

JAARVERSLAG WONEN 2024



1. Inleiding

Dit jaarverslag geeft inzicht in de woningmarktontwikkelingen van het afgelopen jaar. Zowel cijfermatig, over de voortgang van de woningbouw, maar ook over de activiteiten die wij, veelal in samenwerking met onze partners op de woningmarkt, in 2024 hebben ondernomen. Activiteiten die bijdragen aan onze visie zoals beschreven in de woonvisie 2023 – 2027 en het programma wonen.

Met dit verslag wordt invulling gegeven aan de afspraak met de gemeenteraad om jaarlijks inzicht te geven in de (woningbouw)ontwikkelingen op de Midden-Drentse woningmarkt.

Leeswijzer

Allereerst wordt er in dit jaarverslag ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Zowel de koopmarkt als de sociale huursector komt aan bod.

In hoofdstuk drie wordt inzicht gegeven in de voortgang van de woningbouw in Midden-Drenthe. Er wordt een cijfermatig beeld gegeven over het aantal gesloopte en het aantal opgeleverde woningen, maar ook de stand van zaken van de lopende woningbouwinitiatieven in de gemeente. Daarnaast bevat het hoofdstuk informatie over de kavelverkoop in de gemeente.

Tenslotte bevat hoofdstuk vier een toelichting op de gemeentelijke activiteiten op het beleidsterrein wonen in relatie tot de in de woonvisie 2023-2027 opgenomen actiepunten.

2. Woningmarkt

2.1 Ontwikkelingen op de koopmarkt

Stijgende prijzen, woningaanbod blijft beperkt.

Net als voorgaande jaren is het aanbod te koop staande woningen beperkt. Landelijk stonden er in het vierde kwartaal van 2024 3,3% meer huizen te koop in vergelijking met een jaar eerder (Bron: NVM).

De mate van het aanbod is sterk regionaal afhankelijk, in Midden-Drenthe is het aanbod in het vierde kwartaal van 2024 met 18,9% toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Echter het aanbod in aantallen blijft beperkt. Vergeleken met het voorgaande jaar zijn de verkooptijden afgenomen, een woning wordt sneller verkocht. Daarnaast zijn de woningprijzen weer verder gestegen (ten opzichte van voorgaand jaar). Hierdoor wordt het kopen van een woning voor huishoudens met een beperkt tot modaal inkomen (zoals starters) steeds lastiger.

Verkochte woningen

Net als in voorgaande jaren is in 2024 de vrijstaande woning in Midden-Drenthe het meest verkochte woningtype. Daarna is het meest verkochte woningtype de twee-onder-een kapwoning.

Figuur 1. Aantal verkochte woningen naar type door NVM-makelaars

Aantal verkochte woningen Midden-Drenthe naar type	2018	2019	2020	2023	2024
Tussenwoning	26	38	25	30	23
Hoekwoning	28	36	28	26	30
Twee-onder-een-kap	113	105	138	95	84
Vrijstaand	175	167	184	129	150
Appartement	17	9	10	12	13
Totaal	359	355	385	292	300

Bron: NVM

*Omdat er in 2021 en 2022 geen jaarverslag wonen is opgesteld, zijn er geen gegevens beschikbaar over deze jaren.

In de onderstaande tabel is te zien dat in de laatste twee kwartalen van 2024 de meeste woningen zijn verkocht.

Figuur 2. Verkochte woningen per kwartaal

Verkochte woningen Midden-Drenthe 2024	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Aantal verkocht	56	70	86	87
Gemiddelde verkooptijd in dagen	60	32	28	29

