong en oud. Hiervoor is een groei van het aantal woningen nodig. We voegen 750-1.000 woningen toe tot 2030, waarvan het grootste deel in de komende vijf jaar. Hierdoor hebben we naast deze woningbouwopgave ook een versnellingsopgave. Dit extra woningaanbod willen we creëren door nieuwbouw en transformatie. De komende jaren versnellen we de woningbouw.

> Inbreiding gaat voor uitbreiding, met ruimte voor maatwerk

Voor nieuwbouw en transformatie hanteren we de leidraad dat inbreiding voor uitbreiding gaat in de gemeente. Zo blijft ons unieke landschap in De Wolden bewaakt. Als er toch sprake is van uitbreiding zetten we in op een beheerste uitbreiding bij de kleine dorpen en is er ruimte voor grootschalige uitbreiding bij de kerndorpen Zuidwolde, Ruinen, de Wijk, Ruinerwold en

Koekange. Beheerste uitbreiding voor de kleine dorpen houdt in dat er ruimte moet zijn voor nieuwbouw om de woningvoorraad te verversen, voorzieningen te behouden en woningen te bieden voor lokale starters en gezinnen. Als inbreiding in de kleine kernen leidt tot aantasting van de stedenbouwkundige structuur, wordt gekeken naar uitbreiding. Bij nieuwbouw in de kleine kernen hebben we altijd aandacht voor de kansen om te voorzien in betaalbare woningen in aansluiting op de woonbehoefte van deze lokale starters en gezinnen. We gaan hierbij uit van maatwerk. We willen de kleine dorpen ondersteunen met de mogelijkheid tot ontwikkeling van een eigen woningbouwprogramma.

> Inzet op starters en doorstroming

Zoals geschetst komen op dit moment vooral de starters en senioren in de knel op de woningmarkt. Starters/jonge huishoudens en senioren krijgen daarom prioriteit. We zetten in op bouwen voor starters en voor doorstroming om de wijken en dorpen gemengd te houden. Dat betekent dat we met nieuwbouw woningtypen willen toevoegen die anno 2022 nog ontbreken in De Wolden. Door aantrekkelijke levensloopbestendige woningen toe te voegen met voldoende ruimte, een extra slaapkamer en een kleine tuin verleiden

we senioren om door te stromen. Hierdoor komen gezinswoningen vrij en kan deze groep woningzoekenden ook een geschikte woning vinden. Door aantrekkelijke kleinere woningen bij te bouwen vergroten we de kansen voor starters. Dit kunnen bijvoorbeeld duplexwoningen zijn of (kleinere) tussenwoningen. In de locatiekeuze sorteren we voor op zowel woningen voor senioren als woningen voor starters in gemengde wijken, nabij voorzieningen en indien mogelijk met een goede bereikbaarheid. Als er vrijstaande woningen gebouwd worden, dan moeten deze levensloopbestendig zijn.

> Ruimte voor nieuwe woonvormen

We willen ook ruimte creëren voor bijzondere en nieuwe woonvormen. Woonvormen waar jong en oud samenkomen worden gestimuleerd omdat ze bijdragen aan de ontmoeting en ook zorg voor elkaar, wat in deze vergrijzende en ontgroenende regio van belang is. Ook willen we als gemeente woningbouwinitiatieven die in de samenleving ontstaan, denk hierbij aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Tiny villa's - een grotere variant tiny house met maximaal 70 m2 bruto vloeroppervlak - op passende locaties binnen de gemeente zien we ook als optie en stimuleren we.

De Woldenaren zijn actief en denken en doen graag mee. Als gemeente ondersteunen en stimuleren we dit dan ook graag. Wij streven er altijd naar zo snel duidelijkheid te verschaffen, goede ondersteuning te bieden en plannen, procedures en processen snel te doorlopen.

> Gemengde wijken en dorpen

We streven op wijk- of dorpsniveau naar een goede verdeling van woningtypen, doelgroepen, koop/huur en prijssegmenten over de totale woningvoorraad. Zo bouwen we voor gemengde wijken en dorpen. We sturen zowel binnen nieuwbouwprojecten op deze diversiteit als in de bredere context van een dorp of wijk: in dorpen of wijken waar nu veel dure vrijstaande woningen staan wordt het accent in nieuwbouw bijvoorbeeld gelegd op betaalbare rijwoningen en 2-onder-1-kappers. Bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie zetten we in op differentiatie van de woningvoorraad: het aanbod aanvullen met verschillende typologieën, woonvormen en -concepten voor alle inkomensgroepen.

> Gezonde wijken en dorpen

Bij inrichting van nieuwe wijken of bij herstructurering zetten we in op een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spel), natuurbeleving en ontmoeting.

> Ruimte voor flexwonen

We zien mogelijkheden om flexwonen in te zetten als middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen. Het gaat ons dan zowel om tijdelijk gebruik van locaties als om transformatie van leegstaand vastgoed en het tijdelijk bewonen van permanente bebouwing

(tijdelijke huurcontracten). Flexwoningen kunnen vaak sneller een vergunning krijgen en gebouwd worden dan andere woningen. Daardoor kunnen er op korte termijn woningen beschikbaar komen voor starters, senioren en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben. Zo verlichten we de druk op de woningmarkt en maken we doorstroming (weer) mogelijk. Bij tijdelijke woningen is het van belang dat de tijdelijkheid gewaarborgd is, of de woningen voldoende kwaliteit hebben om deze later te behouden als permanente woningen. Met flexwoningen kunnen we experimenteren met nieuwe plattegronden, financieringsvormen en materiaalgebruik.

> Duurzame nieuwbouw

Alle nieuwbouw moet bovendien voldoen aan de duurzaamheidsambities zoals we die in ons Actieplan Klimaat en Energie hebben geformuleerd. In 2040 is gemeente De Wolden volledig energieneutraal en klimaatadaptief ingericht. Dit heeft effect op de nog te bouwen woningen. We willen dat deze zoveel mogelijk circulair zijn en klimaatadaptief gebouwd worden.

> Flexibel programmeren

Woningzoekenden en hun behoeften kunnen door de tijd heen veranderen. Als gemeente spelen we hierop in door flexibel te programmeren. Met het regelmatig herijken van de woningbouwplannen, sluiten we aan op de bestaande behoeften in De Wolden en bieden we een passende woning voor iedereen die in De Wolden een woning zoekt. We zoeken daarbij aansluiting op de bestaande woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken, als ook bij wat er leeft in de gemeente en trends en ontwikkelingen in de samenleving.

MAATREGELEN

1.1 Flexibel en evenwichtig woningbouwprogramma

De gemeente draagt in overleg met woningcorporatie Actium en de markt zorg voor een woningbouwprogramma van 750-1.000 woningen tot 2030. Het woningbouwprogramma wordt als volgt over de kernen verdeeld (gebaseerd op de relatieve verwachte trendmatige groei uit het woningmarktonderzoek van Companen uit 2021).

Tabel 2: Verdeling woningbouw over de kernen

Kern	Aantal toe te voegen woningen tot 2030
Zuidwolde	198 - 263
de Wijk	95 - 127
Ruinen	116 - 154
Ruinerwold	123 - 164
Koekange	75 - 100
Overige kernen	143 - 192
Totaal	750 - 1.000

Doelgroepen: van de 750-1.000 woningen zijn op gemeenteniveau:

- minimaal 550 reguliere woningen
- minimaal 200 wooneenheden voor arbeidsmigranten
- daar komen minimaal 50 zorgwoningen 24-uurszorg bovenop.

Woningtypen: van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn op gemeenteniveau:

- minimaal 100 woningen bijzondere woonvormen zoals hofjes, CPO-projecten of tiny villa's (10-14%)
- minimaal 100 kavels beschikbaar voor zelfbouw (10-14%)
- maximaal 100 vrijstaande woningen en/of dure koopwoningen, allemaal levensloopbestendig (10-14%)

Prijssegmenten: van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn:

- minimaal 200 sociale huurwoningen (20-25%), waarvan:
 - minimaal 50 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen
- minimaal 200 betaalbare koopwoningen tot €275.000,- (20-25%)
- minimaal 200 middeldure koopwoningen tussen €275.000,- en €405.000,- (NHG-grens) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- (20-25%)
- maximaal 100 dure koopwoningen, alle levensloopbestendig en alleen bij grotere ontwikkellocaties of locaties waar herontwikkeling gewenst is en stedenbouwkundig geen andere invulling mogelijk is (>10 in de grote kernen en >5 in de kleine kernen) (boven €405.000,-) (10-14%)

Bij de genoemde prijscategorieën gaat het om woningbouwplannen die nu nog niet in de vergunningsfase zitten. Met andere woorden: alles wat al in de vergunningsfase zit, worden niet meegenomen in de prijscategorieën uit de woon(zorg)visie. Met deze prijscategorieën wijken we af van de categorieën die in het woonbehoefteonderzoek (Companen 2021) zijn gehanteerd. De prijscategorieën uit het woonbehoefteonderzoek sluiten niet aan bij de huidige marktomstandigheden, waardoor ontwikkelingen niet haalbaar zijn. We passen de prijscategorieën aan, om de realisatie van betaalbare woningen haalbaar te maken. De genoemde prijzen zijn turnkey prijzen (de woning is voor deze prijs gebruiksklaar.

