Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 27 februari 2013
Ons kenmerk 7/3.2/2013001064
Behandeld door de heer H.W.A. van der Meer (0592) 36 58 02
Onderwerp: Afstemming regionale woningbouwontwikkeling

Geachte voorzitter/leden,

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Drenthe is de wens verwoord om in gesprek met de gemeenten te komen over een regionale afstemming van woningbouwontwikkelingen. Dit vanuit de noties dat woningmarktontwikkelingen en afstemmingsvraagstukken bovenlokaal zijn en een regionale benadering vragen vanuit de overheid. Daarvoor is Drenthe ingedeeld in drie woonregio's: Noord-Drenthe, Zuidwest-Drenthe en Zuidoost-Drenthe. Aan de woonregio's is gevraagd een visie op te stellen op afstemmingsvraagstukken. Met deze brief informeren wij u op hoofdlijnen over de uitkomsten.

Positie van de regionale woonvisie

Hoewel woningmarkten en arbeidsmarkten regionaal te duiden zijn, worden veel volkshuisvestelijke vraagstukken lokaal opgelost. De meeste huishoudens oriënteren zich voor een nieuwe woning op het eigen dorp en eigen gemeente. Gemeenten hebben een stevige regierol om in samenspraak met partijen (verhuurders, ontwikkelaars, makelaars en anderen) de woningvraag te bedienen en knelpunten in hun woningmarkt op te lossen. Voor hun eigen beleidsvoering stellen gemeenten woonplannen op, ook als onderbouwing voor structuurvisies of het kunnen toepassen van het instrumentarium van de Grondexploitatiewet. In die zin staan de regionale woonvisies niet op zichzelf en richten ze zich primair op die aspecten van de woonopgave waar bovenlokale afstemming nodig/gewenst is. Daarmee vervullen zij een paraplufunctie voor gemeentelijke beleidsnotities en geven daar context waar op gemeentelijk niveau tot een goede afweging te komen. Dit betekent ook dat voor een goed begrip van de regionale woonvisies de 'samenspraak' met de gemeentelijke beleidsstukken in beeld moet zijn.

Belangrijkste uitkomsten per woonregio

Noord-Drenthe
Noord-Drenthe heeft woningmarkttechnisch een sterke positie. De steden Assen en Groningen bieden veel werkgelegenheid en voorzieningen. In de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en Midden-Drenthe liggen prima woondorpen met in totaal een goed en gespreid voorzieningenpakket. De kwaliteit van het Noord-Drentse landschap heeft een sterke aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de woonregio. Voor de opstelling van de woonvisie is aangesloten bij de ontwikkelingen en afspraken van de Regio Groningen-Assen, waarbij de positie van Assen meer centraal is gesteld.

Voor een goed beeld van de woonregio Noord-Drenthe is een kwalitatieve analyse gemaakt van zowel het planaanbod alsook een inschatting waar de woonvoorkeuren liggen. De conclusie dat de afstemming moet liggen op die woonontwikkelingen waar voor een belangrijk deel gemikt wordt op het aantrekken van huishoudens van buiten de woonregio en van buiten de eigen gemeente. Naast de ontwikkelingen in Assen (Kloosterveen 2, Diepstroeten en Havenkwartier) gaat het om de locaties De Bronnen (Vries), Oosterveld (Norg), Nooitgedacht (Rolde) en Beilen-Oost. Ter Borch bij Eelderwolde is bij uitstek een woonmilieu dat huishoudens van buiten de regio weet te binden. Het Havenkwartier in Assen heeft die potenties ook. Beilen-Oost kan ook een ontwikkeling worden met een bijzonder profiel bij een kleinschalige aanpak. De overige genoemde ontwikkelingen leveren uit regionaal oogpunt een belangrijke bijdrage aan de diversiteit van het Noord-Drentse woonlandschap.

De conclusie is dat de optelsom en faseringen van deze ontwikkelingen op zich binnen de huishoudensprognose (2012) passen, maar dat een goede monitoring van belang is om tijdig te kunnen bijsturen. Actief bijsturen van de ontwikkelingen is nu dan ook niet nodig.

Naast deze 'grotere' locatieontwikkelingen spelen diverse ontwikkelingen in de dorpen, zoals de vernieuwing met centrumplannen, herstructureringen en herontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kennen een lokale markt en zijn daarom geen onderwerp van regionale afstemming.

Zuidoost-Drenthe
Zuidoost-Drenthe is een gebied met twee duidelijke gezichten: zand en veen. Beide gebieden hebben hun specifieke kwaliteiten en kracht, maar verschillen in aantrekkingskracht op woningzoekenden. Binnen de regio heeft Emmen een belangrijke centrumfunctie en voorzien Borger en Coevorden (en aangrenzend Stadskanaal) in een aanvullend voorzieningenniveau voor de regio. Het woonlandschap van de regio is divers. Als onderdeel van het visietraject hebben de gemeenten Borger-Odoorn, Emmen en Coevorden onderzoek laten doen naar de specifieke kwaliteiten en de kracht van een plek.

De belangrijkste afstemmingsopgave voor deze woonregio is hoe om te gaan met de demografische ontwikkeling en het aanzien van de dorpen in stand te houden en dan met name de veendorpen. Voor de huishoudensgroei is de komende tijd weliswaar nog een toename van de woningvoorraad nodig (tot 2025), maar tegelijkertijd is duidelijk dat de tijdelijke vergrijzingspiek en de meer structurele bevolkingskrimp om een

afgewogen benadering vragen: herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad en de bestaande structuren krijgen prioriteit.

Er is sprake van een dalende vraag die het meest merkbaar is in het veenkoloniale gebied. De vraaguitval doet zich vooral voor aan de onderkant van de particuliere woningvoorraad. De overheid moet samen met woningeigenaren, banken en andere op de woningmarkt actieve partijen hierop een antwoord vinden, hetgeen in de praktijk tot nu toe een lastige opgave blijkt te zijn.

Voor de desbetreffende gemeenten is de primaire insteek de kwaliteitsslag in de bestaande voorraad. Sturen op normatieve woningbouwprogramma's vanuit het idee van een kernenhiërarchie is voor deze regio met de huidige context achterhaald. Waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd, wordt dat beoordeeld vanuit de kracht van een plek en de versterking van de structuur. Daarbij gaat het dus om de benutting van potenties, aansluitend bij de lokale vraag.

Zuidwest-Drenthe
Zuidwest-Drenthe heeft met Noord-Drenthe gemeen dat het woningmarkttechnisch een sterk woongebied is en dat het altijd per saldo een toestroom van huishoudens heeft gekend. Anders dan Noord-Drenthe en Zuidoost-Drenthe heeft Zuidwest-Drenthe niet één centrale stad waarop het gebied een sterke oriëntatie heeft. Hoogeveen en Meppel kennen een hoog voorzieningenniveau. De gemeenten Westerveld en De Wolden zijn daar op georiënteerd, maar ook de omliggende gemeenten buiten de woonregio. In die zin is het verzorgingsgebied en beïnvloedingsgebied van Zuidwest-Drenthe groter dan de afbakening van de woonregio. De relaties met Noordwest-Overijssel en Zuidoost-Drenthe zijn ook terug te vinden in de migratiebewegingen van huishoudens.

Een ander verschil met Noord-Drenthe is dat het in Zuidwest-Drenthe relatief meer om kleinere ontwikkelingen gaat bij vele dorpen. De locatie Nieuwveense Landen (Meppel) is feitelijk de enige nieuwe ontwikkeling met een beduidende omvang en afhankelijk van instroom van buiten de woonregio. Voor deze ontwikkeling geeft de huishoudensprognose (2012) en de marktpotentie van Meppel binnen de regio Zwolle voldoende argumentatie. De locaties Bergierslanden (Meppel) en Erflanden (Hoogeveen) zijn uitbreidingen die naar een afronding toewerken. In Hoogeveen ligt het accent op inbreiding in de stad.
Voor het overige zijn het ontwikkelingen bij de dorpen die bij elkaar opgeteld een voldoende omvang hebben om in de eigen en regionale vraag te kunnen voorzien. De gewijzigde marktomstandigheden vragen bijstelling van de beoogde woonprogramma's (veelal vrijstaand en 2/1-kappers) naar de nieuwe vraagontwikkeling.

De conclusie is dat de planontwikkeling in Zuidwest-Drenthe zich binnen de uitgangspunten beweegt van de Omgevingsvisie en de in 2012 uitgebrachte bevolkings- en huishoudensprognose. Ten opzichte van de andere twee regio's heeft de prognose 2012 tot een relatief geringe neerwaartse bijstelling geleid. Met andere woorden, de demografische inzichten voor Zuidwest-Drenthe en de planontwikkeling op regionale schaal verhouden zich goed tot elkaar.

Monitoring en evaluatie

Met de woonregio's is afgesproken dat de ontwikkelingen worden gevolgd en minstens één keer per jaar tussen gemeenten en provincie worden besproken. De regionale woonvisies zijn op zich een goede aanleiding om te kijken hoe de monitoringsopzet kan aansluiten op andere monitors van gemeenten, woningcorporaties, NVM en andere partijen die berichten over de woningmarktontwikkelingen. In die optiek kijken wij ook naar integratie van de informatievoorziening van de Drentse Woningmarktberichten. Het idee is om de bestuurlijke discussie te kunnen hebben op basis van het perspectief voor de middellange termijn (huishoudensprognose en programmering) en de actuele ontwikkelingen (fasering).

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):
coll.

Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe

Groeimodel, Deel I

4 juli 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	**4**
1.1 Aanleiding	**4**
1.2 Proces afstemmen regionale woonvisie	**5**
1.3 Opbouw regionale woonvisie	**6**
2. Schets van de regio Zuidwest Drenthe	**7**
2.1 Bevolkingsontwikkeling	**7**
2.2 Huishoudensontwikkeling	**14**
2.3 Samenstelling voorraad	**17**
2.4 Woningbouwplannen	**22**
2.4.1 Inleiding	**22**
2.4.2 Gerealiseerde woningbouw 2010 en 2011	**23**
2.4.3 Plancapaciteit tot 2020	**23**
2.4.4 Regionale afstemming	**24**
2.4.5 Ontwikkelingen Wonen, Welzijn en Zorg	**25**
3. Beleidskeuzes gemeenten regio Zuidwest Drenthe	**26**
3.1 Inleiding	**26**
3.2 Beschrijving beleidskader gemeente De Wolden	**26**
3.3 Beschrijving beleidskader gemeente Hoogeveen	**30**
3.4 Beschrijving beleidskader gemeente Meppel	**34**
3.5 Beschrijving beleidskader gemeente Westerveld	**35**
4. Uitvoeringsprogramma	**38**
4.1 Inleiding	**38**
4.2 Ontwikkelingen	**38**
4.3 Woonbeleid in Zuidwest Drenthe	**39**
4.4 Uitkomsten kwalitatieve beschrijving	**39**
4.4.1 Analyse verhuisbewegingen	**39**
4.4.2 Analyse van concurrerende woonmilieus in geplande capaciteit	**41**
4.5 Woningbouwverdeling per gemeente	**41**
Bijlagen	
Inventarisatie plancapciteit	**44**
Definiëring fases woningbouwplannen	**79**
Overzicht vooroverleg	**81**

1. Inleiding

In deze inleiding staat wat de aanleiding is voor het opstellen van deze Regionale Woonvisie en hoe de visie is opgebouwd.

1.1 Aanleiding

De provincie Drenthe stelt in haar Omgevingsvisie Drenthe dat gemeenten binnen hun regio tot afstemming moeten komen van de woningbouwopgave. De provincie heeft Drenthe in drie regio's verdeeld. De regio's Noordmidden Drenthe, Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe. Deze Regionale Woonvisie behelst het gebied Zuidwest Drenthe, met daarin de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld.
Binnen de vier gemeenten in Zuidwest Drenthe wordt onderkend dat in de huidige veranderende woningmarkt afstemming van groot belang is. Kopers zijn veeleisend in het voorzien van hun woonbehoefte en ze kijken over gemeentegrenzen heen. Tegelijk is de huishoudensgroei en de bouwopgave in Drenthe beperkt. In verschillende kernen in de regio Zuidwest is een bevolkingsdaling zichtbaar, vooral in de plattelandsgemeenten\-kernen.
Daarnaast heeft de economische crisis invloed op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheid en financieringsmogelijkheden en de woningprijzen. Er is sprake van een veranderde woningmarkt, met teruglopende afzetmogelijkheden. Ook is zichtbaar dat bedrijvigheid in bebouwd c.q. stedelijk gebied afneemt. Een transformatie naar woningbouw is dan een logische keuze.

De opgave voor woningbouw ligt in de regio Zuidwest op ongeveer 3.700 woningen van 2010 tot 2020 volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe, maart 2012. Dit wijkt af van de bevolkingsprognose XVII van de provincie van augustus 2009. Deze prognose is verwerkt in de Omgevingsvisie van de provincie waarbij wordt uitgegaan van een woningbouwproductie voor de regio Zuidwest Drenthe van 5.100 woningen van 2008 tot 2020.
Gelet op deze ontwikkelingen is het belangrijk om woningbouwprogramma's in een bovenlokaal perspectief te bezien. Van belang is om concurrentie zo veel mogelijk te voorkomen en de diversiteit in het regionale aanbod te vergroten of om de verscheidenheid in het bestaande aanbod te benutten. Zijn er niet te veel plannen in uitvoering dan wel in voorbereiding en is de planontwikkeling mogelijk gemaakt op de juiste locatie binnen het gewenste woonmilieu?

Binnen de regio Zuidwest Drenthe zijn tot op heden nog geen regionale afspraken gemaakt in het kader van woningbouw.
Als reactie hierop hebben de vier gemeenten in de regio Zuidwest Drenthe, Meppel, De Wolden, Westerveld en Hoogeveen, de wens uitgesproken tot een Regionale Woonvisie te komen.
Gekozen wordt voor een groeimodel, om te groeien naar het gewenste resultaat. De vier gemeenten binnen de regio zijn elk individueel bezig met het opstellen van eigen woonbeleid of is recent nieuw woonbeleid vastgesteld.
Het groeimodel is gericht op afstemming. Afstemming die beoogt het voorkomen van concurrentie en die woningbouw genereert die aansluit bij de regionale woonvraag.

Het groeimodel is dan de aangewezen weg om te starten met het bereiken van overeenstemming over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Zuidwest Drenthe.
De eerste stap naar een Regionale Woonvisie is het bepalen van de gezamenlijke woningbouwopgave in de regio. De eerste opgave is afstemming van de kwantitatieve

programmering (nieuwbouw/ transformatie) en de kwalitatieve programmering (doelgroepen / woonmilieus) voor de periode tot 2020, in samenhang met de demografische ontwikkelingen.
Dus afstemming in plaats van concurrentie, waarbij de vier gemeenten de verantwoordelijkheid behouden over het eigen woonbeleid.
Uitvoering van het project draagt bij aan de bewustwording van de problematiek binnen de verschillende gemeenten, het uitwisselen van informatie tussen de gemeenten en het elkaar ondersteunen bij het uitvoeren van het woonbeleid.

1.2 Proces afstemmen regionale woonvisie

De werkzame wooncorporaties in Zuidwest Drenthe overzien de ontwikkelingen in een regionale woningmarkt. Hun bijdrage aan een regionale Woonvisie is daarbij ook van evident belang. Bij de totstandkoming van deze regionale woonvisie zijn de regionaal actieve corporaties direct betrokken. Per fase in het proces van de totstandkoming van de visie hebben de corporaties meegedacht en als klankbord gefunctioneerd.
Ook de provincie is direct betrokken bij de totstandkoming van de visie, zowel bestuurlijk als ambtelijk. De woonopgave is primair een verantwoordelijkheid van de regio en de daartoe behorende gemeenten. De provincie heeft in het Omgevingsbeleid vastgelegd dat de regio's binnen Drenthe tot een regionale woonvisie komen. Bij het opstellen van deze Regionale Woonvisie worden de richtlijnen van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe, in acht genomen. De provincie toets de binnen de regio gemaakte afspraken aan het provinciaal belang.

Figuur 1 Indeling van de provincie Drenthe in regio's en stedelijke en landelijke gemeenten

1.3 Opbouw Regionale Woonvisie

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de plaatselijke situatie op het gebied van woningmarkt en bevolkingssamenstelling per gemeente als schets van de regio. Ook wordt de bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de komende jaren in beeld gebracht.
Daarnaast wordt kort weergegeven tot welke woningbouw de gemeenten zijn gekomen en welke plancapaciteit aanwezig is, dit in relatie tot de bevolkingsprognose.
Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader van de vier gemeenten in de regio Zuidwest Drenthe. Hierin wordt kort beschreven welk beleid van toepassing is binnen de vier gemeenten, en dat als basis dient voor de Regionale Woonvisie.
In hoofdstuk 4, het uitvoeringsprogramma, worden de keuzes en actiepunten benoemd om tot de volgende stap in het proces – de afstemming van het woningbouwprogramma tot 2020 - van de Regionale Woonvisie te komen.

2. Schets van de regio Zuidwest Drenthe

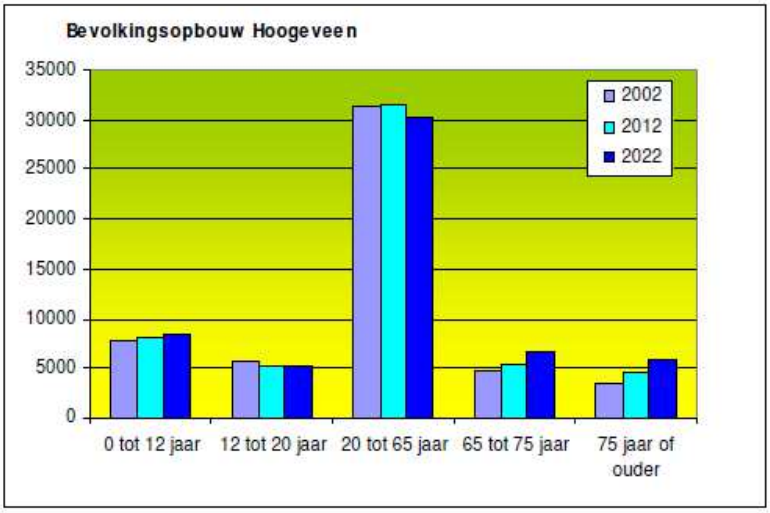
We schetsen hier in het kort de bevolkingssamenstelling per gemeente en de plaatselijke situatie op de woningmarkt.

2.1 Bevolkingsontwikkeling

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Index %
														'12 / 00
Aa en Hunze	24.824	25.208	25.552	25.305	25.218	25.329	25.507	25.563	25.598	25.675	25.563	25.785	25.733	103,7%
Assen	58.445	59.006	60.230	61.577	61.925	62.755	63.383	64.391	65.487	66.369	66.857	67.177	67.217	115,0%
Borger-Odoorn	26.201	26.298	26.333	26.440	26.360	26.327	26.303	26.297	26.201	26.151	26.072	25.941	25.819	98,5%
Coevorden	34.821	35.502	35.756	36.008	36.220	36.086	36.135	36.040	35.993	35.887	36.121	36.067	35.871	103,0%
Emmen	105.972	107.422	108.367	108.198	108.354	108.617	108.589	108.832	109.151	109.441	109.491	109.259	108.856	102,7%
Midden-Drenthe	32.394	32.813	32.691	32.826	32.806	32.984	33.282	33.545	33.587	33.560	33.560	33.581	33.549	103,6%
Noordenveld	30.740	30.959	31.565	31.936	32.129	31.712	31.573	31.439	31.253	31.075	30.808	30.794	30.941	100,7%
Tynaarlo	31.508	31.752	31.865	31.998	32.203	32.301	31.977	31.731	31.974	32.236	32.408	32.450	32.330	102,6%
Drenthe	469.806	474.506	478.799	481.254	482.415	483.369	484.481	486.197	488.135	489.918	490.981	491.411	490.698	104,4%
Noord-Drenthe	177.911	179.738	181.903	183.642	184.281	185.081	185.722	186.669	187.899	188.915	189.196	189.787	189.770	106,7%
Zuidoost-Drenthe	166.994	169.222	170.456	170.646	170.934	171.030	171.027	171.169	171.345	171.479	171.684	171.267	170.546	102,1%
Hoogeveen	52.790	52.782	53.186	53.312	53.663	53.886	54.150	54.383	54.468	54.652	54.805	54.844	54.860	103,9%
Meppel	29.652	30.037	30.221	30.588	30.651	30.397	30.539	31.087	31.536	32.026	32.378	32.511	32.575	109,9%
Westerveld	18.888	18.943	19.158	19.097	19.036	19.131	19.256	19.287	19.333	19.302	19.342	19.365	19.188	101,6%
De Wolden	23.571	23.784	23.875	23.969	23.850	23.844	23.787	23.602	23.554	23.544	23.576	23.637	23.759	100,8%
Zuidwest-Drenthe	124.901	125.546	126.440	126.966	127.200	127.258	127.732	128.359	128.891	129.524	130.101	130.357	130.382	104,4%

Tabel 1 Ontwikkeling bevolking per gemeenten in Drenthe in de periode 2000 – 2012

De groei van de bevolking van de gemeente Meppel ligt boven het gemiddelde in Drenthe. Ook in de andere gemeenten binnen Zuidwest Drenthe heeft groei van het aantal inwoners plaatsgevonden ten opzichte van de periode 2000 tot 2010, maar is onder de gemiddelde groei van Drenthe als totaal gebleven.



Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

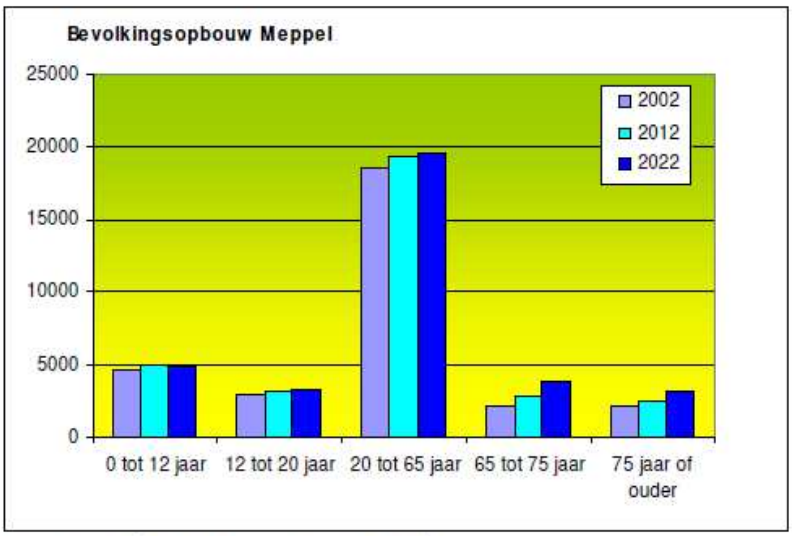
Bevolkingsopbouw Hoogeveen					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	7908	8049	8383	101,8	106,0
12 tot 20 jaar	5691	5264	5185	92,5	91,1
20 tot 65 jaar	31420	31600	30223	100,6	96,2
65 tot 75 jaar	4620	5451	6612	118,0	143,1
75 jaar en ouder	3547	4496	5878	126,8	165,7
Totaal	53186	54860	56.281	103,1	105,8

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De gemeente Hoogeveen groeide de afgelopen jaren beheerst, van ruim 53.100 inwoners in 2002 naar ruim 54.800 inwoners in 2012. De prognose van de provincie gaat uit van verdere groei naar bijna 56.300 inwoners in 2022.

De groei van het aantal inwoners geldt niet voor alle leeftijdsgroepen. De leeftijdsgroep 12 tot 20 jaar is al teruggelopen over de periode 2002 tot 2012. De krimp van deze leeftijdsgroep zet de komende tien jaar nog heel beperkt door. Ook gaat de groep 20 tot 65 jaar, de beroepsbevolking, de komende tien jaar afnemen.

De groep 0 tot 12 jaar blijft de komende 10 jaar nog groeien. Dit is een ontwikkeling die niet past in het landelijk beeld. Daar is ontgroening sterk zichtbaar. De vergrijzing binnen de gemeente Hoogeveen past wel in het landelijk beeld. Vooral de groep 75 jaar en ouder gaat de komende tien jaar fors toenemen.



Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

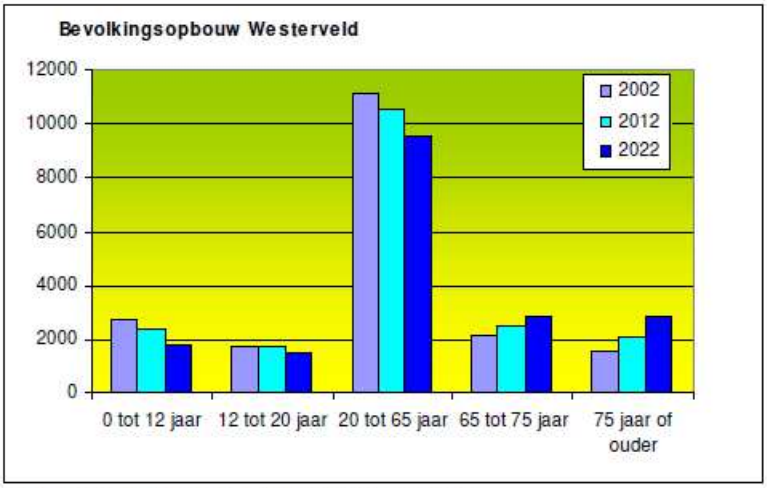
Bevolkingsopbouw Meppel					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	4531	4914	4821	108,5	106,4
12 tot 20 jaar	2931	3052	3256	104,1	111,1
20 tot 65 jaar	18521	19338	19611	104,4	105,9
65 tot 75 jaar	2139	2856	3811	133,5	178,2
75 jaar en ouder	2099	2415	3083	115,1	146,9
Totaal	30221	32575	34.582	107,8	114,4

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De gemeente Meppel telde op 1 januari 2012 ruim 32.500 inwoners. Tien jaar eerder telde Meppel nog ruim 30.000 inwoners. De groei in de afgelopen 10 jaar deed zich vooral vanaf 2006 voor. Dit is een groei met gemiddeld circa 250 inwoners per jaar.

Meppel bleek in groei-jaren vooral in trek bij gezinnen met kinderen (ouders 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar), en ook 50- en 65-plussers. De oudere groep blijkt echter ongeacht woningbouwplanning wel naar Meppel toe te komen. Meppel verliest in vergelijking met andere plaatsen met weinig / geen hoger onderwijs per saldo nauwelijks inwoners in de leeftijd tussen 15 en 25 jaar. Met iets meer detail: mensen tussen 20 en 25 jaar kwamen per saldo in Meppel wonen.

De komende jaren is er vooral sprake een behoorlijke vergrijzing van de Meppelse bevolking, en maar beperkte ontgroening. De leeftijdsgroepen tot 35 jaar nemen in omvang nog iets toe.
De groei van de 55-plussers is vooral groot tot 2026. In de eerste jaren (tot 2021) doet de groei zich voor in de leeftijdsgroep tot 75 jaar (2011-2021: +1.580 inwoners; een groei van 23%). Vanaf 2021 is de groei het grootst bij 75-plussers.



Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

Bevolkingsopbouw Westerveld					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	2670	2356	1791	88,2	67,1
12 tot 20 jaar	1754	1721	1482	98,1	84,5
20 tot 65 jaar	11088	10546	9593	95,1	86,5
65 tot 75 jaar	2099	2524	2826	120,2	134,6
75 jaar en ouder	1547	2041	2841	131,9	183,6
Totaal	19158	19188	18.533	100,2	96,7

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De gemeente Westerveld telde op 1 januari 2012 bijna 19.200 inwoners. Tien jaar eerder telde Westerveld nog ruim 19.100 inwoners. Er is sprake van een gestage groei. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Kalterbroeken in Diever en de toestroom van inwoners door het azc Geeuwenbrug. Het azc is overigens 1 december 2011 gestopt dus is een groot aantal inwoners is uit de gemeente vertrokken. Westerveld is een gemeente waarin een grote groep mensen de komende jaren vergrijsd (grote groep 65-75 jarigen) en ontgroening is aan de orde. Na 2020 is de grote groep 55+ uitgestroomd en aan de onderkant (natuurlijke aanwas) komt er minder bij.

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

Bevolkingsopbouw De Wolden					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	3823	3156	2515	82,6	65,8
12 tot 20 jaar	2352	2488	2157	105,8	91,7
20 tot 65 jaar	13905	13351	12491	96,0	89,8
65 tot 75 jaar	2117	2585	3302	122,1	156,0
75 jaar en ouder	1678	2179	2873	129,9	171,2
Totaal	23875	23759	23.338	99,5	97,8

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

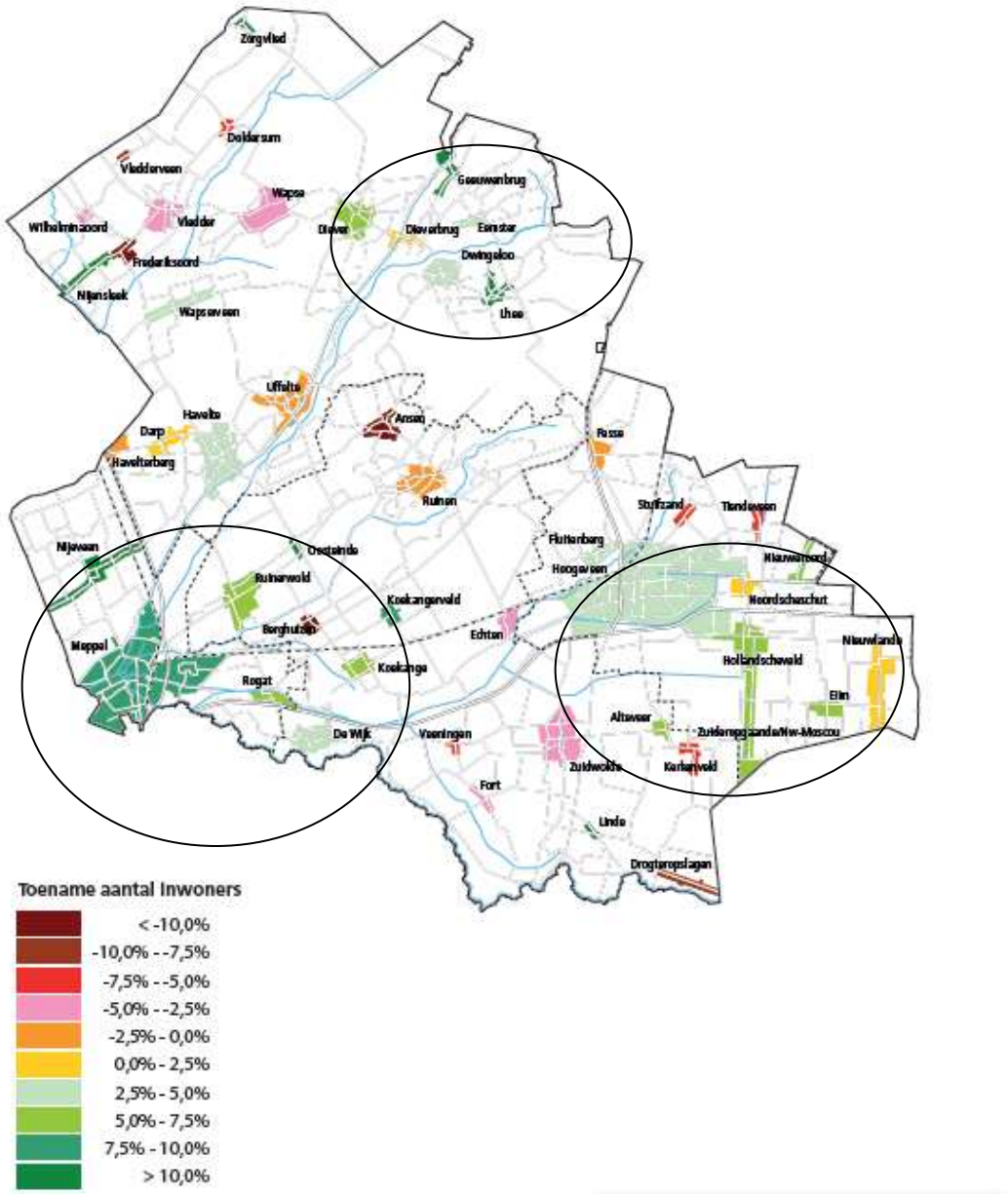
De tabellen laten zien dat de omvang van de bevolking van De Wolden volgens de prognose de komende decennia zal afnemen. Waar in 2002 de gemeente nog ruim 23.800 inwoners telde, zal dit in 2022 zijn afgenomen tot bijna 23.300.
Naast de kwantitatieve afname van de bevolking zien we ook vergrijzing. Een afname van de bevolking betekent niet automatisch ook een afname van de woningbehoefte. Door de gezinsverdunning blijft de omvang van de woningbehoefte tot 2020 toenemen, daarna gaat hij voorzichtig afnemen.

Figuur 2 toename aantal inwoners per 1.000 van de gemiddelde bevolking in de periode 2010 – 2039

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aa en Hunze	25.600	25.700	25.400	25.100	24.600	24.100	23.300
Assen	66.900	68.900	71.300	73.400	75.200	76.500	77.500
Borger-Odoorn	26.100	25.600	25.100	24.500	23.800	22.900	21.900
Coevorden	36.100	35.700	35.200	34.400	33.400	32.300	30.900
Emmen	109.500	108.800	108.200	107.300	105.800	103.700	101.000
Hoogeveen	54.800	55.400	56.100	56.500	56.700	56.700	56.500
Meppel	32.400	33.200	34.200	35.100	35.900	36.500	37.000
Midden-Drenthe	33.600	33.500	33.400	33.300	33.000	32.500	31.800
Noordenveld	30.800	30.700	30.100	29.400	28.700	27.900	26.800
Tynaarlo	32.400	32.200	31.800	31.300	30.600	29.700	28.700
Westerveld	19.300	19.000	18.700	18.300	17.800	17.200	16.500
De Wolden	23.600	23.700	23.400	23.200	22.800	22.200	21.400
Drenthe	491.000	492.400	492.900	491.600	488.300	482.200	473.200
Noord-Drenthe	189.300	191.000	192.000	192.500	192.100	190.700	188.100
Zuidoost-Drenthe	171.700	170.100	168.500	166.200	163.000	158.900	153.800
Zuidwest-Drenthe	130.100	131.300	132.400	133.100	133.200	132.600	131.400

Figuur 3 Prognose inwonertallen per 1 januari (afgerond op 100-tallen)

Tot 2020 neemt het aantal inwoners in de gehele provincie Drenthe volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie toe. De verwachting is dat in Zuidwest Drenthe de groei aanhoudt tot 2030. De bevolkingsprognose XVII gaf voor de inwonersontwikkeling in de regio Zuidwest een positiever beeld. Dit verschil wordt sterk beïnvloed door migratieprognoses.



Figuur 4 Bevolkingsontwikkeling in Zuidwest Drenthe, periode 2000 – 2010, bron cbs

In bovenstaand overzicht is verwerkt waar het aantal inwoners per kern in zuidwest Drenthe is gedaald of gestegen. In de regio zijn drie gebieden (in de cirkels) te onderscheiden waar het aantal inwoners is gegroeid. Dat zijn de volgende gebieden:

- De kern Diever en de kernen in de regio die daar ten oosten van zijn gelegen, zoals Dwingeloo, Lhee en Geeuwenbrug.
- De kern Hoogeveen, Fluitenberg en de kernen in de regio die daar ten oosten van zijn gelegen, zoals Hollandscheveld, Noordscheschut en Elim.
- De kern Meppel, Nijeveen en de kernen in de regio die daar ten oosten van zijn gelegen tot de kern, zoals Ruinerwold, Koekange en De Wijk.

Binnen de overige kernen is een daling van het aantal inwoners zichtbaar, op een aantal kleine kernen na.

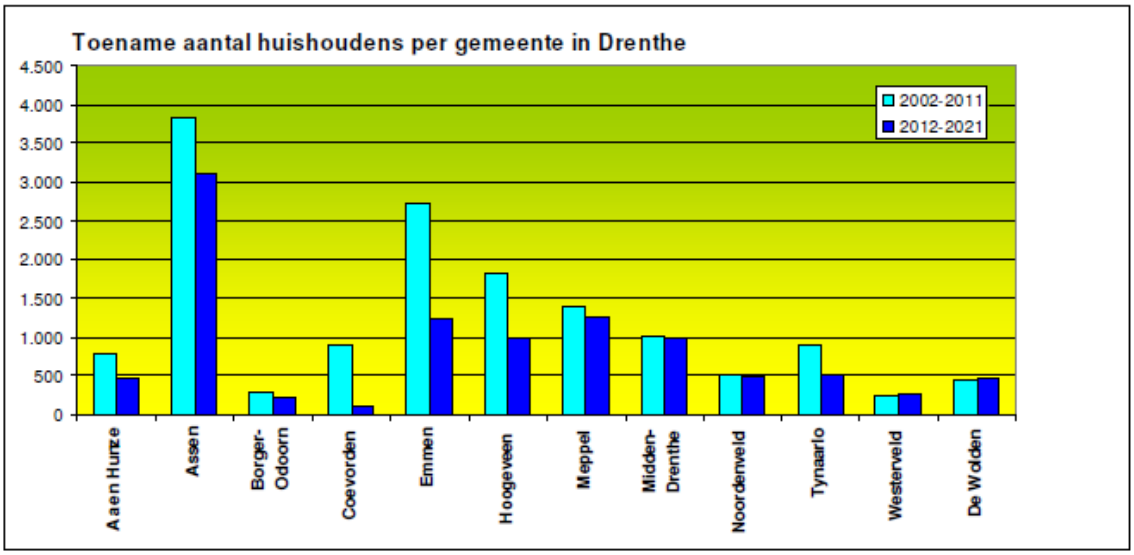
2.2 Huishoudensontwikkeling

gemeente	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	index '11/'00
Aa en Hunze	9.988	10.174	10.318	10.277	10.290	10.374	10.496	10.595	10.671	10.783	10.829	11.188	112,0%
Assen	24.834	25.050	25.580	26.047	26.270	26.704	27.108	27.631	28.330	28.811	29.229	29.459	118,6%
Borger-Odoorn	10.493	10.585	10.621	10.658	10.628	10.680	10.737	10.789	10.818	10.880	10.896	10.921	104,1%
Coevorden	14.021	14.396	14.603	14.726	14.939	14.903	15.025	15.097	15.133	15.205	15.416	15.420	110,0%
Emmen	43.995	44.748	45.151	45.135	45.403	45.790	46.090	46.495	46.983	47.485	47.745	47.885	108,8%
Midden-Drenthe	12.642	12.998	13.104	13.181	13.190	13.290	13.456	13.603	13.663	13.761	13.921	13.972	110,5%
Noordenveld	12.449	12.610	12.964	13.188	13.354	13.263	13.204	13.229	13.276	13.258	13.226	13.196	106,0%
Tynaarlo	12.433	12.628	12.732	12.920	13.091	13.193	13.089	13.094	13.277	13.397	13.526	13.598	109,4%
Drenthe	191.301	194.105	196.497	198.078	199.425	200.655	202.143	204.126	206.146	208.025	209.754	210.866	110,2%
Noord-Drenthe	72.346	73.460	74.698	75.613	76.195	76.824	77.353	78.152	79.217	80.010	80.731	81.413	112,5%
Zuidoost-Drenthe	68.509	69.729	70.375	70.519	70.970	71.373	71.852	72.381	72.934	73.570	74.057	74.226	108,3%
Hoogeveen	21.028	21.149	21.407	21.680	21.835	22.036	22.277	22.613	22.763	22.903	23.111	23.100	109,9%
Meppel	12.568	12.718	12.843	13.118	13.203	13.085	13.237	13.514	13.698	13.930	14.146	14.271	113,6%
Westerveld	7.815	7.871	7.991	7.899	7.901	7.978	8.050	8.101	8.155	8.177	8.229	8.311	106,3%
De Wolden	9.035	9.178	9.183	9.249	9.321	9.359	9.374	9.365	9.379	9.435	9.480	9.545	105,6%
Zuidwest Drenthe	50.446	50.916	51.424	51.946	52.260	52.458	52.938	53.593	53.995	54.445	54.966	55.227	109,5%

Tabel 2 Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeenten in de periode 2000 – 2011

De huishoudensontwikkeling in de gemeente Meppel ligt boven het gemiddelde van de groei in Drenthe van 110,2%. De gemeenten De Wolden, Westerveld en Hoogeveen liggen onder de gemiddelde groei van het aantal huishoudens in de provincie.