Bron: NVM

Verkooptijden

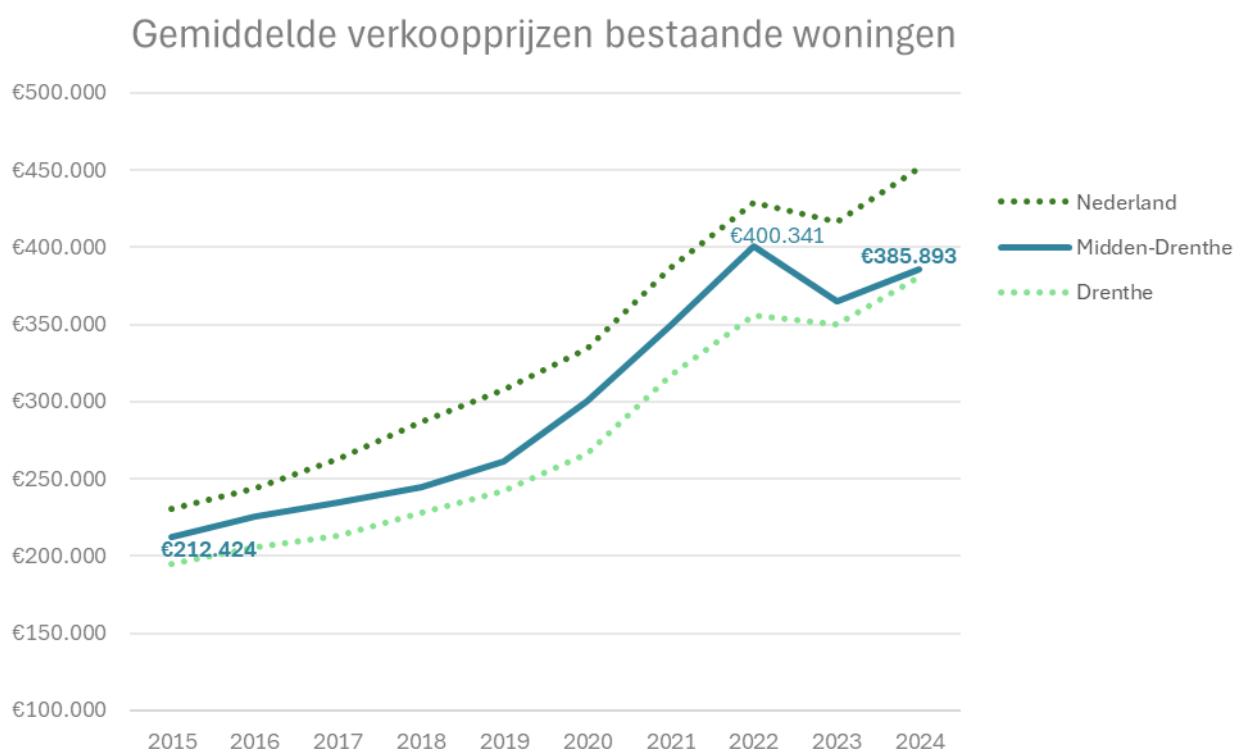
Landelijk gezien zijn de verkooptijden in vergelijking met voorgaande jaren nog verder is afgenomen. Deze trend zien we ook terug in Midden-Drenthe. De gemiddelde verkooptijd in dagen was 37 dagen in 2024 (Bron: NVM). Ter vergelijking: in 2019 was dit 77 dagen en in 2020 64 dagen.

Ontwikkeling woningprijzen

De vraagprijs van het aanbod in 2024 is met circa 11% gestegen ten opzicht van het voorgaande jaar. Regionaal kan dit afwijken en tussen woningtypen zit veel verschil in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

In de onderstaande tabel is te zien dat de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Midden-Drenthe net iets hoger is dan gemiddeld in Drenthe, maar lager dan gemiddeld in Nederland. Het afgelopen jaar is de gemiddelde verkoopprijs 6% gestegen in Midden-Drenthe (Drenthe 9%, Nederland 8%).

Figuur 3. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen



Bron: gegevens CBS statline, Kadaster

2.2 Sociale huursector Midden-Drenthe

De totale omvang van de sociale huurvoorraad (uitsluitend zelfstandige woningen) in Midden-Drenthe bedroeg op 31 december 2024 ongeveer 3.167 woningen.

Woningcorporaties Woonservice en Actium zijn de grootste aanbieders van (sociale) huurwoningen in de gemeente Midden-Drenthe.

Actium verhuurt 1.014 woningen en 24 intramurale zorgplaatsen in Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde. Woonservice verhuurt 2.153 woningen inclusief 53 intramurale eenheden, in de overige kernen van de gemeente, waarvan het grootste deel in Beilen en Westerbork. In het laatstgenoemde dorp beheert Woonzorg Nederland, een landelijke woningcorporatie, 145 seniorenwoningen (Derkshoes, Kruumtenhoses).

De woningcorporaties richten zich op de doelgroep voor sociale huur; mensen die niet of niet goed zelfstandig kunnen voorzien in passende, betaalbare huisvesting. Daarbij letten de corporaties op de lagere inkomens en op aandachtsgroepen, zoals ouderen, statushouders en ex-daklozen.

Thuis Kompas

Sinds april 2020 adverteren Woonservice en Actium hun woningen via het woonruimte-verdeelsysteem Thuis Kompas. Alle Drentse corporaties en huurdersorganisaties zijn hierbij aangesloten. De overgang naar Thuis Kompas maakt het voor alle woningzoekenden in Drenthe in één keer mogelijk om op alle vrijkomende sociale huurhuizen van alle negen aangesloten Drentse woningcorporaties te reageren. Sinds maart 2024 biedt Woonzorg Nederland haar (senioren)woningen ook aan via Thuis Kompas.