- Indicatief overzicht van woningtypes die op dit moment passen bij de genoemde prijzen:
- Betaalbare koop: kleiner appartement, tussenwoning
- Middeldure koop/middenhuur: middelgroot appartement, hoekwoning, kleine 2-onder-1-kap-woning
- Dure koop: groot appartement, grote 2-onder-1-kap-woning, vrijstaand, levensloopbestendig

Op grond van het woonbehoefteonderzoek uit 2021 komen we tot de conclusie dat er geen grote verschillen zijn tussen de verschillende dorpen als het gaat om de kwalitatieve woonbehoefte en dat bovenstaande verdeling

goed op de verschillende kernen toegepast kan worden. Indien dit in een concreet geval niet mogelijk of wenselijk blijkt, kunnen we hier mits goed onderbouwd en mits elders gecompenseerd wordt van afwijken.

Het woningbouwprogramma is flexibel: elke twee jaar actualiseren we het totaalaantal, de verdeling over prijssegmenten en het prijspeil voor een betaalbare of middeldure koopwoning aan de hand van een geactualiseerde behoefte-raming. In 2023 actualiseren we het woningbouwprogramma naar aanleiding van de regionale Woondeal die op 21 december 2022 getekend is.

1.2 Afwegingskader woningbouw en transformatie

Als er woningen worden toegevoegd in De Wolden, moeten die bijdragen aan de ambities zoals we die in hoofdstuk 4 hebben beschreven. Om nieuwbouw- en transformatieprojecten te toetsen aan onze ambities of richting mee te geven en procedures mogelijk te versnellen, hanteren we een afwegingskader (bijlage 3). Het afwegingskader is een instrument waarmee de gemeente nieuwe woningbouwontwikkelingen en -initiatieven kan toetsen aan de ambities uit deze woon(zorg)visie. Voor elke ambitie is een aantal criteria uitgewerkt waaraan een initiatief wel of niet voldoet. Het afwegingskader werkt dus als toets achteraf, maar het is ook de bedoeling dat het als stimulans aan de voorkant werkt. De gemeente publiceert

het afwegingskader en communiceert de inhoud en werkwijze naar initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Als het voor hen aan de voorkant duidelijk is aan welke eisen woningbouwontwikkelingen in De Wolden moeten voldoen, kunnen ze hierop voorsorteren in planvorming. Daardoor hoeven plannen achteraf minder te worden bijgesteld en lopen procedures sneller.

We werken als volgt met het afwegingskader. Alle complexe ruimtelijke initiatieven worden intern besproken in de zogenaamde 'intaketafel' aan de hand van een format. Kansrijke initiatieven gaan door naar de 'omgevingstafel'. Daar zitten de initiatiefnemers en soms andere belanghebbenden bij. Een van de onderwerpen aan de intaketafel en de omgevingstafel is of het initiatief aansluit bij het woonbeleid. Het afwegingskader in bijlage 3 is het instrument om die vraag te beantwoorden.

Wanneer een woningbouw- of transformatieplan aan alle criteria voldoet komt het in de snelst mogelijke procedure terecht. Aan hoe meer criteria een plan voldoet, hoe sneller de procedure kan verlopen. In ons programma woningbouwversnelling zullen we benoemen welke criteria absoluut noodzakelijk zijn om voor versnelling in aanmerking te komen. Wanneer niet aan de criteria wordt voldaan zal maatwerk nodig zijn en duurt het langer.

1.3 Prijsvraag innovatie in de bouwsector

We organiseren elke twee jaar een prijsvraag waarin we de markt uitdagen met vernieuwende concepten en producten te komen. Elke prijsvraag krijgt een eigen thema, bijvoorbeeld

wonen en zorg, collectieve woonvormen, huisvesting arbeidsmigranten, conceptbouw/ modulaire bouw en circulariteit.

1.4 Verruimen mogelijkheden woningsplitsing en erfdelen

In 2022 zijn beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Hiervoor is slechts een vergunning nodig. Het bestemmingsplan hoeft dus niet gewijzigd te worden. Door woningsplitsing of erfdelen mogelijk te maken voor bijvoorbeeld mantelzorgwoningen hoopt de gemeente dat bestaande woningen beter aansluiten bij de woonbehoefte en tegemoet te komen aan woonwensen waarbij mantelzorg – in de toekomst – een rol speelt. Voor het buitengebied gelden nu nog strengere voorwaarden voor woningsplitsing. In 2023 inventariseren we de behoefte aan woningsplitsing en erfdelen in onze gemeente en verruimen we de mogelijkheden hiervoor. We maken gebruik van expertise en ervaring uit andere gemeenten en van bijvoorbeeld de Stichting Statiegeld op Jeugd

1.5 Leegstaande boerderijen en boerenerven ombouwen tot woonruimte

We inventariseren de behoefte aan en mogelijke locaties voor het ombouwen van leegstaande boerderijen en erven naar woonruimte. Verder verruimen we de mogelijkheden voor deze vorm van transformatie, waarbij we per geval zullen beoordelen of het wenselijk en mogelijk is. Hiertoe stellen we nieuw beleid op. Hierbij houden we ook rekening met de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Zoals in onze toekomstvisie verwoord is het buitengebied niet bedoeld voor grootschalige bewoning. We

onderzoeken of de Ruimte-voor-ruimteregeling herzien moet worden om een ander woonprogramma mogelijk te maken dat aansluit bij deze woon(zorg)visie. Hierbij betrekken we ook het Transitiefonds Toekomstgerichte Landbouw en het Nationaal Programma Landelijk Gebied.

1.6 Ondersteuning voor kleine dorpen

De gemeente ondersteunt de kleine dorpen met expertise om een eigen woningbouwprogramma te ontwikkelen binnen de gemeentebrede kaders uit deze woon(zorg)visie. Zo ontstaat een gebiedsspecifieke doorvertaling van deze woon(zorg)visie.

1.7 Versnellingsaanpak

Om de woningbouw te versnellen, zetten we in op een woningbouwversneller/ versnellingsteam. We kijken daarbij ook naar mogelijke ondersteuning vanuit het provinciale Impulsteam.

1.8 Actualiseren Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)

In het Landschappelijk Ontwikkelingskader (2012) geven we aan waar het landschappelijk gezien mogelijk is te bouwen in het lint, op bestaande erven of nieuwe erven. Het LOK is nu beperkt tot een aantal gebieden. Om locatiespecifieke afwegingen te kunnen maken, zal het LOK uitgebreid moeten worden over heel De Wolden. Hierbij betrekken we ook het Transitiefonds Toekomstgerichte Landbouw en het Nationaal Programma Landelijk Gebied.

2. Een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

DOELEN

> Duurzame woningvoorraad

In 2040 willen we dat iedereen in De Wolden volledig energieneutraal en klimaatadaptief woont. Met energieneutraal wordt bedoeld dat over een jaar gemeten het energiegebruik van een woning ten minste nul of neutraal is: er wordt evenveel duurzame energie opgewekt als nodig is voor het gebruik van het object. De energie die eventueel extern, buiten het object, wordt betrokken is neutraal met betrekking tot haar invloed op het milieu (Drentse Energiedeal 2022). Daarom hebben we een Actieplan Klimaat & Energie 2021-2024 De Wolden opgesteld. Ook stellen we nieuw klimaatbeleid op (adaptatiestrategie De Wolden en Riool- en Waterprogramma De Wolden) waarin staat hoe de Wolden zich aanpast aan de gevolgen van klimaatverandering. De ambities en afspraken uit het Actieplan en het nieuwe klimaatbeleid zijn leidend. Gewijzigde ambities en afspraken vanwege een actualisatie van het Actieplan vertalen we door en passen we toe in onze woon(zorg)visie.

Voor wonen betekent het Actieplan dat we de ambitie hebben dat alle woningen in de toekomst energieneutraal moeten zijn, ook de bestaande woningen. De komende jaren zetten we stevig in op het verduurzamen van onze bestaande

woningvoorraad; in 2030 willen we dat 90% van onze woningen minimaal op energielabel B zit. In 2021 was dit 49 procent (Regionale Klimaatmonitor 2021). Ook vergroten we het aandeel sociale huurwoningen in De Wolden dat geïsoleerd is volgens de nieuwe standaard voor woningisolatie (2021). Deze standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg geïsoleerd is om van het aardgas af te kunnen (Rijksoverheid 2021).

Om deze ambitie tot uitvoering te brengen, hebben we als gemeente een stimulerende en faciliterende rol: we ondersteunen woningeigenaren en werken nauw samen met woningcorporatie Actium.

> Duurzaam gedrag

We zien dat het energiegebruik in onze gemeente bovengemiddeld hoog is. Daarom zetten we naast duurzame woningen ook in op duurzaam gedrag. We kiezen voor het informeren, bewust maken en uitdagen van particuliere woningeigenaren en huurders met betrekking tot het belang van en de mogelijkheden voor energiebesparing en het verduurzamen van eigen woning. We staan open voor innovatieve ideeën die bijdragen aan besparing, bewustwording en/of groengasoplossingen van onze gemeente, zoals bijvoorbeeld Heel De Wolden Groen of Aardgasvrij Ansen. Als gemeente sluiten we aan bij de ontwikkelingen en strategie zoals deze in de Dorps Energie Strategieën (DES) opgesteld zal worden voor de verschillende dorpen in De Wolden. We bundelen onze kennis over mogelijke

woningaanpassingen, praktische ondersteuning en informatie over de kosten en beschikbare leningen met de expertise van onze ketenpartners.

