

WOONVISIE WESTERWOLDE

SCHIER WONEN

in opdracht van

Gemeente Westervolde

Definitief vastgesteld

11 december 2024



VOORWOORD

Een boerderij, rijtjeshuis, nieuwbouwwoning of vrijstaande villa... De huizen in Westerwolde zijn divers, net als Westerwolders zelf. Eén ding hebben ze gemeen: ze vormen het hart van onze dorpen en buurtschappen. Een thuis voor onze (toekomstige) inwoners. Maar er zijn te weinig woningen voor iedereen die Westerwolde als thuisbasis ziet. De Woonvisie 2025-2029 speelt daarop in.

Westerwolde is een bijzondere plek om te wonen. De combinatie van rust, ruimte en de karakteristieke dorpskernen maakt onze gemeente tot een aantrekkelijke woonomgeving. In aanloop naar deze woonvisie voerden we veel gesprekken met inwoners. Hun uitgesproken wens om in hun eigen dorp te blijven wonen raakt me, omdat het een sterke verbondenheid met hun omgeving weerspiegelt. Het maakt me bewust van de verantwoordelijkheid om deze wens serieus te nemen. En zorg te dragen voor een passende woonruimte voor iedereen, ondanks de groeiende vraag naar woningen.

Dat niets zo veranderlijk is als de woningmarkt en bevolkingsprognoses, hebben we de afgelopen jaren wel ondervonden. De voorspelde krimp, waarmee de Woonvisie 2019-2024 rekening hield, bleef bijvoorbeeld uit. Tegelijkertijd steeg de prijs van een koopwoning en nam de wachttijd voor een sociale huurwoning toe. Daarvan hebben we geleerd. Deze woonvisie biedt binnen de kaders ruimte voor maatwerk en het maken van eigen keuzes.

We streven naar een situatie waarin iedereen die in Westerwolde wil blijven en komen wonen, die mogelijkheid heeft. Zowel jong als oud. En dat betekent: meer woningen, passend bij de behoeften van onze inwoners en het karakter van onze dorpen. Maar ook: durven loslaten en gebruik maken van kansen en alternatieve oplossingen. Bijvoorbeeld woningsplitsing of transformatie ^{Bijlage 3} van pand tot woning.

Daarnaast stimuleert ons nieuwe woonbeleid ook de verbetering van bestaande woningen. Denk aan verduurzaming. Of woningaanpassing, zodat inwoners veilig en comfortabel in hun woning kunnen blijven.

De Woonvisie 2025-2029 is er voor (en mede door) inwoners. Maar ook voor projectontwikkelaars, aannemers, makelaars en verhuurders. Het zet in op een passend (t)huis voor alle inwoners. Samen bouwen we aan Westerwolde!

Harm-Jan Kuper

Wethouder Wonen en Leefbaarheid



INHOUD

INLEIDING	4
VISIE IN HET KORT	9
1. WONINGBOUW	15
2. BESTAAND BETER	31
3. WOONSTRATEGIE VOOR DE TOEKOMST	41
4. SPECIALE AANDACHTSGROEPEN	49
BIJLAGE 1: UITVOERINGSPROGRAMMA	57
BIJLAGE 2: PERSPECTIEF PER KERN(CLUSTER)	60
BIJLAGE 3: BEGRIPPENLIJST	69

INLEIDING

Met visie en focus aan de slag

Onze nieuwe woonvisie biedt kaders en uitgangspunten om een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren voor mensen van binnen en buiten Westerwolde. De woonvisie is geldig van 2025 t/m 2029. We kijken op hoofdlijnen vooruit tot na 2030. We geven aan hoe wij onze doelen willen bereiken en hoe wij willen reageren op ontwikkelingen. Niet alles kan tegelijkertijd dus we stellen prioriteiten, waarbij het tegengaan van schaarste de hoogste prioriteit heeft. Zo brengen we de nodige focus aan binnen onze grote ambitie. Binnen de kaders van de woonvisie werkt het college een concreet uitvoeringsprogramma uit in 2025. Dat wordt geüpdatet als het nodig is. We evalueren de woonvisie vanaf 2028, of eerder als dat nodig is.

Terugblik woonvisie 2019-2024

Onze nieuwe woonvisie vertelt hoe wij er als gemeente voor willen zorgen dat mensen hier prettig kunnen blijven en komen wonen. We beginnen niet vanaf nul en kijken daarom eerst terug op de Woonvisie 2019-2024.

De Woonvisie Westerwolde 2019-2024 werd geschreven in tijden van (verwachte) bevolkingskrimp. Die krimp is uitgebleven. We zien juist een groei van het inwoneraantal en vooral van het aantal huishoudens. Dit is met name het gevolg van mensen die vanuit de regio Oost-Groningen en de provincie Groningen naar Westerwolde verhuisden. Onderzoek laat zien dat die groei het komende decennium doorzet. Gelukkig bleek vooral de sloopopgave uit de oude woonvisie overbodig. Ondertussen kent iedereen de krapte op de woningmarkt, van jong tot oud.

Deze woonvisie speelt daarom in op het toevoegen van extra woningen. Delen uit de oude woonvisie komen terug in de nieuwe woonvisie. We zetten in op extra woningen in een passend aantal, om niet onze eigen krimp te organiseren. Hierbij zijn we waakzaam voor leegstand. Wij houden vast aan een gemengd woningbouwprogramma ^{Bijlage 3} Bij woningbouwprojecten zetten wij in op een mix van huur en koop, in verschillende prijsklassen en woningtypen. Ook blijft de aandacht voor de bovengemiddelde snelle vergrijzing ^{Bijlage 3}. We blijven inzetten op de bouw van vooral 'nultreden' woningen ^{Bijlage 3}. Net als in 2019 blijft aandacht nodig voor de kwaliteit en duurzaamheid van de

bestaande woningvoorraad.

INLEIDING

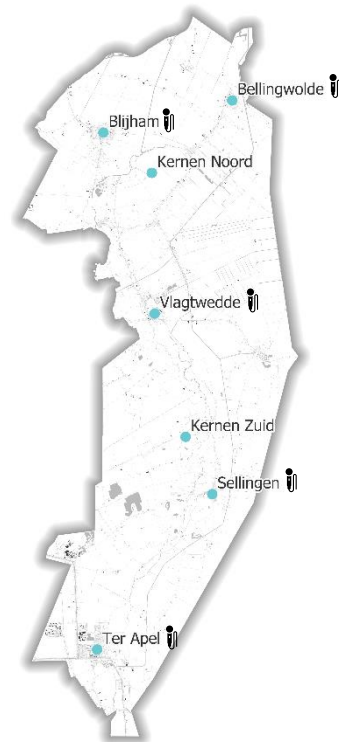
Participatie staat centraal in de woonvisie

De woonvisie moet breed gedragen zijn door inwoners en dorpsraden, de verschillende partijen die woningen bouwen, verhuren en verkopen, ondernemersverenigingen, de gemeenteraad, het gemeentebestuur en andere belanghebbenden. Zij moeten zich herkennen in de opgaven, de keuzen en de oplossingsrichtingen. Daarom staat participatie centraal tijdens het schrijven van de woonvisie.

Er is een 'Maptionnaire' uitgezet, een digitale enquête die gekoppeld is aan een kaart. Zo kan men heel gericht aangeven wat belangrijk is in de woonomgeving. De vragen zijn opgedeeld in twee categorieën: vragen over de eigen woonwensen én vragen die gericht zijn op het verbeteren van de woonsituatie in het dorp waar men woont. Er is gecommuniceerd over de Maptionnaire in persberichten en krantenartikelen, advertenties in huis-aan-huis bladen, posters en natuurlijk via de socials. De Maptionnaire is 1281 keer ingevuld waarvan bijna 700 keer volledig. Dit is een goed resultaat.

Er zijn zeven dorpsavonden georganiseerd voor inwoners, dorpsraden, ondernemers, huurdersvertegenwoordiging en andere geïnteresseerden. Tijdens de dorpsavonden zijn de uitkomsten van de Maptionnaire gedeeld. Het was input voor het gesprek. De aanwezigen zijn opgedeeld in tafels waar een grote kaart lag van het dorp (of gebied). Met pennen en post-its erbij. Een lijst van gespreksonderwerpen bracht lijn aan in het gesprek. Naast de zeven dorpsavonden zijn ook straatinterviews gehouden op verschillende locaties in de gemeente, bijvoorbeeld bij evenementen zoals een jaarmarkt of weekmarkt.

De kaart toont waar bewonersavonden en straatinterviews geweest zijn. De input van bewoners is gebruikt voor deze woonvisie bij het afwegen van keuzes. In een aparte bijlage zijn de uitkomsten van de Maptionnaire en de dorpsavonden samengevat. Zo is de informatie beschikbaar voor allen en bruikbaar voor dorpsraden die dorps- en wijkplannen maken.



INLEIDING

In verschillende stappen naar de woonvisie

Om tot deze woonvisie te komen is ook een brede analyse gemaakt van de opgaven op het gebied van wonen. Er zijn interviews gehouden met: woningcorporaties Acantus en Woonzorg Nederland; de Provincie Groningen; makelaars en aannemers / projectontwikkelaars die actief zijn in Westerwolde. Er is drie keer een gesprek gevoerd met de gemeenteraad en het gemeentebestuur. Zij zijn meegenomen in het plan van aanpak, er is teruggekeken op de oude woonvisie, er zijn uitgangspunten opgehaald voor de nieuwe woonvisie, er zijn dilemma's voorgelegd en de conceptvisie is gepresenteerd.

De woonvisie bouwt deels voort op bestaande inzichten en kaders. Zoals de interpretatie van actuele onderzoeken (woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2022, woonzorgonderzoek Groningen 2024). Maar ook aangenomen moties door de gemeenteraad en beleidskaders zoals het collegeprogramma, de omgevingsvisie en de oude woonvisie vormen input. Zij vormen samen een beginpunt.

Voor de woonvisie is daarnaast ook nieuw onderzoek gedaan naar de kwetsbare woningvoorraad ^{Bijlage 3} in de gemeente.

Regionale afstemming

Deze woonvisie is regionaal afgestemd. Bij het opstellen is gebruik gemaakt van onderzoeksmateriaal en visie- en beleidsdocumenten die in regioverband zijn opgesteld. Als onderdeel van het participatieproces is de woonvisie in conceptvorm ambtelijk gedeeld met de Oost-Groninger gemeenten en de provincie Groningen.

INLEIDING

Lokale, regionale, provinciale en landelijke ontwikkelingen en kaders

De volgende ontwikkelingen en kaders zijn van belang bij het opstellen van onze nieuwe woonvisie:

- Lokaal: de omgevingsvisie en het collegeprogramma richten zich op aantrekkelijk en duurzaam wonen, met plannen voor extra koop- en huurwoningen, en versterking van lokale kwaliteiten. Er is onder andere aandacht voor kortere vergunningprocedures, creatieve woonvormen, samenwerking met woningcorporaties en verbetering van de woningvoorraad.
- Regionaal: het Masterplan Oost-Groningen (2024) beschrijft hoe de vijf Oost-Groninger gemeenten in de periode tot 2055 samenwerken aan het vergroten van onze brede welvaart. De urgentie is groot, de regio kleurt in teveel statistieken helaas rood. Maar er zijn ook volop kansen, vanuit samenwerking en gedeelde ambities, waarbij we het perspectief van Nij Begun omarmen. Met de lopende Regio Deal Oost-Groningen (2020-2025) en het programma van het Regionaal

Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP), hebben we de afgelopen jaren een grote bijdrage geleverd aan de aanpak van 'rotte kiezen' ^{Bijlage 3}, de verduurzaming van de woningvoorraad en de aanpak van energiezorgen.

Met het sluiten van een tweede Regio Deal willen wij de aanpak voortzetten en de successen uitbouwen, en ons vooral ook klaarzetten voor het goed kunnen uitvoeren van Nij Begun. Onze woonvisie is mooi in lijn met de aanpakken die wij regionaal willen voortzetten.

- Provinciaal: de Regionale Woondeal Oost-Groningen (2022-2030) streeft onder andere naar een versnelling van woningbouw. Met onze woonvisie spannen wij ons in voor de realisatie van 441 extra woningen tot en met 2030, zoals is vastgelegd in de Regionale Woondeal. Verder werkt de provincie Groningen aan een nieuwe omgevingsvisie en daaruit volgende verordeningen, die ook het wonen aangaan.
- Nationaal: onze woonvisie moet aansluiten bij de Woningwet (2022), Omgevingswet (2024) en Wet Betaalbare huur (2025). In 2022 presenteerde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

(VRO) de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA).

Met de NWBA wil het Rijk opnieuw de regie nemen over de volkshuisvesting. Het doel van de NWBA is het snel bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Om dit een juridische grondslag te geven, heeft de minister VRO in maart 2024 bij de Tweede Kamer het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ingediend (ook wel bekend als de 'Regiewet'). Het is een integraal wetsvoorstel dat vastlegt hoe overheden regie gaan voeren over het volkshuisvestingsbeleid. Het gaat om een aanpassing van: Omgevingswet (2024); Huisvestingswet (2024); Woningwet (2022); Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Het wetsvoorstel bevat ingrijpende veranderingen op het gebied van wonen en zorg. Het kernwoord is 'plicht'. Onze woonvisie geldt als bouwsteen voor het 'volkshuisvestingsprogramma' dat wij verplicht moeten gaan opstellen, volgens het wetsvoorstel Regiewet.

INLEIDING

Samen bouwen we aan Westerwolde

Niet iedereen heeft een duidelijk beeld van welke rollen en verantwoordelijkheden de verschillende partijen op de woningmarkt hebben. Dat is begrijpelijk. We willen graag dat beeld in vogelvlucht neerzetten. Omdat deze woonvisie vooral gaat over extra nieuwbouwwoningen en bestaande woningen, maken we een selectie van de belangrijkste spelers op die onderwerpen.

De gemeente heeft een sturende, regisserende rol. We gebruiken daarvoor de woonvisie maar ook het omgevingsplan en grondbeleid. Daarmee wordt bijvoorbeeld duidelijk hoeveel woningen van een bepaald type er waar gebouwd kunnen worden, en aan welke criteria of regels moet worden voldaan. Zo scheppen we de kaders voor woningbouw aan 'marktpartijen' - degenen die werkelijk gaan bouwen, verkopen en verhuren. De gemeente heeft daarnaast ook een toetsende rol, doordat zij vergunningen verleend. Met onze dienstverlening zorgen we ervoor dat we een betrouwbare en behulpzame partner zijn.

Marktpartijen zijn projectontwikkelaars, aannemers, makelaars, woningcorporaties, particuliere verhuurders, bouwbedrijven maar ook onze eigen inwoners die een woning willen gaan bouwen. Hun inzet is van groot belang voor de uitvoering van de doelstellingen uit deze woonvisie. We hebben hen hard nodig. We willen hun kennis van de woningmarkt inzetten om samen te bouwen aan voldoende betaalbare woningen, met kwaliteit, op de juiste plek en passend bij de verschillende doelgroepen.

Inwoners hebben waardevolle kennis over van alles dat raakt aan wonen. Over wat goed is en wat beter kan. We vinden het belangrijk om te blijven horen wat er speelt, welke wensen en zorgen er zijn over het wonen en welke innovatieve ideeën inwoners zelf hebben. Daarvoor zijn de bestaande netwerken van belang, bijvoorbeeld via de dorpsraden. Maar ook de gesprekken met inwoners, als zij bijvoorbeeld contact opnemen met vragen en verzoeken.

Woningcorporaties dragen de verantwoordelijkheid over de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de sociale huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen in Westerwolde. Zij hebben daarom een belangrijke rol in het waarmaken van de doelstellingen uit deze woonvisie. Wij zien hen als 'hofleverancier' van sociale huurwoningen (al sluiten we andere marktpartijen niet uit). We werken vooral samen door het uitvoeren van 'meerjaren prestatieafspraken' op verschillende thema's. Die afspraken maken we met Acantus en Woonzorg Nederland, en met hun huurdersvertegenwoordiging.



V **VISIE IN HET KORT**

VISIE IN HET KORT

Vijf speerpunten in onze visie

Deze woonvisie gaat in op vele onderwerpen, soms globaal en ver vooruitkijkend, soms heel concreet en direct aan de orde. De vijf speerpunten die hier staan, verbinden deze onderwerpen. Samen geven ze een beeld van waar wij als gemeente de komende jaren integraal aan gaan werken.



1. Zorgen dat overal toevoeging op maat lukt

Meer woningen bouwen is noodzakelijk. In onze hele gemeente, in alle dorpen en ook daarbuiten, willen wij ruimte geven aan ontwikkelingen. Alles op maat en schaal passend bij de omgeving. Met goede kwaliteitscriteria willen wij passende initiatieven ontlocken. Daar waar ontwikkelingen onvoldoende ontstaan terwijl ze wel nodig zijn, ondernemen wij als gemeente actie door bijvoorbeeld grond aan te kopen en als bouwgrond uit te geven.



2. Panden en plekken een nieuwe toekomst geven

We willen de woonomgeving aantrekkelijk houden en waar dat nodig is, verbeteren. Wij zien kansen voor het transformeren van (leegstaande) panden en het herontwikkelen van locaties tot wonen. Dit zorgt voor meer woningen, meer kwaliteit van de omgeving en kan verloedering voorkomen.



3. Doorstroming stimuleren, bestaande woningen verbeteren

Doorstromingsgericht ^{Bijlage 3} bouwen leidt tot meerdere verhuizende huishoudens en daarmee tot meer vrijkomende bestaande woningen. Dit biedt kansen voor onder andere starters. We zetten ons er voor in dat verhuismomenten samenvallen met woningverbetering en verduurzaming en gebruiken onze instrumenten daarvoor. We starten daarnaast met een aanpak kwetsbare woningvoorraad.



4. Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Dat komt onder andere doordat de prijzen van woningen en de bouwkosten stijgen. Met onze woningcorporaties werken we aan ruimer aanbod aan sociale huurwoningen. Ook het toevoegen van betaalbare (kleinere) koopwoningen in de categorieën tot € 250.000 en tot € 390.000 is van groot belang.



5. Loslaten

Onze woonvisie en de groeiende woningmarkt biedt ruimte om aan de slag te gaan met het ontwikkelen van woningbouwplannen. Een open, uitnodigende houding past daarbij. Onze kwaliteitscriteria zijn op hoofdlijnen geformuleerd. Daarbinnen bieden we marktpartijen de ruimte om plannen uit te werken die passen bij de omgeving. We staan open voor meer verschillende woonvormen, zoals pré-mantelzorgwoningen ^{Bijlage 3} en hofjes.

VISIE IN HET KORT

Westerwolde: schier wonen

Westerwolde is één van de groenste gemeenten van Nederland. Uit de gesprekken met bewoners blijkt hoe verbonden zij zijn met hun woonomgeving. Inwoners die hier geboren en getogen zijn, blijven het liefst in de gemeente en vaak ook in hun dorp wonen. Veel inwoners die in de afgelopen decennia naar Westerwolde toe verhuisden, vertellen hoe zij vaak heel bewust kozen voor deze stap. Kenmerkend voor Westerwolde is het prachtige landschap, de cultuurhistorie, de kleinschaligheid, de maatschappelijke betrokkenheid en het Noaberschap. Het is hier schier wonen!

Vertrouwen in de toekomst

De hernieuwde groei die we de afgelopen jaren zagen ontstaan, is voor veel Westersdorsers geen verrassing. Het gebied heeft genoeg te bieden om ook op langere termijn mensen te binden en te vinden. Wij herkennen dit en zien dit als aanleiding om te blijven investeren en open te staan voor goede, nieuwe woningbouwplannen. Wij gaan uit van blijvende (beheerste) groei van het aantal huishoudens in

Westerwolde. Op dit moment ervaren we krapte aan woningen. Ook zetten we ons in om onze huidige en toekomstige inwoners voldoende kans te geven om te starten en door te stromen.