Verhuringen

In totaal werden er in de gemeente Midden-Drenthe 247 sociale huurwoningen (opnieuw) verhuurd. Van de 247 verhuurde woningen werden 214 woningen via reguliere manier – op basis van inschrijftijd - verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties is 111 reacties per woning. De gemiddelde inschrijfduur was circa 5 jaar (59 maanden) van de huurders aan wie in 2024 een woning is verhuurd. Onder inschrijfduur verstaan we het gemiddelde aantal jaren dat de huidige woningzoekenden staan ingeschreven. De grootste groep actief woningzoekenden uit Midden-Drenthe staat 1 tot 3 jaar ingeschreven. Er zijn grote verschillen in aantal reacties per woning (afhankelijk van type en ligging) en de inschrijfduur bij verhuur.

Omdat de historische reacties bij de overgang naar Thuis Kompas niet zijn meegegaan, is het helaas nog niet mogelijk om op dit moment iets te zeggen over de gemiddelde zoektijd. Vanuit de gegevens uit Thuis Kompas kan er nu alleen iets over inschrijftijd worden aangegeven. De verwachting is dat in 2025 meer gezegd kan worden over de gemiddelde zoektijd. Onder zoektijd verstaan we het gemiddelde aantal jaren tussen de eerste reactie van een woningzoekende en het moment van acceptatie (de verhuring) van een woning. Vooral deze zoektijd is interessant bij het interpreteren van de cijfers, omdat niet iedere woningzoekende actief op zoek is naar een huurwoning. Vaak is maar een klein percentage van het aantal ingeschreven woningzoekenden daadwerkelijk actief op zoek naar een woning. Het grootste deel staat uit voorzorg ingeschreven om alvast inschrijftijd op te bouwen en de slaagkansen daarmee te vergroten. Dit wordt ook gestimuleerd voor bestaande huurders en woningzoekenden.

Verhuringen naar woningtype

Een flat/appartement is in 2024 het meest verhuurde woningtype, gevolgd door een tussenwoning en hoekwoning. Op tussenwoningen komen gemiddeld de meeste reacties binnen. Op een bovenwoning de minste.

Wie zijn deze nieuwe huurders?

Opvallend is dat ongeveer 61% van de nieuwe verhuringen is aan een één persoonshuishoudens. Gevolgd door 18% aan twee personen en de rest van de verhuringen is aan huishoudens van drie of meer personen.

In de onderstaande tabel is het aantal nieuwe verhuringen per kern in de gemeente Midden-Drenthe weergegeven.

Figuur 4. Nieuwe verhuringen per dorp

	Aantal nieuwe verhuringen						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Actium	76	75	68	79	63	77	74
Bovensmilde	19	26	15	24	15	22	21
Hoogersmilde	8	12	15	14	7	11	12
Smilde	49	37	38	41	41	44	41
Woonservice	141	115	181	115	98	134	173
Beilen	82	81	111	69	59	76	124
Drijber	-	1	-	1	-	-	1
Elp	-	1	-	1	1	1	-
Hijken	1	3	1	2	3	2	1
Hooghalen	-	-	3	5	1	3	2
Mantinge	-	1	-	-	-	1	-
Nieuw-Balinge	11	6	4	6	2	1	3
Oranje	-	-	3	-	1	-	-
Orvelte	-	-	-	-	-	-	1
Smilde	-	-	-	1	-	-	-
Westerbork	38	15	53	21	28	47	36
Wijster	6	3	4	4	1	2	2
Witteveen	3	3	2	5	2	1	2
Zwiggelte	-	-	-	-	-	-	1
Totaal	217	190	249	194	161	211	247

Bron: Thuis Kompas

Herkomst nieuwe huurders

52,6% van de nieuwe huurders woonde al in Midden-Drenthe. Daarna komen de nieuwe huurders het meest uit de nabijgelegen gemeente Assen, Hoogeveen en Meppel. Iets meer dan 14% van de nieuwe huurders komt van buiten de regio (buiten het werkgebied van Thuis Kompas).

Kenmerken actief woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden in Midden-Drenthe is 5.436 en het aantal actief woningzoekenden is 736. Onder actief woningzoekenden wordt verstaan een woningzoekende die in het lopende kwartaal minimaal één keer op een woning heeft gereageerd. Let wel, binnen Thuis Kompas kunnen woningzoekenden ook reageren in andere gemeenten en mensen uit andere gemeenten kunnen reageren in Midden-Drenthe.

Van deze actief woningzoekenden is 60% alleenstaand. Opvallend is dat de huidige woonsituatie van deze actief woningzoekenden 44% starter of inwonend bij ouder is. 40% van de actief woningzoekenden heeft een huurhuis.

Verkoop van huurwoningen

In 2024 hebben de woningcorporaties 6 woningen verkocht, in 2023 waren dit er 9.