> Duurzame opwek

We willen de energievraag van alle huishoudens in De Wolden duurzaam opwekken: in 2030 moet minimaal 70 procent van de elektriciteitsvraag in De Wolden duurzaam zijn (100 procent in 2040) (Actieplan Klimaat en Energie 2021-2024). Dit betekent dat we voor de woningen in De Wolden de komende jaren blijven inzetten op zonnepanelen. We streven naar een aandeel woningen met geregistreerde zonnepanelen van minimaal 75 procent in 2030. In 2019 was dit 31 procent, in 2021 39 procent (Regionale Klimaatmonitor 2021): we zetten de trend de komende jaren dus door. Naast elektriciteit vormt aardgas nu nog een belangrijke energiebron voor de meeste huishoudens in De Wolden. Vanaf 2026 geldt de landelijke verplichting om CV-installaties te vervangen door een duurzamer alternatief, zoals een hybride warmtepomp (Rijksoverheid 2021). Voor veel woningen in onze gemeente lijkt op dit moment een elektrische warmtepomp, eventueel in combinatie met duurzaam (groen)gas, de beste oplossing. Ons Actieplan Klimaat en Energie 2021-2024 is leidend. Hierin kondigen we aan dat we in 2030 net zoveel groen gas willen opwekken als we aan gas gebruiken.

Als gemeente willen we onze inwoners en partners hierover zo snel en transparant mogelijk

duidelijkheid geven. Tegelijkertijd werken we aan het verminderen van ons gasgebruik en het vergroten van het aanbod van groen gas. Wanneer het Actieplan Klimaat en Energie herijkt wordt, stellen we op basis van eventuele wijzigingen in ambities en afspraken onze inzet bij.

> Levensloopbestendige woningvoorraad

Met de vergrijzing is het ook van belang dat de bestaande woningvoorraad levensloopbestendig gemaakt wordt. Niet elke bestaande woning hoeft levensloopbestendig gemaakt te worden; als een aanzienlijk deel van de nieuwbouwwoningen de komende jaren levensloopbestendig is (zie ambitie 2) zijn er straks voldoende levensloopbestendige woningen in De Wolden. We zien het levensloopbestendig maken van woningen in eerste instantie als verantwoordelijkheid van de woningeigenaar en verhuurder. Net als bij duurzaam gedrag, kiezen we voor het bewust maken, informeren en stimuleren van woningeigenaren. Daarnaast zetten we in op levensbestendige buurten. Goed wonen reikt verder dan de voordeur van een fijne woning. Ook wonen met bekenden nabij en in de buurt waar iemand zich thuis voelt is belangrijk. In een levensbestendige buurt zijn er mogelijkheden om binnen eigen buurt te verhuizen. Dit betekent dat het sociale vangnet behouden blijft.

MAATREGELLEN

2.1 Voorlichtingscampagne duurzaam en levensloopbestendig wonen

We zetten de komende jaren in op het stimuleren van inwoners hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Dit doen we door middel van een voorlichtingscampagne, waarmee we inwoners attenderen op de mogelijkheden hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Onderdeel van de campagne is het beschikbaar stellen van een renovatiepakket en consult van een energiecoach per huishouden. Het renovatiepakket wordt in 2023 uitgewerkt en zal bestaan uit maatregelen die een significante impact hebben op de energierekening of levensloopbestendigheid. Ook brengen we in de campagne regelingen van de gemeente en andere partijen onder de aandacht, zoals de energiebespaarlening, de verzilverlening en de stimuleringsregeling. Met deze maatregel gaan we ook de energiearmoede in onze gemeente toe. We sluiten aan bij provinciaal en rijksbeleid en -middelen waaronder het Nationaal Warmtefonds en Drents Energieloket. De voorlichtingscampagne wordt in 2023 uitgewerkt en in 2024 gestart. We verkennen met Actium en MEVM wat de rol van de woningcorporatie en de huurders in deze campagne kan zijn. Als onderdeel van de voorlichtingscampagne stellen we een communicatieplan op.

2.2 Handvatten verduurzamen monumentale en karakteristieke panden

In De Wolden staan veel monumentale en karakteristiek panden, zoals historische boerderijen. Om de ambities op het gebied van een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren is het essentieel dergelijke monumentale en karakteristieke panden te verduurzamen, op een manier die bij de uitstraling van de panden past. We gaan met de provincie in overleg over het op provinciaal of regionaal niveau organiseren van expertise/ ondersteuningsaanbod voor woningeigenaren die hun monumentale en karakteristieke panden willen verduurzamen.

2.3 Ondersteuning energiebesparings-initiatieven

We willen elk jaar in een van de vijf kernclusters een lokaal initiatief op het gebied van energiebesparing ondersteunen om energiebewustheid tot uitvoering en onder de aandacht te brengen, aan te sluiten op de lokale behoefte, ideeën en talenten en de samenwerking met onze inwoners op te zoeken. We houden dezelfde indeling aan zoals deze in het Woonprogramma 2017-2022 is gehanteerd:

- Zuidwolde: Zuidwolde, Alteveer-Kerkenveld, Drogteropslagen, Fort, Linde, Veeningen, Echten
- Ruinen: Ruinen, Ansen, Eursinge
- de Wijk
- Ruinerwolde: Ruinerwold, Berghuizen, Oosteinde
- Koekange: Koekange, Koekangerveld

3. Wonen en zorg

DOELEN

> Nieuwe woningen en woonvormen voor senioren

We streven naar een goede combinatie van wonen, zorg en welzijn. De vergrijzing en ontgroening in onze gemeente maken het noodzakelijk dat we bouwen voor senioren om de doorstroming te bevorderen en om aan hun woonzorgvraag te kunnen (blijven) voldoen. In ons nieuwbouwprogramma (zie ambitie 2) kiezen we daarom voor het bouwen van kleinere woningen en het stimuleren van vernieuwende woonvormen zoals hofjes en meergeneratiewoningen. We zetten in op het clusteren van seniorenwoningen nabij voorzieningen indien mogelijk, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit is ook praktischer voor zorgleveranciers. We stimuleren het mengen van verschillende leeftijdsgroepen en het samenwonen van jong en oud, bijvoorbeeld in complexen waar starters betaalbaar kunnen wonen en in ruil daarvoor een oogje houden op hun oudere burens. Ook streven we naar meer levensloopbestendige woningen en levensloopbestendige buurten. Wanneer verhuizing noodzakelijk is, willen we dat dit zoveel mogelijk in eigen buurt mogelijk is. Zo blijven ouderen nabij hun bestaande sociale contacten wonen.

> Ruimte voor zorgdoelgroepen

Naast de vergrijzingsopgave hebben we te maken met specifieke zorgdoelgroepen met hun eigen specifieke zorgbehoefte. Hoe het actuele en verwachte tekort voor deze doelgroepen eruit ziet, hebben we geschetst in de opgaven (hoofdstuk 3). Er moeten voldoende en geschikte woningen beschikbaar zijn voor mensen met

een verstandelijke beperking en mensen die uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang uitstromen. We willen in onze woningvoorraad voldoende woningen hebben voor alle gradaties van zorgvraag: van een aantal keer per week thuiszorg tot een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een intramurale zorgvoorziening. Deze doelgroepen, en dan met name de uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, komen over het algemeen terecht in de sociale huur.

Tot 2030 realiseren we voor de woonzorgopgave:

- 85 plaatsen 24-uurszorg voor ouderen, ingevuld door zorginstellingen (verpleeghuizen) of door zorg thuis in een gevarieerd aanbod van geclusterde woonvormen (tussenvormen) of (beperkt) in de reguliere woning;
- 220 woningen in geclusterde woonvormen, waarvan 170 sociale huurwoningen. Dit aantal is onderdeel van de totale nieuwbouwopgave van 750-1.000 woningen tot 2030. Onder geclusterde woonvormen worden ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal 5) verstaan waar (overwegend) ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen met een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting (Monitor geclusterd wonen 2022).

> Aantrekkelijke woonmilieus voor zorgverleners van de toekomst

De vergrijzing en groeiende groep zorgbehoevenden maakt dat we ook in onze nieuwbouw (zie ambitie 2) specifiek inzetten op woningen voor de mensen die zorg leveren. We willen de komende jaren inzicht krijgen in de opgave op de arbeidsmarkt en voldoende aantrekkelijke en betaalbare woningen en woonmilieus voor zorgprofessionals realiseren.

MAATREGELEN

Het is een uitdaging om de komende jaren voldoende en passende woningen aan te bieden aan zorgdoelgroepen. De belangrijkste afspraken daarvoor leggen we vast in het woningbouwprogramma (zie 1.1), het toetsingskader (zie 1.2), de verruiming van de mogelijkheden om woningen te splitsen (zie 1.4). Voor het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad hebben we een voorlichtingscampagne (zie 1.1).

3.1 Woonzorgoverleg

Er is behoefte aan structurele kennisuitwisseling en afstemming over de voortgang van de opgave. We richten een Woonzorgtafel op, met de gemeente, een vertegenwoordiging van (thuis)zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, huurdersplatformen en cliëntenbelangenverenigingen. Dit overleg monitort de woonzorgopgave en maakt (prestatie)afspraken over de benodigde woningvoorraad en dienstverlening.