Er zijn dan ook voldoende woningen nodig, van het juiste type, op de juiste plek en op het juiste moment. Het gaat om extra nieuwbouwwoningen. Maar ook om het splitsen van bestaande woningen en het transformeren tot woning, bijvoorbeeld een leegstand winkelpand. We zetten in op 441 extra woningen tot 2030. Dit aantal is in lijn met de Regionale Woondeal Oost-Groningen 2022-2030. Daarvoor zetten we echter in op plannen voor 600 woningen (30% onzekerheidsmarge). De woonvraag is namelijk nooit helemaal te voorspellen, net als het aantal woningbouwprojecten dat daadwerkelijk van de grond komt.

Na 2030 komen er veel woningen beschikbaar door voornamelijk demografische ontwikkelingen, meer dan voor eigen aanwas nodig is. Ondanks dat zijn wij ervan overtuigd dat brede investeringen in wonen, werken, recreëren, natuur, bereikbaarheid, cultuur en meer leiden tot blijvende binding en aantrekkingskracht van inwoners in onze kernen.

VISIE IN HET KORT

Gemengd woningbouwprogramma, focus op betaalbaarheid

We kiezen in onze woonvisie voor een gemengd woningbouwprogramma: een mix van huur- en koopwoningen, in verschillende prijsklassen en woningtypen. Een uitgangspunt is dat woningen zoveel mogelijk 'nultreden' worden gebouwd. Nultreden woningen zijn geschikt voor alle levensfasen en kunnen daardoor een grotere doelgroep bedienen dan alleen ouderen. Wij geven ook ruimte aan geclusterde woonvormen (zoals hofjes) en zorggeschikte woningen in de centrumkern en de woonkernen, nabij dagelijkse voorzieningen. Vanwege de groeiende vergrijzing en groeiende zorgvraag, maken we pré-mantelzorgwonen onder voorwaarden mogelijk.

Wij nemen ons woningbouwprogramma als leidraad wanneer wij in gesprek gaan over een woningbouwplan. Daarin zijn niet alleen aantallen maar ook betaalbaarheid van belang. Het streven is dat ook mensen met een kleine beurs een woning kunnen vinden in de kernen, nabij voorzieningen. Wat 'betaalbaar' is moet passen bij de

lokale en regionale behoefte. Het woningbouwprogramma gaat uit van 30% sociale huur, 10% tot 20% 'goedkope koop' tot € 250.000 en 10% tot 20% 'betaalbare koop' tot € 390.000. Daarnaast blijft er ook ruimte voor (middel)dure koopwoningen en middenhuur.

Er bestaat een spanningsveld tussen het aantal, de betaalbaarheid en de omvang. We spannen ons in voor meer woningbouwgrond, met name in Ter Apel en Vlagtwedde. Om betaalbare woningen mogelijk te maken, zullen de woningen en de kavels binnen toekomstige woningbouwprojecten kleiner worden. Dit maakt efficiënter gebruik van beschikbare ruimte en verhoogt de woningdichtheid. Ook sluit dit aan bij de behoeften van de groeiende groep van één- en tweepersoonshuishoudens. Denk daarbij aan starters en senioren die in de knel komen op de woningmarkt.

Een krachtige, vitale gemeente

Het behouden en versterken van onze kwaliteiten vraagt om een stevige basis. Goed wonen, een goede

woonomgeving, met daarbij ook toegang tot voorzieningen en diensten, werk en onderwijs voor alle soorten inwoners. En dat in onderlinge samenhang. Daar werken wij als gemeente doorlopend aan. Wonen is daar een belangrijk onderdeel van en met deze woonvisie willen we de basis leggen om zowel op korte als op langere termijn ervoor te zorgen dat mensen willen en kunnen komen, blijven, starten, doorstromen en instromen.

Inzetten op de bouw van vooral betaalbare, wat kleinere nultreden woningen vergroot de doorstroming in de woningvoorraad. Het schept een aanbod dat aantrekkelijk is voor jonge alleenstaanden en stellen, en vooral voor senioren die bij verhuizing weer een gezinswoning vrijmaken voor een gezin dat wil doorstromen. Meer doorstroming houdt onze dorpen gemengd. Dat draagt bij aan een gevarieerde samenstelling van onze bevolking, aan draagvlak onder onze voorzieningen, aan het ontstaan en behouden van sociale verbanden en het omzien naar elkaar. Dat maakt Westerwolde krachtig en vitaal.

VISIE IN HET KORT

Overall mogelijkheden op een passende schaal

In onze hele gemeente, in alle dorpen en daarbuiten, geven wij ruimte aan ontwikkelingen. Alles op een maat en schaal die aansluit bij het gebied.

- Met de mogelijke komst van de Nedersaksenlijn bereiden we ons voor op versnelling in de ontwikkeling van Ter Apel, op een manier die de kwaliteiten versterkt, zoals het bos en de cultuurhistorie.
- In en om de woonkernen, in kleine kernen en het buitengebied bieden we ruimte aan ontwikkelingen. Naar maat en schaal van de plek. Hoe meer het landschap of de cultuurhistorie verbonden is aan ontwikkelingen, hoe meer dat vraagt om maatwerk en extra zorgvuldig afwegen.

Om onze aanpak te laten aansluiten bij de kenmerken van dorp, kern of buurtschap, werken we met een kernentypologie (zie kaart). Deze is gebaseerd op het voorzieningenniveau en het aantal inwoners, en bestaat uit vier soorten kernen. Deze kernentypologie is van invloed op het woonbeleid. Dat werken we in de hoofdstukken hierna verder uit.

- **Centrumkern:** Ter Apel (incl. Agodorp, Burg. Beinsdorp)
- **Woonkernen:** Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde en Sellinger
- **Kleine kernen:** Wedde, Ter Apelkanaal, Bourtange, Vriescheloo, Veelerveen
- **Buurtschappen:** wij leggen buurtschap uit in navolging van de provinciale omgevingsverordening (POV). In de POV is de begrenzing van het stedelijk gebied en het buitengebied opgenomen. Een buurtschap is een afzonderlijk stuk stedelijk gebied niet zijnde genoemd als centrum-, woon- of kleine kern in de woonvisie.



Zuinig op ons buitengebied

Als plattelandsgemeente hechten wij waarde aan ons buitengebied en behoud van natuur, ruimte en landschap. Verstening vinden wij onwenselijk als het ten koste gaat van de kwaliteiten van het buitengebied. Wij bieden daarom beperkt ruimte voor extra woningen in het buitengebied. Bij initiatieven met een overtuigende kwaliteit maken we een overweging op maat. Het is hierin de uitdaging om met een ontwikkeling de omgeving te versterken in plaats van aan te tasten. Voor toevoeging van wonen in het buitengebied bestaan – onder voorwaarden – deze mogelijkheden:

- Als er binnen een dorp te weinig mogelijkheden voor extra woningen zijn, kunnen woningen aan de randen van dorpen worden toegevoegd;
- De ruimte-voor-ruimte regeling;
- Het bouwen in de bestaande linten en bebouwingsclusters;
- Het splitsen van woningen. Wij verruimen de bestaande regels voor woningsplitsing Bijlage 3. De voorwaarde dat woningen een monumentale of karakteristieke status hebben, komt te vervallen.

VISIE IN HET KORT

Bestaande woningvoorraad verbeteren

De nieuwbouwopgave is groot, ook omdat wij een inhaalslag moeten maken. Toch ligt de grootste opgave nog steeds in de bestaande woningvoorraad. In bepaalde dorpen en gebieden zijn woningen kwetsbaar voor verslechtering van de onderhoudsstaat, wat vaak samengaat met een hoger energieverbruik en minder woongemak. Dit laatste geldt met name voor senioren die in hun vertrouwde huis en woonomgeving 'langer thuis willen wonen'. Voor hen is woningaanpassing nodig om langer fijn en veilig thuis te kunnen wonen.

We starten daarom met een aanpak voor de kwetsbare woningvoorraad. De aanpak is gericht op een combinatie van verduurzaming en woningverbetering. Er is grote aandacht voor het 'ontzorgen' van woningeigenaren. Zij worden bijvoorbeeld geholpen bij het aanvragen van de verschillende subsidies en leningen die voor hen geschikt zijn. De aanpak is gebiedsgericht (via zogenoemde GGA's). We beginnen in Ter Apel, Bellingwolde en Vlagtwedde. Hiervoor gebruiken we de middelen van het

Volkshuisvestingsfonds. Daarna willen we dezelfde werkwijze toepassen in andere dorpen, te beginnen daar waar de noodzaak het grootst is. We gebruiken daarvoor de middelen die bestemd waren voor de sloopopgave uit de oude woonvisie (de bestemmingsreserve woonvisie).

Een uitnodigende gemeente, die ook los durft te laten

Westerwolde is afhankelijk van het initiatief van inwoners en marktpartijen. Onze woonvisie en de groeiende woningmarkt biedt hen ruimte om aan de slag te gaan met het ontwikkelen van woningbouwplannen. Een open, uitnodigende houding past daarbij. De rol van de gemeente verschilt per kern of kerntype. Soms nemen wij als gemeente het voortouw, door grond aan te kopen om het vervolgens als bouwgrond te kunnen uitgeven. Soms nodigen wij eigenaren van grond of panden actief uit om te komen met een plan. Bijvoorbeeld voor plekken waar we graag iets zien gebeuren, maar waar dit niet vanzelf ontstaat. Onze criteria voor kwalitatief en betaalbaar wonen zien we als uitnodiging en houvast voor onszelf en initiatiefnemers.

Om daarin effectief te zijn, wegen we initiatieven eerst globaal af op kans van slagen en kwaliteit. We geven initiatiefnemers uitgangspunten mee en helpen hen waar nodig op weg. Dat helpt om samen te komen tot een goed en haalbaar plan, binnen geldende wet- en regelgeving en passend bij onze doelen. Onze criteria formuleren we op hoofdlijnen en als 'te behalen doelen'. Zolang de doelen in beeld blijven, kunnen we als gemeente ook ruimte geven, meer 'loslaten' en flexibel zijn bij veranderende omstandigheden. We vinden de kans dat er een woning wordt gebouwd belangrijker dan het risico dat niet iedereen het de meest passende woning zal vinden. Op die manier zetten we ons ervoor in procedures snel te doorlopen en de woningbouwopgave te realiseren.



1

WONINGEN TOEVOEGEN

BOUWEN AAN WESTERWOLDE

1.1 INLEIDING

Voor inwoners die in onze gemeente willen blijven wonen, moeten wij voldoende woningen hebben. We willen daarnaast ook dat er voldoende plek is voor mensen die naar de gemeente toe willen komen, we zijn blij met nieuwe inwoners!

Om genoeg woningen beschikbaar te hebben zijn concrete plannen nodig. In de periode tot 2030 gaat het om in elk geval 441 nieuwe woningen. Om dit te bereiken hanteren we een overmaat van 30% waardoor plannen nodig zijn voor zo'n 600 woningen. Enerzijds omdat ervaring leert dat niet alle bouwplannen (op tijd) gereed komen, anderzijds om flexibel in te blijven spelen op veranderingen in de markt. We gaan uit van vele kleinere plannen naast enkele grotere: dat past goed bij de kleinschaligheid van onze gemeente. We zoeken naar passende plancapaciteit (zie bijlage 4) in al onze kernen.

Een grote uitdaging is om het wonen betaalbaar te houden, zowel op de huur- als de koopmarkt. Daar zetten we ons, samen met partners, op meerdere manieren voor in: zie

ook hoofdstuk 3.

Als het gaat om nieuw toe te voegen woningen, richten we ons op variatie: een mix van huur en koop, in verschillende prijsklassen en woningtypen. Hierdoor is voor iedereen een positieve stap mogelijk: alle leeftijden, inkomensgroepen, huishoudentypen.

De kwaliteit van ons landschap en onze dorpen is van grote waarde. We geven daarom op voorhand al mee waarop wij letten en hoe wij toetsen als het gaat om de bouw van nieuwe woningen. Dit als eerste stap richting goede plannen, die onze gemeente juist aantrekkelijker maken.

Als wij op voorhand goede kaders meegeven, weten initiatiefnemers waar ze rekening mee moeten houden en kunnen we op termijn op basis van vertrouwen en een goede werkrelatie meer loslaten. We vinden de kans dat er een woning wordt gebouwd belangrijker dan het risico dat niet iedereen het de meest passende woning zal vinden.

Voor in het uitvoeringsprogramma

1. We breiden het programma uit naar concrete plannen voor 600 woningen tot 2030, verspreid over de dorpen;
2. We werken samen met woningcorporatie Acantus aan de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken ^{Bijlage 3} voor realisatie van 120 tot 135 sociale huurwoningen en maken afspraken voor daarna;
3. We gaan in gesprek met woningcorporatie Woonzorg Nederland over de nieuwbouwopgave;
4. We stellen een handreiking op voor woningbouwinitiatieven en onderzoeken hoe we als gemeente initiatiefnemers kunnen ontlasten;
5. We blijven in gesprek met de provincie over de ruimtelijke contouren.

1.2 GENOEG WONINGEN VOOR IEDEREEN

Overmaat in aanbod voor starten en doorstromen

Om starten en doorstromen van onze inwoners mogelijk te maken, zijn er voldoende woningen nodig. Van het juiste type, op de juiste plek en op het juiste moment. Dit kan worden bereikt door nieuwbouw, transformeren of splitsen. We benutten demografische prognoses, woningmarkt-onderzoeken, maar ook monitoringsinformatie vanuit de praktijk om te schatten welke behoefte voor wonen er is.

Aantrekkelijk om te blijven en te komen

Westerwolde had in de jaren '10 te maken met (dreigende) huishoudenskrimp. Inmiddels zien we dat er juist een tekort aan woningen is ontstaan. We zetten er op in om ook op langere termijn in rustig tempo te blijven groeien. Na 2030 komen er mogelijk meer woningen vrij, meer dan voor eigen behoefte nodig is. Dit komt doordat de grote generatie van kort na de Tweede Wereldoorlog dan kleiner wordt. We zijn waakzaam om niet onze eigen krimp te organiseren, maar ook om niet te bouwen voor leegstand. Wij zijn ervan overtuigd dat de brede investeringen in wonen, werken, recreëren, natuur, bereikbaarheid,

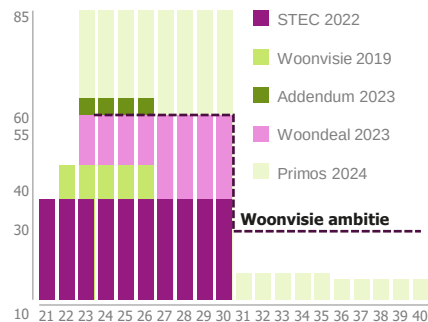
cultuur en meer leiden tot blijvende binding en aantrekkingskracht van inwoners in onze kernen.

De Regionale Woondeal biedt ruimte

Meerdere prognosemodellen voorspellen de woonvraag. Zo gaat de landelijke Primos prognose ervan uit dat er 690 extra woningen van 2023 tot 2030 nodig zijn, maar de vraag zwakt daarna sterk af. Omdat de verschillende prognoses sterk uiteenlopen, gebruiken wij lokale kennis om tot een eigen inschatting te komen van wat een passend aantal is. De Regionale Woondeal Oost-Groningen 2022-2030 (hierna: Woondeal), die wij sloten met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en provincie Groningen, stuurt op het toevoegen van 441 nieuwbouwwoningen tot 2030, waarbij wij rekenen vanaf 2023. Dit aantal komt overeen met een groei die in vergelijking met andere gebieden in Nederland past bij een gestaag groeiende en gewilde woongemeente. In de praktijk komen niet alle plannen tot uitvoering. Om voldoende zekerheid te creëren, programmeren we daarom met een overmaat van 30%. Hierbij houden we rekening

met onzekerheden, de woonvraag is namelijk nooit helemaal te voorspellen. Door adaptief te programmeren ^{Bijlage 3} bewegen we mee met de veranderingen in de tijd (zie ook pagina 19). We komen daarmee op circa 600 woningen waarvoor wij concrete plannen willen hebben, rekenend vanaf 2023 tot 2030. De Woondeal past ons tot 2030 goed, daarna kiezen we voor verdere groei in een rustiger tempo.

▼ Woningbehoefte: prognoses en afspraken



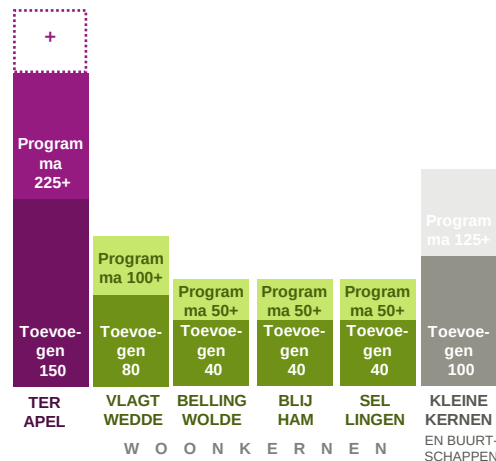
1.2 GENOEG WONINGEN VOOR IEDEREEN

In elke kern mogelijkheden

In onze woonvisie maken we onderscheid tussen de centrumkern Ter Apel, woonkernen, kleine kernen en buurtschappen, en het buitengebied. Om ervoor te zorgen dat alle kernen in Westerwolde hun vitaliteit en karakter behouden, bieden we mogelijkheden voor woningbouw in alle kernen naar schaal en omvang van de kern of het gebied. Elke kern heeft daarin een eigen rol. De aantallen in de figuur zijn ons houvast voor het maken van ons woningbouwprogramma en het beoordelen van initiatieven. De getallen zijn indicatief en richtinggevend. Er kunnen bijzondere aanleidingen zijn om hiervan af te wijken.

Ter Apel: voorsorteren op versnelling na 2030

In Ter Apel is de woonvraag naar verwachting het grootst. Als grootste voorzieningenkern met een duidelijk bovenlokale functie van Westerwolde, ligt dit voor de hand. Na 2030 ontstaat er door de Nedersaksenlijn mogelijk nieuw perspectief. We verwachten dat dit leidt tot meer economische dynamiek en meer vraag naar wonen.



▲ De nieuwbouwwoningen verdeeld over de kernen. Aantallen zijn afgerond en ter indicatie.

Woonkernen: een verdeling

Onze verwachting is dat Vlagtwedde – als grotere woonkern – een inhaalslag moet maken. We zien in Vlagtwedde ook een hoger voorzieningenniveau dan in de andere woonkernen. Dit heeft invloed op de aantallen extra nieuwbouw.

Kleine kernen, buurtschappen en buitengebied

Gelet op vijf de kleine kernen, de vele buurtschappen en het uitgestrekte buitengebied, kan dat tot toevoeging van circa 100 woningen leiden. In de kleine kernen Wedde, Ter Apelkanaal, Bourtange, Vriescheloo en Veelerveen verwachten we nog kleine projectmatige toevoegingen, naast erfgebonden initiatieven. Voor buurtschappen werken we op basis van maatwerk en kijken we wat past bij de karakteristieken en omvang van het buurtschap*, waarbij we in principe uitgaan van alleen individuele of zeer kleinschalige toevoegingen.

* Wij leggen buurtschap uit in navolging van de provinciale omgevingsverordening (POV). In de POV is de begrenzing van het stedelijk gebied en het buitengebied opgenomen. Een buurtschap is een afzonderlijk stuk stedelijk gebied niet zijnde genoemd als centrum-, woon- of kleine kern in de woonvisie.