Figuur 5. Verkochte woningen corporaties in 2024 (bezit Midden-Drenthe)

Corporatie	Verkocht
Actium	0
Woonservice	6
Totaal	6

Bron: Actium, Woonservice

Met de opbrengst van de verkopen investeren de corporaties in nieuwbouw of kwaliteitsverbetering van haar bestaande bezit. Actium en Woonservice plaatsen woningen in de verkoop als het zogenaamd versnipperd bezit betreft, als het bijdraagt aan de verduurzamingsopgave van de corporatie of als de corporatie in bepaalde kernen weinig of een afnemende vraag naar (bepaalde typen) huurwoningen ziet of verwacht. Deze labeling hangt sterk samen met de demografische ontwikkelingen in de regio. De corporaties beogen met haar visie op verkoop haar bezit op zowel maatschappelijk als financieel verantwoorde wijze te verkopen. Actium heeft de afgelopen twee jaar een tijdelijke verkoopstop gehanteerd.

Woningen met het label 'verkoop' worden in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Wanneer de huurder de woning niet kan of wil kopen, kan de huurder de woning gewoon blijven huren. Bij het vrijkomen, na vertrek van de zittende huurder, komt de woning opnieuw in aanmerking voor verkoop en wordt de woning als verkoopwoning op de markt gebracht. De verkoop van deze woningen biedt kansen voor zittende huurders, starters en andere gegadigden die graag in de betreffende kern willen wonen.

Betaalbaarheid en passend toewijzen

Actium en Woonservice sturen actief op de betaalbaarheid van wonen voor de primaire doelgroepen conform de wetgeving voor passend toewijzen. De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende differentiatie van de huurprijzen.

Gemeentebreed is minimaal 85% van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens aangeboden en minimaal 95% onder de tweede aftoppingsgrens.

Figuur 6. Kernvoorraad naar netto huurprijzen (Stand 31-12-24) en streefhuurprijzen per woningcorporatie.

Opbouw huurwoningvoorraad	Actium				Woonservice			
	Netto huur		Streefhuur		Netto huur		Streefhuur	
DAEB	aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
≤ kwaliteitskortingsgrens	105	10,4%	76	7,5%	352	16,3%	39	1,8%
≤ 1 ^e aftoppingsgrens	835	82,3%	805	79,4%	1570	72,9%	919	42,7%
≤ 2 ^e aftoppingsgrens	54	5,3%	110	10,8%	151	7%	585	27,1%
≤ liberalisatiegrens	19	1,9%	23	2,3%	70	3,2%	460	21,3%
> liberalisatiegrens	1	0,1%	0	0,0%	9	0,4%	149	6,9%
Overig					0	0	0	0
Totaal zelfstandige woningen	1.014		1.014		2.153		2.153	

Bron: Actium, Woonservice

Huurprijsgrenzen 2024

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 454,47
T/m 1 ^e aftoppingsgrens	€ 454,47 - € 650,43
T/m 2 ^e aftoppingsgrens	€ 650,43 - € 697,07
T/m liberalisatiegrens	€ 697,07 - € 879,66
Boven liberalisatiegrens	> € 879,66

Huisuitzettingen

In 2024 vonden geen huisuitzettingen plaats in woningen van de corporaties in Midden-Drenthe. Wel is het aantal huurachterstanden bij beide corporaties licht toegenomen. Door vroegtijdig signaleren en ondernemen van actie hebben er bij beide corporaties uiteindelijk geen huisuitzettingen hoeven plaatsvinden. Huisuitzettingen vinden niet plaats op basis van alleen huurachterstand.

Huisvesting statushouders

Alle gemeenten in Nederland krijgen van het ministerie halfjaarlijks een taakstelling opgelegd om statushouders in de gemeente te huisvesten. De hoogte van de taakstelling is afhankelijk van onder andere de instroom van het aantal vluchtelingen in Nederland in relatie tot de grootte van de gemeente. Vanwege de verhoogde asielinstroom hebben we de afgelopen jaren een forse taakstelling gehad. In 2024 hadden we een taakstelling van in totaal 69 plus 20 achterstand uit 2023. De taakstelling hebben we niet behaald. In totaal zijn er in 2024 52 statushouders gehuisvest. Partijen zijn met elkaar in gesprek om te zoeken naar extra oplossingen.

3. Voortgang woningbouw Midden-Drenthe

Via de ontwikkeling van woningbouwplannen en herstructureringsprojecten spelen we in op de in de woonvisie 2023-2027 beschreven woningbehoefte en de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de voortgang van de woningbouw in Midden-Drenthe. Zowel een cijfermatig beeld over het aantal gesloopte en het aantal opgeleverde woningen, als een weergave van de stand van zaken van de lopende woningbouwinitiatieven in de gemeente.

Ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw en sloop

Op 31 december 2024 bestond de woningvoorraad in Midden-Drenthe uit 14.849 woningen. Dat zijn bijna 50 woningen meer dan het jaar eerder. De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad in Midden-Drenthe over de afgelopen jaren weer.