Het woonzorgoverleg buigt zich in 2023 over de volgende agenda:

- het ontwikkelen van nieuwe woonzorgvormen
- voorlichtingscampagne levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad
- integrale financiering waar eventueel het zorgkantoor en de zorgverzekeraar een rol in kunnen spelen
- inzicht en overzicht: projectenkaart woonzorginitiatieven

4. Betaalbaar wonen

DOELEN

> Betaalbaar woningbouwprogramma

We streven ernaar voor iedereen een betaalbaar en passend woningaanbod te realiseren, zodat het voor alle Woldenaren en nieuwkomers prettig wonen is in De Wolden. In gemeente De Wolden willen we voldoende betaalbare woningen toevoegen, passend bij de behoefte. Om aan de grote behoefte van onze starters tegemoet te komen, streven we ernaar tot 2030 minimaal 200 betaalbare koopwoningen (tot €275.000,-, prijsgrens elke twee jaar te actualiseren) toe te voegen. Hiermee dekken we ook de kosten voor de grotere opgave in de sociale huur. We realiseren ons dat dit op dit moment gezien de huidige bouwkosten en personeelstekorten erg moeilijk is. Die praktische realiteit neemt echter niet weg dat dit wel de behoefte van onze inwoners is en daarmee onze opgave als gemeente. We gaan pragmatisch met deze ambitie om en kijken per project (maatwerk) naar de behoefte en de haalbaarheid. Een deel van deze woningen kan in de vorm van flexwoningen gebouwd worden. We nodigen de markt uit met vernieuwende technieken en productieprocessen te komen, zoals het WikiHouse en industriële bouw. Ook spreken we af dat de verkoop van sociale huurwoningen moet leiden tot een vergroting van het aanbod betaalbare koopwoningen voor starters: als sociale huurwoningen verkocht worden uit het DAEB-bezit (diensten van algemeen economisch belang, in dit geval gaat het om de sociale huurwoningen in het bezit), mogen zij dus niet meer dan €275.000,- kosten.

> Vergroten sociale huurvoorraad

Op basis van het woonbehoefteonderzoek formuleren we de ambitie om tot 2030 200 sociale huurwoningen te bouwen (een netto toevoeging van 110).

We hebben hierbij de voorkeur voor sociale huur door corporaties, maar houden de mogelijkheid open om sociale huur door ontwikkelaars toe te voegen als het aandeel door corporaties niet realiseerbaar blijkt. Dit aantal wordt in overleg met woningcorporatie Actium en huurdersplatform MEVM gemonitord en elke twee jaar herijkt aan de hand van het woonbehoefteonderzoek. Het uitgangspunt is en blijft dat we alleen woningen toevoegen naar behoefte, ook in de kleine kernen onder andere vanwege de opgave voor de aandachtsgroepen en de lokale behoefte.

Zoals onder ambitie 2 genoemd, streven we naar gemengde wijken en willen we voorkomen dat deze betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen allemaal in dezelfde straten of buurten worden gerealiseerd. We spreiden deze aantallen dus over de verschillende woningbouwprojecten in onze gemeente.

> Sturen op woonlasten

We sturen niet alleen via nieuwbouw op betaalbaarheid, zeker omdat we zien dat het op dit moment lastig is betaalbare woningen te bouwen. Naast dat we met doorstroming betaalbare woningen willen vrij spelen (zie ambitie 2), kiezen we voor subsidieregelingen en juridische instrumenten die de lokale starter beschermen en een grotere kans geven op de woningmarkt en die mensen helpen hun woonlasten te verlagen.

MAATREGELLEN

4.1 Prestatieafspraken

We maken jaarlijks prestatieafspraken met woningcorporatie Actium en huurdersplatform MEVM. De woon(zorg)visie is hiervoor het uitgangspunt. We maken hierin afspraken over:

- De nieuwbouwpoging in de sociale huur (aantallen, doelgroepen en locaties);
- Doorstroming: we kijken samen met de woningcorporaties en de huurdersplatformen naar mogelijke knelpunten in de doorstroming en verkennen welke maatregelen we kunnen treffen, bijvoorbeeld om kleine (oudere) huishoudens te stimuleren te verhuizen naar een kleinere woning;
- Het woonruimteverdeelsysteem en de aansluiting op de doelgroepen die we in deze woon(zorgvisie) prioriteit geven;
- De verduurzamingsopgave, afspraak dat woonlasten na verduurzaming gelijk blijven;
- Wonen en zorg;
- Verkoop van sociale huurwoningen ten behoeve van uitbreiding aanbod betaalbare koopwoningen tot €275.000,- voor starters;
- De spreiding van aandachtsgroepen.

4.2 Starterspakket

We willen het makkelijker maken voor starters om een woning te kopen in De Wolden. Niet alleen is dit goed voor de starters zelf, ook is het belangrijk voor de leefbaarheid van onze dorpen en de draagkracht van voorzieningen. Dit doen we enerzijds door in de nieuwbouw het aanbod voor starters te vergroten en te sturen op doorstroming (zie maatregelen 2.1 en

2.2), en anderzijds door in 2023 een uitgebreid starterspakket te ontwikkelen. Daarin verkennen we de volgende onderdelen:

Starterslening

In de starterslening kan de gemeente, samen met Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn), koopstarters een lening met gunstige voorwaarden aanbieden, waarmee het verschil tussen het inkomen van een starter en de hypothecaire lening wordt overbrugd (SVn 2022). Met deze starterslening worden de eerste drie jaar geen maandlasten betaald. Na die drie jaar begint het betalen van rente en aflossing als het inkomen van de starter voldoende is gestegen. Op het moment dat de lasten niet gedragen kunnen worden, kan er een hertoets plaatsvinden. Ook kan (een deel van) de Starterslening op ieder moment boetevrij afgelost worden. Dit maakt een koopwoning voor starters toegankelijker, maar de regeling heeft als nadeel dat het een prijsopdrijvend effect kan hebben. Deze voor- en nadelen worden in de uitwerking van het starterspakket meegenomen.

KoopGarant

Een ontwikkelaar of corporatie heeft KoopGarantwoningen, die consumenten kunnen kopen. Stichting OpMaat beheert deze verkoopoplossingen (Stichting OpMaat 2022). De gemeente zou dan ook een overeenkomst met die stichting aangaan om KoopGarantwoningen aan te bieden. Door een korting tot 30 procent op de marktwaarde wordt de KoopGarantwoning bereikbaar voor lage- en middeninkomensgroepen. De koper wordt

volledig eigenaar. KoopGarant slaat een brug tussen sociale huur en de vrije markt. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Het is een revolverend fonds: de lening voor de koop wordt met rente terugbetaald. De waardeontwikkeling van de woning wordt bij verkoop op de vrije markt volgens een van tevoren afgesproken formule gedeeld met de corporatie. Met een terugkoopregeling komt de woning opnieuw in bezit van de corporatie. Deze kan de woning opnieuw met KoopGarant voor de volgende koper betaalbaar houden. Voor- en nadelen van de regeling en de rol van de woningcorporatie worden in de uitwerking van het starterspakket meegenomen.

Duokoop (vorm van erfpacht)

Bij de Duokoop-regeling betaalt de koper voor de woning zelf, maar niet voor de grond waar de woning op staat. De grond wordt gehuurd van het DNGB fonds (het fonds dat achter Duokoop zit), die de grond voor de nieuwe bewoner koopt (DNGB Fonds 2022). Als huur wordt maandelijks een erfpachtcanon betaald voor de grond, door die betaling mag de bewoner onbeperkt gebruik maken van de grond. Mocht de bewoner later eigenaar willen wonen van de grond, dan kan dat tijgen een prijs die het fonds op dat moment bepaalt. Iemand kan alleen gebruik maken van Duokoop als diegene een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie heeft. De woning is goedkoper, omdat alleen voor de woning betaald wordt en niet voor de grond. Uiteindelijk valt het duurder uit, omdat niet geprofiteerd wordt van de waardestijging van grond en erfpacht hoger is dan de

hypotheekrente. Als de bewoner de grond later wil kopen, betaalt hij de vastgestelde waarde van de grond toen de Duokoop-regeling werd afgesloten, als de grond in waarde is gezakt wordt hier dus niet voor gecompenseerd. Niet alle banken en hypotheekadviseurs doen mee met Duokoop. Deze voor- en nadelen worden in de uitwerking van het starterspakket meegenomen.

Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Voor bouwkavels die de gemeente zelf uitgeeft hanteren we een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht. We verkennen of we dit kunnen uitbreiden naar nieuwbouwwoningen tot aan de betaalbare koopgrens (€275.000, jaarlijks te actualiseren). We kiezen voor een periode van vijf jaar. Verkoopt de woningeigenaar de woning met winst, dan is de verkoper verplicht de winst aan de gemeente af te dragen (verkoopprijs-aankoopprijs = winst). Als de inwoner eerder verkoopt, wordt het anti-speculatiebeding meegegeven aan de volgende verkoper, totdat vijf jaar voorbij is.

Het antispeculatiebeding gaat hierbij samen met een zelfbewoningsplicht. Voor elke dag dat er niet aan deze plicht wordt voldaan kan een boete opgelegd worden. De zelfbewoningsplicht geldt tot de laatste dag dat het antispeculatiebeding in werking is. Zelfbewoningsplicht is een kettingbeding, dus wordt ook aan volgende eigenaar doorgegeven voor de vijf jaar.

Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten de

opkoopbescherming inzetten. Dat houdt in dat het verboden is de woning te verhuren binnen vier jaar na aankoop (BZK 2021). Dit geldt voor door de gemeente vastgestelde categorieën woningen in buurten waar schaarste is of waar de leefbaarheid is aangetast door opkopen van huizen, gemeente moet noodzaak kunnen onderbouwen. De gemeente kan dit regelen via de huisvestingsverordening. Dit voorkomt speculatie met woningen door eigenaren die winst willen maken met de verhuur. De woning kan echter wel met winst worden verkocht. Voor- en nadelen van de regeling worden in de uitwerking van het starterspakket meegenomen.