De huishoudensontwikkeling vertoont binnen Drenthe en de regio Zuidwest een verschillend beeld. In onderstaande tabel is zichtbaar dat in de stedelijk gemeenten de huishoudensontwikkeling zich langer doorzet dan in de landelijke gemeenten. Vanaf 2030 daalt het aantal huishoudens in de plattelandsgemeenten volgens de prognose van de provincie. In de stedelijke gemeenten is dan nog een kleine groei van het aantal huishoudens zichtbaar.
De huishoudensontwikkeling geeft een ander beeld dan de bevolkingsontwikkeling zoals eerder (pag. 7) al in beeld is gebracht. Terwijl het aantal huishoudens blijft groeien in de periode 2010 tot 2040, is de verwachting dat het aantal inwoners stagneert per 2030. De groei van de huishoudens hangt samen met de vergrijzing en de individualisering, dus meer alleenstaanden.



Bron: bevolkingsprognose XVIII prov. Drenthe, 2012

De huishoudensontwikkeling in de provincie Drenthe gaat de komende tien jaar minder snel groeien dan de afgelopen tien jaar.
De migratietrend is van invloed geweest op de bevolkingsprognose van de provincie. De trend is gebaseerd op het migratiesaldo over de periode 2005 – 2011. Er zijn twee scenario's berekend, een hoog en laag scenario. Binnen de regio Zuidwest is voor de gemeenten Meppel , De Wolden en Westerveld het scenario hoog doorberekend in de huishoudensprognose en voor Hoogeveen het scenario laag. Dit heeft direct gevolgen voor omvang van de bevolkingsontwikkeling.

	laag	hoog
Aa en Hunze	0	30
Assen	300	350
Borger-odoorn	-80	-50
Coevorden	-80	-40
Emmen	-50	0
Hoogeveen	-90	-40
Meppel	100	160
Midden-Drenthe	10	30
Noordenveld	-60	-40
Tynaarlo	60	100
Westerveld	0	20
De Wolden	0	40
Drenthe	110	560

Figuur 5 Migratie scenario's per gemeente (rood is trendberekening voor bevolkingsprognose).
Bron provincie Drenthe

Onderstaand is de huishoudensontwikkeling per gemeente in Drenthe in beeld gebracht.
De gemeenten Meppel en Hoogeveen blijven groeien tot 2040. Voor de gemeenten Westerveld en De Wolden is voornamelijk na 2030 een sterke daling van het aantal huishoudens geprognosticeerd.

Voor de gemeente Hoogeveen kan nog aangegeven worden dat de huishoudensontwikkeling na 2030 maar minimaal is. Dit kan verklaard worden door naast het stedelijk karakter van de gemeente, dat ook het plattelandskarakter met de dorpen sterk aanwezig is.
De bevolkingsprognose XVII geeft voor huishoudensontwikkeling in de regio Zuidwest een positiever beeld. Dit verschil wordt sterk beïnvloed door migratieprognoses.

	2010	2020	2030	2040
Aa en Hunze	10.829	11.480	11.630	11.170
Assen	29.229	31.900	34.620	36.210
Borger-Odoorn	10.896	11.080	11.030	10.280
Coevorden	15.416	15.590	15.380	14.300
Emmen	47.745	48.920	48.900	46.850
Hoogeveen	23.111	24.030	24.570	24.580
Meppel	14.146	15.260	16.260	16.860
Midden-Drenthe	13.921	14.920	15.520	15.300
Noordenveld	13.226	13.910	13.780	13.140
Tynaarlo	13.526	14.060	14.320	13.810
Westerveld	8.229	8.420	8.340	7.770
De Wolden	9.480	10.020	10.110	9.530
Drenthe	209.754	219.590	224.460	219.800
Stedelijke gemeenten	114.231	120.100	124.300	124.500
Landelijke gemeenten	95.523	99.500	100.100	95.300
Noord-Drenthe	80.731	86.300	89.900	89.600
Zuidoost-Drenthe	74.057	75.600	75.300	71.400
Zuidwest-Drenthe	54.966	57.700	59.300	58.700

Figuur 6 Aantal huishoudens per gemeente

Voor de regio Zuidwest Drenthe betekent dit een groei van het aantal huishoudens voor de periode 2010 – 2020 van 2.734. Dit is de periode die van belang is voor deze Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe.
De huishoudensontwikkeling is niet één op één te vertalen naar toename woningvoorraad. Om tot de daadwerkelijke toename voor de regio Zuidwest Drenthe van de woningvoorraad te komen wordt rekening gehouden met kernindicatoren. De huishoudensprognose wordt op voorstel van de provincie vervolgens verhoogd met deze kernindicatoren. Het gaat om de volgende indicatoren:

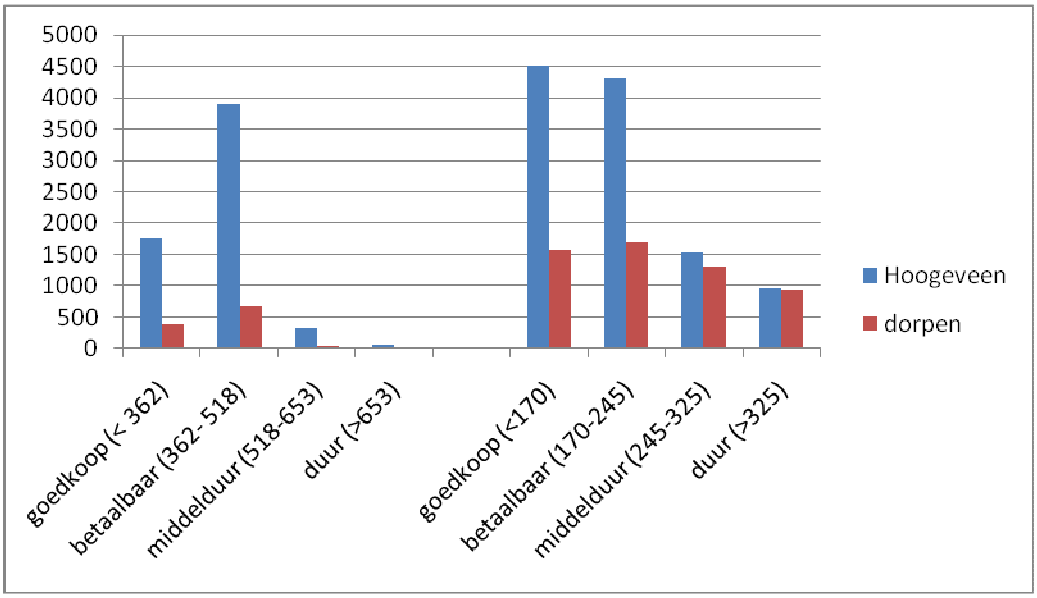
- Totaal in tehuizen
- Urgente semi starters
- Urgente woningverlaters,
- Vrijwillig in niet woning
- Gewenste (frictie) leegstand
- Woning ongeschikt voor bewoning.

De toename van de woningvoorraad komt in de periode van 2010 – 2020 uit op een streefprogramma van 3.710 woningen voor de regio Zuidwest Drenthe. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de verdeling van dit streefprogramma per gemeente.

2.3 Samenstelling woningvoorraad

Woningvoorraad Hoogeveen

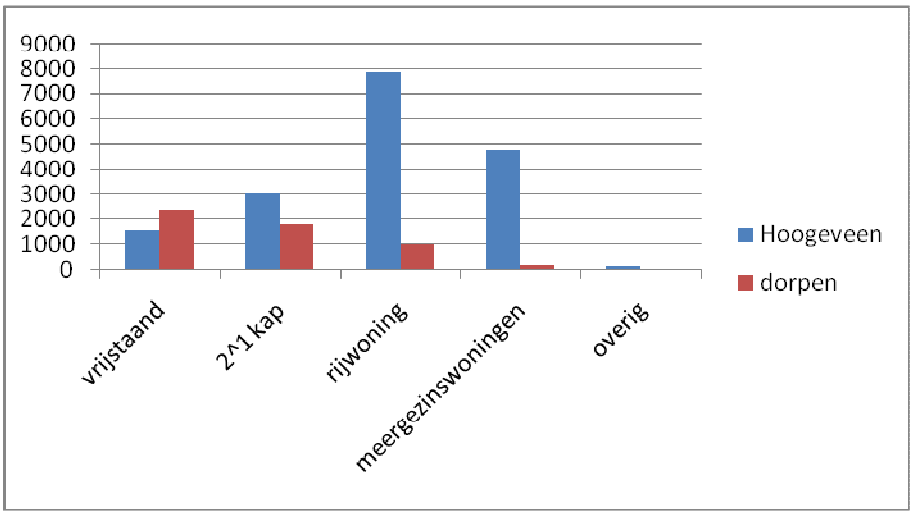
De woningvoorraad in de gemeente Hoogeveen wordt verdeeld tussen stedelijk/Hoogeveen en platteland/dorpen en landelijk gebied. Verder wordt een onderverdeling gemaakt naar huur en koop, prijsklasse en type.



Figuur 7 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011

In de linker kolom wordt de huurvoorraad van de wooncorporaties weergegeven. In de rechter kolom is de de koopvoorraad inclusief particuliere verhuurders en institutionele beleggers opgenomen.

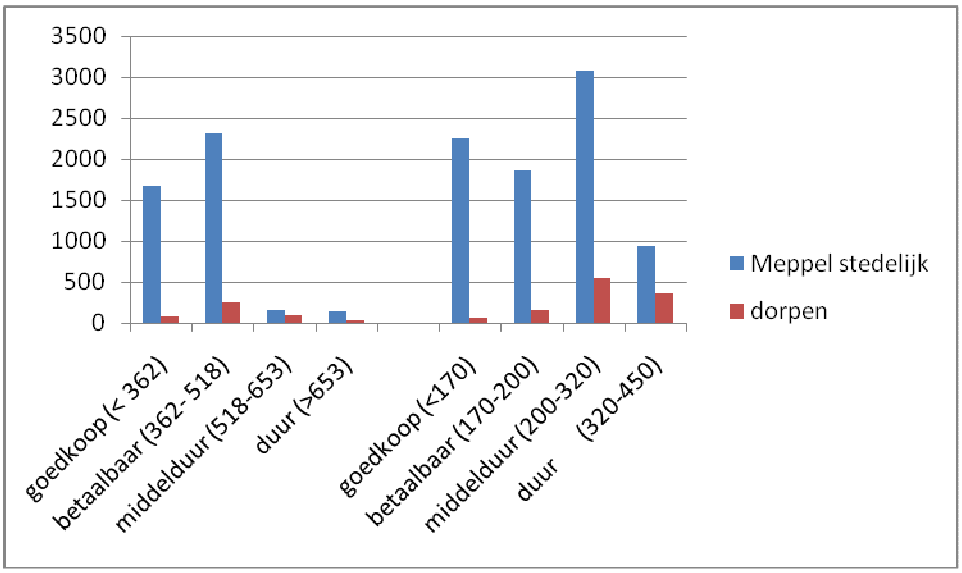
Figuur 8 Hoogeveen, Erflanden. Foto Gerrit Boer



Figuur 9 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011

De huurvoorraad in de kern Hoogeveen is aanmerkelijk groter dan in de dorpen. Van de totale voorraad in de kern Hoogeveen is 36% sociale huur. In de dorpen is die 18%. Voor een corporatiehuurwoning of een goedkope koopwoning zijn mensen grotendeels aangewezen op de kern Hoogeveen. De dorpen kennen juist een hoog aandeel middeldure en dure koopwoningen, hoewel er ook een substantieel aanbod is aan betaalbare woningen in de dorpen.
De verdeling valt samen met de typen woningen in de koopsector: in de dorpen bestaat 44% van de koopvoorraad uit vrijstaande woningen, en nog eens een derde uit tweekappers. In Hoogeveen zien we juist dat ongeveer 45% van de koopsector uit rijwoningen bestaat, 28% uit meergezinswoningen, ruim 17% uit tweekappers en slechts 9% vrijstaand.

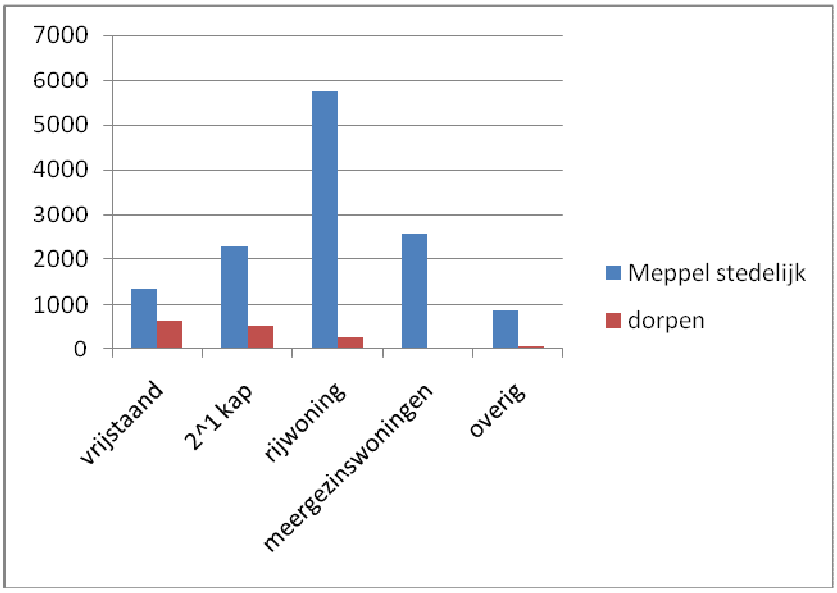
<u>Woningvoorraad Meppel</u>
De woningvoorraad in Meppel wordt verdeeld tussen stedelijk/Meppel en platteland/dorpen en landelijk gebied. Verder wordt een onderverdeling gemaakt naar huur en koop, prijsklasse en type.



Figuur 10 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011

De in de linkerkolom aangegeven huurvoorraad is aanmerkelijk groter in de kern Meppel dan in de dorpen. De grote voorraad goedkope huurwoningen is nadrukkelijk aanwezig in de kern Meppel. De in de rechterkolom weergegeven koopvoorraad kenmerkt zich door een grote voorraad in het middelduur segment.

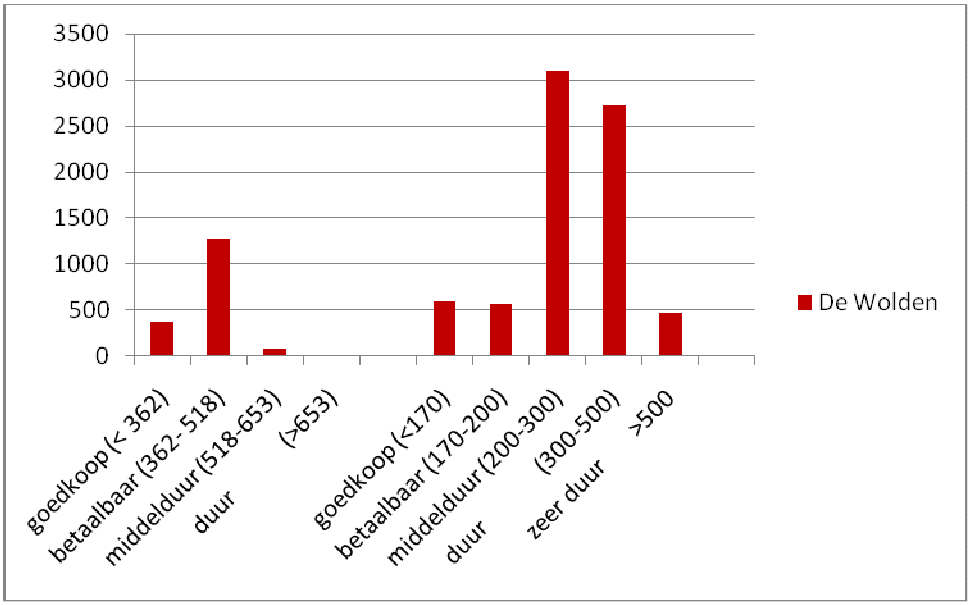
Figuur 11 Meppel, Berggierslanden



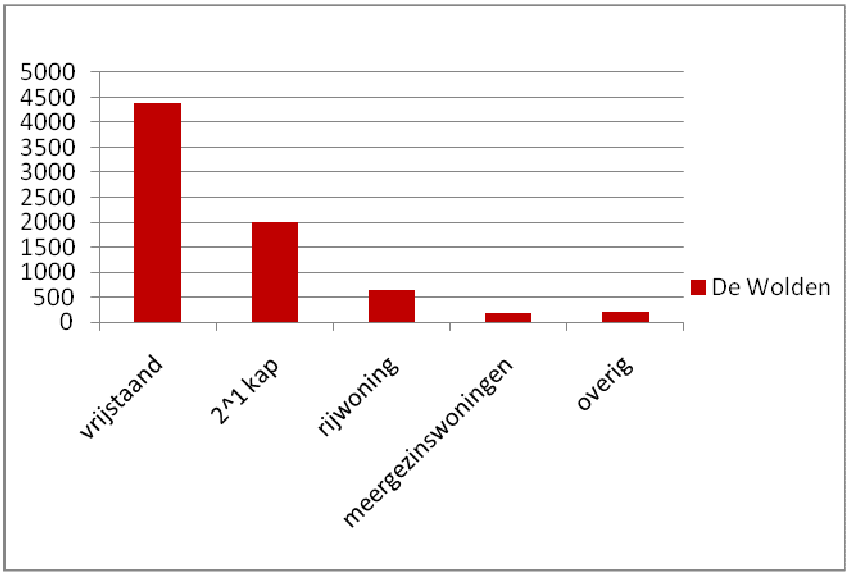
Figuur 12 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011

De samenstelling van de woningvoorraad is redelijk evenwichtig opgebouwd. Met name de voorraad rijwoningen is in de kern Meppel sterk vertegenwoordigd.

Woningvoorraad De Wolden



Figuur 13 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011



Figuur 14 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011

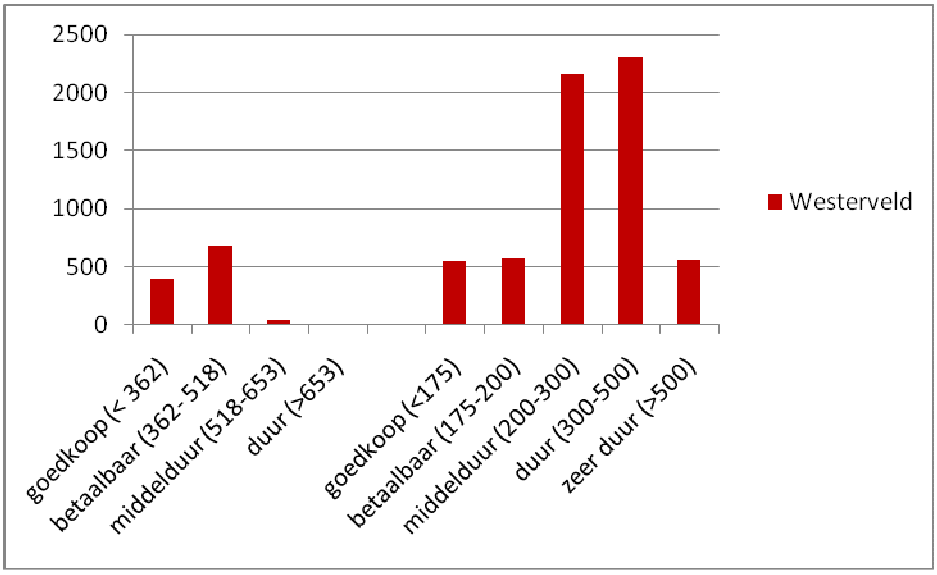
Duidelijk zichtbaar is het grote aanbod in vrijstaande en 2ˆ1 kapwoningen in het middeldure en dure segment. Het aandeel koopwoningen is aanzienlijk groter dan het aantal huurwoningen in vergelijking met Hoogeveen en Meppel .

Woningvoorraad Westerveld

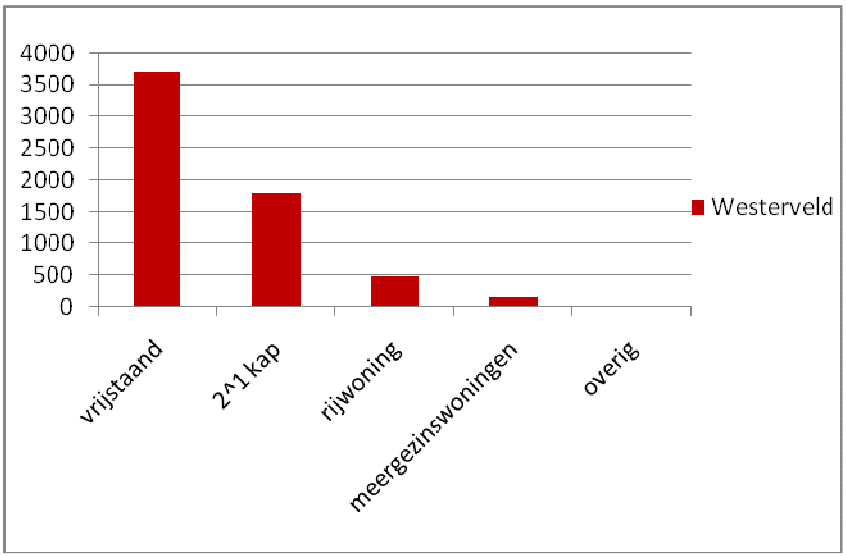
De woningvoorraad in Westerveld behoort tot het platteland/dorp. Westerveld kent geen stedelijke gebieden.

Figuur 15 Landelijk wonen gemeente Westerveld

In onderstaande figuur is de samenstelling weergegeven. In de linker kolom de huursector en rechts de koopsector. In de koopsector springt de middeldure en dure sector er uit. Dit is niet verwonderlijk omdat de grootste voorraad ligt in de 2-1 kap en vrijstaande (ook boerderijen in het landelijk gebied).



Figuur 16 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011



Figuur 17 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011

De vrijstaande en 2-1 kap woningen springen er uit. Er zijn in Westerveld relatief weinig rijenwoning en/of appartementen.
In het algemeen is zichtbaar dat vooral in de plattelands gemeenten het aandeel sociale huursector aanmerkelijk kleiner is dan in de gemeenten Meppel en Hoogeveen. Ook het aandeel vrijstaande woningen is in verhouding sterker aanwezig in de plattelands gemeenten en daarmee gekoppeld aan het dure segment in de koopsector.

2.4 Woningbouwplannen

2.4.1 Inleiding

In de regio Zuidwest Drenthe zijn veel woningbouwplannen in voorbereiding dan wel in uitvoering. In deze paragraaf wordt de aanwezige plancapaciteit binnen de vier gemeenten in Zuidwest in beeld gebracht.

2.4.2 Gerealiseerde woningbouw 2010 en 2011

In onderstaande tabel 1 is de woningbouwproductie over de jaren 2010 en 2011 uitgewerkt. De reguliere toevoeging over die periode van ruim 600 woningen moet worden beschouwd als een deel van de woningbouwopgave tot 2020.

Gemeenten	Informatie gemeenten (netto)	streekkernen	dorpen
De Wolden	67		67
Hoogeveen	235	198	37
Meppel	254	252	2
Westerveld	79*		79*
Totaal	635	450	185

Tabel 3 Gerealiseerde woningbouw 2010 en 2011

*Op basis van informatie CBS

2.4.3 Plancapaciteit tot 2020

Zoals eerder aangegeven zijn er veel woningbouwplannen in voorbereiding of uitvoering. Het gaat om een totaal van zowel harde, tussen als zachte plannen. Het is wenselijk om binnen de regio te monitoren of dit totaal aan plannen uitstijgt boven de gewenste toevoeging. Zoals in de inleiding (hoofdstuk 1) wordt aangegeven, wordt geprobeerd concurrentie en een overaanbod van woningbouwplannen te voorkomen en diversiteit in de regio te vergroten.

Over de periode 2011 tot 2020 zijn alle woningbouwplannen binnen de regio Zuidwest Drenthe in beeld gebracht. In de achterliggende periode is de planontwikkeling doorgegaan. Er is plancapaciteit verschoven van de tussenfase naar de hardefase. Ook zijn er woningbouwplannen herontwikkeld. Een bijstelling kan van invloed zijn op het totaal aan plannen per gemeente.
In bijlage 2 is het onderscheid in de verschillende fases in beeld gebracht. Deze indeling is ook afgestemd op de indeling van de provincie.

Gemeenten	bouw			sloop	totaal
	zacht	tussen	hard		
De Wolden	218	186	405	110	699
Hoogeveen	685 [85]	997 [385]	492 [79]	318 [11]	1856 [538]
Meppel	510	1210 [120]	595	133	2182 [120]
Westerveld	70	104	328	56	446
totaal	1483	2497	1820	617	5183

Tabel 4 Plancapaciteit reguliere woningbouw 2011 tot 2020, peildatum 1 januari 2011.
NB. Tussen [ ] betreft de capaciteit van de dorpen van de streekkernen van het totaal.

2.4.4 Regionale afstemming

Een belangrijke doelstelling geformuleerd binnen deze Regionale Woonvisie is komen tot regionale afstemming. Afstemming die beoogt het voorkomen van concurrentie en die woningbouw genereert die aansluit bij de regionale woonvraag.

Het ambtelijk regionaal overleg tussen de vier gemeenten wordt gebruikt om de voortgang van de planontwikkeling binnen de regio af te stemmen. Bij het opstellen van de Regionale Woonvisie is 1 januari 2011 als uitgangspunt genomen. Alle bestemmingsplancapaciteit is vanaf 1 januari 2011 in beeld gebracht, in welke fase de planvorming verkeert. Dit is in tabel 4 bovenstaand weergegeven. Elk conceptbestemmingsplan voor reguliere woningbouw, dat in de tussenfase wordt voorbereid, wordt afgewogen of het plan past binnen het eigen woonbeleid van de betreffende gemeente en geen concurrentie binnen de regio tot gevolg heeft. Een overzicht van planontwikkeling is als bijlage 3 aan de regionale woonvisie toegevoegd. In dit overzicht staan de (concept-)bestemmingsplannen die in het ambtelijk regionaal overleg zijn afgestemd.
Bij de afweging van de plannen is geconstateerd dat de plannen passen binnen de gemeentelijke woonvisies, er geen sprake is van concurrerende woonmilieus en dat de toe te voegen plancapaciteit het regionale streefprogramma niet overstijgt.

De planontwikkeling is per gemeente uitgewerkt in een kwalitatieve beschrijving (bijlage 1). De planontwikkeling is alleen voor de harde- en tussenfases uitgewerkt. In deze kwalitatieve beschrijving is de planontwikkeling uitgewerkt naar woningtype en prijsklasse. Voor harde plancapaciteit kan dit deels onvoldoende in beeld worden gebracht. Dit wordt veroorzaakt door de planvorm en de datering van het bestemmingsplan. Het kunnen bestemmingsplannen betreffen van een oudere datum, die globaal van opzet zijn met uitwerkingsbepalingen. Het is dan nog onduidelijk naar welk woningtype en prijssegment de voorkeur uit gaat.
Planvorming in de tussenfase geeft een indicatief programma weer. Het programma kan nog wijzigen in het proces naar een onherroepelijk bestemmingsplan. Daarnaast kan bij realisatie van de woningen nog verandering optreden om aan te sluiten op de vraag uit de markt. Dit pleit voor het opstellen van flexibele plannen.

De verkregen informatie wordt gebruikt om te vergelijken of er binnen een bepaald type of prijsklasse te veel of te weinig woningbouw staat gepland binnen de regio, aansluitend op de vraag. Ook de verhuisbewegingen zijn in deze kwalitatieve beschrijving per gemeente in beeld gebracht.

2.4.5 Ontwikkelingen Wonen, Welzijn en Zorg

Naast de bouwplannen voor reguliere woningen, zijn ook plannen in het kader van wonen, welzijn en zorg in beeld gebracht.

Gemeenten	Informatie gemeenten (netto)	streekkernen	dorpen
De Wolden	46		46
Hoogeveen	35	35	
Meppel			
Westerveld			
Totaal	81	35	46

Tabel 5 Gerealiseerde WWZ woningen 2010 en 2011

In de periode 2010 en 2011 zijn 81 woningen in het kader WWZ gerealiseerd. Op dit moment vindt er nog geen afstemming plaats over deze ontwikkelingen. De gemeenten informeren elkaar wel over de planontwikkeling. Deze plannen zijn ook terug te vinden in bijlage 3.
In totaal staan er 426 woningen/eenheden in de planning om gerealiseerd te worden. In Hoogeveen wordt een deel van de ouderenhuisvesting getransformeerd.

Gemeenten plannen	Harde	tussen fase	zachte	sloop	totaal
De Wolden	25				25
Hoogeveen	110	268		139	239
Meppel	24	106			130
Westerveld			32		32
	159	374	32	139	426

Tabel 6 Plancapaciteit WWZ tot 2020

3. Beleidskeuzes gemeenten regio Zuidwest Drenthe

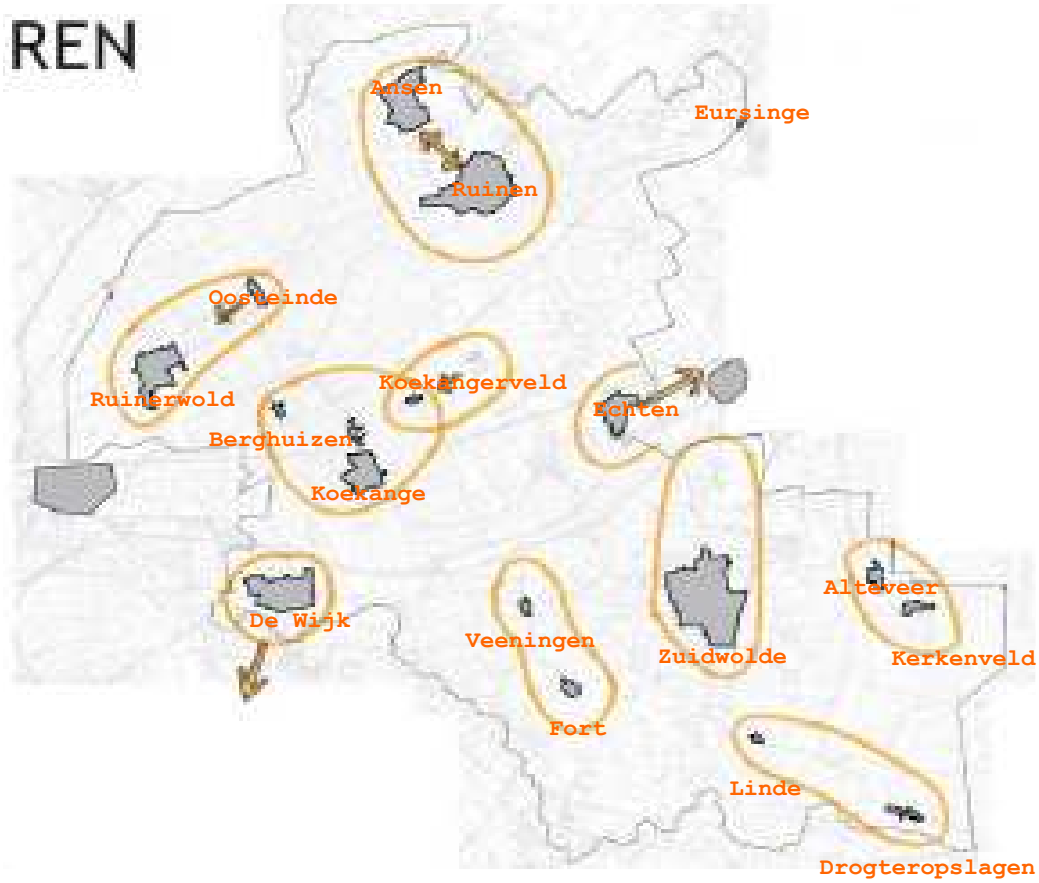
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het woonbeleid dat in de vier gemeenten binnen Zuidwest Drenthe van toepassing is. In zowel Westerveld als Hoogeveen is het woonbeleid vastgesteld door de gemeenteraden. In de gemeente De Wolden is inspraak doorlopen over het concept woonplan. De gemeente Meppel is het proces gestart en wordt verwacht dat het woonbeleid eind 2012 kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.
Het woonbeleid van de 4 verschillende gemeenten wordt als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van de regionale woonvisie.

3.2 Beschrijving beleidskader gemeente De Wolden

Inleiding
De Wolden is een landelijk gelegen gemeente in Zuidwest-Drenthe, tussen Meppel en Hoogeveen. De Wolden heeft een oppervlakte van 22.700 ha. en telt 17 kernen, met samen zo'n 24.000 inwoners.

De Wolden is landschappelijk zeer gevarieerd. Er zijn grootschalige landbouwgebieden met onder andere moderne melkveebedrijven (Ruinerwold, Koekange), afgewisseld met beekdalen (Reestdal, Ruiner Aa), stuwwallen (Nolde), esdorpen (Ansen, Ten Arlo) en bos (Echten). De voornaamste economische dragers van De Wolden zijn landbouw, recreatie en toerisme, met daarnaast kleinschalige industrie, nijverheid en detailhandel.



Figuur 18 Concept Structuurvisie De Wolden

Visie op het Wonen

Structuurvisie

In de Structuurvisie van De Wolden, in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad, zijn een paar belangrijke keuzes gemaakt. Waaronder de keuze voor vijf hoofdkernen: De Wijk, Koekange, Ruinen, Ruinerwold en Zuidwolde. In figuur 18 is de samenhang tussen de diversen dorpskernen in beeld gebracht. Aan de hand daarvan zijn er vijf clusters gemaakt waarbinnen de woningbouwopgave is verdeeld. Elk cluster heeft een grote kern met voorzieningen met daarbij enkele kleine kernen.

Cluster 1: Zuidwolde, Alteveer-Kerkenveld, Drogteropslagen, Echten, Fort, Linde, Veeningen.
Cluster 2: Ruinen, Ansen
Cluster 3: De Wijk
Cluster 4: Ruinerwold, Oosteinde, Berghuizen
Cluster 5: Koekange, Koekangerveld

Op het gebied van woningbouw betekent dit dat de gemeente initiatief neemt voor de ontwikkeling van uitbreidingswijken in de grote kernen. Er wordt in deze kernen aanbodgerelateerde gebouwd en de gemeente vervuld daarin een actieve en risicodragende rol.
Voor het tweelingdorp Alteveer/Kerkenveld kiest de gemeente tevens voor een actieve risicodragende rol maar wel voor vraaggerelateerd bouwen.

In de kleine kernen wordt zoveel mogelijk gereageerd op vraag naar woningen. De gemeente heeft hier een faciliterende rol. Daarnaast wordt in het buitengebied onder voorwaarden en in zeer beperkte mate woningbouw toegestaan, volgens het principe van landschappelijk bouwen in de linten Oshaarseweg, Wolddijk en de rug ten zuiden van Zuidwolde.

Vergrijzing en ontgroening
De Wolden krijgt in de toekomst te maken met zowel vergrijzing als ontgroening.
Vooral het aantal kinderen in de leeftijd van 0-12 jaar zal sterk afnemen. Daarnaast zien we dat de beroepsbevolking iets kleiner wordt en het aantal 65+ flink zal gaan toenemen.

Gezinsverdunning
De groei van het aantal huishoudens in De Wolden is grotendeels te verklaren door de gezinsverdunning. Er gaan steeds minder mensen in een woning wonen. Dit wordt veroorzaakt doordat de gezinnen steeds kleiner worden in vergelijking met vroeger en steeds meer eenoudergezinnen.

Concept-woonplan
Doordat de laatste jaren veel middeldure en dure vrijstaande- en 2ˆ1 kap woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd is er een tekort ontstaan aan goedkope- en betaalbare woningen. In het concept-woonplan 2011-2015 van De Wolden is daarom een sociaal en vrij programma opgenomen van 50% -50%. Plannen die al tot de harde of tussenfase behoren en welke nog niet in ontwikkeling zijn gebracht zullen opnieuw worden bekeken en waar nodig herontwikkeld worden volgens de beleidsuitgangspunten van het concept-woonplan.
Tevens streeft de gemeenteraad van De Wolden naar flexibele bestemmingsplannen. Dit houdt in dat er rekening gehouden wordt met aantallen en de doelstellingen uit het woonplan maar geen exacte invulling aan het programma wordt gegeven.

Binnen het woonbeleid worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Prijsklassen huur / koop	Huur	Koop
Goedkoop	< € 362	< €175.000
Betaalbaar	€ 362 - € 518	€ 175.000 - € 200.000
Middelduur	€ 518 - € 653	€ 200.000 - € 300.000
Duur	> € 653	€ 300.000 - € 500.000
Zeer duur		> € 500.000

Prioritering
De gemeente heeft drie prioriteiten benoemd in haar concept-woonplan:
1. Voldoende aanbod sociale huur- (tot € 650,-) en koopwoningen (tot € 180.000);
2. Voldoende geschikte woningen voor senioren en zorgvragers;
3. Ruimte bieden aan ontwikkelingen voor jonge huishoudens (tot 35-40 jr.) onder andere door verkoop van huurwoningen (koopgarant) en mogelijkheden voor CPO.

Planvoorraad
In de planvoorraad zitten een groot aantal plannen welke voort komen uit het strategisch woningbouwprogramma dat dateert van 2006. Daarin is de keuze gemaakt om elke locatie die tot ontwikkeling gebracht kon worden tot ontwikkeling te laten brengen. Veelal heeft dit geresulteerd in plannen voor 2^1kap- en vrijstaande woningen zowel kaveluitgifte als projectmatige bouw.

Regiofunctie Wonen
Gemeente De Wolden zet zich in voor het waar mogelijk in stand houden van de bestaande voorzieningen voor haar inwoners. Als gevolg van een afname van het economisch draagvlak voor voorzieningen kiest de gemeente voor clustering van voorzieningen in een aantal kerndorpen. Daarbij kiest de gemeente wel voor nabijheid van voorzieningen (binnen zes kilometer). Om die voorzieningen in stand te kunnen houden is het ook van belang om in de kerndorpen in te zetten op woningbouw. In de kerndorpen richt de gemeente zich dan ook op uitleglocaties die de gemeente deels zelf in handen heeft. Levensloopbestendig bouwen is een belangrijk thema, zowel voor de huur- als koopmarkt. De Wolden bouwt in eerste instantie voor eigen inwoners maar vervult ook een regionale functie voor Meppel (De Wijk) en Hoogeveen (Zuidwolde). Idem vervult De Wolden een functie voor voornamelijk gepensioneerden uit de Randstad die hier willen komen rentenieren.
De Wolden wil tot 2020, 525 (netto) woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Daarvan moeten er 405 woningen in de kerndorpen gerealiseerd worden en 125 in de kleine kernen. Daarvoor is er al een harde plancapaciteit gerealiseerd van 405. Een deel daarvan is al gerealiseerd.
De Wolden heeft naar verhouding veel harde plancapaciteit. Om de markt niet op slot te zetten voor de vele plannen die worden ingediend, hanteert zij in haar anterieure overeenkomst een bouwplicht. Dit houdt in dat een initiatiefnemer binnen 3 jaar het woningbouwproject tot ontwikkeling moet brengen. Gebeurt dit niet dan behoudt het College zich het recht voor de contingenten in te trekken en toe te kennen aan een ander woningbouwproject.

