

JAARVERSLAG WONEN 2023



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 2023 hebben ondernomen. Activiteiten die bijdragen aan onze visie zoals beschreven in de woonvisie 2023 – 2027. Het laatste jaarverslag wonen is uit 2020. In de jaren 2021 en 2022 is geen jaarverslag wonen opgesteld omdat toen uitvoering is gegeven aan het woningmarktonderzoek 2021 en het opstellen van de woonvisie, die in mei 2023 is vastgesteld.

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 kavelverkopen 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, verder afnemend aanbod.

Net als voorgaande jaren is het aanbod te koop staande woningen beperkt. Landelijk stonden er in het vierde kwartaal van 2023 26,5% minder huizen te koop in vergelijking met een jaar eerder (Bron: NVM).

De mate waarin het aanbod afneemt is sterk regionaal afhankelijk, maar ook in Midden-Drenthe is deze trend zichtbaar (3,3% minder t.o.v. voorgaande jaar). Vergeleken met het voorgaande jaar zijn de verkooptijden stabiel.

Door de verdere afname van het aantal woningen dat te koop staat zijn de woningprijzen weer verder gestegen. 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 2023 de vrijstaande woning in Midden-Drenthe het meest verkochte woningtype. Daarna is het meest verkochte woningtype de twee-onder-een kapwoning. Echter, van beiden zijn minder verkocht dan in de jaren 2018, 2019 en 2020. In totaal zijn er in 2023 292 woningen verkocht.

Figuur 1. Aantal verkochte woningen naar type

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

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 het tweede kwartaal van 2023 de meeste woningen zijn verkocht.

Figuur 2. Verkochte woningen per kwartaal

Verkochte woningen Midden-Drenthe 2023	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Aantal verkocht	62	85	75	70
Gemiddelde verkooptijd in dagen	47	35	41	45

Bron: NVM

Verkooptijden

Landelijk gezien zijn de verkooptijden in vergelijking met voorgaande jaren nog iets verder is afgenomen. Deze trend zien we ook terug in Midden-Drenthe. De gemiddelde verkooptijd in 2023 was 42 dagen (Bron: NVM). Ter vergelijking: in 2017 was de gemiddelde verkooptijd nog 184 dagen, 2018 79 dagen en in 2019 77 dagen en in 2020 64 dagen.

Ontwikkeling woningprijzen

De vraagprijs van het aanbod is in 2023 licht gedaald. De prijs, die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning, is in het vierde kwartaal van 2023 toegenomen met 6,3% in vergelijking met een jaar geleden. Echter, over heel 2023 is de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning licht gedaald. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen 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 hoger is dan gemiddeld in Drenthe, maar lager dan gemiddeld in Nederland. Het afgelopen jaar is de gemiddelde verkoopprijs met circa 9% gedaald in Midden-Drenthe (Drenthe -2%, Nederland -3%).

Figuur 3. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen

Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Midden-Drenthe	222 046	212 424	300 377	349 627	400 341	364 967
Drenthe	205 264	194 566	266 616	316 653	355 510	349 757
Nederland	239 530	230 194	334 488	386 714	428 591	416 153

Bron: 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 2023 ongeveer 3.154 woningen.

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

Actium verhuurt 1.015 woningen en 24 intramurale zorgplaatsen in Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde. Woonservice verhuurt 2.139 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 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 acht 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 211 sociale huurwoningen (opnieuw) verhuurd. Van de 211 verhuurde woningen werden 165 woningen via reguliere manier – op basis van inschrijftijd - verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties is 108 reacties per woning. De gemiddelde inschrijfduur was circa 5 jaar (61 maanden) van de huurders aan wie in 2023 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

De tussenwoning is in 2023 het meest verhuurde woningtype, gevolgd door flat/appartement en hoekwoning. Op de tussenwoningen komen gemiddeld de meeste reacties binnen (170 reacties). Op de flat/appartement de minste: gemiddeld 29 reacties.

Wie zijn deze nieuwe huurders?

Opvallend is dat ongeveer 60% van de nieuwe verhuringen is aan een één persoonshuishoudens. Gevolgd door ruim 25% 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
Actium	76	75	68	79	63	77
Bovensmilde	19	26	15	24	15	22
Hoogersmilde	8	12	15	14	7	11
Smilde	49	37	38	41	41	44
Woonservice	141	115	181	115	98	134
Beilen	82	81	111	69	59	76
Drijber	-	1	-	1	-	-
Elp	-	1	-	1	1	1
Hijken	1	3	1	2	3	2
Hooghalen	-	-	3	5	1	3
Mantinge	-	1	-	-	-	1
Nieuw-Balinge	11	6	4	6	2	1
Oranje	-	-	-	-	1	-
Smilde	-	1	3	1	-	-
Westerbork	38	15	53	21	28	47
Wijster	6	3	4	4	1	2
Witteveen	3	3	2	5	2	1
Totaal	217	190	249	194	161	211

Herkomst nieuwe huurders

62,5% van de nieuwe huurders woonde al in Midden-Drenthe. Daarna komen de nieuwe huurders het meest uit de nabijgelegen gemeente Assen, Tynaarlo en Borger-Odoorn. 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 4.683 en het aantal actief woningzoekenden is 669. 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. 39% van de actief woningzoekenden heeft een huurhuis.

