

WOONVISIE NOORDENVELD

SAMEN LUKT HET

SEPTEMBER 2023



VOORWOORD

*"Hier kom ik weg, hier stiet ons huus
Bliikbaar kom ik daor altied weer terecht
Hier kom ik weg"*

Uit: Hier kom ik weg, Daniel Lohues

Beste inwoners van Noordenveld,

Noordenveld is een prachtige gemeente om in te wonen. Een mooie groene omgeving, goede voorzieningen en een regio die kansen biedt voor jong en oud. Een plek waar mensen zich mee verbonden voelen.

De noodzaak om nieuwe woningen te bouwen is duidelijk. Onze bevolking verandert en onze gemeente groeit. Jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen hebben allemaal behoefte aan een passende woning. We willen er voor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, zodat iedereen een plek heeft om thuis te noemen. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat deze nieuwe woningen op een verantwoorde manier worden geplaatst, met respect voor ons waardevolle landschap.

De woonopgave gaat echter niet alleen over het bouwen van nieuwe woningen. We hechten ook veel waarde aan het verduurzamen van bestaande woningen en wijken. En aan de leefbaarheid en voorzieningen, die van groot belang zijn voor het welzijn van onze inwoners. We willen ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor mensen met speciale zorgbehoeften, zodat iedereen de zorg en ondersteuning kan krijgen die nodig is.

Met trots presenteer ik dan ook de woonvisie Noordenveld 'Samen lukt het'. Het opstellen van deze woonvisie hebben we samen gedaan met onze inwoners en ook met lokale deskundigen. Ik wil dan ook iedereen bedanken die heeft meegewerkt aan deze woonvisie. Samen kunnen we werken aan een gemeente Noordenveld waar het goed wonen is, waar mensen zich verbonden voelen met elkaar en met het landschap.

Kirsten Ipema,
Wethouder gemeente Noordenveld





INLEIDING	4
1 SAMEN LUKT HET	9
2 RUIMTE MAKEN VOOR WONEN	12
3 BETAALBAAR WONEN	26
4 DUURZAME KWALITEIT	39
5 WONEN, WELZIJN, ZORG	47
6 UITVOERING	68
BIJLAGEN	75

INLEIDING

Woonvisie: blijven werken aan woonkwaliteit

Met deze woonvisie leggen we als gemeente vast hoe we blijven werken aan de hoge woonkwaliteit in onze gemeente, tegelijk ruimte biedend aan de grote woonvraag in onze gemeente. We willen graag ruimte geven aan initiatief en sturen op kwaliteit. Dat doen we voor onze huidige en toekomstige inwoners. Dat lukt samen met vele partners, zoals corporaties, zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen. Wonen hangt samen met vele andere thema's, zoals duurzaamheid, zorg, zorgvuldig ruimtegebruik: daartussen leggen we de verbanden.

Een wettelijk belangrijke basis voor afspraken

Een woonvisie helpt ook bij het nakomen van onze wettelijke plicht: voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, als antwoord op de nog te vormen gemeentelijke woonzorgvisie die alle gemeenten moeten opstellen, als onderbouwing bij het maken of beoordeling van vele initiatieven voor woningbouw.

Met visie aan de slag

Deze visie kijkt tien jaar vooruit en geldt als kader in elk geval tot 2028. In 2027 evalueren we de visie, of eerder als daar aanleiding voor is binnen de Raad. De visie bevat een uitvoeringsagenda op gemeente- en kernniveau. Deze wordt periodiek geëvalueerd. Bovendien monitoren we de voortgang van de woningbouwproductie. In elk hoofdstuk staan aan het begin de belangrijkste keuzes en acties. We geven aan welk soort initiatieven gewenst zijn, hoe we daarnaar kijken, wat partijen van ons als gemeente mogen verwachten, waarin we zelf het initiatief nemen.

Enquête en gesprekken als bouwsteen

Voor deze visie gebruikten we onderzoeken en beleidsdocumenten (lokaal en landelijke kaders). Ook vroegen we inwoners naar hun ideeën, met behulp van een enquête. Daarover gingen we in gesprek, in dorpen, met corporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, zorgpartijen en medewerkers van de gemeente.

Centrum-, basis- en woondorpen, landelijk gebied

We onderscheiden centrum-, basis- en woondorpen, en landelijk gebied. Voor alle dorpen zetten we ons in. Deze indeling helpt ons om keuzes te maken die passen bij de schaal van elk dorp.

De drie centrumdorpen

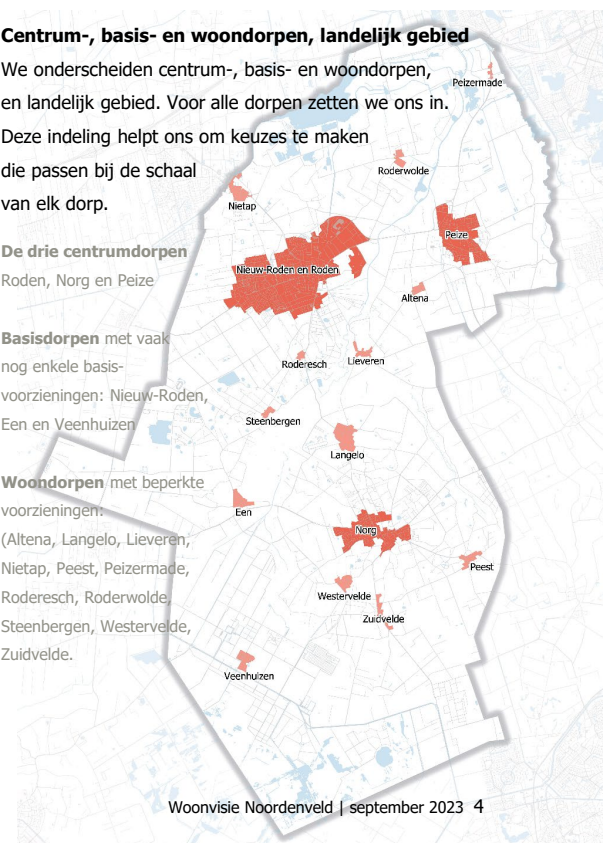
Roden, Norg en Peize

Basisdorpen met vaak

nog enkele basisvoorzieningen: Nieuw-Roden, Een en Veenhuizen

Woondorpen met beperkte voorzieningen:

(Altena, Langelo, Lieveren, Nietap, Peest, Peizermade, Roderesch, Roderwolde, Steenbergen, Westervelde, Zuidvelde, Veenhuizen)



INLEIDING

In stappen naar een visie

Maptionnaire

We vroegen inwoners om hun mening te geven via een Maptionnaire, een online enquête. Inwoners konden onder meer op de kaart aangeven waar wel en niet gebouwd moet worden en waar iets aangepakt moet worden. In totaal hebben bijna 800 inwoners van Noordenveld de enquête ingevuld in het najaar van 2022. Zie ook bijlage.

Vier dorpsavonden

In oktober waren er vier dorpsavonden waar we met inwoners spraken. We spraken met hen in Peize, Roden & Nieuw-Roden, Norg en Langelo (kleinere kernen avond). Zie bijlage 3 voor een samenvatting van de uitkomsten.

Lokale kennis

In september 2022 spraken we met corporaties, huurdersorganisaties, makelaars en ontwikkelaars. Zie bijlage 1 voor de rode draad van deze gesprekken.

Gerichte zorg- en welzijnsbijeenkomsten

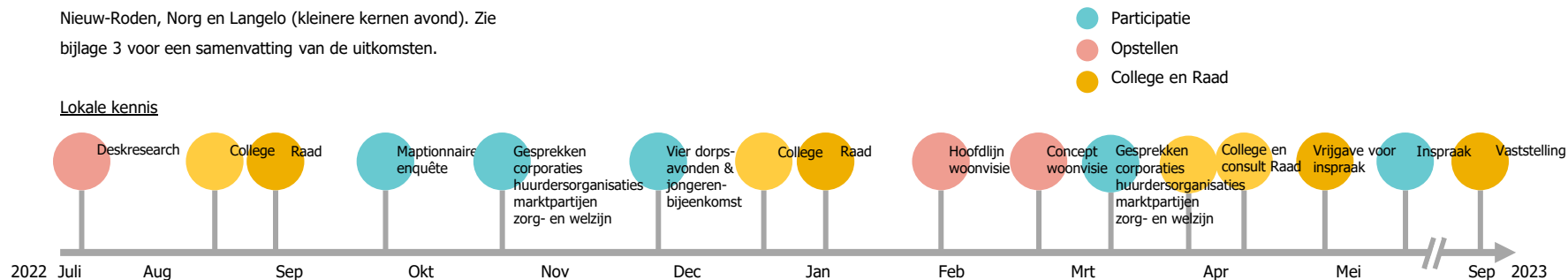
In een parallel proces aan de woonvisie spraken we, verspreid over drie bijeenkomsten, met verschillende zorgpartijen en welzijnspartijen. Zie bijlage 1 voor de rode draad van deze gesprekken / bijeenkomsten.

Nauwe samenwerking met een projectgroep

In interne overleggen, met inzet vanuit meerdere disciplines, gaven we richting en inhoud aan de visie.

Betrokkenheid College en Raad

Na elke tussenstap was er afstemming en debat met het college en de gemeenteraad. De Raad is aan het begin van het proces geïnformeerd over de te nemen stappen, en halverwege twee keer om te spreken over inhoudelijke dilemma's. Door het college en de Raad werd het document vrijgegeven voor inspraak. De reacties zijn verwerkt. Op 28 september heeft de Raad het besluit genomen over de Woonvisie.



ACHTERGROND: DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

Landelijk: Nationale Woon- en Bouwagenda

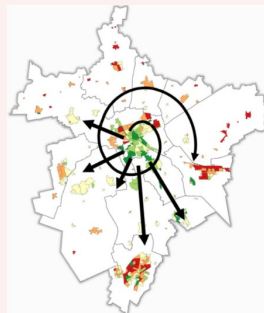
Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft onder leiding van Hugo de Jonge verschillende programma's uitgerold. Volkshuisvesting is hiermee weer kerntaak van de overheid. De diverse programma's zetten in op het verbeteren van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod. Concreet is de doelstelling om 900.000 woningen toe te voegen tot 2030, waarvan 2/3 betaalbaar is en met een evenwichtige verdeling over gemeenten. Ook gaat het om voldoende woningen voor aandachtsgroepen. Het doel is een duurzame huisvesting voor iedereen mogelijk te maken, ook in kwetsbare gebieden. De verschillende programma's en thema's zijn verweven in de opbouw van de woonvisie.

Trendanalyse regio Groningen Assen

Onderzoek naar de woonbehoefte in de regio Groningen-Assen (2019, update 2022) wijst op een behoefte aan 21.000 woningen tussen 2022 en 2030 en nog eens 15.000 woningen tussen 2030 en 2040.

Regionale verstedelijkingsstrategie

Veel opgaven overstijgen gemeentegrenzen en vragen om een gezamenlijke langetermijnperspectief. De *Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen* omvat dit. De verstedelijkingsstrategie stelt 7 ontwikkelprincipes centraal waaraan woningbouwplannen getoetst worden. Deze principes moeten zorgen voor een gezonde en duurzame leefomgeving waarin ook de omgeving meeprofiteert. Als NOVEX*-gebied heeft de regio inmiddels een bijzondere status waarin Rijk, provincies en gemeenten samenwerken aan het toevoegen van woningen.



Werking van de woningmarkt (KAW, 2019)



Ruimtelijke ontwikkelstrategie regio (Zwarte Hond, 2021)

Regionale woondeal Noord-Drenthe en RGA

De Drentse gemeenten spraken af tenminste 13.000 woningen te bouwen tot en met 2030, de Noord-Drentse gemeenten bijna 4.000, Noordenveld 707. Dat is opgenomen in de Drentse woondeal en de woondeal van de regio Groningen Assen. De woningbehoefteprognose is cijfermatig onderbouwd in de trendanalyse RGA uit 2022. Een plancapaciteit van 1.300 woningen is een veilige keuze om vertraging en uitval te overbruggen. Bekende projecten zijn Peize Zuid, Norg Oosterveld en Roden Vrijtijdsboulevard. Maar er zijn meer locaties nodig. Deze opgaven komen terug in deze woonvisie. Onderdeel van de woondeal is dat er ook voldoende sociale huur- en koopwoningen worden toegevoegd. De woondeal gaat in op voorwaarden om tot aantallen te komen: de rol van gemeente, provincie en Rijk daarin. De gemeenten vragen het Rijk om te helpen plannen uitvoeringsgereed te maken. Deze actuele woonvisie is onderdeel van de afspraken: doorlopend actueel onderzoek en beleid hanteren.

** In het programma NOVEX werken alle overheden samen een ruimtelijk voorstel voor zestien aandachtsgebieden. Het gaat om gebieden met een ruimtelijke opgave van nationaal belang.*

ACHTERGROND: DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

Coalitieakkoord: Samen bouwen aan Noordenveld

Het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan Noordenveld' legt de nadruk op 'doen'. Gezamenlijk plannen maken en uitvoeren om Noordenveld verder te brengen. Het is een akkoord op hoofdlijnen waarin een select aantal opgaven is vastgelegd. Deze opzet biedt flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden. Pijlers in het akkoord zijn woningbouw en duurzaamheid, thema's die ook terug te vinden zijn in de woonvisie. Noordenveld ziet in dat er meer en sneller gebouwd moet worden en zet in op het toevoegen van 800-1.000 nieuwe woningen tot 2040. Daarnaast is er de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Communicatie en participatie staan centraal in het akkoord om betrokkenheid van belanghebbenden in projecten te waarborgen. Ook is er specifiek aandacht voor doelgroepen en het inzetten van instrumenten. Het coalitieakkoord vormt het startpunt voor de gemeente om gezamenlijk verder te bouwen aan Noordenveld.

Omgevingsvisie: Noordenveld 2030

De omgevingsvisie schets het perspectief hoe Noordenveld

zich ontwikkelt richting 2030. Vijf kernwaarden staan centraal in de visie: transparant, leefbaar, groen, ondernemend en duurzaam. Noordenveld wil in 2030 dé netwerksamenleving en dé fietsgemeente van Noord-Nederland, en dé duurzaamste gemeente van Drenthe zijn. De huidige omgevingsvisie wordt op korte termijn geactualiseerd, waarbij ook de keuzes in deze woonvisie een bouwsteen vormen.

De Noordenveldse Kwaliteitsgids

Noordenveld waarborgt een unieke woonkwaliteit, vastgelegd in de *Noordenveldse Kwaliteitsgids*. Het vormt een onderlegger voor beleid om zuinig om te gaan met de kwaliteit van wonen en leven. Het is een aanvulling en uitwerking van de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. De gids brengt ruimtelijke karakteristieken in beeld en omvat principes die als bouwstenen binnen plannen kunnen dienen. Noordenveld herbergt namelijk alle Drentse esdorpenlandschap tot de veenkolonie. De kwaliteitsgids biedt houvast hoe om te gaan met de karakteristieken en

kwaliteiten van Noordenveld bij toekomstige plannen en ontwikkelingen. Niet alleen voor het behoud van het landschap en dorpsgroen, maar ook voor het realiseren van kwalitatief goede woningen en een prettig en gezonde leefomgeving. De centrale gedachte is hoe dit behouden kan worden in de tijd om zo de unieke woonkwaliteit van Noordenveld in stand te houden.

Gids Omgevingskwaliteit Noordenveld

Noordenveld slaat een nieuwe weg in passend bij de Omgevingswet. De Gids Omgevingskwaliteit, ook wel de *eigentijdse Noordenveldse welstandsnota* genoemd, vervangt de Welstandsnota als ruimtelijk kader. De inzet is minder regels en meer maatwerk om te zorgen dat ieder plan past bij Noordenveld en de wensen van bewoners of gebruikers. De gids stelt een aantal 'ontwerpprincipes' centraal om plannen aan te toetsen. De drie basisprincipes stellen dat het gebouw 1) een helder ontwerpidee heeft; 2) het op de plek past; en 3) het zorgvuldig vormgegeven is. Deze principes moeten er voor zorgen dat plannen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

ACHTERGROND: DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

Warmtevisie en Duurzaam Noordenveld

Noordenveld stelt duidelijke ambities. Noordenveld wil in 2030 dé duurzaamste gemeente van Drenthe zijn (Omgevingsvisie) en in 2040 energieneutraal zijn (Coalitieakkoord). De overstap naar duurzame energie is een grote stap, een stap waarin gemeenten een belangrijke rol hebben. In 2021 stelde de raad de Warmtevisie Noordenveld vast. Dit is een uitwerking van het landelijk Klimaatakkoord op gebied van het duurzaam verwarmen en aardgasvrij maken van woningen. Om tot een toekomstbestendig Noordenveld in 2040 te komen is het programma Duurzaam Noordenveld opgesteld. Dit programma geeft de verduurzaming handen en voeten. Binnen het programma zorgen een schone lucht, een gezonde bodem en een goede waterbalans samen voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier.

Lokaal: dorpsvisies

Ook lokaal liggen er al de nodige plannen binnen Noordenveld, waaronder verschillende dorpsvisies. In deze woonvisie reageren we daarop, onder meer in hoofdstuk 6 – uitvoeringsagenda met dorpsagenda's.

Peize (door Dorpsbelangen Peize):

Het 'Dorpsplan Peize 2020-2024' benadrukt het open en landelijke karakter van het dorp met veel groen. Dit is een kwaliteit die moet blijven, ook als Peize groeit. Het is een dorp waar het prettig wonen en leven is, terug te zien in de bewonerswaardering. Er moet voldoende ruimte blijven voor een gemengde bevolkingssamenstelling. Hier moet binnen plannen naar gekeken worden. Vooral starters en senioren verdienen extra prioriteit.

Norg (door Belangen Vereniging Norg):

Het dorpsplan Norg 'Dromen, denken, doen' zet zeven thema's centraal om Norg nog mooier te maken. Het gemeenschapsgevoel en de landschappelijke ligging maken

Norg gewild en er is altijd wat te doen. Norg is naast een woondorp een toeristisch dorp. Binnen zeven centrale thema's wil Norg wensen en ideeën gezamenlijk uitwerken tot uitvoerbare projecten. Samenwerking is hier cruciaal waar juist ook de input van de lokale bevolking een centrale positie heeft.

RAS (door Dorpsbelangen RAS en Stichting RAS):

De 'RAS-visie 2017' is de gezamenlijke visie voor de dorpen Roderesch, Alteveer en Steenberg. Ondanks dat elk dorp een eigen identiteit heeft, is er een onderlinge verbondenheid. Dit Naoberschap is springlevend, maar biedt ruimte voor versterking. Het resulteert in acht centrale thema's waar de komende jaren aandacht en energie op gericht gaan worden. Vanuit deze thema's wordt toegewerkt naar concrete actiepunten.

Hoe wil jij hier straks wonen?

Vrije kavels Koopwoningen Huurwoningen

Oosterveld
Buitengewoon Norg

www.oosterveldnorg.nl

1

SAMEN LUKT HET

1 SAMEN LUKT HET

Noordenveld: een unieke woonkwaliteit

Nergens is het zo goed wonen als in Noordenveld. Dat vinden wij niet alleen zelf, het blijkt ook uit onderzoek dat inwoners gezonder, veiliger en gelukkiger zijn dan elders. Noordenveld heeft een unieke combinatie van kwaliteiten (zie het kader), verscholen in meer en minder meetbare en kenmerken. We zien dit terug in de woningvraag: een lokale behoefte in alle dorpen én een regionale toestroom, met name naar de dorpen Roden en Peize, die ook op langere termijn blijft bestaan.

Mensen raken snel thuis in Noordenveld

Noordenveld heeft sterke banden met omliggende gemeenten en er is al decennialang toestroom vanuit vele plekken in Nederland. Deze toestroom helpt onze dorpen vitaal te houden, in een goede mix van jong en oud, met meer of minder bestedingsruimte, gezond of zorgbehoevend. Het is mooi om te zien dat inwoners snel thuis raken in onze dorpen, lokaal verankerd raken. Naoberschap ontstaat ook als je van buiten komt.

Belangrijke doelen, meer dan alleen wonen

Naast het toevoegen van woningen, heeft Noordenveld te maken met dossiers die in het hele land spelen, en in Noordenveld op een eigen manier. Zoals betaalbaar wonen, leefbare buurten, duurzaam wonen, behoud van bereikbaarheid van onze dorpen. En dat met aandacht voor onze verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, ouderen, lage inkomensgroepen, mensen met een zorgvraag, specifieke woonbehoeften zoals begeleid wonen, woonwagenbewoners en statushouders.

Achtergrond: de brede welvaart van Noordenveld

In onderzoek naar brede welvaart van de Universiteit Utrecht valt de gemeente Noordenveld in positieve zin op. Op nagenoeg alle criteria van welvaart scoort de regio relatief hoog. Vooral de veiligheid, het onderwijs en het milieu zijn in Noordenveld erg goed, vergeleken met de rest van Nederland. Ook gaven veel inwoners aan dat zij gelukkig en tevreden met het leven zijn. Daarnaast is de woning vaak naar wens en hebben er veel mensen (goedbetaald) werk.

Zelf denken we dat er aanvullende bijzonderheden zijn waardoor het zo goed wonen is in Noordenveld. Het zit hem ook in de combinatie van complete en levendige voorzieningendorpen, tusseliggende kernen en landelijk gebied. Het zit in de kleinschaligheid en de intieme sfeer van het wonen en leven, in rust maar ook dynamiek door bijvoorbeeld toerisme, in de sociale verbanden die er zijn in de dorpen. Dat is iets om zuinig op te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen willen we dat dit behouden blijft.

1 SAMEN LUKT HET

De balans vinden: behoud en ontwikkeling

We willen de Noordenveldse kwaliteit behouden en versterken. Het gaat om het vinden van een goede balans tussen behoud van wat er is en ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Daar sturen we als gemeente zelf op, door het voortouw te nemen bij een aantal grotere woonlocaties. En we bieden ruimte voor lokaal initiatief. Met nieuwe ontwikkelingen ontstaan er kansen voor starters, doorstromers en nieuwe toestroom van een variatie aan doelgroepen. Het zorgt voor dynamiek en draagvlak onder voorzieningen.

We kiezen voor kwaliteit

We zijn zuinig op onze kwaliteit van wonen en leven. De Noordenveldse Kwaliteitsgids brengt ruimtelijke karakteristieken in beeld, van esdorpenlandschap tot veenkolonie. De gids gaat in op behoud van landschap en dorpsgroen, kwalitatief goede woningen en ontwerp, een prettige en gezonde leefomgeving en over het behoud daarvan in de tijd. In deze woonvisie geven we aanvullend overwegingspunten mee om af te wegen wanneer een

wooninitiatief meerwaarde heeft op het gebied van woonbehoefte, locatiekeuze en urgentie.

Voortouw nemen, uitnodigen, meewerken

Soms nemen wij als gemeente het voortouw bij een ontwikkeling, waaronder enkele grotere projecten. Voor plekken waar we graag iets zien gebeuren, maar waar dit niet vanzelf ontstaat, werken we binnen de Omgevingsvisie een vorm van 'ontwikkelingsplanologie' uit: we nodigen uit en geven kaders mee. Tegelijk zien we dat inwoners, corporaties, ondernemers zelf met initiatief komen. We willen maximaal meedenken om initiatieven mogelijk te maken, binnen geldende wet- en regelgeving en onze kwalitatieve kaders. Om daarin effectief te zijn, wegen we initiatieven eerst globaal af op kans van slagen en kwaliteit. Onze kaders formuleren we op hoofdlijnen en te behalen doelen. Zolang die in beeld blijven, kunnen we als gemeente ruimte geven en 'los laten'. Dit kunnen we alleen bieden, wanneer we als gemeente onze organisatie versterken. Daar maken we in 2023 werk van.

Visie: Noordenveld in 2030

Wanneer we vooruit kijken naar het jaar 2030, zien we een krachtige, gewilde woongemeente. De dorpen – groot en klein – en het landelijk gebied vormen samen een vitaal netwerk. Elke plek is anders, maar overal is het goed wonen en leven. Mensen hebben wat te kiezen, of ze hier nu geboren zijn of net instromen in de gemeente. In de drie grote kernen is al volop gewerkt aan wonen: invullen van lege plekken, herbestemmen van gebouwen en aanvullend aantrekkelijke projecten aan de rand van het dorp. Alles met respect voor het karakter en de groene kwaliteit van dorpen en het landelijk gebied. Alle doelgroepen zijn bediend doordat we hebben ingezet op gevarieerde woningtoevoeging. In de kleinere kernen kregen de aanwezige voorzieningen een impuls doordat we zorgden voor woningbouw op maat en behoud van bereikbaarheid. Het zorgde er voor dat mensen in hun eigen omgeving stappen vooruit kunnen maken. We maakten maximaal gebruik van de energie van inwoners, bedrijven en organisaties om hier aan bij te dragen, door ze ruimte te bieden voor goede en innovatieve plannen.



2

RUIMTE MAKEN VOOR WONEN

1. VOLDOENDE, PASSENDE WONINGEN
2. ZORGEN DAT PLANNEN DOORGAAN
3. NIEUWE WOONVORMEN
4. KWALITEIT STAAT VOOROP
5. BESTAANDE BUURTEN IN EEN HOOFDROL

2 RUIMTE MAKEN VOOR WONEN

2.1 Voldoende passende woningen

Om starten, doorstromen en instromen in Noordenveld mogelijk te maken, zijn er genoeg bouwlocaties nodig of panden om te herbestemmen: een plancapaciteit van 1.300 tot en met 2030. Als ondergrens houden we de regionale woningbouwafspraken aan. Als gemeente leggen we de ambitie hoger en we zorgen daarbij bovendien voor enige overmaat in onze plannen. Door 'adaptief' te programmeren bewegen we mee met de veranderingen in de tijd. Voor het grootste deel van de woonvraag is een 'basisprogramma' nodig, met daarin bekende vormen van wonen, verspreid over de dorpen. Daarover maken we afspraken met ontwikkelende partijen in de markt en de corporaties.