1.2 GENOEG WONINGEN VOOR IEDEREEN

Plannen concreet maken, soms ruimte zoeken

Om de komende jaren in elke kern in de behoefte te voorzien, moeten we plannen maken. We spreken van harde plancapaciteit ^{Bijlage 3}, als de officiële omgevingsplan procedure is doorlopen. Deze plannen kunnen op de korte termijn woningen opleveren. We spreken van zachte plannen ^{Bijlage 3} als de procedure nog doorlopen moet worden. De zachte plannen zijn nodig voor de lange termijn. Er zijn plannen voor woningbouw op gemeentelijke grond. De gemeente verkoopt dan de grond aan een woningcorporatie en/of ontwikkelaar. Zij komen vervolgens met een bouwplan. Meestal gaat het om een particulier initiatief, bijvoorbeeld een inwoner of ontwikkelaar, die de grond of een pand in bezit heeft en woningen wil ontwikkelen. De actuele stand van plannen (medio 2024) laat zien dat er nog onvoldoende harde plannen zijn.

- We moeten zachte plannen concreet maken;
- Prioriteit ligt bij Ter Apel en de woonkernen;
- In Ter Apel verkennen wij bovendien extra mogelijkheden (zachte plannen) voor na 2030.

In zowel Ter Apel als de woonkernen zijn wij actief in gesprek met grondeigenaren om tot plannen te komen. In de kleine kernen liggen weinig harde plannen. Wij werken samen met initiatiefnemers en faciliteren ontwikkelingen in deze kernen, zie ook bijlage 2 voor onze doelmatige aanpak.

Ter Apel	Prioriteit: zachte plannen hard maken, extra mogelijkheden zoeken voor zachte plannen na 2030.
Vlagtwedde	Prioriteit: zachte plannen hard maken.
Bellingwolde	Voldoende mogelijkheden, planvorming voortzetten.
Blijham	Voldoende mogelijkheden, planvorming voortzetten.
Sellingen	Prioriteit: zachte plannen hard maken
Kleine kernen, buurtschappen en buitengebied	Kleinschalige initiatieven stimuleren.

▲ Plannen en mogelijkheden voor woningtoevoeging, medio 2024.

Adaptief programmeren

We passen onze programmering periodiek aan op basis van veranderingen en voortschrijdend inzicht waardoor de woningbehoefte hoger of lager uit kan vallen: het blijft onzeker. Ook op het moment dat we de gestelde doelen lijken te halen, blijven we open staan voor goede initiatieven. Hierbij zullen we kritisch kijken naar de meerwaarde voor onze inwoners, onze kernen en de mate waarop de plannen concurreren met al lopende plannen. Meer dan voldoende plannen betekent bovendien dat een plan of een deel daarvan wellicht doorschuift tot na 2030. Bovendien geven wij prioriteit aan plannen die het beste aansluiten op onze kwaliteitscriteria (zie paragraaf 1.5) en aan plannen waarover al afspraken zijn gemaakt met initiatiefnemers.

1.3 BETAALBAAR WONEN

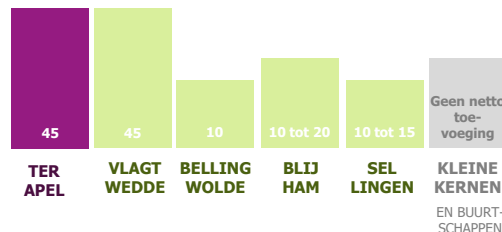
Betaalbaar wonen in Westerwolde

Stijgende marktprijzen en bouwkosten maken dat het lastig is om een betaalbare woning te bouwen. Meer éénpersoonshuishoudens maken dat er wél behoefte is aan deze betaalbare woningen. Landelijk is er speciale aandacht voor betaalbaar wonen bij woningtoevoeging. De landelijke leidraad voor sociale huur (30%) en betaalbare koop (30%) gebruiken we voor woningtoevoeging tot 2030. Zie pagina 23 voor toelichting.

Voorkeur voor sociale huur door woningcorporaties

Westerwolde heeft een groot belang bij voldoende betaalbare (nultreden) sociale huurwoningen. In principe verlenen wij uitsluitend medewerking aan woningbouw-initiatieven die naar rato voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens. Waarbij sociale huurwoningen moeten voldoen aan een instandhoudingstermijn van minstens 20 jaar. Wij zien het liefst dat woningcorporaties deze opgave vervullen. Meer dan andere partijen bieden woningcorporaties de gemeente en inwoners namelijk:

- Sociale huur voor de laagste inkomens;
- Langjarige instandhouding van de voorraad;
- Voldoende kwaliteit en acceptabele prijs;
- Sturing op de totale woonlasten, onder andere door een betere energieprestatie van woningen;
- Passend toewijzen naar inkomen;
- Toewijzing aan specifieke doelgroepen/
aandachtsgroepen ^{Bijlage 3,}
- Prestatieafspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en zorg.



Met de woningcorporatie Acantus spraken we af dat zij 120 tot 135 sociale huurwoningen toevoegen in de periode 2024-2028* (zie figuur). 135 woningen is ca. 30% van 441 en daarmee voldoet dit aan de doelstelling. Wij blijven in gesprek met Acantus over de periode na 2028.

- De realisatie van de afgesproken sociale huurwoningen moet grotendeels nog plaatsvinden – we werken samen aan een voortvarende planvorming.
- Wij zoeken ook bij sociale huur naar enige overmaat, opgeteld 180 (30% van 600). Hierover gaan we in gesprek met Acantus en Woonzorg Nederland.

We verwachten dat het accent in de toevoeging ligt op de grotere kernen, maar zien ook het belang van groei van de sociale huurwoningen in de kleine kernen als deze vraag er blijkt te zijn. Het beoogde aandeel sociale huur in plannen kan op *dorpsniveau* boven de 30% liggen.

* Prestatieafspraken Acantus netto toevoeging sociale huur 2024-2028.

1.3 BETAALBAAR WONEN

Samen met de corporatie ontspikkelen

Het is van belang dat Acantus en Woonzorg Nederland de kwaliteit van hun woningvoorraad verbeteren. Wij willen ons ervoor inspannen dat corporaties dit efficiënt kunnen blijven doen. Soms is er sprake van gespikkeld bezit.

Gespikkeld woningbezit is een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen in één wooncomplex of woningblok. Bij gespikkeld bezit is het moeilijker om grip te krijgen op grootschalig onderhoud, verduurzaming, renovatie, en sloop en herbouw. Woningcorporaties en particuliere eigenaren denken vaak anders over nut en noodzaak hiervan of zijn niet tot hetzelfde in staat. Met als resultaat dat geen van beide partijen stappen zet of dat er verschil in uitstraling en kwaliteit ontstaat.

Wij vinden dit ongewenst en willen inzetten op 'ontspikkelen'. Ontspikkelen is het opheffen van 'gespikkeld bezit' door aankoop (inponden ^{Bijlage 3}) of verkoop (uitponden) door een corporatie. Hierdoor ontstaat er een geheel waarbij alle woningen óf in eigendom zijn van

particulieren óf in eigendom van de woningcorporatie. De gemeente Westerwolde kan woningcorporaties financieel ondersteunen, met middelen beschikbaar uit het Transitiefonds Particuliere Woningvoorraad (provincie Groningen) en de Rijksregeling Volkshuisvestingsfonds (VHF). Wij stellen 3 voorwaarden:

- Het leidt niet tot afname van het aantal sociale huurwoningen. Als er meer woningen worden verkocht dan aangekocht, dan moet het verschil (netto) gecompenseerd worden door de bouw van extra woningen;
- De woning wordt minimaal naar label C gebracht. Hiermee verminderen wij het risico op energiezorgen;
- Bij verkoop heeft de woning een zelfbewoningsplicht. Hiermee voorkomen wij speculatie. Wij maken de uitzondering voor verhuur aan eerste- en tweedegraads familieleden van de koper.

1.3 BETAALBAAR WONEN

Ministerie stuurt aan op betaalbare koopwoningen

Landelijk wordt aangestuurd om meer betaalbare koopwoningen te realiseren. In 2024 is de landelijke grens voor betaalbaarheid op € 390.000 gezet. Woningen in dit segment zijn voor onze inwoners niet altijd betaalbaar. We gebruiken daarom naast het begrip betaalbaar een extra segment: goedkope koop tot € 250.000, zie hierna.

Gemeente stuurt ook aan op goedkope koop (15%)

Wij sturen aan op de realisatie van koopwoningen tot € 250.000. Iemand die (net) te veel verdient voor een sociale huurwoning moet alsnog een betaalbare woning kunnen vinden. Wij sturen daarom aan op goedkope koopwoningen voor deze doelgroep. Wij nemen de inkomensgrens voor sociale huur en de hypotheek die men daarmee kan krijgen als richtlijn. Wij gaan er daarbij vanuit dat er gebruik gemaakt wordt van de starterslening die wij beschikbaar stellen. Dit segment zal vergeleken met de bestaande voorraad kleinere woningen op kleine kavels betreffen. Zie hiervoor ook ons grondprijsbeleid.

Betaalbaar en goedkoop
Samen 30%

Dure koop
€ 550.000
en meer

Mogelijke producten bij nieuwe toevoeging

Vrijstaande woningen, tweekappers
Luxe bungalows en appartementen

Middeldure koop
€ 390.000 - € 550.000

Mogelijke producten bij nieuwe toevoeging

Veel variatie: ruime hoek- en rijwoningen, tweekappers of
vrijstaand, bungalows, hofjes, ruime appartementen

Betaalbare koop
€ 250.000 - € 390.000
10-20% minimaal

Mogelijke producten bij nieuwe toevoeging

Tweekappers, rijen, hofjes
Appartementen

Goedkope koop
Tot € 250.000
10-20% minimaal

Mogelijke producten bij nieuwe toevoeging

Compacte woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens
Rijen, hofjes, appartementen, rug-aan-rug

Middenhuur
tot
€ 1,157,95*
10% facultatief

Mogelijke producten bij nieuwe toevoeging

Compacte woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens
Rijen, hofjes, appartementen

Sociale huur
tot de liberalisatiegrens
30% minimaal

Mogelijke producten bij nieuwe toevoeging

Compacte woningen
Rijen, hofjes, appartementen, rug-aan-rug

▲ *Prijscategorieën kunnen veranderen in de tijd, door ander beleid of andere marktomstandigheden

1.3 BETAALBAAR WONEN

Ook betaalbaar wonen

Het uitgangspunt is dat woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan betaalbaar wonen. In plannen rekenen we in principe met 30% sociale huur en 30% betaalbare koop tot € 390.000, waaronder goedkope koop tot € 250.000. Daarover maken wij afspraken met initiatiefnemers.

- Dit is belangrijker naarmate het project groter is en de locatie zich nabij voorzieningen bevindt.
- Soms bestaat een project volledig uit sociale huur, soms is er een mix van betaalbare en dure koop.
- We hanteren een ladderbenadering in de toetsing aan ons programma. Als sociale huur niet haalbaar is, kijken we naar goedkope koop. Als goedkope koop niet haalbaar is kijken we naar betaalbaar etc. Ook verevening is in dit kader bespreekbaar.
- In de kleine kernen en bij kleine projecten werken we met 'lokaal maatwerk'. Afwijken van de landelijke leidraad is denkbaar, mits goed gemotiveerd. Het aantal en type is dan onder andere afhankelijk van de samenstelling van de bestaande woningvoorraad.
- In Ter Apel en in de woonkernen verwachten we dat

ca. 10% middenhuur in een behoefte voorziet, maar we sturen hier niet actief op: dit mag ook een andere vorm van betaalbaar wonen zijn.

We verwachten van initiatiefnemers met plannen voor woningbouw dat zij actief bijdragen aan betaalbaar wonen, in de verhoudingen zoals hiervoor getoond. Wij verwachten dat zij:

- in de initiatieffase van plannen al bij ons aangeven hoe zij de aandelen betaalbaar wonen willen uitvoeren; contact leggen (eventueel via de gemeente) met de woningcorporaties in onze gemeente om te vragen of zij willen participeren (mede-ontwikkelaar of afnemer);
- aangeven hoe zij zelf zorgen voor huurwoningen als woningcorporaties niet kunnen / willen participeren. Deze woningen moeten minstens 20 jaar betaalbaar zijn en voldoende kwaliteit hebben. Daarnaast leggen we afspraken vast over voor welke doelgroep(en) deze woningen worden gebouwd. Hier gaan we in hoofdstuk 3 verder op in.
- op andere wijze een eventueel tekort aan betaalbaar wonen willen compenseren. Dat kan bijvoorbeeld een

financiële afspraak zijn, maar ook een andere vorm van verevening tussen de projecten in de kernen. Als gemeente stellen wij daarvoor kaders.

In gesprek met initiatiefnemers hebben wij oog voor onze doelen, waaronder betaalbaar wonen. Daarnaast hebben wij aandacht voor haalbaarheid van projecten, waarbij wij een open en transparante houding van initiatiefnemers verwachten. Een grondexploitatie kan helpen om hierover het gesprek te voeren. Wij sturen met behulp van onze prestatieafspraken, het vastleggen van doelgroepen in het omgevingsplan en anterieure overeenkomsten op blijvende betaalbaarheid, kwaliteit en passende toewijzing. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4: doelgerichte inzet van instrumenten.

1.3 BETAALBAAR WONEN

Impulsen voor betaalbaar wonen

Als gemeente bouwen wij geen woningen maar dragen wij wel bij aan de toevoeging daarvan. Dat doen wij op verschillende manieren:

- De prestatieafspraken met de woningcorporaties moeten zorgen voor meer sociale huurwoningen;
- Een belangrijke kans in de koop ligt in de bestaande woningvoorraad. Zie ook paragraaf 3.2: de “tweede jeugd strategie”;
- Via overeenkomsten met initiatiefnemers komen wij tot een gevarieerd programma met ook betaalbare koop in de categorieën tot € 250.000 en tot € 390.000;
- We geven ruimte aan splitsing van bestaand vastgoed. Dit biedt kansen om ook in betaalbare huur en koop te voorzien. We besteden hier in paragraaf 3.3 meer aandacht aan;
- Binnen plannen maken wij ruimte voor stedenbouwkundige oplossingen die betaalbaar bouwen mogelijk maken. Denk dan bijvoorbeeld aan rug-aan-rug woningen die niet uit te breiden zijn en zo betaalbaar blijven;
- Wij benaderen aannemers om te bespreken welke betaalbare concepten zij kunnen aanbieden;
- We bieden een starterslening aan om meer woningen betaalbaar te maken voor onze inwoners. Dit blijven we doen;
- Daarnaast besteden wij in gesprekken met het Rijk aandacht aan de relatief grote publieke onrendabele top ^{Bijlage 3} bij veel projecten. We blijven zoeken naar middelen om deze (deels) weg te nemen, zoals dat de laatste jaren het Sbi (start bouw impuls) en Wbi (woningbouwimpuls ^{Bijlage 3}) waren voor aanvragen.

1.4 PROGRAMMA-ACCENTEN

Programma-accenten naar woningtype

We kiezen in onze woonvisie voor een gemengd programma voor woningtoevoeging. Hiervoor gebruiken we onder andere de informatie uit het participatieproces en eerdere onderzoeken om richting te geven aan het programma. Zo toont het woningmarktonderzoek (2021) een behoefte aan appartementen en nultredenwoningen (bijvoorbeeld hofjes). Dit type woning is belangrijk om doorstroming op gang te helpen (zie ook paragraaf 3.2). Uit de dorpsavonden bleek ook een grotere vraag naar betaalbare rijwoningen.

► In de tabel staan de programma-accenten met + en – aangegeven. De tabel geeft richting aan het programma wat wij voor ogen hebben voor de benoemde kernen. De aantallen zijn *indicatief en richtinggevend* op kernniveau. Woningbouwprojecten met een afwijkend programma sluiten we op basis van het schema niet uit, mits goed gemotiveerd en passend bij aangepaste inzichten over de behoefteontwikkeling.

Ter Apel							Sellingen						
						Totaal							Totaal
Doel: 150-225	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal	Doel: 40-50	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			++	+	++	++++	Sociale huur			+	+	++	++++
Middenhuur			+	+	+	+++	Middenhuur				+	++	+++
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++	Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	+	+	++	++++	Koop tot € 390.000		+	+	+	++	++++
Koop daarboven	+ / ++	+				++ / +++	Koop daarboven	0 / +	+				++++
Vlagentwede							Blijham						
						Totaal							Totaal
Doel: 80-100	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal	Doel: 40-50	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+	+	+	+++	Sociale huur			+		+	++
Middenhuur					+	+	Middenhuur				+	+	++
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++	Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	+	+	+	++++	Koop tot € 390.000		+	+		++	++++
Koop daarboven	++	++				++++	Koop daarboven	+	++				+++
Bellingwolde							Kleine kernen						
						Totaal							Totaal
Doel: 40-50	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal	Doel: 100-125	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+		++	+++	Sociale huur						0 / +
Middenhuur					+	+	Middenhuur	Maatwerk: in kleine dorpen kleinschalige projectontwikkeling en verder alleen kleinschalige initiatieven					+
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++	Koop tot € 250.000						++
Koop tot € 390.000		+	++		++	++++	Koop tot € 390.000						++
Koop daarboven	+	+			0 / +	++ / +++	Koop daarboven						++

▲ De overheid bepaalt jaarlijks de maximale huurprijsgrenzen voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

1.4 PROGRAMMA-ACCENTEN

Algemene accenten

Accenten bij het maken van plannen:

- Er is behoefte aan 'hofjes': woningen geschikt voor kleine huishoudens met een tuintje of gezamenlijke buitenruimte. Ook voor kleine huishoudens op leeftijd en/of zorgbehoevenden. Ook rug-aan-rug woningen kunnen een geschikte bouwvorm zijn die past in Westerwolde;
- Voor kleine huishoudens en een deel van de senioren zien we kansen voor appartementen in Ter Apel en op kleine schaal in de woonkernen;
- We zien ook een blijvende behoefte aan nieuwe grondgebonden woningen voor bijvoorbeeld gezinnen. Het gaat zowel om rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen. Deze behoefte is er onder meer omdat een deel van de ouderen niet zal verhuizen uit hun gezinswoning.
- De vraag naar huurwoningen bestaat voornamelijk in het sociale segment. We zien geen tot weinig vraag naar huurwoningen in het dure segment.

De uitwerkingen per kern zijn te vinden in de bijlage 2.

Andere woonvormen dan standaard

De groep inwoners die iets anders wenst, groeit. Onze basishouding is dat wij vernieuwende woonvormen verwelkomen. We staan open voor initiatieven, als ze goed gemotiveerd zijn. We willen dat ontwikkelingen nu en in de toekomst bijdragen aan de woon- en leefkwaliteit en dat we initiatiefnemers op gelijkwaardige wijze kunnen benaderen.

We blijven open staan voor:

- Het splitsen van woningen. We verruimen de mogelijkheden van woningsplitsing in het buitengebied;
- Het splitsen van erven in de dorpen;
- Tiny houses.

Daarnaast bieden we nieuwe mogelijkheden voor pré-mantelzorgwoningen.

Waar zien minder meerwaarde in flexwonen in projectvorm.

Het Planbureau voor de Leefomgeving benadert dit ook kritisch: meestal is flexwonen niet beter betaalbaar, ook niet sneller zoals vaak wordt gedacht. Daarmee is deze woonvorm onvoldoende van meerwaarde voor Westerwolde en hebben wij de voorkeur voor permanente bouw. Alleen voor aandachtsgroepen en urgenten (zie ook hoofdstuk 4) nemen we flexwonen in overweging op het moment dat er geen structurele oplossingen geboden kunnen worden voor een huisvestingsvraag. Wij vinden het daarbij van belang dat een flexwoonproject ook ruimte biedt aan reguliere woningzoekenden.