Bestemmingscategorie sociale koop of middenhuur

De bestemmingscategorie sociale koop houdt in dat de nieuwbouwwoning voor maximaal tien jaar behouden moet blijven in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens (Rijksoverheid 2021). Om te voorkomen dat een woning na de eerste verkoop buiten de categorie sociale koop valt kan een gemeente er een kwalitatieve verplichting aan koppelen. Ook kan een koppeling tussen de sociale koop en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken worden gemaakt om de handhaafbaarheid van het instrument door gemeenten te ondersteunen. Een ontwikkelaar kan in geval van een bestemmingscategorie niets anders bouwen dan het type woning zoals die in het bestemmingsplan op de desbetreffende bestemming staat opgenomen.

Kooplater woning

Starters krijgen de mogelijkheid om een woning eerst te huren en daarna te kopen. Dit betekent dat woningen eerst verhuurd worden. Een deel van de huur wordt gebruikt om de koopsom te betalen. Na een paar jaar hebben de bewoners een lagere hypotheeksom nodig, wat vervolgens weer scheelt in de woonlasten. Dit instrument kan worden ingezet om bijvoorbeeld jongeren in kernen te behouden. Dit kan een manier zijn om het kopen van een woning betaalbaarder te maken en jongeren in de kernen te houden. Voor- en nadelen van de regeling en de rol van de woningcorporatie worden in de uitwerking van het starterspakket meegenomen.

Voorrang voor eigen inwoners

Gemeenten kunnen per 1 januari of 1 juli 2023 tot 50 procent van de woningen toewijzen aan mensen met een economische of lokale binding met de gemeente. Dit kan zowel voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande woningen (met een koopprijs tot de Nationale Hypotheekgarantiegrens) (Rijksoverheid 2022). Dit kan worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Omdat op dit moment al meer dan 50 procent van de kopers in De Wolden uit De Wolden zelf komen, zal deze maatregel naar verwachting geen grotere kansen voor de eigen starters opleveren. We onderzoeken of er specifieke kernen, doelgroepen of woningbouwprojecten zijn waar de voorrangsregeling wel van invloed zou kunnen zijn. Zo onderzoeken we bijvoorbeeld de mogelijkheid en kansen om voorrang voor

jongeren van buiten en voor senioren uit de eigen gemeente op te nemen.

Duo-wonen (Statiegeldwonen)

Een vorm die inzet op woningsplitsing is Duo-wonen door stichting Statiegeld op Jeugd. Splitsen van bestaande woningen, huur of koop, zullen bijdragen aan een duurzame leefomgeving waar senioren en jongvolwassenen samenleven in deze nieuwe woonvormen. Door jongvolwassenen een woonunit te bieden, zijn zij dichtbij om 'hulptaken' te laten verrichten voor senioren. In ruil voor deze hulptaken sparen de jongvolwassenen. Een deel van de huur, in de vorm van 'huur-sparen', wordt gereserveerd om uiteindelijk te gaan gebruiken voor de aankoop van een eigen starterswoning. Bij huur-sparen bestaat de huur uit twee componenten; een huurdeel en een spaardeel. Het huurdeel is voor de woningeigenaar, de huurvergoeding. Het andere component is het spaardeel. Dit deel is onderdeel van de huur, maar wordt gereserveerd in de 'statiegeld pot'. Wanneer de wens voor een eigen starterswoning ontstaat, kan dit geld opgenomen worden om de eigen kosten koper te bekostigen.

4.3 Inzet op woonlasten via de Voorzieningenwijzer

Betaalbaarheid is meer dan de hypotheek of huurlasten. Ook servicekosten, gemeentelijke belastingen en energielasten tellen mee in de totale woonlasten. Via de Voorzieningenwijzer blijven we mensen op weg helpen.

5. Leefbare wijken en dorpen

DOELEN

> Draagvlak voor voorzieningen

Met woningbouw verspreid over de kern dorpen en kleine kernen willen we het draagvlak voor de voorzieningen richting de toekomst versterken. Voor meerdere doelgroepen waaronder ouderen is het prettig om nabij voorzieningen zoals een supermarkt, zorg- en welzijnsinstellingen en ontmoetingsplekken te wonen. Gezinnen hebben de behoefte om nabij kinderopvang en een school te wonen, maar vraag en aanbod moeten hiervoor op elkaar zijn afgestemd. Vanwege de ontgroening in de verschillende kernen vinden wij het belangrijk om aandacht te hebben voor de huisvesting van starters en gezinnen - lokaal én van buiten De Wolden - binnen alle kernen.

> Spreiden van aandachtsgroepen

Zoals eerder genoemd streven we naar gemengde wijken. Onze inwoners helpen en dragen we elkaar en hun leefomgeving. De draagkracht van onze inwoners benutten we door verschillende aandachtsgroepen over onze gemeente te spreiden, naar draagkracht van de kernen en wijken. Hierdoor voorkomen we een clustering van problematiek op kwetsbare plekken binnen de gemeente en versterken we de sociale verbondenheid en gemeenschap in De Wolden. Ook willen we zorgen dat men zoveel mogelijk binnen hun bestaande sociale infrastructuur kan blijven wonen. Naast levensloopbestendige woningen streven we naar levensloopbestendige buurten, zodat ouderen,

zorgbehoevend en aandachtsgroepen binnen eigen buurt kunnen verhuizen.

> Aantrekkelijke woonmilieus voor werknemers van de toekomst

In de toekomst hebben we in De Wolden werknemers in verschillende sectoren nodig voor een gezonde lokale economie. Relatie wonen en werken is dan ook onmiskenbaar. De toekomstige zorgvraag is hier een belangrijk voorbeeld van. We willen werknemers waaronder zorgmedewerkers behouden en aantrekken met voorrang op het kopen en huren van een woning.

> Streven naar (het behouden van) een ontmoetingsplek in elk dorp

Om de leefbaarheid in de dorpen te behouden in de toekomst, streven we naar (het behouden van) een ontmoetingsplek in elk dorp. We kijken hiervoor naar de bestaande dorpshuizen, maar ook bijvoorbeeld sportverenigingen en scholen kunnen gebruikt worden als ontmoetingsplek waar activiteiten georganiseerd kunnen worden.

MAATREGELLEN

Aan onze ambities op het gebied van de spreiding van aandachtsgroepen komen we tegemoet in de 4.1 en 6.1 t/m 6.5. Om voorzieningen te behouden zetten we in 1.1 in op nieuwbouw voor jonge huishoudens. Daarnaast nemen we de volgende maatregelen.

5.1 Voorrang voor cruciale werknemers

Met de vergrijzing die op de gemeente De Wolden afkomt, is het van belang voldoende zorgmedewerkers aan te trekken en te behouden. We onderzoeken het eventuele tekort aan huidige en toekomstige cruciale werknemers, zoals zorgverleners en onderwijzers, en gaan in overleg met Actium over het met voorrang aanbieden van sociale huurwoningen aan deze groepen. Eventuele afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken (4.1).

5.2 Aanpak panden, straten en gebieden met weinig toekomstperspectief

We ondersteunen pandeigenaren bij de verbetering van panden met weinig toekomstperspectief. Het gaat dan zowel om reeds verpauperde panden als om bedrijven zonder toekomstperspectief of leegstaand vastgoed. Zij hebben een mogelijk negatieve impact op het aanzien, de leefbaarheid en de sociale veiligheid in de omgeving. Oplossingen kunnen transformatie zijn of het verplaatsen van een bedrijf. We gaan hiervoor in overleg met de provincie Drenthe over een eventuele volgende ronde van de subsidieregeling Herstructurering Ruimtelijke Kwaliteit.

6. Huisvesting aandachtsgroepen op orde

DOELEN

> Voldoende woningen voor aandachtsgroepen

In onze gemeente De Wolden willen we ruimte blijven bieden voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Specifiek streven we naar voldoende en passende huisvesting van de volgende aandachtsgroepen op basis van het woonbehoefteonderzoek van Companen uit 2021:

- Voor het huisvesten van statushouders voldoen we aan de taakstelling van de rijksoverheid.
- Voor de arbeidsmigranten verwachten we een potentiële extra woningbehoefte van 155-295 tot 2030.
- Het onderzoek verwacht een potentiële extra woningbehoefte van 35-75 vanuit de vakantieparken.
- Uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang: naar verwachting 63.
- Het aantal overige spoedzoekers (bijvoorbeeld: mensen in echtscheiding, dak- of thuislozen of mensen die in een situatie van huiselijk geweld leven) is moeilijk in te schatten.

Gemeenten zijn daarnaast op basis van internationale verdragen verplicht te voorzien in voldoende standplaatsen voor woonwagenbewoners. In De Wolden is één voormalig woonwagenlocatie, waar op dit moment nog een bungalow staat van een woonwagenbewoner. In 2020 voerden wij een regionaal woonwagen behoefteonderzoek uit. Daaruit bleek dat er in De Wolden geen aanvullende behoefte is aan woonwagenstandplaatsen.

De aantallen voor de aandachtsgroepen vallen binnen de totale woningbouwopgave van 750-1.000 woningen tot 2030 zoals onder ambitie 1 uitgewerkt. De ontwikkeling van deze aandachtsgroepen is van onzekere aard. Monitoring blijft belangrijk om tijdig bij te kunnen sturen. De genoemde aantallen zullen we als gemeente elke twee jaar op basis van een geactualiseerde behoefteeraming herijken.

> Aanbod verbreden

We willen het woningaanbod voor aandachtsgroepen verbreden. We willen een deel van deze aandachtsgroepen huisvesten door onze inzet op flexwonen (zie ook ambitie 2) en door onze sociale huurvoorraad te vergroten (zie ook ambitie 4).