2.2 Zorgen dat plannen doorgaan

De woonbehoefte is groot. En in elk dorp zijn er behoeften, kleinschalig, soms grootschalig. Onze prioriteit ligt bij het verder brengen van bestaande initiatieven en bij een reeks sleutellocaties bij de drie grote kernen. Ondertussen werken we aan een passend programma in alle dorpen. Bekende plannen maken we concreter. Aanvullend wijzen

we plekken aan waar ontwikkeling wenselijk is en kunnen er spontane initiatieven komen.

2.3 Nieuwe woonvormen: plek geven in plannen

Aanvullend op het basisprogramma zien we een steeds grotere rol voor nieuwe vormen van wonen en ontwikkelen en kleinschalige initiatieven van lokale particulieren, in nieuwbouw of in herbestemmen van panden. Daar staan we voor open.

2.4 Kwaliteit staat voorop

In alle gevallen zijn we zuinig op een unieke kwaliteit van Noordenveld, zoals vastgelegd in onze Kwaliteitsgids en in deze woonvisie. Voor elke ontwikkeling werken we daarom met de daarin genoemde kwaliteitseisen.

2.5 Bestaande buurten in een hoofdrol

Nieuwbouw is van belang, maar de meeste huizen staan er al, in bestaande buurten in de dorpen. Zij vervullen een hoofdrol in de doorstroming en in het vinden van een passende woning. Daar draagt dit woonbeleid aan bij.

Uitgelichte keuzes en acties in dit hoofdstuk

- Actie 2a. Focus op sleutellocaties. In Norg en Peize: Oosterveld en Zuid, in Roden naast Vrijetijdsboulevard urgent concreet maken Roden-Zuid en Maatlanden.
- Actie 2b. Doorgaan met bekende plannen in andere dorpen. In gesprek en plannen concreter maken.
- Actie 2c. Plancapaciteit creëren voor 1.300 woningen voor realisatie van 1.000 woningen (Woondeal).
- Actie 2d. Stroomlijnen behandeling nieuwe initiatieven.
- Actie 2e. Ons woonteam versterken: cruciaal voor focus op grote locaties én lokaal initiatief begeleiden.
- Actie 2f. Monitoring: data en gesprekken. Adaptief programmeren: versnellen of vertragen.
- Actie 2g. In de omgevingsvisie het principe 'uitnodigingsplanologie' uitwerken.
- Actie 2h. Bundelen van plannen voor verbetering van woningen en omgeving.
- Doorlopend: sturen op kwaliteit (toetsingskader): mix aan woningen, prijsklassen en doelgroepen, meer variatie, ook zorggeschikt. Soms het voortouw nemen: actieve grondpolitiek, externe middelen aantrekken.

ACHTERGROND: ONDERZOEK NAAR DE WOONVRAAG

Noordenveld blijft voorlopig groeien

Bij het vastleggen van onze ambitie in aantallen woningen, houden we vast aan de regionale woondeal. Zie de figuur: daarin staan de aantallen *per jaar* voor de periode 2022 t/m 2030, met een toelichting. Opgeteld streven we naar 1.000 woningen in 9 jaren, met een ondergrens van 800. Deze aantallen liggen tussen de minimale en maximale inschatting zoals in 2021 berekend in het regionale woningmarktonderzoek.

Voor de kwantitatieve behoefte gebruiken we het gemeentelijke woningmarktonderzoek uit 2020 en het regionale motievenonderzoek uit 2019. In Noordenveld is er een lokale behoefte in alle dorpen, en een regionale toestroom naar vooral Roden en Peize. Vooral gezinnen kiezen daar voor. In de kleinere kernen gaat het om maatwerktoevoeging. Ook na 2030 blijft Noordenveld waarschijnlijk groeien.

Er zijn onzekerheden, die tot meer of minder woningen leiden:

Woningbehoefte – afspraken en ambitie 2022 tot en met 2030 (9 jaren)

130 per jaar	RGA-onderzoek 'hoog' (het maximaal haalbare)	<i>een plus op de plannen is mogelijk, maar geen doel</i>
110 per jaar	Woondeal 'hoog' (ambitie, cf. trendanalyse RGA)	Afspraak en realisatie 1.000 tot 2022 t/m 2030: dan 1.300 plancapaciteit creëren
100 per jaar	RGA-onderzoek 'midden'	
90 per jaar	Woondeal 'laag' (ondergrens, cf. trendanalyse RGA)	Roden 550 realisatie (ondergrens 425) 725 plannen maken Lokale vraag & instroom
70 per jaar	RGA-onderzoek 'laag'	Peize 275 realisatie (ondergrens 200) 350 plannen maken Lokale vraag & instroom
		Norg 100 realisatie 125 plannen maken Vooral lokale vraag
		Andere dorpen 100 realisatie 125 plannen maken Vooral lokale vraag

- Meer behoefte: Nederland is een gewild land om te wonen. Sinds enkele jaren is er een beweging vanuit de Randstad naar de regio's, vanwege drukte, hoge prijzen, mogelijkheid tot werken op afstand. Vanuit de stad Groningen is er een stroom van mensen die meer ruimte en groen zoeken. Op termijn is het denkbaar dat mensen kiezen voor plekken die minder kwetsbaar zijn voor klimaatverandering, zoals Noord-Drenthe.
- Minder behoefte: Perioden van grote vraag en stagnatie wisselen elkaar af. Juist wanneer de woningmarkt stagneerde, zagen we dat kernen met weinig voorzieningen, op afstand van steden en zonder speciale aantrekkingskracht op mensen van buiten het dorp, als eerste kwetsbaar zijn voor overschotten.

Meer sociale huur nodig

Er zijn meer sociale huurwoningen nodig. We gaan uit van 30% in het bouwprogramma. Dat is meer dan waar het onderzoek in 2020 van uitging. In het hoofdstuk 'Betaalbaar wonen' verklaren we deze inschatting. Ook bij toevoeging voor instromers houden we 30% aan.

ACHTERGROND: ONDERZOEK NAAR DE WOONVRAAG

Vraag hangt af van wat Groningen realiseert

Een belangrijk deel van de toestroom uit de stad Groningen komt voort uit een behoefte aan groen, ruim en dorps wonen. Een deel van hen zou in Groningen blijven, wanneer de stad meer inspeelt op die vraag. Het is van belang om de plannen voor ruim en groen wonen voor regionaal zoekenden onderling goed af te stemmen, tussen de stad Groningen en gemeenten zoals Noordenveld.

Type woningen: doorstrom of directe vraag?

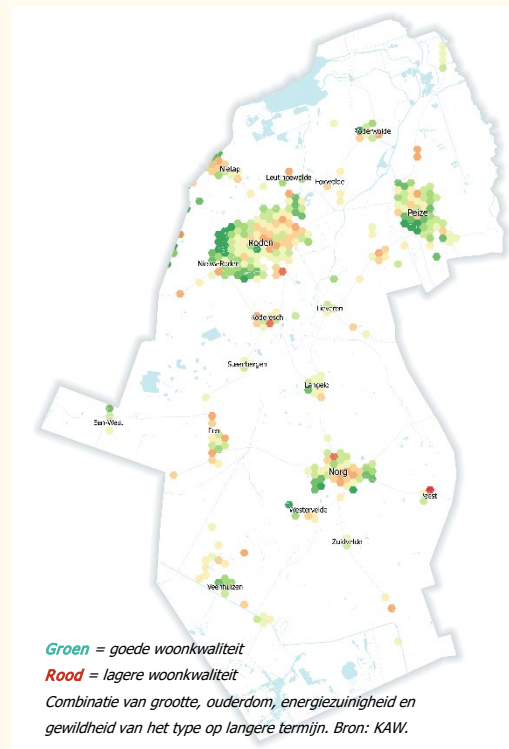
Uit marktonderzoek blijkt een grote vraag naar ruime gezinskoopwoningen, aangevuld met andere producten. Ondertussen heeft Noordenveld al een grote voorraad aan zulke woningen, maar zij komen niet altijd vrij. Bouwen voor doorstroming bij senioren leidt tot beter (her)gebruik van bestaande gezinswoningen en speelt uiteindelijk ook betaalbare woningen voor starters vrij. De praktijk is weerbarstig: senioren blijken honkvast, makelaars en ontwikkelaars wijzen op de urgente behoefte om ook nieuw te bouwen voor starters, en bewoners bevestigen dat vooral starters en senioren bediend moeten worden.

Bouw ook geschikte woningen voor ouderen

Doordat Noordenveld vergrijsd, is er vraag naar meer woningen die geschikt zijn voor ouderen. Deels gaat het om 'normale' nulredenwoningen voor ouderen die zelfstandig wonen, met of zonder zorgondersteuning. Deels gaat het ook om meer beschutte woonvormen. Het gaat om een belangrijk aandeel van het totale bouwprogramma. Denk niet alleen aan appartementen maar ook aan bijvoorbeeld hofjes. In grotere kernen zal sprake moeten zijn van een substantieel bouwprogramma, in kleinere kernen is alles maatwerk. Zie ook het hoofdstuk over wonen en zorg in deze visie.

Vernieuw op specifieke plekken

In sommige straten of buurtjes vraagt de bestaande voorraad om een impuls. Het gaat vaak om vroeg-naoorlogse rijtjes of appartementen. Vernieuwing is noodzakelijk om buurten aantrekkelijk te houden. Corporaties doen dat al wel met sloop-nieuwbouw of renovatie, maar er zijn ook genoeg koopwoningen die om aandacht vragen. Zie ook de kaart hiernaast.



2.1 VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN

Ambitie: 1.000 bouwen, dan 1.300 programmeren.

In onze woondeal met de provincie en het Rijk spraken we af om van 2022 tot en met 2030 (9 jaren) 707 woningen toe te voegen. Wij houden 1.000 als ambitie aan. Dit aantal valt binnen de bandbreedte die uit recent regionaal woningmarktonderzoek naar voren komt, waarin gebruik gemaakt is van landelijke en provinciale prognosemodellen en actuele trendcijfers en motievenanalyses van verhuizers.

- Hoogste prioriteit ligt bij het ontwikkelen van sleutellocaties: 325 reeds geplande woningen in Norg (Oosterveld), Peize (Zuid) en Roden (Vrijetjidsboulevard), en het concreet maken van zoeklocaties voor nog eens 300 woningen (met name bij Roden, waaronder sleutellocatie Roden-Zuid). Zie ook paragraaf 2.2
- Aanvullend werken we aan plannen oplopend tot 1.300 woningen. Dat is 30% meer dan ons doel, maar nodig om te kunnen reageren op planvertraging en –uitval.

We maken nu ruimte, ook voor de langere termijn

Na 2030 vlakt de behoefte aan extra woningen regionaal af, omdat steeds meer bestaande woningen vrij komen. Het precieze aantal vanaf 2030 leggen we nu niet vast, maar we sorteren er ruimtelijk en procedureel op voor dat ook dan ruimte nodig is om woningen toe te voegen. Door nu voldoende keuzevrijheid te creëren in onze planlijst, kunnen we ook op langere termijn op tijd in de behoefte voorzien.

Met adaptief programmeren blijven we flexibel

Hoeveel straks voldoende is, valt nu niet precies te zeggen. Dat hoeft ook niet, wanneer we flexibel meebewegen. Dat houdt in: steeds voor meerdere jaren in zoveel mogelijk dorpen ruimte voor woningbouw aanbieden: een deel in concrete plannen, een deel als zoekgebieden. In de grotere dorpen gaat het om meerdere locaties en smaken van wonen tegelijkertijd. In kleinere dorpen gaat het vaak om één of enkele plekken of woningen – altijd op maat.

- We houden rekening met de lange aanlooptijd bij het maken van plannen en beginnen op tijd met

vervolglocaties. Onderdeel van ons werk is om jaarlijks te toetsen of er in dorpen ruimtegebrek dreigt.

- We monitoren zowel de woonvraagontwikkeling als de ontwikkeling van woningen. Dat doen we cijfermatig, maar ook door te blijven overleggen met de corporaties en minstens jaarlijks te spreken met een afvaardiging van marktpartijen. Monitoring is ook deel van de woondeal met het ministerie.
- Plannen richten we zo in dat versnelling of vertraging geen groot probleem is. Bijvoorbeeld door in fases te werken, of slim aan te haken op bestaande infrastructuur.
- Waar nodig proberen we een ontwikkeling te versnellen of te vertragen, bijvoorbeeld bij ruimtelijke urgentie, doelgroepen die niet aan bod komen, of het voorkomen van ongewilde concurrentie tussen locaties.
- We stemmen af met provincies, buurgemeenten en regio.

2.1 VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN

Met een gevarieerd basisprogramma meters maken

Het woningmarktonderzoek en gesprekken met marktpartijen, corporaties en bewoners, geven inzicht in de benodigde woningen voor de komende jaren voor alle kernen. Het schema hiernaast geeft indicaties mee tot 2030, per kern

- Opgeteld streven we naar 1.000 woningen tot 2030, met 800 als ondergrens
- Bij het maken van plannen geldt een extra 30% (planuitval- en vertraging)

Dit basisprogramma helpt om de doorstroming te versnellen en zo verhuisketens op gang te brengen. Daarin is met name voor de kernen Roden en Peize een grote bandbreedte opgenomen. Door hun sterke relatie met de stad Groningen is een snelle groei mogelijk waar deze kernen binnen de heersende woningbouwopgave te maken krijgen met meer instroom. In de andere kernen is de behoefte meer lokaal van aard.

- In alle plannen rekenen we met 30% sociale huur en 30% koop tot €355.000 (Woondeal).
- Er is behoefte aan 'hofjes': woningen geschikt voor kleine huishoudens, ook als zij zorgbehoevend zijn, met een tuintje of gezamenlijke buitenruimte.
- Bij bouwen voor extra instroom neemt het benodigde aandeel gezinswoningen naar verhouding toe, met name vrijstaand en tweekappers.
- In de drie grote kernen verwachten we dat 10% vrije sector huur in een behoefte voorziet, maar we sturen hier niet actief op aan.
- In kleinere dorpen rekenen we met 'lokaal maatwerk'; de situatie per dorp is bepalend voor het aantal.
- De bandbreedtes gaan uit van beperkte doorstroming onder ouderen. De aantallen zijn een ondergrens. Meer appartementen en 'hofjes' leidt tot meer doorstroming.
- Bewoners vragen om gemengde buurten qua woningtypes, ook als het om kleinere aantallen gaat.
- Bewoners vragen speciale aandacht voor betaalbaarheid en kansen voor starters. Zie ook hoofdstuk 3.

						
Roden						
Doel: 425-550	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+	+	+	125-175
Middenhuur**			+	+	+	25-50
Koop tot 355.000		+/++	+	+	+	125-175
Koop daarboven	++	+		0/+	0/+	125-175
Peize						
Doel: 200-275	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+	+	+	60-85
Middenhuur**			+	+	+	ca. 25
Koop tot 355.000		+/++	+	+	+	60-85
Koop daarboven	++	+		0/+	0/+	60-85
Norg						
Doel: Ca. 100	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+	+	+	25-35
Middenhuur**			0/+	0/+	0/+	tot 10
Koop tot 355.000		+/++	+	+	+	25-35
Koop daarboven	++	+		0/+	0/+	25-35
Andere kernen						
Doel: ca. 100	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Huur (sociaal of midden**)						tot 25
Koop tot 355.000			alle types: lokaal maatwerk			30-45
Koop daarboven			aantallen: alle dorpen samen			30-45

* Aantallen zijn afgerond. Optellen van bandbreedtes leidt tot meer dan het totaal: dan keuzes maken voor het een of het ander.
 ** Middenhuur: mogelijk met een klein aandeel dure huur / boven de €1.000. Het zwaartepunt licht echter tussen €808=€1.000.

2.2 ZORGEN DAT PLANNEN DOORGAAN

Goede monitoring opzetten, op tijd bijsturen

De gemeente monitort of de optelsom van plannen aansluit bij deze leidraad en aandachtspunten. Per dorp (zie hierna) staat een weergave van de situatie begin 2023: de behoefte versus de bekende plannen. Die bevindingen en latere monitoringsuitkomsten spelen mee bij het maken van afspraken met marktpartijen en corporaties.

Het woonteam werkt aan resultaat

Noordenveld moet tempo maken. Dit betekent: prioriteit bij het realiseren van locaties voor woningbouw:

1. Doorontwikkeling van een volgende fase in Norg (sleutellocatie Oosterveld);
2. In Peize (sleutellocatie Zuid) zorgen voor afronding van de reeds vergevorderde planvorming;
3. In Roden inzetten op uitbreidingen (sleutellocatie Zuid en Maatlanden), en de centrumontwikkeling / Vrijtijdsboulevard;
4. Ontwikkeling in Nietap (locatie Thedemaborg);
5. Bij Nieuw-Roden realisatie van Zuidpoort-Terheijl.

Uitnodigingsplanologie: loslaten waar dat kan

De nieuwe Omgevingswet maakt ruimte voor 'uitnodigingsplanologie'. Dan bepaalt de gemeente op hoofdlijnen waar ruimtelijk veranderingen gewenst zijn. Noordenveld werkt in haar Omgevingsvisie haar manier van werken uit en kiest plekken waar de gemeente initiatiefnemers uitnodigt om binnen vooraf opgestelde randvoorwaarden met een initiatief te komen. Zo kunnen we loslaten, en toch regie houden op kwaliteit en volkshuisvestelijke doelen.

Versterking van ons woonteam: een voorwaarde

We willen locaties versneld ontwikkelen, richting geven aan initiatieven op specifieke plekken. En we willen aanvullende initiatieven verwelkomen, beoordelen op kwaliteit en passendheid binnen kaders, regels en wetten, en waar mogelijk zo snel als kan verder brengen. Een voorwaarde om dat waar te maken, is versterking van ons woonteam. Daar zetten we in 2023 op in. Aanvullend willen we gebruik maken van het Impulsteam Wonen van de provincie Drenthe.

Ontwikkelingen versnellen: hulpbronnen inzetten

Om ontwikkelingen kracht bij te zetten, werken we samen met de provincie Drenthe, de corporaties en regio / buurgemeenten. Het kan gaan om het delen van expertise maar ook om samenwerking met bijvoorbeeld een van de corporaties of ontwikkelaars bij planontwikkeling. Ook gaat het om benutten van landelijke regelingen (Woondeals, Woningbouwimpuls) en provinciale of lokale instrumenten (zoals de knelpuntenpot). We zijn alert op hulpmiddelen in de vorm van subsidies of menskracht.

Soms het voortouw en soms actieve grondpolitiek

Om regie te hebben op ontwikkellocaties, maken we in gevallen gebruik van onze mogelijkheid tot het aankopen van locaties, via de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of door directe aankoop. Dat doen we bijvoorbeeld in situaties die urgent zijn of kansrijk, maar waar zonder onze betrokkenheid onvoldoende tot stand komt, urgente doelgroepen niet bediend worden. Daar waar partijen zelf vooruit kunnen, laten wij zoveel mogelijk aan hen.

2.2 ZORGEN DAT PLANNEN DOORGAAN

Roden

- De behoefte in Roden is 425-550 woningen tot 2030. Met de huidige plannen voor binnendorpse locaties kan Roden daarin niet voorzien.
- De projecten binnendorps zijn gericht op appartementen (diverse kleinere projecten) en gezinswoningen (waaronder sleutellocatie Vrijetijdsboulevard).
- Roden heeft aanvullend locaties nodig voor 300-350 woningen tot 2030, waaronder uitbreidingsruimte, om op tijd, in voldoende aantallen en met de juiste projecten in de behoefte te voorzien. Vanwege de lange voorbereidingstijd van locatieontwikkeling is concrete actie hierop urgent. Het is verstandig om daarbij ook te kijken naar de periode 2030-2040, waarin er naar verwachting ook nog een behoefte zal zijn. Behoud van karakteristiek dorpsgroen is hier belangrijk.
- Samen met de corporaties zoeken we – als de situatie zich voordoet - naar mogelijkheden voor toevoeging van meer woningen in bestaand woongebied (zoals vervanging van woningen voor compactere woningen, stedenbouwkundig goed inpassen van meer

bouwwolume, beter benutten van lege ruimte).

- De gemeente zet in op realisatie van sleutellocatie Zuid en Maatlanden De Zulthe.

Peize

- De behoefte in Peize is 200-275 woningen tot 2030. Met binnendorpse plannen is niet in de eigen behoefte te voorzien, laat staan dat instroom mogelijk is.
- Belangrijk is de ontwikkeling van sleutellocatie Peize Zuid, met bijna 150 woningen. Dit plan is in voorbereiding en kan voor 2030 gerealiseerd zijn. In het plan is al een substantieel aandeel betaalbare huur en koop opgenomen.
- In Peize zoeken we nu al naar verdere mogelijkheden, waarbij behoud van karakteristiek dorpsgroen en herbenutten van bestaand vastgoed speciale aandacht krijgen, met het dorps huis als te onderzoeken locaties als voorbeeld. Uitbreiding is niet uitgesloten.

Norg

- In Norg zijn ca. 100 woningen naar verwachting voldoende om in de behoefte te voorzien. De doorontwikkeling van sleutellocatie Oosterveld (fase 2, 3) biedt daar nog voldoende ruimte voor.
- In Norg zoeken we bovendien naar aanvulling op Oosterveld, in de vorm van binnendorps wonen. Hier nemen we het initiatief voor enkele locatiestudies.

2.2 ZORGEN DAT PLANNEN DOORGAAN

Nieuw-Roden, Veenhuizen en Een

Het gaat hier om enkele tientallen woningen per dorp voor de komende tien jaar, voor lokale vraag.

- In Nieuw-Roden wordt gewerkt aan een binnendorpse ontwikkeling met gezinskoopwoningen in diverse prijsklassen. Prioriteit is er bij de ontwikkeling van Zuidpoort Terheijl. We initiëren daarnaast een locatiestudie naar woningbouw in de zone Bisschopswijk-Langewijk. In Een zijn eengezins koopwoningen gepland op de Regenbooglocatie. Bewoners vragen om een aanvullend project gericht op doorstroming onder senioren. We verkennen dit verder met bewoners en andere betrokkenen.
- In Veenhuizen is een project in voorbereiding op de supermarktllocatie. Bewoners zien kansen voor aanvullende woningbouw op binnendorpse locaties. We verkennen dit met bewoners en andere betrokkenen.

Kleinere kernen: eerst verder met lopende initiatieven

In deze kernen is woningbouw maatwerk. Kleine projecten vragen relatief veel aandacht en we willen eerst aan de slag met lopende initiatieven.

- In Nietap is de Thedemaborg in voorbereiding. Naar verwachting leidt dit voor 2025 tot woningbouw. Hierbij zetten we ons woonteam in.
- In Altena is er de planlocatie Tichelwerk. Deze locatie wordt verder onderzocht als inbreidingslocatie.
- In Alteveer loopt een initiatief voor de locatie Prins Willem Alexander Hoeve om deze te herontwikkelen tot een landschappelijk ingepast woonmilieu.
- In Roderwolde, Langelo en Lieveren uitten bewoners de behoefte om op kleine schaal extra woningen te realiseren. We verkennen dit nader met deze dorpen. De gemeente neemt initiatief voor een vervolgesprek.

Nieuwe initiatieven: welkom, in volgorde

Nieuwe initiatieven zijn welkom. Voorop staat dat wij initiatieven graag verwelkomen. Begrensde ambtelijke capaciteit kan er toe leiden dat een initiatief niet meteen behandeld wordt. Daarbij is een eerste inschatting van urgentie vanuit de woningbehoefte van een dorp, omvang van het plan, potentie en draagvlak van een initiatief van invloed.

2.3 NIEUWE WOONVORMEN: PLEK GEVEN IN PLANNEN

Waar het kan en past, werken we mee

De groep mensen die iets anders wenst, groeit. Flexwonen in diverse vormen, een tiny house, een gezamenlijk woonhof, herbestemmen van een leegstaand pand in een dorp, herbestemmen van een boerderij tot meerdere woningen, duurzaam wonen in energie, materiaal en impact op de omgeving, met familieleden op één erf bijvoorbeeld voor mantelzorg, met een specifieke hobby, etc. We herkennen deze behoeften en verwelkomen deze woonvormen. Wanneer initiatiefnemers zich melden met deze of andere vernieuwende vormen van wonen, zoeken wij graag naar een oplossing, door versnelling te zoeken in procedures, zo ruimhartig mogelijk te zijn, en door initiatiefnemers op weg te helpen waar mogelijk. Hierbij gelden als voorwaarden dat a. initiatieven voldoen aan wettelijke eisen, b. passen bij de kwaliteitscriteria van onze gemeente en c. dat er voldoende ambtelijke capaciteit is om het verzoek te behandelen. Onze sleutellocaties hebben prioriteit.

Enkele veelvoorkomende initiatieven lichten we toe:

Flexwonen

Flexwonen gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop te realiseren zijn. Er zijn drie basisvormen:

- tijdelijk ergens wonen;
- tijdelijke bewoning van een pand;
- woningen op een tijdelijke plek.

Als gemeente zien we flexwonen als een deeloplossing van de woonvraag in onze gemeente. Ook bij flexwonen spelen zaken als nutsvoorzieningen, draagvlak bij de omgeving en andere zaken mee. Realisatie duurt doorgaans twee jaar.

- We leggen prioriteit bij jongeren. We gaan in Norg, Peize en/of Roden zoeken naar een pand of een plek waar flexwonen kan inspelen op deze woonbehoefte, samen met corporaties en ontwikkelende partijen.
- Ook zoeken we naar een oplossing voor tijdelijk verblijf van mensen, zoals spoedzoekers / statushouders.

Het ministerie van BZK stimuleert deze vorm van wonen, en we maken gebruik van het Expertteam Woningbouw en/of de Versnellingskamers Flexwonen van het ministerie om ons bij dit proces te helpen.

Tiny houses

Het liefst werken we aan structurele vormen van wonen, maar tiny houses kunnen een (tussen)oplossing vormen. Indien goed ingepast vinden wij Tiny Houses een aanvulling op onze dorpen. Het gaat om volwaardige vrijstaande woningen tot 50m2. Er zijn verplaatsbare en niet-verplaatsbare varianten. In alle gevallen gelden er regels, waaronder het Bouwbesluit en het Omgevingsplan. Bij tijdelijke en zelfvoorzienende ontwikkelingen zijn de procedures meestal eenvoudiger dan bij permanente en niet-zelfvoorzienende ontwikkelingen.