3.3 Beschrijving beleidskader gemeenten Hoogeveen

Inleiding

De gemeente Hoogeveen is gelegen in de regio Zuidwest Drenthe. De kern Hoogeveen is één van de vier stedelijke centra in de provincie Drenthe. Naast de kern Hoogeveen telt de gemeente nog tien dorpen. Per 1 januari 2012 heeft de gemeente ongeveer 55.000 inwoners, met ruim 23.000 huishoudens.

De Woonvisie 2011 – 2020 "Focus op een aantrekkelijke stad" is op 1 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Woonvisie voldoet aan de eisen van de Wro en is daarmee een 'sectorale Structuurvisie op het wonen'. De Woonvisie geeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden op de invulling van locaties en om te komen tot kostenverdeling. De Woonvisie bevat ingrediënten voor de herijking van de Structuurvisie Hoogeveen.

Visie op het Wonen

Woningmarkt

De economische crisis zorgt voor onzekerheid op de woningmarkt. De invloed is zichtbaar op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheden, de financieringsmogelijkheden en de woningprijzen. De woningmarkt is sterk veranderd sinds begin deze eeuw. Waar we voorheen nog stijgende inkomens verwachtten en een toename van eigen woningbezit, verwachten we nu dat de inkomens gelijk blijven en dat de vraag naar goedkope, goede woningen (zowel huur als koop) blijvend is. De verwachting is daarnaast dat nieuwbouwprojecten meer dan ooit gebaat zijn bij een gefaseerde, flexibele ontwikkeling.

Verder neemt de druk op de woningmarkt langzaam af, maar de zorg voor voldoende woningen blijft.

Kwaliteit

De aandacht voor de woonopgave verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Duurzaamheid van woningen en de combinatie wonen-welzijn-zorg worden steeds belangrijker. Dit leidt tot een opgave in de bestaande huur- en koopvoorraad.

Wel vergrijzing, geen ontgroening

In de gemeente Hoogeveen zien we wel vergrijzing, maar nauwelijks ontgroening. De groei van Hoogeveen wordt vrijwel geheel gevoed door de groep 65-plussers. Het aantal kinderen en jongeren (0-24) blijft naar verwachting stabiel, ook op langere termijn. De groep 25-44 jarigen krimpt licht en de groep 45-64 jarigen groeit marginaal.

Ouderen blijven graag in hun eigen woonomgeving wonen. Ze blijven steeds langer zelfstandig wonen in de huidige woning. Vooral na 2020 groeit deze groep snel en neemt ook het aantal 75-plussers snel toe. Eenvoudige ingrepen in en om de woning zijn vaak voldoende voor mensen om langer in hun eigen woning te kunnen blijven wonen. Ook is de bouw van flexibele, levensloopbestendige woningen nodig. Hiermee kan Hoogeveen de vergrijzingspiek opvangen en daarna andere doelgroepen bedienen.

Gezinsverdunning

Door individualisering en vergrijzing wonen steeds minder mensen in een woning. Deze gezinsverdunning verklaart een deel van de groei van het aantal huishoudens.

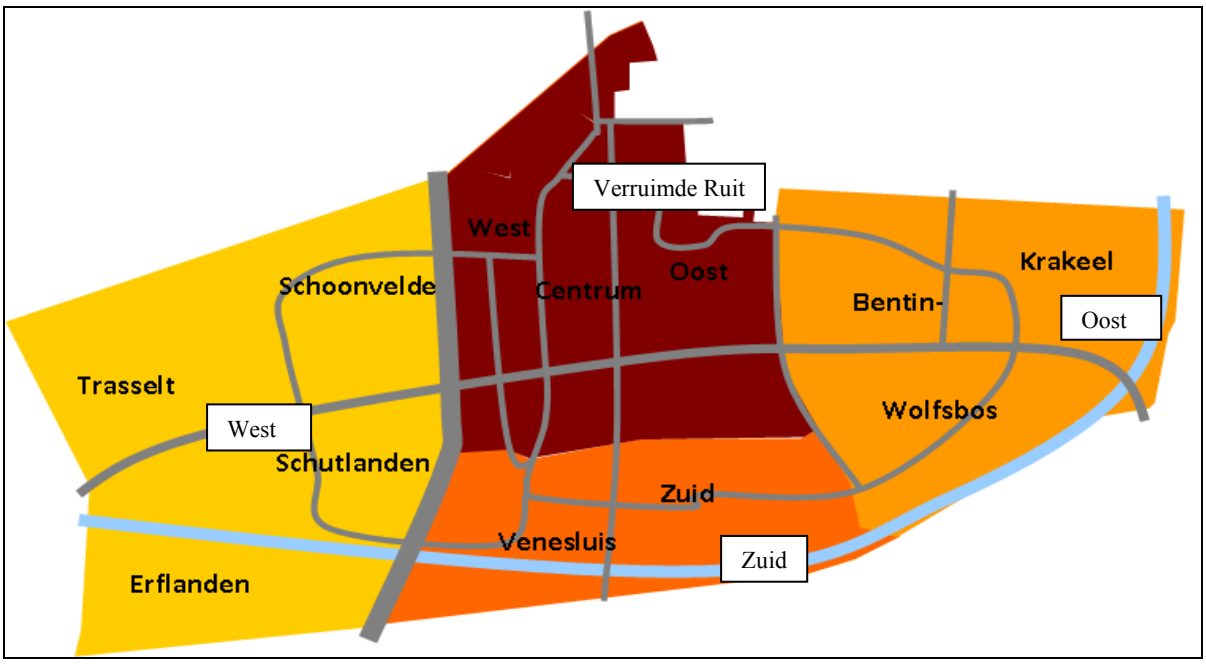
Wervende woonmilieus

Om de groei waar te kunnen maken, moet Hoogeveen wervende woonmilieus en woningen aanbieden die aansluiten bij de behoefte van huishoudens binnen en buiten de gemeentegrenzen.

Het gaat vooral om de groeiende groep senioren en kleine huishoudens, maar ook om de gezinnen die kwaliteit zoeken. Het komt voor dat doorstromers (mensen met een hoger inkomen) naar elders verhuizen, omdat een geschikte woning in de gemeente niet te vinden is. Weten we deze mensen te binden, dan ontstaat meer balans in de inkomensverdeling in Hoogeveen.

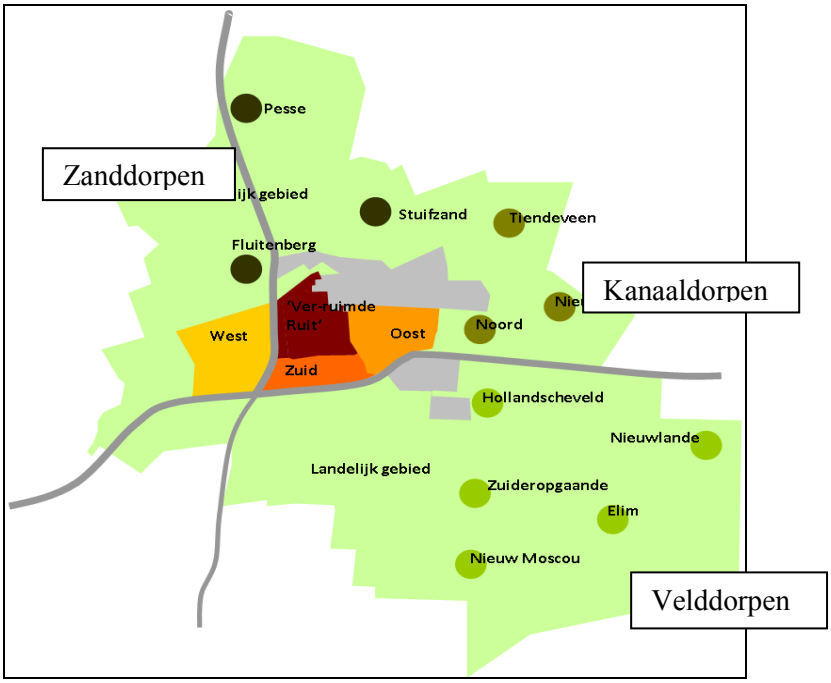
Hoogeveen moet nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen, te werken en te verblijven. De kwaliteit van de stad, dorpen en het landelijk gebied moet verder verbeterd worden.
De focus van woningbouw ligt de komende jaren op de stad. Daarnaast kiezen we voor geconcentreerde groei bij de dorpen en in het landelijk gebied, passend bij de vraag.
Uitgangspunt is dat tot en met 2020 netto 1.650 nieuwbouw woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Woonmilieus
Niet alleen de woning zelf is bepalend voor de woonkeuze van mensen, maar ook de woonomgeving met zijn voorzieningen. Samen vormen zij het woonmilieu.
De kern Hoogeveen biedt verschillende stedelijke woonmilieus. De indeling van de kern Hoogeveen is als volgt opgenomen in de Woonvisie 2011 – 2020. De bestaande wijken zijn ingedeeld naar:
Hoogeveen Verruimde Ruit
Hoogeveen Zuid
Hoogeveen Oost
Hoogeveen West.
De wijk Erflanden, als onderdeel van Hoogeveen West, is de uitleglocatie van Hoogeveen.
Woningbouw in de gebieden Zuid en Oost gebeurt door middel van transformatie en verdichting.
De diverse binnenstedelijke locaties zijn gelegen in de zgn. Verruimde Ruit. De Verruimde Ruit bestaat uit het centrum en het gebied daar direct rondom.



Figuur 19 De wijken van Hoogeveen

Dorpen
Binnen de gemeente Hoogeveen wordt beleidsmatig rekening gehouden met tien dorpen. Deze tien dorpen worden verdeeld over 3 gebieden en bieden daarmee het landelijk woonmilieu.



Figuur 20 De dorpen en het landelijk gebied

De Zanddorpen met:
Pesse, Fluitenberg en Stuifzand

De Kanaaldorpen met:
Noordscheschut, Tiendeveen en Nieuweroord

De Velddorpen met:
Hollandscheveld, Elim, Nieuwlande en Zuideropgaande/Nieuw Moscou

Figuur 21 Gemeente Hoogeveen, landelijk wonen. Foto Gerrit Boer.

Het eerst genoemde dorp uit de drie verschillende gebieden (zoals in figuur 2 is weergegeven) wordt gezien als het kerndorp. In deze dorpen zijn de meeste voorzieningen aanwezig en deze 3 dorpen hebben van daaruit een ondersteunende functie voor de andere dorpen in de verschillende gebieden.
De verwachting is dat alle dorpen binnen de gemeente Hoogeveen niet evenveel groeipotentie hebben. Dit is geen reden om minder ruimte te bieden, maar wel reden om de invulling zo flexibel mogelijk te houden.
De groei van deze drie kerndorpen richt zich niet alleen op eigen aanwas van het dorp, maar ook op de instroom vanuit de gemeente Hoogeveen en ook van buiten de gemeente. Voor de kern Hoogeveen is gekozen voor inbreiding in de bestaande kern. De woonwens voor een ruim en groen woonmilieu kan niet altijd geboden worden in deze kern. De vraag naar dit woonmilieu wordt aangeboden in de uitbreidingsmogelijkheden van bijvoorbeeld Pesse en Fluitenberg.

Kritische woonconsument
De behoefte verschuift van vooral de 'traditionele gezinswoning' naar een diversiteit aan woonvormen: grondgebonden en gestapeld voor senioren, stadswoningen, wonen in de dorpen, en wonen op het platteland in diverse vormen en prijzen. De kritische woonconsument kijkt naar woning én locatie en is alleen te binden of te trekken met wervende woonmilieus. Hier past geen of minder traditionele woningbouw, maar wel particulier (en collectief) opdrachtgeverschap, stedelijke woonvormen en dorpse woonmilieus. De locatie moet kwaliteit bieden.

Blijvende vraag goedkoop wonen
De vraag naar goedkope en kwalitatief goede woningen, zowel huur als koop, is blijvend. Het is van belang meer aandacht te schenken aan het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. De in gang gezette herstructurering (huur) moet worden voortgezet.

Binnen het woonbeleid worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Prijsklassen huur / koop	Huur	Koop
Goedkoop	< € 362	< €170.000
Betaalbaar	€ 362 - € 518	€ 170.000 - € 245.000
Middelduur	€ 518 - € 653	€ 245.000 - € 325.000
Duur	> € 653	> € 325.000

Figuur 22 Prijspeil 2011

Energielasten
Fossiele brandstoffen worden schaarser en duurder. De energieprijzen staan onder druk. Daarom is een kwaliteitsslag nodig in de huur- en koopsector wat energiebesparing betreft. Energiebesparing betekent naast betaalbare woonlasten ook milieuwinst.

Regiofunctie wonen
Hoogeveen kiest voor beheerste groei. Daartoe is het nodig huidige bewoners te binden met aantrekkelijke woonmilieus, goede voorzieningen, diversiteit in aanbod en voor aanwas van buiten te zorgen. Hoogeveen wil aantrekkelijk zijn en de regiofunctie op het gebied van wonen waarmaken.

3.4 Beschrijving beleidskader gemeenten Meppel

Kader

De gemeente Meppel staat voor belangrijke woningmarktopgaven. Zij wil die goed oppakken, vanuit een heldere visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente. De huidige kaders die daarvoor gelden, zoals in het Woonplan 2005-2015, voldoen niet meer. Demografische en economische ontwikkelingen hebben invloed op het functioneren van de woningmarkt. Daarbij zorgt ook nieuwe regelgeving (Wmo, Staatssteun woningcorporaties, NHG-normering, Wro) voor andere verhoudingen op de woningmarkt en sturing vanuit de gemeentelijke overheid.
Meppel is daarom bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie. Deze woonvisie biedt het kader voor de woningbouwprogrammering van de gemeente.

Meppel opereert in een bredere markt dan binnen de eigen gemeentegrenzen. De regionale afstemming zal niet alleen tot de regio Zuidwest Drenthe worden beperkt. Omdat de woonvisie gemeentegrensoverschrijdend is, wordt gewerkt aan een woonvisie die past in regionaal verband.

De volgende thema 's komen so wie so in de woonvisie aan de orde:

- Tempo woningbouw (ambitie en planrealisme) en verhouding Nieuwveense Landen en Binnenstad
- Regionale taak van Meppel, afstemming relatie wonen en economie
- Sociale opgave
- Toe te voegen marktsegmenten en woonmilieus
- Leefbaarheid van wonen, diensten, voorzieningen en zorg in wijken
- Duurzaamheid

De planning is dat de nieuwe woonvisie van de gemeente Meppel eind 2012 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Figuur 23 Centrumontwikkeling Nijeveen.

3.5 Beschrijving beleidskader gemeenten Westerveld

Inleiding

Westerveld is een landelijke gemeente in de punt van Zuidwest Drenthe. Het grenst qua grondgebied voor een groot deel aan Steenwijkerland, West-en Ooststellingwerf en Midden-Drenthe. Het deel van Westerveld, dat grenst aan De Wolden, Hoogeveen en Meppel is vooral het buitengebied. Het aantal inwoners bij de start van de gemeente Westerveld op 1 januari 1998 (datum herindeling) bedroeg 18.497. Op 1 januari 2012 telde Westerveld 19.198 inwoners.

Net zoals De Wolden kent Westerveld diverse landschappen en brinkdorpen. De dragers zijn ook landbouw, recreatie en toerisme met daarnaast kleinschalige industrie en winkels in de dorpen. Er is sprake van een behoorlijk voorzieningenniveau. Naast vier grote kernen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder kent Westerveld een groot aantal kleine kernen. De vier grote kernen zijn in de afgelopen jaren gestaag gegroeid qua woningbouw. Het laatste woningbouwproject in ontwikkeling is Kalterbroeken in Diever. In het buitengebied wordt in principe geen woningbouw toegestaan tenzij het gaat om bijv. ruimte voor ruimte of een saneringslocatie.

Er zijn vier zorgcentra: De Molenhof in Havelte, De Weijert in Dwingeloo en J.T. Seinenhof in Diever en De Menning in Frederiksoord. De meeste gebouwen zijn in bezit van wooncorporatie Actium en de zorg wordt verleend door of De Noorderboog of Stichting Zorgcentrum Zuidwest Drenthe. Deze zorgcentra hebben een diversiteit aan woon-zorgmogelijkheden. De Molenhof is aan een sterke kwaliteitsimpuls toe. In het nieuwe plan Vledder-Noord komt een verpleeghuismogelijkheid van De Noorderboog.

Figuur 24 Dorpswonen gemeente Westerveld

Beleidskader

Het huidige Woonplan II had een doorlooptijd tot 2010. Daarna volgde de ‘concept Woonvisie gemeente Westerveld, Vitaliteit door kwaliteit’ uit februari 2010 maar deze is niet verder uitgewerkt. Het college heeft ervoor gekozen een nieuwe Woonvisie op te stellen en dit onderdeel te laten

uitmaken van de in ontwikkeling zijnde Structuurvisie. In de Woonvisie wordt rekening gehouden met factoren zoals economische crisis, maatschappelijke en demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing, ontgroening, een toenemende vraag naar kwaliteit en combinaties van wonen, werken en zorg). Deze ontwikkelingen maken het voor de gemeente noodzakelijk kritisch te kijken naar het woningbouwprogramma.

Woonvisie
Op 8 mei 2012 heeft de raad de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is samen met de nog vast te stellen Sociale Structuurvisie de basis voor de nog op te stellen Ruimtelijke Structuurvisie.

De totale plancapaciteit behelst circa 500 woningen (excl. de herstructureringslocaties), waarvan circa 300 harde capaciteit en circa 170 'tussen' en 'zachte' capaciteit. Harde capaciteit betekent dat er een geldend bestemmingsplan is waarvoor bij wijze van spreken direct een omgevingsvergunning voor de bouw ingediend kan worden maar als harde capaciteit wordt ook gerekend de nader uit te werken plannen (uitwerkingsplicht). De aantallen uit de uitwerkingsplannen zijn echter gebaseerd op planontwikkeling vóór de economische crisis. Waarschijnlijk overtreft de plancapaciteit de huidige vraag.

De ambitie van Westerveld is en blijft er voor zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Westerveld kiest voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 tot het jaar 2020 te faciliteren. De raad is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit. De nieuwe bevolkingsprognose van de provincie heeft aanleiding gegeven de aantallen bij te stellen.

In de Woonvisie is het volgende aangegeven. Bij woningbouw zal gestuurd worden op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. **Circa 100 (koop)woningen** worden voor **starters** gereserveerd. Daarnaast wil het college **100 woningen** reserveren **voor levensloopbestendige woningen** in het **goedkope en middeldure segment**. Deze woningen zijn bedoeld voor onder andere senioren met en zonder zorgvraag. Er worden **50 woningen** gereserveerd voor **levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment**, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus. Verder worden er **circa 100** woningen gereserveerd voor de **huursector**.
Hiervan wil het college 50 reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije huursector. Tot slot worden er circa **50** woningen gereserveerd voor **particuliere initiatieven**, waaronder bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap.

Voor de verdeling over de kernen stelt het college een praktische lijn voor. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader onderzocht op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen als ook de ruimtelijke analyse van de structuurvisie is gemaakt.

Het gemeenbestuur staat op het standpunt dat de regierol bij het college ligt. De visie op wonen en de structuurvisie zijn daarbij kaderstellend. Het college is voor het bereiken van de in deze visies beschreven beleidsdoelen echter sterk afhankelijk van andere partijen. Daarom is het overleg met ontwikkelende partijen waaronder woningcorporaties, zorgpartijen en particulieren met woningbouwinitiatieven open en transparant en gericht op het gezamenlijk bereiken van de beleidsdoelen.

Regionale functie
Uit een eerste analyse van verhuisbewegingen van Westerveld naar de drie andere gemeenten, ziet Westerveld inwoners naar Meppel vertrekken. Dit zijn veelal jonge gezinnen maar ook ouderen, 65+. De trek naar de andere twee gemeente is minder. Westerveld heeft qua verhuizingen meer een beweging van en naar de andere buurtgemeenten zoals Midden-Drenthe, Steenwijkerland en West-

en Oostsellingwerf. De motieven waarom mensen verhuizen zijn niet bekend maar naar verwachting is het aanbod in Westerveld op het moment dat mensen willen verhuizen niet geheel toereikend of bereikbaar. De wachtlijsten voor een huurwoning zijn lang en een koopwoning is vaak te duur aangezien het vaak gaat om 2-1 kap of vrijstaand in Westerveld. Er is nauwelijks doorstroom. In de toekomst zal meer vraaggestuurd gebouwd gaan worden in kleine stapjes. Er zal nauw gekeken worden naar mogelijkheden voor inbreiding. Starters moeten meer mogelijkheden krijgen. Ook als de starter transformeert naar een gezin zal er aanbod moeten zijn om zo weer plaats te kunnen maken voor de volgende generatie starters. Deze doelgroep wil Westerveld graag behouden. Het is bekend dat veel jongeren van het platteland hier graag willen blijven wonen of weer willen terugkeren na bijv. studie. Westerveld wil aantrekkelijk blijven voor deze groep die op het platteland willen wonen en bewust niet kiezen om in een stad als Meppel of Hoogeveen te gaan wonen.

Wij onderscheiden in principe vijf prijscategorieën in de koopsector:
0-160 (goedkoop)
160-200 (betaalbaar)
200-300 (middel)
300-500 (duur)
500 en meer (zeer duur)

4 Uitvoeringsprogramma

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen vanuit hoofdstuk 2 en de beleidskaders vanuit hoofdstuk 3 vertaald naar keuzes en actiepunten als volgende stap in het proces om te komen tot de Regionale Woonvisie waarin de afstemming van het regionale woningbouwprogramma tot 2020 is vastgelegd.

Daarnaast worden de uitkomsten c.q. analyses van de kwalitatieve beschrijvingen benoemd vanuit het gezichtspunt of er concurrentie aanwezig is tussen de verschillende gemeenten met het oog op het geplande programma en waar nodig vertaald naar keuzes of actiepunten.

4.2 Ontwikkelingen

Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft de komende jaren groeien. De groei van de bevolking blijft wel achter bij die van de huishoudens. Dit wordt o.a. vooral veroorzaakt door de gezinsverdunning. Om aan de vraag van de huishoudensgroei te kunnen voldoen wordt een streefprogramma gehanteerd van ongeveer 3.700 woningen tot 2020 volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie.
Binnen Zuidwest is een verscheidenheid aan planontwikkeling gereed of in voorbereiding. Niet elk woningbouwplan komt tot uitvoering. Plannen kunnen vertragen door externe factoren; bijvoorbeeld bodemvervuiling, problemen met verkrijgen van gronden, uitblijven van overeenstemming tussen partijen, economische ontwikkelingen e.d.. Het is daarom gewenst om een ruimer programma aan te houden van 130 % van het streefprogramma.

Ook zijn in de Woonvisies van de gemeenten binnen de regio ontwikkelingen geschetst die het noodzakelijk maken om een ruimer programma aan te houden. Om op de vraag vanuit de woningmarkt en demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, te kunnen inspelen moeten woningbouwplannen worden ontwikkeld. Parallel hieraan wordt onderzocht in hoeverre bestaande plancapaciteit deze ontwikkelingen en vraag kunnen opvangen binnen de regio Zuidwest Drenthe. Ook de verzoeken tot omzetten van bestaande bedrijfsmatige bebouwing, zoals wonen boven winkels, in bebouwd c.q. stedelijk gebied genereert een extra vraag naar woningbouw.

Keuze/actie:
De bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe van maart 2012 is uitgangspunt voor de regionale afstemming en het opstellen van de Regionale Woonvisie.

4.3 Woonbeleid in regio Zuidwest Drenthe

Het woonbeleid van de vier verschillende gemeenten binnen de regio Zuidwest Drenthe is uitgangspunt voor de Regionale Woonvisie. Binnen de regio is dit beleid onlangs vastgesteld, dan wel in concept vergevorderd om tot besluitvorming te komen.
Binnen het woonbeleid in de regio wordt vooral ingestoken op de volgende onderdelen:

- Flexibele planvorming en gefaseerd uitvoeren;
- Van kwantiteit naar kwaliteit;
- Regierol gemeente op fasering en sturen op gewenst programma;
- Concentratie hoofdkernen en focus op de stad bij het voldoen aan de woonvraag;
- Aandacht voor kwaliteit van bestaande voorraad;
- Veranderende markt door economische crisis;
- In stand houden voorzieningen d.m.v. clusteren voorzieningen i.c.m. geconcentreerde woningbouw;
- Woonlastenbenadering;
- Inspelen op de gevolgen van de vergrijzing voor de woningvoorraad en zorg voor voldoende voorraad sociale woningbouw (zowel koop als huur).

Keuze/actie:
De binnen de regio Zuidwest Drenthe onlangs vastgestelde of in voorbereiding zijnde woonbeleid wordt als uitgangspunt gehanteerd voor het opstellen van de Regionale Woonvisie.

4.4 Uitkomsten c.q. analyse van de kwalitatieve beschrijving

4.4.1 Analyse verhuisbewegingen

De analyse van de verhuisbewegingen binnen de regio Zuidwest geeft een divers beeld. Het blijkt dat de regio Zuidwest geen samenhangende woningmarkt heeft.
Op grond van de verhuisstromen blijkt dat er slechts in beperkte mate sprake is van concurrentie tussen Meppel en Hoogeveen.
De focus van Hoogeveen ligt op binnenstedelijk centrumwoonmilieus en van Meppel op uitbreidingslocaties met diverse woonmilieus. Liefhebbers van wonen in de stad zijn niet dezelfde als woningzoekenden die de voorkeur hebben voor een nieuwbouwwijk.
Binnen Zuidwest Drenthe is de relatie tussen Meppel/Hoogeveen en De Wolden de belangrijkste. Voor Meppel is dit vooral met De Wijk en voor Hoogeveen ligt er een belangrijke relatie met de kern Zuidwolde. Jongeren uit de dorpen trekken naar de stad vanwege de streekfunctie met voorzieningen en vanwege de beschikbare huur- en betaalbare koopwoningen en andersom trekken gezinnen met kinderen die kiezen voor het ruime groene woonmilieu naar de dorpen in de gemeente De Wolden.
De verhuisstromen buiten de regio zijn omvangrijker dan de verhuisbewegingen binnen de regio. Dit komt tot uiting in de bewegingen tussen Meppel en Zwolle en Steenwijkerland. Ook voor Hoogeveen zijn verhuisbewegingen buiten de regio zichtbaar naar Coevorden, Midden-Drenthe, Hardenberg en Emmen.

Voor Westerveld is de relatie met Meppel belangrijk. Maar er vinden jaarlijks meer verhuisbewegingen plaats tussen de gemeente Westerveld en Steenwijkerland. Daarnaast is er ook een belangrijke beweging zichtbaar tussen Westerveld en de gemeenten Midden-Drenthe, Ooststellingwerf en Weststellingwerf. Alle gemeenten, maar in mindere mate in Meppel, uit de regio Zuidwest Drenthe vertrekken jongeren die gaan studeren naar bijvoorbeeld Groningen.
Vervolgens bieden de gemeenten De Wolden , Westerveld en Meppel een aantrekkelijk woonmilieu voor inwoners uit bijvoorbeeld de Randstad. Voor Hoogeveen is deze relatie minder aanwezig.

4.4.2 Analyse van concurrerende woonmilieus in geplande capaciteit

Uit de kwalitatieve inventarisatie van de plancapaciteit (zie bijlage 1) en de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat er geen onoverkomelijke knelpunten in de vorm van concurrerende woonmilieus binnen de regio zijn.
Van de harde plancapaciteit staat ongeveer 4% netto toevoeging in de sociale huur gepland. Het betreft zowel nieuwbouw als herstructurering van de bestaande voorraad. Elke gemeente neemt hiervan een klein deel voor haar rekening. In de plancapaciteit van woningbouw die in voorbereiding is (de tussenfase) staat 30% gepland om als sociale huur te worden gerealiseerd. Echter 85% hiervan staat gepland in Hoogeveen en Meppel.
Binnen de harde plancapaciteit zijn de te realiseren grondgebonden woningen naar type evenredig verdeeld binnen de regio. Meppel en Hoogeveen bouwen echter 85% van de rijen woningen, iets meer dan de helft van de 2^1 kapwoningen en bijna 70% van de vrijstaande. De geplande plancapaciteit in De Wolden en Westerveld zit deels in het middeldure segment, in de vorm van 2^1 kapwoningen en vrijstaande woningen.
Uit woningbouwplannen in de tussenfase valt nog op dat in Hoogeveen en Meppel ongeveer 650 appartementen staan gepland. Dit is ongeveer 90% van de toevoeging in dit segment.
Bij de grondgebonden woningen is de geplande toename (tussenfase) van rijenwoningen het grootst, bijna 40%. Deze toename is redelijk verdeeld over de gehele regio.

De beleidsuitgangspunten kunnen afwijken van harde bestemmingsplan capaciteit of planvorming die in voorbereiding zijn. Het gevolg kan zijn dat plancapaciteit herontwikkeld moet worden om aan de vraag vanuit de woningmarkt en de demografische ontwikkelingen te kunnen voldoen. Belangrijk is om tot gefaseerde woningbouw te kunnen komen en de plancapaciteit ook zodanig te ontwikkelen.

Keuze/actie:
Binnen de bestaande plancapaciteit wordt per gemeente in de regio gekeken of de demografische ontwikkelingen en vraag vanuit de woningmarkt kan worden bediend en welke nieuwe planontwikkeling daarvoor is gewenst.

De uitkomsten van het uitvoeringsprogramma vanuit het woonbeleid per gemeente worden op regionaal niveau afgestemd, binnen de kaders van regionale samenwerking zoals in dit document is vastgelegd.

De afstemmingsafspraken worden in regionaal verband vastgelegd als woningbouwopgave tot 2020, naar locatie, huur/koop verhouding, typologie en huur-/prijsklasse.

4.5 Woningbouwverdeling per gemeente

De provincie Drenthe heeft in de Omgevingsvisie 2011 de bevolkingsprognose XVII van augustus 2009 vertaald naar een woningbouwprogramma voor Zuidwest Drenthe van 5.100 woningen. Dit programma is uitgewerkt in een handreiking van de provincie en vertaalt naar elke individuele gemeente (zie tabel 7).
In maart 2012 is de bevolkingsprognose XVIII vastgesteld door de provincie. Deze prognose geeft andere uitkomsten in het kader van de bevolking- en huishoudenontwikkeling. De huishoudensontwikkeling laat een afnemende groei zien.

De provincie Drenthe heeft een voorstel gedaan die de woningbouwruimte aangeeft voor de regio Zuidwest voor de periode van 2010 – 2020 van 3.710 woningen. In het kader van deze woonvisie zet Zuidwest Drenthe het voorstel van de provincie om naar een verdeling per gemeente.

Op basis van de volgende uitgangspunten is tot onderstaande verdeling gekomen van de bevolkingsprognose XVIII:

- In de Omgevingsvisie is leidend dat het stedelijk gebied 2/3 van de opgave kan realiseren en de plattelands gemeenten/kernen 1/3 van deze opgave.
- De verdeling van de woningbouwruimte die in de handreiking 2009 is opgenomen en gebaseerd is op de huishoudensprognose XVII van 2009.

Gemeenten Zuidwest Drenthe	Bevolkingsprognose XVIII		Totaal	Bevolkingsprognose XVII (verdeling volgens handreiking provincie)		Totaal	Beleid gemeenten op basis van (concept) woonvisies
	Stedelijk	Dorpen		Stedelijk	Dorpen		
De Wolden			473		650	650	525
Hoogeveen	1.091	291	1.382	1.500	400	1.900	1.650
Meppel	1.382	73	1.455	1.900	100	2.000	1.460
Westerveld		400	400		550	550	400 *
Totaal	**2.473**	**1.237**	**3.710**	**3.400**	**1.700**	**5.100**	**4.035**

Tabel 7 Woningbouw tot 2020
*Over de periode 2012 – 2020

Op grond van de inventarisatie die is opgenomen in hoofdstuk 2 ontstaat er regionaal geen overschrijding met harde plancapaciteit van het streefprogramma van ongeveer 3.700 woningen tot 2020. Er is nog ruimte beschikbaar om tot nieuwe planontwikkeling te komen.

Binnen de regio wordt de planontwikkeling verder afgestemd en zal monitoring plaatsvinden. Ook de daadwerkelijke jaarlijkse productie binnen de regio wordt in de monitoring opgenomen.

Keuze/actie:
Opzetten van een regionaal monitoringssysteem waarin wordt opgenomen:
- -De locatie;
- -Huur/koop verhouding;
- -Typologie;
- -Huur-/prijsklasse;

van geplande woningbouwplannen.

Opzetten van een regionaal monitoringssysteem waarin wordt opgenomen:
- -De locatie;
- -Huur/koop verhouding;
- -Typologie;
- -Huur-/prijsklasse;

van gerealiseerde woningen.

Bijlage 1
Inventarisatie plancapaciteit

De Wolden

Harde plannen
Hoofdkernen
Te beginnen met de harde plannen van de vijf hoofdkernen en een aantal kleine kernen:

De Wijk

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
5	gestapeld	Appartement zonder lift	Huur	vrije sector
4	grondgebonden	Kavel vrijstaand	Koop	duur
50	Grondgebonden	Diversen	Koop en huur	

De Wijk heeft drie harde plannen. Het eerste plan betreft een project van een particuliere initiatiefnemer voor de realisatie van vijf appartementen zonder lift in de vrije huursector. Het tweede plan is gelegen naast de inmiddels opgerichte Brede School aan de Postweg. Vier bouwkavels voor vrijstaande woningen in het dure segment. Voor beiden geldt dat er op dit moment geen aanbod is.

Koekange

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
3	grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
4	grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	grondgebonden	2^1 woning	Koop	(Middel)duur
2	grondgebonden	vrijstaand	koop	(Zeer)duur

Voor de kern Koekange is een bestemmingsplan ontwikkeld voor de realisatie van 13 woningen. Een landschappelijk bouwen project net buiten de kern. Een volledig koopproject in aanbouw, bestaande uit diverse typologieën woningen, waaronder drie rijwoningen in het goedkope- en vier in het betaalbare segment. Daarnaast vier 2^1 kap woningen in het middeldure en dure segment en twee vrijstaande woningen waarvan één in het dure en één in het zeer dure segment. Dit project is vooral gericht op starters, (jonge) gezinnen en exclusiviteit in woongenot.

Ruinen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Gestapeld	Appartement zonder lift	koop	Goedkoop
4	Gestapeld	Appartement zonder lift	koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	2^1 woning	Koop	Middelduur
12	Grondgebonden	2^1 woning	koop	Duur
10	Grondgebonden	Kavels vrijstaand	Koop	Duur
54	Grondgebonden			

In en rondom Ruinen worden 98 woningen gerealiseerd. Drie woningbouwprojecten waarbij ontwikkelaars grotendeels het grondeigendom hebben. Het project op de locatie van het voormalig Groene Kruis gebouw is in aanbouw en bestaat uit 10 koopappartementen, waarvan zes in het goedkope en vier in het betaalbare segment. Het andere project genaamd: 'Oldenhave/Bos' bestaat uit een uitleglocatie (34 woningen)met rij-, 2^1 kap- en vrijstaande woningen. Hiervan zitten er acht rijwoningen in het betaalbare segment, vier 2^1 kap in het middeldure segment en 12 2^1 kap en 10 kavels voor vrijstaande woningen in het dure segment. De 1e fase van dit plan wordt inmiddels uitgegeven (23). Dit plan is geënt op starters, (jonge) gezinnen en medioren.
Voor de Ruinen-Zuid 3 geldt dat er alleen de bestemming woondoeleinden is toegekend voor het gebied en rekening is gehouden met een plancapaciteit van 54 woningen. De gemeente is voor een klein deel eigenaar van de grond.

Zuidwolde

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
25	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	
25	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	
12	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	
8	Gestapeld	Appartement met lift	Koop	Betaalbaar
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop(garant)	goedkoop
14	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	Middelduur
3	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	(Zeer) duur
15	gestapeld	Appartement + lift	Koop	Duur
24	Gestapeld	Appartement + lift	koop	Betaalbaar/middelduur
5	Gestapeld	Appartementen zonder lift	Koop	(Middel)duur
10	Grondgebonden	rijwoning	koop	Middelduur

In Zuidwolde zijn een aantal projecten in ontwikkeling en al uitgevoerd. Het betreft onder andere een groot herstructureringsproject van woningcorporatie Actium waarin 90 woningen worden gerealiseerd. Het programma bestaat uit een zorgcomplex (25 appartementen Promenscare), gestapelde huur (23 sociale en twee vrije sector huur) en acht koopappartementen, 12 grondgebonden sociale huurwoningen, zes koopgarant (goedkoop) en 14 2^1 kapwoningen in het middeldure segment.
Daarnaast een drietal projecten voor de realisatie van in totaal 47 koopappartementen in het centrum van Zuidwolde, voornamelijk in het dure segment voor medioren en senioren. Tevens wordt het bestemmingsplan Middelveen IV ook afgerond met de bouw van 10 rijwoningen in het middeldure segment.

Alteveer/Kerkenveld

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
3	Grondgebonden	Vrijstaand	koop	(Middel)duur
2	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	Middelduur
6	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
16	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	(Middel)duur
14	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Voor de kernen Alteveer/Kerkenveld is het bestemmingsplan Kerkenveld-Noord ontwikkeld voor 42 grondgebonden woningen. Het plan bestaat uit 12 rijwoningen (vier rijen van drie) waarvan zes voor de sociale huur en zes sociale koop. En 16 kavels voor (middel)dure 2^1 kap- en 14 vrijstaande woningen. De eerste fase wordt uitgegeven, 13 woningen in totaal.
Tevens heeft de gemeente medewerking verleend aan een particulier initiatief voor de bouw van drie (middel)dure vrijstaande woningen en een 2/1 kapwoning in het middeldure segment.

Kleine kernen
Harde plancapaciteit

Ansen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	rijwoning	huur	sociaal

In de kern van Ansen is een landschappelijk bouwen project bestaande uit zes grondgebonden sociale eengezinshuurwoningen door corporatie Actium ontwikkeld.

Echten

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	Grondgebonden	rijwoning	huur	sociaal

In de kern van Echten worden door Woonconcept 10 grondgebonden rijwoningen ontwikkeld. Sociale huurwoningen voor één- of meerpersoonshuishoudens voor jongeren t/m 23 jaar.

Fort

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	2^1 kap	koop	Middelduur
4	Grondgebonden	vrijstaand	koop	Duur

In 2007 is door de gemeente een plan ontwikkeld voor de realisatie van acht woningen, middels de uitgifte van kavels. Het plan bestaat uit kavels voor de realisatie van vier (middel)dure 2^1 kap en vier vrijstaande woningen.

Koekangerveld

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
3	Grondgebonden	Half vrijstaand	koop	middelduur

In de kern Koekangerveld wordt de voormalige school omgebouwd tot drie middeldure geschakelde woningen.

Oosteinde

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	Middelduur
6	grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Aan de rand van de kern Oosteinde worden sinds 2008 tien bouwkavels uitgegeven voor de realisatie van zes vrijstaande woningen en vier 2^1 kapwoningen. De eerste fase, bestaande uit drie bouwkavels voor een vrijstaande woning en twee bouwkavels voor een 2^1 kapwoningen, worden nu uitgegeven.