> Huisvesting arbeidsmigranten

Als het gaat om arbeidsmigranten streven we naar kleinschalige huisvesting in de bestaande woningvoorraad en huisvesting nabij de werkgevers. We streven niet alleen naar voldoende huisvesting, maar willen via een integrale aanpak aandacht hebben voor zowel de woonsituatie als de werkomstandigheden en integratie.

De behoeften van arbeidsmigranten op het gebied van wonen verschillen afhankelijk van hun verblijfsperiodes. We maken onderscheid tussen short-stay, mid-stay en long-stay (kenniscentrum Arbeidsmigranten):

- Short-stay: arbeidsmigranten die hier tot 12 maanden verblijven. Arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland blijven hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting.
- Mid-stay: arbeidsmigranten die hier vanaf 12 maanden verblijven, maar nog niet weten of

ze zich hier permanent willen vestigen of die al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog geen reguliere huisvesting hebben gevonden. Zij hebben behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan short stay en willen ook integreren in de samenleving.

- Long-stay: arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen. Zij hebben de behoefte om te integreren en te participeren in de Nederlandse samenleving en vinden via de reguliere woningmarkt hun weg naar woningen in dorpskern of wijken.

Long-stay arbeidsmigranten worden zoveel mogelijk gehuisvest in de reguliere woningvoorraad, zodat integratie en participatie vergemakkelijkt worden. Voor short-stay streven we naar een of twee grootschaliger locaties buiten de dorpen. De groep mid-stay arbeidsmigranten wordt deels op een grotere locatie, deels in de reguliere woningvoorraad gehuisvest. Eventueel in kamergewijze verhuur. Dat is op dit moment nog niet toegestaan in De Wolden. We willen de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur verruimen, waarbij we aandacht houden voor sociale cohesie, woonkwaliteit en overlast.

Bij het huisvesten van aandachtsgroepen, in tijdelijke én permanente woningen, vinden we spreiding over De Wolden belangrijk; ook hier zijn gemengde wijken ons uitgangspunt. Voor veel arbeidsmigranten in De Wolden geldt dat de werkgevers zich in een andere gemeente bevinden. Dit vraagt om afstemming met onze buurgemeenten.

MAATREGELLEN

6.1 Ruimte voor flexwonen

In maatregelen 2.1 en 2.2 schetsen we hoe we omgaan met nieuwbouw voor aandachtsgroepen. We maken hier verder afspraken over in de prestatieafspraken (maatregel 4.1). Zoals in hoofdstuk 5 beschreven zien we daarnaast kansen in flexwonen voor versnelling, doorstroming en vernieuwing op de woningmarkt. Met name voor het huisvesten van aandachtsgroepen kan flexwonen een uitkomst bieden gezien de mogelijk fluctuerende ontwikkeling van deze groep. We maken in ons woningbouwprogramma ruimte voor flexwoningen, zowel in de vorm van tijdelijke woningen als in de vorm van het tijdelijk bewonen van bestaande bebouwing.

6.2 Doelgroepenverordening en omgevingsplan

In de doelgroepenverordening (straks omgevingsplan) leggen we per deelgebied vast wat we in bestemmingsplannen eisen met betrekking tot categorieën woningen in nieuwbouwplannen. Hierin wordt ook geregeld welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze woningen en voor welke periode de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze doelgroepen. Zo kan sturing gegeven worden aan de samenstelling en opbouw van de toekomstige woningvoorraad. De doelgroepenverordening heeft alleen

betrekking op nieuwbouw en alleen op die gebieden waarvoor een percentage sociale en/of middeldure huur is opgenomen in het bestemmingsplan.

6.3 Regionale afstemming huisvesting arbeidsmigranten

Gezien de verwachte toename van het aantal arbeidsmigranten gaan we samen met onze buurgemeenten en werkgevers kijken naar een goede invulling daarvan nabij werkgevers. Daarbij gaat het niet alleen om huisvesting, maar ook om integratie en sociale maatregelen. Ook verruimen we de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur en kleinschalige huisvesting in de reguliere woningvoorraad voor arbeidsmigranten in de kernen.

6.4 Verruimen mogelijkheden kamergewijze verhuur

We verruimen de mogelijkheden om kamergewijs woningen te verhuren in De Wolden. Sociale cohesie, woonkwaliteit en overlast worden meegewogen.

6.5 Verkenning locatie grootschalige huisvesting arbeidsmigranten

We voeren een verkenning uit naar locaties voor grootschaliger huisvesting voor short-stay en een deel van de mid-stay arbeidsmigranten. Sociale cohesie, woonkwaliteit en overlast worden meegewogen in de afweging. Vakantieparken die vanuit Vitale Vakantieparken geschikt zijn bevonden voor recreatieve doeleinden, worden uitgesloten.

5. UITVOERINGS- PROGRAMMA



In het vorige hoofdstuk hebben we in zes ambities met bijbehorende maatregelen uiteengezet wat we de komende jaren willen bereiken als het gaat om het wonen in De Wolden en welke maatregelen we inzetten. In dit uitvoeringsprogramma beschrijven we hoe we dit willen bereiken. We gaan in op de rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen en vatten ons uitvoeringsprogramma samen.

Rollen en verantwoordelijkheden

Niet alleen de woningmarkt zelf, maar ook de bijbehorende governance verandert. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes programma's daaronder heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening flinke ambities neergelegd bij gemeenten, woningcorporaties en provincies als het gaat om woningbouwversnelling, betaalbaarheid en wonen en zorg. Eind 2022/begin 2023 worden regionale Woondeals opgesteld waarin hierover afspraken gemaakt worden. Hiermee is het streven dat de overheid meer regie neemt op de woningmarkt. Dat wordt ook vastgelegd in de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting, die naar verwachting in 2023 ingaat. Tegelijkertijd krijgen inwoners via de nieuwe Omgevingswet een grotere rol in initiatief en participatie. In de regio Zwolle wordt gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie.

We hebben - lokaal, regionaal, provinciaal, nationaal - al onze partners nodig. We staan hier daarom

stil bij de rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente en onze partners, evenals hoe we met hen samen willen werken.

Gemeente

Als gemeente maken wij ons hard voor het waarborgen van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de Woldense woningvoorraad. Dit doen wij door de uitvoering van de woon(zorg)visie te bewaken. We monitoren de voortgang van de ambities om het woningbouwprogramma en onze afspraken en maatregelen met partners bij te stellen indien nodig. Elke vier jaar actualiseren we de woon(zorg)visie. De opgaven, behoeften en ambities stemmen we af op trends en ontwikkelingen en nieuwe of gewijzigde wet- en regelgeving. Dit doen wij in samenhang met het bestaande beleid. Hoewel wij als gemeente de regie op onze woningbouwprogrammering (nieuwbouw en transformatie) in De Wolden houden, kijken wij over onze gemeentegrenzen heen. In regionaal en provinciaal verband werken we

samen en stemmen we af. We blijven aangehaakt bij regionale ontwikkelingen waaronder de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle en de kwalitatieve uitwerking voor wonen in het Toekomstbeeld Wonen 2050. Daarnaast zien wij de provincie Drenthe als regisseur op de Drentse woningmarkt en werken we met hen samen aan de Drentse Woondeal.

We nemen verschillende rollen aan om onze ambities op het gebied van wonen te realiseren. Naast dat we regisseur zijn van de woningbouwprogrammering, stellen we ons op als een betrouwbare en behulpzame partner van inwoners en partners. Als gemeente staan wij zelf niet aan de lat om woningen te bouwen, verhuren of verkopen en onderhouden. Wel hebben we wettelijke taken op gebied van verduurzaming en het sociaal domein (o.a. taakstelling huisvesting van statushouders). Daarom hebben we onze inwoners en partners hard nodig. We dagen onze inwoners en partijen graag uit door initiatieven te stimuleren en faciliteren. Als gemeente kunnen wij aan de voorkant duidelijkheid scheppen over de mogelijkheden binnen de huidige wet- en regelgeving en ruimte maken binnen onze planologische kaders. Met het creëren van urgentie, door in gesprek te gaan en waar kan belemmeringen weg te nemen stimuleren we partijen te investeren in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat we onze kennis over de stand van zaken op de

woningmarkt en actuele trends en ontwikkelingen ontwikkelen, delen en faciliteren waaronder met een woningmarkt- of woonbehoefteonderzoek.

Inwoners

Als gemeente horen wij graag van inwoners wat er speelt in de kernen, het buitengebied en buurtschappen, welke geluiden er in de samenleving leven en welke zorgen of kansen zij zien. Inwoners adviseren ons als gemeente door hun kennis over en ervaringen met de leefomgeving en woonbehoefte te delen. Met ingang van de Omgevingswet krijgen inwoners een grotere rol en verantwoordelijkheid voor hun eigen woning en de leefomgeving. Deze ontwikkeling naar een participatiesamenleving betekent dat we als gemeente een groter beroep op de Woldenaren doen. Initiatief uit de samenleving moedigen we als gemeente aan, mits dit in lijn is met de beoogde doelstellingen en het publieke belang. De vele particuliere woningeigenaren in onze gemeente zijn een belangrijke groep om onze duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. Op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid hebben wij de inzet van onze inwoners hard nodig. Om hen daar zo goed mogelijk bij te ondersteunen zetten we ons in voor een heldere informatievoorziening en aanspreekpunt. De dorpsbelangenverenigingen zijn al lange tijd onze partner in woon- en ander beleid en vormen onze eerste ingang bij contact met inwoners.