1.5 KWALITEIT IS LEIDEND

Binnendorps boven buitendorps

Westerwolde is zuinig op haar landschap. Woningen toevoegen gebeurt bij voorkeur binnen de dorpen (binnendorps). De vastgestelde provinciale contouren voor het buitengebied geven aan waar de grens tussen binnendorps en buitendorps precies ligt. Ook in kernen waar nu nog onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden zijn, beginnen wij de zoektocht naar meer ruimte voor wonen binnendorps. Als duidelijk te onderbouwen is dat de binnendorpse mogelijkheden structureel tekort schieten, is buitendorps toevoegen een overweging, zoals vastgelegd in de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Een buitendorpse verkenning kan ook te maken hebben met een hoge waarde van groene, open ruimten binnen de kern. We kijken dan alleen naar locaties aan de rand van dorpen. Wij gaan voor dit soort locaties in overleg met de provincie om te kijken of de locatie buiten het dorp geschikt is voor woningbouw.

Naast de mogelijkheid om te bouwen aan de randen van de dorpen, zijn er in het buitengebied – onder voorwaarden-mogelijkheden (voor toelichting zie bijlage 2.7). Het gaat om:

- De ruimte-voor-ruimte regeling;
- De bestaande bebouwingslinten en bebouwingsclusters;
- Woningsplitsing. Wij willen de bestaande regels voor woningsplitsing verruimen. Zie hiervoor paragraaf 3.3.

Hierbij verwachten wij een uitwerking van het voorstel dat recht doet aan de kwaliteit van de omgeving.

Provinciaal gesprek over ruimtelijke contouren

Op dit moment zijn de ruimtelijke contouren voor het buitengebied, zoals vastgelegd in de provinciale verordening, zeer krap om de bebouwde omgeving ingetekend. Doordat deze contouren bepalen wat binnendorps en wat buitendorps is, zijn ze van invloed op de woningbouwmogelijkheden. Dit wordt door ons in toenemende mate als knellend en streng ervaren. We zoeken naar meer ruimte rondom kernen of in bebouwingslinten om ontwikkelingen toe te staan. Uiteraard met oog voor kwaliteit en landschap. Met de provincie zijn we in gesprek over de verordening en daarmee de ruimtelijke contouren.

1.5 KWALITEIT IS LEIDEND

Kwaliteitscriteria voor wonen in Westerwolde

Toevoegen van woningen heeft impact en vraagt om een zorgvuldige afweging. Wij gebruiken meerdere toetsingskaders om te beargumenteren hoe het toevoegen van woningen voldoende kwaliteit biedt, zowel nu als op langere termijn. Deze kaders zorgen voor duidelijkheid richting initiatiefnemers:

- Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Meerwaarde in wonen;
- Participatie (zie hiervoor onze participatiegids).

Niet op alle onderdelen is een maximale beoordeling nodig om medewerking te verlenen – het gaat om de totale afweging. Wel geldt: hoe meer positieve bijdragen een plan levert, hoe beter en hoe hoger de prioriteit. De criteria helpen bij het maken van een afweging en het geven van advies om plannen te verbeteren.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Wij sturen aan op ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen moeten ruimtelijk inpasbaar zijn; ze moeten bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit en passen binnen de bestaande ruimtelijke context, architectuur, cultuurhistorische waarde, oog hebben voor duurzaamheid en klimaatadaptatie ^{Bijlage 3}. De kaders voor wat wij ruimtelijk inpasbaar vinden, staan beschreven in ons beleid, waaronder deze woonvisie, de omgevingsvisie, het omgevingsplan en onze welstandsnota's.

Een plan moet daarnaast voldoen aan de eisen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ^{Bijlage 3} (ETFAL). Dit betekent dat er een balans moet bestaan tussen verschillende functies binnen een gebied. Daarnaast mag een ontwikkeling geen onevenredige nadelige effecten hebben op de omgeving. Bij initiatieven vragen wij hierbij om een goede onderbouwing.

Meerwaarde in wonen

Een plan brengt meerwaarde op het moment dat het aansluit bij de behoefte die we beschrijven in deze woonvisie:

- Het plan betreft een mix van huur en koop, in verschillende prijsklassen en woningtypen;
- De woningen binnen het plan zijn langdurig gewild (gericht op permanente bouw) óf het betreft een tijdelijke (pré-)mantelzorgwoning;
- Het plan geeft antwoord op de richtlijn om 30% sociale huur en 30% betaalbare koop te bieden, ook op langere termijn. Bij grotere projecten en locaties nabij voorzieningen wordt dit belang groter;
- Het bouwprogramma is geschikt voor meerdere leeftijdsgroepen en gezinsfasen, of zorgt in elk geval voor doorstroming op de woningmarkt door bijvoorbeeld nultredenwoningen te bouwen;
- Het initiatief leidt tot extra enthousiasme als het bovengemiddeld duurzaam is (energie, circulair, klimaatadaptief).

1.6 HOE WERKEN WE AAN MEER WONINGEN?

Samen bouwen we aan Westerwolde

Eén van de kwaliteiten van Westerwolde is de kleinschaligheid en de menselijke maat. Woningbouw is door de jaren heen vooral een optelsom geweest van vele kleine projecten en woningen op eigen kavels. Vele druppels vullen een emmer. Kleinschalig toevoegen koesteren wij in alle kernen en buurtschappen in onze gemeente. In de centrumkern Ter Apel en ook in de woonkernen vragen de benodigde aantallen woningen ook om projectmatige woningbouw.

Het beoordelen en behandelen van de vele kleinere initiatieven vergt een bovengemiddelde inspanning van ons als gemeente. Wij spannen ons in voor een goede dienstverlening aan alle initiatiefnemers. Initiatieven volgen een vaste route, ingedeeld in zes hoofdstappen:

- 1) Wanneer een initiatiefnemer zich meldt in het kader van vooroverleg ^{Bijlage 3} met een woningbouwplan, maken wij een eerste inschatting. We bespreken het initiatief tijdens onze intaketafel ^{Bijlage 3}. We bespreken met de initiatiefnemer in hoeverre het plan in lijn is met het

toetsingskader.

- 2) Als het initiatief kansrijk is, gaan we in gesprek met de initiatiefnemer over uitgangspunten en vervolgstappen. Eventuele afspraken worden vastgelegd.
- 3) De initiatiefnemer werkt het schetsplan verder uit en wij denken mee. Wij toetsen of het plan voldoet aan ons beleid en de uitgangspunten die we hebben besproken.
- 4) De initiatiefnemer werkt het plan verder uit van schets naar volwaardig plan. Het plan wordt getoetst door ons. Bij ingewikkelde procedures organiseren we een omgevingstafel ^{Bijlage 3}.
- 5) De initiatiefnemer brengt het plan in procedure. Als er nog vervolgspraken gemaakt moeten worden dan leggen we die met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst ^{Bijlage 3}.
- 6) In de laatste fase wordt een besluit genomen over de vaststelling van het plan of het verlenen van de vergunning. Wie bevoegd is om het besluit te nemen, is afhankelijk van de procedure (ambtelijk, college of gemeenteraad). Na de vaststelling volgt de beroepsprocedure.

Als alle stappen goed doorlopen zijn kan de initiatiefnemer aan de slag met de bouw.



1.6 HOE WERKEN WE AAN MEER WONINGEN?

Dynamisch grondbeleid en exploitatieregels

Als gemeente passen wij dynamisch grondbeleid ^{Bijlage 3} toe: actief grondbeleid waar nodig, faciliterend ^{Bijlage 3} waar gewenst en samenwerkend waar wenselijk. Om regie te krijgen op de daadwerkelijke ontwikkelingen en de kwaliteit van locaties voor substantiële woningtoevoeging kunnen wij WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten ^{Bijlage 3}) vestigen op locaties en grond verwerven.

- In Ter Apel vestigden wij WVG op twee locaties;
- Het is denkbaar dat wij aanvullend locaties verwerven om dezelfde reden, zowel in Ter Apel als in woonkernen.

Deze werkwijze is ook van belang om te waarborgen dat er voldoende ruimte is voor sociale woningbouw door de woningcorporaties.

Uitnodigingsplanologie

Als gemeente zoeken wij naar locaties waar woningtoevoeging mogelijk is en naar partijen om dit te realiseren. We doen dit om in een behoefte te voorzien, omdat de locatie zich er voor leent, maar liever nog om ook andere doelen te bereiken. Deze doelen zijn bijvoorbeeld het

verbeteren van het aanzicht, het transformeren van een karakteristiek pand of het bijdragen aan de brede ontwikkeling van een gebied. Bij zulke locaties geven wij aan welke voorwaarden wij hanteren voor de ontwikkeling van woningen (de 'bouwenvelop' ^{Bijlage 3}). Door deze voorwaarden vooraf kenbaar te maken, werken we met dezelfde verwachtingen, de gewenste kwaliteit en de benodigde investeringsdoelen. We verwachten dat deze uitnodigingsplanologie ^{Bijlage 3} voor initiatiefnemers houvast biedt en leidt tot kansrijke plannen.

Initiatiefnemers faciliteren/ ontlasten

Het doorlopen van procedures is niet voor iedereen met een woningbouwplan een dagelijkse bezigheid. Er komt veel bij kijken. Wij merken dat dit soms een drempel is voor initiatiefnemers. Dat kan betekenen dat plannen vertragen of zelfs niet van de grond komen. Wij willen deze initiatiefnemers ontlasten door een aantal stappen uit handen te nemen. Dat kan het laten uitvoeren van onderzoeken zijn of het (laten) opstellen van de omgevingsplanwijziging. Daarnaast stellen wij een handreiking op waarin (begrijpelijk) wordt uitgelegd hoe het

proces van idee tot vergunning verloopt. Ook geven we initiatiefnemers daarin tips en aandachtspunten mee.

Continuïteit in menskracht

We staan voor de opgave om de komende jaren meer woningen te realiseren dan in het vorige decennium. Om te kunnen versnellen is extra inzet nodig. Ook nieuwe keuzes kunnen om extra bezetting vragen. We zullen inzetten op tenminste het behouden van menskracht en expertise, maar ook op het slim organiseren van het proces. Zo kunnen wij initiatieven beoordelen en begeleiden. Ook geeft dit de ruimte om uitnodigend te zijn richting initiatiefnemers. Om dit te kunnen waarborgen hebben wij als organisatie baat bij continuïteit. Niet altijd is op elk moment dezelfde expertise nodig en sommige vraagstukken zijn zo specialistisch dat een expert van buiten nodig is. We weten dat meerdere gemeenten in Groningen gelijke vraagstukken kennen en zoeken naar een intensievere afstemming en samenwerking met gemeenten (Oost-Groningen) en provincie om de onderlinge uitwisseling te versterken.



2

HET BESTAANDE BETER

WESTERWOLDE IN DE STEIGERS

2.1 INLEIDING

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad van Westerwolde staat er al. Daar zullen de meeste mensen hun nieuwe thuis vinden én liggen kansen voor doorstroming, mogelijk in combinatie met nieuwbouw. Het is belangrijk dat zowel het samenleven in kernen en in netwerken van kernen, de woonomgeving als de woningen op orde zijn, zodat het aantrekkelijk blijft om er te wonen. Per kern en voor het buitengebied komen daarbij eigen fysieke en sociale opgaven samen. En voor elk gebied bieden wij een eigen werkwijze, passend bij de opgaven en de beschikbare middelen.

Binnen de gemeente Westerwolde zijn meerdere ontwikkelingen gaande:

- In de hele gemeente werken we verder aan het oplossen van rotte kiezen, samen met regiogemeenten;
- In de gemeente kunnen huiseigenaren instrumenten en begeleiding benutten om hun woning te verbeteren en hebben wij afspraken met de corporaties over woningverbetering;

- In Ter Apel, Vlagtwedde en Bellingwolde is er een Gebiedsgerichte Aanpak (GGA), gericht op preventie, verbeteren, verduurzamen en nultreden maken van woningen, verbonden aan het Volkshuisvestingsfonds;
- Voor andere gebieden waar wij urgentie zien, werken we binnen de looptijd van de woonvisie op vergelijkbare wijze een aanpak uit, met de dan beschikbare middelen.

De sloopopgave zoals benoemd in de vorige woonvisie bleef uit. Voor die sloopopgave zijn wel middelen beschikbaar gesteld (bestemmingsreserve woonvisie). Die middelen worden op maat en onder voorwaarden ingezet voor de aanpak van: de kwetsbare woningvoorraad; de aanpak van rotte kiezen, het transformeren van panden en plekken tot wonen. Hieraan werken we samen met partners, bewoners en betrokkenen.

Voor in het uitvoeringsprogramma

1. We gaan verder met de aanpak van rotte kiezen;
2. Met een persoonlijke aanpak 'ontzorgen' wij woningeigenaren bij het gebruik maken van passende subsidie en leningen;
3. We starten de GGA's in Ter Apel, Bellingwolde en Vlagtwedde, met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds;
4. Voor andere gebieden waar wij urgentie zien, werken we binnen de looptijd van de woonvisie op vergelijkbare wijze een aanpak uit;

2.2 AANPAK KWETSBARE WONINGVOORRAAD

Een deel van de particuliere woningvoorraad binnen onze gemeente is bovengemiddeld kwetsbaar. We onderzochten waar de risico's op kwetsbaarheid relatief groot zijn: woningen met een hoog energieverbruik, een relatief zwakke marktpositie, in gebieden met veel lage inkomens. Juist hier zijn er risico's op een negatieve spiraal van achterstallig onderhoud en beperkte bereidheid en/of draagkracht om te investeren. Op de kaart is zichtbaar dat ook in andere gebieden kwetsbaarheid meetbaar is. Clusters die in data-analyse opvallen zijn Bellingwolde en meerdere linten in het buitengebied. Ook signalen uit de praktijk en uit de Maptionnaire enquête onder inwoners bevestigen dit. Daarnaast zijn er op incidentele schaal ook buiten deze gebieden kwetsbare panden.

De aanpak van de kwetsbare woningvoorraad is gericht op een combinatie van verduurzaming en woningverbetering. Er is aandacht voor het 'ontzorgen' van woningeigenaren die niet zelfstanding in staat zijn om gebruik te maken van passende subsidies en leningen. Dit komt tot uitvoering door het inzetten op een persoonlijke aanpak en door te helpen bij het gebruik maken van subsidies en leningen.

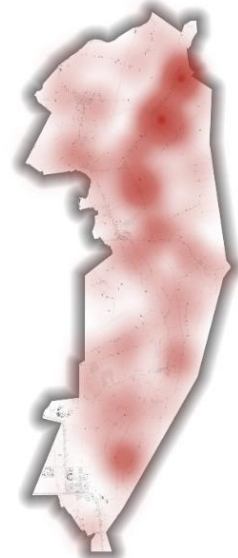
Voor de aanpak van de kwetsbare woningvoorraad, zijn middelen beschikbaar:

- We starten met een Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) in Ter Apel, Bellingwolde en Vlagtwedde. Daar zijn middelen uit de aanvraag* Volkshuisvestingsfonds beschikbaar die ook preventief werken;
- Daarna werken we ook in andere gebieden een aanpak uit. We prioriteren die gebieden waar de particuliere woningvoorraad het meest kwetsbaar is en zetten hiervoor de middelen in uit de bestemmingsreserve woonvisie;
- Verder zien we in toenemende mate initiatieven om panden, zoals boerderijen, op kleine schaal te transformeren tot woningen, waarmee er middelen ontstaan om de kwaliteit te verbeteren om het zo een nieuwe toekomst te geven. Daarvoor bieden wij in deze woonvisie meer ruimte dan voorheen.

Meer achtergrond bij de beschikbare middelen presenteren we vanaf pagina 38.

* Deze kernen voldeden aan de criteria die het Rijk stelde voor aanvraag, waaronder beschikbaarheid van voldoende data over de woningen.

► Kaart: in rood de gebieden met een bovengemiddelde kans op kwetsbaarheid in de woningvoorraad, huur en koop.



Om in beeld te krijgen in welke gebieden het risico op een kwetsbaar pand hoger is en waar extra aandacht nuttig kan zijn ter voorkoming van, of waar mogelijk verloederde panden staan, is een kwetsbaarheidsanalyse uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar het bouwjaar, energielabel, relatief gasgebruik en de vierkantemeterwaarde van een pand, als indicatoren voor de staat en positie van het vastgoed op de woningmarkt. Aanvullend is ook het percentage lage inkomens in een buurt meegenomen als extra risicofactor. Het hebben van een laag inkomen kan het risico op achterstallig onderhoud vergroten. De kwetsbaarheidsanalyse is een waardevolle aanvulling op wat al bekend is over de woningvoorraad. Het brengt scherper in beeld welke gebieden prioriteit verdienen.

2.3 AANPAK ROTTE KIEZEN

Verspreid over de gemeente komen rotte kiezen voor.

Deze panden en/of erven worden zo genoemd als ze een langdurige, onevenredige negatieve invloed hebben op de fysieke leefomgeving (leefbaarheid, waardeontwikkeling van omliggend vastgoed). Ook kan er sprake zijn van een gevaarlijke situatie zoals instortingsgevaar. Onze bestaande aanpak, samen met Oost-Groninger gemeenten zetten we voort:

- Het doel van deze aanpak is het terugdringen van het aantal rotte kiezen in het gebied, om waardedaling te voorkomen en de leefbaarheid van de omgeving te vergroten;
- Om dit te bereiken zet de aanpak in op het verbeteren of ultiem slopen van de vastgestelde rotte kiezen;
- De aanpak is een combinatie van een zachte en een harde hand. Beide zijn nodig. In eerste instantie wordt geprobeerd samen met de woningeigenaar, op vrijwillige basis, te zoeken naar een oplossing. In veel gevallen gaat achter een rotte kies een complexe problematiek schuil: er is maatwerk nodig;
- Als met de zachte hand geen voortgang kan worden

geboekt, of als deze niet wordt geaccepteerd, zet de gemeente haar mogelijkheid in tot handhaving en toezicht (zoals de excessenregeling ^{bijlage 3} in de welstandsnota).

Tot op heden wordt de aanpak bekostigd met externe, incidentele middelen, bijvoorbeeld uit de Regiodeal Oost-Groningen. Als blijkt dat er geen nieuwe externe, incidentele middelen meer beschikbaar zijn dan zetten wij de bestemmingsreserve woonvisie hiervoor in.

Meer achtergrond bij de beschikbare middelen presenteren we vanaf pagina 38.

2.4 VERBETERING EN VERDUURZAMING

Verbetering en verduurzaming gaan hand in hand

De samenstelling van de huishoudens verandert en ook de kwalitatieve woonvragen verschuiven. Bij bestaande woningen vraagt dat in de loop der jaren om aanpassing en verbetering. Het gaat dan om groot onderhoud, verduurzaming, verbeteren van de uitstraling en het nultreden maken van woningen in huur en koop. Uit onderzoek blijkt dat dit in veel woningen nog niet gebeurd is (zie de kaart met energielabels hiernaast, en de behoefte aan nultredenwoningen in hoofdstuk 4).

Wij stimuleren het verbeteren, nultreden maken en verduurzamen van woningen, omdat:

- het woongenot, de veiligheid en de zelfredzaamheid van inwoners hiermee gediend is;
- het de energielasten verlaagt en zo bijdraagt aan behoud van betaalbaarheid van het wonen;
- dit bijdraagt aan onze duurzame doelstellingen;
- de woningen aantrekkelijk blijven voor anderen, wat doorstroming ten goede komt;
- woningen daarmee ook voor volgende generaties aantrekkelijk zijn.

Om hier stappen in te zetten, zijn er meerdere middelen en instrumenten inzetbaar. Deze zetten we hierna uiteen. Het gaat om:

- Doorlopende afspraken met corporaties over woningverbetering;
- Diverse instrumenten om particuliere huishoudens te ondersteunen, waaronder de GGA's / Volkshuisvestingsfonds;
- Ons duurzaamheidsbeleid (zie pagina 39).