Veeningen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	Middelduur
4	grondgebonden	Vrijstaand	Koop	duur

In de kern Veeningen worden sinds 2008 kavels uitgegeven voor de realisatie van vier 2^1 kap- en vier vrijstaande woningen in het middeldure en dure segment. De eerste fase wordt nu uitgegeven. Deze fase bestaat uit twee bouwkavels voor een vrijstaande woning en twee bouwkavels voor een 2/1 kapwoning.

Hoofdkernen
Tussenfase

De Wijk

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
26	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	
16	Gestapeld	Appartement	Huur	
10	Gestapeld	Appartement	Koop en/of huur	
10	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
2	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Middelduur/duur

Er zijn een aantal nieuwbouwplannen in ontwikkeling in en nabij het centrum van ongeveer 76 woningen. Een van de plannen betreft een herstructureringsproject van woningcorporatie Actium waarbij 47 huurwoningen worden gesloopt en 54 woningen worden teruggebouwd. Het programma bestaat uit zes koopgarant-(goedkoop) en zes eengezinswoningen (betaalbaar) voor starters en (jonge)gezinnen, 26 sociale eengezins huurwoningen en 16 huurappartementen voor senioren.
In de nabijheid van de herstructurering vindt er nog een centrumontwikkeling plaats waarbij ook rekening wordt gehouden met een twintigtal woningen in het middeldure segment. Op basis van een eerste inventarisatie wordt uitgegaan van tien grondgebonden eengezins- en/of seniorenwoningen in de koop en tien appartementen voor zorg/senioren in de koop en/of huur.
Ook is er een inbreidingsplan in voorbereiding op een voormalig peuterspeelzaallocatie aan Luchtenstein. Twee bouwkavels voor een vrijstaande woning (in het dure segment).

Ruinen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
17	Gestapeld	Appartement	Koop	Middelduur
7	Gestapeld	maisonnettes	Koop	Betaalbaar
10	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur

In Ruinen bevindt zich één woningbouwproject die in de tussenfase zit. Het gaat om het centrumplan Ruinen. Het plan bestaat uit 34 woningen waaronder 17 middeldure appartementen voor medioren en senioren, 7 betaalbare maisonnettes voor starters en 10 middeldure grondgebonden woningen voor zowel starters als medioren en senioren.

Ruinerwold

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	Grondgebonden	Rijwoning	Huur-koop	Goedkoop/betaalbaar
16	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	(Middel)duur
9	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Aan de rand van Ruinerwold heeft de gemeente nog één woningbouwlocatie liggen, project: Vondersland. Het plangebied is in eigendom van zowel de gemeente als een projectontwikkelaar. Het project bestaat uit 35 grondgebonden woningen. Ongeveer een kwart van het programma bestaat uit rijwoningen voor huur en koop. Daarnaast biedt het plan ruimte aan (middel)dure kavels voor zestien 2/1 kap- en negen vrijstaande woningen.

Kleine kernen
Tussenfase

Ansen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
8	Grondgebonden	rijwoning	Koop	middelduur
4	grondgebonden	Vrijstaand	koop	Duur/zeer duur

Binnen de bebouwde kom van Ansen, aan de rand van het dorp ligt een plan om acht middeldure rijwoningen te realiseren middels het landschappelijk bouwen concept.
Daarnaast wordt in het landelijk gebied, net buiten de dorpskern een 'Ansens erf' ontwikkeld, bestaande uit vier grote vrijstaande woningen in een (zeer) duur segment.

Drogtersopslagen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	Grondgebonden		koop	

Er is een flexibel bestemmingsplan in procedure om 10 woningen te kunnen realiseren in de kern Drogteropslagen. Er worden vooraf geen doelgroepen bepaald of een verkaveling vastgelegd. Op het gebied komt alleen een woonbestemming te liggen. Er zal ingespeeld worden op de vraag vanuit het dorp.

Koekangerveld

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
3	Grondgebonden	rijwoning	koop	Goedkoop
2	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	Middelduur
1	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Er is een flexibel bestemmingsplan in voorbereiding om aan de rand van Koekangerveld een zestal woningen te realiseren. De intentie ligt er een rij van drie woningen, één 2/1 kap- en een vrijstaande woning te realiseren. Daarmee wordt getracht meerdere doelgroepen te bedienen.

Veeningen
Er is door een ontwikkelaar voor een herontwikkelingslocatie een bestemmingsplan in voorbereiding voor de realisatie van 14 grondgebonden woningen. Op dit moment wordt het programma nader uitgewerkt.

WWZ

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
25	Gestapeld	appartement	huur	
24	Grondgebonden	wooneenheden	huur	

Er zijn een tweetal zorginitiatieven in de kernen Zuidwolde en Ansen. In Zuidwolde wordt in de herstructurering Koninginnehof een appartementencomplex gerealiseerd voor Promenscare, 25 zorgappartementen in totaal. Daarnaast is de gemeente samen met een particuliere initiatiefneemster bezig om in Ansen 24 zorgeenheden te realiseren voor dementerenden.

Conclusie

De Wolden heeft de afgelopen jaren veel plannen ontwikkeld welke voornamelijk te herleiden zijn naar het strategisch woningbouwprogramma. Er zijn veel plannen ontwikkeld vanaf 2008, een gedeelte daarvan is al in uitvoering of wordt uitgegeven.
Ook zijn er in deze periode overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars, waarvan de projecten nu in uitvoering komen.
De harde plancapaciteit vanaf 1 januari 2011 bedraagt 405, de plancapaciteit in de tussenfase bedraagt 186 (in de zachte fase 218). De ambitie in het woonplan bedraagt 525. Het restant op basis van de nieuwe Bevolkingsprognose biedt De Wolden 447. Daarbij is er sprake van negatief verschil van 78 contingenten.
De vertaling van het strategisch woningbouwprogramma vinden we ook terug in de migratiecijfers. In 2000-2008 was er sprake van een negatief migratiesaldo. Vanaf 2008 is een positief migratiesaldo waarneembaar. De Wolden is vooral in trek bij mensen uit de Randstad. Het positieve migratiesaldo vanaf 2008 is dan ook te verklaren.

Hoogeveen

Beschrijvend deel kwalitatieve woningmarkt gemeente Hoogeveen

Kern Hoogeveen
In beperkte mate is harde plancapaciteit aanwezig in bestemmingsplannen binnen de gemeente. Voor de kern Hoogeveen gaat om 459 woningen en voor de tien dorpen gaat het om 115 woningen, waar plancapaciteit aanwezig is. In totaal dus 574 woningen die aan de voorraad kunnen worden toegevoegd.

Algemeen
De diverse binnenstedelijke locaties zijn gelegen in de zgn. Verruimde Ruit. De Verruimde Ruit bestaat uit het centrum en het gebied daar direct rondom. Zie centraal gebied in figuur 1, "Verruimde Ruit".
De indeling van de kern Hoogeveen is opgenomen in de Woonvisie 2011 – 2020. De bestaande overige wijken zijn ingedeeld naar:
Hoogeveen Verruimde Ruit
Hoogeveen Zuid
Hoogeveen Oost
Hoogeveen West.
De wijk Erflanden, als onderdeel van Hoogeveen West, is de uitleglocatie van Hoogeveen. Woningbouw in de gebieden Zuid en Oost komt tot stand door middel van transformatie en verdichting.

Capaciteit harde fase
De kern Hoogeveen kent een harde plancapaciteit (per 1 januari 2011) van 459 woningen, waarvan 119 op diverse binnenstedelijke locaties en 340 op diverse locaties in de bestaande wijken.

Binnenstedelijk/Verruimde Ruit
De harde plancapaciteit bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Een klein deel is in de huur gepland, in totaal 26 woningen. Deze 26 woningen worden gestapeld uitgevoerd in de huurklasse betaalbaar. Van de overige 93 koopwoningen worden 15 grondgebonden gerealiseerd, vooral in de prijsklasse betaalbaar en worden uitgevoerd als rijwoningen. Het overgrote deel bestaat uit 78 koopappartementen die zowel in de betaalbare als de dure prijsklasse vallen. Meer dan de helft van dit type woning bevindt zich in één bouwplan (48 woningen).

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
21	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
1	Gestapeld	Appartement - lift	Koop	Goedkoop
47	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Betaalbaar
30	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Duur
12	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
3	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

Uitleg/overige wijken
In de uitleg locatie Erflanden is ruimte voor de realisatie van 238 woningen. Het volledige programma betreft grondgebonden koopwoningen. In alle vier de prijsklassen worden woningen gerealiseerd.

Het overgrote deel daarvan wordt in het dure segment gebouwd. In verschijningsvorm gaat het hoofdzakelijke om rijen en vrijstaande woningen. Een kleiner deel wordt als 2 kapper toegevoegd.

In de overige wijken van de kern Hoogeveen gaat het voornamelijk om woningbouw voor ouderen. Een deel daarvan is intramuraal. De reguliere woningen worden in de appartementen sfeer gerealiseerd als huurklasse betaalbaar. Het gaat in totaal om 68 (38 woningen in Hoogeveen Oost en 30 woningen in Hoogeveen West) woningen. De realisatie van de appartementen voor de doelgroep senioren is niet volledig toevoeging. Het gaat om nieuwbouw (vervanging) voor een bestaand verzorgingshuis op verschillende locaties in de kern Hoogeveen. Een deel daarvan is planologisch geregeld, en maakt dus onderdeel uit van de harde plancapaciteit. Een groter deel van deze transformatieslag maakt onderdeel uit van de tussenfase. Het bestaand complex met 139 kamers en met 56 aanleunwoningen wordt waarschijnlijk op termijn gesloopt. De overige 34 woningen worden gerealiseerd op locaties in Hoogeveen Oost d.m.v. transformatie en herontwikkeling. Het betreft betaalbare woningen in een rij en dure vrijstaande woningen.

Om deze plannen mogelijk te maken is het noodzakelijk, naast de genoemde 56 aanleunwoningen, om nog 62 woningen te slopen. De totale voorraad te slopen woningen, zijn appartementen zonder een liftinstallatie. Het gaat dus om een kwaliteitsslag in de woningvoorraad.

Aantal	**Woningsoort**	**Type**	**Huur-koop**	**prijsklasse**
68	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
57	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
56	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
42	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
117	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

Dorpen
Binnen de gemeente Hoogeveen wordt beleidsmatig rekening gehouden met tien dorpen. Deze tien dorpen worden verdeeld over 3 gebieden.

De Zanddorpen met:
Pesse, Fluitenberg en Stuifzand

De Kanaaldorpen met:
Noordscheschut, Tiendeveen en Nieuweroord

De Velddorpen met:
Hollandscheveld, Elim, Nieuwlande en Zuideropgaande/Nieuw Moscou

Het eerst genoemde dorp uit de 3 verschillende gebieden (zoals in figuur 2 is weergegeven) wordt gezien als het kerndorp. In deze dorpen zijn de meeste voorzieningen aanwezig en deze 3 dorpen hebben van daaruit een ondersteunende functie voor de andere dorpen in de verschillende gebieden.
De verwachting is dat alle dorpen binnen de gemeente Hoogeveen niet evenveel groeipotentie hebben. Dit is geen reden om minder ruimte te bieden, maar wel reden om de invulling zo flexibel mogelijk te houden.
De groei van deze 3 kerndorpen richt zich niet alleen op eigen aanwas van het dorp, maar ook op de instroom vanuit de gemeente Hoogeveen maar ook van daarbuiten. Voor de kern Hoogeveen is gekozen voor inbreiding in de bestaande kern. De woonwens voor een ruim en groen woonmilieu

kan niet altijd geboden worden in deze kern. De vraag naar dit woonmilieu wordt aangeboden in de uitbreidingsmogelijkheid van Pesse.

In 5 dorpen is harde plancapaciteit aanwezig.
Elim kent nog een redelijke uitleglocatie. Hier kunnen nog 25 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, in zowel de betaalbare als dure prijsklasse. De overige 19 woningen worden in het dorp gerealiseerd. 5 koopappartementen worden daarvan op een herontwikkellocatie gebouwd (op een supermarkt in het dorp). De overige 14 woningen zijn huurwoningen, 4 als appartement en 10 nultredenwoningen. Deze woningen worden naast het huidige Wo(Zo)Co gerealiseerd.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Gestapeld	Appartement - lift	Huur	Betaalbaar
10	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
5	Gestapeld	Appartement - lift	Koop	Betaalbaar
5	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
12	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur /Middelduur

Hollandscheveld heeft deels een herontwikkel- als een uitleglocatie beschikbaar om woningbouw te realiseren. Op een locatie in het dorp waar een voormalige basisschool is gesloopt worden 12 nultreden betaalbare huurwoningen gerealiseerd. In de uitleglocatie bestaat de mogelijkheid om 8 goedkope koop woningen te realiseren. De overige 20 woningen zijn middeldure 2 kappers en dure vrijstaande woningen in een ruime groene zetting.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
12	Grondgebonden	rijwoning	Huur	Betaalbaar
8	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Goedkoop
14	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
6	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

In het dorp Nieuweroord kunnen aan de rand van het dorp 8 koopwoningen worden toegevoegd in het betaalbare segment.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
8	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar

In Noordscheschut is nog een bouwcapaciteit aanwezig van 3 woningen in het laatste uitbreidingsplan.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
2	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
1	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

In Tiendeveen is onlangs een uitbreiding van het dorp mogelijk geworden. Voor 12 woningen, van de 25 woningen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, is de locatie bouwrijp gemaakt. Hier kan een rijtje van 4 woningen worden gerealiseerd als sociale koop. De overige 8 woningen kunnen op ruimere kavels worden gerealiseerd als 2 kappers en/of vrijstaand.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Goedkoop
6	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
6	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
5	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

Kern Hoogeveen

Capaciteit tussen fase
De plannen die in de voorbereidende fase zitten zijn als volgt per gebied toe te delen. Per 1 januari 2011 zijn voor diverse binnenstedelijke locaties plannen met 416 woningen in de voorbereiding. Voor diverse locaties in de bestaande wijken gaat het om plannen met 220 woningen. In de uitleglocatie Erflanden is geen plancapaciteit meer in voorbereiding. De plancapaciteit die daar aanwezig is, zit allemaal in de fase met harde capaciteit.
Op 1 december 2011 is de geactualiseerde Woonvisie 2011 – 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De aanwezige capaciteit in de tussenfase moet in overeenstemming worden gebracht met de uitgangspunten van deze Woonvisie. Binnen deze fase en onzekerheden in de markt is ruimte aanwezig om hier op in te spelen.

Binnenstedelijk/Verruimde Ruit
Een grote voorraad van de plancapaciteit is in voorbereiding in de Verruimde Ruit. Het aandeel huur en koop is evenredig verdeeld. Ongeveer driekwart van de geplande reguliere huurwoningen, 155 woningen, worden gestapeld gerealiseerd. 86 van deze huurappartementen zijn in één complex gepland. Het gaat om een transformatieopgave en een kwaliteitsslag van huisvesting voor ouderen met beperkingen. In dit totaal plan wordt ook intramurale zorg gerealiseerd. Deze capaciteit maakt geen onderdeel uit van de 86 woningen. Ook de andere appartementen zijn in principe bestemd voor de doelgroep ouderen, deels verspreidt over meerdere locaties.
De overige capaciteit van in totaal 54 grondgebonden huurwoningen is nu gepland in de betaalbare klasse in de vorm van rijenwoningen. Het gaat om verschillende locaties in het stadscentrum, als onderdeel van Hoogeveen Verruimde Ruit.
Bij de geplande koopwoningen gaat het voornamelijk om grondgebonden woningen. Deze 142 woningen staan gepland op diverse locaties, in verschillende prijsklassen en verschijningsvormen. De geplande koop appartementen staan voornamelijk op locaties die in handen zijn van meerdere eigenaren, waardoor een fasering in ontwikkeling denkbeeldig is.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
16	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Goedkoop
139	Gestapeld	Appartement - lift	Huur	Betaalbaar
54	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
18	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	goedkoop
47	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Betaalbaar

34	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
12	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Duur
29	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
40	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Duur
19	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Uitleg/overige wijken
In de tussenfase is er geen sprake van woningbouw in de uitleglocatie Erflanden. Zoals al aangegeven is de woningbouwcapaciteit in dit gebied harde capaciteit. De woningbouw in de overige wijken van de kern Hoogeveen betreft daarom transformatielocaties, waar de huidige functie van wonen of bijvoorbeeld aanwezige bedrijvigheid omgezet wordt naar een functie die een meerwaarde biedt ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Woonvisie 2011 – 2020.
In totaal wordt er gewerkt aan een capaciteit voor 220 woningen. 126 woningen daarvan staan gepland als huurwoningen. Deze productie staat voornamelijk gepland als appartement. Voor een groot deel ook in de dure huur, dus boven de aftoppingsgrens huurtoeslag. In het koopsegment staat één project gepland voor de realisatie van appartementen. Het gaat om 20 woningen. De overige 74 grondgebonden woningen staan gepland op diverse locaties en in meerdere prijsklassen. De woningen zijn als verschijningsvorm vooral gepland als rijwoningen.

Om de woningbouw mogelijk te maken is het niet noodzakelijk om veel woningbouw te slopen. De capaciteit in de tussenfase voor zowel stedelijk gebied als uitleglocaties kan gerealiseerd worden door het slopen van 23 huurappartementen. Dit is gestapelde woningbouw zonder een lift.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
40	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
80	Gestapeld	Appartement - lift	Huur	Duur
6	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
20	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Middelduur
51	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
8	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
7	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Dorpen

Voor de dorpen Elim, Nieuweroord, Stuifzand en Tiendeveen is geen capaciteit opgenomen in deze fase. Met uitzondering van Stuifzand is in de dorpen harde capaciteit aanwezig om woningbouw te realiseren.

Voor het dorp Fluitenberg wordt in het kader van het project Woningbouw Dorpen gewerkt aan een plan om woningbouw mogelijk te maken in dit dorp. Het gaat in totaal om 60 woningen die worden toegevoegd. Om dit aantal te kunnen realiseren is het noodzakelijk 6 huurwoningen te slopen. Deze worden teruggebouwd in het nieuwe plan. Daarnaast gaat het om een gedifferentieerd product van goedkoop, betaalbaar, middelduur en dure woningenbouw. Deze woningen worden gerealiseerd als rijwoningen, 2 kappers en vrijstaande woningen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
7	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
7	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
3	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
9	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
9	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
7	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
18	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Voor het dorp Hollandscheveld zijn diverse plannen in voorbereiding. Het gaat om 93 woningen in totaal. Een deel van deze voorraad zijn huurwoningen. Het gaat om een project van 22 appartementen in de betaalbare huurklasse.
Op een klein project na van 7 koop appartementen, staan er nog 64 woningen gepland. Het gaat om een divers product van zowel betaalbaar, middelduur als duur in verschillende verschijningsvormen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
22	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
7	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Betaalbaar
18	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
9	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
20	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
17	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

In het dorp Nieuwlande is de realisatie van een MFC in voorbereiding. De bestaande basisscholen worden ondergebracht in een nieuw complex in combinatie met het dorpshuis.
Op de vrijkomende locaties in het dorp staat woningbouw gepland. Het gaat om ongeveer 20 woningen op deze locaties. De overige 10 woningen worden betrokken bij de ontwikkeling van het MFC.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
15	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
2	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
6	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

In het kader van het project Woningbouw Dorpen wordt ook in Noordscheschut gewerkt aan een uitbreidingsplan. Het betreft hier een plan van ongeveer 30 woningen. Hiervan kunnen er 4 woningen van in de huur worden gerealiseerd. De overige woningen staan gepland als betaalbare twee kappers en dure vrijstaande woningen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
10	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
18	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Ook voor het dorp Pesse wordt in het kader van het project Woningbouw Dorpen gewerkt aan de realisatie van woningbouw. Hier gaat het in totaal om 56 woningen. Ook hier bestaat de mogelijkheid om 4 woningen als huurwoningen te realiseren. Daarnaast staat een deel van de productie gepland als sociale koopwoning. Het gaat dan om 12 woningen in dit prijssegment als rijwoning. De overige 40 woningen staan in het middeldure en dure segment gepland.
Naast de plancapaciteit van 56 woningen wordt rekening gehouden met een uitbreiding van het plangebied met 26 woningen. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan dat in voorbereiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het huidig agrarisch gebruik wordt eerst voortgezet, maar in het plangebied is rekening gehouden met een uitbreiding naar 83 woningen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
12	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
26	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
3	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Middelduur
11	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Voor het dorp Stuifzand is nog geen capaciteit gepland in de tussenfase. Dit dorp is wel betrokken binnen het project Woningbouw Dorpen. De toekomstige woningbouw is nog niet concreet genoeg om aan te merken voor deze tussen fase.

Voor het dorp Zuideropgaande/Nieuw Moscou is woningbouw gepland van 22 woningen. Ook deze productie komt voort uit het project Woningbouw Dorpen. Het gaat volledige om grondgebonden voorraad in het koopsegment. De toekomstige woningbouw is nagenoeg gelijkelijk verdeeld over de klassen goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
4	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
8	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Landelijk Wonen

Naast woningbouw in de kern Hoogeveen en de dorpen wordt woningbouw voorbereid in het landelijk gebied.
In deze tussenfase gaat het om twee projecten. In totaal gaat het om ongeveer 65 woningen, waarbij ingespeeld kan worden op vraag uit de markt naar ruim en groen wonen. Dit specifieke product kan niet in de kern Hoogeveen of de dorpen worden gerealiseerd.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
15	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
49	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Opgave Wonen/Welzijn/Zorg

Gekoppeld aan verschillende ontwikkelingen zijn er diverse plannen in voorbereiding inzake zorgprojecten. Met uitzondering van één project gaat het allemaal om zorgvoorzieningen voor ouderen.
Een kleiner deel daarvan is uitbreiding van de zorgplaatsen. Maar het gaat voornamelijk om een kwaliteitsslag in de zorgvoorzieningen waardoor vooral een slag wordt gemaakt in privacyvergroting voor de bewoners van de zorginstellingen. Grotere kamers om in te wonen en meer privacy door het realiseren van éénpersoonskamers met eigen voorzieningen. Het gaat dan om verplaatsing van de zorgeenheden.
Een deel van de projecten heeft betrekking op een decentralisatie naar verschillende wijken vanuit 1 groot verzorgingsgebouw. Hierdoor krijgt het woonzorggebouw ook een functie voor de verschillende wijken. Niet alleen vanuit de zorg maar ook vanuit het thema ontmoeten hebben de kleinere woonzorggebouwen een aanvullende functie voor de verschillende wijken. Naast de intramurale huisvesting worden er aanvullend woningen toegevoegd met de functie verzorgd wonen. Dit zijn zelfstandige woningen die opgenomen zijn in de bovenstaande kwalitatieve planbeschijving. Het ene project betreft een begeleid wonen project waarvoor ongeveer 40 woningen worden gerealiseerd in Hoogeveen West.
De zorgvoorzieningen van ouderen betreft ongeveer een plancapaciteit van 370 eenheden. Ongeveer 235 eenheden zitten daarvan in de tussenfase. De overige 135 eenheden worden op dit moment gerealiseerd of maken onderdeel uit van een bestemmingsplanprocedure. De ontwikkelingen vinden plaats in de wijken West, Oost en Verruimde Ruit.

Verhuisbewegingen 2005 - 2011

Migratie tussen Hoogeveen en andere gemeenten naar herkomst/bestemming

Onderstaande tabel geeft de migratie tussen Hoogeveen en andere gemeenten in Nederland naar herkomst/bestemming over de 2005-9 en afzonderlijk voor de jaren 2010 en 2011. In de totale zijn ook de buitenlandse migratiestromen opgenomen, maar niet afzonderlijk in beeld gebracht.

Vestiging en vertrek naar gemeente van herkomst/bestemming								2010						
2005-9	vestiging		vertrek		totaal		saldo	vestiging		vertrek		Totaal		saldo
Assen	241	3%	384	4%	625	4%	-143	71	5%	62	4%	133	4%	9
Coevorden	471	5%	478	6%	949	6%	-7	67	5%	85	5%	152	5%	-18
Emmen	414	5%	404	5%	818	5%	10	87	6%	86	5%	173	6%	1
Meppel	321	4%	386	4%	707	4%	-65	37	3%	45	3%	82	3%	-8
Aa en Hunze	46	1%	30	0%	76	0%	16	3	0%	17	1%	20	1%	-14
Borger-Odoorn	62	1%	45	1%	107	1%	17	8	1%	2	0%	10	0%	6
De Wolden	912	11%	784	9%	1696	10%	128	121	8%	135	9%	256	8%	-14
Noordenveld	58	1%	54	1%	112	1%	4	11	1%	9	1%	20	1%	2
Westerveld	174	2%	118	1%	292	2%	56	14	1%	30	2%	44	1%	-16
Tynaarlo	44	1%	48	1%	92	1%	-4	10	1%	14	1%	24	1%	-4
Midden-Drenthe	438	5%	430	5%	868	5%	8	83	6%	69	4%	152	5%	14
rest	5404	63%	5447	63%	10851	63%	-43	952	65%	1022	65%	1974	65%	-70
Totaal	8585		8608		17193		-23	1464		1576		3040		-112
	in		uit				saldo	in		uit				saldo
Zwolle	260	3,0%	327	3,8%			-67	61		56				5
Hardenberg	349	4,1%	319	3,7%			30	51		50				1
Steenwijkerland	130	1,5%	85	1,0%			45	18		26				-8
	saldo							saldo						
Friesland	23							-11						
Flevoland	57							1						
Gelderland	-7							-7						
Groningen	-96							-12						
Limburg	-5							2						
Noord Brabant	0							-10						
Noord Holland	34							-11						
Overijsel	3							-16						
Utrecht	-30							-6						
Zeeland	-6							3						
Zuid Holland	70							13						

Vestiging en vertrek naa	2011						
	vestiging		vertrek		Totaal		saldo
Assen	60	4%	66	4%	126	4%	-6
Coevorden	61	4%	69	4%	130	4%	-8
Emmen	97	6%	68	4%	165	5%	29
Meppel	46	3%	45	3%	91	3%	1
Aa en Hunze	15	1%	15	1%	30	1%	0
Borger-Odoorn	7	0%	6	0%	13	0%	1
De Wolden	110	7%	175	11%	285	9%	-65
Noordenveld	14	1%	19	1%	33	1%	-5
Westerveld	36	2%	18	1%	54	2%	18
Tynaarlo	8	1%	7	0%	15	0%	1
Midden-Drenthe	87	6%	88	5%	175	6%	-1
rest	978	64%	1064	65%	2042	65%	-86
Totaal	1519		1640		3159		-121
	in		uit		saldo		
Zwolle	40		49		-9		
Hardenberg	46		46		0		
Steenwijkerland	24		27		-3		
	saldo						
Friesland	19						
Flevoland	-4						
Gelderland	0						
Groningen	-43						
Limburg	-4						
Noord Brabant	-14						
Noord Holland	-4						
Overijsel	-11						
Utrecht	-10						
Zeeland	2						
Zuid Holland	-1						

Ongeveer een derde van de verhuisbewegingen vindt plaats met Drentse gemeenten. Daarvan is De Wolden de gemeente waarmee de grootste migratiestromen plaatsvinden. Opvallend is dat in de periode 2005-9 er sprake is van een vestigingsoverschot, terwijl de laatste twee jaar dit in een tekort is veranderd: -65 in 2011, wat ruim de helft uitmaakt van het negatieve migratie saldo van Hoogeveen.

Naast de verhuisbewegingen met De Wolden is het verlies van inwoners aan de rest van Nederland opmerkelijk. Het negatieve saldo is in de periode van 2005 – 2009 nog beperkt, maar neemt in de jaren 2010 en 2011 sterk toe. Vooral in 2011 is het negatief saldo aanzienlijk. Meer dan tweederde van de verhuisbewegingen vinden plaats tussen gemeenten buiten Drenthe.

Ook het verlies aan Assen is in de periode 2005 – 2009 opvallend, al lijkt dit de laatste twee jaar behoorlijk ten goede te keren. Hetzelfde kan gezegd worden van Meppel. Westerveld laat een wisselend beeld zien: migratie overschotten en -tekorten.

Opvallend is het “verlies”aan Groningen (studenten?).

Binnen (Zuidwest) Drenthe is het duidelijkst een woningmarkt aanwezig tussen Hoogeveen en De Wolden. Naast De Wolden zijn in het kader van migratiestromen de gemeenten Coevorden, Emmen en Midden-Drenthe te onderscheiden met een belangrijk deel van de bewegingen. Afgezet tegen de woningmarkt binnen Zuidwest Drenthe, waarin vooral de relatie met De Wolden aanwezig is, zijn de drie genoemde gemeenten belangrijk in het kader van een regionale woningmarkt. De bewegingen met de gemeenten Meppel en zeker Westerveld zijn daaraan ondergeschikt. In dit verband kan ook aangegeven worden dat de migratiestromen met de gemeenten Hardenberg en Zwolle groter zijn dan met Meppel en Westerveld. In de periode 2011 vlakt dit wat af.

NB: het gaat hier om de verhuisbewegingen van alle natuurlijke personen. Dit wil niet zeggen dat het ook om volledige huishoudens gaat, die van invloed kunnen zijn op bewegingen op de woningmarkt.

Migratie tussen Hoogeveen en andere gemeenten naar leeftijdsgroep en geslacht

Onderstaande tabel geeft externe migratie tussen Hoogeveen en andere gemeenten naar leeftijdsgroep en geslacht over de 2005-9 en afzonderlijk voor de jaren 2010 en 2011.

Gevestigde en vertrokken personen naar leeftijdsgroep en geslacht

	gevestigd						vertrokken						saldo		
2005 -9	man		vrouw		totaal		man		vrouw		totaal		man	vrouw	totaal
0 - 4	287	7%	272	6%	559	7%	250	6%	242	6%	492	6%	37	30	**67**
5 - 9	218	5%	219	5%	437	5%	237	5%	216	5%	453	5%	-19	3	**-16**
10 - 14	221	5%	201	5%	422	5%	180	4%	150	4%	330	4%	41	51	**92**
15 - 19	330	8%	407	10%	737	9%	467	10%	612	15%	1079	13%	-137	-205	**-342**
20 - 24	709	16%	944	22%	1653	19%	764	17%	877	21%	1641	19%	-55	67	**12**
25 - 29	594	14%	518	12%	1112	13%	583	13%	532	13%	1115	13%	11	-14	**-3**
30 - 34	446	10%	332	8%	778	9%	464	10%	324	8%	788	9%	-18	8	**-10**
35 - 39	377	9%	266	6%	643	7%	406	9%	259	6%	665	8%	-29	7	**-22**
40 - 44	311	7%	231	5%	542	6%	279	6%	170	4%	449	5%	32	61	**93**
45 - 49	228	5%	177	4%	405	5%	221	5%	155	4%	376	4%	7	22	**29**
50 - 54	158	4%	133	3%	291	3%	184	4%	146	4%	330	4%	-26	-13	**-39**
55 - 59	153	4%	128	3%	281	3%	134	3%	113	3%	247	3%	19	15	**34**
60 - 64	115	3%	116	3%	231	3%	96	2%	73	2%	169	2%	19	43	**62**
65 - 69	88	2%	81	2%	169	2%	52	1%	58	1%	110	1%	36	23	**59**
70 - 74	60	1%	55	1%	115	1%	45	1%	42	1%	87	1%	15	13	**28**
75 - 79	30	1%	39	1%	69	1%	35	1%	51	1%	86	1%	-5	-12	**-17**
80 - 84	16	0%	45	1%	61	1%	23	1%	65	2%	88	1%	-7	-20	**-27**
85 - 89	18	0%	29	1%	47	1%	21	0%	50	1%	71	1%	-3	-21	**-24**
90 - 94	5	0%	24	1%	29	0%	7	0%	21	1%	28	0%	-2	3	**1**
> 94	1	0%	3	0%	4	0%	1	0%	3	0%	4	0%	0	0	**0**
Totaal	**4365**		**4220**		**8586**		**4449**		**4159**		**8609**		**-84**	**61**	**-23**

	gevestigd						vertrokken						saldo		
2010	man		vrouw		totaal		man		vrouw		totaal		man	vrouw	totaal
0 - 4	33	4%	31	4%	64	4%	29	4%	41	5,37%	70	4%	4	-10	**-6**
5 - 9	32	4%	29	4%	61	4%	24	3%	28	3,67%	52	3%	8	1	**9**
10 - 14	37	5%	31	4%	68	5%	36	4%	20	2,62%	56	4%	1	11	**12**
15 - 19	72	9%	85	12%	157	11%	91	11%	111	14,55%	202	13%	-19	-26	**-45**
20 - 24	134	17%	185	27%	319	22%	152	19%	186	24,38%	338	21%	-18	-1	**-19**
25 - 29	114	15%	107	15%	221	15%	126	15%	94	12,32%	220	14%	-12	13	**1**
30 - 34	81	11%	40	6%	121	8%	68	8%	51	6,68%	119	8%	13	-11	**2**
35 - 39	71	9%	26	4%	97	7%	64	8%	41	5,37%	105	7%	7	-15	**-8**
40 - 44	63	8%	38	5%	101	7%	60	7%	29	3,80%	89	6%	3	9	**12**
45 - 49	36	5%	33	5%	69	5%	39	5%	35	4,59%	74	5%	-3	-2	**-5**
50 - 54	38	5%	20	3%	58	4%	40	5%	30	3,93%	70	4%	-2	-10	**-12**
55 - 59	24	3%	17	2%	41	3%	21	3%	21	2,75%	42	3%	3	-4	**-1**
60 - 64	12	2%	12	2%	24	2%	22	3%	23	3,01%	45	3%	-10	-11	**-21**
65 - 69	8	1%	13	2%	21	1%	15	2%	9	1,18%	24	2%	-7	4	**-3**
70 - 74	6	1%	4	1%	10	1%	10	1%	8	1,05%	18	1%	-4	-4	**-8**
75 - 79	2	0%	7	1%	9	1%	1	0%	5	0,66%	6	0%	1	2	**3**
80 - 84	4	1%	9	1%	13	1%	8	1%	10	1,31%	18	1%	-4	-1	**-5**
85 - 89	2	0%	3	0%	5	0%	6	1%	11	1,44%	17	1%	-4	-8	**-12**
90 - 94	1	0%	4	1%	5	0%	1	0%	9	1,18%	10	1%	0	-5	**-5**
> 94	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	0,13%	1	0%	0	-1	**-1**
Totaal	**770**		**694**		**1464**	**1**	**813**		**763**		**1576**		**-43**	**-69**	**-112**

	gevestigd		gevestigd		gevestigd		vertrokken		vertrokken		vertrokken		saldo	saldo	saldo
2011	man		vrouw		totaal		man		vrouw		totaal		man	vrouw	totaal
0 - 4	43	5%	36	5%	79	5%	46	5%	45	6%	91	6%	-3	-9	**-12**
5 - 9	30	4%	20	3%	50	3%	26	3%	17	2%	43	3%	4	3	**7**
10 - 14	42	5%	37	6%	79	5%	22	3%	37	5%	59	4%	20	0	**20**
15 - 19	82	10%	67	10%	149	10%	107	12%	115	15%	222	14%	-25	-48	**-73**
20 - 24	155	18%	179	27%	334	22%	164	19%	170	22%	334	20%	-9	9	**0**
25 - 29	134	16%	89	13%	223	15%	124	14%	114	15%	238	15%	10	-25	**-15**
30 - 34	88	10%	44	7%	132	9%	97	11%	53	7%	150	9%	-9	-9	**-18**
35 - 39	62	7%	36	5%	98	6%	58	7%	31	4%	89	5%	4	5	**9**
40 - 44	51	6%	30	4%	81	5%	62	7%	33	4%	95	6%	-11	-3	**-14**
45 - 49	46	5%	28	4%	74	5%	48	5%	26	3%	74	5%	-2	2	**0**
50 - 54	36	4%	26	4%	62	4%	36	4%	27	4%	63	4%	0	-1	**-1**
55 - 59	21	2%	14	2%	35	2%	25	3%	22	3%	47	3%	-4	-8	**-12**
60 - 64	22	3%	22	3%	44	3%	14	2%	26	3%	40	2%	8	-4	**4**
65 - 69	14	2%	9	1%	23	2%	19	2%	9	1%	28	2%	-5	0	**-5**
70 - 74	10	1%	13	2%	23	2%	7	1%	9	1%	16	1%	3	4	**7**
75 - 79	5	1%	4	1%	9	1%	6	1%	10	1%	16	1%	-1	-6	**-7**
80 - 84	2	0%	6	1%	8	1%	5	1%	11	1%	16	1%	-3	-5	**-8**
85 - 89	4	0%	3	0%	7	0%	5	1%	7	1%	12	1%	-1	-4	**-5**
90 - 94	3	0%	4	1%	7	0%	2	0%	4	1%	6	0%	1	0	**1**
> 94	0	0%	2	0%	2	0%	0	0%	1	0%	1	0%	0	1	**1**
Totaal	**850**		**669**		**1519**	**1**	**873**		**767**		**1640**		**-23**	**-98**	**-121**

Opvallend is het grote aantal jonge mensen in de leeftijdsklasse 15-19 dat vertrekt (studenten aan Groningen?). Het gaat dan om aanmerkelijk meer vrouwen dan mannen. Ook is opvallend het verlies van ouderen boven de 75. Winst zit in de klasse 55-75 in de periode 2005-9, terwijl dit effect in de laatste twee jaar weer is verdwenen. In de laatste twee jaar neemt het negatief migratiesaldo toe.

Meppel

Kwalitatieve woninginventarisatie
Vervolgens wordt een kwalitatieve beschrijving van de woningbouwplannen in de stedelijke kern Meppel en in het dorp Nijeveen gegeven. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen in de harde fase en in de tussenfase. De peildatum is 1 januari 2011.

Meppel

Harde fase
Meppel kent een harde plancapaciteit van 560 woningen, waarvan 320 op diverse binnenstedelijke locaties en 240 op een uitleglocatie.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
58	grondgebonden	rij	huur	betaalbaar
42	gestapeld	app. + lift	huur	middelduur
24	gestapeld	bijz.	huur	middelduur
24	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
20	grondgebonden	rijwoning	koop	betaalbaar
57	grondgebonden	rijwoning	koop	middelduur
113	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
60	grondgebonden	vrijstaand	koop	middelduur
76	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
16	gestapeld	app. + lift	koop	goedkoop
70	gestapeld	app. + lift	koop	middelduur

Binnenstedelijk
De binnenstedelijke locaties liggen overwegend in het centrum of de centrumschil van Meppel. Bijna de helft van het binnenstedelijke woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde woningen (meer dan 150 van de 320 woningen) woningen. De overige woningen (circa 170) zijn grondgebonden woningen.
Vergeleken met de uitleglocaties in Meppel is het aandeel appartementen in de binnenstad relatief groot.
Bij de appartementenbouw wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod, zowel in de huur als in de koop. Bij huurappartementen gaat het om woningen in het sociale huursegment met huurprijzen beneden de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.
De koopappartementen worden in de goedkopere prijssegmenten gerealiseerd van goedkoop tot middelduur en niet of nauwelijks in de duurdere prijssegmenten (duur en zeer duur).
Qua doelgroepen wordt in de appartementensfeer vooral gebouwd voor senioren en starters.
Het betreft een stedelijk woonmilieu met stadswoningen op kleinere kavels met kleine tuinen en een naar verhouding hoge bebouwingsdichtheid.

Uitleg
In de huidige nieuwbouwwijk Berggierslanden is vanaf 2011 nog ruimte voor de bouw van 240 woningen.
Het gaat daarbij uitsluitend om grondgebonden woningen. In tegenstelling tot de binnenstedelijke locaties zijn op deze uitbreidingslocatie geen appartementen (meer) gepland. Ook worden in deze wijk nauwelijks huurwoningen (minder dan 10 procent) gebouwd.