Verkoop van huurwoningen

In 2023 hebben de woningcorporaties 9 woningen verkocht, in 2020 waren dit er 7.

Figuur 5. Verkochte woningen corporaties in 2023 (bezit Midden-Drenthe)

Corporatie	Verkocht
Actium	4
Woonservice	5
Totaal	9

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.

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 31-12-23) en streefhuurprijzen per woningcorporatie.

Opbouw huurwoningvoorraad	Actium				Woonservice			
	Netto huur		Streefhuur		Netto huur		Streefhuur	
DAEB	aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
≤ kwaliteitskortingsgrens	129	12,7%	76	7,4%	352	16,5%	39	1,8%
≤ 1 ^e aftoppingsgrens	830	81,7%	806	79,4%	1557	72,8%	906	42,4%
≤ 2 ^e aftoppingsgrens	34	3,3%	111	10,9%	151	7,1%	585	27,3%
≤ liberalisatiegrens	22	2,2%	22	2,2%	70	3,3%	460	21,5%
> liberalisatiegrens	0	0%	0	0%	9	0,4%	149	7,0%
Overig	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal zelfstandige woningen	1.015	100%	1.015	100%	2.139	100%	2.139	100%

Bron: Actium, Woonservice

Huurprijsgrenzen 2023

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 452,50
T/m 1 ^e aftoppingsgrens	€ 452,51 - € 647,19
T/m 2 ^e aftoppingsgrens	€ 647,20 - € 693,60
T/m liberalisatiegrens	€ 693,61 - € 808,06
Boven liberalisatiegrens	> € 808,07

Huisuitzettingen

In 2023 vonden geen huisuitzettingen plaats in woningen van de corporaties in Midden-Drenthe. Wel hadden bij Actium 48 van de in totaal 1.015 huurders in 2023 een huurachterstand. Woonservice telde eind 2023 38 huurders met een huurachterstand. 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 2023 hadden we een taakstelling van in totaal 75 plus 1 achterstand uit 2022. De taakstelling hebben we niet behaald. In totaal zijn er in 2023 56 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 2023 bestond de woningvoorraad in Midden-Drenthe uit 14.801 woningen. Dat zijn bijna 100 woningen meer dan het jaar eerder. In Drents perspectief doet Midden-Drenthe het met deze ontwikkeling goed en ligt met deze aantallen hoger dan het landelijke gemiddelde. 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

Bron: CBS statline. * Voorlopige cijfers. Deze kunnen nog bijgesteld worden.

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 2024 staan er in de WOZ administratie 79 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. Deze keer vooral in Lievingerveld. Ook aan de Boerhof in Westerbork wordt gebouwd. In Smilde zijn de woningen aan De Draai opgeleverd. Verder worden er hier en daar in de kleinere kernen woningen toegevoegd.

Bevolkingsopbouw

Op 1 januari 2024 telt Midden-Drenthe 34.123 inwoners. 99 mensen meer dan een jaar geleden.

Figuur 8. Inwonersaantal op 1 januari

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

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 2023 zijn er 18 kavels verkocht.

Figuur 9. Kaveluitgifte Midden-Drenthe over 2023.

Kern	Kaveluitgifte
Drijber, Nijenkamp	1
Hoogersmilde	2
Beilen, Lievingerveld	10
Witteveen	1
Westerbork, De lindelaar	2
Westerbork, An de Boerbrink	2
Oranje	0
Wijster	0
Nieuw-Balinge	0
Hooghalen, Brootacker	0
Totaal	18

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 2023 zijn opgeleverd, de planontwikkeling vergevorderd is of de woningen in aanbouw zijn.

In verschillende kernen zijn woningen in aanbouw. In de kleine kernen op de uitbreidingslocaties (veelal gaat het om de laatste kavels). In Wijster kan er gebouwd worden aan de Boerkoelweg. Eind 2023 is in Beilen gestart met de bouw van het project 'Jade B' (naast de Lidl): de realisatie van 12 appartementen (middenhuur) en 8 rijwoningen (huur). Dit project wordt naar verwachting eind dit jaar opgeleverd. Binnenkort start ook de bouw van het appartementencomplex en grondgebonden woningen op de hoek Torenlaan-Nassaukade (sociale huur), de realisatie van 23 woningen aan de Acacialaan (sociale huur), de Grote Driestraat – Grote Drift (43 sociale huur en 12 betaalbare koop) en realisatie van 24 koopappartementen aan de Ettenstraat. Daarnaast wordt in Beilen verder gebouwd op Lievingerveld en Nagtegaal.