Voorbeeld van een Tiny House, Hurdegaryp

2.3 NIEUWE WOONVORMEN: PLEK GEVEN IN PLANNEN

CPO: collectief particulier opdrachtgeverschap

Dit is een manier van ontwikkelen die wij passend vinden bij onze dorpen. Binnen onze sleutellocaties zoeken wij actief naar een CPO-locatie. Zo boeken we én voortgang in sleutelprojecten, én maken we ruimte voor CPO. We maken gebruik van het Impulsteam van de provincie Drenthe of een externe partij gespecialiseerd in CPO-begeleiding om de mogelijkheden te verkennen. Daarnaast werken we verder met de initiatiefnemers voor het CPO-plan aan de Oude Velddijk in Peize.

Hofjes / gezamenlijk wonen

In alle dorpen ontbreekt het nog aan voldoende projecten voor hofjes / vormen van gezamenlijk wonen. Binnen grotere projecten zoeken wij als gemeente actief naar het opnemen van deze woonvormen in het programma.

(Pre-)mantelzorgwonen

Binnen de huidige regelgeving is het onder voorwaarden al toegestaan om tijdelijk een mantelzorgunit toe te voegen aan een woenerf. Bij motie van de Raad maken we als

gemeente ook maximaal ruimte voor pre-mantelzorgwoning op een erf. Dit betekent dat ook vóór dat er sprake is van daadwerkelijke mantelzorg er onder voorwaarden al toestemming wordt verleend tot een tijdelijke woonvorm.

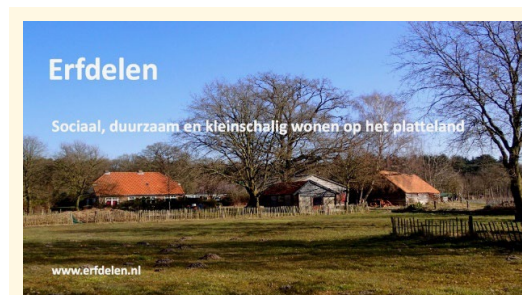
Buitengebied: herbestemmen als kans

Af en toe ontstaan er initiatieven voor wonen in het buitengebied. In de eerste plaats zijn we als gemeente zuinig op ons landschap. Dan zijn er nog steeds mogelijkheden, al worden deze kritisch beoordeeld, in het bijzonder vanuit landschappelijke kwaliteit en effecten.

- Route 1: Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling maakt het mogelijk om een landschapsontsierend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te verwijderen in ruil voor een woonbestemming.
- Route 2: herbestemmen. Binnen de provinciale regelgeving mogen we tot 6 woningen toestaan binnen een bestaand gebouw. Dit is alleen een overweging bij gebouwen die hun functie hebben verloren en die niet landschapsontsierend zijn.

Dit is altijd maatwerk. Wij toetsen met behulp van dezelfde

basiscriteria als bij andere plannen. Vanuit wonen zijn dat woonbehoefte, ruimtelijke impact, diverse projectmatige en procedurele overwegingen. Ook andere kaders gelden.



Voorbeeld van erfdelen (.nl)

2.4 KWALITEIT STAAT VOOROP

Vroegtijdig in gesprek over kwaliteit

De titel van deze woonvisie – 'samen lukt het' – straalt uit dat wij als gemeente graag ruimte willen maken voor mooie plannen. Des te belangrijker is het om aan de voorkant al mee te geven en in gesprek te gaan over kwaliteit: waaraan moeten initiatieven voldoen?

- Als gemeente zijn we gebonden aan wetten en regels, waarbij we zoeken naar mogelijkheden om binnen de regels goede initiatieven mogelijk te maken.
- Wat we goede initiatieven vinden, hebben we op enkele manieren vastgelegd. De Noordenveldse Kwaliteitsgids legt uit hoe we stappen doorlopen en geeft (ruimtelijke) richtlijnen mee. In deze woonvisie voegen we daar een aantal meetpunten aan toe.

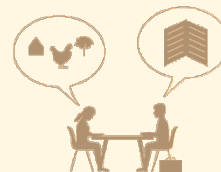
De stappen zijn een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. Ook de criteria geven zelf geen uitsluitel maar helpen bij het maken van een afweging en het geven van advies om plannen te verbeteren. Als gemeente werken we aan het 'stroomlijnen' / standaardiseren van de te nemen stappen.

De Noordenveldse Kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids beschrijft zes basisstappen bij nieuwe initiatieven. Zie hiernaast. De principes in de kwaliteitsgids gaan onder meer over passendheid bij de schaal, landschappelijke karakteristieken en leesbaarheid van de historie, stedenbouwkundige meerwaarde, leesbaarheid van de historie. Het kan gaan om inpassing, maar ook om contrast. In de kwaliteitsgids (zoekmachine: Kwaliteitsgids Noordenveld) staat een uitgebreide uitleg.



Stap 1: Eerste inschatting



Stap 4: Schetsplan uitwerken



Stap 2: Bespreken schetsplan



Stap 5: Voorlopig ontwerp



Stap 3: Principebesluit



Stap 6: Vergunningstraject



2.4 KWALITEIT STAAT VOOROP

Kwaliteitscriteria voor wonen

Aanvullend op de Noordenveldse Kwaliteitsgids beoordelen we initiatieven voor wonen op aanvullende punten. Tijdens de zes stappen die we bij een initiatief doorlopen, zijn deze criteria vanuit het wonen van belang. Hiernaast staan de criteria op hoofdlijnen. Niet op alle onderdelen is een positieve beoordeling nodig om mee te werken – het gaat om de totale afweging. Wel geldt: hoe meer positieve bijdragen een plan levert, hoe beter en hoe meer prioriteit vanuit het werkveld wonen. En dus hoe groter de kans van slagen

Woonvraag

- Een plan bedient een woonvraag van doelgroepen die onvoldoende aan bod komen, en ook concrete andere plannen voorzien er nog onvoldoende in;
- Het plan leidt tot (een keten van) doorstroming;
- De woningen binnen het plan zijn langdurig gewild óf het is tijdelijk van aard;
- Het plan geeft antwoord op de eis om 30% sociale huur en 30% betaalbare koop te bieden, via programmering of door verevening in andere plannen;
- Het programma is gericht op meerdere leeftijdsgroepen en gezinsfasen;
- Het betreft een innovatieve woonvorm. Dat kan gaan om bijvoorbeeld: tiny houses, flexwonen, mantelzorgwonen, collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties;
- Het is bovengemiddeld duurzaam (energie, circulair, klimaatadaptief), duidelijk van een hoger niveau dan waar actuele regelgeving om vraagt.

Ruimte

- Het versterkt de woonomgeving of lost een dreigend probleem op (zoals verloedering, onderminning);
- Het leidt tot herbestemmen van een behoudenswaardig pand (stedenbouwkundig, architectonisch, landschappelijk)
- Het leidt tot minder verstening in het gebied;
- Het gaat respectvol om met waardevol dorpsgroen of het landschap (als onderdeel van de afweging inbreiden of uitbreiden);
- Het plan heeft landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde;
- Het plan draagt bij aan de sociale kwaliteit;
- Het is de beste invulling voor deze plek, er zijn geen andere functies wenselijker.

Haalbaarheid

- Het is aannemelijk dat het binnen redelijke termijnen realiseerbaar is (financieel, procedureel);
- Omwonenden zijn overwegend positief over de ontwikkeling;
- De initiatiefnemers hebben goede referenties.

2.5 BESTAANDE BUURTEN IN EEN HOOFDROL

Het meest staat er al, en staat er goed bij

Het grootste deel van de woningen staat er al, in de bestaande buurten in de dorpen en daarbuiten. Daar zullen ook de meeste mensen hun nieuwe thuis vinden, daar vindt ook de doorstroming plaats. Het is belangrijk dat bestaande buurten en woningen aantrekkelijk blijven, om zo de gewenste doorstroming ook mogelijk te maken. De meeste woningen in Noordenveld staan er technisch en qua uitstraling goed bij en zijn gewild.

In enkele buurten vernieuwing nodig

In enkele buurten is vernieuwing nodig. Dat kan zijn: renovatie of vervanging van de woningen zelf, waaronder een deel van het bezit van de corporaties. Maar ook: woningen in particulier bezit die aan vernieuwing toe zijn. En: de openbare ruimte. Dit komt vooral voor in de 'vroeg-naoorlogse' buurten, en in de grootste aantallen in de dorpen Roden en Norg. Daar waar corporaties plannen maken voor verduurzaming, of daar waar de gemeente ingrepen overweegt in de openbare ruimte, zoeken partijen elkaar vroegtijdig op. Doel is om na te gaan of ingrepen

kunnen samenvallen en elkaar kunnen versterken, en ook of er verbinding te maken is met de vernieuwingsvragen bij woningen in particulier eigendom. Op die manier kunnen zowel huur- als koopwoningen beginnen aan een 'tweede jeugd'. We toetsen doorlopend in onze gesprekken met de corporaties of zulke combinatiemogelijkheden zich voordoen.

Bij vervangen: kans op meer woningen

Wanneer corporaties voornemens hebben tot het vervangen van woningen, staan wij open voor plannen voor nieuwbouw in grotere aantallen op die locatie. In het algemeen is er een groeiende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens: dan passen er meer woningen op dezelfde plek. Vaak betreft het plekken waar ook stedenbouwkundig ruimte is voor meer bouwvolume, zodat nog meer woningen haalbaar zijn. Daarmee lossen we een deel van de zoektocht op naar ruimte voor meer sociale huurwoningen dan nu gepland. Zulke processen vinden altijd in afstemming met de omgeving / omwonenden plaats.

Impuls voor woningverbetering bij particulieren

Om huiseigenaren te stimuleren hun huis een 'tweede jeugd' te geven, benutten we bestaande instrumenten (energieloket, coaches) en nieuwe. Nieuwe zijn: het actualiseren van de starterslening gericht op bestaande woningen, benutten van fondsen voor verbetering van huizen en buurten, werkafspraken met verkopende corporaties, makelaars en hypotheekverstrekkers waarbij zij altijd het gesprek aangaan over verbetermogelijkheden.



Voorbeeld van een renovatiebuurt in Roden (Woonborg, Van Wijnen)



3

BETAALBAAR WONEN

1. VOLDOENDE, PASSENDE SOCIALE
HUURWONINGEN
2. MIDDENHUUR KAN IETS TOEVOEGEN
3. BETAALBAARHEID IN DE KOOP: SAMEN
OPTREKKEN
4. AANDACHTSGROEPEN

3 BETAALBAAR WONEN

Voor iedereen een betaalbare woonsituatie

Wonen is een primaire levensbehoefte. We streven naar woonlasten die passen bij ieders huishoudboekje. De afgelopen tijd is het wonen voor veel mensen (te) duur geworden, met name door hoge energielasten, gestegen kooprijzen en huurprijzen op de vrije markt, oplopende hypotheekrente. Een belangrijke ontwikkeling is dat huishoudens steeds vaker uit één volwassene bestaan, daarmee ook uit één inkomen. Dat beperkt het bedrag dat besteedbaar is aan wonen. Tot op zekere hoogte hebben we invloed op een houdbare woonlast, en die invloed gebruiken we. Als gemeente werken we daarom samen met bijvoorbeeld corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, sociale partners. Daarmee geven we antwoord op een breed geuite behoefte bij onze inwoners.

3.1 Voldoende, passende sociale huurwoningen

Voldoende en passende sociale huurwoningen, met gelijkwaardige kansen voor woningzoekenden die daarop aangewezen zijn. We geven hierbij een antwoord op landelijk beleid. Gelijktijdig heeft de gemeente een rol in het huishoudboekje van inwoners, via bijvoorbeeld via gerichte

kwijtschelding van lasten, en de inzet van de Noordenveldwerkers.

3.2 Middenhuur kan iets toevoegen

Aanvullend op sociale huur en koopvoorraad kunnen vrije sector huurwoningen iets toevoegen aan ons aanbod. Het heeft niet onze hoogste prioriteit.

3.3 Betaalbaarheid in de koop: samen optrekken

Op de koopmarkt is onze invloed beperkt. Tegelijk is de roep om betaalbare koop groot. Waar nodig en mogelijk zetten we instrumenten in, bij nieuwe toevoeging maar juist óók in de bestaande woningvoorraad.

3.4 Aandachtsgroepen

We zoomen in op de groepen jongeren en starters, woonwagenbewoners en statushouders.

Uitgelichte keuzes en acties in dit hoofdstuk

- Actie 3a. Afspraken over 250 tot 300 sociale huurwoningen, vooral in Peize, Norg en Roden.
- Actie 3b. Een vorm van compensatie uitwerken bij niet-bouwen van sociale huur door ontwikkelaars.
- Actie 3c. Een langjarig kader voor prestatieafspraken, als basis voor jaarlijkse afspraken onze partners.
- Actie 3d. Opstellen huisvestingsverordening + omgevingsplannen voor (blijvend) betaalbare woningen.
- Actie 3e. Actualiseren van de starterslening.
- Actie 3f. Nader uitwerken van lokaal toewijzen.
- Actie 3g. Voor tijdelijke woonruimte, werken we aan oplossingen waarmee we sneller kunnen reageren.
- Doorlopend: In alle projecten 30% sociale huur, 30% betaalbare koop of een vorm van compensatie.
- Doorlopend: een sociale grondprijs voor corporaties.
- Doorlopend: verkoop sociale huur als middel, compenseren met nieuwbouw sociale huur.
- Doorlopend: met woonwagenbewoners blijven we in gesprek, ook al is er nu geen actie nodig.
- Doorlopend: we volgen de toewijzing van statushouders en de effecten op de woningmarkt.

3.1 VOLDOENDE, PASSENDE SOCIALE HUURWONINGEN

Sociale huur: voorlopig onder spanning

Er is weer volop aandacht voor sociale huur in ons land. Na jaren van beperkte investeringsmogelijkheden, hebben de corporaties weer meer ruimte om naast verbetering van de bestaande voorraad ook weer substantieel woningen toe te voegen. En dat is nodig: door een grote woningbehoefte in het algemeen, en in het bijzonder door oplopende woningtekorten en doordat lagere inkomens geen passende woning meer kunnen kopen als gevolg van de sterk gestegen huizenprijzen.

De oplopende druk is ook te merken in de monitoringscijfers van de corporaties binnen Noordenveld. Zie het kader op deze pagina. De eerstkomende jaren verwachten we dat de druk eerder toeneemt dan afneemt, gelet op onzekere economische vooruitzichten en de lange aanlooptijd die nodig is om woningen te realiseren.

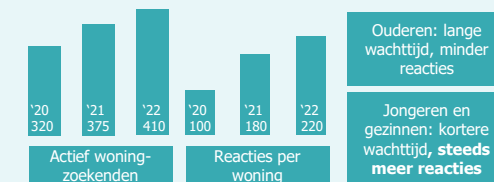
Per dorp een eigen doel en opgave, totaal 250-300

We sturen aan op realisatie van 1.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030, met 800 als ondergrens, als uitwerking van de woondeal met provincie, Rijk en regio Groningen-Assen. Daarbinnen werken we met een gewenst aandeel van 30% sociale huur. In hoofdstuk 2.1 staan schematisch de aantallen per kern weergegeven.

- In de drie grote kernen gaat het om substantiële toevoeging van sociale huur en betaalbare koop;
- In de basisdorpen vragen we de corporaties om te zoeken naar enige voorraadtoename;
- In de kleinere kernen vragen we de corporaties om positie te houden, behalve als er duidelijke redenen zijn voor andere keuzes. Corporaties beargumenteren dat als onderdeel van de prestatieafspraken.

Achtergrond: actuele vraagontwikkeling

Het meest recente gemeentelijke woningmarktonderzoek (2020) gaat uit van een bescheiden toename van sociale huur, en uitsluitend in Roden en Peize. Actueel zijn de inzichten daarover duidelijk veranderd. In het algemeen is de vraag groter dan toen gedacht (RGA Trendanalyse 2021, vertaling in de woondeal 2023). En de grote spanning op de woningmarkt maakt de toestroom naar de koopmarkt moeilijker, en de actuele rentestijgingen en koopkrachtdaling maakt dat nog meer mensen aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Recent monitoring (*Thuiskompas*) onderbouwt dat er sprake is van een veranderde situatie in Noordenveld:



Bron: *Thuiskompas*, 2022

3.1 VOLDOENDE, PASSENDE SOCIALE HUURWONINGEN

30% sociale huur in elk nieuw bouwplan

Landelijk is 30% sociale huur de streefvoorraad. In Noordenveld is dit nu 20%.

- We stellen bij nieuwe plannen, groter dan 10 woningen, als eis dat er 30% sociale huur wordt opgenomen. Zo bewegen we naar de streefvoorraad.
- Ons streven is dat ook binnen projecten prijsklassen menging ontstaat. Niet alle plannen lenen zich echter hiervoor. Het is mogelijk om dit te compenseren. De precieze vorm werken we nog uit: dat kan een fonds zijn, maar ook andere oplossingen die leiden tot voldoende betaalbaar wonen zijn denkbaar.
- Als gemeente bewaken we dat per dorp het gewenste aandeel wordt behaald. Het gaat hier om een 'netto toevoeging': sloop en verkoop moeten worden gecompenseerd.
- De corporaties steunen deze ambitie en houden hier in hun begroting, strategische keuzes en planvorming rekening mee. We leggen dit samen vast in prestatieafspraken.

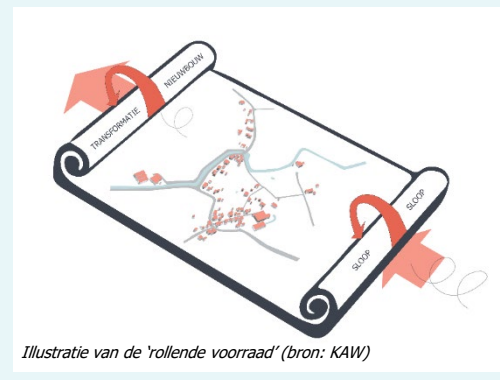
Met bestaande plannen maken we een goede slag

In Noordenveld zijn al mogelijkheden om sociale huur toe te voegen. Sommige locaties of plannen zijn nog onzeker.

- Algemeen: met de corporaties zorgen voor plek en projecten, vooral op onze prioriteitslocaties (zie H2).
- Roden: binnendorpse locaties zijn concreet, met tientallen woningen sociale huur. Uitbreiding is nog niet zo ver. Onze inzet: deze locaties verder brengen. Mocht Woonborg voornemens ontwikkelen voor herstructurering, dan onderzoeken we graag samen of een ander programma en verdichting passend is.
- Peize: prioriteit bij Zuid, met al voldoende sociale huurwoningen voor het dorpsdoel. Binnendorps: sociale huur is welkom.
- Norg: met Actium werken aan meer sociale huurwoningen, aanvullend op de 16 in Oosterveld, in vervolgfases van Oosterveld en daarna binnendorps.
- Veenhuizen, Een, Nieuw-Roden: werken aan een plan voor kleinschalige toevoeging.
- Kleinere dorpen: geen projecten. Hier heeft kwaliteitsverbetering (renovatie of vervanging) prioriteit.

Achtergrond: het principe van een rollende voorraad

Corporaties kunnen hun voorraad laten meebewegen met de behoefte. Door sloop en verkoop van woningen die een teruglopende vraag laten zien, en bij toevoeging het zwaartepunt op andere types. Verkoop of sloop vraagt om compensatie, om de bedoelde aantallen voorraadtoename te halen. Op langere termijn *kunnen* overschotten ontstaan. Via verkoop en sloop / verdund terugbouwen kunnen corporaties meebewegen op langere termijn.



3.1 VOLDOENDE, PASSENDE SOCIALE HUURWONINGEN

De gemeente helpt de corporaties

Om woningen toe te kunnen voegen, bieden we hulp aan. Het gaat om plek, financiële randvoorwaarden en soepele procedures. De gemeente draagt hieraan bij:

- Bij elke ontwikkeling is 30% sociale huur voorwaarde, ongeacht eigendom van grond of vastgoed. Hiervoor stellen we een *doelgroepenverordering* vast.
- Wanneer een partij een lager aandeel wenst, is dat bespreekbaar in combinatie met een vorm van verevening.
- We hanteren een *sociale grondprijs* voor corporaties, zoals vastgelegd in de Kadernota Grondprijzen 2022-2025, met een jaarlijkse grondprijsbrief.
- We stemmen met de corporaties procedures tijdig af en voorkomen onnodige stappen of overlap daarin, zoals toetsing van plannen aan het Bouwbesluit.

Voorraadstrategie corporaties: onze wensen

In prestatieafspraken gaan we in op het voorraadbeleid van corporaties. Onze wensen:

- Bij vervanging: vroeg onderling afstemmen. Bij vervanging gaan we vroeg in gesprek, zodat dat

andere ambities gelijktijdig een plek krijgen, zoals herinrichting van de woonomgeving of verdichting.

- Verkoop van sociale huur: ja, mits. Verkoop van sociale huurwoningen dient doelen: verandering van de voorraadsamenstelling van corporaties, vrij maken van financiële middelen voor investeringen, toevoegen van betaalbare koop. Als gemeente staan we positief tegenover verkoop, mits de 'dorpsdoelen' behaald worden via compenserende bouw van sociale huur.

Lokaal initiatief omarmen

Vanuit veel dorpen komen verzoeken om lokale initiatieven tot ontwikkeling te (mogen) brengen. Soms is ook een deel goedkope huurwoningen een wens. Als gemeente vragen we eerst aan (een van) de corporaties om deel te nemen. Zij staan open voor gesprek over deelname, waarbij zij wel rekening houden met bedrijfsmatige doelen en regels.

Lokaal toewijzen: nadere analyse nodig

Binnen de Huisvestingswet ontstaat meer mogelijkheid tot lokaal toewijzen. In meerdere dorpen horen wij een oproep tot lokaal toewijzen, in huur én koop. Er zijn signalen dat

mensen met een lokale sociale en/of economische binding moeilijk aan bod komen. Statistieken ondersteunen deze signalen niet. We onderzoeken daarom samen met Woonborg en Actium welke knelpunten er in concrete gevallen waren, wat de achtergrond daarvan was, en of van daaruit reden is voor regels voor lokaal toewijzen. Een mogelijkheid is het gebruik maken van voorrang voor lokale zoekenden bij toewijzing.

Prestatieafspraken: over en weer

We stellen een nieuw kader op voor langjarige afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, met deze woonvisie als houvast. Tot die tijd handelen we al in lijn met deze woonvisie. Prestatieafspraken zijn wederkerig: gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stellen deze samen op en we hebben allen een rol in de uitvoering.

3.2 MIDDENHUUR KAN IETS TOEVOEGEN

Vrije huur: geen prioriteit, maar initiatief is welkom

In Noordenveld bedienen particuliere verhuurders een bescheiden 5% van de totale huishoudens. De redenen om voor vrije huur te kiezen lopen uiteen. In positieve zin vormt het een schakel tussen de sociale huur en de koopmarkt. Als gemeente staan we vanuit deze insteek positief tegenover particulier initiatief. Zelf ondernemen we geen actie om ontwikkelingen in gang te zetten.

Middenhuur door corporaties: welkom

Initiatieven in het segment 'middenhuur' zien we als een nuttige aanvulling op onze woningvoorraad – via nieuwbouw of door omzetting naar vrije sector huur. De corporaties zijn hierbij onze voorkeurspartner. In de prijsklasse tot €1.000 is de vraag het grootst, en we kunnen bij corporaties vertrouwen op een goede prijs-kwaliteit verhouding en continuïteit daarin. De corporaties geven op dit moment echter prioriteit aan toevoeging van sociale huur.

Kleine initiatieven en middenhuur: soms een mooie combi

Kleinschalige lokale particuliere initiatieven en middenhuur gaan soms goed samen. Soms kan dat bovendien in bestaande gebouwen. Denk bijvoorbeeld aan een lokaal betrokken investeerder die een bestaande school of boerderij ombouwt tot woningen voor jongeren of ouderen.

Wel zijn we kritisch:

- Kwaliteitscriteria gelden overal, ook hier;
- Landschapsontsierende gebouwen kunnen niet herbestemd worden;
- Woningen moeten een redelijke prijs-kwaliteitverhouding hebben, ook op termijn. We maken daarover afspraken met ontwikkelaars. Onze op te stellen doelgroepenverordening helpt daarbij.

3.3 BETAALBARE KOOP: SAMEN OPTREKKEN

Het is voor huishoudens met een lager inkomen steeds lastiger om een betaalbare koopwoning in Noordenveld te vinden. Daarin is Noordenveld overigens niet uniek. Er zijn geen toverformules voor betaalbare koop. De markt bepaalt voor een belangrijk deel de prijzen van bestaande en nieuwe woningen. Evengoed hebben we als gemeente mogelijkheden om het kopen van een huis betaalbaar te maken en te houden, en die zetten we in. De grootste kansen liggen in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zorgen we met maatregelen voor meer goedkope woningtoevoeging en behoud van betaalbare woningen. Deze behandelen we hierna.

Het bestaande beter benutten

Juist in bestaande buurten staan veel woningen met relatief veel ruimte voor hun koopprijs. Nu wonen vaak mensen op leeftijd in deze woningen. Speciale kansen liggen in doorstroming en renovatie.

Doorstromingsgerichte bouw: betaalbare koop komt vrij

Met een gevarieerd bouwprogramma zorgen we voor alternatieven voor hen en daarmee doorstroming.

Woningen komen dan beschikbaar voor jongere huishoudens.