Figuur 7. Ontwikkeling woningvoorraad Midden-Drenthe

Midden-Drenthe	Nieuwbouw	Sloop	Eindstand woningvoorraad
2012	20	21	13.986
2015	21	41	14.030
2019	59	26	14.378
2020	50	35	14.415
2021	255	15	14.674
2022	60	50	14.704
2023	144	43	14.801
2024	56	11	14.849

Bron: CBS statline.

De eindstand van de woningvoorraad komt niet alleen tot stand door het aantal gesloopte woningen van de nieuwbouw af te trekken. Ook op andere manieren kunnen er woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd of onttrokken, bijvoorbeeld door het splitsen of samenvoegen van woningen of het veranderen van de gebruiksfunctie van een pand.

Woningen in aanbouw

Op 1 januari 2025 staan er in 46 woningen (exclusief recreatiewoningen) als zijnde in aanbouw geregistreerd. Het gaat hierbij om woningen waarvan de omgevingsvergunning al is verleend, maar de woning nog niet opgeleverd of gereed gemeld is.

De meeste woningen die in aanbouw zijn, staan in Beilen, zoals de koopappartementen op de hoek van de Ettenstraat. Daarnaast in Westerbork aan de Boerhof of in Drijber aan de Nijenkamp.

Bevolkingsopbouw

Op 1 januari 2025 telt Midden-Drenthe 34.021 inwoners. 102 mensen minder dan een jaar geleden.

Figuur 8. Inwonersaantal op 1 januari

Midden-Drenthe	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal inwoners	33.562	33.285	33.215	33.383	33.726	34.024	34.123	34.021

Bron: gemeente

Kaveluitgifte en –verkoop

De gemeente Midden-Drenthe geeft kavels voor woningbouw uit aan particulieren. Er zijn kavels te koop in verschillende de kernen. In 2024 zijn er 24 kavels verkocht.

Figuur 9. Kaveluitgifte Midden-Drenthe over 2024.

Kern	Kaveluitgifte
Drijber, Nijenkamp	3
Hoogersmilde	0
Beilen, Lievingerveld	5
Witteveen	0
Westerbork, De lindelaar	9
Westerbork, An de Boerbrink	6
Oranje	1
Wijster	0
Nieuw-Balinge	0
Hooghalen, Brootacker	0
Totaal	24

Woningbouwinitiatieven

Naast de uitgifte van woningbouwkavels wordt er via de ontwikkeling van woningbouwplannen en herstructureringsprojecten ingespeeld op de in de woonvisie beschreven woningbehoefte en de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Hieronder volgt een selectie van een aantal nieuwbouwprojecten waarvan de woningen in 2024 zijn opgeleverd, de planontwikkeling gevorderd is of de woningen in aanbouw zijn.

Het afgelopen jaar is er in verschillende kernen gebouwd en zijn plannen in voorbereiding. In Westerbork is de bouw van de starterswoningen aan de Lindehof gestart en is het appartementencomplex aan de Hoofdstraat 53 (12 koopappartementen) nagenoeg gereed. In het project An de Boerbrink zijn de laatste woningen in aanbouw. Voor de Bomenbuurt in Westerbork worden de plannen voor herstructurering (vervangende nieuwbouw) verder uitgewerkt.

In Beilen is gebouwd op Lievingerveld. En in Nagtegaal zijn de kavels aan de Wedebrink in de verkoop. In het najaar zijn de huurwoningen van het plan Jade B (naast de Lidl) opgeleverd, de realisatie van 12 appartementen (middenhuur) en 8 rijwoningen (huur). Aan de Acacialaan (realisatie 23 woningen sociale huur) en in het Havengebied (43 sociale huur en 12 betaalbare koop) zijn de woningen in aanbouw. Dit geldt ook voor het appartementencomplex Posthuys aan de Ettenstraat (realisatie 24 koopappartementen). In Beilen is tevens verder gewerkt aan de voorbereidingen rondom de realisatie van flexwoningen. In Smilde is de realisatie van flexwoningen niet haalbaar gebleken.

In Smilde is het appartementencomplex de Brugwachter in aanbouw (18 koopappartementen). Voor een locatie aan de Molenwijk in Smilde is een plan voor woningbouw in voorbereiding. Afgelopen najaar hebben omwonenden tijdens een inloopbijeenkomst kennis kunnen nemen van het plan. Op onze uitbreidingslocaties in de kleine kernen zijn de meeste kavels verkocht. Als reactie daarop zien we in diverse dorpen nieuwe wooninitiatieven ontstaan, bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), onder andere in Hooghalen, Nieuw-Balinge, Elp, Wijster, Hijken, De Broekstreek en Zwiggelte.

Als we kijken naar de prijsklassen waarin gebouwd wordt zien we dat er zowel in de huur als koop wordt gebouwd. Dit is in lijn met het indicatieve bouwprogramma uit de woonvisie.