Het accent ligt op koopwoningen. En dan vooral in de duurdere koopsegmenten: middeldure en dure twee onder één kapwoningen en dure en vrijstaande woningen. Het aandeel betaalbare rijtjeswoningen is in deze wijk beperkt.
Het programma bestaat dus voornamelijk uit de duurdere grondgebonden koopwoningen op ruime kavels met een naar verhouding lage bebouwingsdichtheid in een groene setting.

Tussenfase

Aantal	**Woningsoort**	**Type**	**Huur-koop**	**prijsklasse**
16	grondgebonden	rijwoning	huur	bijzonder
102	grondgebonden	rijwoning	huur	betaalbaar
57	grondgebonden	rijwoning	huur	middelduur
20	grondgebonden	rijwoning	huur	duur
9	gestapeld	app. + lift	huur	bijzonder
155	gestapeld	app. + lift	huur	betaalbaar
47	gestapeld	app. + lift	huur	middelduur
13	gestapeld	app. + lift	huur	duur
57	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
146	grondgebonden	rijwoning	koop	betaalbaar
50	grondgebonden	rijwoning	koop	middelduur
162	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
14	grondgebonden	2^1 kap	koop	duur
141	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
37	grondgebonden	vrijstaand	koop	zeer duur
22	gestapeld	app. + lift	koop	goedkoop
32	gestapeld	app. + lift	koop	betaalbaar
25	gestapeld	app. + lift	koop	middelduur

Alleen uitleg
De gemeente is volop bezig met de voorbereidingen van de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen aan noordwestzijde van de stad Meppel.
De eerste fase van deze wijk bestaat uit ongeveer 2100 woningen.
Er is een verkavelingsplan voor het eerste deelplan van fase 1 vastgesteld, bestaande uit totaal 444 woningen, onderverdeeld over twee woonmilieus, te weten Centrumwonen en Broeklanden. In Centrumwonen komen 281 woningen en in Broeklanden 163 woningen. Het aandeel huurwoningen (inclusief bijzondere huur) in het eerste deelplan is circa 39 procent. Van de 444 woningen zijn er 172 betaalbaar, 148 middelduur en 99 dure woningen gepland. Verder zijn er 25 “bijzondere” (zorg)woningen in het verkavelingsplan opgenomen.
In het eerste deelplan kunnen circa 100 woningen in (collectief)particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.
Circa 80 procent van de woningen wordt levensloopbestendig.
Nieuwveense Landen wordt een aangenaam duurzame wijk voor iedereen.
Zeker in de beginjaren zal de nadruk komen te liggen op huur en koopwoningen in het goedkope en middensegment. Pas in de latere jaren zijn meer duurdere segmenten ingepland.
In een tijd van economische crisis past overigens geen dichtgetimmerd woningbouwprogramma, maar een programma in bandbreedten. Hiermee wordt de nodige flexibiliteit behouden om in de toekomst te kunnen inspelen op de dan geldende marktcondities.

Totaal hard en tussen
Naast enkele binnenstedelijke projecten wordt getalsmatig de komende jaren in Meppel overwegend op uitleglocaties (afronding Berggierslanden en in Nieuwveense Landen) gebouwd. Het overgrote deel van de totale woningbouwproductie zal in Nieuwveense Landen plaatsvinden.

Nijeveen

Harde fase

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	grondgebonden	rijwoning	huur	goedkoop
4	gestapeld	app. + lift	huur	duur
3	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
2	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
6	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
6	gestapeld	app. + lift	koop	goedkoop
4	gestapeld	app. + lift	koop	duur

Dorps
De harde plannen in het dorp Nijeveen betreft inbreidingsplannen in de kern van het dorp. Momenteel zijn er nabij het verzorgingshuis dure huur- en/of koopappartementen op de markt. Met als doelgroep senioren.
Ook is er een herontwikkelingsproject in het centrum in uitvoering. Door de corporatie zijn 16 huurwoningen gesloopt en daarvoor worden 13 woningen teruggebouwd, waarvan 10 huurwoningen en 3 koopwoningen. Ook is nog een twee onder één kapper gepland. Het betreft vervangende nieuwbouw waarbij verouderde woningen worden vervangen door levensloopvoorbereidende woningen. De koopwoningen worden door de corporatie aangeboden met KoopGarant.
Tot slot is er een initiatief voor de bouw van goedkope startersappartementen langs de dorpsstraat.

Tussenfase

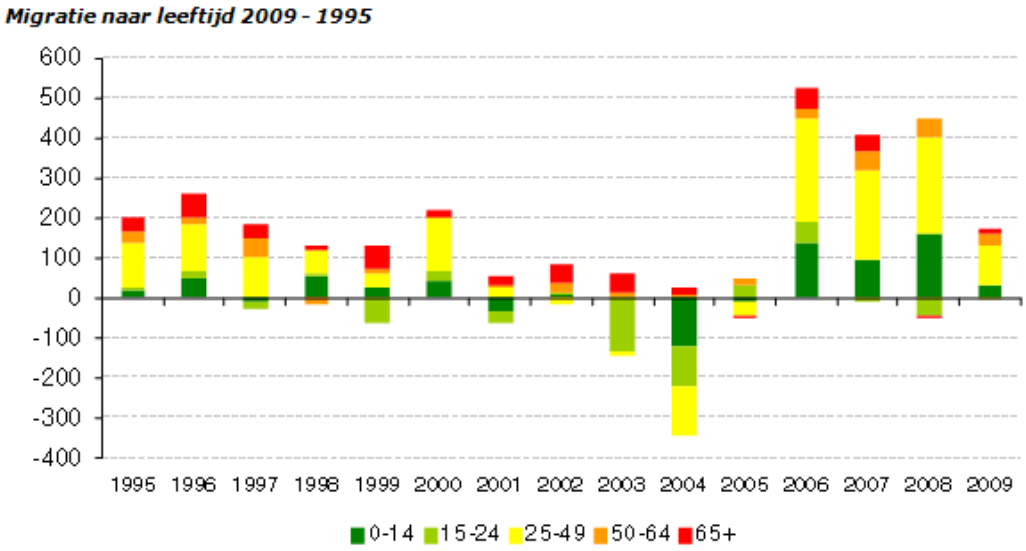
Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
20	grondgebonden	rijwoning	huur	betaalbaar
6	grondgebonden	rijwoning	huur	middelduur
12	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
16	grondgebonden	rijwoning	koop	betaalbaar
12	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
32	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
7	grondgebonden	vrijstaand	koop	zeer duur

Dorps
De eerste fase van de uitbreidingswijk Danninge Erve Zuid in Nijeveen is op 6 vrijstaande woningen na afgerond. De voorbereidingen voor de ontwikkeling van Danninge Erve Zuid, fase 2 zijn gestart. Hiervoor is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsbevoegdheid vastgesteld.
Het definitieve programma is dus nog niet bekend.
In het programma voor de komende tien jaar wordt vanaf 2012 rekening gehouden met minimaal 110 en maximaal circa 120 woningen.
Uitgangspunt is een compleet woningaanbod voor alle leeftijdscategoriën. Voor Danninge Erve gaat het daarbij voornamelijk om grondgebonden woningen rij en 2/1-kap en ook een relatief fors

aandeel vrijstaand. Voor gestapelde woonvormen zijn herontwikkelingslocaties in en nabij het centrum van het dorp geschikter.
Vooral starters komen moeilijk aan een woning.
Belangrijke doelgroepen zijn starters (de vraag is groot en het aanbod is beperkt) en (de groeiende groep) senioren.
Het woonmilieu is te bestempelen als dorps.

Totaal Nijeveen
In Nijeveen wordt een dorps woonmilieu gerealiseerd, zowel in de bestaande kern als op de uitleglocatie aan de rand van het dorp. Er wordt niet landelijk gebouwd in het rayon (landelijk gebied) rondom Nijeveen.

Migratiecijfers gemeenten Meppel



Migratie naar richting 2005 – 2009

Vanuit:	Gevestigd in Meppel	Vertrokken uit Meppel	Saldo
Westerveld	489	361	+128
Hoogeveen	387	325	+62
de Wolden	828	642	+186
Overig Drenthe	505	379	+126
Zwolle	512	407	+105
Staphorst	516	345	+171
Steenwijkerland	733	461	+272
Overig Overijssel	629	500	+129
Overig Nederland	2.602	2.296	+306
Totaal Nederland	7.201	5.716	+1.485
Buitenland	443	506	-63

- De bovenste grafiek biedt zicht op de regionale opvangfunctie van Meppel. Meppel bleek in groei-jaren vooral in trek bij gezinnen met kinderen (ouders 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar), en ook 50- en 65-plussers. De oudere groep blijkt echter ongeacht woningbouwplanning wel naar Meppel toe te komen. Meppel verliest in vergelijking met andere plaatsen met weinig / geen hoger onderwijs per saldo nauwelijks inwoners in de leeftijd tussen 15 en 25 jaar. Met iets meer detail: mensen tussen 20 en 25 jaar kwamen per saldo in Meppel wonen.
- Meppel trekt inwoners aan uit alle windstroken (onderste kolom). In volgorde van belang op basis van omvang van de verhuisstromen, komen de volgende gemeenten in beeld: De Wolden, Steenwijkerland, Zwolle, Staphorst, Westerveld en Hoogeveen.

Westerveld

Beschrijving kwalitatieve woninginventarisatie gemeente Westerveld

Omschrijving dorpen Westerveld

In tegenstelling tot de andere gemeenten heeft Westerveld gekozen om niet alle tabellen per dorp met potentiële invulling van hard, tussen en zacht in te vullen. Dit komt omdat de meeste harde plannen (bij recht toegestaan en de nader uit te werken plannen) in beleidsmatig opzicht niet in te delen zijn naar doelgroepen, aantallen en soorten woningbouw. Dit geldt feitelijk nu alleen voor de 1e fase a en b in Vledder-Noord en Wapse omdat voor deze plannen bekend is welke woningen er gebouwd gaan worden. Er wordt momenteel gewerkt aan een verkenning van mogelijkheden om De Valderse in Dwingeloo en Diever (locatie naast gemeentehuis) uit te gaan breiden. Exacte aantallen en soorten woningen (huur-koop, types, prijsklassen) zijn nog niet bekend. De gemeente Westerveld kiest ervoor om niet in haar woonvisie al verschillende woningbouwtypes voor verschillende kernen vast te leggen. Er wordt in samenhang met de structuurvisie, woonvisie, het grondbeleid en een notitie over starters een doelgroepenverordening opgesteld (naar verwachting begin 2013 gereed) waarmee Westerveld tegemoet wil komen aan (particulier) initiatief waar dit zich voordoet. Hieronder volgt een beschrijving van de dorpen met harde- en tussenfase en de zachte capaciteit. Zoals eerder genoemd, zijn de meeste plannen zowel hard als zacht niet uitgewerkt in soorten woningen en doelgroepen. Dit heeft vooral te maken met dat de moederbestemmingsplannen opgesteld zijn voor de economische crisis en het krimpscenario.

Dorpen

Naast de grotere kernen Havelte, Diever, Dwingeloo en Vledder kent Westerveld een groot aantal kleine dorpen. Die worden hieronder beschreven. De vier hoofdkernen kenmerken zich een karakteristiek (brink)centrum met een mix van bedrijven en wonen met daar om heen of er aan vast "geplakt" een aantal nieuwbouwwijken (vb. Meerkamp in Havelte, De Rolle in Vledder, De Valderse in Dwingeloo, Kalterbroeken in Diever) die in het verleden zijn gerealiseerd. Hier staan vooral vrijstaande en twee-onder-eenkappers in de koopsector. Rijenwoningen zijn vooral de (huur)woningen die in de jaren '50 – '70 zijn gebouwd. Deze woningen worden waar nodig of verkocht of gesloopt in het kader van herstructurering.

Havelte

Harde fase.

In het uitbreidingsplan Meerkamp-West kunnen nog ongeveer 90 woningen worden gebouwd. De grond is eigendom van een ontwikkelaar. De globale woonbestemming dient te worden uitgewerkt. Er geldt binnen deze uitwerkingsplicht geen maximaal aantal te bouwen woningen. Deze 90 is ruw gebaseerd op de totale oppervlakte van het plangebied.

Diever

Harde fase.

Het uitbreidingsplan Kalterbroeken heeft nog een restcapaciteit van bijna 100 woningen. Dit betreft hoofdzakelijk de bouw van vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen. Het terrein achter het gemeentehuis heeft een harde plancapaciteit van 19 woningen. Het is de bedoeling het terrein te herverkavelen en woningbouw in de huur- en sociale koop mogelijk te maken. Het beoogde aantal te bouwen woningen is ongeveer 40. Start planontwikkeling 2012. Dit kan er toe leiden dat de harde capaciteit van 19 wordt uitgebreid naar 40 woningen. Dit dient echter planologisch nog veranderd te worden.

Dwingeloo
Harde fase.
In het uitbreidingsplan De Valderse kunnen via een nader uit te werken bestemmingsplan maximaal 30 woningen worden gebouwd. De globale woonbestemming dient daartoe worden uitgewerkt. Het is de bedoeling vooral te bouwen voor starters en in de goedkopere koop. Exacte aantallen en onderverdeling is nog niet bekend. Het plan zal naar verwachting niet passen binnen de voorwaarden om nader uit te werken. Naar verwachting wordt het een partiële herziening. Start planontwikkeling 2012.

Vledder
Tussen fase
In Vledder is sinds de gemeentelijke herindeling in 1998 niet gebouwd. Het dorp Vledder is qua zorg een witte vlek. Als enige van de grotere kernen in Westerveld, beschikt Vledder niet over een verzorgingshuis/verpleeghuis. Dit betekent dat inwoners uit Vledder die intramurale zorg behoeven, momenteel moeten verhuizen naar bijv. De Menning in Wilhelminaoord of de Jan Thijs Seinenhof in Diever. Is daar onverhoopt geen plaats dan moet noodgedwongen worden verhuisd naar Meppel of Steenwijk. Het gemeentebestuur wenst ook de senioren in Vledder de mogelijkheid bieden, in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen, wanneer zij (meer) zorg nodig hebben. Vooral in Vledder, waar de bevolkingsopbouw 'onevenwichtig' is, wonen veel senioren die op termijn (meer) zorg behoeven.

Daarom is recent het bestemmingsplan Vledder-Noord in procedure gebracht met als doel de bouw van een zorgvoorziening voor de zorgcombinatie de Noorderboog en woningbouw op korte termijn mogelijk te maken. De eerste fase van Vledder-Noord, met een gedetailleerde bestemming, houdt in:

- Fase 1a: 32 zogeheten intramurale zorgeenheden (32 zorgplaatsen tellen niet mee voor de woningvoorraad) en twee 2-onder-een-kap (4);
- Fase 1b: 34 woningen. Minimaal 8 woningen zijn gereserveerd voor starters. Ook zullen levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

De 2e en 3e fase, met een capaciteit van resp.12 (fase 2) en 54 (fase 3) woningen, zijn globaal bestemd met de bestemming "wonen-nader uit te werken". Er mag niet eerder worden uitgewerkt totdat fase 1 is afgerond.

Aantal	**Woningsoort**	**Type**	**Huur-koop**	**prijsklasse**
32 (telt niet mee)	grondgebonden	Zorgeenheden	huur	betaalbaar
2	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
34	Grondgebonden	.....	.....	.....
12 (fase 2)	.....	.....	.....	.....
54 (fase 3)	.....	.....	.....	.....

Langs Beatrixstraat worden vier verouderde huurwoningen gesloopt door Actium, hiervoor in de plaats komen voor zover bekend vier woningen in de sociale huur (levensloop) terug, geen netto toename dus.

Kleine kernen

Uffelte
Harde fase
In het kader van herstructurering zijn door Actium 10 verouderde huurwoningen in het dorp gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 8 huurwoningen en 4 koopwoningen (= +2) terug, allen levensloopbestendig. De koopwoningen zijn bereikbaar voor starters.

Wapse
Harde fase
Een particulier heeft een initiatief ontwikkeld voor een zogenaamd hoeveplan. Hierbij is sprake van het behouden van een voormalige boerderij waarin een drietal woonappartementen worden gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en hiervoor in de plaats komen drie (woon) gebouwen in de schuurvorm. Samen met het hoofdgebouw (bestaande boerderij) vormt de bebouwing een hoeve. Het gaat in totaal om
13 woningen als netto toevoeging (1 bestaande woning in de boerderij blijft bestaan) 4 woningen in verschillende opzetten: drie in het bestaande hoofdgebouw (duur), 3 starterswoningen, 3 startersappartementen, 2 levensloopbestendige woningen, 4 eengezinswoning, allen betaalbaar.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
2	Grondgebonden	3 ^1 kap	Koop	Middelduur
3	grondgebonden	3 ^1 kap	Koop	betaalbaar
3	Grondgebonden	Bovenwoning	Koop	goedkoop
2	Grondgebonden	Appartementen	Koop	Middelduur
4	Grondgebonden	3 ^1 kap	Koop	Middelduur

In het bestemmingsplan voor Wapse is een woonbestemming opgenomen voor het sportveld voor 33 woningen. 11 van deze woningen kunnen bij recht worden gebouwd. Voor het restant van 22 dient de globale woonbestemming nader te worden uitgewerkt. Dit mocht volgens het moederplan na 1-1-2010.

In relatie tot ontwikkeling van bovengenoemd hoeveplan zal de gemeente wat betreft deze eigen bouwlocatie pas op de plaats maken. Gemeente wil momenteel in Wapse niet concurrerend werken ten opzichte van het hoeveplan.

Wilhelminaoord-Frederiksoord
Harde fase
Een paar jaar geleden zijn door Actium 18 voormalige verouderde huurwoningen gesloopt aan Kooijmanstraat. De grond is verkocht aan een bouwondernemer die mogelijk CPO hier gaat ontwikkelen. De capaciteit zou in principe volgens het geldende bestemmingsplan weer 18 kunnen zijn maar kan afhankelijk van het bouwplan meer/minder worden. Deze 18 zijn genoemd bij deze harde fase maar zijn in feite geen toename van de woningvoorraad omdat er ook 18 gesloopt zijn. Het bestemmingsplan laat er wel 18 toe dus in die zin is het een hard plan.

In de omgeving Wilhelminaoord-Frederiksoord biedt het bestemmingsplan mogelijkheid voor het bouwen van 72 koloniewoningen nieuwe stijl. Dit aantal is, vanwege het bijzondere karakter, niet meegeteld in de toewijzing van de contingenten in regionaal verband. Hierover zijn bestuurlijke afspraken met de provincie Drenthe gemaakt. De woningen zitten in het middeldure segment. De eerste 10 aan Molenlaan in Frederiksoord zijn verkocht. Het plan wordt ontwikkeld door een particuliere ontwikkelaar. Ondanks dat de genoemde aantal in dit specifieke project niet meetelden

voor de contingentering kan niet ontkend worden dat het plan effect kan hebben in volkshuisvestelijke zin.

Gemeente heeft geen eigen grond in Frederiksoord-Wilhelminaoord

Zorgvlied
Harde fase
Langs Onsteestraat ligt gemeentelijk eigendom met een bouwbestemming voor 12 woningen. Momenteel gelet op behoefte en huidige woningmarkt geen plannen tot concrete ontwikkeling.
Vledderveen
Harde fase
Het voormalige sportveld in gemeentelijk eigendom kent een bouwbestemming voor 23 woningen. Bij recht mogen er 6 gebouwd worden en maximaal 17 door middel van een nadere uitwerking. Hiervoor geldt hetzelfde als voor Zorgvlied.

Doldersum
Harde fase
Er is een onherroepelijk bestemmingsplan voor een particulier initiatief. In ruil voor sloop van een voormalig pluimveebedrijf mogen vier woningen gebouwd worden. Duur segment: tussen vijf en acht ton.

Havelterberg
Geen bouwmogelijkheden. Geen gemeentelijke gronden

Lhee, Eemster, Geeuwenbrug
Geen bouwmogelijkheden, geen gemeentelijke gronden.

Nijensleek
Geen bouwmogelijkheden, geen gemeentelijke gronden

Wonen-zorg
Zoals hierboven is genoemd kent Westerveld vier zorgcentra gericht op ouderenzorg. Daarnaast kent Westerveld nog huisvesting van specifieke doelgroepen of zijn hiertoe concrete plannen. Daarbij zij vermeldt dat dit particuliere initiatieven zijn waar de gemeente faciliterend is. Het gaat dan om huisvesting van uitbehandelde psychiatrische cliënten (Oranjeborg). In principe is momenteel een groep van 19 mannen gehuisvest in de voormalige tuinbouwschool in Frederiksoord. Er ligt een conceptplan voor herontwikkeling van een voormalig conferentieoord De Zevenhof in Havelte. Dit zal gericht zijn op een maatschappelijke bestemming waarbij wonen met zorg mogelijk worden gemaakt. Er zou nu capaciteit zijn voor 40 mensen die dan kunnen wonen in een appartement-woon/slaapkamer.
Verder wordt gekeken naar hergebruik van het vrijgekomen asielzoekerscentrum in Geeuwenbrug met een capaciteit van ± 200 mensen. Mogelijk zal hier ook een combinatie wonen en zorg komen. Plannen zijn nog in besprekingsfase. Start ontwikkeling 2012.

Overig-landelijk
Hard
Verder is er in Westerveld de planologische mogelijkheid (particulier initiatief) voor twee woningen in het kader van Landgoed De Eese. Dit ligt in het dure segment.

\

Analyse/demografie
De ontwikkeling van het aantal inwoners in Westerveld wordt op dit moment nauwelijks beïnvloed door de natuurlijke aanwas, maar vooral door vestiging in/vertrek uit de gemeente. Om de gevolgen van de krimp zoveel als mogelijk op te vangen is het daarom vooral zaak het vertrek uit de gemeente te voorkomen. Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaanwas (geboorte minus sterfte) is sinds 2004 negatief en blijft, volgens de prognose ook de komende 20 jaar negatief. De bevolkingsprognose voor de komende 20 jaar laat zien dat de groep 70-plus een duidelijke groeimarkt is, de toename in de leeftijdsgroep 20-40 jaar is verhoudingsgewijs klein. De overige leeftijdsgroepen laten een duidelijke afname zien.

De totale woningvoorraad in Westerveld omvatte in 2010 volgens het CBS circa 7.950 woningen, waarvan circa 30% een huurwoning was en 70% een koopwoning. Binnen het totale woningaanbod, zijn er doelgroepen die specifieke woonwensen hebben. Naast demografische ontwikkelingen en de huidige situatie qua woningvoorraad, is een aantal beleidsstukken van belang voor de visie op wonen. Het betreft de Omgevingsvisie Drenthe, de regionale woonvisie, de concept woonvisie 2010, de concept sociale structuurvisie, het toetsingskader zorg- en opvangvoorzieningen en het grondbeleid.

Westerveld onderscheidt de volgende leeftijdsindeling:
1. jongeren (20 tot 30 jaar)
2. middengroep (30 tot 50 jaar)
3. 50+ ers (50 tot 65 jaar)
4. senioren/ouderen (65 jaar en ouder)
Ad 1. Van de leeftijdsgroep 20-25 jaar vertrekken er meer personen uit de gemeente dan dat zich vestigen in de gemeente. Het migratiesaldo van de leeftijdsgroep 25 tot 30 jarigen schommelt rond de nullijn. Het is de uitdaging deze leeftijdsgroep aan Westerveld te binden.
Het migratiesaldo is de gehele periode met kleine pieken en dalen voortdurend licht positief.
Ad 2. Deze leeftijdsgroep omvat veelal de gezinnen met kinderen en draagt daardoor vaak bij aan het bestendigen van het voorzieningenniveau.
Ad 3) Het aantal vertrekkers in deze leeftijdscategorie is redelijk constant over de jaren; het aantal vestigingen vertoont pieken en dalen. Vanaf 2008 is er sprake van een afname van het aantal vestigingen.
Ad 4) het saldo van vestiging en vertrek schommelt rond de nullijn. Voor de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder geldt dat er meer personen vertrekken dan er zich vestigen in Westerveld; over de gehele periode van 1998 t/m 2009 is er sprake van een negatief saldo van circa 100 personen

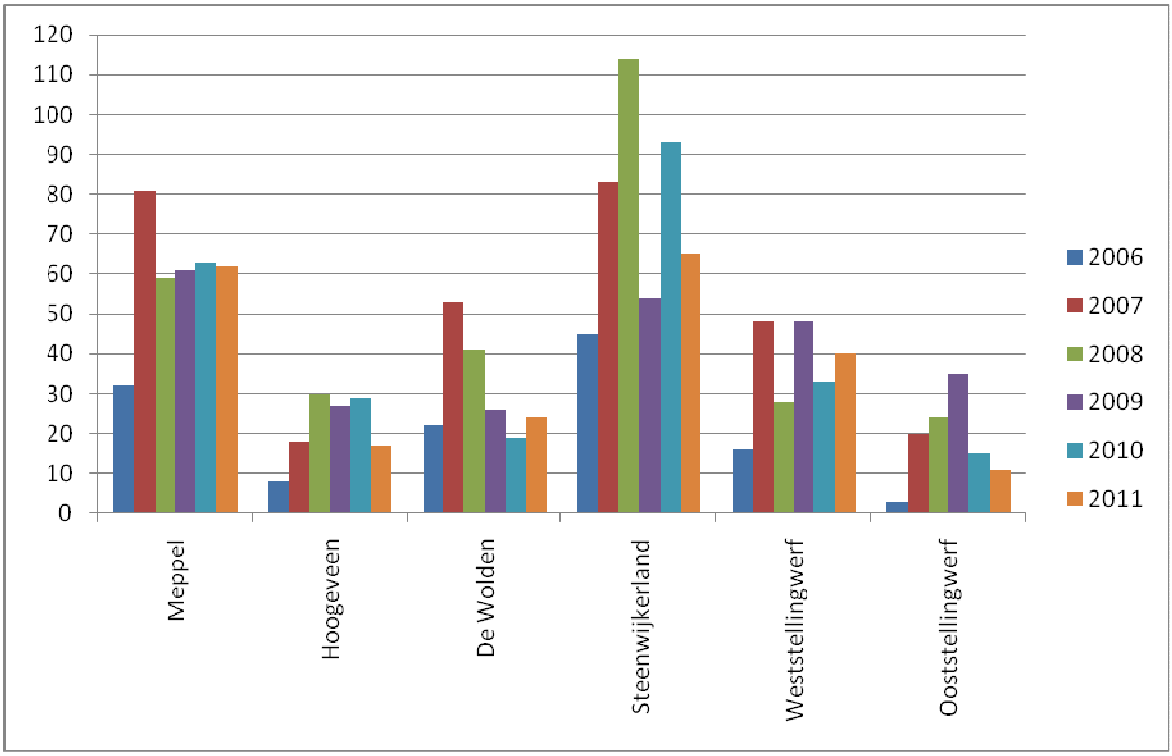
Verhuismotieven
Het is moeilijk een onderbouwd beeld te schetsen van de verhuismotieven van de verschillende leeftijdsgroepen. De vertrekkersenquête onder jongeren die onlangs in de buurgemeente De Wolden is uitgevoerd,levert het beeld op dat circa 35% van de respondenten als belangrijkste verhuismotief heeft trouwen/samenwonen, circa 25% het verhuismotief studie/werk noemt en dat ongeveer een derde (28%) zegt geen passende woning te kunnen vinden. De overige 12% heeft voornamelijk persoonlijke reden. Gezien de grote overeenkomsten tussen de karakters van de gemeenten De Wolden en Westerveld is het aannemelijk dat eenzelfde onderzoek in Westerveld een soortgelijke uitkomst zou opleveren.

In het onderzoek 'Nieuwe inwoners Westerveld' (Rixt Bijker, RUG, juni 2011) worden geen verhuismotieven naar leeftijdsgroepen genoemd. Uit ditzelfde onderzoek wordt echter wel duidelijk dat een derde van de nieuwe inwoners in de periode 2005-2010 gevormd wordt door de leeftijdsgroep 50-65 jaar. De dip die te zien is in het aantal vestigingen vanaf 2008, kan te maken hebben met de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij de verkoopprijzen van woningen een dalende trend laten zien. De 'pull factor' van het rustige Drenthe wordt dan niet minder, maar 'push factor' van de gunstige opbrengst van een woning in (bijvoorbeeld) de Randstad wel. Voor de hoogste leeftijdsgroep zou goede zorg in de directe nabijheid van de woning een overweging kunnen zijn om te verhuizen, maar ook de beschikbaarheid van goede senioren of

levensloop bestendige woningen in de regio zijn uiteraard belangrijke pull-factoren. In Westerveld geeft 68 % van de ouderen aan beslist niet te willen verhuizen. Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun eigen huis. Daarvoor moet zorg- en dienstverlening beschikbaar zijn in de buurt van de woning. Uit marktonderzoek blijkt dat de interesse naar 'kant en klare' zorgwoningen beperkt is. De meeste mensen kiezen voor een woning waar *wanneer de tijd rijp* is de zorg binnen handbereik is. Van de ouderen die wel willen verhuizen wil 65% in de nieuwe woonomgeving gebruik kunnen maken van de diensten van een nabijgelegen dienstencentrum (Onderzoek witte vlekken, AVZM, november 2010).

Verhuisbewegingen regionaal
De verhuisbewegingen vanaf 2008 tot 2011 van Westerveld naar Hoogeveen, Meppel en De Wolden is bekeken dmv een korte scan. Opvallend is de trek van jonge gezinnen naar Meppel. Deze beweging zien we minder naar de overige gemeenten. Daarnaast zien we ook veel alleenstaande oude ouderen vertrekken naar Meppel maar dit zal ongetwijfeld te maken hebben met zorgcentra Reggersoord/Schiphorst.. Er is minder een trek van de diverse leeftijdsgroepen naar Hoogeveen. De verhuizingen naar De Wolden is heel divers; zowel jonge gezinnen maar ook ouderen vanaf een jaar of 60.

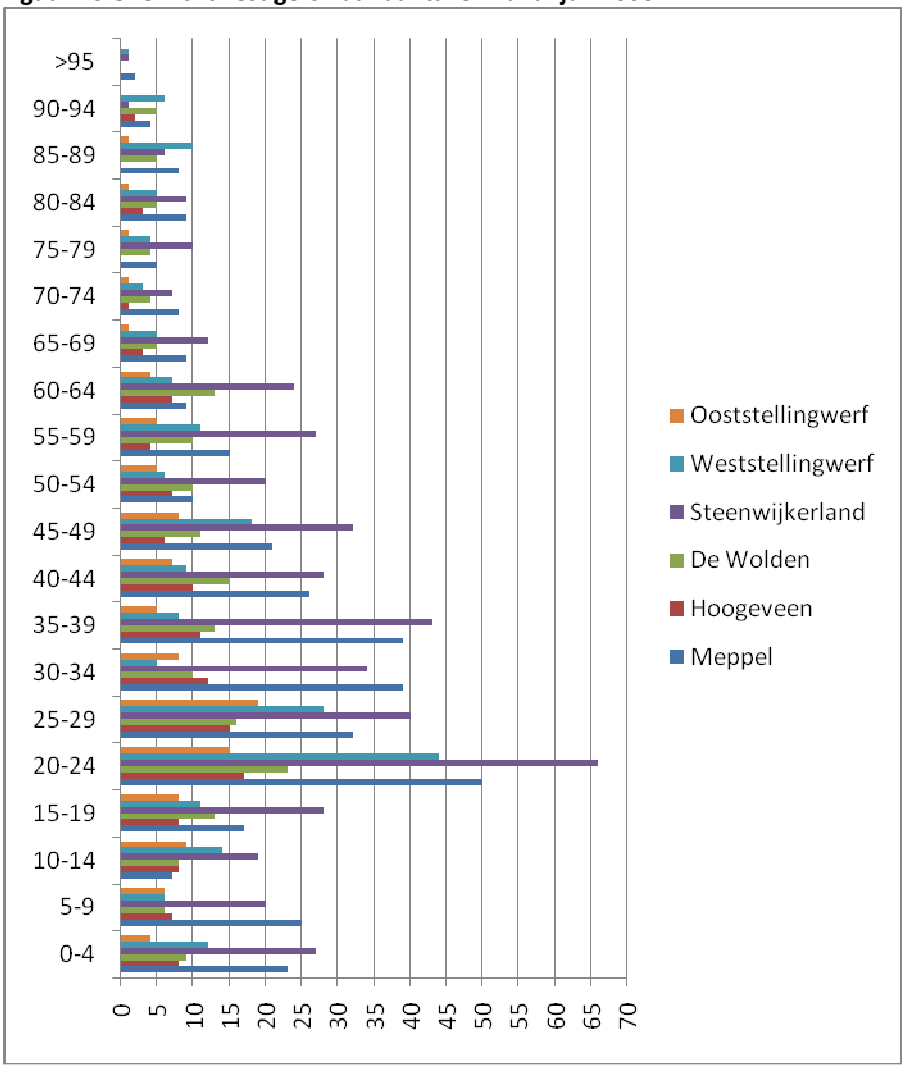
Vanuit de drie omliggende gemeenten zien we de meeste bewegingen naar Westerveld vanuit Meppel, vooral de leeftijdsgroep 20-50 maar ook opvallend veel 60+ 'ers.
Conclusie
De middengroep (jonge) gezinnen trekt vooral weg naar de omliggende gemeenten. Die groep samen met een groep 55+ 'ers komt uit de omliggende gemeenten naar Westerveld. De cijfers kaal interpreterend lijkt Meppel de grootste trekker voor mensen uit Westerveld.



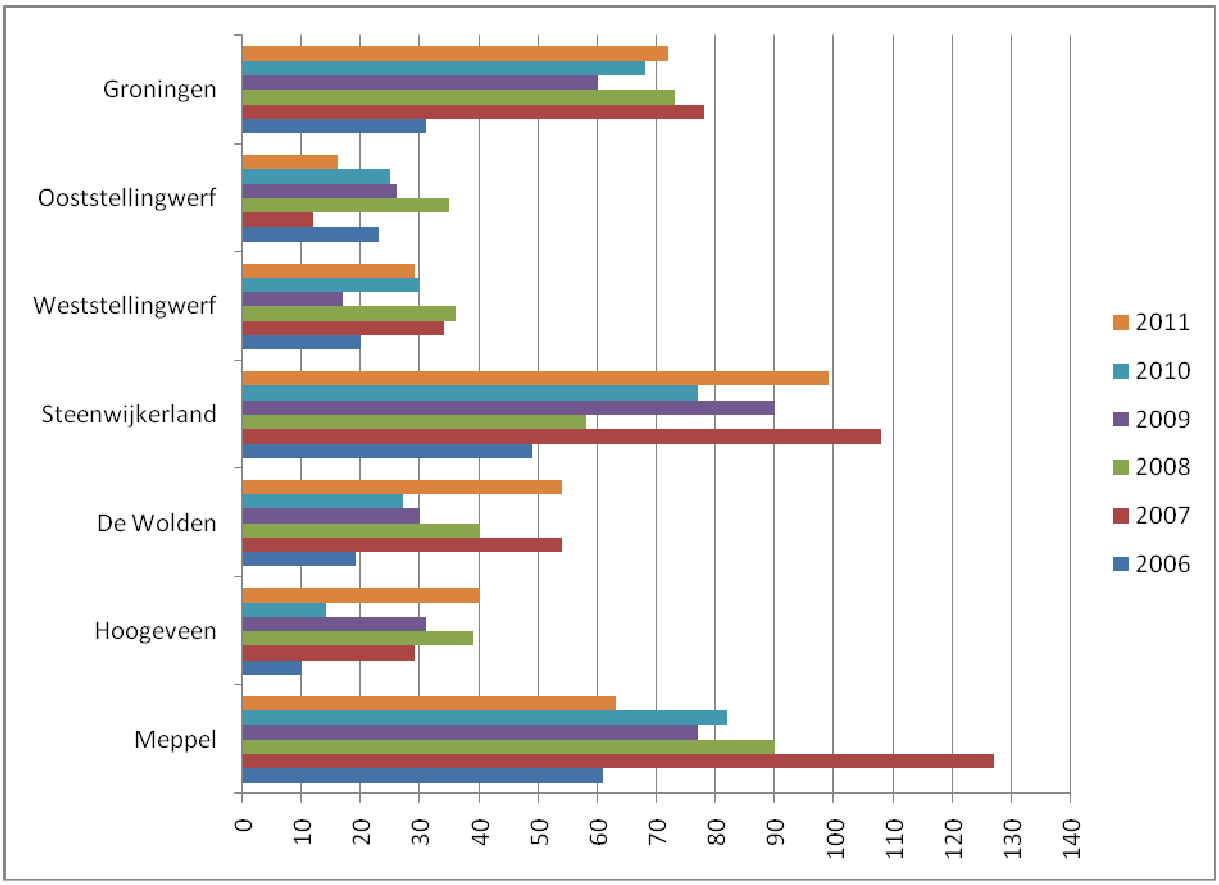
Figuur 25 Overzicht van vestigers

	assen	Coevorden	Emmen	Meppel	Hoogeveen	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	De Wolden	Noorderveld	Tynaarlo	Midden-Drenthe	Steenwijkerland	weststellingwerf	Ooststellingwerf	Groningen	alle vestigers
2006	5	1	1	32	8	1	0	22	0	6	18	45	16	3	13	436
2007	29	5	16	81	18	5	1	53	10	2	41	83	48	20	32	1004
2008	6	4	14	59	30	5	4	41	3	6	31	114	28	24	41	882
2009	20	4	9	61	27	1	4	26	9	3	19	54	48	35	34	734
2010	28	11	19	63	29	2	7	19	4	3	23	93	33	15	32	766
2011	15	8	3	62	17	1	3	24	5	5	12	65	40	11	31	677
	103	33	62	358	129	15	19	185	31	25	144	454	213	108	183	4499

Figuur 26 Overzicht vestigers naar aantallen vanaf juli 2006



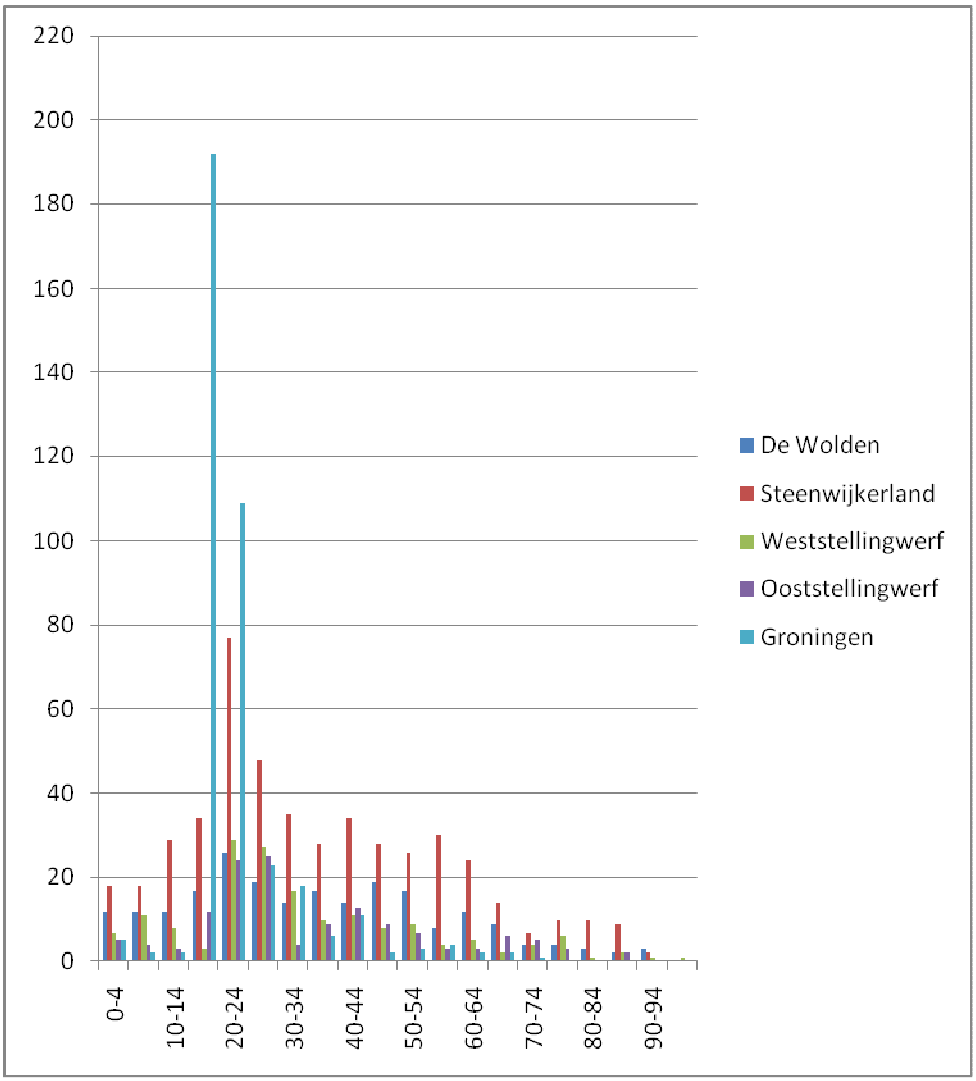
Figuur 27Overzicht vestigers naar leeftijd



Figuur 28 Overzicht van vertrekkers

	assen	coevorden	Emmen	Meppel	Hoogeveen	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	De Wolden	Noorderveld	Tynaarlo	Midden-Drenthe	Steenwijkerland	Weststellingwerf	Ooststellingwerf	Groningen	alle vestigers
2006	27	1	7	61	10	2	3	19	1	3	19	49	20	23	31	491
2007	24	10	9	127	29	7	6	54	5	1	37	108	34	12	78	966
2008	30	6	7	90	39	0	1	40	3	3	38	58	36	35	73	890
2009	28	8	20	77	31	6	5	30	1	2	35	90	17	26	60	815
2010	19	7	6	82	14	4	5	27	7	3	23	77	30	25	68	788
2011	43	8	14	63	40	2	6	54	3	17	39	99	29	16	72	899
	171	40	63	500	163	21	26	224	20	29	191	481	166	137	382	4849

Figuur 29 Overzicht vertrekkers naar aantallen vanaf juli 2006



Figuur 30 Vertrekkers naar leeftijd

Bijlage 2

Voor het uitwerken van harde - tussen - en zachte woningbouwplannen worden deze fases gedefinieerd.