In onze gebiedsgerichte aanpakken worden deze instrumenten in samenhang ingezet, met eigen accenten per kern.

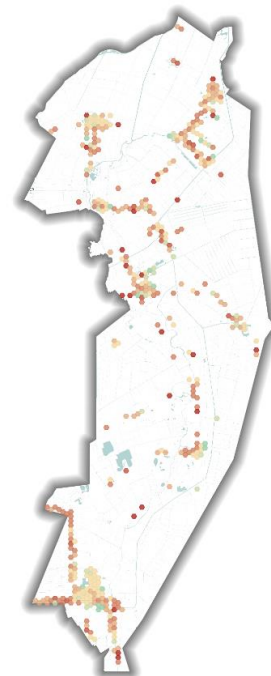
Meer achtergrond bij de beschikbare middelen presenteren we vanaf pagina 38.

► Illustratie van de energetische staat van woningen. De kaart laat de energielabels van de woningen in Westerwolde zien in geografische clusters. Energielabels D of slechter hebben nog steeds de overhand.

LEGENDA

Energielabel

- A++
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G



2.4 VERBETERING EN VERDUURZAMING

Doorlopende afspraken met de corporaties

In Westerwolde zijn woningcorporaties Acantus en Woonzorg Nederland de primaire verhuurders van sociale huurwoningen. Met Acantus hebben we langjarige prestatieafspraken gemaakt over onder andere duurzaamheid en deze worden uitgevoerd in de periode van 2024 tot 2028. Een van deze afspraken is dat Acantus 548 woningen met label E, F en G in die periode gaat verduurzamen naar minimaal label C. Woonzorg Nederland heeft als ambitie om in 2050 CO2 neutraal te zijn, met label B of beter als tussenstap. Het resultaat van deze afspraken wordt gemonitord en wij herzien deze samen met de corporaties periodiek.

Particuliere woningverbetering: diverse instrumenten

Particuliere huiseigenaren kunnen gebruik maken van meerdere middelen en instrumenten:

- Het Volkshuisvestingsfonds richt zich op woningen verbeteren, verduurzamen en nultreden maken. Onze gemeente heeft een succesvolle aanvraag gedaan, waarmee wij middelen beschikbaar hebben voor een GGA in Bellingwolde, Vlagtwedde en Ter Apel;
- Aanvullend zijn er middelen beschikbaar, die speciaal gericht zijn op verduurzaming van woningen. We hebben hiervoor GOUD Westerwolde ingericht.
- Ook willen we met makelaars en geldverstrekkers in gesprek over het tijdig op de hoogte brengen van kopers en verkopers hun mogelijkheden: juist bij financiering, aankoop en mutatie ontstaan er natuurlijke momenten om kwaliteitsstappen te zetten met de woning.

Meer achtergrond bij de beschikbare middelen presenteren we vanaf pagina 38.

2.5 VERBETERING VAN DE LEEFBAARHEID

Leefbaarheid: de basis op orde

Leefbaarheid is een ruim begrip over het ervaren van de kwaliteit van de omgeving waarin je woont. Hierbij maken we onderscheid in de fysieke omgeving, de sociale omgeving en de toegankelijkheid en aanwezigheid van voorzieningen. Het doel is om een ieder een prettige woonomgeving te bieden. Hierna gaan we in op de meest relevante aspecten van leefbaarheid in relatie tot wonen. Meerdere punten raken naast wonen ook andere beleidsterreinen, waarvoor al beleid is opgesteld. De input die bewoners ons meegaven tijdens de dorpenavonden en in de enquête, benutten wij in gesprekken die wij met de dorpen voeren en als input voor de GGA's en latere aanpakken in andere kernen.

Inrichting: aantrekkelijke woonomgeving

(Her)inrichting van de woonomgeving wordt steeds vaker geleid door thema's als hitte en water. Een onderdeel daarvan is het versterken van de ruimte en het groen. Dit draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid. Wanneer er sprake is van herinrichting houden we daar rekening mee. De

uitwerking van het Masterplan Regiocentra Ter Apel is daarvan een voorbeeld, maar ook op kleinere schaal zal dit aandacht krijgen. Denk bijvoorbeeld aan renovatieplannen of sloop-nieuwbouwprojecten van woningcorporaties die actief zijn in onze gemeente, waarbij wij zoeken naar mogelijkheden om gelijktijdig de woonomgeving te verbeteren. Als gemeente streven we naar gebruik van natuurlijke oplossingen voor problemen.

Voorzieningen: denken in netwerken van kernen

Op twee manieren zien wij dat het vormen van netwerken binnen en tussen dorpen van belang is.

- Binnen kernen: er schuilt vaak een grote kracht in de samenleving, de bereidheid om elkaar te zien en te helpen. Naarmate meer mensen alleen wonen en er steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen, wordt het naar elkaar omkijken belangrijker. Wij staan open voor ideeën die inwoners hebben over nieuwe woonvormen zoals wooncollectieven.
- Tussen kernen: niet overal zijn alle gewenste fysieke voorzieningen aan te bieden en in de buitengebieden

en kleine kernen staan ze vaak onder druk. Dat voorzieningen zich vaker concentreren in de woonkernen en Ter Apel is niet te voorkomen. Bereikbaarheid tussen de kernen is daarom steeds belangrijker. Zodat inwoners laagdrempelig naar voorzieningen toe kunnen, of dat voorzieningen of diensten bij de inwoners komen. Het vraagt speciale aandacht, want het gaat niet alleen over bereikbaarheid per auto maar ook met OV, op de fiets en digitaal. De uitwerking hiervan valt buiten de woonvisie, maar heeft wel direct effect op de woonkwaliteit in kernen en in het buitengebied.

Sociaal: saamhorigheid en veiligheid

Noaberschap is belangrijk binnen onze gemeente en draagt bij aan een prettig wonen. Het is daarom ook belangrijk dat er voldoende plekken zijn om elkaar te ontmoeten en hulp te bieden of ontvangen. Een laatste aspect is veiligheid zodat onze inwoners zonder zorgen hun dagelijks leven kunnen leiden.

MET LOPENDE DEALS EN FONDSSEN VERDER AAN DE SLAG

Verduurzamingsbeleid doorzetten

Ons doel is om in 2035 energieneutraal te zijn, en circulair in 2050. De woningen in de gemeente spelen hierin een belangrijke rol, met uitdagingen in isolatie en warmtevoorziening. De gemeente neemt hierin de rol om te stimuleren, coördineren, verbinden, sturen, informeren en om de juiste partijen bij elkaar te brengen. Hiervoor is al beleid vastgesteld en er zijn vele landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke middelen beschikbaar. In de Transitievisie Warmte staat beschreven dat de meeste gebouwen tot 2030 nog gebruik blijven maken van aardgas, maar dat er wel stappen worden genomen om het energieverbruik te verlagen. We zetten in om na 2040 als gemeente aardgasvrij te zijn (afhankelijk van de beschikbaarheid van duurzame gassen).

Volkshuisvestingsfonds (VHF)

Met de succesvolle aanvraag van het VHF kunnen huiseigenaren in Bellingwolde, Vlagtwedde en Ter Apel een bijdrage ontvangen voor het verbeteren, verduurzamen en nultreden maken van hun woning, liefst in combinatie. Ook zijn er middelen beschikbaar voor het terugkopen van woningen door de woningcorporatie, als daar reden voor is. Samen met Oost-Groninger gemeenten maken we een aanpak en daarbij behorend uitvoeringsprogramma.

Instrumenten voor verduurzaming in koop

We zetten ons in om huiseigenaren te helpen bij het verduurzamen van hun woningen en het verlagen van hun woonlasten. Onze gemeentelijke instrumenten en hulpmiddelen zijn een aanvulling op landelijke middelen:

- Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) met de stimuleringslening en verzuilverlening;
- Financiële ondersteuning voor isolatie vanuit Nij Begun (naar verwachting vanaf 2025 beschikbaar);
- Het Regionaal energieloket Oost-Groningen voor informatie over energiezuinig en duurzaam wonen;
- We hebben het GOUD Westerwolde bespaarteam voor advies, begeleiding en zicht op lokale subsidies;
- Er wordt samengewerkt met Stichting Welzijn Westerwolde, Wedde dat 't lukt, Schuldhulpmaatjes, Steunstees, Voedselbank, SW-bedrijven, plaatselijk belang, dorpsraden, lokale energiecorporaties, energiecoaches en bespaarcoaches.

MET LOPENDE DEALS EN FONDSSEN VERDER AAN DE SLAG

Regiodeal Oost-Groningen

De Regiodeal is gestart in 2020. De afgelopen jaren heeft dit een impuls gegeven aan de brede welvaart in onze regio. De komende jaren gaan we verder met de lange termijn agenda die is opgesteld en komt de focus te liggen op de volgende thema's:

- Gezond en gelukkig leven;
- Een leven lang ontwikkelen;
- Veilige en leefbare dorpen en wijken.

Het uitvoeren van deze lange termijn agenda sluit aan bij de overige programma's. De precieze uitvoering wordt in regioverband ontwikkeld en lokaal vastgesteld.

Gebiedsfondsen en het duurzaamheidsfonds

De gebiedsfondsen en het duurzaamheidsfonds zijn gericht op het verbeteren van de leefbaarheid, biodiversiteit of duurzaamheid door inwoners, verenigingen of stichtingen.

De gebiedsfondsen richten zich op Sellingerbeetse en Harpel. Beide zijn onderdeel van GOUD (Gezamenlijk, Omgevingsgericht, Uniek en Duurzaam) Westerwolde.

Fonds leefbaar Westerwolde

Dit fonds is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid door plaatselijk belang, verenigingen, werkgroepen, groepen inwoners of stichtingen. Zoals: (zorg)voorzieningen tot stand brengen of behouden, de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren, de sociale samenhang verbeteren of het gevoel van veiligheid vergroten.

Fonds Leefbaarheid Ter Apel

Dit fonds is beschikbaar voor de inwoners van Ter Apel om iets positiefs te organiseren voor de gemeenschap gericht op leefbaarheid.

Masterplan Regiocentra

Dit Masterplan legt een basis voor meer ambitie en perspectief voor de Groninger voorzieningenkernen, waaronder Ter Apel. Onderdeel hiervan is uitwerking tot een stedenbouwkundige visie en een investeringsagenda, die zich richt op de volgende onderwerpen en op het vinden van financiële middelen hiervoor:

- Bereikbaarheid verbeteren;
- Ontwikkeling rondom hubs;
- Revitalisering winkelgebied;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Woongebied vernieuwen;
- Groen verbinden;
- Verbinden van ontwikkelingen.

Deze uitwerking sluit aan op lopende werkwijzen zoals hiervoor beschreven.

MET LOPENDE DEALS EN FONDSEN VERDER AAN DE SLAG

Bestemmingsreserve

Van krimp is het niet gekomen in de afgelopen jaren. We hebben de bestemmingsreserve woonvisie opgebouwd om sloop als gevolg van krimp te kunnen (mee)financieren. Het slopen van woningen met deze reserve heeft niet plaatsgevonden*. Er ligt nog evenwel een grote opgave in woningverbetering, -verduurzaming en –aanpassing om er zo langer veilig te kunnen blijven wonen.

Als onderdeel van de gebiedsgerichte aanpakken zetten wij de bestemmingsreserve woonvisie in voor gebieden met het meest kwetsbare deel van de bestaande woningvoorraad.

- Doel is dat uitstraling en impact van woningen op de omgeving beter worden, het voorkomen van toekomstige investeringsachterstanden en van sociale/economische problemen bij eigenaren.

- Waar externe middelen zoals bijv. Regio Deal en VHF beschikbaar zijn voor dit doel, daar maken we geen gebruik van de bestemmingsreserve woonvisie. Dit geldt voor Ter Apel, Bellingwolde en Vlagtwedde.
- Inzet van de bestemmingsreserve geldt als cofinanciering: ook de eigenaar draagt bij, financieel of in natura. Daarbij stimuleren en helpen we de eigenaar om ook andere financiële hulpbronnen in te zetten zoals RVO-subsidies van het Rijk voor verduurzaming.

De precieze voorwaarden voor inzet van de bestemmingsreserve werken we later verder uit.

** De reserve is in 2024 wel ingezet om garant te staan voor cofinanciering van de 3 aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds.*



3

WOONSTRATEGIE VOOR DE TOEKOMST

3.1 INLEIDING

Er komen meerdere uitdagingen gelijktijdig op onze gemeente af. We hebben een bovengemiddelde vergrijzing, waardoor er groeiende vraag is naar (nultreden)woningen voor ouderen. Gelijktijdig willen ook jongeren graag in de gemeente blijven of komen wonen, maar ontbreekt het gewenste aanbod voor hen vaak: woningen zijn te duur of staan niet op de gewenste plek.

Om met deze uitdagingen om te gaan hebben we de inzet van de woningcorporaties die actief zijn in onze gemeente en andere initiatiefnemers van woningbouwprojecten hard nodig. Daarnaast gaat het ook om het verbeteren van het functioneren van de particuliere woningmarkt. We stimuleren de doorstroming en creëren een investeringsimpuls in bestaande woningen. We zetten in op vernieuwende manieren om woningen toe te voegen, op kleine schaal zoals dat past bij onze gemeente. Dit is aanvullend op gangbare bouwplannen. Wij maken de keuze om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan: woningsplitsing en (pré-)mantelzorg.

Om ervoor te zorgen dat woningen terecht komen zoals bedoeld, zetten we daar waar dat doelmatig is (juridische of financiële) instrumenten in.

Voor in het uitvoeringsprogramma

1. We houden vast aan de gemaakte prestatieafspraken met Acantus en Woonzorg Nederland en stellen deze, waar nodig, jaarlijks bij;
2. We zetten in op doorstroming en zorgen voor een 'tweede jeugd' van vrijkomende, oudere woningen door een bewustwordingscampagne op te zetten en een doorstroomcoach in te schakelen;
3. We verruimen de mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied om meer woningen te kunnen creëren en bestaand vastgoed nieuw perspectief te geven;
4. We maken pré-mantelzorgwonen onder voorwaarden mogelijk;
5. We gaan gericht aan de slag met instrumenten om te sturen in de woningmarkt, waaronder bijvoorbeeld de huisvestingsverordening, doelgroepen in het omgevingsplan en koopstart.

3.2 TWEEDE JEUGD STRATEGIE IN DE KOOP

Sterk vergrijsd, weinig doorstroming

Ten opzichte van Nederland en de regio is Westerwolde sterk vergrijsd. Echter is er een beperkte doorstroming. Starters en gezinnen komen hierdoor minder makkelijk aan een woning, omdat er minder beschikbaar komt.

Ondersteunen doorstromen

Er zijn voldoende aanwijzingen dat inwoners op leeftijd een volgende stap willen zetten, mits het woningaanbod passend is. Daarom zetten wij in op een gevarieerd bouwprogramma met werkelijke alternatieven die beter passen bij hun levensfase. Dit gaat om nultreden-appartementen of grondgebonden nultredewoningen zoals hofjes. Het kan ook gaan om splitsing van woningen of transformeren van vastgoed (zie de paragrafen hierna). Hiervoor zijn verschillende instrumenten van belang, zoals onze leningen (zie paragraaf 3.4).

Daarnaast willen we deze groep bedienen door ondersteuning te bieden van een doorstroomcoach. Dit wegens onbekendheid met (toekomstig) woningaanbod; onbekendheid met eigen financiële mogelijkheden; het

ontbreken van een partner of netwerk bij het overzien en organiseren van iets ingrijpends als de verkoop en aankoop van woningen.

Tweede jeugd voor vrijkomende woningen

Met doorstroming komen eengezinswoningen vrij, ook relatief betaalbare (te renoveren) woningen. Door het moment van verhuizing aan te grijpen, willen we deze bestaande woningen een tweede jeugd geven. Het doel is dat bij verkoop gelijktijdig wordt geïnvesteerd in de woning zelf en verduurzaming. Dit beperkt de energielasten, brengt woningen in een betere onderhoudsstaat en zorgt voor waardebehoud van de woningen. Hiervoor zijn verschillende instrumenten van belang (zie paragraaf 3.4). We benutten de contacten die wij nu al leggen met onze inwoners om te toetsen of er een verhuiswens is. Vandaaruit kan ook het contact gelegd worden met geldverstrekkers, makelaars om kopers en verkopers van de juiste informatie te voorzien.



▲ De figuur illustreert de kans die ontstaat als doorstroming samen gaat met woningverbetering.

3.3 MEER WONEN OP BESTAANDE ERVEN

Beter benutten van bestaande panden

Ruimte voor wonen is schaars en het vinden van nieuwe locaties voor woningbouw is niet gemakkelijk. Daarom willen we onze huidige voorraad optimaal gebruiken en verkennen we nieuwe mogelijkheden om woningen toe te voegen op bestaande erven. Hierin bieden we mogelijkheden op basis van woningsplitsing en (pré-)mantelzorg.

Veel grote woningen: kansen bij splitsing

In onze gemeente staan veel grote woningen. Zowel in de kernen als in het buitengebied. Gelijktijdig groeit de vraag naar betaalbare woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. Juist in het buitengebied zien we risico op verloedering: sommige panden zijn bijna niet te onderhouden of te renoveren door één huishouden. Sinds 2024 biedt het *Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde* mogelijkheden om bestaande panden te splitsen, onder voorwaarden. We willen deze voorwaarden voor het splitsen van bestaande panden aanpassen en verruimen.

De voordelen van ruimere regels voor woningsplitsing:

- + Het levert in potentie meer nieuwe woningen op;
- + Er is geen nieuwe bebouwing nodig;
- + Kleinere woningen zijn goedkoper en bouw- en procedurekosten kunnen gedeeld worden;
- + Onderhoudskosten voor het pand kunnen gedeeld worden;
- + Er wordt een nieuw segment aan woningen toegevoegd aan de woningmarkt, namelijk betaalbare woningen in het buitengebied;
- + Er wordt een onderscheidend woonproduct aangeboden in onze gemeente.

Uiterlijk eind 2025 moeten er meer mogelijkheden zijn. We monitoren dit jaarlijks en passen de voorwaarden aan als dat nodig is. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- De eis dat het vastgoed een monumentale of karakteristieke waarde heeft, vervalt voor het buitengebied;
- Overige richtlijnen rondom welstand en goede inrichting van het erf blijven geldig;
- We toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
- In de basis staan we het splitsen van een woning naar meer dan 2 wooneenheden niet toe. Waar nodig leveren we maatwerk en is splitsen naar meer dan 2 wooneenheden mogelijk via een omgevingsplanwijziging.

In paragraaf 1.6 staat op hoofdlijnen beschreven hoe wij met initiatiefnemers tot een haalbaar plan proberen te komen.

3.3 MEER WONEN OP BESTAANDE ERVEN

Pré-mantelzorg: meer mogelijkheden bieden

Als gevolg van het 'langer zelfstandig thuis wonen' groeit met de vergrijzing ook de behoefte aan mantelzorgoplossingen. Er is een landelijke regeling voor een tijdelijke woonoplossing bij een mantelzorgrelatie. We gaan de mogelijkheden aanvullen met regels voor pré-mantelzorg.

Wettelijk kader mantelzorg

Onder het begrip "mantelzorg" als bedoeld in bijlage 1, onderdeel A van het Bbl wordt verstaan:

"intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond".

Een pré-mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning vóórdat de mantelzorg nodig is. Deze woning biedt inwoners de mogelijkheid om voorbereidingen te treffen wanneer er in de toekomst uitzicht is op een mantelzorgsituatie. Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma stellen we pré-mantelzorgbeleid op. We putten hierbij uit beleid dat in andere gemeenten is vastgesteld.