'Tweede jeugd' voor huizen: starterslening, renovatiehulp

Vaak is na doorstroming modernisatie nodig (energie, casco) of gewenst (uitstraling, comfort). We helpen kopers om de woningen energetisch en technisch bij de tijd te brengen. Daar zetten we ons op deze manier voor in:

- We vernieuwen met urgentie onze starterslening. Onderzoek (Kadaster) bewijst dat dit helpt om een eerste stap te kunnen maken. De lening zal gelden voor bestaande woningen tot €355.000 (Woondeal): daar liggen de beste kansen én urgentie om doorstroming te versnellen.
- Soms zijn er nieuwe middelen, om huiseigenaren te helpen met renoveren. Belangrijk daarbij zijn financiële stimulansen om een deel van de investeringskosten weg te nemen. We zijn alert op nieuwe kansen op financiële hulpbronnen met dit doel.



▲ Roden tot € 264.000



▲ Norg tot € 181.000



▲ Peize tot € 386.000



▲ Een tot € 386.000

ACTUEEL AANBOD	TOT € 181.000	TOT € 264.000	TOT € 386.000
Roden	0	4	21
Peize	0	0	8
Norg	3	6	9
Andere kernen	0	1	2
NOORDENVELD	3	11	40

Illustratie: actueel aanbod op Funda (jan 2023). Het prijssegment tot € 181.000 past bij een bruto jaarinkomen tot € 43.754 (inkomensgrens sociale huur). Het prijssegment tot € 264.000 bij 1,5x modaal, en € 386.000 bij 2x modaal. Bronnen: Hypotheker en Funda (peildatum: januari 2023).

3.3 BETAALBARE KOOP: SAMEN OPTREKKEN

De voorraad verruimen

Op meerdere manieren proberen we ook nieuwe betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad:

- Doelgroepen vooraf vastleggen in bestemmingsplan. Als gemeente sturen we op een aandeel sociale huur en sociale koop binnen elk bestemmingsplan. Het startpunt voor elk plan is, naast 30% sociale huur, ook 30% sociale koop tot €355.000 (Woondeal). Neerwaartse afwijking daarvan vraagt om een motivatie en een nog uit te werken vorm van compensatie.
- Gelijkmatige woningtoevoeging. Door woningen gelijkmatig toe te voegen, voorkomen we dat er in korte tijd veel woningen bij komen, met een hoog aandeel toestroom van buiten, daarna lange tijd weinig.
- Verkoop sociale huurwoningen, onder voorwaarden. Verkoop van sociale huurwoningen zorgt voor meer aanbod in de goedkope koopklasse. Dit gaat altijd gepaard met goede afspraken over compensatie van het aanbod elders, en over een (technische en energetische) basis bij overdracht aan de koper.

- Nieuwe ontwikkelvormen. Een aantal ontwikkelvormen is gericht op betaalbaar wonen. Het gaat bijvoorbeeld om:
 - collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO);
 - tiny houses;
 - wooncoöperaties;
 - flexwonen;
 - erfplitsing (toevoegen van extra woonbestemming(en) op een bestaande kavel)
 - splitsing van gebouwen (binnen bestaande panden extra woonbestemming(en) mogelijk maken). Zie ook de motie van de Raad van 12 oktober 2022.Voor zulke vormen geldt dat onze basishouding positief is, maar ook dat alles maatwerk vergt en dat beschikbare ambtelijke capaciteit om speciale verzoeken te behandelen onder druk staat.
- Bewoning van recreatiewoningen: punt van uitwerking. Provinciaal wordt gewerkt aan een programma Vitale vakantieparken. Als gevolg daarvan *kunnen* vakantieparken een permanente woonfunctie krijgen. In zo'n geval groeit de voorraad (betaalbare) koopwoningen. Dit werken we uit na vaststelling van

het provinciale programma. Hierbij hebben we speciale aandacht voor de positie van huidige 'bewoners' van deze parken.

Betaalbaar maken en houden: omgevingsplannen

De mogelijkheid bestaat om in bestemmingsplannen (met de komst van de Omgevingswet vanaf 2024 omgevingsplannen genoemd) regels op te stellen over het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen en de exploitatieduur.

Huisvestingsverordening: kapstok voor toewijzing

Een huisvestingsverordening kan de bewoning van woningen reguleren. Zo'n verordening wordt wettelijk verplicht om urgentiegroepen te definiëren bij woningtoewijzing en om antwoord te geven op de 'fair share' als het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen op regionaal niveau. Op dit moment gaat onze verordening alleen over bewoning van woonwagens. Toewijzing van urgentiegroepen geven we een plek in onze nieuwe herziene huisvestingsverordening (2023 / 2024).

3.3 BETAALBARE KOOP: SAMEN OPTREKKEN

Lokaal toewijzen, ook bij koop: overwegen

We onderzoeken het gebruik van de verruimde mogelijkheden die zijn aangekondigd in de (concept) nieuwe Huisvestingswet, om tot 50% koopwoningen met voorrang lokaal toe te wijzen aan mensen uit eigen gemeente en/of met cruciale beroepen zoals leraar, verpleegkundige of politieagent. Dit geldt bij woningen tot €355.000 (Woondeal. Of dit passend is bij Noordenveld, moet goed worden bezien: Noordenveld kiest er voor om óók een instroomgemeente te zijn en de uitwerking van deze mogelijkheid is juridisch op veel punten nog onduidelijk. Dit werken we in 2023-2024 verder uit.

Een goed samenspel met ontwikkelaars.

Ontwikkelaars zijn nodig om woningen toe te voegen. We werken graag met hen samen, binnen spelregels.

- Goede omgang met marktpartijen. Als gemeente steken wij energie in de werrelatie met ontwikkelaars. Die relatie zien we als wederkerig: wanneer marktpartijen mede vanuit het maatschappelijke

belang denken en werken, geeft dat aanleiding voor een coöperatieve houding van de gemeente. Goede referenties zijn onderdeel van criteria voor het mogelijk ontwikkelen in onze gemeente.

- Voorzienbaarheid in plannen. We geven vooraf aan wat wij vragen aan ontwikkelende partijen. De kwaliteitssgids en deze woonvisie geven mee welke afwegingen gemaakt worden. In gevallen van ontwikkelingsplanologie (specifieke plekken) kunnen daar eisen bij komen, bijvoorbeeld over groen of parkeren. Deze werkwijze helpt partijen bij het doen van een passende investering, passend bij de kosten en potentiële opbrengsten op een locatie.
- Actief grondbeleid in speciale gevallen. Binnen ons grondbeleid kunnen we als gemeente – mits onderbouwd – zelf grond kopen. In situaties waarin wij dat onvermijdelijk achten om regie te krijgen op planvorming, programmering en de kwaliteit, doen wij dat, via voorkeursrecht (wet voorkeursrecht gemeenten) of directe aankoop. De voorkeur gaat echter uit naar goede afspraken met ontwikkelende

partijen, op basis van deze woonvisie, andere kaders, eventueel in combinatie met 'uitnodigingsplanologie' bij specifieke plekken. Zie ook hoofdstuk 2.

Doelmatige inzet van instrumenten

De wet staat nieuwe instrumenten toe om de woningmarkt te beïnvloeden. Ze zijn niet altijd voor Noordenveld geschikt en niet altijd weegt de inspanning op tegen het resultaat.

In het schema op de pagina hierna staan ook de instrumenten die we (voorlopig) niet willen inzetten.

UITGELICHT: INSTRUMENTEN

De gemeente heeft diverse instrumenten tot haar beschikking om regie te voeren op de woningmarkt. In groen wat nu van toepassing is, in lichtgroen wat we onderzoeken, in geel wat we nu niet toepassen maar waar nieuwe inzichten alsnog aanleiding kunnen bieden, en in rood waarvoor duidelijk geen redenen zijn om het toe te passen.

Benutten en invoeren	Actief grondbeleid	Grip op locatieontwikkeling en programma. Vereist visie op grondbeleid, specifieke expertise, financiële buffers (financiële risico's). Is relatief snel inzetbaar. Beleid staat maatwerk toe, wordt bij urgentie ingezet.	Onderzoeken	Recreatie-woningen > permanent	Keuzes voor permanente bewoning van (bestaande) recreatiewoningen: (tijdelijk) legaliseren of gedogen via een object-gebonden vergunning voor permanente bewoning. Afweging vindt plaats, keuzes volgen.
	Omgevingsplannen	Vastleggen van sociale huur/koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Toepassen in nieuwe plannen.		Lokaal toewijzen	Benutten van wettelijke ruimte om in huur en koop woningen toe te wijzen aan mensen met een lokale sociale of economische binding. Veel inwoners vragen hierom. Onderzoeken opties en voor- en nadelen.
	Tijdelijke woningen	Tijdelijke woonbestemming, in panden of tijdelijk op een plek, sneller realiseren en betaalbaarder. Houd rekening met geldende regels, ook bij tijdelijk wonen. Zoeken naar passende vormen – zie 2.3 en 3.4.		Niet nu	Doelgroepenverordening
	Prestatieafspraken	Met corporaties en huurdersorganisaties afspraken maken over aantallen, prijzen, kwaliteit sociale huur en middenhuur. Jaarlijks, of langjarig vanuit een kaderdocument. Nieuw langjarig kader opstellen.	Opkoopbescherming	Een verbod om woningen zonder vergunning te verhuren voor een periode van 4 jaar. De gemeente mag zelf grenzen voor segmenten bepalen. Minder concurrentie koopmarkt. Vraagt onderbouwing. Nu onvoldoende urgent.	
	Huisvestingsverordening	Wordt verplicht als deel van Wet Regie Volkshuisvesting. Hierbinnen regels opstellen over urgentiegroepen en voorkomen van ongewenste speculatie. Uitwerken in 2023-2024.	Geen aanleiding voor	Grondkorting en anti-speculatiebeding	Verkoop onder de marktwaarde, verrekening bij doorverkoop ter voorkoming weglekken maatschappelijk geld. Voorbeeld: Koopgarant. Bewerkelijk instrument. Nu niet toepassen.
	Starterslening	Korting bij aankoop, via SVN. Helpt om de (eerste) stap op de woningmarkt mogelijk te maken. Herijken, bestaande voorraad, verhogen prijsgrens tot een relevant niveau voor starters op de koopmarkt.	Verbod toeristische verhuur	Verbod is mogelijk, bij schaarste of leefbaarheidsproblemen. Is vooral van toepassing voor excessen. Kost onderbouwing, administratie en handhaving. Onvoldoende aanleiding.	
	Verzilverlening	Een tweede, aflossingsvrije hypotheek op basis van overwaarde, om levensloopbestendige woningaanpassing financieerbaar te maken voor mensen vanaf 58 jaar. Dit is een bestaand instrument in Noordenveld.	Leegstandsverordening	Regels die eigenaren prikkelen om te zorgen voor verhuur en bewoning – registratie, aanbiedingsplicht, etc. Doorgaans gericht op incidenten. Toepassing onderzoeken in verband met case Veenhuizen.	
	Zelfbewoningsplicht	Kan afgedwongen worden bij bestemmingswijziging. Beperkt beleggers / verhuurders en verdringing. Bij schaarste nuttig, bij ontspannen markt beperkend en vereist handhaving. Kan ingezet worden.	Leegstandsvergunning	Bedoeld voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen die langere tijd niet verkocht kunnen worden. Vooral bij overaanbod aan woningen. Niet aan de orde.	
			Erfpacht	Middel voor betaalbaar(der) wonen. Gemeente blijft grondeigenaar. Eenmalige grondopbrengst blijft uit. Weinig populair bij kopers.	

3.4 AANDACHTSGROEPEN

Koopstarters

Juist jongeren en starters lopen aan tegen moeilijkheden om een eerste stap op de woningmarkt te zetten. Verspreid in deze woonvisie zijn keuzes en maatregelen te vinden die bijdragen aan de mogelijkheden voor starters om een eerste stap op de huur- en koopmarkt te zetten.

We brengen ze samen:

1. Voldoende bouwen in de koop wat prijsstijging beperkt;
2. 30% sociale huur bouwen, voor kortere wachttijden;
3. 30% koop tot de grens van €355.000 (Woondeal) in bouwplannen;
4. Bouwen voor doorstroming in de koopsector zodat de vele, relatief betaalbare koopwoningen in de oudere wijken versneld vrijkomen;
5. Actualisering van de starterslening bij bestaande woningen;
6. Verkoop van sociale huurwoningen (en compensatie daarvan in nieuwbouw);
7. Stimuleren van verduurzaming van verouderde koopwoningen, waarmee starters méér kunnen

financieren en minder energielasten hebben, hierin samenwerken met marktpartijen;

8. Zoeken naar mogelijkheden voor betaalbaar flexwonen in de drie grote dorpen;
9. Ruimhartig omgaan met initiatieven die leiden tot betaalbaar woningaanbod in alle dorpen.

Jongeren tot 23 jaar

Een speciale groep woningzoekenden wordt gevormd door jongeren tot 23 jaar. Zij kunnen zelden kopen, en zijn voor sociale huur aangewezen op woningen met een huur tot de 'kwaliteitskortingsgrens' van €452,20 (peil 2023). Een beperkt deel van de woningvoorraad is hier voor aangewezen. De precieze woonvraag van deze groep is moeilijk vooraf te meten, omdat zij zich niet altijd (op tijd) inschrijven. Samen met de corporaties ondernemen we het volgende:

- Verbeteren van de bewustwording en naamsbekendheid van Thuis Kompas onder deze groep, waarvoor mensen zich gratis kunnen inschrijven, bijvoorbeeld door uitleg van corporaties bij

jongerenontmoetingsplekken en opleidingen;

- Als gemeente brengen we preciezer in beeld waar, welke en hoeveel jongeren nu op zoek zijn naar woonruimte, hoe urgent dat is, waar het knelt.
- Als uitvloeisel hiervan eventueel uitbreiden van de mogelijkheid tot het afsluiten van jongerencontracten door de corporaties, met een tijdelijk karakter, naar voorbeeld van het Pakhuis in Roden.
- In een aantal gevallen valt de woonbehoefte samen met zorg en begeleiding. Een voorbeeld is het concept Kamers met Aandacht. In de woonzorgvisie / werkafspraken leggen we vast hoe gemeente, corporaties en zorgorganisaties die goed kunnen oplossen. Gelijktijdig met het toewijzen van een woning moet ook de begeleiding geregeld zijn: wij en onze partners hebben daarin een gezamenlijke verantwoordelijkheid in.

3.4 AANDACHTSGROEPEN

Statushouders en andere nieuwkomers

Gemeenten hebben een wettelijke taak in het opvangen en huisvesten van statushouders. De taakstelling voor Noordenveld varieert de afgelopen jaren tussen de 20 en 80 en is anno 2023 ongeveer 90. Zij zijn aangewezen op sociale huurwoningen en krijgen in de praktijk urgentie bij het vinden van een woning, als gevolg van de urgentie tot huisvesting en doorstroming. We constateren dat de meeste statushouders gericht zijn op Roden, waar ook de grootste voorraad sociale huurwoningen is, en waar de mogelijkheden om in te burgeren, te werken, netwerk op te bouwen groter zijn. Tot op heden heeft dat niet tot grote knelpunten geleid. Tegelijk zijn de corporaties alert op oplopende wachttijden. Als gemeente houden we vooralsnog graag vast aan deze gang van zaken. Waar nodig kijken we naar tijdelijke oplossingen. We nemen de verantwoordelijkheid om een en ander te regelen. Dit doen wij in samenwerking met andere Drentse gemeenten en de provincie.

De spreidingswet (wetsvoorstel) gaat over de opvang van asielzoekers, en bevat een voorstel voor het geven van een wettelijke taak aan gemeenten in het opvangen van asielzoekers. Met de val van het kabinet is de spreidingswet controversieel verklaard. Of deze wet in werking treedt en hoe dit uitpakt voor Noordenveld is nog niet te zeggen, maar heeft aandacht.

Tijdelijk wonen: oplossing zoeken

We streven naar een vaste plek in de samenleving voor de verschillende aandachtsgroepen. Er is een groeiende vraag naar flexibele of tijdelijke woonvormen voor mensen die om uiteenlopende redenen tijdelijk een huis nodig hebben. Het kan gaan om werk, privéomstandigheden, of andere zaken. Hun woonvraag is weliswaar tijdelijk, maar de behoefte aan woonruimte is blijvend en doorlopend. In de praktijk is elke woonvraag nu maatwerk. Dat kost veel energie: het vinden van een plek, soms ook het werken aan draagvlak in de omgeving.

- Een deel van de tijdelijke woonvraag wordt opgevangen in vakantieparken. We maken momenteel

de afweging en keuzes in hoe hier op termijn mee om te gaan: permanent wonen of recreatie. De gemeente maakt afspraken op maat met eigenaren / beheerders van deze parken. Daarbij is het provinciale programma Vitale Vakantieparken (in ontwikkeling) onze leidraad. Er is speciale aandacht nodig voor de positie van zittende 'bewoners' bij verandering van regels en de effecten op de reguliere woningmarkt.

- Kamerbewoning: als gemeente zijn we daar terughoudend in, omdat de regie op deze vorm van wonen beperkt is. Hieruit kunnen problemen ontstaan. We besteden bij het herijken van onze huisvestingsverordening aandacht aan dit thema.
- We werken aan woonoplossingen voor jongeren (zie de pagina hiervoor).
- Ook zoeken we naar een oplossing voor tijdelijk verblijf van mensen, zoals spoedzoekers. We starten als gemeente binnen de looptijd van deze visie een locatiestudie naar plek hiervoor. Het kan gaan om tijdelijke of structurele oplossingen. Zie ook hoofdstuk 2.3.

3.4 AANDACHTSGROEPEN

Woonwagenbewoners

Noordenveld huisvest op dit moment 20 standplaatsen voor woonwagens op haar grondgebied: 5 aan de Klimopstraat in Norg en 15 op Berkenheuvel in Roderesch. De grond is van Actium, de wagens zijn particulier eigendom.

Europees is bepaald dat de cultuur van woonwagenbewoners beschermd moet worden. Het bewonen van een woonwagen is een recht. Als gemeente hebben we de taak om beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen in de woonvisie als uitwerking van het landelijke beleidskader hierover (BZK, 2018). Woonwagenbewoners met een lager inkomen hebben binnen een redelijke termijn recht op standplaats, net als andere huurders daar recht op hebben op een woning.

Mogelijk enkele extra plaatsen nodig op termijn

De afgelopen jaren zijn er geen signalen geweest van schaarste aan het aantal standplaatsen en wagens. In 2021 inventariseerden we de behoefte, zoals vastgelegd in de Inventarisatie behoefte woonwagenstandplaatsen.

Vooruitkijkend is de verwachting dat door natuurlijk verloop er tot 2030 maximaal twee plekken vrij komen, en er maximaal vier plekken gevraagd worden door starters. Een uitbreiding met maximaal twee plekken kan noodzakelijk zijn, maar is op dit moment niet aan de orde.

Toewijzen kent een voorrangsvolgorde

Toewijzing gebeurt via het Thuiskompas. In volgorde van urgentie gaat het hierom:

1. Ingeschreven woningzoekenden die wonen op de woonwagenlocatie, inclusief de inwonende kinderen;
2. Uitwonende kinderen van woonwagenbewoners, die niet meer op een woonwagenlocatie woonachtig zijn;
3. Woningzoekenden die wonen op een andere woonwagenlocatie van Actium;
4. Voormalige bewoners van een woonwagenlocatie, die willen terugkeren naar het wonen in een woonwagen;

Bij de toewijzing gelden de reguliere spelregels van Passend Toewijzen.

Kwaliteit op peil houden

We nemen als gemeente minstens eens per twee jaar het initiatief voor een gesprek over de woonsituatie op beide locaties. Dit om te beluisteren of er wensen of problemen zijn, en te bespreken hoe daar mee om te gaan. Bewoners kunnen ook zelf contact leggen met Actium of de gemeente.



Berkenheuvel, Roderesch



4

DUURZAME KWALITEIT

1. VOORTBOUWEN OP EUROPESE EN LANDELIJKE DOELEN
2. EEN WONINGGERICHTE AANPAK
3. EEN GEBIEDSGERICHTE AANPAK

4 DUURZAME KWALITEIT

Duurzaam is een breed begrip. Het gaat over houdbaar: het niet belasten van het milieu, maar ook over toekomstwaarde in de tijd. Beide betekenissen raken het wonen direct. In dit hoofdstuk gaan we op beide vormen van duurzaamheid in.

4.1 Voortbouwen op Europese en landelijke doelen

Sinds in 2015 het Klimaatakkoord van Parijs is vastgesteld, volgde landelijke regelgeving en verdere doorvertaling naar provincies, regio's en gemeenten. Ook gemeentelijk hebben we al stappen gezet. We bouwen daar op voort.

4.2 Een woninggerichte aanpak

Een van onze hoofdoelen is dat de woningen in onze gemeente snel energiezuiniger worden. Minder warmtevraag, schone energieopwekking, betere betaalbaarheid van het wonen. Maar we kijken ook naar duurzame inzetbaarheid, duurzaam materiaalgebruik.

4.3 Een gebiedsgerichte aanpak

Duurzame kwaliteit reikt verder dan alleen de woning. Voor het oplossen van de warmtevraag zijn soms collectieve oplossingen nodig en moet het gebied op de schop. Tegelijk willen we werken aan een woonomgeving die groen is, klimaatbestendig, en uitnodigt tot duurzaam en gezond gedrag.

Niet alle onderwerpen in deze woonvisie zijn ook werkelijk onderdeel van nieuw woonbeleid. In veel gevallen komen ze voort uit bestaande, recente beleidskaders op de domeinen duurzaamheid en ruimte. In dat geval verwijzen we daar naar.

Keuzes en acties in dit hoofdstuk

- Actie 4a. We zoeken naar financiële hulpbronnen voor projecten die huiseigenaren met een laag inkomen te ondersteunen bij het verduurzamen van hun huis.
- Actie 4b. Met de corporaties en huurdersorganisaties stellen we nieuwe doelen vast, als vervolg op hun grote inzet van de afgelopen jaren.
- Actie 4c. Voortzetten gebiedsgerichte aanpak.
- Doorlopend: met gemeentelijk duurzaamheidsbeleid voortbouwen op Europese en landelijke doelen.
- Doorlopend: Naast deelname aan het Drents Energieloket en hun acties, bieden we ook zelf persoonlijke begeleiding aan voor huiseigenaren.
- Doorlopend: bij bouwplannen zijn klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit, energieverbruik en zorgvuldige omgang met groene ruimte (ladder duurzame verduurzaming) hoofdonderwerpen.
- Doorlopend: Lokaal initiatief kan financiële ondersteuning krijgen

4.1 VOORTBOUWEN OP EUROPESE EN LANDELIJKE DOELEN

Klimaatakkoord van Parijs

Aan het klimaatakkoord uit 2015 doen bijna 200 landen mee. Het is gericht op het beperken van de klimaatverandering. Het heeft ook gevolgen voor landelijk beleid voor de gebouwde leefomgeving.

Landelijk beleid: klimaatwet en coalitieakkoord

De Nederlandse vertaling van de klimaatdoelen van Parijs is vastgelegd in de Klimaatwet en een Klimaatplan. Dit plan wordt elke vijf jaar herzien. In het coalitieakkoord is de ambitie aangescherpt, gericht op onder meer terugdringen van CO₂-uitstoot, een fonds voor de transitie, een minister en een isolatieprogramma. Daarmee raakt het ook het woonbeleid.

Nationale bouw- en woonagenda

Het ministerie van BZK presenteerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda. Daaronder vallen de programma's Betaalbaar Wonen en Verduurzaming Gebouwde Omgeving. Doelen zijn CO₂ reductie en betaalbaar wonen, door isolatie, installaties, warmtenetten en groen gas. Het Rijk

ziet een individuele aanpak en een gebiedsgerichte.

- Gebiedsgerichte aanpak is gericht op collectieve warmtevoorziening, wetgeving en ondersteuning.
- Individuele aanpak is gericht op het wegnemen van belemmeringen, duidelijkheid geven over wat er kan, verduurzamen voor iedereen betaalbaar maken. Voor individuele huiseigenaren zijn er bijvoorbeeld de ISDE subsidies en het Nationaal Warmtefonds. Ook krijgen marktpartijen hulp om huiseigenaren te ontzorgen met kant-en-klaar pakketten en inkoopacties.

De afschaffing van de Verhuurdersheffing wordt deels gelabeld aan verduurzaming door corporaties. Het landelijke Nationaal Isolatieprogramma beoogt dat in 2028 geen woningen met label EFG meer bestaan in de corporatievoorraad. Daarna zijn ook de labels D aan de beurt. Voor huurders van slecht geïsoleerde woningen komt een vorm van compensatie. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en koepelorganisatie Aedes.



4.1 VOORTBOUWEN OP EUROPESE EN LANDELIJKE DOELEN

Programma Duurzaam Noordenveld 2040

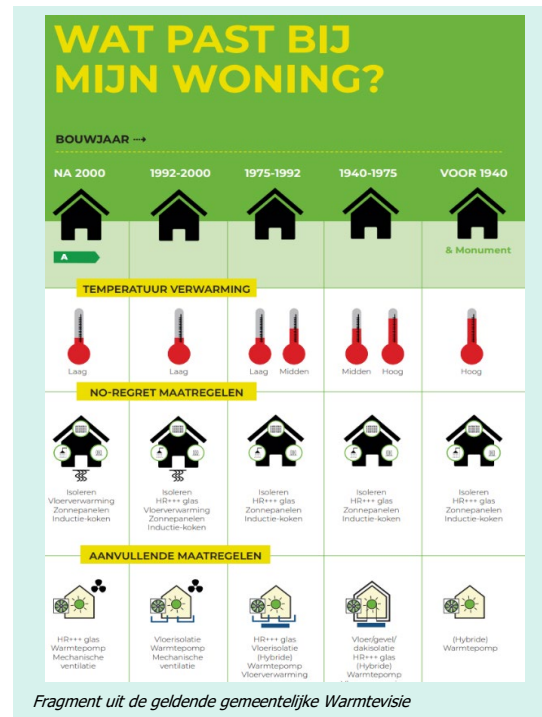
Gemeenten hebben een grote rol in de verdere doorvertaling van landelijk beleid en wetgeving voor de energietransitie. In het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid zijn doelstellingen opgenomen rond vijf thema's die met elkaar verweven zijn. De overkoepelende ambitie is om in 2040 als gemeente klimaatneutraal te zijn. Voor wat betreft verbouw en nieuwbouw willen we gebouwen realiseren die in de winter de warmte beter vasthouden en in de zomer de hitte buitenhouden. Met groene daken en gevels (natuurinclusief bouwen) isoleren we en zorgen we voor meer groen in de wijken. Met meer groen bevorderen we de biodiversiteit en bij gebiedsontwikkeling en herinrichting van bestaande wijken nemen we de gevolgen van klimaatverandering mee in het ontwerp.