De lijst van de provincie Drenthe geeft een fasering in zes delen.

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie.
2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan is in voorbereiding
3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan: bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

Voorstel voor de regio Zuidwest Drenthe:

Zacht

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie.

Tussen

2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan is in voorbereiding

Hard

3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid

of

4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan: bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aan bouw

Bijlage 3

Vooroverleg bouw/bestemmingplannen regio Zuidwest-Drenthe

Vooroverleg bouw/bestemmingplannen regio Zuidwest-Drenthe

gemeente	Kern	Locatieadres	Bestemmingsplan	Startdatum	Gereeddatum	RO-procedure	Ontwikkelaar	Woningtype	Kenmerk 1	Prijsklasse	Soort	Doelgroep	Nultreden	Aantal	Aantal zorg	advies werkgroep	besproken
Hoogeveen	Hollandscheveld	De Oplegger	Hollandscheveld, deelplan De Oplegger 2010	1-7-2012	1-1-2015	bestemmingplan ter inzage	Schultink	Rijwoning	Grondgebonden	Betaalbaar	koop	starters	0	15		akkoord	17-6-2011
								Patiowoning	grondgebonden	betaalbaar	koop		4	4			
								2^1kap	grondgebonden	middelbaar	koop		0	10			
	Hoogeveen	Blankvoorn	Erflanden			bestemmingsplan vastgesteld	gemeente	vrijstaand	Grondgebonden	duur	koop			19		akkoord	4-11-2011
	Hoogeveen	Groene Driehoek	Wolfsbos			bestemmingsplan vastgesteld	Woonconcept	meergezins + lift	gestapeld	Betaalbaar	huur		30	30		akkoord	4-11-2011
	Hoogeveen					bestemmingsplan vastgesteld	Woonconcept	meergezins + lift	gestapeld	Betaalbaar	huur	zorg	63		63		
	Hoogeveen	Voltastraat	Noord			WABO projectbesluit	Ambiq	bijzondere wooneenhe-den	gestapeld	Betaalbaar	huur	zorg			33	akkoord	25-4-2012
	Elim	Het Hoosvat	Elim			bestemmingsplan vastgesteld	Domesta	grondgebonden	Grondgebonden	Betaalbaar	huur		10	10		akkoord	4-11-2011
	Elim	Dorpsstraat	Elim			bestemmingsplan vastgesteld	particulier	meergezins - lift	gestapeld	Betaalbaar	koop			5		akkoord	4-11-2011
	Hollandscheveld	Riegshoogtendijk	Hollandscheveld, deelplan uitbreiding wo-ningbouw 2011			bestemmingplan ter inzage	Woonconcept	meergezins + lift	gestapeld	Betaalbaar	huur		22	22		akkoord	16-11-2011
	Zuideropgaande	Zuideropgaande	Zuideropgaande 2011			concept bestemmingsplan	Gemeente Particulier	rijwoningen	Grondgebonden	betaalbaar	koop			6		akkoord	2-12-2011
								2^1kap	grondgebonden	Midelduur en duur	koop			8			
								vrijstaande	grondgebonden	Midelduur en duur	koop			8			
	Pesse	1e fase	deelplan Pesse uitbreiding woningbouw 2011			concept bestemmingsplan	Gemeente	Rijwoning	grondbgebonden	betaalbaar	huur			4		akkoord	8-2-2012
								Rijwoning	grondgebonden	goedkoop	koop			12			
								2^1kap	grondgebonden	middelduur	koop			26			
								vrijstaand	grondgebonden	middelduur	koop			3			
								vrijstaand	grondgebonden	duur	koop			11		akkoord	4-4-2012
	Hoogeveen	Baarlelaan	Zuid			WABO projectbesluit	Wooncocept	rijwoningen	grondgebonden	betaaalbaar	huur		6	21		akkoord	4-apr-12
	Fluitenberg		woningbouw dorpen			bestemmingsplan vastgesteld	particulier	vrijstaand	grondgebonden	duur	koop			15			
								2^1kap	grondgebonden	middelduur	koop			16			
								rijwoningen	grondgebonden	betaalbaar	koop			6			
								rijwoningen	grondgebonden	betaalbaar	huur			7			
	Stuifzand		woningbouwdorpen			bestemmingsplan vastgesteld	gemeente	vrijstaande	grondgebonden	duur	koop			13		akkoord	4-apr-12
								2^1kap	grondgebonden	middelduur/ betaalbaar	koop			8			
	Nieuweroord	kanaalzone fase 1	landelijk			concept bestemmingsplan	gemeente	vrijstaand	grondgebonden	duur	koop			3		akkoord	16-mei-12
		De uitbreiding wordt vereffend* binnen ka-naalzone fase 1. *het maximale aantal kanaal-fase 1 wordt niet over-schrijden															
													129	282	96		
De Wolden	Zuidwolde	Tonckensstraat 46						vrijstaand	grondgebonden	duur	koop			1		akkoord	9-9-2011
	Ansen	Om de kamp / Broek-dijk						vrijstaand/boerenerf	grondgebonden	duur	koop			4		akkoord *	9-9-2011
	De uitbreiding wordt vereffend* binnen het cluster Ruinen of elders binnen de ge-meente De Wol-den. *Met andere woorden het maximum van harde plannen niet overschrijden																
														5			
Meppel	Meppel	1e fase	Nieuwveenselanden			bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen	Gemeente	rij	grondgebonden	betaalbaar	huur	ca. 85 %		38			4-11-2011
							Woonconcept	rij	grondgebonden	middelduur	huur	levens	80	30			
							Rendo	rij	grondgebonden	duur	huur	loop		9			
							Zelfbouw	rij/ appartement	grondgebonden	bijzonder	huur	best.		16			
							Marktpartij(en)	appartement	gestapeld	betaalbaar	huur			43			
								appartement	gestapeld	middelduur	huur			21			
								appartement	gestapeld	duur	huur			6			
								appartement	gestapeld	bijzonder	huur			9			
								rij	grondgebonden	starters	koop			18			
								rij	grondgebonden	betaalbaar	koop			48			
								rij/ 2^1	grondgebonden	middelduur	koop			95			
								vrijstaand	grondgebonden	duur	koop			64			
								vrijstaand	grondgebonden	zeer duur	koop			20			
								appartement	gestapeld	starters	koop			11			
								appartement	gestapeld	betaalbaar	koop			14			
								appartement	gestapeld	middelduur	koop			2			
												Totaal	80	**444**			
Westerveld	Vledder	1e fase	Vledder-Noord			voorontwerp		2^1 kap en vrijstaand	grondgebonden	betaalbaar/duur	koop			33		akkoord	16-12-2011
								1 woning cap 8 wooneh	grondgebonden					1			
														34			

Companen

Gemeente Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen
i.s.m. Domesta, Lefier, Woonservice Drenthe
Provincie Drenthe

Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe

Zuidoost Drenthe; voor elkaar

9 januari 2013

Projectnr. 2114.100

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen
i.s.m. Domesta, Lefier, Woonservice Drenthe
Provincie Drenthe

Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe

Zuidoost Drenthe; voor elkaar!

9 januari 2013

Inhoud

Zuidoost Drenthe; voor elkaar! 1
1. Inleiding 5
1.1. Karakter van de Regionale Woonagenda: bouwen aan samenwerking 5
1.2. Proces 8
1.3. Leeswijzer 8
2. Demografische trends in Zuidoost Drenthe 10
2.1. Wat komt er op ons af? 10
3. Woonkwaliteit in kernen 15
3.1. Ontwikkelingen woonkwaliteit in de afgelopen jaren 15
3.2. Aanzet voor beleid: woonkwaliteit vergroten 17
3.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen woonkwaliteit 23
4. Profilering van de regio: De sfeer van de plek 25
4.1. De kwaliteiten van Zuidoost Drenthe 25
4.2. Profilering als één regio, aanhaken bij bestaande campagnes 28
4.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen regioprofilering 31
5. Toekomstbestendige woningvoorraad 37
5.1. Opgaven voor een duurzame woningvoorraad 37
5.2. Aanzet voor beleid toekomstkwaliteit woning en woonomgeving 38
5.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen verduurzaming woningvoorraad en woonomgeving 39
6. Bij de vraag aansluitend aanbod 40
6.1. Kaders voor een marktgestuurde woningbouwplanning 40
6.2. Aanzet voor beleid: Lokaal aanpakken, regionaal monitoren 42
6.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen: monitoren en periodiek overleg 44

Bijlage I: De sfeer van de plek 1
Bijlage II: Regionale monitoring woningmarkt 9
Bijlage III: Voorbeelden bestaande campagnes profilering in Zuidoost Drenthe 11

Zuidoost Drenthe; voor elkaar!

De Regionale Woonagenda

Voor u ligt de gezamenlijke woonagenda van Zuidoost Drenthe. Geen breed document, omdat we al veel doen op lokaal niveau. Wel: een volgende stap in de bestaande samenwerking tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden & Emmen en de corporaties Domesta, Lefier en Woonservice Drenthe. Deze regionale woonagenda gaat over de vraagstukken waar we allemaal mee te maken hebben of krijgen. Hier levert samenwerking meerwaarde op en daarom zetten wij samen de schouders eronder. Hoe? Dat leest u in deze Woonagenda voor Zuidoost-Drenthe. De Woonagenda is opgesteld door de drie gemeenten in samenwerking met de drie grootste corporaties in de regio en de provincie Drenthe, onder begeleiding van adviesbureau Companen.

Zuidoost Drenthe, van alle markten thuis!
Zuidoost Drenthe is niet gemiddeld. Cultureel, landschappelijk en ruimtelijk hebben wij een onderscheidende eigenheid: nuchter, authentiek, een tikkeltje voorzichtig en met veel ruimte om te wonen en te leven. Tegelijkertijd zijn er ook veel verschillen binnen de regio: veen- en zandgronden met elk hun eigen karakteristieke dorpen, de stedelijke kern Emmen met een belangrijke centrumfunctie, vestingstad Coevorden en Borger als toeristisch centrum op de Hondsrug. Kortom, Zuid-oost Drenthe is voor wonen en leven van alle markten thuis.

Zuidoost Drenthe uniek, maar …
Onze regio is bijzonder, voor het wonen en leven van alle markten thuis. Maar … We constateren dat op de woningmarkt sprake is van een dalende vraag. Dit blijkt onder andere uit de prijsontwikkeling van koopwoningen, die al jaren achterblijft bij andere regio's. In de Veenkoloniën is al sprake van vraaguitval en dan vooral aan de onderkant van de particuliere woningvoorraad. Voor de eigenaar leidt dit tot persoonlijke zorgen. Wij maken ons zorgen over –op termijn- verschraling van het aanzicht van de karakteristieke veendorpen door achterstallig onderhoud en leegstand. Op dit vraagstuk moeten wij samen met woningeigenaren, banken en andere op de woningmarkt actieve partijen een antwoord vinden. De huidige praktijk leert dat dit een lastige opgave is.

Wij merken dat de verdiencapaciteit voor het wonen in onze regio de laatste jaren steeds meer onder druk staat. De huidige economische crisis maakt dit erger. Behoud van een goede woon- en woningkwaliteit kost structureel geld. Daarmee is onze situatie anders dan die in gebieden met druk op de woningmarkt, waar sprake is van een tijdelijke dip in de verdiencapaciteit. In onze regio moet de komende jaren geïnvesteerd worden in het wonen: bestaande woningen moeten uit de markt worden genomen of naar een eigentijds kwaliteitsniveau worden getild om in te spelen op bevolkingskrimp en vergrijzing. Onze corporaties krijgen te maken met extra heffingen en met een maximale huurprijsnorm van 4,5% van de WOZ-waarde. Op termijn heeft deze huurprijsnorm voor de regio waarschijnlijk de grootste negatieve impact vanwege de lage en verder dalende WOZ-waarde. In ieder geval moeten de corporaties scherp prioriteren en noodzakelijke investeringen in woonkwaliteit tenminste temporiseren.

Vernieuwende aanpakken
Bevolkingskrimp en teruglopende vraag naar woningen zijn al enige jaren realiteit voor Oost Drenthe ofwel onze regio en de gemeente Aa en Hunze. Kwantitatief normerende nieuwbouwprogramma's zijn dan ook een gepasseerd station. Wij kiezen voor een meer organische planning die aansluit op de vraag. Nieuwbouw is voor ons een middel om de kwaliteit van het wonen en leven in onze regio te behouden en te versterken. Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en bereikbare zorg zijn in dit kader minstens zo belangrijk, zo niet belangrijker. Wij zijn op zoek naar en ontwikkelen creatieve aanpakken, lokaal en gemeentegrensoverschrijdend. Een mooi voorbeeld is het zorgexperiment in Borger-Odoorn & Aa en Hunze om zorgorganisaties in krimpgebieden efficiënter met elkaar te laten samenwerken. Hierdoor moet het voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk blijven zolang mogelijk thuis te wonen, ook als voorzieningen ver(der) weg zitten.

Gericht en selectief regionaal samenwerken
Wij werken binnen de regio gericht en selectief samen aan goed wonen en leven. Deze regionale woonagenda geeft aan hoe wij dat doen in een speelveld waarin de aandacht verschuift van verdienen naar uitgeven, van nieuwbouw naar bestaande voorraad en van vaste kaders naar creativiteit. Wij zetten ons gezamenlijk in voor:

- Het meer benutten van de eigen kracht van de regio.
- Kennis van elkaars initiatieven.
- Continu leren van elkaars aanpakken, zodat het wiel slechts eenmaal uitgevonden hoeft te worden.

Dit kunnen wij als gemeenten niet alleen. Wij zoeken samenwerking met partners als de provincie, woningcorporaties, zorginstellingen en banken bij onze zoektocht naar (ruimte voor) nieuwe oplossingen. Deze partners hebben wij ook nodig om ons geluid in Den Haag krachtig te laten horen, zodat er meer aandacht komt voor regionaal maatwerk.

Benutten van de kracht van de regio
We hebben de ruimtelijke en sociale kwaliteiten van de regio in beeld gebracht in een onderzoek naar 'de sfeer van de plek'. Dit onderzoek geeft ons handvatten voor het versterken van het wonen en leven in de regio op een manier die aansluit bij de lokale kracht. De opgave in onze woonkernen willen we langs de meetlat van die 'sfeer van de plek' leggen. Zo komen wij voor elke woonkern tot specifieke aanpakken en oplossingen. Omdat wij regionaal bepaalde ruimtelijke en sociale structuren delen, zijn er de nodige parallellen te trekken en kunnen wij van elkaar leren. Wij wisselen daarom creatieve en inventieve aanpakken en oplossingen die de 'sfeer van de plek' versterken uit. Wij verwachten dat dit zorgt voor efficiencywinst en een versnelling in gekozen aanpakken.

Onze eigenheid, de unieke ruimte van ons landschap, de afwisseling van zand en veengronden, het noaberschap in de kleine kernen; dat is de kracht van onze regio! We zijn er trots op, maar lopen er niet mee te koop. De eigen waardering voor het wonen in Zuidoost Drenthe is groot en dit biedt kansen. Daarom willen we meer benadrukken wat de kracht is van onze regio. Niet alleen naar buiten, maar primair voor onze eigen inwoners. Zij zijn de ambassadeurs van de regio. Zij maken de gewenste bijvangst, namelijk dat de regio meer op de kaart staat bij mensen van buiten Zuidoost Drenthe, mogelijk. Daarnaast willen we ons meer als één aantrekkelijke en veelzijdige regio profileren. Niet door nieuwe campagnes, maar door ons zelf meer te onderscheiden in bestaande marketingcampagnes.

Een goed woonaanbod: lokaal aanpakken, regionaal weten wat er speelt
Wij delen een aantal woningmarktvraagstukken. Twee willen wij hier nogmaals expliciet benoemen:

- De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de onderkant van de particuliere sector.
- De organisatie van wonen met zorg.

Wij willen samen goed in kaart brengen hoe we kunnen komen tot een goede en kansrijke aanpak van de particuliere sector. Daarvoor zoeken wij contact met (potentiële) belanghebbenden: de woningeigenaren, de banken, het Waarborgfonds en de corporaties. Samen met de provincie en het rijk willen wij in het kader van de nieuwe tranche 'krimpexperimenten' een pilot opzetten. De uitvoering geven wij lokaal vorm.

In onze regio doet zich de vraag voor of de gewenste zorgdiensten altijd en overal tegen een acceptabele prijs geleverd kunnen worden. Het zorgexperiment in Borger-Odoorn & Aa en Hunze stimuleert een efficiënte samenwerking van zorginstanties met als doel dat mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk thuis kunnen blijven. Wij hopen op een positief resultaat en een bredere uitrol in de regio.

Wij leren van elkaars aanpakken en nemen kennis van elkaars initiatieven. Waar nodig vinden wij elkaar en stemmen wij onze plannen voor nieuwbouw en de bestaande voorraad af. Omdat de woningmarkt grotendeels lokaal is, is deze afstemming enkel rond de gemeentegrenzen nodig. Hier overschrijden leefgebieden de gemeentegrens. Wij vinden het efficiënt om een gezamenlijke woningmarktmonitor op te zetten. Nu zijn we ieder voor zich bezig met het uitwerken van een monitor en vinden wij het wiel drie keer uit. Met de gezamenlijke monitor brengen wij lokaal en regionaal de ontwikkelingen in beeld. Zo houden we zicht op vraag naar en aanbod van woningen in onze regio. Daarnaast biedt de gezamenlijke monitor een basis voor overleg tussen de drie gemeenten en corporaties waar afstemming aan de orde is.

Kortom: Zuidoost Drenthe; voor elkaar!

Bijlage: onderbouwing Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe voor elkaar!

1. Inleiding

Zuidoost Drenthe; een veelzijdige regio! Een gebied waarin de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen samen met hun partners werk maken van prettig wonen. In lokale beleidsplannen zijn hiervoor de richtingen geschetst. Maar niet alle vraagstukken kunnen lokaal worden opgepakt of spelen alleen op gemeentelijk niveau. Reden om met elkaar na te denken over afstemming van beleid. Dit gebeurt onder andere in de Regionale gebiedsagenda. Deze agenda wordt voor de drie regio's op initiatief van de provincie opgesteld voor samenwerkingsthema's op het regionale schaalniveau. Een thematische verdieping naar het wonen in de regio komt in de regionale Woonagenda tot uitdrukking. Dit document biedt de onderbouwingen bij de Regionale Woonagenda die aan het begin van dit rapport is beschreven.

1.1. Karakter van de Regionale Woonagenda: bouwen aan samenwerking

Zuidoost Drenthe is geen vaste regio. Afstemming op dit schaalniveau is daardoor in zekere zin arbitrair. Op onderdelen is er veel samenhang met bijvoorbeeld de stad Groningen (winkelen, arbeidsmarkt, onderwijs), BioBased Valley (Agribusiness, onderzoek) en de Groningse Veenkoloniën. Op een lager schaalniveau zijn er tal van dwarsverbanden tussen kernen: ten aanzien van winkels dagelijkse boodschappen, basis en middelbaar onderwijs, verenigingen, woningmarkt, etc.

Deze constateringen leiden tot de conclusie dat de regio niet als een eenheid met vaste deelgebieden kan worden gedefinieerd. De gemeenten hebben voor hun eigen gebied lokaal beleid uitgewerkt. De noodzaak voor regionaal beleid is hierdoor beperkt aanwezig. Enkel in de volgende situaties is meer regionale samenwerking gewenst:

- Het gemeenschappelijk profileren van de regio Zuidoost Drenthe
- Het kennis nemen van elkaars lokale initiatieven / ervaringen
- Het regionaal monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt

Vanuit deze optiek kiezen de gemeenten voor een dynamische procesmatige aanpak van de Regionale Woonagenda. Geen blauwdruk over hoe de regio eruit moet zien. Essentieel is het samenwerkingsproces, meer nog dan de inhoud. Op welke wijze geven de gemeenten invulling aan deze samenwerking: via overleg, gezamenlijke plannen en monitoring?

Provinciaal beleid

Het opstellen van de Regionale Woonagenda vloeit voort uit de Provinciale Omgevingsvisie. Deze visie is in 2010 vastgesteld en vormt het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Op het gebied van wonen is de doelstelling om tot een bovenlokale afstemming van woonplannen te komen. Deze afstemming dient zich niet alleen te beperken op het terrein van de woningbouwopgave, maar ook op het gebied van

energetische woningverbetering en sturing op ruimtelijke kwaliteit. De afstemming moet uiteindelijk worden vastgelegd in de Regionale Woonagenda.
Gelet op de demografische ontwikkelingen vindt de provincie het belangrijk dat woningbouwprogramma's in een bovenlokale kwantitatieve en kwalitatieve strategie worden vervat. Onderwerpen die hierin een rol spelen zijn:

- demografie
- ontwikkelingen op de woningmarkt;
- invulling van de ruimtevraag (bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en kernenstructuur);
- doelgroepenbenadering (kwalitatieve afstemming);
- monitoring (uitvoering en effecten Regionale Woonagenda).

Het afstemmen van het woonbeleid tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen is een vervolgstap in een eerder ingeslagen pad van onderlinge samenwerking in Zuidoost Drenthe. Recente voorbeelden van samenwerking zijn:

- Het opstellen van een Regionale Krimpagenda; gericht op sociaaleconomische vitaliteit van de regio (leefbaar platteland, bereikbare voorzieningen).
- Uitwerking van Gebiedsvisie Windenergie. Windenergie kan volgens sommigen een nieuwe impuls aan de regionale economie geven. Maar er zijn ook duidelijk nadelige effecten. In de visie wordt vastgelegd of, waar en onder welke voorwaarden windmolens geplaatst kunnen worden.
- Het project BOCE, waarin de drie gemeenten samenwerken in het creëren van een gemeenschappelijk automatiseringssysteem voor de gemeentelijke organisaties.

Goede samenhang met gemeentelijke woonvisies

Sinds 2010 hebben zowel Borger-Odoorn, Coevorden als Emmen hun gemeentelijke woonvisie geactualiseerd. In alle drie de visies weerklinkt grotendeels dezelfde boodschap: de gemeenten zitten in een overgangsfase van bevolkingsgroei naar bevolkingskrimp. Hierdoor wordt de focus verlegd van het toevoegen van woningen (kwantiteit) naar het optimaliseren van de huidige woningvoorraad (kwaliteit). Daarnaast willen de gemeenten inspelen op de toenemende vraag van ouderen naar meer geschikte woningen, als gevolg van de vergrijzing van Zuidoost Drenthe.
Het is belangrijk dat de Regionale Woonagenda in lijn ligt met de gemeentelijke visies. De gezamenlijke problematiek (bevolkingskrimp, vergrijzing en ontgroening) maakt dat het goed mogelijk is om op regionaal niveau een gezamenlijke visie uit te dragen. Wel zijn er binnen de regio enkele deelgebieden die gekenmerkt worden door een specifieke bevolkingsopbouw, woningvoorraad en sociale structuren, waardoor we op het niveau van enkele deelgebieden tot een afzonderlijke aanpak moeten komen. Het gaat met name om het onderscheid tussen zandgronden, veengebieden en de steden Emmen en Coevorden.
In de gemeentelijke woonvisies hebben Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen een gemeentelijk woningbouwkader opgenomen, inclusief een planningslijst. Inmiddels zijn de drie gemeenten echter afgestapt van een strikte woningbouwplanning. De bevolkingskrimp zorgt nu al voor een sterk verminderde vraag naar woningen. Dit wordt nog eens versterkt door de stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis. De gemeenten gaan uit van vraaggestuurde woningbouw. De verwachting is dat in de drie gemeenten tot en met 2020 slechts een beperkt deel van de

woningbouwplanningslijst gerealiseerd zal worden. Sturing op kwantiteit is daarom van secundair belang geworden.

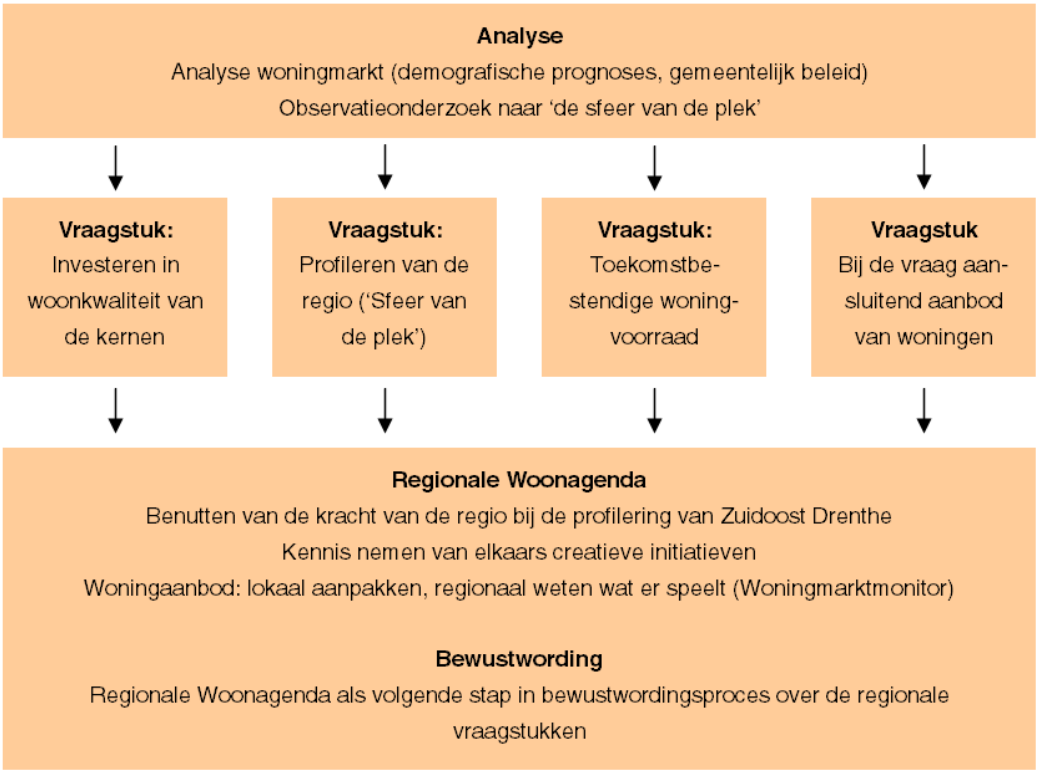
Opbouw van de Regionale Woonagenda

De basis van de Woonagenda is gevormd door een tweetal analyses; enerzijds een statistische analyse van enkele demografische trends in de regio, anderzijds een analyse van de 'sfeer van de plek'; de identiteit / het karakter van Zuidoost Drenthe. Identiteit en karakter van een plek worden door diverse zaken bepaald; historie, ruimtelijke structuren, volksaard, economische ontwikkelingen, etc. Soms is deze sfeer heel specifiek op één kern van toepassing, soms zijn er gebieden binnen de regio met een min of meer overeenkomstige identiteit.

Op basis van deze analyses zijn we tot een viertal vraagstukken gekomen die voor de hele regio gelden. Vervolgens zijn we tot een drietal vervolgacties gekomen waarbij regionale samenwerking een meerwaarde kan betekenen bij de aanpak van onze gemeenschappelijke vraagstukken:

- Het benutten van de kracht van onze regio: hoe kunnen we het de woonkwaliteit in onze kernen zodanig verbeteren dat we onze unieke (woon)kwaliteiten kunnen versterken? En hoe kunnen we deze kwaliteiten beter profileren?
- Op gemeentelijk niveau zijn er vaak creatieve initiatieven gaande als het gaat om het versterken van de woonkwaliteit in onze kernen. Het is belangrijk dat we onze ervaringen en ideeën (nog meer dan voorheen) met elkaar uitwisselen.
- We willen de drie gemeentelijke woningmarktmonitors vervangen door één gemeentelijke monitor, om zicht te houden op de stand van zaken op de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

Daarnaast kan het delen van onze gemeenschappelijke problematiek in deze Regionale Woonagenda gezien worden als een volgende stap in het bewustwordingsproces rondom de beschreven regionale vraagstukken.



Uitgangspunten voor de regionale woonagenda
In de volgende hoofdstukken geven we de nadere onderbouwing voor de Regionale Woonagenda. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- We beschouwen de regio als één gebied, waarbij de administratieve gemeentegrenzen buiten beeld blijven.
- De kracht / kwaliteiten van de kernen is het vertrekpunt. Iedere kern heeft een ontwikkelperspectief. De richting hiervan verschilt echter.
- De regionale woonagenda gaat over wonen. Andere onderwerpen als economie en voorzieningen worden aangestipt, maar krijgen hun plek in andere beleidskaders.
- Meer aandacht voor burgerkracht en participatie van bewoners. We leven in een tijd dat de overheid niet meer alle problemen van bewoners oplost. Aan de knelpunten op de woningmarkt moeten we allemaal ons steentje bijdragen. Dat uit zich het meest nadrukkelijk bij de kwetsbaarheid van de particuliere voorraad, maar ook op andere vlakken (bijvoorbeeld regioprofilering) zal participatie van bewoners steeds belangrijker worden.
- Emmen is de hoofdkern voor de regio als het gaat om het aanbod van werk en voorzieningen. Coevorden en Borger vormen beiden een subregionale hoofdkern. Het voorzieningenniveau is in deze twee kernen iets minder uitgebreid dan in Emmen, maar wel dusdanig dat beide kernen een regionale functie hebben voor de kernen in de directe nabijheid.

1.2. Proces

Om tot de Regionale Woonagenda voor Zuidoost Drenthe te komen, zijn de volgende stappen gezet:

- Er is een analyse gemaakt van het gemeentelijk beleid en enkele specifieke statistieken.
- Onderzoek is uitgevoerd naar de ‘sfeer van de plek’ (identiteit / karakter) van de regio. Via kwalitatieve verkenningen zijn de gebieden in de regio in beeld gebracht.
- In gesprekken met de wethouders van de drie gemeenten zijn ambities en wensen ten aanzien van de regionale visie benoemd. Ook met de bestuurders van de drie belangrijkste corporaties in de regio (Woonservice, Lefier, Domesta) is een gesprek gevoerd.
- In bestuursconferentie met de gemeenten, buurgemeenten, provincie, banken, onderwijs- en zorginstellingen zijn ontwikkelingsrichtingen afgetast. Kern van de conferentie was dat er geen behoefte was aan stapeling van beleid. Veel plannen zijn al gemaakt. Nu is het tijd om die plannen uit te voeren. Op deelonderwerpen, bijvoorbeeld de aanpak van de goedkope koopsector, is er wel behoefte aan nadere afstemming tussen allerhande regionale partners.

1.3. Leeswijzer

Deze bijlage bij de regionale Woonagenda is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bestaat uit een korte analyse van de demografische ontwikkelingen in Zuidoost Drenthe.

In de daaropvolgende vier hoofdstukken wordt telkens één van onze gemeenschappelijke vraagstukken beschreven:

- Hoofdstuk 3 gaat nader in op het op peil houden van de kwaliteit van het woningaanbod. We gaan met name in op de aanpak van goedkope koopsector en het creëren van aantrekkelijke woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied.
- In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de profilering van de regio. Hoe willen we Zuidoost Drenthe onder de aandacht brengen, voor welke doelgroepen en met welk doel? De analyse van de 'sfeer van de plek' is hierbij van groot belang.
- In hoofdstuk 5 komt de verduurzaming van de woningvoorraad aan de orde. We staan met name stil bij de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en wonen met zorg.
- In hoofdstuk 6 wordt het vraagstuk over onze kwantitatieve opgave beschreven. Hoe ziet de toekomstige woningbehoefte voor onze regio eruit en hoe zorgen we ervoor dat aanbod hierop aansluit?

Bij elk van deze vier hoofdstukken gaan we nader in op de aard van het vraagstuk. Daarnaast geven we een eerste aanzet voor beleid en aanknopingspunten voor verdere maatregelen bij elk vraagstuk. Deze eerste aanzet voor beleid en maatregelen vormen daarmee de eerste mogelijke vervolgstap(pen) van de Regionale Woonagenda.

2. Demografische trends in Zuidoost Drenthe

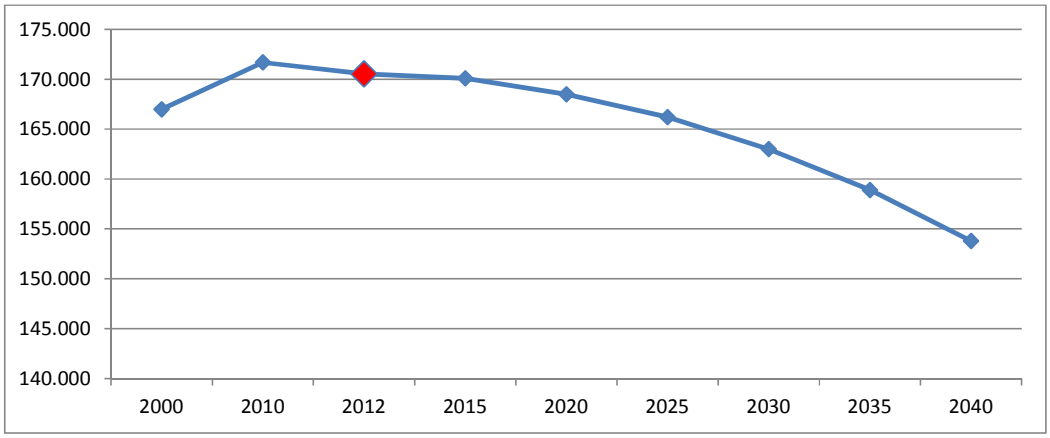
De Regio Zuidoost Drenthe zal de komende jaren te maken krijgen met een aanzienlijke bevolkingskrimp en (op langere termijn) ook een huishoudenskrimp. Ook de bevolkingssamenstelling zal gaan veranderen. Dit zijn ontwikkelingen die grote gevolgen hebben voor de regionale woningmarkt.

2.1. Wat komt er op ons af?

Bevolkingskrimp aan de orde van de dag

Op dit moment wonen er ongeveer 170.550 inwoners in de regio Zuidoost Drenthe. In de periode tot 2020 zal het inwonertal volgens de actuele prognose van de provincie licht afnemen, tot circa 168.500 inwoners; een afname van ruim 2.000 inwoners ten opzichte van 2012.

Figuur 2.1: Regio Zuidoost Drenthe. Bevolkingsontwikkeling 2000 – 2040.



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Drenthe XVIII, CBS

Na 2020 krijgt de bevolkingsdaling steviger vorm: in 2035 komt de bevolking onder 160.000. In de regio als geheel vindt bevolkingskrimp plaats. De wijze waarop krimp zich manifesteert verschilt tussen de gemeenten en kernen.

In onderstaande tabel is de bevolkingsontwikkeling van de drie gemeenten afzonderlijk weergegeven. Het saldo hebben we voor de periode 2010 – 2020 weergegeven (zowel absoluut als procentueel). Tevens hebben we een doorkijk naar 2030 en 2040 gegeven.

Tabel 2.1: Regio Zuidoost Drenthe. Bevolkingsontwikkeling 2010 – 2040 uitgesplitst naar gemeente.

	2010	2020	2030	2040	Saldo 2010 - 2020	Saldo %
Borger-Odoorn	26.100	25.100	23.800	21.900	-1.000	-4%
Coevorden	36.100	35.200	33.400	30.900	-900	-2%
Emmen	109.500	108.200	105.800	101.000	-1.300	-1%
Zuidoost Drenthe	171.700	168.500	163.000	153.800	-3.200	-2%

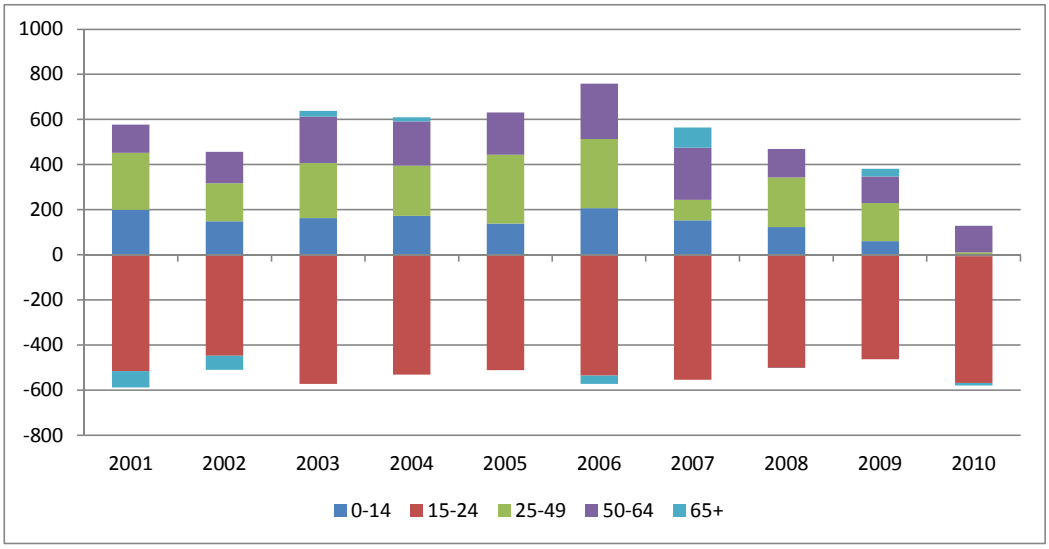
Bron: Bevolkingsprognose Provincie Drenthe XVIII, CBS

Alle gemeenten zullen in de komende tien jaar te maken hebben met een bevolkingskrimp. Borger-Odoorn zal relatief gezien het sterkst afnemen (-4%), gevolgd door Coevorden (-2%). De procentuele bevolkingsafname van Emmen is het kleinst, maar in absolute zin het grootst (-1.300 t/m 2020).
De huidige praktijk lijkt overigens al weer somberder dan de geschetste prognose uit 2010. Het lijkt erop dat de geprognosticeerde bevolkingsaantallen voor 2020 al ruim voor dat jaar bereikt zullen worden.