In Westerbork wordt nog gebouwd in het plan An den Boerbrink. Aan de Lindehof is een groep starters in gezamenlijkheid bezig om 8 starterswoningen te realiseren. Tevens is een complex met 12 koopappartementen aan de Hoofdstraat 53 in aanbouw. In Smilde is de bouw gestart van 18 appartementen aan de Veenhoopsweg (koop).

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 2023 en vooruitblik 2024

In 2023 zijn er diverse activiteiten ondernomen op het beleidsterrein wonen, in lijn met de opgestelde woonvisie. 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 2024.

4.1 Activiteiten wonen 2023

Vaststelling woonvisie 2023 – 2027

In mei 2023 is de woonvisie 2023 - 2027 vastgesteld. Met de woonvisie geven we richting aan het wonen in Midden-Drenthe. We beschrijven in onze visie hoe we tegen de opgaven aankijken, wat onze ambities zijn en wat we gaan doen zodat onze inwoners prettig kunnen (blijven) wonen. In de woonvisie staan zes belangrijke ambities:

1. Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag
2. Betaalbaar wonen
3. Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg
4. Woonkansen voor bijzondere doelgroepen
5. Bestaande woningen verduurzamen
6. Leefbare kernen en buurten

Programma Wonen

In december 2023 is het Programma Wonen vastgesteld. De focus van het Programma Wonen ligt op de realisatie van de nieuwbouwopgave uit de woonvisie. Het primaire doel is de realisatie van circa 1.700 woningen in de periode tot 2030. Om de doelen uit het programma te realiseren wordt gewerkt vanuit drie programmalijnen. Deze komen voort vanuit de eerder ingezette drie sporenstrategie op wonen, te weten:

1. Visies en beleidskaders voor wonen op orde
2. Uitvoering en planning woningbouwinitiatieven
3. Inzet op Wervend Perspectief Beilen

Bij de drie programmalijnen zijn acties geformuleerd die de komende jaren worden uitgevoerd.

Wervend Perspectief Beilen

Er is een woningbouwopgave. 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. In de woonvisie is te lezen dat de opgave fors is en in Beilen het grootst. Om voldoende woningen te realiseren wordt ingezet op inbreiding, herstructurering en uitbreiding. 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). Hierin is gestart met een verkennend onderzoek naar waar eventueel mogelijkheden voor woningbouw buiten de kern zijn. Dit onderzoek is uitgevoerd door het bureau Land-iD uit Arnhem. In het rapport is te lezen welke informatie is verzameld, welke kansen er zijn rondom Beilen en welke randvoorwaarden nodig zijn. Op korte termijn zijn de gebieden Alting en Smalbroek mogelijk kansrijk voor woningbouw. Om na te gaan of de gebieden ook daadwerkelijk geschikt zijn,

moeten de komende periode onderzoeken uitgevoerd worden. In 2024 wordt hierover een voorstel aan de raad voorgelegd om deze onderzoeken te starten.

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. Als het nodig is, maken we nog extra afspraken met elkaar. Onderwerpen die in 2023 hoog op de agenda staan zijn: beschikbaarheid van locaties en betaalbaarheid van de voorraad, het levensloopbestendig maken van de voorraad.

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

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.

4.2 Vooruitblik 2024

Ontwikkeling beleid woningsplitsing en bewoning van bijgebouwen

In 2023 zijn we gestart met het ontwikkelen van beleid woningsplitsing en bewoning van bijgebouwen. Met de ontwikkeling van dit beleid willen we een stap zetten in de richting van het (snel) realiseren van voldoende kwalitatieve woningen. Afgelopen jaar zijn er verschillende interviews gehouden met gemeenten die al beleid op dit vlak hebben ontwikkeld om kennis en ervaringen op te halen. Op dit moment wordt er onderzocht binnen welke kaders we deze ontwikkelingen in Midden-Drenthe mogelijk willen maken. Het streven is dit voor de zomer van 2024 af te ronden.

Onderzoek flexwonen

De realisatie van flexwoningen is een goede optie om woningen te realiseren voor spoedzoekers. Het blijkt tevens ook een dure oplossing. Op dit moment wordt de haalbaarheid van flexwoningen op twee locaties binnen de gemeente onderzocht. Hieruit blijkt dat het lastig is deze locaties tot ontwikkeling te brengen door de tijdelijkheid van de woningen en dat het lastig is een sluitende businesscase op te stellen.