Warmtevisie

De warmtevisie is gericht op het stapsgewijs overgaan van aardgas op een andere warmtebron. Via drie routes werken we als gemeente aan oplossingen:

1. Individuele oplossingen, zoals volledig elektrisch verwarmen van de woning;
2. Het gebruik van een alternatief duurzaam gas, zoals groengas of biogas;
3. Aansluiten op een warmtenet.

Daarbij zijn enkele gebieden aangewezen om te starten. Zie Gebiedsgerichte aanpak. Bij de warmtevisie hoort het Uitvoeringsprogramma Warmtevisie 2023.



4.2 EEN WONINGGERICHTE AANPAK

Voor corporaties geldt een andere manier van werken dan voor individuele huiseigenaren. Met name voor huiseigenaren is er (ook) een rol voor de gemeente Noordenveld, om hen op weg te helpen.

Informerer: Drents Energieloket

Een gemeente is geen eigenaar van woningen maar kan huiseigenaren wel helpen om het verduurzamen te versnellen. Voor iedereen moet er goede informatie zijn. Daarvoor is het Drents Energieloket de basis. Duurzaam Noordenveld is hieraan verbonden. De gemeente heeft ook een eigen website: duurzaamnoordenveld.nu.

Persoonlijke begeleiding

We willen mensen helpen bij het maken van keuzes, zetten van stappen, organiseren van hun verduurzaming. Onze Energiecoaches helpen mensen daar persoonlijk bij, van kleine tips tot grotere plannen.

Makelaars vragen een actieve rol te spelen

Met makelaars in onze gemeente maken we een aanpak om bij verkoop van bestaande woningen goede informatie te geven over mogelijkheden om een huis te verduurzamen – want die zijn er. Zij kunnen op het sleutelmoment van mutatie zorgen dat mensen een stap zetten.

Financiële hulpmiddelen aanbieden

Verduurzamen moet betaalbaar zijn. Er zijn landelijke en provinciale subsidies en leningen voor mensen die het met eigen middelen niet redden, zoals het landelijke Nationaal Warmtefonds en de Drentse subsidie voor isolatie voor mensen met een inkomen op of rond het minimum. Die zijn te vinden op ons loket.

We zoeken actief naar aanvullende hulpbronnen. Binnen Noordenveld hebben we bijvoorbeeld een wijkgericht project om minima te ondersteunen bij energiebesparing: zij kunnen gebruik maken van Energieklussers die kleine maatregelen in de woning kunnen aanbrengen zoals tochtstrips.



DRENTS ENERGIELOKET

Over het Drents Energieloket

Het Drents Energieloket voorziet huiseigenaren van Drenthe van goed onafhankelijk en gratis advies om energie te gaan besparen of om duurzame energie te gaan opwekken in hun bestaande woning.

Het Drents Energieloket: ook Noordenveld is aangesloten en doet mee aan acties die vanuit het loket georganiseerd worden.

In de toekomst willen wij graag duurzaam wonen en leven in Roderwolde en omgeving! Dat willen we samen met u doen. Daarom nodigt Energieloket Roderwolde u op zaterdag 17 september uit voor de Energiemarkt.

Uitnodiging Energiemarkt

Bijeenkomst 17 sept.

Wanneer? 17 september 2022	Waar? Voorterrein van molen Woldzigt	Hoe laat? Tussen 14.00 uur tot 18.00 uur
--------------------------------------	--	--

4.2 EEN WONINGGERICHTE AANPAK

Corporaties: nieuw Rijksbeleid, nieuwe doelen

De corporaties Woonborg en Actium hebben al forse stappen gezet in de afgelopen jaren.

- De voorraad van Actium bestond per 2022 voor 80% uit woningen met energielabel B of beter.
- De voorraad van Woonborg bestond per 2022 voor 54% uit woningen met energielabel B of beter. Eind 2027 moet dit percentage zijn gegroeid tot bijna 70%.
- Voor alle corporaties geldt: de labels E, F, G zijn in 2028 verdwenen uit de voorraad.

Doordat de corporaties de komende jaren meer dan voorheen nieuwe woningen toevoegen, neemt het aantal energiezuinige woningen verder toe.

Vooruitkijkend stellen we nieuwe doelen vast:

- We maken nieuwe prestatieafspraken die in lijn zijn met de doelen in Rijksbeleid en de afspraken met Aedes. De doelen kunnen in tijd veranderen.
- Met name het verder wegwerken van de woningen met een hoge warmtevraag heeft voorlopig prioriteit.

Nieuwbouw: landelijke eisen

Landelijke regelgeving voor nieuwbouw is de laatste jaren steeds verder aangescherpt. In het Bouwbesluit uit 2021 staan de eisen verwoord: alle nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Er wordt gekeken naar energiebehoefte, fossiele opwekking daarbij en hernieuwbare energie. Als gemeente volgen we de landelijke eisen.

Circulair bouwen

Het landelijke beleid is vastgelegd in Nederland circulair in 2050: 50% van deze einddoelstelling moet in 2030 gerealiseerd zijn. Op dit moment heeft de gemeente Noordenveld nog geen beleid of plan voor (meer) circulair bouwen. Dit willen wij de komende jaren wel opstellen. Acht Drentse corporaties stelden inmiddels Drenthe Woont Circulair op. In pilotprojecten werken zij aan circulariteit. Hun doel: in 2040 100% circulair bouwen en renoveren.

Hergebruik van bebouwing

Een bestaand gebouw een nieuwe functie geven, is in de meeste gevallen de meest CO₂-vriendelijke oplossing. We ondersteunen initiatieven met dit karakter, uiteraard rekening houdend met kwaliteitskaders en de ruimtelijke context: een pand moet behoudenswaardig zijn. Behalve dat we hiermee kansen krijgen om op bestaande plekken nieuwe woonvormen toe te voegen, zien we dit ook als een welkome vorm van circulariteit.



Energiezuinige bouw in Nieuw-Roden door Woonborg

4.3 EEN GEBIEDSGERICHTE AANPAK

Duurzame kwaliteit reikt verder dan alleen de woning. Voor het oplossen van de warmtevraag zijn soms collectieve oplossingen nodig en moet het gebied op de schop.

Tegelijk willen we werken aan een woonomgeving die groen is, klimaatbestendig, en uitnodigt tot duurzaam en gezond gedrag. Dat past bij uitstek bij één van de kernkwaliteiten van Noordenveld: een hoogwaardige, groene woonomgeving.

Gebiedsaanpak: voortzetten

De gemeente Noordenveld heeft drie energieke buurten aangewezen. In deze buurten is er al samenwerking tussen gemeente, Energiecoöperatie Noordseveld (ECN) en inwoners. In deze buurten kijken we samen naar een warmteoplossing voor de woningen en naar kansen om de leefbaarheid, de openbare ruimte en de sociale cohesie te versterken.

- Geselecteerde buurten met een gebiedsaanpak zijn voornamelijk: Roderwolde e.o. / Energiek Roderwolde, Norg-West / Mooie buurt hè, Peize / Energiek Kortland.
- In wijken met recente woningbouw wordt gewerkt aan

oplossingen voor individuele woningverbetering, zoals Vijfde Verloting en Middenveld Zuid (Roden) en Lange Streeken en Kortland (Peize)

- De gemeente en Woonborg onderzoeken in de pilotwijk Ring van Roden wat de beste oplossing is om in de warmtevraag te voorzien, in het bijzonder voor de oudere woningen in de buurt. Dit moet resulteren in een wijkuitvoeringsplan.
- Op verschillende plekken onderzoekt de gemeente de kansen voor benutten van geothermie. Daarover komt voor 2025 duidelijkheid.

Lokaal initiatief; welkom

Als onderdeel van het platform Duurzaam Noordenveld ondersteunen we ook lokale initiatieven. Zoals het GroenDoen fonds, voor mensen die samen hun omgeving willen vergroenen. Initiatieven waarbij minimaal 10 mensen betrokken zijn kunnen aanspraak maken op een financiële bijdrage van 500 tot 5000 euro.

4.3 EEN GEBIEDSGERICHTE AANPAK

Hitte en water: criteria maken, problemen oplossen

Het programma Duurzaam Noordenveld stelt vijf doelen.

Eén daarvan is een toekomstbestendige woonomgeving.

We willen beter omgaan met piekbuien en droogte, minder hittestress ervaren, de leefomgeving voor mens en dier en planten verbeteren. Elk nieuw plan voor woningbouw moet een duidelijke visie bevatten op hitte, water en kwaliteit van de leefomgeving. De criteria formuleren we in 2023-2024. In 2023-2024 verwachten we tot een oplossing voor wateroverlast in Norg-West te komen.

Zorgvuldig omgaan met groen, landschap en natuur

Het Noord-Drentse landschap is van unieke waarde. Het kleinschalige esdorpenlandschap, de veenkoloniën en laagveenontginningen zijn samen met de Koloniën van Weldadigheid hét visitekaartje van onze gemeente. De beekdalen zijn een verbindende schakel tussen de verschillende landschapstypen. Het gaat hierbij om gebieden buiten de bebouwde kom, maar ook om dorpsgroen. De aantrekkelijkheid van onze gemeente staat hier direct mee in verbinding. Het landschap en haar

cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed vormen het casco voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verdorpsing als maat

In landelijke wetgeving is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' leidend bij locaties-afweging. Bij locatiekeuzes voor woningbouw geldt dat mogelijkheden binnen de bebouwde kom voorrang hebben op uitbreiden buiten de bebouwde kom. In Noordenveld kan binnendorps groen van grotere waarde zijn dan buitendorps groen, en soms is verdere verdichting niet passend bij het behoud van de kwaliteit en het karakter van een dorp. Dat is steeds een afweging. We spreken liever van duurzame verdorpsing dan van verstedelijking en geven er onze eigen invulling aan. De meest waardevolle plekken blijven zo gespaard.

- Elk initiatief voor woningbouw moet gepaard gaan met een plan waar de (directe) omgeving beter van wordt.
- Wanneer woningbouw ten koste gaat van landelijk gebied of groen, is een vorm van compensatie nodig.



5

WONEN, WELZIJN, ZORG

1. CULTUUROMSLAG
2. PASSEND WONEN MET ZORG
3. EEN PASSENDE WOONOMGEVING
4. INNOVATIE, DIGITALISERING,
WERKGEVERSCHAP

5 WONEN, WELZIJN, ZORG

Transitie in de zorg: een grote uitdaging

We wensen een inclusieve samenleving waar iedereen volwaardig meetelt en mee kan doen, ongeacht leeftijd, zorgvraag of beperking. Dat stelt ons allen voor een grote uitdaging:

- De groep ouderen groeit verder en is gemiddeld ouder en zorgbehoevender. De druk op de zorg neemt toe.
- Ook de groep mensen met een andere zorgachtergrond, bijvoorbeeld een verstandelijke beperking of een GGZ-indicatie, woont in toenemende mate zelfstandig en in de eigen gemeente Noordenveld.
- Het aandeel mensen met een zorgvraag ten opzichte van het aandeel mensen dat zorg kan leveren groeit verder. Nu al zijn er personeelstekorten in de zorg- en welzijnssector. Het betekent ook een dalend mantelzorgpotentieel. De draagkracht om zorg te leveren neemt af.
- De toename van de zorgvraag leidt ook tot hoge kosten, voor de zorg en ondersteuning, maar ook in de fysieke omgeving (wonen, woonomgeving).

Vier opgaven zijn leidend bij het zorgen voor een goed aanbod aan wonen, welzijn en zorg. Daar gaan we in dit hoofdstuk nader op in:

1. Een cultuuromslag;
2. Passend wonen met zorg voor iedereen;
3. Een passende woonomgeving;
4. Innovatie, digitalisering, werkgeverschap

5.1 Cultuuromslag

We lopen aan tegen de grenzen van onze verzorgingsstaat. Rijksbeleid stuurt al langer aan op een grotere zelfredzaamheid van mensen – vanuit hun eigen belang maar ook als noodzaak. Dit gaat gepaard met een noodzakelijke cultuuromslag:

- Niet alleen georganiseerde partijen in wonen en zorg hebben elkaar meer nodig, maar ook de samenhang met vrijwillige zorg en mantelzorg groeit. We moeten het meer dan nu samen doen.
- Er is een groeiende aandacht voor preventie, gezond gedrag, investeren in het welbevinden van mensen, bewustwording. Dat voorkomt onnodige zorg.

5.2 Passend wonen met zorg

Het scheiden van wonen en zorg gaat door. Alleen wanneer thuis wonen echt niet meer gaat, is wonen en zorg in een verpleeghuissituatie mogelijk. Voor het overgrote deel van de mensen komt de zorg aan huis. Aanvullend zijn er vooral tijdelijke situaties van verpleging en revalidatie. Dit heeft gevolgen voor de organisatie en plek van specialistische zorgvoorzieningen en de wijze van zorglevering bij mensen thuis.

De meeste mensen zullen niet verhuizen, en waar nodig hun woning (moeten) aanpassen. Tegelijk groeit ook de behoefte aan aangepaste woningen. De behoeften lopen uiteen: van woningen voor vitale groepen met een hoge eigen zelfredzaamheid, tot woonvormen die een beschermd alternatief bieden voor wat voorheen het verzorgings- of verpleeghuis was.

5 WONEN, WELZIJN, ZORG

5.3 Een passende woonomgeving

Naast de woning zelf, is ook de woonomgeving een belangrijke factor in het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. Het gaat dan om een omgeving waarin voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn, fysiek of anderszins digitaal. En het netwerk van voorzieningen, zoals eerstelijnszorgaanbieders, ontmoetingsmogelijkheden of dagbesteding moet toegerust zijn op de behoefte.

5.4 Innovatie, digitalisering, werkgeverschap

- Naast alle inspanningen om te zorgen voor een passende woning, omgeving en daarbij goede zorg, is innovatie en digitalisering van groot belang. In de zorg zal robotisering de komende jaren een groeiende rol krijgen, en digitalisering zoals zorg op het scherm vanuit de thuissituatie wordt normaal.
- Nu al worden personeelstekorten gevoeld, en dit zal naar verwachting toenemen. Des te belangrijker is dat Noordenveld een plek is waar (potentieel) personeel graag wil en kan wonen. Daarnaast is goed werkgeverschap een belangrijke uitdaging voor de vele

partners in het woonzorgnetwerk.

In de paragrafen hierna werken we deze vier opgaven verder uit. We sluiten bij het maken van keuzes en het vinden van oplossingen aan op landelijke programma's en regionale voorbeelden, waaronder de Werkagenda Drents Zorglandschap uit 2019, een samenwerking tussen de twaalf Drentse gemeenten, Zilveren Kruis en provincie Drenthe.

Deze woonvisie en een woonzorgvisie...

In deze woonvisie leggen we een deel van de ambities en acties vast die een plek krijgen in de woonzorgvisie. Die woonzorgvisie wordt in de periode 2023-2024 opgesteld en vastgesteld, in samenwerking met al onze partners. Daarbij komt ook een set werkafspraken.

Uitgelicht: samen optrekken

Alleen in samenwerking met onze inwoners en partners komen we tot goede resultaten. Het gaat om professionele en vrijwillige organisaties in welzijn, zorg en wonen. En het gaat om onze inwoners die zorg en welzijn vragen en bieden, ouderen maar ook andere groepen. Als gemeente staan we midden tussen deze partijen, maar we vragen om maximale inzet van al onze partners. Voor het verder uitwerken van de doelen in dit hoofdstuk, vragen we ook om structurele inzet van onze professionele partners.

Inclusief wonen en leven: een recht

Artikel 19 van de Universele verklaring van de rechten van de mens erkent het recht van alle personen met een handicap om in de maatschappij deel te nemen. Het is een taak van de overheid om dit zo goed mogelijk te waarborgen. Mensen met een handicap moeten vrij zijn in het kiezen van hun woonplek, daar een passende woning vinden en toegang hebben tot alle diensten om maximale maatschappelijke deelname mogelijk te maken.

5 WONEN, WELZIJN, ZORG

Keuzes en acties in dit hoofdstuk

- Actie 5a. In 2023 -2024 werken we een woonzorgvisie uit met werkafspraken met onze zorgpartners over zorg en welzijn, samenwerking, wonen en omgeving, innovatie, digitalisering en goed werkgeverschap. De gemeente is de verbinder, maar we doen het samen.
- Actie 5b. Zorggeschikt wonen in plannen checken en toevoegen. Een derde geschikte / nulredenwoningen, waaronder 200 'beschutte' woonvormen, waaronder 90 'beschermd' woonvormen.
- Actie 5c. We volgen met corporaties en zorgpartijen waar knelpunten zijn in de doorstroming uit beschermd naar zelfstandig wonen, en werken aan oplossingen.
- Actie 5d. Nabij voorzieningenclusters de woonomgeving met voorrang geschikt maken – plannen checken
- Actie 5e. We onderzoeken met onze zorgpartners of een woonvorm voor mensen met een beperking haalbaar is in bestaand vastgoed.
- Actie 5f. We stimuleren bewoners om hun huis aan te pakken.
- Actie 5g. Energie steken in bereikbaarheid basisdorpen.
- Actie 5h. Voortzetten van de verzilvering.
- Doorlopend: werken aan goede doelmatige aansluiting professionele zorg, vrijwilligerswerk en mantelzorg
- Doorlopend: initiatieven toetsen met ons kader.
- Doorlopend: met partners samen zorgen voor goede dagbesteding en vervoersmogelijkheden.

5.1 CULTUUROMSLAG

We lopen aan tegen de grenzen van onze verzorgingsstaat. Rijksbeleid stuurt al langer aan op een grotere zelfredzaamheid van mensen – vanuit hun eigen belang maar ook als noodzaak. Dit gaat gepaard met een noodzakelijke cultuuromslag:

- Niet alleen georganiseerde partijen in wonen en zorg hebben elkaar meer nodig, maar ook de samenhang met vrijwillige zorg en mantelzorg groeit. We moeten het meer dan nu samen doen.
- Er is een groeiende aandacht voor preventie, gezond gedrag, investeren in het welbevinden van mensen. Dat voorkomt onnodige zorg.

Regionale werkagenda's, lokale samenwerking

De partners in wonen en zorg moeten en willen meer samenwerken. De Drentse samenwerking is al in 2015 gestart, en sinds 2017 zijn er tweejaarlijkse werkagenda's voor ouderenzorg. Samenwerking op provinciale schaal leidt tot:

- Snellere en betere aanpak van knelpunten;
- Effectieve belangenbehartiging;
- Versterken van de innovatiekracht;
- Landelijke kennis naar de regio brengen;
- Delen van kennis en opschalen van initiatieven.

Daarnaast is in 2021 het convenant 'Weer Thuis' getekend tussen onder andere de Noord-Drentse gemeenten, Cosis, Leger des Heils, GGZ, Woonborg en Actium. Doel: mensen indien mogelijk laten 'doorstromen' uit maatschappelijke opvang, medisch verblijf of beschermd wonen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding.

Samenwerken tussen gemeenten, zorgpartijen en het zorgkantoor, welzijnsorganisaties, corporaties, vrijwilligers,

mantelzorgers en inwoners is cruciaal. Het is van belang om maximale kwaliteit te blijven leveren, bij een groeiende en veranderende behoefte, met een inzet in mensen en middelen die grenzen kent. We maken in 2023 / 2024 een woonzorgvisie met concrete lokale werkafspraken, samen met onze partners. Daarin verwerken we de uitgangspunten van deze woonvisie en sluiten we aan op de eerder gesloten convenanten, werkagenda's, kaderstellende documenten.

5.1 CULTUUROMSLAG

Meer zelf doen

Vaker dan nu zullen onze inwoners zelf een bijdrage leveren aan het welzijn en de zorg van inwoners: mantelzorg en naoberschap, georganiseerde vrijwilligers, welzijnsorganisaties. Deze omslag vraagt veel van hen. De druk op ondersteuning en de behoefte aan respijt / een pauze in de ondersteuning neemt toe. In de eerstvolgende Drentse werkagenda en in de uitwerking van de woonzorgvisie met werkafspraken is er aandacht voor:

- Voorzieningen die bijdragen aan het welzijn en de zelfredzaamheid, zoals ontmoetingsruimte, de lokale winkel, bereikbaarheid;
- Ondersteuning, waardering en afstemming van de inzet van welzijnsorganisaties, informele zorg (naoberschap) en privé. Zoals respijtzorg (het tijdelijk overnemen van mantelzorg) en het ruimhartig omgaan met verzoeken tot mantelzorg-wonen.
- Helpen van mensen die zelf preventieve stappen willen nemen, onder meer met de Verzilverlening.

Professionals: doen waar je voor bent

Het bezoek van een zorgverlener heeft vaak ook een welzijnskarakter: contact, gesprek, wegnemen van obstakels in het dagelijks leven. Veel zorgverleners doen dit, ongeacht de doelgroep of organisatie waarvoor zij werken. Daarnaast is er verschil in eenvoudige en specialistische zorg bij mensen. We zoeken naar een andere balans, waarin welzijn, eenvoudige en specialistische zorgvragen op een doelmatige manier beantwoord worden. Dat is in het belang van al onze inwoners, omdat we zo de beschikbare aandacht en specialistische kennis zo goed mogelijk verdelen.

Met onze zorgpartners maken we in 2023 nieuwe werkafspraken,. Het uitgangspunt is dat specialistische zorg en professionele zorg, de inzet van vrijwilligers en mantelzorg en naoberschap zo veel mogelijk ineen grijpen. Dit hangt samen met de Drentse Werkagenda (2022-2026).

- Specialistische zorg is voor specialistische zorgvragen. Dat betekent dat zij algemene taken *niet* uitvoeren.
- We komen tot een samenwerking tussen professionele

organisaties met minder bureaucratie. Daarbij hoort ook: afstemming op inkoop. Dit is er op gericht om algemene zorgvragen en het bijdragen aan het welzijn van mensen te verdelen, ongeacht de organisatie waarvoor iemand werkt. Zoals een poule van mensen, gezamenlijke tijdroosters en gebiedsgericht verdelen van taken. We benutten voorbeelden elders om dit vorm te geven. De gemeente initieert deze ontwikkeling.

- We zoeken met elkaar naar manieren om vrijwilligers en mantelzorgers te ondersteunen.

5.1 CULTUUROMSLAG

Preventie, gezond blijven, meedoen

Speciale aandacht gaat naar preventie en bewustwording. De focus verschuift naar gedrag en gezondheid en welzijn, om zo ziekte, sociaal isolement en zorg waar mogelijk te voorkomen. Wanneer mensen bovendien regie hebben over hun eigen leven, daarin maximaal zelfredzaam zijn, draagt dat bij aan het welbevinden van mensen, en dat scheelt zorg. We werken met onze partners in zorg en welzijn een praktische aanpak uit om dit te versterken. Denk aan:

- Stimuleren van een gezonde levensstijl (voorbeeld zie kader);
- Voorkomen van eenzaamheid;
- Aandacht voor ook de mentale gezondheid;
- Voorlichting over aanpassingen in huis/inzet van technologie;
- Digitale vaardigheden, mede gericht op hulpvraag en sociaal contact;
- Voorlichting/trainingen voor ouderen, zoals valpreventie.

Daarnaast zetten we ons als gemeente actief in om:

- in alle dorpen aanwezige ontmoetingsplekken te behouden. Bij gebrek aan ontmoetingsruimte en een behoefte, zoeken we naar een manier om dat toch te kunnen aanbieden.
- doorlopend een goede en toegankelijke fysieke woonomgeving te realiseren in alle kernen. Met speciale aandacht voor de dorpscentra en de routes naar clusters van zorggeschikte woningen en de (zorg)voorzieningen. We hebben het dan over veilige en goed toegankelijke routes, met voldoende rust mogelijkheden. Daarnaast nodigt de buitenruimte uit tot beweging en ontmoeting. Dit is punt van aandacht bij investeringen in de openbare ruimte.
- doorstroming te bevorderen. Een deel van de ouderen verhuist niet omdat zij allemaal obstakels ervaren zoals hogere huurprijzen bij verhuizing of het regelen van de verhuizing zelf. Met bijvoorbeeld verhuiscoaches of stimulerende regelingen om niet met te hoge kosten en nieuwe huren geconfronteerd te worden proberen we drempels weg te nemen.

Voorbeeld: Bloeizone Bakkeveen

Bakkeveen heeft zichzelf als doel gesteld om een 'Bloeizone' te worden, naar het voorbeeld van Blue Zones. Dat zijn plaatsen waar mensen erg oud worden, maar belangrijker nog: gezond oud. In Bakkeveen zijn de afgelopen jaren vele projecten opgestart om de bewustwording van de inwoners ten aanzien van een gezonde leefstijl te vergroten. Hierbij kun je denken aan samen bewegen, sporten, eten, dansen, bloembollen planten, meer groen, minder tegel en nog veel meer. <https://www.bakkeveen.nl/bakkeveen/bloeizone-bakkeveen/>



Bloemenproject in Bakkeveen (foto: Rens Hooiyenga)

5.1 CULTUUROMSLAG

Bewustwording

Het is belangrijk dat inwoners bewust zijn van de uitdaging om iedereen naar behoefte te bedienen, wat zij daarin zelf kunnen betekenen (preventie, zelfredzaamheid, naoberschap) en hoe zij kunnen terugvallen op professionele zorg en ondersteuning. Met inwoners en specifiek de groep ouderen gaan we daarover in gesprek en zetten verschillende communicatiekanalen en -middelen in om hen te bereiken, zodat zij zelf beter kunnen anticiperen op hun toekomst.