4. Activiteiten wonen 2024 en vooruitblik 2025

In 2024 zijn er diverse activiteiten ondernomen op het beleidsterrein wonen, in lijn met de opgestelde woonvisie en het programma wonen. Activiteiten die bijdragen aan onze visie: prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst! In dit hoofdstuk wordt daarvan verslag gedaan en wordt er vooruitgekeken naar het jaar 2025.

4.1 Activiteiten wonen 2024

4.1.1 Beleid

Beleidsregels kavelsplitsing en beleidsregels woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen vastgesteld

In 2024 is het beleid kavelsplitsing vastgesteld door de gemeenteraad en in 2025 heeft het college de beleidsregels woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen vastgesteld. Door woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen toe te staan, kunnen we niet alleen extra woningen toevoegen om de druk op de woningmarkt te verlichten, maar ook een divers aanbod creëren dat aansluit op de wensen van starters en doorstromers. De kaders vergroten de mogelijkheden voor inwoners, stimuleren de doorstroming en bieden ruimte voor nieuwe, kleinere en betaalbare woonvormen, waardoor we adequaat kunnen inspelen op de veranderende demografie en de verstedelijkingsdruk vanuit omliggende gebieden. Sinds de vaststelling van het nieuwe beleid merken we een duidelijke toename in het aantal vragen en initiatieven rondom woningsplitsing en kavelsplitsing. We beoordelen of de initiatieven passen binnen de gestelde kaders.

Actualisatie starterslening en verzilverlening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) verstrekken we startersleningen aan de starters op de koopmarkt. Dit zijn huizenkopers die nog niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest. De starterslening overbruggt het verschil tussen de maximale hypotheek en de aankoopssom van de woning. Ook in 2024 hebben starters hier een beroep op gedaan. Vanwege de sterk gestegen woningprijzen hebben we de regeling geactualiseerd. De maximale koopsom is verhoogd naar €300.000 (was € 250.000). De actualisatie is begin 2025 vastgesteld.

Voor senioren die hun woning levensloopbestendig willen maken bieden we de Verzilverlening aan. Deze regeling is gelijktijdig met de startersregeling begin 2025 verruimd waardoor het nu ook mogelijk is om met de Verzilverlening (in combinatie met levensloopbestendige maatregelen) verduurzamingsmaatregelen te financieren. Daarnaast blijven we de komende periode inzetten om zowel de Verzilverlening als de Starterslening bij de inwoners van Midden-Drenthe onder de aandacht te brengen.

Meerjarige Prestatieafspraken woningcorporaties

In juni 2023 hebben we de meerjarige prestatieafspraken 2023-2027 met woningcorporaties Actium en Woonservice en beide huurdersorganisaties getekend. In het document hebben we afspraken vastgelegd over de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van de sociale huurvoorraad.

Elk jaar evalueren we de afspraken met elkaar. Dit gebeurt in een tripartiet overleg, waarbij de corporaties bestuurders, huurdersorganisaties Samen Sterk en MEVM en de gemeente vertegenwoordigd zijn. In 2024 hebben we de afspraken waar nodig aangescherpt en geactualiseerd. Deze aanpassingen zijn na vaststelling opgenomen in de bestaande prestatieafspraken. De huurderorganisaties Samen Sterk en MEVM hebben de actualisatie met een disclaimer ondertekend omdat ze zich zorgen maken over de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid.

We maken het komende jaar ook prestatieafspraken met Woonzorg Nederland, een landelijk opererende corporatie, die woningen heeft in Westerbork (Kruumtenhoes, Derkshoes).

Beleid Ruimte-voor-Ruimte

De ruimte-voor-ruimteregeling wordt geactualiseerd. Het nieuwe beleid ziet strenger toe op de landingslocaties van nieuwe compensatiewoningen in het buitengebied. Daarnaast wordt het maximaal aantal compensatiewoningen verruimd, hiermee biedt de regeling meer kansen voor betaalbare woningen.

4.1.2 Projecten

Woningbouwmonitor

Sinds eind 2023 beschikken we over de woningbouwmonitor van Shintolabs. In de raadsbrief van 26 maart 2024 is er informatie verstrekt over de voortgang van de woningbouwmonitor. Deze monitor is Drenthe-breed uitgerold door de provincie. Het is een instrument dat is ontwikkeld om gemeenten en provincie te ondersteunen in het monitoren van de voortgang van de woningbouwopgave en de regionale woondeals. De monitor is op dit moment nog in ontwikkeling. Het is de bedoeling dat er binnenkort een publieksversie van de monitor beschikbaar komt. Hiermee kunnen inwoners en belangstellenden via een interactieve kaart inzicht krijgen in de actuele woningbouwplannen in de gemeente.