Startersleningen

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) verstrekken we leningen aan starters op de koopmarkt. Dit zijn huizenkopers die nog niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest. Vaak zijn dit jongeren in de leeftijd tussen de 20 en 35 jaar.

Een starterslening overbruggt het verschil dat een starter op het inkomen kan lenen en het bedrag dat nodig is voor de aankoop van een eerste koopwoning. De starterslening kan zowel voor een nieuwbouwwoning als voor een bestaande woning worden aangevraagd en is maximaal 20% van de verwervingskosten, met een maximum van € 25.000,00.

In 2023 hebben zes starters een beroep gedaan op de gemeente voor een lening voor de aankoop van hun eerste woning. Het aantal toegekende leningen is de afgelopen jaren stabiel maar minder dan in de beginjaren. Dit is grotendeels te verklaren door het afgenomen woningaanbod in de betaalbare categorie en gestegen prijzen op de woningmarkt. In Beilen en Westerbork neemt het aandeel woningen in de betaalbare categorie steeds verder af, dit geldt in mindere mate voor Smilde.

Figuur 10. Aantal verstrekte startersleningen

Starterslening	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beilen	6	4	3	0	0	0	1	0
Smilde	3	2	2	1	0	1	0	1
Westerbork	0	2	0	0	0	1	0	3
Bovensmilde	0	0	2	1	0	1	1	1
Overige kernen	2	0	2	1	2	1	2	1
Totaal	11	8	9	3	2	4	4	6

Verzilverlening

Voor senioren die hun woning levensloopbestendig willen maken bieden we de Verzilverlening aan. Deze lening is bedoeld voor senioren met een bescheiden inkomen en vermogen. Vaak ontbreekt het deze groep senioren aan de financiële middelen omdat het vermogen in stenen zit. De overwaarde van de woning kan dan worden gebruikt om de aanpassingen te financieren. In 2023 is één lening verstrekt. In totaal zijn er nu sinds de regeling bestaat in Midden-Drenthe twee leningen verstrekt. Op dit moment zijn we aan het onderzoeken of we de regeling kunnen verruimen door de Verzilverlening ook mogelijk te maken voor financiering van verduurzamingsmaatregelen. De verwachting is dat dit in het najaar van 2024 vastgesteld kan worden. Daarnaast willen we komende periode gaan inzetten op bewustwording van de Verzilverlening bij de inwoners van Midden-Drenthe door de voorlichting hierover te intensiveren.

Leefbaarheid en wijkverbetering: Herstructurering Bomenbuurt Westerbork

Woonservice heeft een grote opgave met betrekking tot haar woningbestand in de Bomenbuurt in Westerbork betreffende de verduurzaming en sloop/nieuwbouw van 116 huurwoningen. In het plangebied zijn 99 koopwoningen in particulier bezit. Als gevolg van deze opgave is er een opgave in de (her)inrichting van het openbaar gebied in de Bomenbuurt. De gemeente heeft, vanaf oktober 2019 de wijkverbetering van 'De 6 lanenbuurt' opgenomen als één van de uit te voeren projecten. De partijen willen zoveel mogelijk de opgaven samen met de inwoners vanuit het plangebied oppakken. Een dergelijk aanpak sluit aan bij de participatiedoelstellingen van de partijen. De herstructurering wordt toekomstbestendig en kan als voorbeeld dienen voor duurzaam wonen. Er wordt ook

gekeken naar de kwaliteit van de openbare ruimte, het parkeren, de sociale cohesie en de bereikbaarheid van voorzieningen. Om het gemeenschappelijke belang te benadrukken is in 2023 een intentieovereenkomst getekend tussen Woonservice en de gemeente. Als eerste fase is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de Eikenlaan, Beukenlaan, Meidoornlaan, Esdoornlaan en Acacialaan. Dit is gebeurd in nauwe samenwerking met de inwoners van de Bomenbuurt, vertegenwoordigd in de bewonersgroep. Het gaat in deze fase om sloop en nieuwbouw van 42 huurwoningen.

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. Afgelopen maart zijn hier de eerste stappen in gezet. De komende periode geven we verdere invulling aan de uitwerking met alle partijen.

Verrijking regionale woondeals

In 2022 zijn de regionale woondeals Drenthe vastgesteld. Afgelopen januari 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, flexwonen 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. Daarnaast speelt een mogelijke herijking van de regionale woondeals. Het Rijk wil de aantallen genoemd in de woondeal 2022 ophogen. Vanuit Drenthe willen we hierover wederkerige afspraken maken die we nodig hebben om deze eventueel hogere bouwambitie mogelijk en waar te kunnen maken.

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). 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.

Algemene ontwikkelingen

Naast de actiepunten volgend uit de woonvisie 2023-2027 zijn er ook landelijke ontwikkelingen. Een van deze ontwikkelingen is de wet Versterking regie volkshuisvesting. 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. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is in maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd.