- We werken met onze partners in zorg en welzijn een praktische aanpak uit om dit te versterken. Hoe beter bewust onze inwoners (zorgvragers en hun familie / ondersteuners) zijn van de grenzen aan de organisatie van zorg en welzijn, hoe groter de kans dat met hulp uit de omgeving het thuis wonen lang houdbaar is.
- We steken energie in voorlichting: informatie over veranderingen in de zorg, mogelijkheden om huizen aan te passen en gebruik van technische hulpmiddelen, doorstromen naar een andere woning. Dat doen we door mensen collectief én individueel te benaderen.

Achtergrond: 65-plussers laten doorstromen

In de regio Zaanstreek-Waterland hebben 7 gemeente, 8 corporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt om huurbehoud en een verhuisbonus in te zetten om de doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij hebben bewoners regionale keuzevrijheid, zowel qua gemeente als qua woningcorporatie van wie ze huren. Daarnaast werden ze ondersteund bij het vinden van een oplossing voor hun specifieke situatie.

<https://aedes.nl/ouderenhuisvesting/65-plussers-laten-doorstromen-hoe-doe-je-dat>



Aandacht voor bewustwording onder vitale senioren

Achtergrond: Tijdschrift 'De Thuisblijver'

De Thuisblijver is een initiatief van 12 partners op het gebied van welzijn, wonen en zorg in Midden-Drenthe. Het is een gratis tijdschrift met praktische tips en mooie verhalen over langer thuis wonen. Het tijdschrift is aan huis bezorgd bij alle inwoners van 60 jaar en ouder.



Communicatie over langer zelfstandig wonen

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

Overal in onze gemeente worden mensen ouder en overal verwachten we een toename aan zorg en begeleiding. Dat geldt voor de grote kernen maar ook voor de inwoners van de kleinere dorpen en het landelijk gebied. Veel mensen blijven tot op hoge leeftijd wonen in hun huidige huis, overal in onze gemeente. De meesten doen dat uit vrije wil: zij koesteren hun plek en hun omgeving, nemen eventuele ongemakken voor lief, verhuizen pas als het noodzakelijk is. We zien het als een belangrijk recht van mensen om daar eigen keuzes in te maken.

We onderscheiden vijf verschillende vormen voor zowel ouderen als andere groepen met een zorgvraag:

- Thuis blijven wonen met lichamelijke beperkingen
- Een geschikte woning voor ouderen
- Een geschikte woning voor andere groepen
- Verzorgd en beschut wonen voor ouderen
- Verzorgd en beschut wonen voor andere groepen
- Beschermd wonen: geclusterd met 24-uurszorg en het bestaande verpleeghuis

We gaan in het bijzonder in op onze omgang met initiatieven voor wonen en zorg.

De opgave als onderdeel van het bouwprogramma

Hierna gaan we nader in op elke vorm van wonen en aandachtspunten daarbij. We moeten de behoefte een plek geven in ons totale programma voor woningtoevoeging. Een belangrijk deel betreft aanpassing van bestaande woningen, maar ook nieuwbouw is nodig. Een overzicht:



5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

a) Thuis wonen met lichamelijke beperkingen

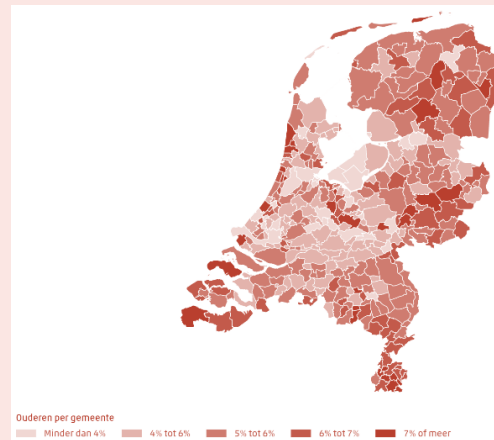
Voor velen is het, ook met een zorgvraag, lang mogelijk om de huidige woonplek aan te houden. Soms is dat met ongemak. Vaak is woningaanpassing nodig, doen mensen een beroep op naoberschap, bekenden en familie en vrijwilligers, aangevuld met professionele aandacht. We doen als gemeente een beroep op de verantwoordelijkheid van huiseigenaren en verhuurders zelf. Op eigen initiatief de woning beter geschikt maken bij een zorgvraag, hoort bij het wonen en de ongemakken die het ouder worden met zich mee kan brengen.

- Samen met de corporaties blijven we werken aan bewustwording van ouderen, met tips en wegwijzers om tot initiatief te komen.
- We zetten de 'verzilverening' voort, waarmee ouderen zonder eigen middelen en leencapaciteit bij banken op basis van overwaarde toch hun huis kunnen aanpassen.
- Aanvullend bieden we met de corporaties het Langer Zelfstandig Thuis pakket aan: een aanbod om kleine aanpassingen in huis te (laten) verrichten.



Achtergrond: veel ouderen en dubbele vergrijzing

In de gemeente Noordenveld ligt het aandeel 65-plussers en 80-plussers nu al boven het gemiddelde. De huidige grote groep 65-80 jarigen passeert in grote aantallen de leeftijd waarop zorgvraag gemiddeld sterk toeneemt.;



Ouderen per gemeente in Nederland. Bron: CBS.

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

b) Geschikt wonen voor ouderen

Een logische stap als de huidige woning en/of tuin te groot wordt, niet geschikt meer is of op de verkeerde plek staat is om te verhuizen naar een geschikte woning. Deze woningen zijn geschikt voor wonen met een zorgvraag, liefst 'levensloopbestendig' / ook bruikbaar voor andere groepen. Dit kan een appartement zijn, maar ook een grondgebonden woning met een kleine tuin, vaak dichterbij voorzieningen dan wat ze gewend waren. Soms is dit voor ouderen de laatste stap in hun wooncarrière en kunnen ze hier met behulp van thuis- en mantelzorg tot het einde blijven wonen. Steeds vaker zien we dat een verhuizingen een tussenstap is.

Klaar zijn voor andere woonbehoeften

In toenemende mate zullen mensen wél een stap willen zetten, vanuit overwegingen van comfort, zorg of bijvoorbeeld veiligheid en sociaal contact. Dat beperkt zich niet tot de groep mensen op hoge leeftijd. Denk bijvoorbeeld ook aan gezinnen van wie de kinderen het huis uit zijn. Om meerdere redenen willen we ons als

gemeente, samen met onze partners in het wonen, voorbereiden op een grotere dynamiek, en deze bovendien aanjagen:

- Meer dynamiek betekent: meer vrijkomende woningen voor andere groepen. Zo zetten we onze bestaande woningen slimmer in en als bijvangst wordt in die woningen vaak geïnvesteerd door nieuwe bewoners.
- De vraag wordt steeds gevarieerder. Daarvoor hebben we een passend aanbod nodig. Hier zoeken we actief naar. Zie de pagina hierna voor meer toelichting.
- De urgentie groeit. We verwachten dat elk jaar het aantal ouderen met een urgente verhuiscasus groeit.
- Ons aanbod is te veel geconcentreerd in Roden.

We stemmen structureel af met corporaties én marktpartijen om te beluisteren waar de behoefte ligt en hoe mensen verleid kunnen worden tot een verhuisstap.

Geschikt, of geschikt te maken?

Bij nieuwbouw heeft het onze voorkeur wanneer woningen nu al volledig geschikt* zijn voor wonen met een zorgvraag. Er zijn vele definities in omloop. Zie het schema

op pagina 54 voor een toelichting. In het algemeen wensen we woningen met een flexibel bruikbare en aanpasbare plattegrond.

- We sturen aan op één derde van ons bouwprogramma volledig geschikt. Met corporaties en ontwikkelaars maken we daar (prestatie)afspraken over.
- In de drie grote kernen gaan we uit van een straal van ca. 500m rondom voorzieningen (super, zorg) waar we van alle ontwikkelaars verwachten dat woningen zo ontwikkeld worden dat ze bij oplevering als 'geschikt*' zijn. Uitzonderingen vragen om een overtuigende reden. Bij locaties in kleinere dorpen op een afstand van ca. 250m van een supermarkt is geschikt bouwen ook onze inzet.

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

Een gevarieerd programma voor geschikt wonen

In heel Noordenveld liggen er kansen om woningen toe te voegen die er nog niet voldoende zijn. We gaan uit van een derde geschikte woningen in onze planlijst tot 2030:

- Woningen met een tuintje of plaats, als tegenhanger van appartementen op meerdere verdiepingen. Dit past bij woonwensen en het karakter van de dorpen.
 - Hofjes. Qua woningtype geen bijzondere woonvorm, maar in zijn opzet en gezamenlijkheid spreekt dit veel mensen aan. Vaak met een kleine privé-buitenruimte én een gezamenlijke tuin.
 - Op speciale plekken appartementen in het hoge segment. Dit kan zowel koop als vrije huur zijn. We gaan uit van een beperkte vraag, maar het aanbod is nog erg schaars. Wanneer ontwikkelende partijen met een hoogwaardig, goed onderbouwd, liefst kleinschalig plan komen, zijn wij daar als gemeente voor ontvankelijk.
 - Kleine kavels. Binnen ontwikkellocaties willen we experimenteren met kleine kavels waar particulier opdrachtgeverschap mogelijk is, speciaal gericht op ouderen die minder privé-buitenruimte wensen.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap. Zie ook hoofdstuk 2: nieuwe woonvormen. Hier zoeken wij als gemeente actief ruimte voor.
 - Toevoeging van (pre-)mantelzorgwoningen op eigen erf. Wettelijk mag deze tijdelijke, persoonsgebonden oplossing. Een procedure voor permanent wonen kan doorlopen worden, maar moet voldoen aan de normale regels die ook gelden voor toevoegen van woningen in het algemeen.
 - Woningsplitsing of splitsing van ander vastgoed: denk aan grote woningen, vrijkomende schoolgebouwen, boerderijen. Ook hier kunnen vormen van wonen voor ouderen passend zijn. Wij zijn ontvankelijk voor initiatieven waarbij vastgoed hergebruikt of intensiever benut wordt. Soms is vervangen van vastgoed door woningen beter geschikt. Onze Ruimte-voor-Ruimte regeling helpt bij het maken van de afweging. Wanneer regelgeving een obstakel vormt, zoeken we naar oplossingen.



5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

c) Geschikt wonen voor andere groepen met zorg

Het aantal mensen met een verstandelijke beperking neemt niet wezenlijk toe naar verwachting. Wel verwachten we een verdere stijging van het aantal mensen met psychische problemen. Een steeds groter deel van hen zal met ambulante hulp en ondersteuning zelfstandig blijven wonen, en ook vaker in hun oorspronkelijke woongemeente. Niet zozeer de omvang van deze groep vraagt speciale aandacht, maar wel de manier waarop wonen, welzijn en zorg voor hen georganiseerd is.

Meeliften op programma voor ouderen

Als het gaat om zelfstandige woningen, liften we voor deze groepen mee op de investeringen in toe- en doorgankelijke woningen voor ouderen. Daarmee verruimen we in algemene zin het aanbod aan geschikt wonen.

Woning én omgeving van belang

Voor mensen met een VG en/of GGZ-achtergrond die zelfstandig kunnen wonen, is het daarnaast van belang dat woning en *plek* bij hen passen. Het gaat om

- veelal kleine, goedkope huurwoningen, op een plek die aansluit bij de bewoner (nabij voorzieningen of juist prikkelarm,
- nabij het sociale netwerk of in sommige gevallen juist op afstand van hun netwerk),
- in een buurt die ook voldoende draagkracht heeft voor mensen met een bijzondere achtergrond en soms onbegrepen gedrag.

Aandacht voor begeleiding

Bovenstaande laat zien dat een passende woning en plek vinden, maatwerk is. Een goede match voorkomt terugval en daarmee een zwaarder beroep op de professionele hulpverlening. Er zijn in onze gemeente diverse varianten en tussenvormen, met meer of minder begeleiding. Hierbij is het van belang dat gemeente, corporatie en zorgpartijen vroegtijdig afspraken maken over een goede 'landing' van iemand in een buurt. Daarover maken wij graag afspraken binnen de woonzorgvisie / uitwerking tot werkafspraken.

Aandacht voor onbegrepen gedrag

Het wonen in de wijk brengt soms ook problemen met zich mee. Vaak is dat doordat zij voor de buurt gedrag vertonen dat niet wordt begrepen, of ze veroorzaken in een enkel geval echt overlast. Het is belangrijk om in de samenleving meer aandacht hieraan te besteden, zodat bewoners onderling meer begrip hebben voor elkaars situatie en gedrag. We ondersteunen lokale initiatieven om deze groep onderdeel te laten zijn van de maatschappij en hoe andere inwoners hier goed mee om kunnen gaan. Daarnaast zijn er ook bij de gemeente en bij de corporaties medewerkers die zich dagelijks inzetten voor het samen-leven in buurten.

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

Dagbesteding en vervoer op orde

Belangrijk voor deze doelgroep is dat werk of dagbesteding in de nabijheid is en dat vervoer goed geregeld is.

- De gemeente kijkt samen met haar partners (zorg, welzijn, bedrijfsleven, dorpen) doorlopend of er voldoende dagbestedingslocaties en werkplekken zijn voor mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij kijken we nadrukkelijk ook naar voorzieningen in de kleine kernen en mogelijke combinaties van doelgroepen.
- Iedereen moet veilig, flexibel en zelfstandig kunnen reizen. Aanvullend op openbaar vervoer is er in heel Noordenveld passend vervoer beschikbaar: de Hubtaxi, het WMO-vervoer, het vrijwilligersvervoer voor ouderen (VOR), de stichting ouderenvervoer Norg (SoN), plus een lopende samenwerking in Groningen en Drenthe om een duurzaam vervoersnetwerk te organiseren.

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

d) Beschut en verzorgd wonen voor ouderen

Met beschutte en verzorgde woonvormen bedoelen we zelfstandige woningen, zonder speciale zorgafspraken, waar mensen gaan wonen vanwege een gevoel van samenhang en veiligheid.

De veelgenoemde hofjes zijn daar een uiting van. Het kan het gaan om mensen die zichzelf kwetsbaar vinden en/of zoeken naar een omgeving waarin zij samenleven met gelijkgestemden en kunnen vertrouwen op hulp en begeleiding van anderen. Er is informele zorg en ondersteuning nabij. Deze woonvormen werken bovendien preventief doordat eenzaamheid tegengegaan wordt en dit een beroep op zorg en welzijn in veel gevallen uitstelt. Zorg is in gevallen wel op afroep beschikbaar: dat is te organiseren maar heeft geen invloed op de vorm van wonen zelf.

Uit het marktonderzoek komt een behoefte van ca. 200 woningen in 2030 voor beschut en verzorgd wonen. Dat kan reden zijn om woningen nieuw te bouwen, maar omdat

het vooral gaat om de organisatie van samenleven, zorg en begeleiding, kan het ook binnen bestaande woonvormen georganiseerd worden. Beschutte woonvormen kunnen ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd, bijvoorbeeld bij herbestemming van een gebouw, waarbij zorg- en welzijns-gerelateerde diensten, zoals plek voor ontmoeting en zorg op afroep georganiseerd kunnen worden.

Als houvast voor verdere planvorming met onze woon- en zorgpartners gaan we uit van deze bandbreedtes voor beschut wonen:

- Roden 50-100;
- Peize 25-50;
- Norg 25-50;
- Elders op maat, indien haalbaar.



5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

e) Beschut en verzorgd wonen voor andere groepen

Voor een groep mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking zal beschermd wonen met 24-uurs zorgaanbod en begeleiding nodig blijven.

Behoud van het huidige aanbod

Onze wens is dat het bestaande aanbod aan beschermd wonen en VG of GGZ-wonen in de gemeente Noordenveld in stand blijft, zodat er altijd een basis is om op terug te vallen als het thuis in de wijk (even) niet gaat. In elk geval de bestaande afspraken met onze partners houden we graag in stand.

Iets toevoegen om de doorstroming te vergemakkelijken

Er is groep mensen die een tijdelijke oplossing nodig heeft, bijvoorbeeld als opstap uit maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen. We zetten ons samen met corporaties en zorgpartners in voor goede doorstroming. Bij goede doorstroming uit beschermde woonvormen, komen plekken vrij komen voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen.

- Het aantal goedkopere, kleinere corporatiewoningen die

geschikt zijn voor deze groep bewoners, is in beginsel voldoende in Noordenveld.

- Voor mensen die vanuit beschermd wonen doorstromen naar zelfstandig wonen, blijkt het evenwel lastig om op tijd een passende woning te vinden. Dat heeft te maken met de algehele druk op de woningvoorraad (zie ook hoofdstuk 3) en de noodzaak tot maatwerk in toewijzing. Zie ook punt c) Geschikt wonen. Het gaat hier vooral om goede afspraken onderling.
- Het kan zijn dat we meer woningen moeten labelen voor mensen met een VG en/of GGZ-achtergrond. Samen met corporaties en zorginstellingen volgen we vanaf 2023 op case-niveau welke problemen er ontstaan en of er reden is om meer woningen te reserveren voor deze groep mensen, als individuele woning of door een heel blokjes om te vormen tot een beschutte woonvorm.
- We onderzoeken of een wooncomplex kan fungeren als tussenvorm van beschermd naar zelfstandig wonen, waarbij bewoners de eerste tijd van de zorginstelling huren.

Achtergrond: Actium / Van Swinderenhof Assen

In een gezamenlijke zoektocht naar tussenvormen voor uitstromers uit de MO kwamen woningcorporatie Actium en het Leger des Heils in 2014 tot het project aan het Van Swinderenhof. Actium verhuurt 14 van haar 42 huurwoningen in het hofje aan het Leger des Heils, die deze woningen doorverhuurt aan haar cliënten middels een zorgverleningscontract. De huurders kunnen hier in principe twee jaar wonen zonder omklapcontract. Eén van de woningen fungeert als wijkkantoor van waaruit de ambulante begeleiders werken. Door dit project is de leefsituatie voor de hele buurt verbeterd.



Van Swinderenhof Assen (Foto: Jeroen van Kooten)

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

f) Beschermd wonen

Wonen in het verpleeghuis

Alleen als het echt niet anders gaat verhuizen ouderen nog naar een verpleeghuis. Het verpleeghuis is meer en meer gericht op verpleging van mensen met een zeer intensieve zorgvraag, vaak met een korte resterende levensverwachting.

Verpleging en zelfstandig wonen

Bij een toenemende zorgvraag wordt het lastiger om zelfstandig te wonen: het belast mensen zelf, hun omgeving, de professionele zorg en budgetten. Ook als de zorgvraag zwaarder wordt, kiezen veel ouderen voor wonen in de eigen omgeving. Ook het overheidsbeleid leidt er toe dat verhuizen naar een verpleeghuis vaak niet mogelijk is.

- Er liggen kansen om in samenwerking met corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, gemeente en de omgeving langer zelfstandig wonen met verpleegzorg mogelijk te maken. Verpleegzorg kan thuis georganiseerd worden (VPT/MPT*). In dat geval moet

de woning geschikt zijn om de zorg te leveren en in de nabijheid van een zorginstelling staan waarbij de zorginstelling ook de zorg via VPT/MPT mag leveren (zoals bijvoorbeeld een aanleunwoning). Zo kan de zorg efficiënt geleverd worden en is bij crisis specialistische zorg nabij.

- Ook kleinschalige woonvormen met een eigen zorgteam op basis van een PGB* zijn hier een voorbeeld van en een goede toevoeging en de afgelopen jaren in opkomst. Wel moet er bij deze woonvorm rekening gehouden worden met het feit dat de huisarts eindverantwoordelijk is en met een toename van dergelijke woonvormen ook de huisartsen zwaarder worden belast.

Iets toevoegen

We houden rekening met toevoeging van ca. 90 woonvormen met dit karakter. Roden 30-40, Peize 20-30, Norg 20-30, Elders op maat, indien haalbaar. Dat kan via nieuwbouw of herbestemming van (zorg)vastgoed. We gaan uit van rolstoeltoegankelijke woningen.

Achtergrond: Hart van Austerlitz

Hart van Austerlitz is een wooncomplex voor senioren met voorzieningen waar alle inwoners van Austerlitz, van jong tot oud, welkom zijn voor ontspanning, sport, zorg en educatie. Bij de totstandkoming van Hart van Austerlitz is het opvallend dat vrijwilligers de trekkersrol van de gemeente hebben overgenomen. De vrijwilligers hebben de visie die er voor het dorp lag handen en voeten gegeven: een zorgcoöperatie en een woonstichting opgericht, samenwerking gezocht met andere partijen (onder andere de school en de woningcorporatie), een locatie bemachtigd en de financiering rond gekregen.



Hart van Austerlitz (afbeelding: DP6 Architectuurstudio)

* VOLLEDIG OF MODULAIR PAKKET THUIS, PERSOONSGEBONDEN BUDGET

5.2 PASSEND WONEN MET ZORG

Initiatieven voor wonen en zorg

Met enige regelmaat ontstaan er initiatieven voor huisvesting van ouderen, al dan niet in combinatie met een zorgvraag. Als gemeente verwelkomen we zulke initiatieven, en zoeken we naar mogelijkheden om deze realiseerbaar te maken, maar wel onder een aantal belangrijke voorwaarden. Reden om hier nauwlettend mee om te gaan is dat we willen waarborgen dat bewoners nu en in de toekomst kunnen vertrouwen op passend huisvesting, in een passende omgeving met goede zorg en begeleiding.

Toetsingskader initiatieven

Naast gangbare eisen (ruimtelijke kaders, bouwbesluit, behoud van erfgoed) kijken we bij initiatieven voor wonen en zorg in elk geval naar de volgende criteria. Hoe meer een initiatief daaraan voldoet, hoe hoger de kans van slagen.

- Er is een overtuigende motivatie waaruit blijkt dat het initiatief bewonersgericht is;
- Het gaat om woonvormen die qua interne toe- en doorgankelijkheid geschikt zijn voor de doelgroep;
- De woonomgeving past bij de beoogde maatschappelijke deelname (bijvoorbeeld zelfredzaam en extern gericht of verzorgd en intern gericht);
- De benodigde zorg, begeleiding en sociale activiteit is georganiseerd en voor langere termijn gewaarborgd;
- Er is een goede balans / geen conflict te voorzien tussen het initiatief en de bestaande omgeving (omwonenden, ondernemers, andere organisaties);
- Het leidt niet tot overmatige aanspraak op maatschappelijke bronnen, zoals het WMO-budget;
- Het betreft een partij die bewezen of aantoonbaar een

duurzame relatie heeft of kan aangaan met partijen in de gemeente Noordenveld, waaronder de gemeente.

- Het initiatief draagt bij aan een evenwichtig aanbod voor verschillende inkomensgroepen, waarbij we goed in de gaten houden dat er voldoende aanbod is voor lagere inkomens.



5.3 EEN PASSENDE WOONOMGEVING

Naast de woning zelf, is ook de woonomgeving een belangrijke factor in het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. Het gaat dan om een omgeving waarin naast het wonen ook voorzieningen aanwezig zijn, bereikbaar zijn, fysiek of anders digitaal. En het netwerk van voorzieningen, zoals eerstelijnszorgaanbieders, ontmoetingsmogelijkheden of dagbesteding moet toegerust zijn op de behoefte. We gaan in deze paragraaf in op:

- a) Elk dorp een eigen recept.
 - De drie grote kernen gelden als uitvalsbases;
 - Nieuw-Roden, Een en Veenhuizen: het maximale bereiken, passend bij de schaal van het dorp (wat er kan);
 - Overige dorpen en landelijk gebied: gericht op zorg aan huis, naoberschap, het vaak sterke verenigingsleven, mantelzorg.
- b) Een woonomgeving die uitnodigt.

a) Elk dorp een eigen recept

De drie grote kernen als uitvalsbases

In de drie grote kernen zijn de meeste en meest intensieve woonzorgvormen te vinden. Hier zijn de voorzieningen voor de meest intensieve zorg te vinden, waaronder het verpleeghuis.

- Hier zetten we in op geclusterde verpleegzorgplekken. Dit biedt een alternatief voor het verpleeghuis. De woningen moeten dan wel aan bepaalde eisen voldoen om ook zwaardere zorg te verlenen. Omdat zo de zorg beter te organiseren is, er meer sociaal contact is en mensen op elkaar letten, blijft zelfstandig wonen langer mogelijk. Zo'n cluster voor zwaardere verpleegzorg kan een spil in het dorp zijn en meerdere gezondheids- en welzijnsdiensten herbergen. Ouderen en andere groepen in omliggende woningen kunnen gebruik maken van diensten van de woonzorglocatie. Voor de zorg betekent clustering dat ze efficiënter kunnen werken.
- Hier werken we aan beschutte woonvormen,

woonvormen voor o.a. ouderen in een beschutte omgeving (bijvoorbeeld een hofje of het ombouwen van een oud verzorgingstehuis) nabij voorzieningen met de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten (buiten en binnen). Mensen helpen elkaar en ontmoeten elkaar wat eenzaamheid tegengaat en een beroep op de formele zorg uitstelt (zie ook bladzijde 40).

- Specifiek in Roden is het aanbod aan moderne, middelgrote appartementen in huur en koop al relatief groot. Dat is prettig. Maar bij nieuwe plannen proberen we met initiatiefnemers te zorgen voor juist de andere vormen van wonen.
- In Peize is getalsmatig ook relatief veel aanbod van wonen voor ouderen. Kwalitatief zijn echter toevoegingen welkom.
- In Norg is het absolute aantal zorggeschikte woningen nog te laag. Ook hier: een gemengd aanbod aan initiatieven is welkom.

5.3 EEN PASSENDE WOONOMGEVING

Nieuw-Roden, Een en Veenhuizen: wat er kan

Ook in de dorpen Nieuw-Roden, Een en Veenhuizen proberen we zoveel mogelijk samen te laten komen: vormen van wonen, behoud van voorzieningen, zorg en begeleiding. De meest intensieve vormen van wonen en zorg en begeleiding zijn hier naar verwachting niet te bieden.