De voordelen van pré-mantelzorgbeleid:

- + Het is van waarde voor de betrokkenen zelf;
- + Mensen kunnen langer in hun eigen woning blijven wonen;
- + Mantelzorgtaken kunnen geleidelijk opgebouwd worden;
- + Het ontlast de georganiseerde, professionele zorg: dat is steeds belangrijker met het oog op oplopende zorgvraag en afnemend personeelsaanbod in de zorg;
- + Er komen meer woningen beschikbaar.

Uiterlijk 2025 moeten er meer mogelijkheden zijn voor premantelzorg in de gemeente. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Er is (aannemelijk) uitzicht op een mantelzorgsituatie;
- Een pré-mantelzorgwoning is tijdelijk;
- Per woning wordt ten hoogste één pré-mantelzorgwoning toegestaan;
- De pré-mantelzorgwoning moet veilig en nultreden zijn, en voldoen aan het bouwbesluit;
- Wij geven de voorkeur aan het realiseren van de pré-mantelzorgwoning in bestaande bebouwing. Daarbij moet de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar zijn. Voor het toevoegen van bebouwing denken wij mee over een geschikte locatie op het perceel.

In paragraaf 1.6 staat op hoofdlijnen beschreven hoe wij met initiatiefnemers tot een haalbaar plan proberen te komen.

3.4 DOELGERICHTE INZET VAN INSTRUMENTEN

Zorgen voor gelijke kansen op de woningmarkt

Er zijn de laatste jaren veel nieuwe instrumenten bijgekomen om regie te houden of te krijgen op de woningmarkt. De rode draad is: zorgen dat mensen met beperkte keuzevrijheid een steuntje in de rug krijgen en dat woningen die bedoeld zijn voor specifieke groepen ook door deze groepen bewoond worden. Op de volgende pagina's zien we de instrumenten die al beschikbaar zijn of worden in de gemeente.

Instrumenten doelmatig gebruiken

Als gemeente maken we een zorgvuldige afweging. Instrumenten moeten doelmatig zijn en te handhaven:

- Het effect moet opwegen tegen de (ambtelijke) inspanning: wij hebben onze capaciteit bovenal nodig om ervoor te zorgen dat er meer aanbod aan wonen is;
- We zijn alert op onbedoelde bijeffecten, want waar een instrument voor de ene bewoner de kansen vergroot, betekent dit minder kansen voor andere groepen.

Toewijzing sociale huurwoningen aan inwoners

Als gemeente willen wij invloed kunnen uitoefenen op de woonruimteverdeling, waaronder ook de toewijzing van sociale huurwoningen. Tijdens het participatieproces van deze woonvisie, bleek dat veel mensen ongelijke kansen ervaren op de woningmarkt bij toewijzing: inwoners van Westerwolde die binnen de gemeente willen verhuizen, of voormalige inwoners die willen terugkeren naar Westerwolde, zouden het afleggen tegen mensen van elders. Onze inzet bestaat uit twee concrete acties:

1. Onze wettelijke grondslag om als gemeente invloed op uit te oefenen op toewijzing, is te vinden in de Huisvestingswet (2014) en de aanstaande 'Regiewet'. Het bijbehorende instrument is de huisvestingsverordening en daarbinnen een huisvestingsvergunning. We willen deze instrumenten uitwerken om voorrang te geven aan woningzoekenden in sociale huur met een lokale binding: dit wordt momenteel voorbereid. Wij stemmen af met onze regiogemeenten en de Groningse woningcorporaties. De corporaties werken momenteel in regioverband

met eigen toewijzingsbeleid.

2. Monitoring van de effecten van de verordening en de vergunning. Uit cijfers van Acanthus blijkt dat op dit moment ongeveer 50% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huidige Westerwolders, ongeveer 20% aan mensen uit andere Oost-Groninger gemeenten en 25% aan mensen van buiten onze woningmarktregio (de provincies Groningen en Drenthe). Deze cijfers geven nog geen uitsluitsel over de werkelijke mate van verdringing en ongelijke kansen, bij welke groepen, in welke delen van de woningmarkt. Inzicht over verdringing benutten wij om af te wegen of meer specifieke instrumenten nodig zijn, aanvullend op de huisvestingsverordening of ter precisering daarvan.

3.4 DOELGERICHTE INZET VAN INSTRUMENTEN

Deze instrumenten gebruikt de gemeente al 

Actief grondbeleid (WVG of minnelijke verwerving)

- Wat de gemeente ermee kan doen: gemeente voert grondexploitatie uit, koopt gronden aan, maakt grond bouwrijp en geeft deze uit aan ontwikkelaars of particulieren.
- Voordelen: regie over ontwikkeling, lokale en maatschappelijke doelen dienen, geschikt voor hoge prioriteit.
- Nadelen: financieel risico vanwege buffers, behoefte aan expertise, risico van dubbele rol (marktpartij en gemeente).
- Wat de gemeente ermee gaat doen: op strategische locaties zijn wij bereid over te gaan tot Wet Voorkeursrecht Gemeenten en grondaankoop.

Starterslening

- Wat de gemeente ermee kan doen: extra budget voor eerste huis via lening, gericht op startende kopers en betaalbare koopwoningen.
- Voordelen: Maakt een koophuis bereikbaar voor starters, stimuleert doorstroming.
- Nadelen: kan prijsopdrijvend werken, eventuele eisen kan aantal geholpen starters beperken.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: bestaande lening doorzetten, financiële middelen aanvullen.

Verzilverlening en stimuleringslening

- Wat de gemeente ermee kan doen: beide bedoeld voor woningverbetering, waaronder renovatie, verduurzaming en nultreden maken, de Verzilverlening is specifiek voor ouderen.
- Voordelen: helpt mensen om hun woning te verbeteren of te verduurzamen en helpt ouderen om langer zelfstandig en veilig thuis te wonen.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: beide instrumenten doorzetten.

Prestatieafspraken

- Wat de gemeente ermee kan doen: afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke opgave waaronder: woningbouw, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg en leefbaarheid.
- Voordelen: basis voor een goede samenwerking, zorgen voor betaalbare woningen, minder nadruk op maximale opbrengst.
- Nadelen: Niet bindend, maar basis voor een goede samenwerking.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: met beide woningcorporaties worden langjarige prestatieafspraken gemaakt. Gaat ook over andere onderwerpen van programma.

Leegstandsvergunningen

- Wat de gemeente ermee kan doen: tijdelijke verhuur van leegstaande panden die niet verkocht kunnen worden mogelijk maken.
- Voordelen: helpt eigenaren inkomsten te genereren, maakt panden weer beschikbaar.
- Nadelen: handhaving.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: doorzetten van vergunningverlening.

Zelfbewoningsplicht

- Wat de gemeente ermee kan doen: verplicht kopers zelf te wonen in de gekochte woning.
- Voordelen: minder concurrentie van investeerders, behoud van betaalbare koopwoningen.
- Nadelen: vermindert flexibiliteit voor eigenaars, vraagt handhaving, geldt alleen voor nieuwbouw en alleen voor een bepaalde periode.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: bij vrije ('losse') kavels die door de gemeente worden uitgegeven passen we dit toe. Bij particuliere initiatieven passen we dit niet toe, omdat het niet van merkbare invloed is op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen.

3.4 DOELGERICHTE INZET VAN INSTRUMENTEN

Deze instrumenten gaat de gemeente nieuw invoeren 

Huisvestingsverordening -vergunning

- Wat de gemeente ermee kan doen: regels voor toewijzing (sociale)huur- en nieuwbouwoopwoningen (tot € 390.000).
- Voordelen: meer woningen beschikbaar voor eigen (lokale) inwoners met lagere inkomens, vitale beroepen kunnen voorrang krijgen.
- Nadelen: lastiger voor inwoners zonder binding om huis te vinden, druk op organisatie en handhaving.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: voor sociale huurwoningen uitwerken in verordening.

Tijdelijke woningen

- Wat de gemeente ermee kan doen: flexibele woonoplossingen zoals verplaatsbare woningen of tijdelijke contracten.
- Voordelen: sneller beschikbaar, soms goedkoper. Duurzaam en circulair.
- Nadelen: tijdelijke oplossing voor blijvend probleem, financieel risico, mogelijk geen ideale oplossing voor starters, tijdelijke grondgebruik beperkt toekomstige opties.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: bij (pré-)mantelzorgsituaties. Maar niet bij projectmatige ontwikkeling: dan focus op blijvende kwaliteit.

Doelgroepen in omgevingsplan

- Wat de gemeente ermee kan doen : koppelen van specifieke doelgroepen (op basis van inkomen) aan sociale huur en koop voor nieuwbouw in omgevingsplan.
- Voordelen: garandeert een mix en aanbod voor doelgroepen die geen woning kunnen vinden. Het waarborgt ook dat particuliere partijen sociale huurwoningen verhuren, volgens een vastgestelde termijn, aan de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn: mensen met een laag inkomen.
- Nadelen: beperkt flexibiliteit bij marktveranderingen, kan nadelig zijn voor grondexploitatie.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: wij leggen in het omgevingsplan vast dat nieuwe sociale huurwoningen verhuurd moeten worden aan mensen met een laag inkomen. Hierdoor waarborgen we dat - naast woningcorporaties - ook andere (particuliere) verhuurders sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen.

Koopstart regeling

- Wat de gemeente ermee kan doen: eerste koper ontvangt korting op de koopprijs, wordt bij de doorverkoop terugbetaald.
- Voordelen: Minder lening nodig, huizen met hogere waarde binnen bereik.
Nadelen: verkopers kunnen geld niet direct herinvesteren, werkt ontmoedigend voor ontwikkelaar.
- Wat de gemeente ermee gaat doen: we gaan in gesprek met ontwikkelaars over het realiseren van KoopStart-woningen.



4

**SPECIALE
AANDACHTS-
GROEPEN**

4.1 INLEIDING

In deze woonvisie gaat onze aandacht specifiek uit naar groepen op de woningmarkt die niet geheel zelfstandig of in goede keuzevrijheid kunnen blijven wonen of een volgende stap kunnen zetten. Dit gaat over inwoners met een zorgvraag waarvoor passende woningen nodig zijn, met daarbij ook een zorgzame omgeving. Het gaat ook over specifieke groepen met een speciale woonvraag, met name woonwagenbewoners.

Voor in het uitvoeringsprogramma

1. We zorgen in 2025 samen met de Oost-Groninger gemeenten voor een woonzorgvisie. De woonvisie en de woonzorgvisie zijn beide bouwstenen voor het Volkshuisvestingsprogramma;
2. We richten ons op meer woningen nultreden (liefst geclusterd) maken, samen met Acantus en Woonzorg Nederland;
3. We nodigen particulieren uit om met voorstellen te komen voor nultreden woningen (liefst geclusterd) en bieden daarbij ondersteuning aan.

4.2 WONEN EN ZORG

Inclusief wonen: een recht

We werken aan een inclusieve samenleving waar iedereen volwaardig meetelt en mee kan doen, ongeacht leeftijd, zorgvraag of beperking. Artikel 19 van de Universele verklaring van de rechten van de mens erkent het recht van alle personen met een beperking om in de maatschappij deel te nemen. Het is een taak van ons als gemeente om dit zo goed mogelijk te waarborgen. Mensen met een beperking moeten vrij zijn in het kiezen van hun woonplek, daar een passende woning kunnen vinden en toegang hebben tot voorzieningen en diensten om maximale maatschappelijke deelname mogelijk te maken. Als gemeente werken wij aan de sociale basis. In deze woonvisie richten wij ons alleen op het onderdeel wonen.

Wonen en zorg: veel meer dan de woning alleen

Goed wonen met een zorgvraag gaat over veel meer dan de woning alleen. Sterker nog, we zijn er van overtuigd dat andere zaken van grotere betekenis hierin zijn dan de woning:

- Een goed sociaal netwerk binnen dorpen, met Noaberschap en mantelzorg;
- Een goede samenwerking tussen professionele zorgpartijen, maar ook tussen deze professionals, vrijwilligers en bewoners;
- Bereikbare voorzieningen (aan huis of op afstand) en een woonomgeving die er toe uitnodigt om van voorzieningen gebruik te maken die tot ontmoeting leiden.

Wanneer deze onderdelen goed werken, zijn belangrijke voorwaarden voor een inclusief bestaan gewaarborgd. Soms is dan professionele zorg noodzaak. Soms is een speciaal voor zorg aangepaste woning nodig.

Woonzorgvisie Oost-Groningen

We stellen een regionaal afgestemde woonzorgvisie op over de aspecten zorg, woonomgeving, voorzieningen, netwerken en samenwerking. Het gaat om de relevante aandachtsgroepen en ouderen (65-plus). Deze zal ingaan op de thema's zoals hiervoor omschreven, voor ouderen met een zorgvraag, maar ook andere groepen die zorgbehoevend zijn of speciale aandacht vragen in relatie tot wonen. In deze woonvisie nemen wij een voorschot hierop voor wat betreft de opgaven in het wonen zelf. Dit doen wij mede op basis van het onderzoek naar wonen en zorg binnen de 'Koploperregio Groningen', waarin ook een uitwerking staat voor Westerwolde.

4.2 WONEN EN ZORG

Onderzoek wonen-zorg Koploperregio Groningen

In 2024 lieten de Groninger gemeenten onderzoeken welke behoefte er aan wonen en zorg is in elke gemeente tot 2041. Drijvers daarachter zijn demografische veranderingen, de mate en aard van de zorgvraag van groepen en de behoefte aan specifieke woonvormen die daar soms uit voortkomt. Het onderzoek onderscheidt drie vormen van wonen:

1. Regulier nultreden: minimaal woonkamer, keuken, badkamer en één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen van buitenaf bereikbaar.
2. Geclusterd: zelfde woningeisen als regulier nultreden maar inclusief clustering met andere nultredewoningen.
3. Zorggeschikt: met de mogelijkheid tot verlening van Wlz-zorg aan bewoner, denk aan rolstoeltoegankelijkheid. Deze vraag komt voort uit extramuralisering van het zorgzwaartepakket verpleging en verzorging.

De woonopgave van al deze drie vormen wordt voor onze gemeente geschat op 1.315 woningen tot 2041, waarvan ruim 600 voor 2031. Na 2030 groeit vooral de behoefte aan geclusterd en zorggeschikt wonen snel. We zien signalen dat Westerwolde nu te weinig aanbod heeft aan elk van deze vormen. Dit zorgt met name voor problemen in woonkernen met een aanbod aan dagelijkse voorzieningen. Dit kan mede verklarend zijn voor de relatief sterke verhuisrelatie met Oldambt (Winschoten), Pekela en Stadskanaal onder 65-plussers, waar het aanbod ruimer is. De benodigde aantallen woningen overstijgen de groei van het aantal huishoudens en woningen in de gemeente, het gaat namelijk om meer dan 441 woningen. Daar komt bij dat niet alle nieuwe woningen nultreden zullen zijn: er zijn ook andere behoeften binnen het nieuwbouwprogramma. Dit betekent dat het grootste deel van het aanbod gevonden moet worden door aanpassingen binnen de bestaande voorraad. Of de nieuwe woningen moeten toekomstig goed aanpasbaar zijn en daarmee toch bijdragen aan het nultreden maken van de woningvoorraad.

Hoewel het grootste deel in de bestaande voorraad gerealiseerd moet worden gaan we bij nieuwbouw ook aansturen op de realisatie van woningen die aansluiten op de zorgvraag in onze gemeente:

- De realisatie van nultredewoningen is onderdeel van ons bouwprogramma, zie hiervoor ook paragraaf 1.4.
- We sturen aan op geclusterd wonen waar mogelijk. Het realiseren van hofjes zijn hierbij een kans. Dit doen we in overleg met initiatiefnemers of wanneer wij zelf de regie voeren in de ontwikkeling van een woningbouwinitiatief.
- Zorggeschikt wonen is zeer waardevol, maar ook kostbaar en lastiger te realiseren. We vragen hier als gemeente alleen om als er relevante, speciale en concrete doelgroepen zijn met een zorgvraag die we hiermee kunnen helpen.

4.2 WONEN EN ZORG

De rol van woningcorporaties

De woningcorporaties Acantus en Woonzorg Nederland zijn voor ons belangrijke partners bij het voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen.

- Door de plannen van Acantus groeit de voorraad met 120 tot 135 woningen in de sociale huur. Minimaal tweederde van de nieuwe woningen worden nultreden of aanpasbaar gebouwd.
- We zoeken in gesprek met Woonzorg Nederland naar mogelijkheden om de voorraad te vernieuwen en uit te breiden.
- Nieuwbouw van nultredenwoningen zien wij graag in geclusterde vorm of hofjes en het liefst ook rolstoeltoegankelijk met aandacht voor de inrichting van de fysieke omgeving. We overleggen met de woningcorporaties waar dat mogelijk is.
- We vragen Acantus om alert te zijn op kansen voor woningaanpassing tot nultredenwoning. Bijvoorbeeld bij geplande renovatie, zeker op plekken die ook goed passen bij mensen met zo'n woonbehoefte. Met ongeveer 100 nultredenwoningen zou de behoefte in

de sociale huur tot 2031 bediend zijn. De woningen van Woonzorg Nederland zijn altijd nultredenwoningen – voor hen is aanpassing niet aan de orde.

- We vragen corporaties om blijvend aandacht te besteden aan scootmobielenstandplaatsen.

4.2 WONEN EN ZORG

De rol van de particuliere markt

Op de particuliere markt stimuleren wij projectontwikkelaars en particulieren om de woningen in alle prijsklassen zo te bouwen dat deze nultreden zijn of goed aan te passen zijn. Wij merken dat een gesprek hierover positief effect heeft. Met name hofjes zien wij als een positieve aanvulling en we nodigen ontwikkelende partijen uit hier voorstellen voor te doen.

Het grootste deel van de doelgroep ouderen (65-plus) met een zorgvraag zal aangewezen zijn op woningaanpassing. De theoretische verwachting uit het onderzoek naar wonen en zorg, dat veel ouderen van koop naar huur verhuizen, sluit niet aan op het werkelijke gedrag van huiseigenaren in Westerwolde. Onze verwachting is dat zij vooral in een koopwoning blijven wonen waarbij woningaanpassing de meest gekozen oplossing is. Slechts 3% van de woningen in Westerwolde wordt gezien als niet-aanpasbaar. Hier ligt dus een grote kans voor de toekomst. Particulieren, vooral huiseigenaren op leeftijd, stimuleren we om preventief te werken aan het nultreden maken van woningen. Hiervoor

bieden wij hulp aan:

- We ondersteunen huiseigenaren ook de komende jaren met de verzilverlening. Hiermee kunnen ouderen zonder eigen middelen en leencapaciteit op basis van overwaarde toch hun huis aanpassen.
- Speciaal voor Vlagtwedde, Ter Apel en Bellingwolde is er de gebiedsgerichte aanpak als uitwerking van het Volkshuisvestingsfonds. Er zijn financiële middelen beschikbaar, bedoeld voor onder meer het nultreden maken van koopwoningen. Dit is aanvullend op diverse andere financiële instrumenten die beschikbaar zijn.
- Voor andere kernen is coaching en begeleiding beschikbaar. In deze kernen zoeken we naar aanvullende financiële hulpbronnen, om ook daar nultreden wonen te stimuleren.