Woningcorporatie Actium

Woningcorporatie Actium is onze partner in de volkshuisvestingsopgave. Actium is verantwoordelijk voor borgen van een goede kwaliteit en kwantiteit van passende en betaalbare sociale huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen. Als woningcorporatie is zij betrokken bij het opstellen en uitvoeren van onze gemeentelijke woon(zorg)visie. In onze prestatieafspraken leggen we onze gezamenlijke ambities en afspraken vast voor alle gerelateerde thema's. Naast onderhoud en nieuwbouw besteden we aandacht aan verduurzaming, huisvesting van aandachtsgroepen en maatschappelijke opgaven. Actium zet zich actief in op het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen in De Wolden. De komende jaren gaan we kijken op welke manier we de zorg- en welzijnsbehoefte ook in de sociale huurvoorraad kunnen opvangen.

Huurdersplatform MEVM

Als huurdersplatform behartigt MEVM (Mit en Veur Mekaor) de belangen van (toekomstige) huurders in De Wolden. Zij fungeren als belangrijke spil tussen huurders en woningcorporatie Actium. MEVM stelt zich als vraagbaak beschikbaar voor huurders en overlegt regelmatig met Actium over beleidszaken. Ook dragen zij verantwoordelijkheid voor het informeren van hun achterban over belangrijke ontwikkelingen. Daarnaast sluiten ze als volwaardige partner aan bij het opstellen van de prestatieafspraken tijdens het tripartite

overleg tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. Ook is het MEVM als partner betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de woon(zorg)visie van onze gemeente.

Marktpartijen

Marktpartijen zijn een belangrijke partner van de gemeente. Wij verwachten dat zij de komende jaren blijven investeren in een hoogwaardige kwaliteit en nieuwbouw, altijd met aandacht voor de lokale behoefte. Daarbij dagen wij de marktpartijen uit om aandacht te hebben voor de betaalbaarheid, duurzaamheid en veranderende woonbehoefte: kleine huishoudens, collectieve woonvormen en wonen met zorg. Als gemeente willen we ruimte bieden voor innovatieve woon- en bouwconcepten en om vraaggericht te ontwikkelen. De stijgende bouwkosten voor personeel en materialen maken realisatie van betaalbare woningen een opgave. Als gemeente denken we graag mee om te voorkomen dat de woningbouw in onze gemeente terugloopt of tot stilstand komt. We verwachten dat marktpartijen bij gebiedsgerichte ontwikkelingen en verduurzamingsplannen particuliere woningeigenaren in het aangrenzende gebied de mogelijkheid bieden om aan te haken.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Betrokkenheid van zorg- en welzijnsorganisaties vinden wij erg belangrijk, vanwege de grote vergrijzingsgolf en veranderingen in de zorg en het sociaal domein. Denk aan een toename van het aantal ouderen met een zorgvraag als de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Deze organisaties komen 'achter de voordeur' en weten vaak goed wat er speelt. Samen met hen werken we aan een goed woon-

en leefklimaat in De Wolden voor iedereen, ook kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag. Aan de hand van hun expertise en ervaringen adviseren zorg- en welzijnsorganisaties ons als gemeente bij het opstellen en uitvoeren van de woon(zorg)visie. Enerzijds gaat het om de huisvesting van specifieke doelgroepen, leefbaarheid en benodigde aanpassingen in woning en woonomgeving, anderzijds om de huisvesting van zorgverleners om voldoende zorgpersoneel richting de toekomst te behouden.

Werkgevers

Het blijft, nu en in de toekomst, belangrijk om in te zetten op het behoud van voldoende personeel in verschillende sectoren. Beschikbare huisvesting is daarbij randvoorwaardelijk. Daarom werken we samen met werkgevers om belangrijke beroepsgroepen te huisvesten. Zo neemt het aandeel arbeidsmigranten richting de toekomst toe en stijgt de vraag naar technisch- en zorgpersoneel. Voor deze doelgroepen willen we passend bij hun inkomen en woonbehoefte woningaanbod beschikbaar hebben.

Elke twee jaar actualiseren woon(zorg)visie

Deze woon(zorg)visie heeft een looptijd van vier jaar. De snelle ontwikkelingen op de woningmarkt en de gesprekken die we in de voorbereiding van deze woon(zorg)visie hebben gevoerd leren ons dat het goed is de vinger aan de pols te houden en regelmatig te kijken of afspraken en instrumenten nog passen bij de actuele uitdagingen. Elke twee jaar kijken we - in afstemming met (vertegenwoordigers van) bovenstaande partners

en op basis van een nieuw woonbehoefteonderzoek - naar de voortgang van de woningbouw en de verduurzaming, de ontwikkelingen op de woningmarkt en eventuele nieuwe opgaven. Op basis hiervan actualiseren we zo nodig de woon(zorg)visie.

Samenvatting uitvoeringsprogramma

Maatregelen	2023	2024	2025	2026	Partners
1.1 Flexibel en evenwichtig woningbouwprogramma	-	Actualiseren a.d.h.v. actuele behoefteeraming	-	Actualiseren a.d.h.v. actuele behoefteeraming	Actium, MEVM, marktpartijen
1.2 Afwegingskader woningbouw en transformatie	Toepassen				-
1.3 Prijsvraag innovatie in de bouwsector	-	Prijsvraag thema 1	-	Prijsvraag thema 2	Marktpartijen
1.4 Verruimen mogelijkheden woningsplitsing en erfdelen	Beleidsregel aanpassen	Toepassen			Bewonersinitiatieven
1.5 Leegstaande boerderijen en boerenerven ombouwen tot woonruimte	Maatwerk				Bewonersinitiatieven
1.6 Ondersteuning voor kleine dorpen	Toepassen				Dorpsbelangenverenigingen
1.7 Versnellingsaanpak	Doorlopend				Marktpartijen, Actium
1.8 Actualiseren Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)	-	Actualiseren LOK	Toepassen		
2.1 Voorlichtingscampagne duurzaam en levensloopbestendig wonen	Vormgeven				Actium, MEVM, aanbieders/ installateurs
2.2 Handvatten verduurzamen van monumentale en karakteristieke panden	Gesprek provincie aanbod expertise/ ondersteuning				Provincie Drenthe
2.3 Ondersteuning energiebesparingsinitiatieven	Jaarlijks				-
3.1 Woonzorgoverleg	Twee keer per jaar				Actium, MEVM, zorg- en welzijnsaanbieders
4.1 Prestatieafspraken	Opstellen meerjarige prestatieafspraken	Jaarafspraken opstellen	Jaarafspraken opstellen	Jaarafspraken opstellen	Actium, MEVM
4.2 Starterspakket	Onderzoeken	Opstellen en uitvoeren	Uitvoeren		-
4.3 Inzet op woonlasten via de Voorzieningenwijzer	Uitvoeren				-
5.1 Voorrang voor cruciale werknemers	Onderzoeken	Uitvoeren			Actium, MEVM
5.2 Aanpak panden, straten en gebieden met weinig toekomstperspectief	Inventarisatie Overleg provincie	Stimuleren en ondersteunen pandeigenaren			Provincie Drenthe, pandeigenaren
6.1 Ruimte voor flexwonen	Stimuleren en ruimte bieden				Initiatiefnemers, Actium
6.2 Doelgroepenverordening en omgevingsplan	Aanpassen verordening	Toepassen			
6.3 Regionale afstemming huisvesting arbeidsmigranten	Overleg met regio				Regiogemeenten, provincie Drenthe
6.4 Verruimen mogelijkheden kamergewijze verhuur	-	Verruimen mogelijkheden			
6.5 Verkenning locatie(s) grootschalige huisvesting arbeidsmigranten	-	Verkenning			



BRONNENLIJST

- Basisregistraties adressen en gebouwen (2022)
- BZK (2021). Nieuwe wetten en wijzigingen per 1 januari 2022 <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/bzk-nieuwe-wetten-en-wijzigingen-per-1-januari-2022>
- BZK (2022). Een thuis voor iedereen
- BZK (2022). Nationale Woon- en Bouwagenda
- BZK (2022). Wonen en zorg voor ouderen
- CBS (2021). Kerncijfers wijken en buurten 2021
- CBS (2022). Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio
- Companen (2021). Woningmarktonderzoek 2021 Gemeente De Wolden
- De Drentse Energiedeal (2022) <https://www.provincie.drenthe.nl/energieexpeditiedrenthe/expeditie/drentse-energiedeal/>
- DNGB Fonds (2022). Duokoop. <https://www.dngb.nl/about>
- Gemeente De Wolden (2021). Actieplan Klimaat & Energie 2021-2024
- Gemeente De Wolden (2022). Portfolio Thuiszorg
- Gemeente De Wolden (2021). Toekomstvisie 2022-2040 Samen aan zet!
- Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) (2012) https://www.dewolden.nl/fileadmin/de_wolden/PDF/Beleid/LOK_De_Wolden_vastgesteld_29_november_2012.pdf
- Monitor geclusterd wonen (2022). <https://www.monitorgeclusterdwonen.nl/toelichting/>
- Nationale energieatlas (2022). <https://www.nationaleenergieatlas.nl/kaarten>
- Provincie Drenthe (2022). Omgevingsvisie 2022
- Regionale Klimaatmonitor (2021). Geldige energielabels woningen
- Regionale Klimaatmonitor (2021). Percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen
- Rijksoverheid (2021). Gemeenten mogen verkoopprijs sociale koopwoningen bij wijze van experiment verhogen
- Rijksoverheid (2021). Hybride warmtepomp de nieuwe standaard vanaf 2026
- Rijksoverheid (2021). Kamerbrief standaard voor woningisolatie
- Rijksoverheid (2022). Gemeenten krijgen meer ruimte om huur- en koopwoningen toe te wijzen aan inwoners met lokale binding
- Sociale Kaart Nederland (2022). Ouderenzorg De Wolden. <https://landelijk.socialekaartnederland.nl/rubrieken/ouderenzorg?waartype=Term&waar=De+Wolden+%5Bgemeente%5D>
- Stichting OpMaat (2022). KoopGarant-woningen voor starters <https://www.opmaat.nl/zakelijk/koopgarant/>
- Stichting OpMaat (2022). KoopGarant-woningen voor starters <https://www.opmaat.nl/zakelijk/koopgarant/>
- Stichting Volkshuisvesting Nederland (2022). Starterslening <https://www.svn.nl/starterslening>
- Vattenfall (2019). Duurzaamheidsindex van Nederland (DiNG)