- Ook in deze dorpen zetten we in op het realiseren van beschutte woonvormen. In de kernen met (enige) voorzieningen, zoals Een en Veenhuizen, is ontwikkeling wenselijk. Juist in deze kleine kernen is het netwerk en de sociale cohesie vaak heel sterk en kan een belangrijke rol spelen in het langer zelfstandig blijven wonen in het eigen dorp. Zodra deze ouderen verhuizen naar een andere kern, vervalt dit informele netwerk. Bij het realiseren van beschutte woonvormen kijken we goed naar de plek, nabijheid van voorzieningen voor zover aanwezig, en een ontmoetingsplek zijn essentiële randvoorwaarden. Hier onderzoeken we of geclusterd wonen in combinatie met verpleging gerealiseerd kan worden in één van de

kernen, eventueel samen met andere doelgroepen. We leren van voorbeelden elders, waar in combinatie met een bewonersinitiatief, het niveau van voorzieningen en zorg overeind blijft.

- We steken energie in behoud van bereikbaarheid per OV of alternatieven daarvoor.

Kleine kernen en landelijk gebied

Ook in de kleine kernen moet het mogelijk zijn om levensloopgeschikte woningen en beschutte woonvormen te bouwen. Corporaties kunnen hierin een rol spelen, bij toevoeging of woningvervangings. Particulieren kunnen hier op kleine schaal ook ontwikkelen. Zelfs in het buitengebied zijn levensloopgeschikte woonvormen denkbaar. Dit vereist wel goede afstemming over verwachtingen van professionele zorg en begeleiding. Hoe minder centraal gelegen woonplekken zijn, en hoe minder voorzieningen er zijn, hoe groter noodzakelijkerwijs de rol van naoberschap, het verenigingsleven, burenhulp, mantelzorg zal zijn. Juist in de kleinere kernen is dit vaak sterk aanwezig.

b) Een woonomgeving die uitnodigt

De aard van de woonomgeving heeft invloed op het welzijn en de zelfredzaamheid van inwoners met een zorgvraag.

- In de drie grote kernen zien we het centrumgebied en de verbindingen naar gebieden waar veel geschikte woningen staan als prioriteitsgebied voor herinrichting van de woonomgeving. Wanneer herinrichting hier speelt, krijgt het obstakelvrij maken, het bieden van rustplekken, verbinding tussen functies en wonen speciale aandacht.
- In de kleinere kernen richten we ons vooral op het behoud van ontmoetingsmogelijkheden, op het bieden van een goede digitale infrastructuur en op het maken van afspraken met aanbieders van zorg thuis om mensen zo goed mogelijk in staat te stellen daar te blijven wonen.

5.4 INNOVATIE, DIGITALISERING, WERKGEVERSCHAP

Innovatie en digitalisering

Naast alle inspanningen om te zorgen voor een passende woning, omgeving en daarbij goede zorg, is innovatie en digitalisering van groot belang. In de zorg zal robotisering de komende jaren een groeiende rol krijgen, en digitalisering zoals zorg op het scherm vanuit de thuissituatie wordt normaal.

Langer thuis: wijkpilots

- Om het langer thuis te wonen op een nieuwe manier vorm te geven, willen we in verschillende wijken en dorpskernen pilotprojecten starten. In deze pilots willen we gaan ondervinden hoe we door een netwerksamenwerking van zorg- en welzijnsorganisaties, gemeente en bewoners het langer zelfstandig wonen van ouderen in de eigen omgeving vorm kunnen geven. We willen onderzoeken hoe we hierbij gebruik kunnen maken van ondersteuning vanuit het onderwijs.
- Ook willen we experimenteren met 'regelarmte' en wijkbudgetten, naar voorbeeld Altena. Hiermee willen

we domein-overstijgende samenwerking vormgeven:

de verschillende financieringsstromen (WMO, WLZ, ZVW)* bundelen. Elders zijn hier mooie resultaten mee bereikt. Zo kan het de zelfredzaamheid en regie van de bewoner bevorderen en bespaart het kosten.

Digitale innovatie

Digitale mogelijkheden om de zorg efficiënter en veiliger te maken, mensen meer zelfstandigheid te geven en/of het mantelzorgsysteem te ondersteunen zijn steeds meer voorhanden. Mensen kunnen deze zelf aanschaffen of organisaties schaffen deze aan. Partijen willen samenwerken in het toepassen van digitale innovaties.

Werkgeverschap

Nu al worden personeelstekorten gevoeld, en dit zal naar verwachting toenemen. Des te belangrijker is dat Noordenveld een plek is waar (potentieel) personeel graag wil en kan wonen. Daarnaast is goed werkgeverschap een belangrijke uitdaging voor de vele partners in het woonzorgnetwerk.

- Zorgpartijen verkennen hoe de samenwerking in Assen bruikbaar kan zijn voor Noordenveld. In dit experiment delen zorgpartijen medewerkers zodat er, met name op tijdstippen waarin personeelsschaarste het grootst is, efficiënter omgegaan kan worden met personeel.
- Vertrouwen en vrijheid geven aan professionals: deze nieuwe benadering van zorg, welzijn en kwaliteit van leven vraagt van iedereen om innovatiekracht en vindingrijkheid om ongewone paden uit te proberen. wegen bewandeld worden. Dat kan in een cultuur waarin we handelen vanuit vertrouwen in plaats van controle. Het vraagt om bestuurlijk lef en maximale ruimte voor uitvoerende professionals. Dat avontuur gaan we graag aan.

* WMO: WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING / WLZ: WET LANGDURIGE ZORG / ZVW: ZORGVERZEKERINGSWET



6

UITVOERING

1. VIJF PRIORITEITEN
2. ACTIE-OVERZICHT
3. AGENDA PER DORP

7.1 VIJF PRIORITEITEN

Met vaststellen van deze woonvisie markeren we een begin: het (verder) brengen van plannen, ideeën, wenen, initiatieven in onze gemeente.

In dit deel van de woonvisie brengen we op hoofdlijnen in beeld wat daar voor nodig is: doelen vragen om middelen: tijd, menskracht, geld. We zullen moeten prioriteren: niet alles lukt tegelijk en sommige ontwikkelingen zijn van het grootste belang. Deze vijf prioriteiten bundelen acties en werkwijzen en leiden zo tot samenhangend resultaat. Op de pagina's hierna staan alle acties per hoofdstuk per stuk weergegeven.

Prioriteit 1: Tempo in Norg, Peize en Roden

De woonbehoefte is groot. En in elk dorp zijn er behoeften, kleinschalig, soms grootschalig. Onze prioriteit ligt bij het verder brengen van bestaande plannen. Daarvoor is nodig:

- **Verdere versterking** van het woonteam met ontwikkelende collega's – hier wordt aan gewerkt.
- **Doorlopend** een actieve opstelling richting provincie en Rijk: gebruik maken van middelen om plannen vooruit te helpen. De Woondeals helpen ons hier bij.

- **Doorlopend** kwaliteitseisen aan ontwikkelende partijen en goede afspraken met onze corporaties. We hebben hen blijvend nodig om resultaat te boeken. Deze woonvisie (en andere kaders) bieden houvast.
- **Bij elk project** een goede dialoog met omwonenden en belangenvertegenwoordigers: zij zijn nodig om plannen goed in te passen en te verbeteren. Zonder hen komen plannen niet of vertraagd van de grond.

Prioriteit 2: Ook in andere dorpen ruimte bieden

Onze focus ligt op grote projecten, maar de roep om mogelijkheden in kleinere dorpen en op andere plekken in grote dorpen, is duidelijk. We willen daar zoveel mogelijk in betekenen. Daarvoor is nodig:

- **Verdere versterking** van het woonteam met ontwikkelende collega's – hier wordt aan gewerkt.
- **In 2023 een begin maken** met gesprekken in dorpen die actief met locatie-ontwikkeling bezig zijn. In elk geval inhakend op plannen in Nieuw-Roden, Nietap, Altena, Alteveer, Roderwolde, Langelo en Lieveren.
- **Nu al beginnen** met 'uitnodigingsplanologie',

vooruitlopend op de Omgevingswet, en sturen op hoofdlijnen, om daarbinnen veel ruimte te geven aan partijen zelf om met een voorstel te komen.

- **Soms noodgedwongen afremmen:** het kan zijn dat dorpen moeten wachten tot begeleiding van de gemeente weer beschikbaar is. We gaan wel altijd het gesprek aan. We schakelen waar mogelijk hulp in.

Prioriteit 3: Opstellen woningmarkt instrumenten

We hebben meer 'instrumenten' nodig om onze doelen te bereiken. In elk geval werken we per direct aan:

- **In 2023** het actualiseren van de starterslening. We leggen contact met SvN, de landelijke stichting die dit beheert.
- **In 2023-2024** een herziene huisvestingsverordening opstellen en een vorm van verevening voor sociale huur opzetten, onderzoeken van nut en noodzaak lokaal toewijzen in huur en koop.
- **Eind 2023** een kader vastleggen voor langjarige prestatieafspraken met de corporaties.

7.1 VIJF PRIORITEITEN

Prioriteit 4: Woonzorgvisie en werkafspraken

In deze woonvisie staat wat we willen bereiken zodat mensen met een zorgvraag langer thuis kunnen wonen. De samenwerking is niet nieuw.

- We maken **in 2023 – 2024** een woonzorgvisie met concrete afspraken over het zorgen voor praktische samenwerking in de zorg, het organiseren van goede begeleiding bij het wonen, het ontlasten van vrijwilligers en mantelzorg.
- **In 2023** vragen we de corporaties om de toewijzing en doorstroming te evalueren tussen maatschappelijke opvang en zelfstandig wonen: mogelijk is meer nodig voor mensen met een beperking (GGZ, VG).
- **Bij elk project** sturen we in plannen op een voldoende en daar passend aandeel geschikte woningen: als onderdeel van woningbouwplannen.
- **In 2023-2024** komen we met een plan om inwoners bewust(er) te maken van hun rol en de toename van de aanspraak daarop.
- **Doorlopend** spannen we ons in om openbaar vervoer en andere oplossingen te verbeteren tussen de dorpen.

Prioriteit 5: Huiseigenaren helpen verduurzamen

In onze gemeente staan veel ruime woningen. Als uitwerking van deze woonvisie én ander gemeentelijk beleid proberen we huiseigenaren met lagere inkomens maximaal te helpen bij het verduurzamen van hun huis. Om klimaatdoelen te bereiken én om woonlasten te beperken. Wat we doen:

- **Meer dan nu** gebruik maken van initiatieven binnen het Drents Energieloket.
- **Zoeken** naar fondsen.
- **Voortzetten** van de persoonlijke aanpak bij adressen.
- **Prioriteit** in de gebiedsgerichte aanpak voor buurten met vooral betaalbare woningen.
- **Doorlopend:** We ondersteunen woningeigenaren bij verduurzaming van hun woningen door de activiteiten die voortkomen uit de Warmtevisie
- **Doorlopend** verhuismomenten benutten: met een gevarieerd bouwprogramma de doorstroming aanjagen, met de actualisering van de starterslening (**2023**) juist bestaande woningen aantrekkelijker maken voor jonge mensen, en met makelaars

afspraken maken over goede communicatie over de mogelijkheden om te verduurzamen / het financieren daarvan.

7.2 ACTIE-OVERZICHT

H2 Ruimte maken voor wonen

a. Focus op realisatie van onze sleutelprojecten – zie hoofdstuk 2.2

- Wanneer: doorlopend
- Trekker: Gemeentelijk woonteam
- Samen met: Corporaties, ontwikkelaars

b. Planvorming Nieuw-Roden, Een, Veenhuizen, Altena, Alteveer, Langelo, Roderwolde en Lieren

- Wanneer: voortzetting, doorlopend
- Trekker: Gemeentelijk woonteam
- Samen met: corporaties, ontwikkelaars, bewoners

c. Vergroten plancapaciteit tot 1.300 woningen

- Wanneer: doorlopend
- Trekker: Gemeente
- Samen met: corporaties, ontwikkelaars, bewonersvertegenwoordigers dorpen

d. Stroomlijnen van behandeling van initiatieven voor woningtoevoeging

- Wanneer: 2023-2024
- Trekker: Gemeente, intern project

f. Versterken van het woonteam, ten behoeve van a., b. en c.

- Wanneer: 2023
- Trekker: Gemeente
- Samen met: Provincie (impulsteam)

g. Monitor opzetten, om plannen bij te kunnen sturen

- Wanneer: 2023-2024
- Trekker: Gemeentelijk woonteam
- Samen met: Corporaties

h. In de omgevingsvisie 'uitnodigingsplanologie' uitwerken.

- Wanneer: 2024
- Trekker: Gemeente

i. Bundelen van plannen voor verbetering van woningen en omgeving

- Wanneer: 2024 en verder
- Trekker: Gemeente en corporaties

H3 Betaalbaar wonen

a. Afspraken maken over 250-300 sociale huurwoningen tot en met 2030

- Wanneer: doorlopend, jaarlijks in prestatieafspraken
- Trekker: Corporaties
- Samen met: Gemeente, huurdersorganisaties

b. Uitwerken compensatiemethode voor partijen die geen sociale huur toevoegen

- Wanneer: 2023-2024
- Trekker: Gemeente

c. Een kader voor prestatieafspraken voor meerdere jaren opstellen

- Wanneer: 2023-2024
- Trekker: Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties. Initiatief gemeente.

d. Opstellen van een huisvestingsverordening binnen Thuis Kompas-gebied

- Wanneer: 2023-2024
- Trekker: Gemeente, buurgemeenten, corporaties

e. Herijken van de starterslening, voor bestaande woningen

- Wanneer: 2023
- Trekker: Gemeente
- Samen met: SvN

f. Analyse lokaal toewijzen en eventueel toepassen, huur en/of koop

- Wanneer: 2023
- Trekker: gemeente
- Samen met: corporaties

g. Voor tijdelijke woonruimte, werken we aan oplossingen waarmee we sneller kunnen reageren.

- Wanneer: 2024
- Trekker: Gemeente
- Samen met: nader te bepalen partners.

7.2 ACTIE-OVERZICHT

H4 Duurzame kwaliteit

a. Zoeken naar financiële hulpbronnen voor verduurzaming bij huiseigenaren

- Wanneer: 2023
- Trekker: Gemeente
- Samen met: Corporaties, eventueel Drents Energieloket

b. Nieuwe verduurzamingsafspraken maken met de corporaties

- Wanneer: 2023-2024, onderdeel van meerjarig kader prestatieafspraken
- Trekker: Gemeente, corporaties
- Samen met: huurdersorganisaties

c. Voortzetten gebiedsgerichte aanpak in dorpen

- Wanneer: voortzetting
- Trekker: Gemeente
- Samen met: bewoners, corporaties, commerciële aanbieders

H5 Wonen, welzijn, zorg

a. Woonzorgvisie en werkafspraken met partners in wonen, welzijn, zorg

- Wanneer: 2023 starten, 2024 vastleggen
- Trekker: Gemeente verbindt, meerdere trekkers. Samenwerking met zorgpartijen, welzijnsorganisaties, corporaties, etc.

b. Bekende plannen en nieuwe plannen: aansturen op zorggeschikte woningen

- Wanneer: check in 2023, daarna doorlopend
- Trekker: Gemeente
- Samen met: corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars

c. Knelpunten doorstroming onzelfstandig - zelfstandig wonen onderzoeken

- Wanneer: 2023
- Trekker: Zorgpartijen en corporaties
- Samen met: gemeente, zorgpartners, andere partners

d. Woonomgeving nabij voorzieningen met voorrang geschikt maken

- Wanneer: 2023/2024 plannen checken
- Trekker: Gemeente

e. Onderzoek wonen met een beperking in gezamenlijke woonvorm

- Wanneer: 2023-2024
- Trekker: Gemeente, corporaties, zorgpartijen
- Samen met: nader te bepalen.

f. Voorlichting versterken richting huiseigenaren: pas je woning aan

- Wanneer: 2023-2024 uitwerken
- Trekker: Gemeente
- Samen met: zorgpartijen, belangengroepen, commerciële aanbieders

g. Energie steken in behoud van bereikbaarheid van basisdorpen

- Wanneer: doorlopend
- Trekker: Gemeente
- Samen met: Provincie, vervoersbedrijven, vrijwilligersorganisaties

h. Voortzetten Verzilverlening

- Wanneer: voortzetting
- Trekker: Gemeente

7.3 AGENDA PER DORP

RODEN

Ruimte maken voor wonen

- ▶ We voegen 425-550 woningen toe tot 2030
- ▶ Focus op centrumplan / Vrijetijdsboulevard (woondeal)
- ▶ Meer (uitbreidings)ruimte concreet maken: sleutellocatie Roden-Zuid en Maatlanden-Zulthe (woondeal)

Betaalbaar wonen

- ▶ 125-175 sociale huurwoningen in Roden, wellicht plus een klein aantal Nieuw-Roden. Binnendorpse locaties Roden zijn concreet, uitbreiding is nog niet zo ver
- ▶ Mogelijke herstructurering in bestaande buurten: planvorming in 2023-2024

Duurzame kwaliteit

- ▶ Individuele duurzaamheidsaanpak Vijfde Verloting en Middenveld Zuid
- ▶ Onderzoek in pilotwijk Ring van Roden wat de beste oplossing is om in de warmtevraag te voorzien

Wonen, welzijn, zorg

Een derde 'geschikte woningen', daarvan 50-100 beschut, daarvan 30-40 inclusief zorg, nabij voorzieningen

PEIZE

Ruimte maken voor wonen

- ▶ We voegen 200-275 woningen toe tot 2030
- ▶ Focus op Peize-Zuid voor 2030 (woondeal)
- ▶ Zoeken naar aanvullende mogelijkheden. Dorpsgroen en herbenutten bestaand vastgoed speciale aandacht

Betaalbaar wonen

- ▶ 60-85 sociale huurwoningen er bij – deel plan Zuid

Duurzame kwaliteit

- ▶ Peize / Energiek Kortland: uitwerken wijkuitvoeringsplan
- ▶ Oplossingen voor individuele woningverbetering in Lange Streeken en Kortland

Wonen, welzijn, zorg

- ▶ Een derde 'geschikte woningen', daarvan 25-50 beschut wonen, daarvan 20-30 inclusief zorg toevoegen, nabij voorzieningen

NORG

Ruimte maken voor wonen

- ▶ We voegen ca. 100 woningen toe tot 2030
- ▶ Doorontwikkeling van Oosterveld (fase 2, 3) (woondeal)
- ▶ Onderzoeken mogelijkheden binnendorps wonen

Betaalbaar wonen

25-35 sociale huurwoningen er bij, waaronder Oosterveld

Duurzame kwaliteit

- ▶ Gebiedsaanpak Norg-West / Mooie buurt hè: uitwerken wijkuitvoeringsplan.
- ▶ In 2023-2024 verwachten we tot een oplossing te komen voor wateroverlast in Norg-West

Wonen, welzijn, zorg

- ▶ Een derde 'geschikte woningen', daarvan 25-50 beschut wonen, daarvan 20-30 inclusief zorg toevoegen, nabij voorzieningen
- ▶ Uitwerken mogelijkheden herbestemmen Vluchtheuvel als woonzorglocatie

7.3 AGENDA PER DORP

BASISDORPEN

Ruimte maken voor wonen

- ▶ Inschatting: ca. 100 woningen tot 2030 verspreid over de basisdorpen en kleinere kernen
- ▶ Een: Regenbooglocatie verder concreet maken en zoeken naar kleinschalige aanvullende mogelijkheden
- ▶ Veenhuizen: voormalige supermarktlocatie concreet maken, zoeken naar kleinschalige aanvullende mogelijkheden. We onderzoeken eventuele inzet van instrumenten om leegstand te doorbreken
- ▶ Nieuw-Roden: Realisatie Zuidpoort Terheijl en locatiestudie Bisschopswijk-Langewijk. Eventueel aanvullend binnendorpse initiatieven

Betaalbaar wonen

- ▶ 5 sociale huurwoningen verspreid over de dorpen
- ▶ Corporaties staan open voor deelname lokaal initiatief

Duurzame kwaliteit

- ▶ Algemene doelen woonvisie gelden, geen specifieke plannen

Wonen, welzijn, zorg

- ▶ Algemene doelen woonvisie gelden, geen specifieke plannen

KLEINERE KERNEN

Ruimte maken voor wonen

- ▶ Nietap: Thedemaborg
- ▶ Altena: planlocatie Tichelwerk
- ▶ Alteveer: planlocatie Prins Willem Alexander-hoeve
- ▶ Roderwolde samen met het dorp plan uitwerken voor verschillende (innovatieve) woonvormen
- ▶ Onderzoeken Langelo en Lieveren voor nieuwbouw of herbestemmen van bestaand vastgoed

Betaalbaar wonen

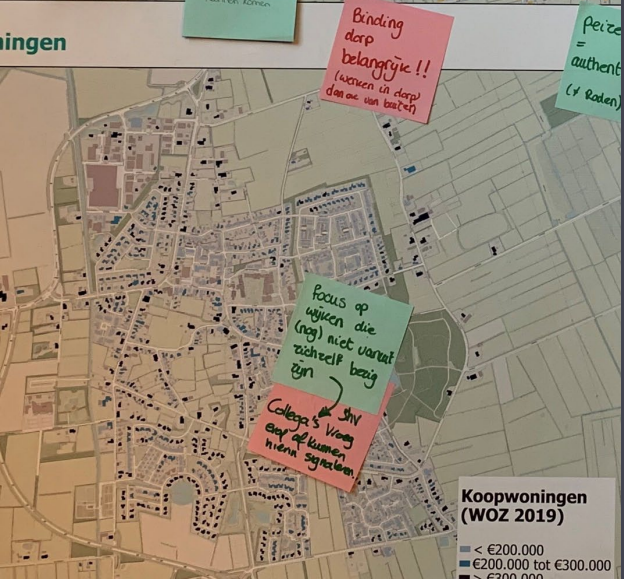
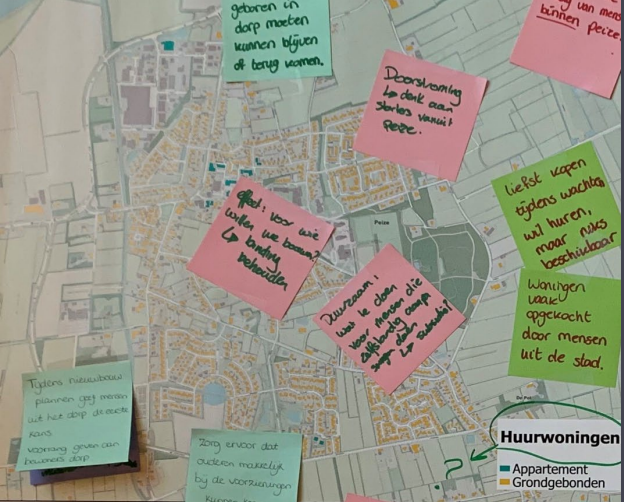
- ▶ Zuinig op de voorraad sociale huur
- ▶ Kwaliteitsverbetering door renovatie of vervanging prioriteit boven toevoeging
- ▶ Corporaties staan open voor deelname lokaal initiatief

Duurzame kwaliteit

- ▶ Gebiedsaanpak Roderwolde / Energiek Roderwolde: uitwerken wijkuitvoeringsplan

Wonen, welzijn, zorg

- ▶ Algemene doelen woonvisie gelden, geen specifieke plannen



B

IJLAGEN

1. RODE DRAAD GESPREKKEN
2. UITKOMSTEN MAPTIONNAIRE
3. ADVIEZEN PARTICIPATIE DORPEN

1: RODE DRAAD GESPREKKEN ORGANISATIES

Corporaties

Er zijn diverse gesprekken geweest met vertegenwoordigers van Actium en Woonborg. De hoofdpunten:

- Belangrijke thema's: doorstroming, betaalbaarheid, starters, 30% stelregel, duurzaamheid;
- De druk op de sociale huur neemt toe, dit is terug te zien in de monitoringscijfers van de corporaties binnen Noordenveld;
- Maak concrete afspraken over aantallen, locaties en verdeling/spreiding;
- Neem als gemeente stelling in over het percentage sociale huur, wat voor gemeente je wilt zijn en hoe je om gaat met het faciliteren van eigen vraag/toestroom;
- Kleine kernen: corporaties houden stand in de dorpen waar ze nu zitten;
- Betaalbaarheid: gemeente en corporaties moeten samen toewerken om het aanbod betaalbare woning te vergroten;
- Duurzaamheid: gaat niet alleen over beschikbaarheid, maar ook om bestaand vastgoed verduurzamen

Huurdersverenigingen

Er is een gesprek geweest met vertegenwoordigers van MEVM en AH Woon. De hoofdpunten:

- Organisatie van de zorg wordt een belangrijk thema;
- Zet in op differentiëren binnen sociale huur;
- Denk in woonmilieus: stads, dorps, wijk, platteland;
- Maak gebruik van instrumenten om meer grip te krijgen op huisvesting;
- Door hoge prijzen meer druk op sociale huur en middenhuur;
- Ga voor kwaliteit, en zet in op bereikbaarheid;
- Onderzoek de mogelijkheden van flexwonen.

1: RODE DRAAD GESPREKKEN ORGANISATIES

Makelaars en ontwikkelaars

In verschillende gesprekken is er gesproken met diverse makelaars en ontwikkelaars. De hoofdpunten:

- Belangrijke thema's: vergrijzing, doorstroming, dorps karakter, betaalbaarheid, starters, woonvormen;
- Maak concrete afspraken over aantallen, locaties en verdeling/spreiding;
 - Roden: zet in op uitbreiding, aantrekkelijk woondorp waar alles is, wel gefaseerd ;
 - Peize: zet in op uitbreiding, bouw voor starters dus een goede mix van koop en huur;
 - Norg: begrensd groeien, toeristisch dorp maar minder goed verbonden;
 - Kleinere kernen: maatwerk, met zorg voor groen en dorps karakter;
- Inbreiding: voorzichtig mee zijn, zeker gezien de waarde van dorpsgroen. Zet eerst in op transformatie en herontwikkeling
- Betaalbaarheid: gemeente en ontwikkelaars moeten samen toewerken om het aanbod betaalbare woningen te vergroten. Maak hiervoor ook gebruik van

instrumenten waar nodig (startersfinanciering);

- Starters: hebben het lastig, door de toestroom van buiten en de stijgende prijzen zijn er weinig opties;
- Doorstroming: stimuleer senioren tot doorstromen zodat woningen vrijkomen;
- Woonvormen: onderzoek de verschillende opties, tiny houses, hofjes, woningsplitsing, kangoeroewoning
- Zet als gemeente weer in op een stevige werkrelatie met ontwikkelaars en makelaars. In het verleden vonden op reguliere basis gesprekken plaats tussen de partijen. Pak dit weer op.