Ontgroening en vergrijzing van de regio

Als we de migratiecijfers van de afgelopen tien jaar bekijken, is een sterk vertrekoverschot van jongeren uit de regio te zien. In het verleden werd dit nog gecompenseerd door vestiging van gezinnen. Dit is de laatste jaren steeds minder het geval.

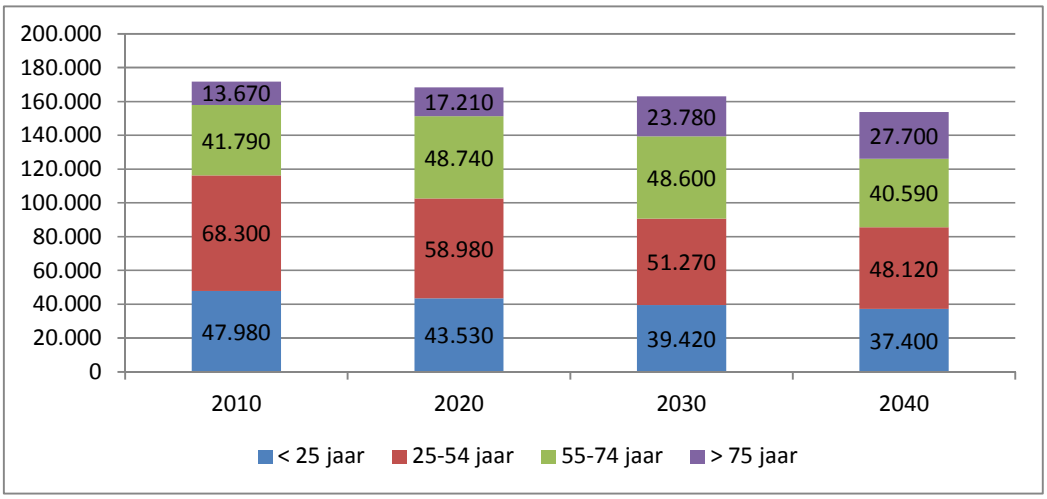
Figuur 2.2: Regio Zuidoost Drenthe. Migratiesaldo naar leeftijdscategorie (2001 – 2010)



Bron: CBS.

Als we de bevolkingsopbouw voor de komende 30 jaar in ogenschouw nemen, zien we de verandering van de bevolkingssamenstelling zich duidelijk manifesteren. De bevolking in Zuidoost Drenthe vergrijst en ontgroent.

Figuur 2.3: Regio Zuidoost Drenthe. Ontwikkeling samenstelling bevolking naar leeftijdscategorie (2010 – 2040).



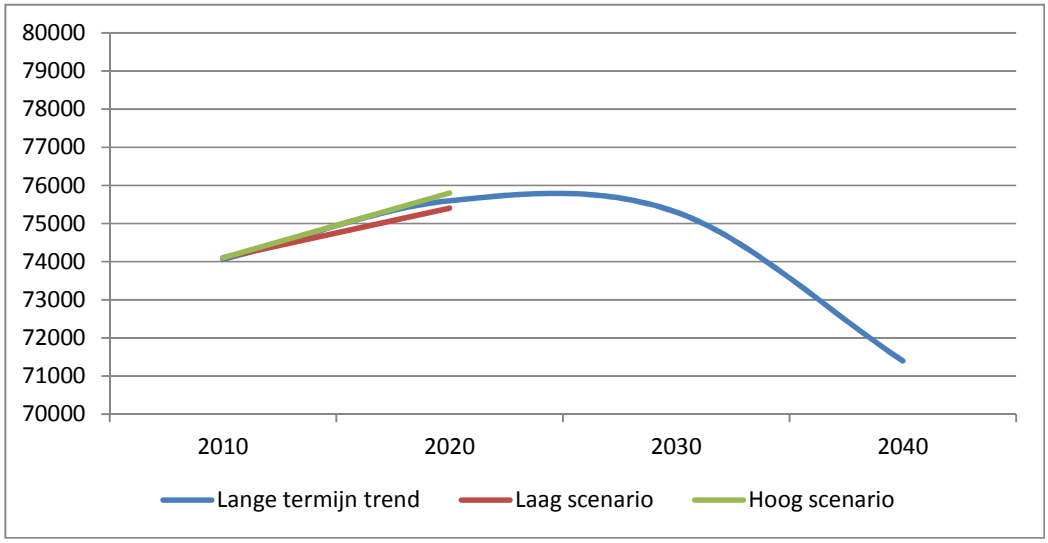
Bron: provincie Drenthe.

- Een belangrijke consequentie van de bevolkingsdaling en verandering van samenstelling is een afnemende beroepsbevolking. Naast de kwantitatieve daling is er ook sprake van een kwalitatieve verandering: hoger opgeleide jongeren vertrekken uit de regio. Hierdoor is de blijvende groep eenzijdiger lager opgeleid. Dit zet de potentiële aantrekkingskracht van de regio op bedrijven onder druk.
- Wel is het zo dat sprake is van een inkomende pendel van werknemers, met name uit Groningen. Van de 58.200 arbeidsplaatsen in Zuidoost Drenthe, worden 46.000 door inwoners uit de regio bezet, 1.400 mensen komen uit Stadskanaal, 1.100 uit Vlagtwedde, 1.000 uit Hardenberg, 900 uit Hoogeveen en 900 uit de gemeente Groningen.
- Door deze bevolkingsontwikkeling groeit de vraag naar welzijn en zorg. Daarentegen neemt dus de beroepsbevolking in omvang af. De druk op de arbeidsmarkt neemt hierdoor toe.

Op de lange termijn huishoudensafname

Nog meer dan de bevolkingsprognose is de verwachte huishoudensontwikkeling een goede graadmeter voor het benodigd aantal woning in de regio. De komende jaren is er vanwege de gezinsverdunning nog een huishoudensgroei te verwachten. Rond 2025 zal de groei echter omslaan in een huishoudensafname.

Figuur 2.4: Regio Zuidoost Drenthe. Huishoudensontwikkeling 2010 – 2040.



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Drenthe XVIII

Op dit moment wonen er ruim 74.000 huishoudens in de regio. In 2020 is dat volgens de provinciale prognose (2012) toegenomen tot ongeveer 75.600 huishoudens. Na 2025 neemt het aantal huishoudens volgens die prognose af. De prognose gaat voor 2040 uit van een huishoudenaantal van 71.400 voor de regio (2.600 minder dan nu, 4.200 minder dan in 2020).
Uitgesplitst naar gemeente is de huishoudensontwikkeling als volgt:

Tabel 2.2: Regio Zuidoost Drenthe. Huishoudensontwikkeling 2010 – 2040 uitgesplitst naar gemeente.

	2010	2020	2030	2040	Saldo 2010 - 2020	Saldo %
Borger-Odoorn	10.895	11.080	11.030	10.280	+185	+2%
Coevorden	15.415	15.590	15.380	14.300	+175	+1%
Emmen	47.745	48.920	48.900	46.850	+1.175	+2%
Zuidoost Drenthe	74.055	75.590	75.310	71.430	+1.535	+2%

Bron: Bevolkingsprognose Provincie Drenthe XVIII, CBS

Tot 2020 is in elke gemeente in Zuidoost Drenthe nog een lichte groei te zien. In Coevorden is de groei het kleinst (+1%). Niettemin zien we na 2020 in elke gemeente een afname van het aantal huishoudens. Over de periode 2010 – 2040 zal de sterkste procentuele afname plaatsvinden in Coevorden (-7%) en Borger-Odoorn (-6%).

Leefbaarheid en voorzieningen (kleine) kernen

Een belangrijke consequentie van de demografische veranderingen is een veranderende leefbaarheid in kernen. De bevolking verandert immers van samenstelling, waardoor verenigingen en voorzieningen onder druk komen te staan. Tegelijkertijd is er een economische trend van opschaling en het aanbieden van internet-diensten, waardoor de middenstand geleidelijk verdwijnt uit de kleinste kernen. De gemeente Borger-Odoorn heeft in dit licht keuzes gemaakt voor de clustering van voorzieningen in enkele gebieden. Ook Emmen en Coevorden denken na over hun accommodatiebeleid en de keuzes die voor de toekomst gemaakt moeten worden.
Bewust spreken we in dit verband van een *andere* leefbaarheid. De genoemde trends zetten namelijk niet noodzakelijkerwijs de leefbaarheid in kernen onder druk. Recente

onderzoeken in kleine kernen laten zelfs zien dat er geen relatie is tussen aanwezigheid van voorzieningen en beleving van leefbaarheid (o.a. leefbaarheidsonderzoek Borger-Odoorn). De sociale samenhang is namelijk minstens zo belangrijk, zo niet belangrijker. Essentieel is dan ook om na te gaan hoe de nieuwe situatie bijdraagt aan blijvend leefbare dorpen.

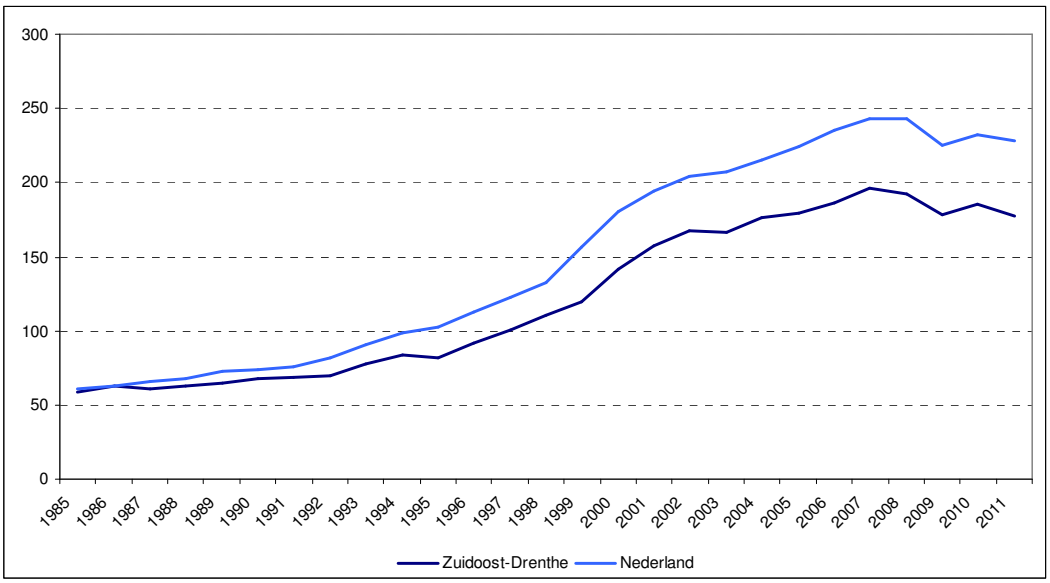
3. Woonkwaliteit in kernen

Meer en meer wordt duidelijk dat een belangrijke woningmarktopgave de aanpak van delen van de (particuliere) woningvoorraad betreft. De waardeontwikkeling van koopwoningen is de afgelopen decennia achtergebleven bij het landelijk beeld, een teken van ontspanning. De verdiencapaciteit voor het wonen in onze regio komt de laatste jaren steeds verder onder druk te staan. Behoud van goede woningen en woonkwaliteit kost structureel geld. Om dit probleem aan te pakken is samenwerking nodig, zowel op regionale als landelijke schaal.

3.1. Ontwikkelingen woonkwaliteit in de afgelopen jaren

In 1985 waren de woningprijzen in Zuidoost Drenthe nog vergelijkbaar met landelijke gemiddelden. Sindsdien is de waardeontwikkeling in Zuidoost Drenthe achtergebleven bij het landelijke beeld, een teken van ontspanning op de woningmarkt.

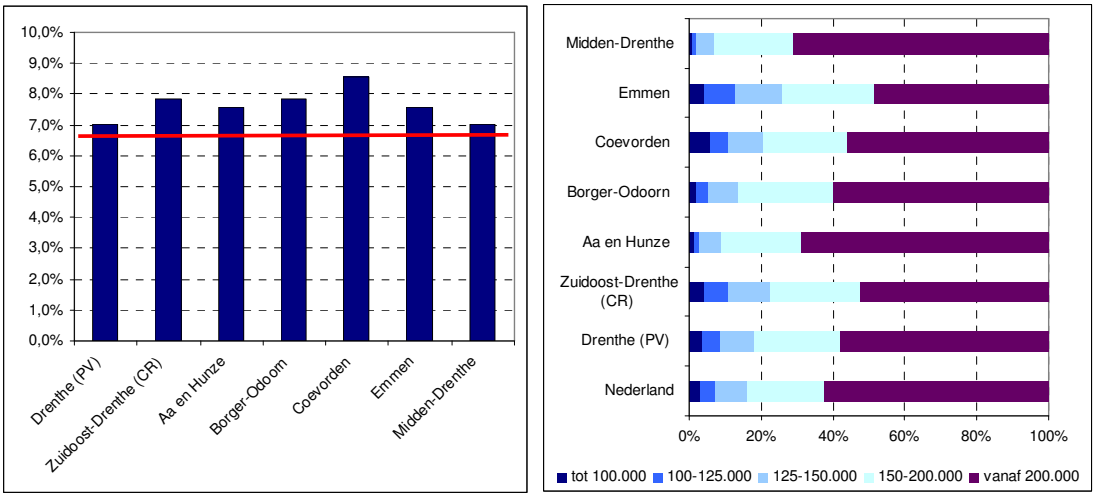
Figuur 3.1: Regio Zuidoost Drenthe. Prijsontwikkeling verkochte woningen 1985-2011, Nederland en Zuidoost Drenthe.



Bron: NVM

Deze ontspanning heeft als positieve kant dat woningen in de regio voor een grotere groep financieel bereikbaar zijn. Keerzijde is dat mensen minder overwaarde hebben gerealiseerd, en daardoor minder vermogen in de woningvoorraad aanwezig is.

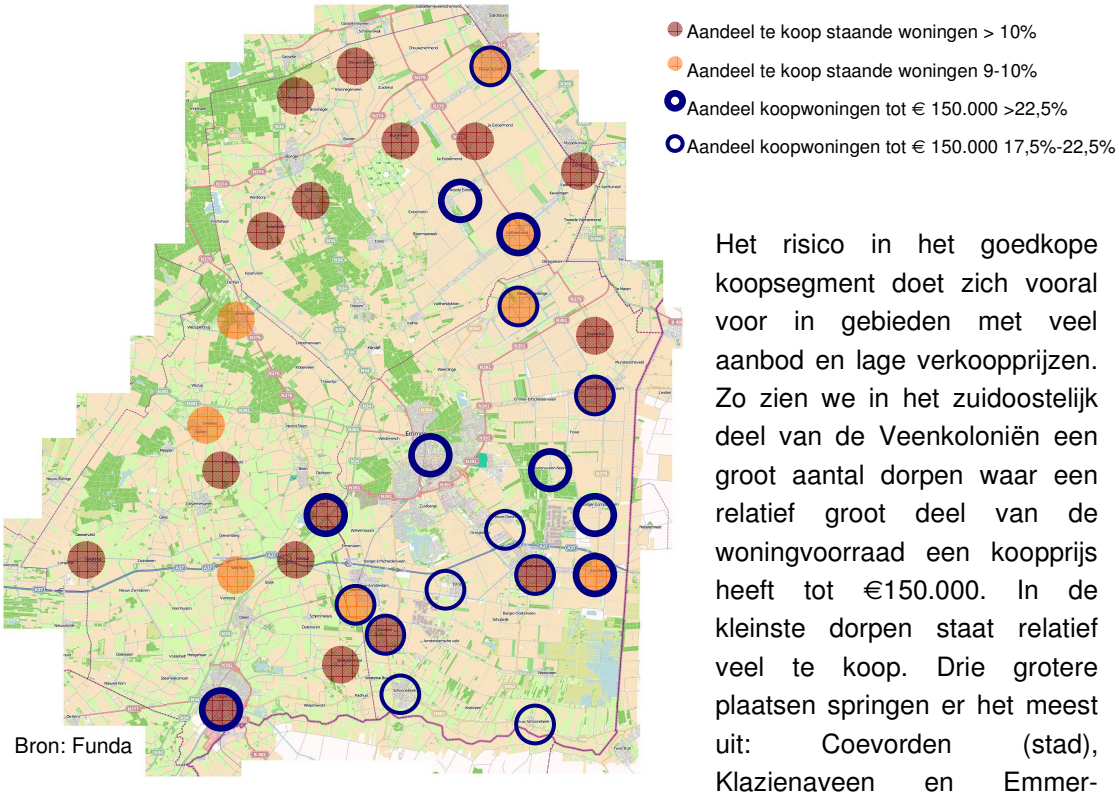
Figuur 3.2: aandeel te koop staande woningen naar prijsklasse (rode lijn is Nederlands gemiddelde)



Bron: Funda

Uit een vergelijking van te koop staande woningen (afgezet tegen het aantal koopwoningen), blijkt dat in de regio Zuidoost-Drenthe het aantal te koop staande woningen relatief hoger is dan het landelijk en provinciale gemiddelde. Dit geldt in het bijzonder voor Coevorden. Met name in Emmen en in mindere mate Coevorden is een relatief groot deel van deze te koop staande woningen ook relatief goedkoop (meer dan 25% heeft een prijs tot € 150.000).

Figuur 3.3: aandeel te koop staande woningen en woningen met lage prijs per kern



Bron: Funda

Het risico in het goedkope koopsegment doet zich vooral voor in gebieden met veel aanbod en lage verkoopprijzen. Zo zien we in het zuidoostelijk deel van de Veenkoloniën een groot aantal dorpen waar een relatief groot deel van de woningvoorraad een koopprijs heeft tot €150.000. In de kleinste dorpen staat relatief veel te koop. Drie grotere plaatsen springen er het meest uit: Coevorden (stad), Klazienaveen en Emmer-Compascuüm zijn kernen van een behoorlijk formaat, waar veel woningen te koop staan en waar tegelijkertijd het prijspeil relatief laag is.

De huidige economische crisis leidt ertoe dat de doorstroming op de woningmarkt verder stagneert, waardoor woningen langer dan voorheen te koop staan. Deze tendensen zijn zoals bekend in heel Nederland waar te nemen, maar spelen in Zuidoost Drenthe nog sterker, door de bevolkingskrimp.
Een grote hoeveelheid te koop staande woningen kan op de lange termijn leiden tot vermindering van de kwaliteit van de woningen. Dat gaat met name spelen wanneer sprake is van langdurige leegstand. Op het moment dat meer en meer woningen leeg komen te staan, komt de kwaliteit van de woonomgeving onder druk te staan met als gevolg dat de waarde van het vastgoed verder afneemt. Dat is niet alleen nadelig voor de particuliere sector, maar ook de waarde van het vastgoed in de sociale huursector zal op de lange termijn hierdoor dalen.

Kwetsbaarheid in huurwoningen
Samenhangend met de verkoopbaarheid van woningen, zijn in delen van de regio ook huurwoningen minder verhuurbaar. Het gaat dan vooral om woningen in de kleine kernen. De huurderspopulatie vergrijst en zoekt meer en meer woningen in de directe nabijheid van voorzieningen. In de kleine kernen voldoen woningen niet aan de behoefte. Een van de gevolgen is dat woningen snel beschikbaar zijn voor kwetsbare groepen uit andere delen van Nederland, met gevolgen voor de leefbaarheid.
Vanuit de lokale woningmarktonderzoeken blijkt in de huursector een transformatieopgave. Met name het aandeel eengezinswoningen is relatief (te) groot. Dit geldt zeker in de kleinere kernen. Daarentegen zijn er onvoldoende levensloopgeschikte / multifunctionele woningen. Dit vraagt van de corporaties een transformatieopgave.
Deze transformatieopgave vergt een wezenlijke investering van corporaties. Deze investeringen staan onder druk door beperkte huuropbrengsten (inflatievolgend huurbeleid), minder verkoopopbrengsten, de verhuurdersheffing en de invoering van een huurprijsnorm van 4,5% van de WOZ-waarde (ook al worden sommige van deze maatregelen mogelijk nog aangepast). Ook al worden sommige van deze maatregelen in de komende tijd nog aangepast, duidelijk is dat corporaties scherp moeten prioriteren en noodzakelijke investeringen in de woonkwaliteit tenminste temporiseren.

3.2. Aanzet voor beleid: woonkwaliteit vergroten

De maatschappelijke gevolgen van de situatie in de goedkope koopsector kunnen groot zijn. Mensen kunnen in een financieel en sociaal isolement geraken. Bij grootschalige verkoopproblemen kan verpaupering van buurten optreden. Dit speelt vooral in de meest ontspannen woningmarktgebieden van de regio, in het bijzonder de Veenkoloniën. Redenen te over om hier beleid op te formuleren.

Verantwoordelijkheden leggen waar die horen
De vraag is of de verantwoordelijkheid hiervoor primair bij de gemeenten ligt. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in de eerste plaats bij de woningeigenaar en de hypotheekverstrekker (die in zijn hypotheekcontract immers ook een onderhoudsplicht heeft opgenomen). Bij deze partijen begint geleidelijk besef te ontstaan dat hier een opgave ligt. Dit komt echter geleidelijk, omdat de urgentie nog beperkt ervaren wordt (of uit nood geboren weggeschoven wordt). Bij een te voortvarende aanpak, met een dominante rol van de overheid en hun maatschappelijke partners, zullen zij de ‘hoofdprijs’

moeten betalen. Immers een verdergaande ontspanning leidt tot lagere woningprijzen en dus lagere kosten om woningen uit de markt te halen. Tijdig ingrijpen is dus evenwichtskunst.

Financiering en verdiencapaciteit woningbouw
De verdienmogelijkheden op de woningmarkt zijn fors gekrompen. Dat heeft een (meer tijdelijke) component als gevolg van de recessie, en een structurele component door de afnemende groei van de woningbehoefte (minder verdiencapaciteit). Dat zullen alle partijen ervaren. Krimp als kans gaat in financieel opzicht zeker niet op. De kosten en opbrengsten zijn ongelijk verdeeld. Daarbij geldt zelfs dat 'wachten' door partijen winst kan opleveren, door het profiteren van de positieve effecten van investeringen door anderen (split-incentives). Een afwachtende houding van partijen wordt beloond[1]. Dit betekent dus dat als de krimpopgave niet door regionale partijen wordt afgestemd, sommige partijen de krenten uit de pap halen. Andere partijen blijven dan met een nog grotere opgave zitten.

De verantwoordelijkheid van de gemeenten is:

- het zorgen voor een omgeving die schoon, heel en veilig is: een noodzakelijke randvoorwaarde. Van de gemeente wordt ook verwacht dat zij haar wettelijke taak voor een goed onderhouden woningvoorraad uitvoert.
- Door actief aanschrijvingsbeleid met bestuursdwang zullen de meest schrijnende rotte plekken kunnen worden opgelost. Het gaat dan om een aanpak voor 'losse' locaties, en geen grootschalige probleemsituaties. Dit vraagt wel durf en doorzettingsvermogen bij gemeenten.
- Prioriteitstelling in het RO-beleid, waarbij met name aan de randen van de dorpen en meer perifere delen van de linten verdunning plaatsvindt, zodat in de meer centrale delen van dorpen en linten voldoende bewoningsvolume blijft voor een leefbare omgeving. We beseffen terdege dat dit punt in de toekomst nog verder geconcretiseerd moet worden om tot een zorgvuldige prioriteitsstelling te komen. Ons eerste doel is daarom vooral om de bewustwording over de noodzaak van prioritering te vergroten, o.a. door monitoring van de woningmarkt. Tijdens het periodieke overleg rondom de monitoring zal vervolgens de dialoog over de concrete uitvoering van prioritering opgestart moeten worden.

Verder houden de gemeent uiteraard de ontwikkelingen in de gaten. Bij escalatie van probleemsituaties slaat het immers terug op de gehele samenleving. Monitoring is dan ook van groot belang.

Afstemming sociale en particuliere voorraad
Aandacht is nodig voor een verantwoord verkoopbeleid van woningcorporaties. Corporaties zullen woningen moeten verkopen om voldoende investeringsruimte te krijgen, om gewenste toekomstgericht woonkwaliteit te kunnen blijven bieden, ook al zijn we er ons van bewust dat de verkoop van woningen in de huidige woningmarkt geen vanzelfsprekend gegeven is. Essentieel is dat afspraken worden gemaakt over de verkoop van kwalitatief goede en in de markt courante woningen. Dit gebeurt op lokaal niveau, in lokale prestatieafspraken met de corporaties.
Corporaties zijn over het algemeen actiever in het uit de markt halen van minder courante huurwoningen, door sloop en vervangende nieuwbouw. Vaak hebben de te slopen huurwoningen een betere technische kwaliteit dan de kwetsbare delen van de particuliere voorraad. In een ideale situatie zou uitruil tussen huur- en koopsector plaatsvinden, zodat

[1] Dit leren diverse Maatschappelijke Kosten Baten Analyses (MKBA's) in Groningen en Zuid-Limburg.

de slechtste delen (ongeacht eigendomsverhouding) het eerst worden aangepakt. Op dit vlak is in de regio Oost-Groningen recent een pilot gestart (zie onderstaand kader).

Voorbeelden aanpak particuliere woningvoorraad

Waardebehoud onroerend goed Oost-Groningen

In 2012 is de pilot 'Waardebehoud onroerend goed Oost-Groningen gestart. Het is een initiatief van VNO-NCW Noord en de Rabobank Zuid- en Oost-Groningen in samenwerking met de woningcorporaties Acantus en Lefier, de provincie Groningen en de gemeenten Stadskanaal en Vlagtwedde.

Het project koppelt de woningvoorraad van de woningcorporaties aan de onderkant van het particuliere woningbezit door vormen van ruil mogelijk te maken. Bewoners van slechte particuliere woningen worden in staat gesteld een corporatiewoning te huren of te kopen met een specifieke hypotheek of lening (bijvoorbeeld een doorstroomlening). De vrijkomende woning wordt in de regel gesloopt. De sloop wordt gefinancierd vanuit een opgericht 'ruilverkavelingsfonds'. Dit fonds wordt voor 50% gevuld door de Provincie (vanuit de Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden en ISV-3). Rabobank, de woningcorporaties en de gemeenten leggen elk 10% in.

Door het slopen van woningen ontstaat meer lucht en ruimte in de bebouwing en wordt de economische waarde van de omliggende bebouwing op peil gehouden. Ook worden mensen op deze manier "verleid" om een corporatiewoning te huren of te kopen. Dit betekent dat de kwalitatief betere woningen van de woningcorporaties niet hoeven te worden gesloopt vanwege te verwachten leegstand. Met het ruilverkavelingsfonds denkt men per jaar vijf tot zeven woningen te kunnen slopen.

Deze pilot is met name kansrijk voor de Veendorpen, waar een sterke vraaguitval bij de goedkope koopvoorraad ontstaat. Belangrijk is wel dat een eventuele pilot in deze kernen aansluit bij het uitgangspunt om de historische linten van deze dorpen te versterken.

Fonds Herstructurering Emmen

De gemeente Emmen beschikt over een Fonds Herstructurering Volkshuisvesting dat ingezet kan worden voor aanpak van de onderkant van de koopmarkt (bevorderen doorstroming en voorkomen van verpaupering). In de Emmense wijk Angelslo staan veel goedkope eengezinskoopwoningen. De verkoopbaarheid van deze woningen is de afgelopen jaren sterk verslechterd. De energetische kwaliteit van de woningen is slecht en de plattegrond en het uitrustingsniveau voldoen niet meer aan de huidige woonwensen. De gemeente is een pilot gestart die is gericht op verbetering van de onderkant van de koopmarkt. In de pilot worden 8 woningverbeteringspakketten ontwikkeld, gericht op het woningtype dat veel in Angelslo voorkomt. Eigenaren die hun woning willen verbeteren en verduurzamen kunnen in de toekomst kiezen voor een van deze pakketten. Het streven is dat lokale bedrijven deze pakketten aanbieden en de gemeente een standaardvergunning ontwikkelt, zodat de woningeigenaar snel aan de slag kan. Het voornemen is om financiële ondersteuning mogelijk te maken met een laagrentende duurzaamheidslening bij het SVn. Er moet dan wel sprake zijn van de uitvoering van energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen.

Samenvoegen en verbeteren koopappartementen (Den Haag)

De gemeente Den Haag stimuleert en ondersteunt eigenaren om hun woningen en appartementen te vergroten en verbeteren. Aanleiding is dat in diverse oude stadswijken te veel woningen aan de krappe kant zijn voor zowel huishoudens met lagere inkomens als mensen in de economische middenklasse. De gemeente richt zich op kleine woningen met kleine VvE's. De VvE's kunnen subsidie aanvragen voor het samenvoegen van appartementen. De subsidie voor het

samenvoegen van deze woningen is verhoogd en de procedures en regels worden vereenvoudigd. De gemeente wil hiermee voorkomen dat mensen de wijk en de stad verlaten. Ook is men in Den haag bezig met het activeren van slapende VvE's. Op de website www.onderhoudmetjeburen.nl vinden woningeigenaren antwoorden op vragen als: Wat is een VvE? Wat doet een VvE? Waarom ben ik lid? etc.

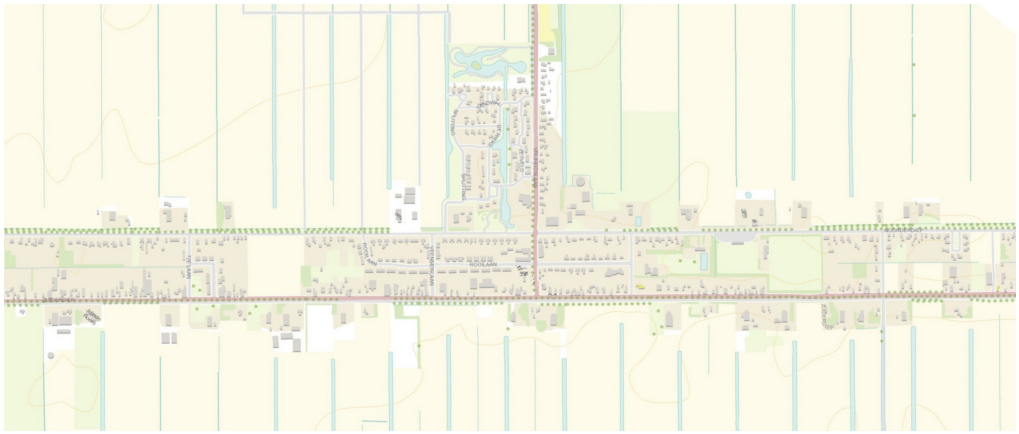
Ruimtelijke kwaliteit een plek geven bij planontwikkeling

Ontspanning in delen van de woningvoorraad kan leiden tot rotte plekken in woonkernen. Deze plekken kunnen de woonkwaliteit onder druk zetten. De analyse van de 'sfeer van de plek' heeft een belangrijke rol in de regioprofilering en de trots van inwoners. Hoe kunnen ruimtelijke ontwikkelingen deze 'sfeer' versterken? In de regio blijken verschillende kernen met een vergelijkbare ruimtelijke ontwikkeling. Hier treden ook vergelijkbare kwaliteitsontwikkelingsprocessen op, als gevolg van de krimp. Deze processen doen zich in alle gemeenten voor. Regionaal kunnen voorbeeldaanpakken uitgewerkt worden, aansluitend bij de 'sfeer van de plek'.

De twee hoofdgroepen van nederzettingsvormen die uit de analyse van de 'sfeer van de plek' naar voren komen, zijn de zand- en veendorpen. Voor beide vormen hebben we een regionale voorbeelduitwerking opgenomen, die lokaal verder uitgediept kan worden en een basis zijn voor kennisvermeerdering en -uitwisseling.

Veendorpen: 'Gaten' in de historische linten

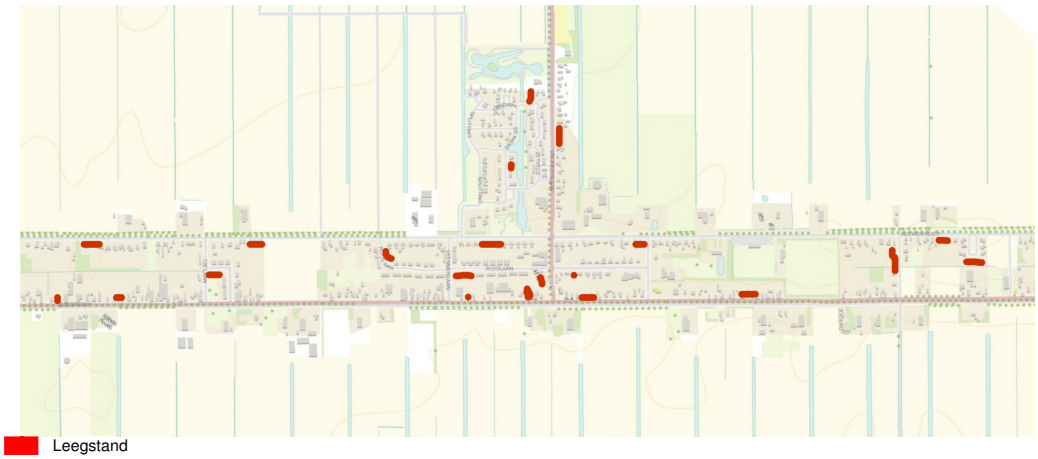
De veendorpen zijn van oudsher ontwikkeld langs de vaart waar het veen werd afgevoerd. Deze lintbebouwing is een belangrijk ruimtelijke drager van de veendorpen.



In de veendorpen bestonden grote sociale verschillen. De hoogste sociale laag bestond uit veenbazen. Deze hadden grote stukken moeras opgekocht en lieten deze door arbeiders ontginnen. Boeren maakten de tweede sociale laag uit. Deze kwamen nadat het veen ontgonnen was. Veel veenarbeiders werden na de vervening landarbeider. De derde sociale laag bestond uit turfschippers en hun families. De onderste sociale laag bestond uit veen- en landarbeiders, scheepsknechten en scheepsjagers. De sociale hiërarchie is nog goed terug te zien aan het verschil in bebouwing; de arbeiderswoningen versus de grote boerderijen.

In de loop van de jaren zijn er via in- en uitbreiding woningen in deze dorpen toegevoegd waardoor de rechtlijnige ruimtelijke structuur begon te vervagen. Soms is de oorspronkelijke vaart gedempt (o.a. Nieuw-Buinen en Valthermond) of zijn er wijken achter de linten ontwikkeld.

De bevolkingskrimp in Zuidoost Drenthe laat zich nu duidelijk merken in de veendorpen. Op verschillende plekken ontstaan 'gaten' doordat de goedkope koopwoningen lang te koop staan en hierdoor (hoe langer het duurt voordat ze weer worden ingevuld) gaan verpauperen.



Leegstand

Bewoners zien hoe woningen verspreid over hun dorp leeg komen. Daarbij zien zij de slagerij sluiten, het ledental van de voetbalclub teruglopen en het voortbestaan van de basisschool bedreigd worden. Veel bewoners verwachten dat de overheid en corporaties hier snel ingrijpen.

Het nul-scenario: wat gebeurt er als we niets doen?

De woningen die het eerst leeg komen te staan, liggen meestal verspreid over de historische linten. Zonder ingrijpen zullen de ingezette tendensen zich versterken. Met name de kwaliteit van de woonomgeving komt sterk onder druk te staan. Dit heeft weer gevolgen voor de waarde van het vastgoed; die zal verder afnemen. Daarmee komt het veendorp in een vicieuze cirkel.

Van nulscenario naar wensscenario

De eigenheid van de veendorpen zit in de trotse Veenkoloniaal en ruimtelijk gezien in de rechtlijnige structuur, die aansluit bij het karakter van de gemeenschap. Doordat de vraaguitval niet geconcentreerd is, en zich ook op centrale plekken in de kern manifesteert (vaak in de kern van de historische linten), is het niet mogelijk om op korte termijn eenvoudige ingrepen te doen. De opgave is om geleidelijk deze ontwikkeling bewust te concentreren in delen van de kern die ruimtelijk-stedenbouwkundig minder vitaal zijn. Dit is een proces, waarin samenwerking met woningeigenaren (de bewoners van het dorp) cruciaal is. Hun betrokkenheid is dan ook essentieel. Dit kan door inwoners te helpen bij het bepalen van de gewenste ruimtelijke strategie voor het dorp: dus minder vanuit de stedenbouwkundige professional.

Versterken historische linten
Latere uitbreidingslocaties (geen prioriteit)

In Emmen, Borger-Odoorn en Coevorden zijn voor deze werkwijze reeds bruikbare aanzetten, via Emmen Revisited, Het Nije Daip in Nieuw-Buinen, Heel de Buurt (Binnenvree-Zuid, Coevorden). Daarnaast zijn in het kader van de EO-Wijers prijsvraag (Agenda voor de Veenkoloniën) tal van aanzetten gegeven om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap samen met bewoners te verbeteren. Het is belangrijk om de ervaringen rond deze ontwikkelingen met elkaar te delen, zodat de juiste aanpakkan groeien voor de aanpak in de veendorpen en de verschillende gemeenten niet ieder opnieuw het wiel hoeft uit te vinden.

Zanddorpen: Leegstand binnen het visitekaartje van de dorpen

De situatie in de zanddorpen is totaal anders dan in de veendorpen. Toch zien we ook hier parallelle ontwikkelingen in de drie gemeenten. De zanddorpen beschikken in veel gevallen over een aantrekkelijk centrum met historische boerderijen en kronkelige, lommerrijke wegen. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn veel Drenteniers in deze dorpen komen wonen. Dorpen zoals Gees kregen te maken met veel Randstedelingen (vaak vitale senioren) die in Drenthe hun oude dag kwamen doorbrengen.

Nu Drenteniers op leeftijd komen, ontstaat een zorgvraag en komen de woonboerderijen in de verkoop. De vraag van nieuwe Drenteniers neemt af. De komst van de Drenteniers heeft de afgelopen decennia een sterk prijsopdrijvend effect gehad op met name het aantrekkelijke centrum van de dorpen. Bewoners zien nu dat grote monumentale boerderijen leeg komen te staan en niet snel meer worden opgevuld. Een enkele keer kan een dergelijke locatie worden ingevuld met een specifieke invulling; een zorgcentrum of toeristische bestemming, maar dit lukt lang niet altijd. Bewoners zien daarmee leegstand in de karakteristieke centra van hun kern.

Leegstand

Het nul-scenario: wat gebeurt er als we niets doen?

Woningen die leeg komen te staan in de zanddorpen zitten niet zozeer aan de onderkant van de koopwoningmarkt, maar juist in het topsegment. Voor dit woonmilieu is het niet meteen heel erg dat (mede door de huidige economische crisis) er nu lucht uit de woningmarkt gaat en prijzen wat zullen dalen. Hierdoor wordt het woningaanbod in het historische hart van deze dorpen weer bereikbaar voor meerdere doelgroepen.

Maar te lang wachten betekent dat de monumentale boerderijen in het hart van de dorpen zullen technische achterstand oplopen en vervallen. Dit is een sluimerend gevaar voor het visitekaartje van de zanddorpen: karakteristieke toeristentrekkers (een belangrijke inkomstenbron voor deze dorpen).