Flexwonen Flexwoningen Eursingerweg

De realisatie van flexwoningen is een goede optie om woningen te realiseren voor spoedzoekers. Samen met Woonservice zetten wij ons in voor de bouw van 15 sociale huurwoningen aan de Eursingerweg in Beilen. Het is gebleken dat het financieel niet langer mogelijk is de woningen voor 15 jaar te plaatsen, zoals eerst de bedoeling was. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken zullen deze 30 jaar blijven staan. Begin dit jaar hebben omwonenden tijdens een inloopbijeenkomst kennis kunnen nemen van het plan.

4.1.3 Wervend Perspectief

Wervend Perspectief Beilen

Wonen heeft prioriteit één. Dit is een directe aanleiding om op zoek te gaan naar extra mogelijkheden om voor 2030 te starten met de bouw van woningen. Om hier in Beilen ruimte voor te bieden, is het noodzakelijk om, naast inbreidingslocaties, op zoek te gaan naar uitbreidingsmogelijkheden. Daarom is in 2023 begonnen met het project Wervend Perspectief Beilen (WPB). Op korte termijn zijn de gebieden Alting en Smalbroek mogelijk kansrijk voor woningbouw. Om na te gaan of de gebieden ook daadwerkelijk geschikt zijn, is

er verkennend onderzoek gedaan naar geluid, water, archeologie, stikstof, flora en fauna. Hieruit zijn geen dingen naar voren gekomen die de gebieden ongeschikt maken voor woningbouw. Er zijn wel aandachtspunten die verder onderzocht worden. De volgende stap in het proces is het opstellen van een 'nota van uitgangspunten' voor zowel Alting als Smalbroek. De verwachting is dat deze in oktober 2025 in de raad worden aangeboden.

4.1.4 Communicatie rondom wonen

In het afgelopen jaar hebben we ingezet op heldere en herkenbare communicatie over woningbouw in onze gemeente. Op sociale media hebben we laten zien dat er al veel gebouwd wordt. Een opvallend onderdeel hiervan was de serie 'Bouwfoto van de week', waarin we telkens een bouwlocatie in een ander dorp uitlichtten. Deze serie, met beelden van gebouwen, bouwvakkers en een karakteristieke dorpsfoto, geven een concreet beeld van de voortgang van de verschillende soorten projecten. Daarnaast is er in de krant van Midden-Drenthe in maart 2024 een special over wonen verschenen. Voor Wervend Perspectief Beilen is een aparte nieuwsbrief opgezet, die regelmatig verschijnt. Deze nieuwsbrieven informeren niet alleen, maar stimuleren ook participatie.

Dit jaar zetten we deze lijn voort en breiden we onze communicatie uit met nieuwe initiatieven zoals de serie van vier korte verhalen over succesvolle woningbouwinitiatieven in dorpen. Deze verhalen zijn verwerkt tot korte filmpjes, die gedeeld zijn op de socials van Midden-Drenthe.

Met deze aanpak blijven we bouwen aan vertrouwen, betrokkenheid en zichtbaarheid van onze woningbouwplannen in woord, beeld en samenwerking.

Samenwerking gemeentebreed

Daarnaast kijken we op het thema wonen nadrukkelijk verder dan de grenzen van onze eigen gemeente. Samenwerking en kennisdeling met andere gemeenten is essentieel. Daarom voeren we zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau gesprekken met onze buurgemeenten, waaronder Assen en binnen de regio Zuidwest-Drenthe. Deze samenwerking stelt ons in staat om van elkaar te leren, gezamenlijke uitdagingen te bespreken en waar mogelijk de krachten te bundelen. En daar waar kan, trekken we gezamenlijk op.

4.2 Vooruitblik 2025

Opkoopbescherming

Een van de actiepunten opgenomen in de woonvisie is dat we gaan onderzoeken of regelgeving als opkoopbescherming ons kan helpen om de schaarse woningen in de betaalbare segmenten beschikbaar te houden voor de doelgroep. De opkoopbescherming kan een mogelijkheid bieden er op te sturen dat betaalbare en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in de buurten waar schaarste versterkt wordt door het opkopen voor verhuur. Op basis van de beschikbare data hebben we een start gemaakt met de analyse. Hieruit maken we een verdere analyse in hoeverre woningen in de betaalbare categorie worden opgekocht voor verhuur en of het wenselijk is een dergelijke regeling in Midden-Drenthe in te stellen.

Uitvoeringsprogramma welzijn, wonen en zorg

Een van de actiepunten uit de woonvisie 2023-2027 is het opstellen van een uitvoeringsprogramma wonen en zorg in samenwerking met onze ketenpartners wonen, welzijn en zorg via het Welwozo-samenwerkingsverband. In het uitvoeringsprogramma wordt er een concrete invulling gegeven aan locaties, spreiding en randvoorwaarden rondom woonzorgoplossingen. Vorig jaar zijn hier de eerste stappen in gezet. De komende periode geven we hier een verdere invulling aan met alle partijen binnen het welwozo-samenwerkingsverband. De verwachting is dat het document in het najaar gereed is.