Zorgpartijen

De uitkomst van gesprekken met zorgpartijen maken deel uit van een separaat proces. De inhoud is integraal verwerkt in deze woonvisie.

2: UITKOMSTEN MAPPING

Via Mapping, een online enquête, zijn de inwoners van Noordenveld gevraagd naar verschillende onderwerpen rakend aan het thema "Wonen". Inwoners konden aangeven waar wel en niet gebouwd moet worden, en waar iets aangepakt moet worden of juist iets behouden moet blijven. In totaal hebben bijna 800 inwoners van Noordenveld de Mapping ingevuld (opgesteld: september 2022). Zie hieronder de aantallen per kern.

Roden	357
Nieuw-Roden	26
Peize	181
Norg	57
Een	30
Roderwolde	30
Lieveren	28
Nietap	15
Roderesch	10
Langelo	9
Peizermade	8
Veenhuizen	8
Steenbergen	6
Zuidervelde	5
Altena	4
Peest	2
Westervelde	2
Onbekend	10
Eindtotaal	788

Stellingen

In de Mapping zijn tien stellingen rakend aan het thema "Wonen" opgenomen. Bewoners konden hier aangeven in hoeverre ze het eens waren met de stelling door een balkje te verschuiven. Hieronder staan de stellingen gerangschikt op percentage van duidelijk naar ambivalent. De percentages zijn de gemiddelden van Noordenveld. Kijkend naar de percentages over de drie grote kernen waren er niet noemenswaardig grote verschillen.

Van duidelijk naar minder uitgesproken

- 67% Ook in de kleine dorpen bouwen
- 66% Kleiner bouwen voor starters is OK
- 62% Ook in de kleine dorpen voor senioren bouwen
- 59% Voorzieningen / woonomgeving boven sociaal
- 58% Mensen duurzamen zelf wel
- 58% Met het dorp duurzaamheidsmaatregelen treffen
- 57% De leefbaarheid is op peil
- 57% Flink bouwen, tekort inlopen
- 54% Buiten de bebouwde kom bouwen is prima
- 53% Senioren stimuleren om door te stromen

Onderwerpen gerangschikt

Naast stellingen zijn bewoners gevraagd om tien onderwerpen te rangschikken welke de meeste aandacht zouden moeten krijgen in de woonvisie.

(*de uitkomsten geven mogelijk een vertekend beeld waar de onderwerpen niet in willekeurige volgorde stonden, *1 stond bij elke respondent bovenaan en *10 onderaan).

Van meest belangrijk (1) naar minst belangrijk (10)

- 4,81 Woningen voor starters (*1)
- 4,99 Een goede mix van woningen voor alle groepen
- 5,21 Het hergebruiken of vervangen van verloederde gebouwen (transformatie)
- 5,33 Woningen voor ouderen
- 5,40 Meer betaalbare koopwoningen
- 5,54 Meer sociale huurwoningen
- 5,55 Verbeteren van bestaande woningen (renovatie)
- 5,78 Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen (*10)
- 5,87 Meer middenhuurwoningen
- 5,97 Kavel aanbieden voor zelfbouw

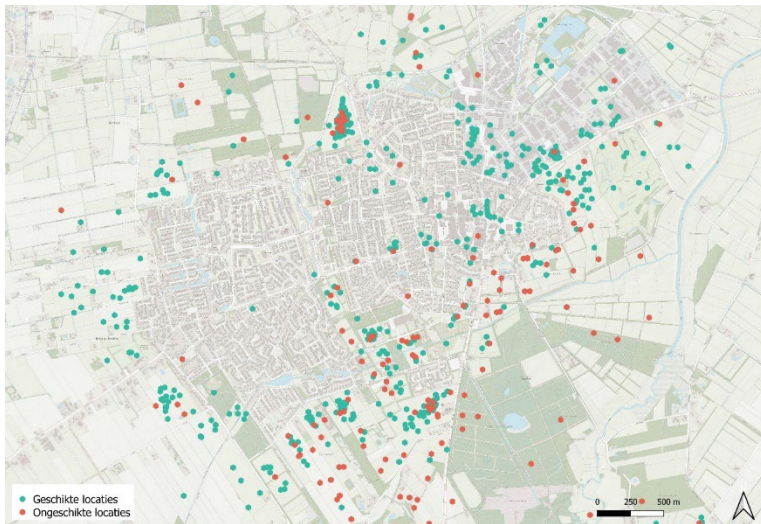
Kaarten

De volgende pagina's laten de kaarten zien waarop respondenten locaties hebben kunnen aangeven.

2: UITKOMSTEN MAPIIONNAIRE

RODEN & NIEUW-RODEN

Nota bene: deze weergave is de visie van betrokken inwoners. Ze sluiten niet altijd aan bij bestaand beleid en niet alle suggesties zijn overgenomen in deze woonvisie, bijvoorbeeld omdat op een plek al andere wensen zijn, wettelijke obstakels zijn, of omdat op redelijke termijn geen ontwikkelingen haalbaar lijken.



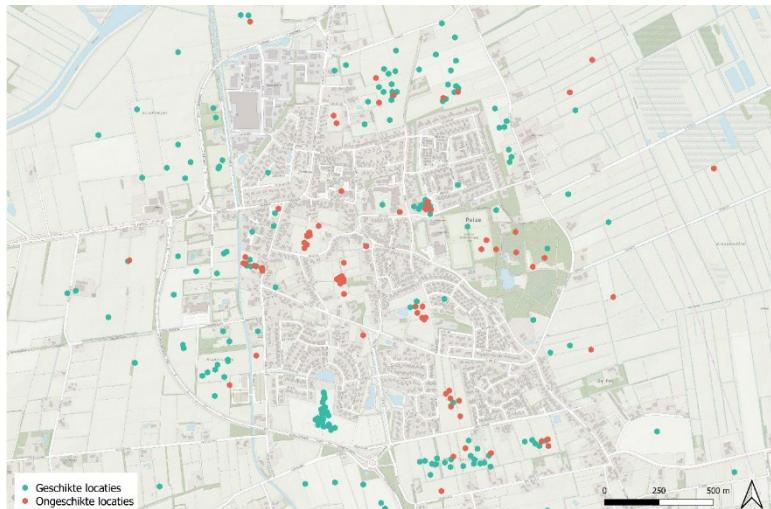
De kaarten geven de uitkomsten weer van de Maptionnaire. De stippen geven de (on)geschikte locaties voor woningbouw weer zoals door inwoners is aangegeven. Opvallend is dat er veel binnendorpse locaties aangegeven zijn. Verder zien we veel kansen voor uitbreiding, hoewel er op sommige plekken een min of meer gelijke verhouding is tussen rode en groene stippen.



Op deze kaart is aangegeven waar er iets moet gebeuren en wat behouden moet worden volgens inwoners. De blauwe stippen geven vooral aan dat natuur en groen behouden moet worden. De gele stippen duiden vooral op het aanpakken van sociale huurwoningen en verbeteringen in de leefomgeving. Dit houdt in dat straten moeten worden aangepakt en er meer speeltuinen moeten komen.

2: UITKOMSTEN MAPPING

PEIZE *Nota bene: deze weergave is de visie van betrokken inwoners. Ze sluiten niet altijd aan bij bestaand beleid en niet alle suggesties zijn overgenomen in deze woonvisie, bijvoorbeeld omdat op een plek al andere wensen zijn, wettelijke obstakels zijn, of omdat op redelijke termijn geen ontwikkelingen haalbaar lijken.*



De kaarten geven de uitkomsten weer van de Maptionnaire. De stippen geven de (on)geschikte locaties voor woningbouw weer zoals door inwoners is aangegeven. Zij zien kansen voor uitbreiding. De locaties aan de zuidkant worden als geschikt aangegeven, focus hierbij op de zuidwestelijke locatie, omdat de andere locatie al in ontwikkeling is (Plan Peize Zuid). Verder zijn de locaties ten westen en ten noorden van het dorp interessant voor verder onderzoek. Als gemeente benutten we deze signalen bij het zoeken naar ruimte voor de langere termijn.



Op deze kaart is aangegeven waar er iets moet gebeuren en wat behouden moet worden volgens inwoners. De blauwe stippen geven vooral aan dat natuur en groen in het dorp behouden moet worden. De gele stippen duiden vooral op de behoefte van het renoveren van sommige panden/woningen. Ook wordt duidelijk dat er volgens bewoners behoefte is aan meer groen in de wijken, voor een vrolijker beeld en meer biodiversiteit. Dit houdt in dat straten moeten worden aangepakt en er meer speeltuinen moeten komen. Verder werd er benoemd dat er meer aandacht moet komen voor fietsers, dus met name fietspaden aanleggen en verbeteren.

2: UITKOMSTEN MAPIIONNAIRE

NORG *Nota bene: deze weergave is de visie van betrokken inwoners. Ze sluiten niet altijd aan bij bestaand beleid en niet alle suggesties zijn overgenomen in deze woonvisie, bijvoorbeeld omdat op een plek al andere wensen zijn, wettelijke obstakels zijn, of omdat op redelijke termijn geen ontwikkelingen haalbaar lijken.*



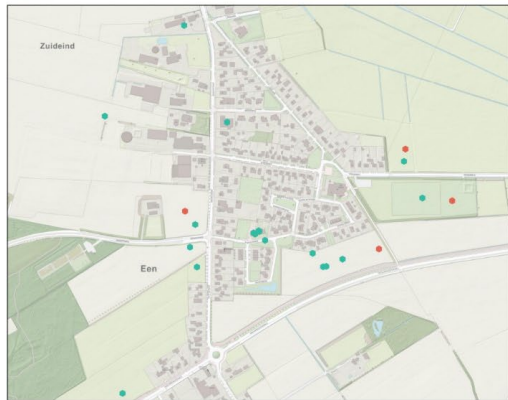
De kaarten geven de uitkomsten weer van de Maptionnaire. De stippen geven de (on)geschikte locaties voor woningbouw weer zoals door inwoners is aangegeven. Opvallend zijn een aantal binnendorpse locaties die aangegeven worden. Verder zijn er verspreid veel stippen, zowel groen als rood, gezet aan de dorpsrand.



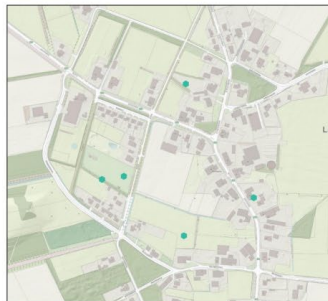
Op deze kaart is aangegeven waar er iets moet gebeuren en wat behouden moet worden volgens inwoners. De blauwe stippen geven vooral aan dat natuur en groen behouden moet worden. Er zijn weinig gele stippen gezet in Norg. De stippen die wel geplaatst zijn duiden vooral op het verbeteren van de leefbaarheid door minder auto's in het centrum, het aanleggen van een sportveld en het planten van bomen. De blauwe stippen geven weer wat er in Norg behouden moet worden, zoals het behouden van groen, erfgoed en de sfeervolle dorpskern

2: UITKOMSTEN MAPIONNAIRE

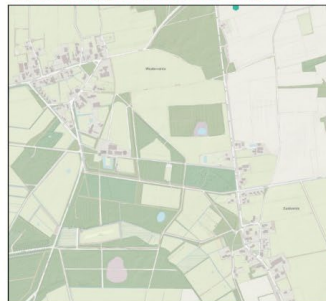
EEN



LANGELO



WESTERVELDE & ZUIDVELDE



Nota bene: deze weergave is de visie van betrokken inwoners. Ze sluiten niet altijd aan bij bestaand beleid en niet alle suggesties zijn overgenomen in deze woonvisie, bijvoorbeeld omdat op een plek al andere wensen zijn, wettelijke obstakels zijn, of omdat op redelijke termijn geen ontwikkelingen haalbaar lijken.

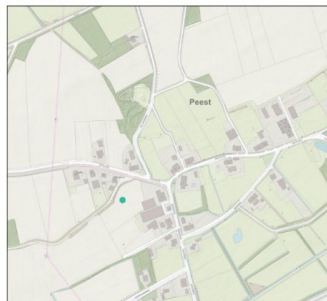
VEENHUIZEN



STEENBERGEN



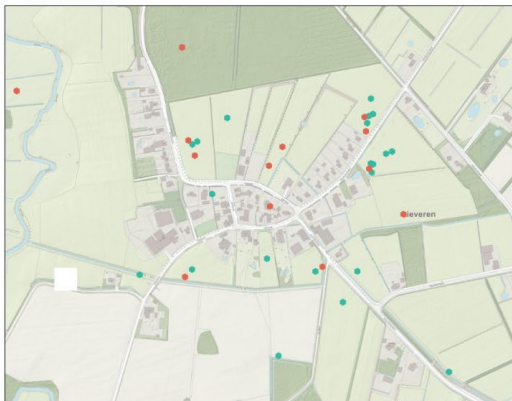
PEEST



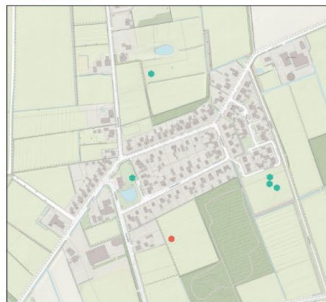
N.B.: sommige door inwoners gezette stippen zijn niet passend binnen actueel gemeentelijk beleid

2: UITKOMSTEN MAPIONNAIRE

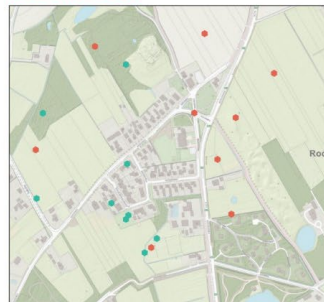
LIEVEREN



ALTENA

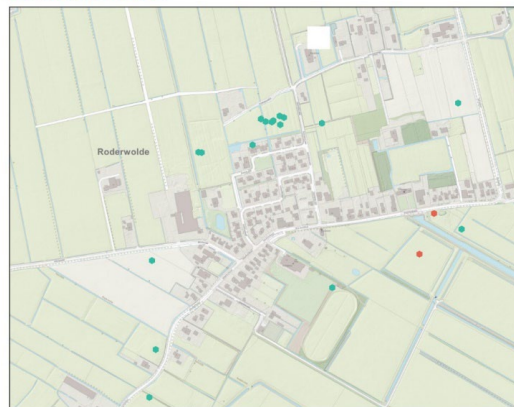


RODERESCH

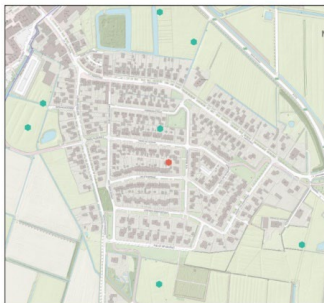


Nota bene: deze weergave is de visie van betrokken inwoners. Ze sluiten niet altijd aan bij bestaand beleid en niet alle suggesties zijn overgenomen in deze woonvisie, bijvoorbeeld omdat op een plek al andere wensen zijn, wettelijke obstakels zijn, of omdat op redelijke termijn geen ontwikkelingen haalbaar lijken.

RODERWOLDE



NIETAP



PEIZERMADE



N.B.: sommige door inwoners gezette stippen zijn niet passend binnen actueel gemeentelijk beleid

3: PARTICIPATIE PER DORP – RODEN / NIEUW-RODEN

Voldoen aan de woonvraag

Roden moet kunnen groeien om te voorzien in een eigen behoefte en om antwoord te hebben op toestroom van buiten. Naast lokale vraag is er vooral ook instroom uit de stad Groningen. Het gaat om 250-600 woningen tot 2030. Uit het dorp Roden horen we een behoefte aan voorzichtige groei om het dorpse karakter te behouden, in Nieuw-Roden vragen bewoners juist om voortvarende uitbreiding.

Adviezen voor de gemeente die naar voren komen zijn:

- Zet in op uitbreiding op de locaties Roden-Zuid (sleutellocatie woondeal), (Roden) Maatlanden-Zulthe en Zuidpoort Terheijl;
- Onderzoek specifiek voor Nieuw-Roden, naast Zuidpoort Terheijl, of uitbreiding westwaarts mogelijk te maken is (gezien het draagvlak).
- Sta open voor aanvullende binnendorpse initiatieven en ontwikkelingen;
- Zet in op groei, maar waarborg het behoud van het dorpse karakter;
- Koester hierbij het groen en de natuur in en om het dorp;

- Zorg voor voldoende groen bij nieuwbouw;
- Kijk naar de mogelijkheden voor verschillende woonvormen (Knarrenhof, CPO, flexibele woningen);
- Zet in op gemengde wijken met een mix van koopwoningen in diverse prijsklassen;
- Stimuleer senioren tot doorstroming door voldoende geschikte levensloopbestendige woningen aan te bieden;
- Onderzoek de mogelijkheid voor een verblijfslocatie voor tijdelijke huisvesting van statushouders/arbeidsmigranten.
- Zorg ervoor dat bewoners vroegtijdig bij de planvorming betrokken zijn.

Bestaande wijken verbeteren

Roden is een gezellig woondorp met voorzieningen. Daarnaast vergrijst Roden vergrijst. Juist voor deze groep is behoud van het dorpse karakter belangrijk. Onderstaande punten over de bestaande woonomgeving en woningen kwamen naar voren:

- Houd het dorp aantrekkelijk door straten die het nodig hebben een opknapbeurt te geven;
- Koester de sociale rust door bewust te kijken naar passend toewijzen binnen de sociale huursector.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

Wonen en met name kopen in Noorderveld is duur geworden. Zeker voor jongeren en starters is er iets nodig. Punten die bewoners inbrengen:

- Voeg betaalbare woningen toe in diverse prijsklassen, specifiek met het oog op starters en jongeren;
- Houd grip op de betaalbaarheid door de inzet van juridische instrumenten.

3: PARTICIPATIE PER DORP – PEIZE

Voldoen aan de woonvraag

Peize wenst eerst de lokale vraag te bedienen, en als dat gewaarborgd is, is instroom van harte welkom. Onderzoek wijst op een vraag van 125-300 woningen tot 2030. Deze vraag bestaat naast lokale vraag juist uit instroom vanuit de stad Groningen. Adviezen voor de gemeente:

- Zet in op uitbreiding op de locaties Peize-Zuid (woondeal);
- Laat bewoners meedenken en betrek ze vroegtijdig in het planproces;
- Voorkom dat nieuwe plannen te eenzijdig op één product en prijsklasse gericht zijn;
- Zorg voor woningbouw die in elk geval lokale vraag voldoende bedient;
- Zet in op doorstroming: in het bijzonder aantrekkelijke woonvormen voor huishoudens op leeftijd ('empty-nest' of ouder)
- Help starters op de woningmarkt door ruimte te maken voor CPO's, casco huizen en tiny houses;
- Zorg voor een rustige fasering: steeds een beetje, zodat lokale zoekenden elk jaar kans hebben.

Bestaande wijken verbeteren

Bewoners hechten veel waarde aan het dorpsgroen, de dorps schaal en de ruime opzet van woongebieden.

Bewoners wijzen op achteruitgang in enkele straten.

Adviezen voor de gemeente die naar voren komen:

- Behoud het dorpsgroen en breid deze 'groene longen' uit bij planvorming; hierdoor ontstaan aantrekkelijke wijken en straten;
- Zet in op het herbenutten van bestaand vastgoed;
- Knap bestaande woningen op; met name de jaren '70 woningen en sociale huur;
- Zet in op de ontwikkeling van het MFC.

Duurzaamheid & betaalbaarheid

Bewoners vragen om focus op straten die nog niet begonnen zijn met verduurzaming en een zetje in de goede richting kunnen gebruiken. Onder de dorpenaren heerst de vraag of huiseigenaren zich voldoende bewust zijn van de mogelijkheden om te verduurzamen.

Daarnaast is in Peize zeker de prijsstijging van koopwoningen voelbaar door de ligging dichtbij de stad en het hoge aandeel vrijstaande woningen. Adviezen:

- Help dorpenaren om te verduurzamen; via bewustwording, via hulp waar nodig;
- Vraag de corporaties om meer aanbod sociale huur.
- Zet in op het uitbreiden van het aanbod betaalbare woningen.

3: PARTICIPATIE PER DORP – NORG

Voldoen aan de woonvraag

De vraag in Norg is vooral lokaal, met een beperkte instroom uit Groningen en Assen. Er zijn 50-100 woningen nodig tot 2030. Met Oosterveld is er recent veel instroom geweest, mogelijk ook terugstroom van mensen die eerder vertrokken. Bij toekomstige plannen is het belangrijk om in elk geval jaarlijks de lokale behoefte te kunnen bedienen. Instroom is daarnaast welkom – het steunt ook de voorzieningen. Adviezen:

- Onderzoek verdere ontwikkeling van Oosterveld (uitbreiding, woondeal): gefaseerd en gericht op lokale behoefte;
- Onderzoek in aanvulling op Oosterveld naar vormen van binnendorps wonen;
- Onderzoek de herontwikkeling van de Vluchtheuvel, mogelijk als woon-zorglocatie;
- Laat bewoners meedenken en betrek ze vroegtijdig in het planproces;
- Zet in op passend bouwen voor lokale vraag;
- Kijk naar de mogelijkheden voor inbreiding in en om het centrum. Bied ook ruimte voor andere woonvormen

(Knarrenhof, tiny houses en woonzorgvormen);

- Stuur bij verdere ontwikkeling aan op een gevarieerder programma met goedkopere koop en sociale huur.

Bestaande wijken verbeteren

Het dorpsplan vraagt aandacht voor behoud van groen en natuur. Ook gaat het plan in op een betere verbinding met andere kernen. Toerisme is belangrijk en een drijver onder de dynamiek en vitaliteit van het dorp. Adviezen:

- Bescherm dorpsgroen bij inbreiding en bescherm het landschap bij uitbreiding;
- Zet in op het verbeteren van de bestaande voorraad;
- Behoud van voorzieningen en dorps karakter zijn pre.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

Een terugkerend thema is betaalbaarheid. Zeker voor starters is het een uitdaging om een passende woning te vinden. We zien dat jongeren noodgedwongen langer thuis wonen. Kijkend naar het percentage sociale huur, is er wens voor een inhaalslag.

- Zet in op uitbreiding van het aanbod sociale huur in samenwerking met de corporaties;
- Maak waar nodig gebruik van instrumenten zoals lokaal toewijzen binnen sociale huur.

3: PARTICIPATIE PER DORP – KLEINERE KERNEN

Voldoen aan de woonvraag

In de kleine kernen is opgeteld naar verwachting behoefte aan 50-100 woningen verspreid over de kernen. Ook in deze dorpen neemt de toestroom van buiten toe, met name de kernen dichtbij Groningen. Nog sterker dan in de centrale dorpen is er de wens om eerst de lokale vraag te bedienen. Meestal is inbreiding en herbestemming van panden of plekken de wens. In enkele gevallen is uitbreiding een thema. Het gaat in de dorpen over op maat en schaal van het dorp bijbouwen. Algemeen advies aan de gemeente:

- Bedien de lokale vraag, voorkom onnodige uitstroom;
- Bied ruimte voor initiatieven en verschillende woonvormen. Wees als gemeente proactief, zoek naar kansen. Sta open voor suggesties van bewoners om actief mee te denken en kansen aan te reiken;
- Verzoek corporaties positie te houden in de dorpen.
- Kijk naar opties voor transformatie van bestaand vastgoed, zoals woningsplitsing of erfdelen bij boerderijen.

Adviespunten aan de gemeente per dorp:

- Een: schoollocatie als inbreidingslocatie loopt, daarnaast andere woonvormen onderzoeken;
- Veenhuizen: voormalige supermarktllocatie nader te onderzoeken als inbreidingslocatie binnendorps;
- Roderwolde: in samenwerking met het dorp een plan uitwerken voor verschillende woonvormen (CPO's, casco huizen, tiny houses, of (meergeneratie)hof);
- Altena: locatie Tichelwerk nader te onderzoek als inbreidingslocatie
- Nietap: Thedemaborg-locatie is in voorbereiding;
- Alteveer: herbestemming en herontwikkeling Prins Willem-Alexander hoeve;
- Langelo, Lieveren, Alteveer, Roderwolde, Steenberg: transformatie van bestaande vastgoed;
- Roderesch: betrek bewoners bij planvorming van sleutellocatie Roden Zuid – er zijn ideeën en het grenst aan Roderesch;
- Peest, Lieveren Foxwolde: mogelijkheden voor woonvormen als tiny houses, kangoeroewoningen, wonen en zorg, incidenteel wonen in het buitengebied.

Bestaande wijken verbeteren

Bewoners koesteren het landschap, de rust en de historische waarde. Een punt van aandacht is behoud van de aanwezige voorzieningen in relatie tot bereikbaarheid.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

Voeg iets toe voor jongeren en starters. Help eigenaren met het verduurzamen van hun woning

Algemeen

Met de hier behandelde dorpen gaan we verder in gesprek over hun wensen en de mogelijkheden. We hebben nog niet van elk dorp een volledig beeld. Met die dorpen waar we nog onvoldoende zicht op hebben, willen we rond de tafel. Het gaat om Altena, Nietap, Peest, Peizermade, Steenberg, Westervelde, Zuidervelde, Alteveer, Een-West, Foxwolde, Huis ter Heide, Leutingewolde. In 2023 zoekt onze dorpsfunctionaris contact met vertegenwoordigers van het dorp.

PROJECTNAAM

Woonvisie Noordenveld

STATUS

Concept

BEGELEIDING VISIEVORMING

KAW Architecten en Adviseurs, Groningen

DATUM

20 juli 2023