Woninguitbreiding en zorgvoorzieningen: Focus op Ter Apel en woonkernen

In veel delen van Westerwolde zijn zorg- en welzijnsvoorzieningen maar ook dagelijkse voorzieningen niet op loopafstand bereikbaar. Onze woonzorgvisie zal ingaan op deze vraagstukken en onze visie beschrijven als het gaat om wonen met een zorgvraag. Als uitgangspunten moeten we in ieder geval denken aan:

- Toevoegen van nultredenwoningen. Of het om nieuwbouw of projectmatige aanpassing gaat, we herkennen Ter Apel en de woonkernen als de belangrijkste gebieden.
- Initiatieven voor specifiek zorggeschikt wonen benaderen wij met voorzichtigheid: ook de woonomgeving moet passend zijn voor bewoners met een intensievere zorgvraag. Initiatieven voor regulier nultreden en geclusterd wonen zijn welkom.

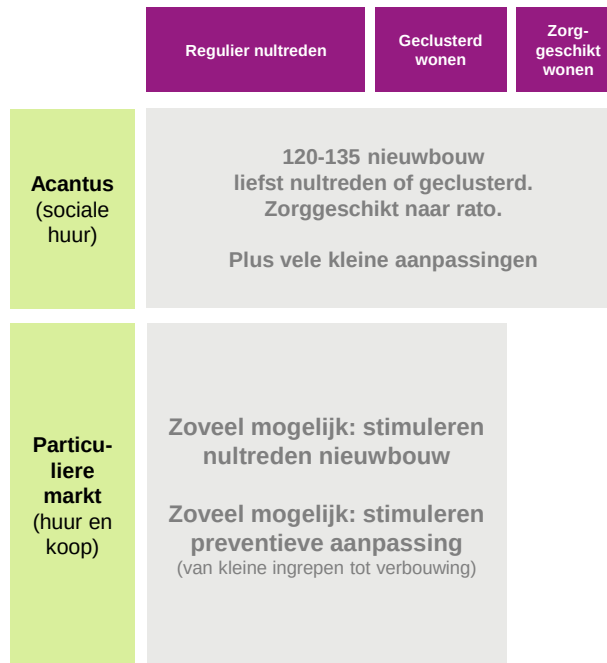
Voor de uitwerking van vergelijkbare thema's verwijzen wij naar de nog op te stellen woonzorgvisie.

4.2 WONEN EN ZORG

Aandachtsgroepen met een zorgvraag

Het grootste deel van de woonzorgvraag komt voort uit (groei van) de groep ouderen. Tegelijk kennen wij ook andere (aandachts-)groepen met een zorgvraag. Hierna schetsen we kort om welke groepen het gaat en of er een woonvraagstuk is. In de woonzorgvisie komt de behoefte in bredere zin als onderwerp terug.

- Woonvraagstuk in Westerwolde: mantelzorggevers en –ontvangers: in hoofdstuk 3 gaan we in op de toenemende behoefte aan goed afgestemde woonoplossingen voor deze groeiende groep;
- Mogelijk woonvraagstuk in Westerwolde: Mensen met een Wlz-indicatie: lichamelijke, verstandelijke, zintuiglijke of psychische beperking en ernstig chronisch ziekten. In Westerwolde zijn dit opgeteld net geen 40 personen, dit is een dalend aantal. Beschermd wonen (tijdelijk intramuraal) met urgentie bij uitstroom is een zeer kleine groep en heeft bij doorstroming een focus op de stad Groningen. Mensen in de jeugdzorg met verblijf, uitstroom na forensische zorg naar regulier wonen is geen meetbare opgave. Wel is er een provinciaal gesprek over eventuele regionale verdeling van groepen.



▲ Samenvattend schema woonvraagstukken.

4.3 SPECIFIEKE GROEPEN, SPECIALE WOONVRAGEN

Speciale aandachtsgroepen

De woonzorgvisie is gericht op vele aandachtsgroepen. Daaronder vallen ook groepen zonder directe zorgrelatie, maar die wel om speciale aandacht vragen. In de woonzorgvisie geven wij concreter antwoord op de manier waarop wij in hun behoeften voorzien.

Woonwagens

In Westerwolde komt woonwagenbewoning nu niet voor. Na behoefteonderzoek weten we dat er inwoners zijn die graag een standplaats willen. Zij hebben zich als geïnteresseerde ingeschreven op een wachtlijst. Om deze behoefte te faciliteren hebben we regionale afspraken gemaakt over het opstellen van:

- een regionale wachtlijst;
- regionale toewijzingsregels;
- een regionaal beleidskader woonwagens- en standplaatsen en inventarisatie uitbreidingsbehoefte;
- een communicatie- en participatieplan.

Huisvestingsbeleid is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen deze verantwoordelijkheid moeten gemeenten rekening houden met de specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners. Deze kenmerkt zich door het wonen in een woonwagen en door het in familieverband samenwonen op een woonwagenlocatie. Gemeenten dienen beleid te ontwikkelen, dat het woonwagenleven voldoende faciliteert en beschermt.

Geen woonvraagstuk in Westerwolde

Voor de volgende aandachtsgroepen is er geen meetbare behoefte in wonen: mensen in maatschappelijke opvang, uitstroom na detentie en stoppende sekswerkers. Voor arbeidsmigranten zien we in Westerwolde een relatief lage vraag vergeleken met overige Groninger gemeenten. De verwachting is wel dat de behoefte aan tijdelijke én permanente woonvormen toeneemt, maar voorlopig legt de gemeente de prioriteit in haar woonbeleid voor andere doelgroepen. Binnen de woonzorgvisie overwegen wij of wij desondanks een (regionale) rol zullen oppakken voor deze groepen.



B1

BIJLAGE 1

UITVOERINGSPROGRAMMA OP
HOOFDLIJNEN

B1 UITVOERINGSPROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN

Woningen toevoegen		Periode	Partijen
1.	We breiden het programma uit naar concrete plannen voor 600 woningen tot 2030, verspreid over de dorpen.	Tot 2030	Gemeente en marktpartijen
2.	We werken samen met woningcorporatie Acantus aan de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken voor realisatie van 120 tot 135 sociale huurwoningen en maken afspraken voor daarna.	Tot 2030	Gemeente en woningcorporaties
3.	We gaan in gesprek met woningcorporatie Woonzorg Nederland over de nieuwbouwopgave.	2025	Gemeente en woningcorporatie
4.	We stellen een handreiking op voor woningbouwinitiatieven en onderzoeken hoe we als gemeente initiatiefnemers kunnen ontlasten.	Doorlopend	Gemeente en marktpartijen
5.	We blijven in gesprek met de provincie over de ruimtelijke contouren.	Doorlopend	Gemeente en provincie

Het bestaande beter		Periode	Partijen
1.	We gaan verder met de aanpak van rotte kiezen.	Doorlopend	Gemeente in regioverband
2.	Met een persoonlijke aanpak 'ontzorgen' wij woningeigenaren bij het gebruik maken van passende subsidies en leningen.	Doorlopend	Gemeente en inwoners
3.	We starten de GGA's in Ter Apel, Bellingwolde en Vlagtwedde, met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds.	2025-2030	Gemeente in regioverband, inwoners en woningcorporaties
4.	Voor andere gebieden waar wij urgentie zien, werken we binnen de looptijd van de woonvisie op vergelijkbare wijze een aanpak uit.	2027-2029	Gemeente, inwoners en woningcorporaties

B1 UITVOERINGSPROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN

Woonstrategie voor de toekomst	Periode	Partijen
1. We houden vast aan de gemaakte prestatieafspraken met Acantus en Woonzorg Nederland en stellen deze, waar nodig, jaarlijks bij.	Doorlopend	Gemeente en woningcorporaties
2. We zetten in op doorstroming en zorgen voor een 'tweede jeugd' van vrijkomende, oudere woningen door een bewustwordingscampagne op te zetten en een doorstroomcoach in te schakelen.	Doorlopend	Gemeente, marktpartijen
3. We verruimen de mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied om meer woningen te kunnen creëren en bestaand vastgoed nieuw perspectief te geven.	2025	Gemeente
4. We maken pré-mantelzorgwonen onder voorwaarden mogelijk.	2025	Gemeente
5. We gaan gericht aan de slag met instrumenten om te sturen in de woningmarkt, waaronder bijvoorbeeld de huisvestingsverordening, doelgroepen in het omgevingsplan en koopstart.	Doorlopend	Gemeente

Speciale aandachtsgroepen	Periode	partijen
1. We zorgen in 2025 samen met de Oost-Groninger gemeenten voor een woonzorgvisie. De woonvisie en de woonzorgvisie zijn beide bouwstenen voor het volkshuisvestingsprogramma.	2025	Gemeente, woningcorporaties, zorgkantoor Menzis, afvaardiging zorgaanbieders
2. We richten ons op meer woningen nultreden (liefst geclusterd) maken, samen met Acantus en Woonzorg Nederland.	Doorlopend	Gemeente en woningcorporaties
3. We nodigen particulieren uit om met voorstellen te komen voor nultreden woningen (liefst geclusterd) en bieden daarbij ondersteuning aan.	Doorlopend	Gemeente, marktpartijen en inwoners



B2

BIJLAGE 2

UITWERKING 1.4 - PERSPECTIEF PER
KERN / CLUSTER VAN KERNEN

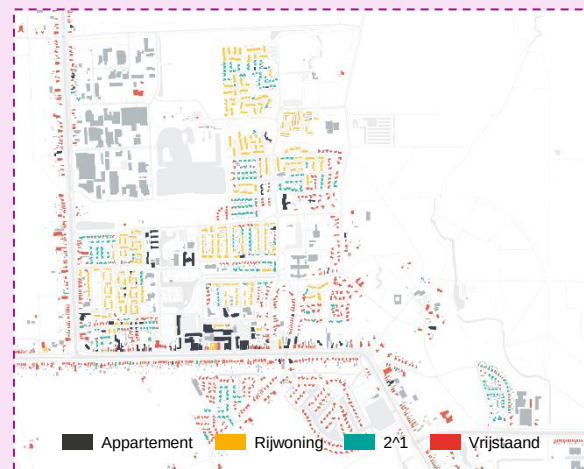
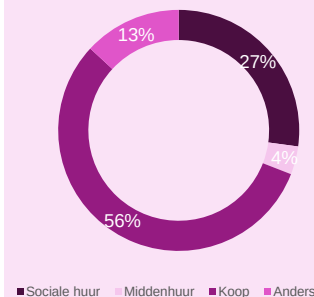
B2.1 TER APEL

Programma-accenten Ter Apel

Ter Apel is de grootste voorzieningenkern van Westerwolde met een duidelijke bovenlokale functie. Onze ambitie is om hier de grootste woningtoevoeging te realiseren. We zetten in op transformatie en herontwikkeling van bestaande locaties die een kwalitatieve impuls kunnen geven aan Ter Apel. Inwoners gaven aan graag te zien dat lege en soms verloederde panden aan het kanaal een andere bestemming krijgen, zoals wonen. Zulke plekken lenen zich voor compactere vormen van wonen, gericht op ouderen of jongeren. Daarnaast houden we als gemeente regie op de relatief grotere uitbreidingen van Ter Apel, eventueel met toepassing van de Wet voorkeursrecht*.

- Als grootste kern is Ter Apel ook geschikt voor appartementen, rijwoningen en hofjes;
- Extra nultredenwoningen;
- Als grootste kern is een hoger percentage sociale huur denkbaar dan in de andere kernen. We zoeken hier extra locaties voor;
- We zien een kleine behoefte in de middenhuur;
- Hoogbouw in het centrum is denkbaar, passend bij de omgeving.

Wat staat er al?



► Wat hebben we nodig?

Ter Apel

Doel: 150-225	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur	++	+	++	+	++	++++
Middenhuur			+	+	+	+++
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	+	+	++	++++
Koop daarboven	+/++	+				++/+++

B2.1 TER APEL

Lopende ontwikkelingen

In Ter Apel zijn enkele woningbouwprojecten gaande of in voorbereiding.

- Rundedal fase 2 is een verdere uitbreiding van het bestaande plan Rundedal. Hier zijn nog ca. 30 woningen realiseerbaar;
- Daarnaast zijn er meerdere, kleinschalige initiatieven;
- Een bijzonder woonconcept is het Ecodorp in en om het bestaande fabrieksterrein van Avebe. Hier zijn 30 en mogelijk later nog eens 30 woningen realiseerbaar, gericht op een specifieke doelgroep, maar tellen niet mee in de programmering voor de behoefte in Ter Apel.



Samen werken aan Ter Apel

Onze focus ligt met name rondom het centrumgebied waar wij actief zoeken naar woningbouwmogelijkheden. Ook buiten het centrum spant de gemeente zich in voor het mogelijk maken van grotere projectmatige ontwikkeling in Ter Apel. De lopende projecten zijn onvoldoende om te voorzien in de volledige woonbehoefte. Samen met onze partners, inwoners en marktpartijen willen we daarom aan de slag met nieuwe plannen voor Ter Apel. De gemeente is bezig met:

- Het zoeken van mogelijkheden in het gebied bij het oude spoordok en op de locatie van 't Heem Fase 2. Hier vestigden we als gemeente voorkeursrecht voor aankoop van gronden. Hier passen in totaal meerdere tientallen woningen;
- Met Acantus zoeken wij actief naar locaties om de beoogde toevoeging aan de sociale voorraad een plek te geven, op bovengenoemde plek maar ook elders binnendorps;
- Met Woonzorg Nederland willen we mogelijkheden verkennen om in het centrum nieuwe woningen toe te

voegen.

Langer vooruitkijkend: Nedersaksenlijn

Er wordt, samen met andere gemeenten, overheden en partners, hard gewerkt om te zorgen dat Ter Apel een station krijgt aan de te ontwikkelen Nedersaksenlijn. Als dit doorgaat, duurt het nog vele jaren voordat deze aansluiting gereed is. De verwachting is dat dit een impuls geeft aan onder meer bedrijvigheid, waarbij de gemeente zich met name inzet om meer MKB (midden- en kleinbedrijf) naar Ter Apel en omgeving te halen. Dit zorgt ook voor een extra behoefte aan woningen. Het is te vroeg om nu al locaties concreet aan te wijzen. Als gemeente werken we de komende jaren aan zoekgebieden waar wonen en andere functies een plek kunnen krijgen.

Uitnodiging voor gesprek

We nodigen iedereen uit om met initiatieven te komen. Met name voor nieuwe locaties in het centrum of herontwikkeling van bestaande locaties en panden, zoals beschreven in deze paragraaf (zie ook paragraaf 1.5 en 1.6).

B2.2 VLAGTWEDDE

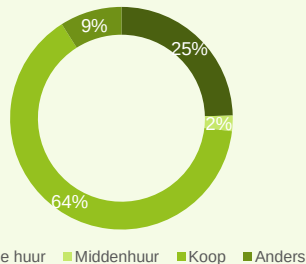
Programma-accnten Vlagtwedde

Vlagtwedde is één van de grotere woonkernen en het vervult met de aanwezige voorzieningen een belangrijke rol voor omliggende dorpen. Er is behoefte aan een gemengd programma voor woningen:

- Appartementen, rijwoningen en hofjes;
- Extra nultredenwoningen;
- Als grote woonkern is een hoger percentage sociale huur denkbaar in vergelijking met de andere woonkernen. We zoeken extra locaties voor sociale huurwoningen;
- Meerlaagse bebouwing in het centrum is denkbaar, echter geen hoogbouw;
- Er is ook behoefte aan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Vlagtwedde						Totaal
Doel: 80-100	Vrij	2*1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+	+	+	+++
Middenhuur					+	+
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	+	+	+	++++
Koop daarboven	++	++				++++

Wat staat er al?



■ Appartement ■ Rijwoning ■ 2*1 ■ Vrijstaand

Wat hebben we nodig?

Samen werken aan Vlagtwedde

Er zijn op dit moment weinig concrete locaties voor handen. Samen met onze partners, de inwoners en marktpartijen willen we daarom aan de slag met nieuwe plannen voor Vlagtwedde.

- We benutten de dorpsvisie van Vlagtwedde;
- Met Acanthus zijn wij in gesprek over toevoeging van meer (nultreden, zorggeschikte) woningen in het dorp;
- Wij voeren actief grondbeleid om te voldoen aan de vraag naar bouw kavels. We werken aan het project Boermarkte 2.
- We zijn in gesprek met Woonzorg Nederland over hun verouderde woningen en de mogelijkheden daarvoor.

Uitnodiging voor gesprek

We nodigen iedereen uit om met initiatieven te komen, vooral herontwikkeling van panden en locaties (Zie ook paragraaf 1.5 en 1.6)

B2.3 BELLINGWOLDE

Programma-accnten Bellingwolde

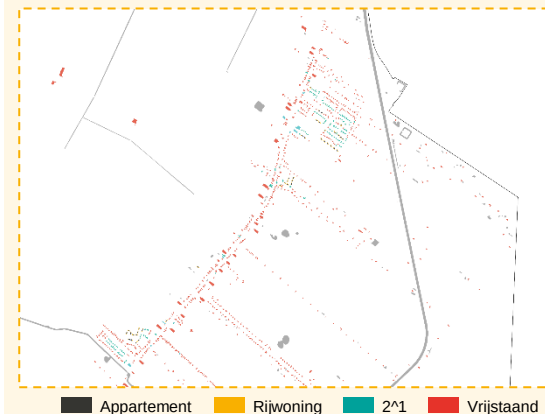
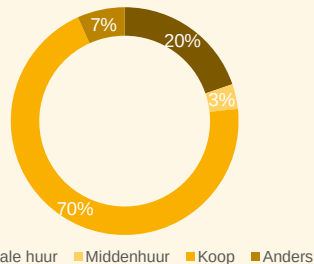
Bellingwolde is een streekdorp met aan beide uiteinden voorzieningen, waaronder winkels, zorg, onderwijs en een bibliotheek. Samen bedienen zij een verzorgingsgebied van duizenden mensen. De volgende programma-accnten zijn relevant:

- Rijwoningen en hofjes;
- Extra nultredenwoningen;
- Als grote woonkern is een hoger percentage sociale huur denkbaar in vergelijking met de andere woonkernen. We zoeken extra locaties voor sociale huurwoningen;
- Bouw extra betaalbare woningen;
- Zorg ook voor betaalbare woningen in plannen met duurdere woningen.

▼ Wat hebben we nodig?

Bellingwolde	Vrij	2*1	Rij	App	Hof	Totaal
Doel: 40-50						
Sociale huur			+		++	+++
Middenhuur					+	+
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	++		++	++++
Koop daarboven	+	+			0/+	++/+++

Wat staat er al?



Samen werken aan Bellingwolde

In beide clusters (Noord en Zuid) zijn mogelijkheden voor woningbouw bekend. Als de initiatieven tot realisatie komen, dan kunnen we met Bellingwolde de komende periode vooruit.

- Met Acanthus bespreken we woningbouw op hun eigen gronden en/of als onderdeel van projecten in het dorp in Noord. In Zuid bespreken we herstructurering en toevoeging;
- Zowel in Noord als in Zuid faciliteren we lopende initiatieven, zodat woningbouw van de grond komt.

Uitnodiging voor gesprek

We nodigen iedereen uit om met initiatieven te komen. Met name voor kleinschalige ontwikkelingen binnen de dorpskern, zoals woningsplitsing, of toevoegingen in het lint (zie ook paragraaf 1.5 en 1.6).