Verrijking regionale woondeals

In 2022 zijn de regionale woondeals Drenthe vastgesteld. In 2024 is er gestart met de verrijking van de regionale woondeals van de regio's Zuidoost en Zuidwest Drenthe. Het gaat hierin om een verdere kwalitatieve uitwerking rondom de volgende thema's: wonen en zorg voor ouderen, transformatie, herstructurering flexwonen, arbeidsmigranten en vakantieparken. Er zijn verkennende gesprekken geweest met adviesbureau Companen. Tijdens deze verkennende gesprekken zijn de bovenstaande thema's besproken en is er een verkenning geweest naar de randvoorwaarden waarbinnen afspraken gemaakt kunnen worden. Vanuit Drenthe willen we hierover wederkerige afspraken maken die we nodig hebben om deze eventueel hogere bouwambitie mogelijk en waar te kunnen maken. De verwachting is dat de verrijking dit jaar aangeboden wordt om te ondertekenen.

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Naast de actiepunten volgend uit de woonvisie 2023-2027 zijn er ook landelijke ontwikkelingen. Een van deze ontwikkelingen is de wet Versterking regie volkshuisvesting (wvrv). Het wetsvoorstel heeft als doel de regie op de volkshuisvesting in Nederland te versterken. Het voorstel beoogt wijzigingen in verschillende wetten, waaronder de Algemene wet bestuursrecht en de Woningwet, om overheden betere instrumenten te geven voor het sturen op de woningbouwopgave. Deze wet streeft de volgende doelen na: een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie te bouwen, voldoende betaalbare woningen realiseren, met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen, voor een eerlijke verdeling zorgen waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning. Met deze wet krijgen het Rijk, provincies en gemeenten de mogelijkheid om via instructieregels en -besluiten juridisch te sturen op de woningbouw. In februari is er een aangepast wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd en het aangepaste ontwerpbesluit bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ligt nu ter consultatie voor.

Urgentieverordening

Met de komst van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (wvrv) worden gemeenten verplicht te beschikken over een huisvestingsverordening voor in elk geval de urgent woningzoekenden, de urgentieverordening. Er is, met de provincie als penvoerder, een opdracht verstrekt aan RIGO om te komen tot een regionaal afgestemde urgentieverordening Drenthe breed. De gezamenlijke of geharmoniseerde urgentieregeling wordt uiteindelijk onderdeel van het Drentse woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas. Hoewel het een regionaal traject is om te komen tot een model-urgentieverordening, is het vaststellen van deze urgentieverordening aan de gemeenteraad. De raad wordt daarom hierover komend jaar op verschillende moment betrokken en geïnformeerd.

Provinciaal woningmarktonderzoek en verdiepingsslag gemeente Midden-Drenthe

De provincie Drenthe laat een woningmarktonderzoek uitvoeren om de actuele woningbehoefte in kaart te brengen. Afgelopen najaar heeft de provincie STEC gevraagd dit onderzoek uit te voeren. De verwachting is dat het provinciaal onderzoek voor de zomer is afgerond. Aanvullend op het provinciaal woningmarktonderzoek voeren we in Midden-Drenthe en verdiepingsslag uit waarin analyses op gemeenteniveau worden uitgevoerd. De verwachting is dat hier rond de zomer de eerste conceptresultaten van bekend zijn. Deze verdiepingsslag kunnen we gebruiken als input voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma.

Dorpenoverleg Midden-Drenthe wooninitiatieven in de kleine dorpen

Het dorpenoverleg Midden-Drenthe heeft routekaarten ontwikkeld voor verschillende wooninitiatieven. Dit heeft het dorpenoverleg gedaan op basis van de input en gesprekken met de gemeente, provincie en BOKD. Op dit moment zijn er drie routekaarten beschikbaar namelijk, wooninitiatieven voor Verenigingen van Dorpsbelangen (DB), wooninitiatieven voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO), wooninitiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast zijn de routekaarten voor wooninitiatieven voor huur en wooninitiatieven voor het opsplitsen van kavels en/of huizen nog in voorbereiding. In verschillende kleine kernen in Midden-Drenthe spelen op dit moment wooninitiatieven voor CPO-projecten waarin de gemeente en het impulsteam wonen van de provincie ondersteuning biedt. Hierin trekken we ook samen op met het dorpenoverleg ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Zo heeft het dorpenoverleg afgelopen jaar een bijeenkomst 'woonplannen in kleine kernen' georganiseerd, waarin de mogelijkheid was ervaring en kennis te delen en ideeën op te doen.