BIJLAGEN

1. DISCUSSIENOTITIE
2. OUTPUT WOONAVOND
3. AFWEGINGSKADER WONINGBOUW
EN TRANSFORMATIE



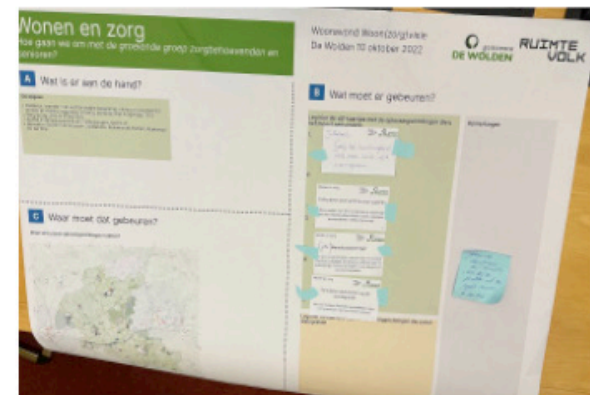
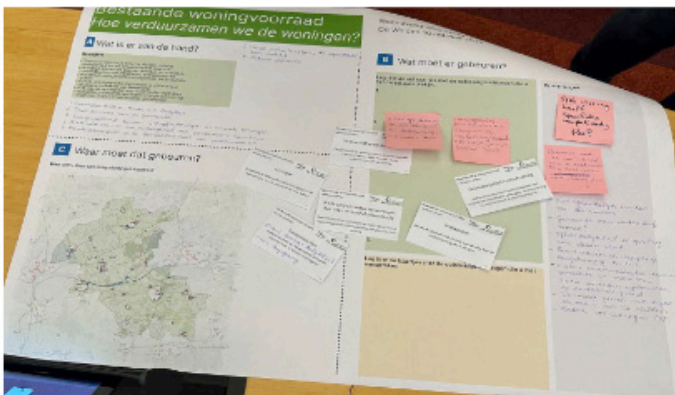
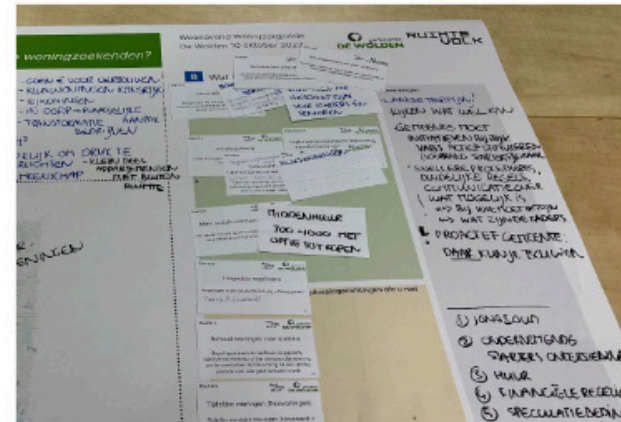
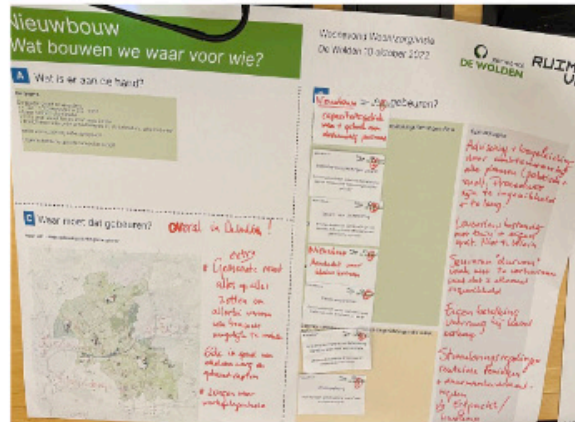
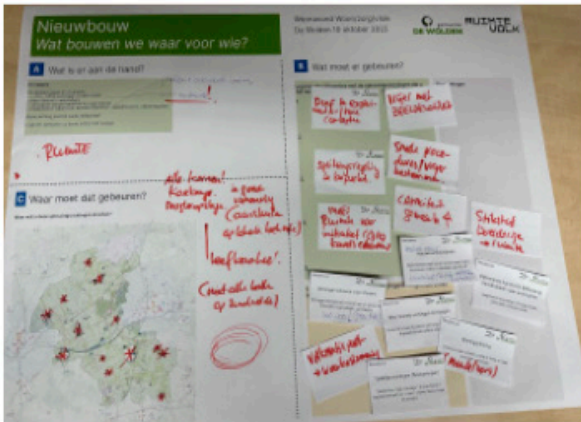
BIJLAGE 1

DISCUSSIONENOTITIE

EXTERNE BIJLAGE

BIJLAGE 2

OUTPUT WOONAVOND



BIJLAGE 3

AFWEGINGSKADER WONINGBOUW EN TRANSFORMATIE

We werken als volgt met het afwegingskader. Alle complexe ruimtelijke initiatieven worden intern besproken in de zogenaamde 'intaketafel' aan de hand van een format. Kansrijke initiatieven gaan door naar de 'omgevingstafel'. Daar zitten ook de initiatiefnemers en soms andere belanghebbenden bij. Een van de onderwerpen aan de intaketafel en de omgevingstafel is of het initiatief aansluit bij het woonbeleid. Het afwegingskader is het instrument om die vraag te beantwoorden. Wanneer een woningbouw- of transformatieplan aan alle criteria voldoet komt het in de snelst mogelijke procedure terecht. Aan hoe meer criteria een plan voldoet, hoe sneller de procedure kan verlopen. In ons programma woningbouwversnelling zullen we benoemen welke criteria absoluut noodzakelijk zijn om voor versnelling in aanmerking te komen. Wanneer niet aan de criteria wordt voldaan zal maatwerk nodig zijn en duurt het langer.

criterium	Beoordeling
Planologische randvoorwaarden Het plan voldoet aan de wettelijke randvoorwaarden, zoals gesteld in de provinciale omgevingsverordening, Rijksbeleid en bestemmingsplannen	Ja / nee
Locatie Ligging in deelgebied	Kerndorpen: <ul style="list-style-type: none">Inbreiding: JaUitbreiding op ontwikkellocaties aansluitend op bestaand stedelijk gebied: Ja Kleine kernen <ul style="list-style-type: none">Inbreiding: JaUitbreiding: indien inbreiding niet mogelijk is of stedenbouwkundige structuur van het dorp aantast Buitengebied <ul style="list-style-type: none">Maatwerkafweging
Bij ontwikkelingen in het buitengebied: voldoet het plan aan de uitgangspunten van het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)?	Ja / Nee
Woonbehoefte	
Sluit aan bij verdeling betaalbaarheid zoals in het woningbouwprogramma is vastgesteld	Ja / nee
Er is sprake van een vernieuwende woonvorm zoals hofjes, CPO, tiny villa's	Ja / nee

criterium	Beoordeling
Draagt bij aan vernieuwing in woningbouw, bijvoorbeeld met circulaire bouwprocessen, fabriekswoningen of andere innovaties	Ja / nee
Er is sprake van levensloopbestendige woningen	Ja / nee
Gemengde wijken	
Er is sprake van verschillende prijssegmenten en woningtypen	Ja / nee
De geplande prijssegmenten en woningtypen zorgen voor meer balans in de hele wijk of het hele dorp, inclusief de al bestaande woningen	Ja / nee
Wonen en zorg	
Er is sprake van een (collectieve) woonvorm specifiek voor senioren	Ja / nee
In het geval van seniorenwoningen; de woningen liggen op loopafstand (500 meter) van dagelijkse voorzieningen	Ja / nee
Er is sprake van woningen voor zorgdoelgroepen (uitstroom beschermd wonen, jeugdzorg, lvb-doelgroep en maatschappelijke opvang)	Ja / nee
Duurzaamheid	
De energieprestatie ligt lager dan de BENG	Ja / nee
Er is sprake van een circulair bouwproces	Ja / nee
De woning en woonomgeving zijn klimaatadaptief	Ja / nee
Aandachtsgroepen	
Draagt bij aan de huisvesting van aandachtsgroepen	Ja / nee



COLOFON



**RUIMTE
VOLK**

Deze woon(zorg)visie gemeente De Wolden is de uitwerking van de Toekomstvisie Samen aan zet! op het thema wonen en leven en fungeert daarmee als het omgevingsprogramma Wonen van de gemeente De Wolden. De woon(zorg)visie is opgesteld door Bureau RUIMTEVOLK, in opdracht van de gemeente De Wolden. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is niet voor commercieel gebruik.

Teksten, kaartmateriaal en afbeeldingen: Anna Herngreen, Romy Janssen, Mijke de Jong, Koen Klouwen (RUIMTEVOLK)

Maart 2023