B2.4 SELLINGEN

Programma-accnten Sellingen

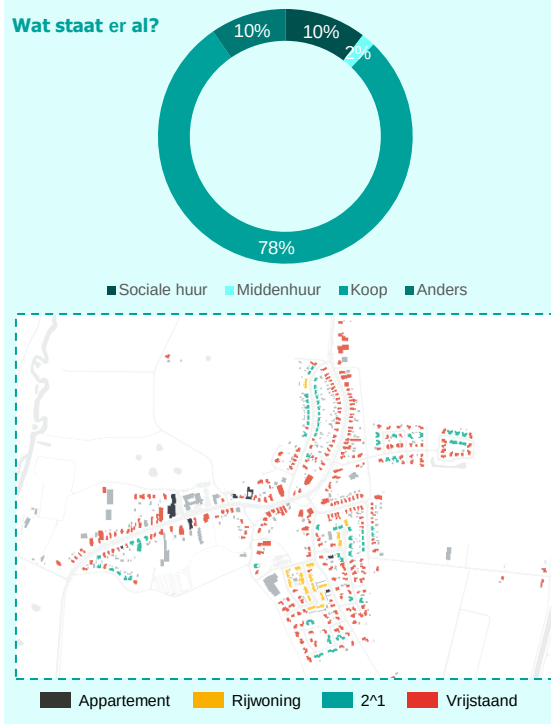
Sellingen is een van de kleinere woonkernen maar heeft wel een centrale functie voor een deel van Westerwolde. Sellingen heeft tevens een aantal voorzieningen, waaronder de school, sportvoorzieningen en een multifunctioneel centrum.

- Rijwoningen en hofjes;
- Extra nultredenwoningen;
- In verhouding met andere woonkernen staan er weinig sociale huurwoningen in Sellingen. We kijken naar mogelijkheden om dit aantal uit te breiden;
- Bouw extra betaalbare woningen;
- Zorg ook voor betaalbare woningen in plannen met duurdere woningen.

▼ Wat hebben we nodig?

Sellingen						Totaal
Doel: 40-50	Vrij	2^1	Rij	App	Hof	
Sociale huur			+	+	++	++++
Middenhuur			+		++	+++
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	+	+	++	++++
Koop daarboven	0/+	+				++++

Wat staat er al?



Samen werken aan Sellingen

Als de harde én zachte plannen tot realisatie komen en we de juiste woningen bouwen, dan kunnen we met Sellingen de komende periode vooruit.

- Actueel speelt de ontwikkeling van het Woonhof, een lokaal initiatief;
- Meerdere kleinere, maar wel concrete initiatieven dragen samen bij aan de ontwikkeling van Sellingen;
- Wij onderzoeken de mogelijkheid tot uitbreiden van Sellingen. Dit is vooral van belang voor de langere termijn en kan met dat doel worden onderzocht. De focus ligt eerst op de binnendorpse initiatieven.

Uitnodiging voor gesprek

We nodigen iedereen uit om met initiatieven te komen. Met name voor kleinschalige ontwikkelingen binnen de dorpskern (zie ook paragraaf 1.5 en 1.6).

B2.5 BLIJHAM

Programma-accnten Blijham

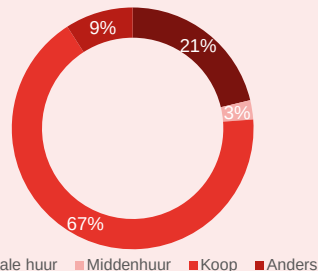
Blijham kent diverse basisvoorzieningen zoals een supermarkt, sport en onderwijs. Blijham is daarom belangrijk als woonkern voor de nabije omgeving. De volgende programma accenten zijn relevant voor Blijham:

- Rijwoningen en hofjes;
- Extra nultredenwoningen;
- Als grote woonkern is een hoger percentage sociale huur denkbaar in vergelijking met de andere woonkernen. We zoeken extra locaties voor sociale huurwoningen;
- Bouw extra betaalbare woningen;
- Zorg ook voor betaalbare woningen in plannen met duurdere woningen.

▼ Wat hebben we nodig?

Blijham						Totaal
Doel: 40-50	Vrij	2*1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur			+		+	++
Middenhuur				+	+	++
Koop tot € 250.000			+	+	++	++++
Koop tot € 390.000		+	+		++	++++
Koop daarboven	+	++				+++

Wat staat er al?



■ Appartement ■ Rijwoning ■ 2*1 ■ Vrijstaand

Samen werken aan Blijham

De laatste decennia zijn (sociale huur) woningen gesloopt. Er zijn daardoor locaties binnen het dorp waar woningen gebouwd kunnen worden. In Blijham is een dusdanige behoefte aan woningen dat we met deze huidige locaties nog niet volledig kunnen voorzien in de behoefte, er zijn meer locaties nodig.

- We maken afspraken met Acantus over eigen ontwikkeling en/of omzetten naar ruimte voor particuliere ontwikkelingen op binnendorpse vrijgevallen locaties;
- We concretiseren de gesprekken met de beide basisscholen, uitwerken van het huisvestingsscenario, mogelijk leidend tot ruimte voor wonen in het dorp;
- Het dorps huis is gekocht door een particuliere investeerder. We nodigen deze uit om samen met ons verder te werken aan een goed en haalbaar plan.

Uitnodiging voor gesprek

We nodigen iedereen uit om met initiatieven te komen. Met name voor kleinschalige ontwikkelingen binnen de dorpskern (zie ook paragraaf 1.5 en 1.6)

B2.6 KLEINE KERNEN

Programma accenten Kleine kernen

We herkennen een behoefte aan wonen in de kleine kernen. Het burgerinitiatief 'Zo willen Wedde, Vriescheloo en Veelerveen Wonen' bevestigt dit signaal, en ook in eerder onderzoek* op provinciaal niveau werd dit duidelijk. In onze kleine kernen is elk initiatief maatwerk. Dat betekent dat we per initiatief kijken naar de mogelijkheden en hoe we het beste aansluiten bij de (lokale) woonbehoefte. Voor het behoud van de kleine kernen is doorstroming en een geleidelijk groei belangrijk. Het behouden van het dorps karakter is hierbij één van de belangrijkste aandachtspunten. We staan daarom alleen open voor kleinschalige ontwikkelingen die passen bij de schaal en omvang van de kern. We zien het aantal sociale huurwoningen het liefst ook (licht) groeien in onze kleine kernen.

* [Download](#) onderzoek woningbehoefte buitengebied Groningen

Samen werken aan kleine kernen

In de kleine kernen werken we op basis van maatwerk. We staan open voor kleinschalige initiatieven en denken mee over de vormgeving en invulling daarvan. Een nauwe samenwerking vinden wij nodig, omdat schaal en impact in kleine dorpen nauwer steekt dan in onze grotere kernen.

- In de kleine kernen Wedde, Ter Apelkanaal, Bourtange, Vriescheloo en Veelerveen verwachten we nog projectmatige toevoegingen;
- Voor lokale bewoners kan een CPO initiatief (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) een uitkomst zijn om samen als ontwikkelaar aan de slag te gaan in het dorp. We staan open voor dergelijke initiatieven.

Kleine kernen						
						
Doel: 100-125	Vrij	2*1	Rij	App	Hof	Totaal
Sociale huur						0/+
Middenhuur		Maatwerk: in kleine dorpen kleinschalige projectontwikkeling en verder alleen kleinschalige initiatieven				+
Koop tot € 250.000						++
Koop tot € 390.000						++
Koop daarboven						++

▲ Wat hebben we nodig?

Uitnodiging voor gesprek
We staan open voor kleinschalige ontwikkelingen binnen de dorpskernen (zie ook paragraaf 1.5 en 1.6).

B2.7 BUURTSCHAPPEN EN HET BUITENGEBIED

Woningbouw in buurtschappen en het buitengebied

Wij zijn zuinig op ons buitengebied en werken alleen mee aan wooninitiatieven onder voorwaarden. Hier bieden wij de volgende mogelijkheden:

1. Woningen toevoegen in het buitengebied door middel van woningsplitsing. In Westervolde staan meerdere karakteristieke en monumentale panden. Deze bijzondere panden willen we behouden. We staan woningsplitsing dan ook (onder voorwaarden) toe voor karakteristieke en monumentale panden, ook wanneer deze in het buitengebied staan. Deze regeling gaan we verruimen, zoals beschreven staat in paragraaf 3.3.
2. Woningen toevoegen in het buitengebied door middel van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De provinciale Omgevingsverordening biedt ons de mogelijkheid om woningbouw te realiseren ter compensatie van de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing van een bepaalde omvang. Dit levert ook een landschappelijke kwaliteitswinst op.
3. Woningen toevoegen in bebouwingslinten of clusters

van bebouwing. De huidige provinciale Omgevingsverordening biedt ons de mogelijkheid om onder voorwaarden kleinschalige nieuwbouw toe te staan op een open plek, ter afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster. Dit is bijvoorbeeld mogelijk wanneer het bebouwingsritme van lintbebouwing in het buitengebied wordt onderbroken en door nieuwbouw wordt hersteld.

4. Woningen toevoegen binnen de grenzen van de provinciale verordening. De provinciale verordening biedt in sommige gevallen mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen buurtschappen. In deze gevallen passen we maatwerk toe. Ook gaan we in gesprek met de provincie over de contouren van het stedelijk gebied (paragraaf 1.5).
5. Woningen toevoegen in het buitengebied, aansluitend aan het stedelijk gebied. Als duidelijk te onderbouwen is dat de binnendorpse mogelijkheden structureel tekort schieten, is buitendorps toevoegen een overweging, zoals vastgelegd in de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Een buitendorpse

verkenning kan ook te maken hebben met een hoge waarde van groene, open ruimten binnen de kern. We kijken dan alleen naar locaties aan de rand van dorpen. Wij gaan voor dit soort locaties in overleg met de provincie om te kijken of de locatie buiten het dorp geschikt is voor woningbouw.

Uitnodiging voor gesprek

We nodigen iedereen uit om met initiatieven te komen, zolang het om één van de mogelijkheden gaat die hier wordt genoemd (zie ook paragraaf 1.5 en 1.6).



B3

BIJLAGE 3

Begrippenlijst

B3 BEGRIPPENLIJST

Aandachtsgroepen	Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt is het moeilijker dan voor anderen om een passende sociale huurwoning te vinden, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, vaak hebben zij ook behoefte aan zorg en ondersteuning. De Rijksoverheid stelt bepaalde aandachtsgroepen wettelijk urgent: (dreigend) dak- en thuisloze mensen, sociaal en/of medisch urgenten, uitstromers intramurale voorziening. Daarnaast worden aandachtsgroepen onderscheiden die geen zorg- en ondersteuningsvraag hebben, maar wel een huisvestingsvraag. Bijv. arbeidsmigranten en statushouders.
Actief Grondbeleid	Bij actief grondbeleid zorgt de gemeente er zelf voor dat grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen. De gemeente koopt de grond en maakt deze bouw- en woonrijp door waar nodig grondwerkzaamheden uit te laten voeren en infrastructuur aan te laten leggen. Ook zorgt de gemeente ervoor dat de grond een woonbestemming krijgt. Vervolgens verkoopt zij de bouwgrond aan één of meerdere andere partijen (projectontwikkelaars, woningcorporaties en/of particulieren). Deze partijen zorgen voor de bouw van de woningen.
Adaptief programmeren	We houden in ons woningbouwprogramma rekening met onzekerheden. De woonvraag is namelijk nooit helemaal te voorspellen. We passen ons woningbouwprogramma waar nodig aan op basis van woningbehoeften die in de loop van de jaren kunnen veranderen. Om de woningbehoefte in te schatten, gebruiken we informatie vanuit onder andere onze inwoners, demografische prognoses en woningmarktonderzoeken.
Aftoppingsgrenzen	De kwaliteitskortingsgrens, 1e en 2e aftoppingsgrens en liberaliseringsgrenzen zijn huurprijsklassen in de sociale huursector. De huurprijsklassen worden elk jaar door het Rijk vastgesteld. Deze grenzen zijn belangrijk voor het bepalen van het recht op en de hoogte van huurtoeslag. Voor woningcorporaties en gemeenten zijn deze grenzen ook belangrijk bij het maken van prestatieafspraken over het aantal goedkope, betaalbare en dure sociale huurwoningen.
Anterieure overeenkomst	In een anterieure overeenkomst staan afspraken tussen de gemeente en een grondeigenaar over een woningbouwproject. Er worden bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte (zoals groen, wegen, parkeerplaatsen) en de bijbehorende kosten.
Bouwenvelop	In de bouwenvelop staan (op hoofdlijnen) voorwaarden voor een woningbouwplan. Het kan bijvoorbeeld gaan over hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden, hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn en/of hoe hoog er gebouwd mag worden.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	In het CPO ontwikkelen burgers samen woningen op eigen bouwkvavels. Zij organiseren zich in een vereniging. Zij dragen de verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de bouw van de woningen. Zij doen dat vaak samen met een door hen gekozen bouwbegeleider, architect en aannemer.

B3 BEGRIPPENLIJST

Doorstroming	Doorstroming betekent dat huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning. De woning die zij achterlaten, komt hierdoor beschikbaar voor anderen. Een voorbeeld: wanneer ouderen verhuizen naar (kleinere) levensloopbestendige woningen en daardoor grotere eengezinswoningen vrijkomen, biedt dat kansen voor bijvoorbeeld (jonge) gezinnen en/of starters. Meerdere huishoudens kunnen zo een passende stap zetten.
Dynamisch grondbeleid	Bij dynamisch grondbeleid is de keuze van de rol van de gemeente bij het voeren van grondbeleid afhankelijk van de situatie. Dit betekent dat er per situatie een keuze wordt gemaakt tussen actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid.
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	Er moet balans bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Bijvoorbeeld op het gebied van geluid, geur of trilling mogen functies elkaar niet bijten.
Excessenregeling	Het komt voor dat panden niet of onvoldoende worden onderhouden waardoor het uiterlijk verwaarloosd. Het college heeft de bevoegdheid om handhavend op te treden tegen eigenaren van ernstig vervallen panden en ze te verplichten voorzieningen te treffen aan hun pand.
Faciliterend grondbeleid	Bij faciliterend grondbeleid faciliteert de gemeente de ontwikkelingen van grondeigenaren of ontwikkelaars, maar koopt zij zelf geen grond op.
Harde plancapaciteit	We spreken van harde plancapaciteit als de officiële omgevingsplanprocedure doorlopen is, waardoor op de desbetreffende locatie wonen en een bepaald aantal woningen is toegestaan.
Inpanden	Het aankopen van een koopwoning door een woningcorporatie, waardoor de woning een sociale huurwoning wordt.
Intaketafel	Een werkoverleg van de gemeente waarin (eerste aanzetten tot) woningbouwplannen en andere ruimtelijke plannen integraal worden besproken. Integraal wil zeggen vanuit verschillende beleidsdomeinen zoals Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Groen, Stedenbouw, Civiel, Verkeer en Vervoer.

B3 BEGRIPPENLIJST

Klimaatadaptatie	De omgeving aanpassen aan klimaatverandering (meer kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen). Dit kan bijvoorbeeld door meer bomen te planten, vijvers en/of sloten te graven en groene daken aan te leggen.
Kwetsbare woningvoorraad	De woningvoorraad is kwetsbaar voor verslechtering van de onderhoudsstaat. Vaak hebben woningen een hoger energieverbruik en minder woongemak.
Nultredenwoning	In een nultredenwoning zijn minimaal de woonkamer, keuken, badkamer en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. De woning is zonder traplopen van buitenaf bereikbaar. Het kan gaan om een grondgebonden woning, maar ook om een appartement.
Omgevingstafel	Een werkoverleg van de gemeente waarin (eerste aanzetten tot) complexe woningbouwplannen en andere ruimtelijke plannen integraal worden besproken. Integraal wil zeggen vanuit verschillende beleidsdomeinen zoals Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Groen, Stedenbouw, Civiël, Verkeer en Vervoer. Daarnaast sluiten (afhankelijk van het plan) ook de initiatiefnemer en instanties als de provincie, Veiligheidsregio, het waterschap, Omgevingsdienst Groningen of GGD aan.
Onrendabele top	Een onrendabele top is het negatieve verschil tussen de waarde van een woning en de kosten om de woning te realiseren. Dit betekent dus dat het bouwen van een woning meer kost dan dat de woning uiteindelijk oplevert.
Pré-mantelzorgwoningen	Een pré-mantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag je er al gaan wonen vóórdat er een mantelzorgsituatie is. Anders dan een mantelzorgwoning is een pré-mantelzorgwoning niet vergunningsvrij. Gemeente verleent er onder voorwaarden medewerking aan.
Prestatieafspraken	Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen een woningcorporatie, haar huurdersvertegenwoordiging en de gemeente. In de prestatieafspraken leggen zij vast wat de plannen voor het woningbeleid zijn voor het komende jaar. Bijvoorbeeld afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen. De partijen maken afspraken over vijf thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg.

B3 BEGRIPPENLIJST

Primaire herstructureringsactiviteiten	Primaire herstructureringsactiviteiten zijn vervangende nieuwbouw, woningverbetering, transformaties en het 'inponden' (opkopen) van woningen door woningcorporaties.
Rotte kiezen	Rotte kiezen zijn panden en/of erven die een langdurige of onevenredige negatieve invloed hebben op de fysieke leefomgeving (de leefbaarheid en/of waardeontwikkeling van omliggend vastgoed). Ook kan er sprake zijn van een gevaarlijke situatie zoals instortingsgevaar.
Uitnodigingsplanologie	Uitnodigingsplanologie vraagt een actievere rol van de gemeente, waarbij de gemeente ook actief grond- of pandeigenaren / ontwikkelaars uitnodigt en aanspoort om met een plan te komen. De gemeente deelt vooraf (op hoofdlijnen) voorwaarden voor een woningbouwplan. Daardoor ontstaat duidelijkheid en houvast, wat de kans op passende plannen vergroot.
Vergrijzing	Vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt.
Volkshuisvestingsprogramma	Het volkshuisvestingsprogramma is een kerninstrument in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting. Dit programma vervangt onder andere de woonvisie. De verplichting om een volkshuisvestingsprogramma te hebben geldt volgens het wetsvoorstel vanaf 2026.
Voorkeursrecht (vestigen)	Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de overheid het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet hij de grond eerst aan de overheid aanbieden.
Vooroverleg	Voordat iemand een vergunning aanvraagt, kan diegene het plan door de gemeente laten toetsen. De gemeente kijkt of het plan aan de regels voldoet, geeft advies over hoe haalbaar de plannen zijn en waar rekening mee moet worden gehouden in de verdere uitwerking van het plan.
Woningbouwimpuls / startbouwimpuls	De woningbouwimpuls en startbouwimpuls zijn subsidieregelingen van het Rijk voor de bouw van extra woningen. Het doel is het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project of het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

B3 BEGRIPPENLIJST

Woningbouwprogramma	In het woningbouwprogramma staan voorwaarden en uitgangspunten voor woningbouwplannen. Daarmee kan de gemeente sturen op: • aantallen (hoeveel woningen er worden gebouwd); • locaties (waar woningen worden gebouwd); • woningtypen (welke woningen worden gebouwd, zoals rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen); • prijssegmenten en sectoren (of er bijvoorbeeld sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen of dure koopwoningen worden gebouwd).
Woningsplitsing	Bij woningsplitsing wordt één woning omgebouwd tot twee aparte, zelfstandige woningen. Beide woningen hebben hun eigen voordeur, keuken, badkamer, slaapkamer en berging.
Woningtransformatie	Het ombouwen van (leegstaande) panden, zoals bijvoorbeeld het ombouwen van een kantoor naar een woning.
Woonzorgvisie	In de woonzorgvisie staat de behoefte van aandachtsgroepen en ouderen aan huisvesting, zorg en ondersteuning. De woonzorgvisie moet regionaal worden afgestemd.
Zachte plancapaciteit	We spreken van zachte plannen als op de locatie nog geen woning gebouwd mag worden. De procedure moet dan nog worden doorlopen.

PROJECTNAAM

Woonvisie Westerwolde 2025

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerwolde

PROJECTTEAM KAW

Ronald Pas

Nathalie Semplonius

Daniel Depenbrock

STATUS

Definitief vastgesteld

DATUM

11 december 2024

Bronvermelding

Alle afbeeldingen, behalve pagina 4 en de voorpagina, zijn afkomstig van Visit Groningen.

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