Van nulscenario naar wensscenario

De wens is om het historische centrum van de zanddorpen, het visitekaartje van deze kernen, te versterken. Net als bij de veendorpen is het daarbij belangrijk om bewoners te betrekken bij de aanpak van deze dorpen. Bijvoorbeeld door aan bewoners te vragen hoe we tot een passende invulling van de monumentale boerderijen komen. Of samen met bewoners te kijken naar welk gebied we als historische kern willen versterken en welk deel minder prioriteiten krijgt. Ook hier is het weer belangrijk dat we gebruik maken van best practice; ervaringen met burgerkracht die zich via de verschillende projecten in de gemeenten heeft bewezen.

3.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen woonkwaliteit

1. Burgerkracht en verantwoordelijkheid

Een belangrijke eerste maatregel is de verantwoordelijkheid te leggen waar die in de eerste plaats thuis hoort. De Rabobank heeft hiertoe reeds het voortouw genomen, en wil met gemeenten en corporaties komen tot een gezamenlijke aanpak. De regiogemeenten participeren actief in dit overleg. De inbreng van de gemeenten is gericht op:

- Door in dialoog te gaan met bewoners bijdragen aan besef van noodzaak en urgentie van het probleem van de woonkwaliteit. Behulpzaam hierbij is de burgerkracht in de

kernen. Hierdoor zijn mensen aanspreekbaar op hun verantwoordelijkheid en ontstaat een platform om over dit vraagstuk te spreken;

- Zorg voor een schoon, heel en veilig woonmilieu;
- Actief aanschrijvingsbeleid bij individuele rotte plekken;
- Met bewoners komen tot ruimtelijk beleid waarin de 'sfeer van de plek' geborgd is.
- Regioprofilering creëert trots bij bewoners…en verantwoordelijkheid over hun woonomgeving.

2. Opstellen regionale woningmarktmonitor

De drie gemeenten hebben in hun gemeentelijke Woonvisie / Woningbouwstrategie als maatregelen opgenomen dat jaarlijks monitoring plaatsvindt van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De monitors kennen een grote mate van overlap, omdat verschillende vragen (waaronder ten aanzien van de goedkope koop) in alle gemeenten spelen. Daarom is het voorstel om de monitor regionaal op te zetten. Bovendien willen we aan het uitvoeren van de monitor een periodiek overleg tussen de regionale partners (m.n. gemeenten en corporaties) over de uitkomsten koppelen. Op die manier vindt gezamenlijke discussie plaats over de problematiek die zich in de hele regio voordoet en kunnen we kijken of we bepaalde signalen uit de markt in regionaal verband moeten oppakken.

4. Profilering van de regio: De sfeer van de plek

Onze regio is bijzonder, voor het wonen en leven van alle markten thuis. Onze eigenheid, de unieke ruimte van ons landschap, de afwisseling van zand en veengronden, het noaberschap in de kleine kernen; dat is de kracht van onze regio! We zijn er trots op, maar lopen er niet mee te koop. De eigen waardering voor het wonen in Zuidoost Drenthe is groot en dit biedt kansen.

4.1. De kwaliteiten van Zuidoost Drenthe

Voor het analyseren van de identiteit, het DNA van Zuidoost Drenthe hebben we slechts in beperkte mate statistisch cijfermateriaal gebruikt. Het grootste deel van onze analyse is gebaseerd op een observatieonderzoek dat we in het voorjaar van 2012 in de regio uit hebben laten voeren naar de Genius loci, oftewel 'de sfeer van de plek'. Een uitgebreide beschrijving van dit onderzoek is te vinden in bijlage II. In deze paragraaf beperken we ons tot de hoofdpunten.

Onderscheidende woonmilieus
De regio Zuidoost Drenthe kent een groot aantal dorpen, met een eigen karakter: cultuurhistorisch, sociaal, fysiek en economisch. In grote lijnen zien we de volgende regionale woonmilieus:

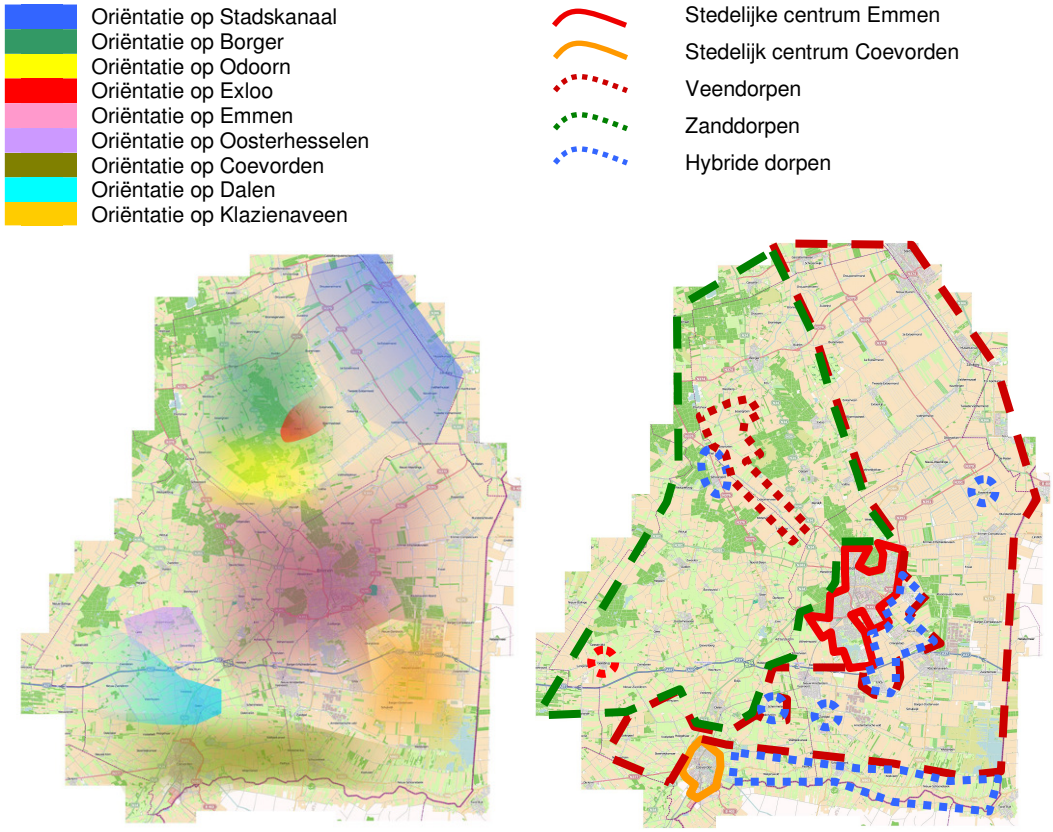
- Emmen als centrumstad met regionale centrumvoorzieningen (winkels, zorg, werkgelegenheid, recreatie). De planmatige wijken liggen in een lobstructuur in een bosrijke omgeving. In de omgevingsvisie is Emmen aangeduid als belangrijke stad in de regio voor vermaak, gezien het aanbod van voorzieningen (Dierenpark, theater, sport, etc.).
- Coevorden als historische vestingstad. Met het uitwerken van het centrumplan probeert Coevorden het karakter van de vestingstad verder te versterken. Het Stedelijk Museum wordt aangepakt en Markt en Haven vormen straks het middelpunt van de historische binnenstad. Net als Emmen kent Coevorden grotere en planmatige bestaande uitbreidingswijken.
- Zanddorpen, in het essenlandschap met vaak organische nederzettingspatronen. De dorpen zijn op afstand herkenbaar als lommerrijk eiland tussen de hoge akkers of tegen het bos. De bevolking is er gemiddeld wat ouder en welvarender. Een belangrijke positie hierin is weggelegd voor de kern Borger, als hart van de Hondsrug. Het vormt het centrum voor het archeologisch toerisme in de regio met o.a. het Hunebedcentrum en Geopark De Hondsrug.
- Veendorpen, in een uitgestrekt ontginningslandschap. De traditionele bebouwing bestaat in de veendorpen uit (vrijstaande) arbeiderswoningen langs de vaart en grote boerderijen gevestigd op het nieuw beschikbare akkerland. De schaal en afstanden zijn groot. De meeste veenontginningen in Drenthe zijn door kanalenstelsels onderling verbonden. Deze kanalen vormen dan ook doorgaans de dragende structuren van deze dorpen. De bevolkingsopbouw is relatief jong en heeft vaak een economisch kwetsbare positie.

- Hybride dorpen, dit zijn dorpen die op zandruggen in de veengebieden zijn ontstaan. De omgeving heeft de uitgestrektheid van veendorpen. Het nederzettingspatroon is meer organisch van karakter.

Binnen deze indeling is er verder onderscheid te maken naar:
- Karakter van wijken in Emmen en Coevorden (centrum, bouwperiode woonwijken).
- Grootte van dorpen: en daarmee de verzorgingsfunctie voor de regio.

We kunnen de regio ook opdelen naar ruimtelijke functionele samenhang (waar gaat men heen om boodschappen te doen, hoe is de verhuisoriëntatie?). Met behulp van de gegevens van het Stamm-onderzoek in Borger-Odoorn, en woningmarktonderzoeken in Coevorden en Emmen krijgen we inzicht in de oriëntatie tussen kernen.
De volgende kaartjes geven een indicatie van de ruimtelijke functionele samenhang (links) en cultuurhistorische aspecten van gebieden (rechts, zie vijfdeling hiervoor).

Figuur 4.1: regio Zuidoost-Drenthe indeling in oriëntatiegebieden en woonmilieus



Bron: Leefbaarheidsonderzoek Borger-Odoorn Stamm (2012), Woningmarktonderzoeken Emmen (2010) en Coevorden (2009).

Ontwikkelingen in de kernen

Door gesprekken met inwoners van de verschillende dorpen ontstaat een beeld van de kwaliteiten van de regio: 'de sfeer van de plek'. Wat bindt mensen aan de regio? Hoe beleven zij hun woonplek?
- Het karakter van de regio en haar inwoners kan gekenmerkt worden als nuchter en functioneel. In de structuur komt dit terug door een sobere en doelmatige inrichting van de ruimte. In sociaal opzicht hechten mensen aan hun autonomie, onder-

nemerschap en zelfredzaamheid. In de zanddorpen is men daarin wat afwachtender, in de veendorpen juist ondernemender.

- Er is zeker ook oog voor de oorspronkelijke kwaliteiten. In het veengebied zijn lucht, ruimte en heldere lijnen gewaardeerde kwaliteiten. In brinkdorpen wordt de historische structuur gekoesterd. De verbinding met het omliggende landschap (bos, ruimte) en de zorg voor de stedenbouwkundige opzet van wijken en dorpen dragen bij aan de regionale identiteit. Dit staat soms op gespannen voet met de wens tot functionaliteit (de cultuur-historisch meest passende oplossing is niet altijd het meest functioneel).
- De regio is rijk aan tradities. Deze tradities zorgen voor verbondenheid. Te denken is aan toneel (belangrijk om iets van je andere ik te kunnen laten zien), en talloze verenigingen. Hiermee is ook burenhulp (noaberschap) nog wijdverspreid. Dit geldt niet alleen voor de kleine kernen, maar ook voor bijvoorbeeld Emmen.

Naast deze algemene typeringen, kunnen ook enkele ontwikkelingsrichtingen / kansen specifieker voor de gebieden benoemd worden:

- **Sociaal:**
  - *Sociale eenheid:* Waar de algemene lijn is dat tradities en verenigingsleven bijdragen aan de sociale eenheid, is er bij dorpen in de Veenkoloniën met intern grote afstanden een minder sterke eenheid.
  - *Goed wonen voor sociaal kwetsbare groepen:* In met name enkele Veenkoloniale dorpen en stadswijken van Emmen en Coevorden ligt het inkomensniveau relatief laag. Het aandeel werklozen is hier hoog. Selectief vertrek, met als gevolg inkomenssegregatie, versterkt dit.
  - *Zelfredzaamheid:* De inwoners in Zuidoost Drenthe hechten aan hun autonomie. Tegelijkertijd verwachten mensen ook van de overheid dat zij klaar staat om allerhande maatschappelijke vraagstukken op te lossen. Met actieve participatie (Emmen Revisited, Kern en Kader in Borger-Odoorn, Coevorden Beweegt) wordt samenwerking met inwoners vergroot. Hierin zullen, o.a. in het licht van de maatschappelijke beweging (zelfredzaamheid van de burger) en de bezuinigingen, de komende jaren verdere slagen gemaakt worden.
  - *Vergrijzing in zanddorpen:* In de afgelopen decennia zijn enkele historische zanddorpen (zoals Gees) bewoond geraakt door mensen van elders die rustig buiten wilden wonen. Deze groep begint oud te worden. Hierdoor past de ruime (boerderij)woning minder bij hun fysieke mogelijkheden. Risico is hierdoor verval van woningen en het wegtrekken van ouderen.
  - *Zorgvoorzieningen in de regio:* De regio kent een behoorlijke verscheidenheid en spreiding van zorgvoorzieningen. En nog altijd wordt geïnvesteerd in residentiële zorginfrastructuur in dorpen. De vraag is of deze spreiding naar de toekomst toe houdbaar is, met de verdere opschaling van zorgvoorzieningen.
- **Ruimtelijk:**
  - *Oog voor (kleinschalige) oorspronkelijke architectuur:* De architectuur in de Veenkoloniën kenmerkt zich door tegenstellingen tussen rijke en sobere bebouwing. Maar ook bij de sobere bebouwing zijn er verfraaiingen in de baksteengevels aangebracht.

- *Behoud / versterken van linten:* In het veengebied is de lintbebouwing de ruimtelijke drager. Door dempen van vaarten (bv. Nieuw-Buinen) of wijkjes achter de linten (bv. Emmer-Compascuum) is deze drager soms minder herkenbaar.
- *Behoud / versterken van centra:* Belangrijke ruimtelijke dragers zijn stads- en dorpscentra. Deze centra zijn in verschillende situaties rommelig van aanblik: van grote kernen (het stadshart van Coevorden), middelgrote kernen als Erica en Borger tot kleine kernen (kruising van wegen in Erm en Sleen).
- *Variatie en kwaliteit van bebouwing:* De ruimtelijke kwaliteit van woongebieden varieert: de bebouwingsdichtheid is zelfs in ruimtelijk uitgestrekte gebieden relatief hoog (Erica, Dalerpeel). Bij herstructurering vallen soms gaten in wijken, die niet vanzelf worden opgevuld (Emmerschans, Nieuw-Weerdinge, binnenstad Coevorden, Valthermond, Tweede Exloërmond). De aanbouw van woonwijken detoneert in enkele gevallen, doordat deze niet altijd de opbouw van een kern volgt (Odoorn, Oosterhesselen, Erm).
- *Kansen voor niches:* de afgelopen decennia heeft de regio zich sterk gemaakt met enkele unieke woonmilieus, waarmee een nieuwe vraag werd aangeboord. Het meest opvallend is Parc Sandur. Maar ook in kleinschaliger bewegingen heeft de regio een traditie: Proefwonen Drenthe, 'Hunebeddendorp' Borger en al ouder ook het 'Drentenieren'.

- **Economisch:**
  - *Bedrijvigheid in de kernen:* op de zandgronden is het toerisme een belangrijke drager voor de bedrijvigheid: verblijfsaccommodaties, horeca, ateliers, … In de Veenkoloniën zijn industriële en agrarische bedrijvigheid veelal dragers. Bij Nieuw-Buinen (bedrijvenpark De Drentse Poort, Royal Goedewaagen), Nieuw Amsterdam (bedrijventerrein De Tweeling) en Klazienaveen (Norit, Bedrijvenpark Pollux / A37) komt dit geconcentreerd voor. In de veen- en zandkernen zijn de nodige kleinschalige bedrijven (zand: ICT-bedrijven).
  - *Functionele oriëntatie:* De oriëntatie van mensen op buurdorpen ligt zeker niet gelijk aan de administratieve gemeentegrenzen. De oorspronkelijke ontginnings-paden van het gebied zijn vaak bepalender. Deze oriëntatie stuurt mensen in hun gedrag. Voor de relatie wonen en locatie van voorzieningen is deze oriëntatie van groot belang. Afstanden zijn daarbij minder belangrijk. Zeker in de Veenkoloniën zijn mensen gewend om afstanden af te leggen.

4.2. Profilering als één regio, aanhaken bij bestaande campagnes

We willen onze unieke regionale kwaliteiten duidelijker voor het voetlicht brengen. Niet alleen naar buiten, maar primair voor onze eigen inwoners. Zij zijn de ambassadeurs van de regio. Zij maken de gewenste bijvangst, namelijk dat de regio meer op de kaart staat bij mensen van buiten Zuidoost Drenthe, mogelijk. Daarnaast willen we ons meer als één aantrekkelijke en veelzijdige regio profileren. Niet door nieuwe campagnes, maar door ons zelf meer te onderscheiden in bestaande marketingcampagnes (zoals genoemd in bijlage IV).
We vinden het van belang om in het licht van de profilering van de woonomgeving een aantal kaders en doelen te beschrijven.

Kaders
Wij houden bij de profilering van de woonomgeving van Zuidoost Drenthe rekening met de volgende kaders:

- Het gaat om onze eigen bewoners. Wij willen hen informeren over de woonmogelijkheden in deze regio.
- Wanneer wij dit gebied landelijk profileren gebeurt dit onder de vlag van, en in samenwerking met Marketing Drenthe.
- Bij de informatievoorziening over het wonen in Zuidoost-Drenthe wordt de onderverdeling gevolgd: stadskern Emmen, vestingstad Coevorden, Toeristisch- en archeologisch centrum Borger, veendorpen, brinkdorpen en hybride dorpen.
- Bij de profilering van onze regio moet zoveel mogelijk worden aangehaakt bij bestaande campagnes op het gebied van citymarketing en regiobranding
- Be good and then tell it. Dit betekent dat een eerlijk en eenduidig beeld wordt geschetst van wat dit gebied bewoners te bieden heeft. De authenticiteit van dit gebied moet ook in de informatievoorziening en campagnes zichtbaar zijn.

Deze kaders vormen de basis voor de profilering van de woonomgeving van Zuidoost Drenthe. Om hiermee aan de slag te kunnen, is het belangrijk om cultuur van het gebied te beschrijven.

De cultuur van Zuidoost Drenthe
Zuidoost Drenthe is een bijzonder gebied. De eigen bevolking kan zich geen leven voorstellen zonder de uitgestrektheid van de veendorpen en het echte 'noaberschap' dat dit gebied zo kenmerkt. De toerist verblijft hier in het zomerseizoen massaal; de prachtige omgeving, mooie bossen en interessante cultuurhistorie spreken tot de verbeelding. Ook de vriendelijkheid en de gastvrijheid van de Drent is alom bekend. Een fantastische omgeving dus, waar zowel inwoner als bezoeker zich gelukkig en op zijn gemak voelt.
Maar er is ook een andere kant van Zuidoost Drenthe. Het gebied kenmerkt zich door economisch weerbarstige tijden: armoede tijdens de periode van turfwinning en op de schrale zandgronden, de grote werkeloosheid na die periode, de anarchistische aard van de veenarbeider, de industriële crisis in de jaren 70/80.
Ook nu weer wordt de regio getroffen door de crisis, vooral in de industrie en de bouwsector.
De mens in Zuidoost-Drenthe is praktisch en leeft in het nu. Daar is niet altijd plaats voor 'wat er vroeger geweest is'. Cultuur-historische kwaliteiten zijn hierdoor in perioden van snelle groei verloren gegaan (niet functioneel). Anno 2012 constateren we echter dat cultureel erfgoed ontzettend belangrijk is voor de identiteit van gemeenschappen en bijvoorbeeld het verder aantrekken van toeristen.
Het belang van cultureel erfgoed komt ook duidelijk naar voren in de lange termijn visies van de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen. Zij investeren in kwaliteit van het bestaande woongebied; Borger-Odoorn en Coevorden zetten in op het behoud van cultureel erfgoed, en de gemeente Emmen zet de komende jaren ook sterk in op Leisure. Bovendien spannen de gemeenten zich gezamenlijk in voor de ontwikkeling van Geopark De Hondsrug en de Veenvaart.

Doelen
De onderscheidende karaktereigenschappen van kernen in de regio, zoals beschreven in hoofdstuk 1.1 zorgen ervoor dat bepaalde type mensen zich aangetrokken voelen tot

bepaalde typen woonmilieus. Daar ligt een kans voor het verbeteren van het imago van ons gebied. Immers, wanneer wij die doelgroepen kunnen aanspreken die zich aangetrokken voelen tot een bepaald woonmilieu, is de kans groter dat zij dit woonmilieu gaan waarderen.
Met regioprofilering willen we dan ook het volgende bereiken:

- Een betere informatievoorziening over de bestaande woongebieden voor de eigen inwoners, zodat dit bijdraagt aan de waardering van hun woonsituatie;
- De verscheidenheid en aantrekkingskracht van woonmilieus zichtbaar maken, zodat verhuisgeneigde inwoners (jongeren, doorstromers), zien dat in de regio iets te kiezen valt;
- Imago verbeteren van aantrekkelijke woonregio bij potentiële inwoners buiten Drenthe.
- Het creëren van een aantrekkelijk woonklimaat voor hoger opgeleiden.

Met name het laatgenoemde doel behoeft enige uitleg.

Creëren van een aantrekkelijk woonklimaat voor hoger opgeleiden
In het verleden zijn diverse pogingen gedaan om via marketing mensen van buiten de regio warm te maken voor het wonen in Zuidoost Drenthe. Het warm maken is ook veelal gelukt, maar er is meer nodig om vestigers daadwerkelijk aan te trekken naar de regio dan alleen goede regioprofilering. Het voorzieningenniveau, het aanbod van passende arbeidsplaatsen, een aantrekkelijk woonklimaat zijn daarin zeer belangrijk. Enerzijds richten we ons daarom bij de regioprofilering ook niet primair op het aantrekken van mensen buiten Drenthe.
Anderzijds blijft het creëren van een meer veelzijdige economie een terugkerend aandachtspunt voor de regio, met name vanwege het beperkte aantal hoog opgeleiden dat woont (en werkt) in de regio. De arbeidsmarkt van Zuidoost Drenthe heeft een sterk regionaal karakter; 90% van de werkenden woont in de regio. Het aandeel laaggeschoolde arbeid is daarbij relatief groot. Hoogopgeleiden wonen vaak op grotere afstand. Tot op heden is de regio er niet voldoende in geslaagd een woon- en werkklimaat in Zuidoost Drenthe te creëren, waardoor hoger opgeleiden zich er nadrukkelijk hebben gevestigd.
De regio kan profiteren van een aantal trends (zowel globaal als regionaal) die mogelijk tot een andere keuze voor een bepaalde woonlocatie leiden voor hoger opgeleiden. Trends die (indien goed benut) gunstig kunnen zijn voor Zuidoost Drenthe.

- De bereikbaarheid van wonen en werken is belangrijk. Mensen zijn mobieler en pendelen over grotere afstand (zeker hoger opgeleiden). De A37 en de noord-zuidverbinding via de N34 is de laatste jaren flink aangepakt en is daarmee op niveau. Bereikbaarheid via het openbaar vervoer is lastiger, maar ook hierin zijn de nodige stappen gezet (o.a. met het transferium Borger / Gasselte). De bereikbaarheid heeft positieve effecten voor zowel mensen die in de regio wonen en elders werken, als andersom.
- Tegelijkertijd groeit het aantal thuiswerkers (sterk branche-afhankelijk). Hierdoor zijn aantrekkelijke woonmilieus bij de woonlocatiekeuze steeds meer bepalend. De regioprofilering kan een rol vervullen in een mogelijk positieve locatiekeuze voor Zuidoost Drenthe.

Mensen die in de regio komen werken, en er vervolgens ook willen wonen, willen zich eerst oriënteren op een passend woonmilieu. Idealiter zou deze oriëntatie vanuit een tijdelijke huisvestigingssituatie plaats vinden (huur, doorgaans in het hogere segment). Een signaal is dat dit aanbod er onvoldoende zou zijn. In het verleden is echter reeds geprobeerd om tijdelijke huisvesting in het hogere segment voor hoger opgeleiden aan te bieden. Deze pilots waren niet altijd even succesvol. Voor een aantrekkelijke woonwerk-regio is het waardevol om te zien in welke woonmilieus van Zuidoost Drenthe voor de groep hoger opgeleiden mogelijk interessant zijn. Vervolgens kunnen we gericht hierop een campagne inzetten. Hierbij zien we een belangrijke rol weggelegd voor Marketing Drenthe, dat zich met name richt op het verbeteren van het imago van Drenthe als regio om te wonen, maar ook om te werken (zie kader p. 20). Daarnaast moeten we doorlopend aandacht houden voor het versterken (en dus aantrekkelijk maken) van deze kansrijke woonmilieus.

De hierboven genoemde kaders en doelen geven een beeld van de koers die we willen varen. Hieronder geven we een eerste voorzet voor een mogelijke vervolguitwerking in maatregelen.

4.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen regioprofilering

3. Informatievoorziening over wonen verbeteren

Met het onderzoek naar 'de sfeer van de plek', is meer inzicht gekomen in de belangrijkste woonmilieus in Zuidoost Drenthe. De huidige informatievoorziening over het wonen in dit gebied (via brochures, website, kavelboekjes, e.d.) kan nu worden onderverdeeld volgens deze woonmilieus, dus gemeentegrensoverschrijdend. Dragers hierin kunnen enkele archetypen van kernen zijn: met een onderverdeling naar 'bosrijk' wonen in Borger-Odoorn, 'stedelijk wonen' in Emmen en 'vesting wonen' in Coevorden. Het is daarbinnen belangrijk om de diversiteit van het wonen (vooral de woonmilieus) in de regio te benadrukken. Door beter te communiceren wat het karakter is van een kern kunnen eigen bewoners zich beter identificeren met hun kern en zullen ook bewoners in de (nabije) regio meer duidelijkheid krijgen over het karakter, de soort mensen die er wonen en de sociale cohesie die er heerst. Met andere woorden, de kernen moeten zich op een bepaalde manier positioneren, waardoor potentiële bewoners duidelijker voor ogen krijgen waar ze voor kiezen als ze in een bepaalde kern gaan wonen: met andere woorden: als je als gebied een keuze maakt, kunnen bewoners ook voor je kiezen.

4. Aanhaken bij bestaande regiomarketing inspanningen

Door de betere informatievoorziening krijgen bewoners meer inzicht in de verschillende woonmilieus in de omgeving. Maar er is nog niet gewerkt aan de collectieve trots van de bewoner van dit gebied. Door het aanhaken bij bestaande regiomarketing inspanningen (zie kaderIV) kan juist aan dit gevoel van trots worden gewerkt.
In eerste instantie moet dit bijdragen aan de waardering van de eigen bevolking voor de regio waarin men woont. De uitstraling hiervan op mensen van buitenaf is een gewenst bijproduct.

Enkele voorbeelden 'sfeer van de plek'-analyse

De analyse van de sfeer van de plek geeft ons handvatten voor het versterken van het wonen en leven in de regio op een manier die aansluit bij de lokale kracht. Ter afsluiting van dit hoofdstuk volgt nu een korte impressie van het observatieonderzoek naar de 'sfeer van de plek' in Zuidoost Drenthe. We hebben hier een viertal plaatsen uitgelicht van diverse omvang, ligging en uitstraling:

- *Roswinkel*
- *Poppenhare*
- *Borger*
- *Dalerpeel*

Roswinkel

Vandaag bieden veel boerderijen onderdak aan andere activiteiten: dierenpension, camping, informatica, trading, uitgeverij; alles is vertegenwoordigd. Bovendien heeft Roswinkel een dorpshuis annex sportaccommodatie, een openbare school, kerk met pastoriezaal en een gigantisch theater. De centrale bushalte heet ‘stad’ omdat de zijstraat zo heet. Het dorp heeft een bescheiden centrumfunctie voor nog eens 500 bewoners van het buitengebied.

Met elkaar in contact zijn en blijven vinden Roswinkelers belangrijk. Naast kroeg, theater en dorpshuis zijn er vrije radiofrequenties om te benutten.

Theater-boerderij de Noorderbak met de aangrenzende beleeftuinen is een opvallend element in het dorp. Het theater zet Roswinkel op de kaart met meer dan 20.000 bezoekers per jaar. Herman van der A hoefde het dorp niet uit om zijn Drentse droom te realiseren. Dat tekent de lokale mentaliteit.

De NAM boort naar gas in de omgeving. Soms is dit met een aardschok te voelen. De oude Runde wordt in het landschap teruggelegd en dit kunstwerk brengt de betekenis van de stroom onder de aandacht. Het ‘fort voor het water’ mag ook als theaterlocatie gebruikt worden.

Poppenhare

De centrale en toch beschutte ligging van Poppenhare geeft ruimte voor andere leefverbanden. Goed beschouwd is De Schutse hier al één van! Een experiment met woon/zorg-buren. Of bij enkele huizen een tussenmuur uitbreken voor grotere gezinnen met kangoeroe-jongeren.

De zuidkant van de wijk is slecht ontsloten, maar wel markant. Achter de oude watertoren bereik je de toegang tot Poppenhare door zowel over de gracht te gaan als het van Heutsz-park. Enkele bungalows onderstrepen aan deze kant de prachtige ligging net buiten de vesting.

Poppenhare is allereerst woonwijk in Coevorden. Wie in de wijk woont is inwoner van een echte Drentse stad. De straten hebben een stadssfeer en zijn op z'n Drents ruim van opzet.
In Poppenhare woont een kleine 10% van de Coevordenaren, waaronder veel ouderen en huishoudens met lage inkomens. De bebouwing bestaat – op een bungalowrand na – uit gewone naoorlogse eengezinswoningen. Inmiddels is er in Poppenhare gestart met herontwikkeling van de wijk.

Poppenhare overziend ontdekt men dat het een mooi gelegen stadswijk is. Met een laag inkomen is het er redelijk wonen. Er leven veel senioren. Het is een nette wijk die langzamerhand aan vernieuwing toe begint te komen, ook vernieuwing met betrekking tot woonconcepten.

Borger

De nuchtere Borgernaren gaan als amateur graag de planken op om in eigen taal zichzelf en dorpsgenoten te vermaken. Voor de organisatie eromheen komt zoveel kijken dat de animo om door te gaan hier en daar wegebt. Openluchttheater 'De Speulkoel' – naast het grote Hunebed – is nog wel in gebruik.

Borger ligt centraal op de Hondsrug en benut deze positie als magneet voor toeristische Drenthe-gangers. Het Hunzedal, 't Hunebedcentrum en boomkroonpad zijn allemaal toppers.
Met ruim 4.500 inwoners heeft Borger ook in de winter een vitale basis voor goed leven en economische zelfredzaamheid. Dit is de Kerstmarkt bij de Grote Brink. Het straatbeeld kent verschillende sferen, lieflijk naast nonchalant, soms koud en schurend naast elkaar.

Achter de Hoofdstraat – richting woonwijken – is het straatbeeld rommelig. Ter hoogte van Albert Heijn hebben de huizen blinde gevels.

Samenvattend; er gebeuren rare dingen in Borger. Gemoedelijke Drentse ontspanning ontmoet enkele van de grote recreatieve trekkers op de Hondsrug. Het dorp is vitaal en vernieuwt zich voortdurend, schuwt hierbij het experiment niet. Bij sommige ingrepen pakt de beleving van het dorpsbeeld slecht uit, maar Borger kan dit hebben.

Dalerpeel

Veel bewoners zijn honkvast. De persoon die ik sprak meende nog niet alles over het dorp te weten, was immers import. Na 40 jaar telt dat nog steeds.
Bij het oud worden verlaat men Dalerpeel. Voor senioren ontbreken eenvoudig de juiste voorzieningen. Het dorpsleven eindigt dan abrupt, net zoals enkele straten plots stoppen bij het akkerland.

De oude werkkracht die het dorp bevolkte heeft in de sport een toepasselijke opvolging gevonden met touwtrekvereniging de Roppers die weliswaar op nationaal niveau competitie speelt, maar – typisch Drents – uit bescheidenheid en nuchterheid zichzelf geen foto waard acht. U ziet dus een van hun tegenstanders in actie.

Zoals Van Gogh in 1883 Drenthe vastgelegde is het vandaag nog enigszins te zien in Dalerpeel; de roestbruine bodem en het donkere water blijven de omgeving tekenen. Het dorp kreeg relatief laat wegverharding, werd als het einde van de wereld ervaren. Voor veel voorzieningen is het dorp op Coevorden aangewezen, waar het ver genoeg vanaf ligt om het eigen karakter te behouden.

Dalerpeel bevindt zich in het veengebied rondom Coevorden. We zien karakteristieke lange assen, rechte kanalen die gegraven zijn om het veen te ontginnen, waarbij de verbinding Coevorden-Zwinderen de hoofdader is. Dalerpeel ligt aan een onbeduidende tak, daadoor heeft het de open horizonten kunnen bewaren.

5. Toekomstbestendige woningvoorraad

Onderdeel van aantrekkelijke woonkernen zijn ook een duurzaam bij de (toekomstige) vraag passend woonaanbod. Dit stelt eisen aan de gebruikskwaliteit van bestaande woningen en nieuwbouw. Vanuit de gemeentelijke woonvisies wordt ingezet op voorlichtingscampagnes om ouderen te informeren over verbeteringen aan de woning voor het lang zelfstandig blijven wonen. Ook rond energiebesparing wordt nagedacht over informatiecampagnes. Initiatieven op dit vlak worden op dit moment vooral lokaal opgepakt. Sommige van deze lokale initiatieven zijn mogelijk interessant om regionaal op te pakken.

5.1. Opgaven voor een duurzame woningvoorraad

Trends op het gebied van wonen met zorg

De vraag naar zorgdiensten en wonen met zorg zal de komende jaren verder toenemen, gelet op de sterke vergrijzing van de regio. We zien hierbij twee nadrukkelijke trends op ons af komen. De eerste trend is de toenemende scheiding van wonen en zorg. Vanaf 2013 geldt dat nieuwe cliënten die voorheen nog in aanmerking zouden komen voor een licht zorgzwaartepakket (ZZP 1-2) een indicatie voor zorg thuis (extramuraal) krijgen. Voor mensen met een indicatie voor zorg in een instelling (ZZP 3) gaat dit vanaf 2014 gelden, de aanpassing van de indicatie bij ZZP 4 volgt in een later stadium. Op deze manier kunnen en moeten zij langer in hun eigen woonomgeving hulp krijgen. Dit betekent dat bij nieuwbouw en transformatie van bestaande woningen steeds meer rekening gehouden moet worden met het vergroten van de mogelijkheden om langer thuis te kunnen blijven wonen.

De tweede trend is dat bij de zwaardere zorg de zorgaanbieders hun aanbod (care-sector) verder opschalen: dichtbij ziekenhuizen voor specialistische (residentiële) zorg en met enig schaalniveau zodat zorg ook financieel rendabel aangeboden kan worden. Tegelijkertijd versnippert door mededingingswetgeving zorggebruik en daarmee de efficiency voor zorgaanbieders. Onder andere Arbo-wetgeving stelt hoge eisen aan de infrastructuur voor wonen met zorg, waardoor investeringen in woonzorgaanbod enkel rendabel zijn, als hier ook gegarandeerd zorg bij geleverd kan worden.

Overigens is het op dit moment nog onduidelijk hoe het aanbod van ziekenhuizen (en in het verlengde daarvan het aanbod van specialistische zorg) er in de toekomst exact uit komt te zien in Zuidoost Drenthe. Er wordt gesproken over een mogelijke fusie tussen de ziekenhuizen van Emmen, Hoogeveen en Stadskanaal. Dit heeft gevolgen voor het zorgaanbod en de spreiding van zorg over de regio. Voor landelijke ‘anticipeerregio’s’ is samenwerking zinvol als lobby richting landelijke overheid en zorgautoriteiten voor een bij de regio passende normering.

Energiezuiniger maken van particuliere woningvoorraad

Zuidoost Drenthe kent een lange traditie als ‘energieregio’. Dit is begonnen met het winnen van turf. Hierna volgde in de 20^{e} eeuw de olie- en gaswinning. Sinds enkele jaren wordt er aan dit boek een nieuw hoofdstuk toegevoegd met het onderzoek naar de mogelijkheden voor windenergie. Het gebruik van meer duurzame vormen van energie is een trend die ook op de woningmarkt terug te vinden is.

In de woningvoorraad ligt de uitdaging de komende jaren met name in het energiezuinig maken van de bestaande voorraad. Immers, de nieuwbouwproductie is beperkt en op lokaal niveau hebben wij onze ambities bepaald. In de bestaande voorraad valt nog veel winst te behalen. In de sociale huursector pakken de corporaties dit op. In de particuliere sector zijn de mogelijkheden tot sturing echter beperkt. Wij zetten voornamelijk lokaal in op voorlichting over en op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning energiezuiniger te maken.

5.2. Aanzet voor beleid toekomstkwaliteit woning en woonomgeving

Zorgdiensten: meer concentratie, én meer regionale samenwerking

In de gemeenten Aa en Hunze en Borger-Odoorn is nu reeds een Convenant (het Zorgexperiment) van kracht waardoor aanwezige zorg- en welzijnspartijen in deze gemeenten gestimuleerd worden om meer met elkaar samen te werken. Door een verdeling van de regionale markt kunnen verschillende zorgaanbieders in een dunbevolkt gebied actief zijn en via samenwerking voorzien in de zorgvraag van bewoners, ondanks hun beperkte aantal cliënten. Een verruiming van de Mededegingswet is daarbij wel noodzakelijk.

Aan het Zorgexperiment doen niet alleen zorgorganisaties, maar ook woningcorporaties, welzijnsinstellingen en mantelzorgorganisaties mee. Probleem is tot nu toe wel dat niet iedere organisatie onder de mededingingsregels vallen. Welzijnsinstellingen zijn meestal geen ondernemingen en vallen daarmee niet onder de regels van het NMa. Daarnaast is belangrijk dat de zorgpartijen de onderlinge concurrentie ondergeschikt maken aan het gemeenschappelijk belang. Niettemin liggen er kansen om deze samenwerking verder uit te breiden naar meer gemeenten.

Het is interessant om te onderzoeken of een dergelijke opschaling ook in de regio kan plaatsvinden. Immers, de gemeente Borger-Odoorn constateert zelf al dat de bewegingen van haar inwoners niet beperkt blijven tot de eigen gemeentegrenzen. Inwoners van Odoorn en Valthe zullen wellicht regelmatig voor voorzieningen naar Emmen gaan.

Samenwerking bij informeren verbeteren particuliere woningvoorraad

De sterke vergrijzing van de bevolking vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad, zowel in de huur- als koopsector. De gemeenten hebben dit vastgelegd in hun lokale woonbeleid. In de huursector maken de gemeenten afspraken met de corporaties. In de koopsector richt het beleid zich met name op voorlichting over het zelf aanpassen van de woning. De drie gemeenten in de regio zetten in op voorlichting, maar men voert het afzonderlijk van elkaar uit. De gemeente Emmen gaat zelfs verder en heeft een fonds ingesteld voor verduurzaming en herstructurering van de woningvoorraad.

Het kan meerwaarde opleveren als een gemeenschappelijke informatievoorziening voor Zuidoost Drenthe wordt opgezet: voor een levensloopgeschikter én energiezuiniger particulier woningbezit.

5.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen verduurzaming woningvoorraad en woonomgeving

5. Gemeenschappelijke informatievoorziening opplussen woningvoorraad en energiezuinigheid

Het ontwikkelen van één gemeenschappelijke informatievoorziening voor de regio Zuidoost Drenthe kan een meerwaarde opleveren, als het gaat om informatieverstrekking over het opplussen en energiezuiniger maken van de eigen woning. Dit kan in de vorm van een brochure, website of andere communicatie-uitingen. Met ons regionale imago als energieregio hebben we al een gemeenschappelijke band die we kunnen uitdragen richting onze bewoners. Indien er verschillen zijn in de mogelijkheden per gemeente, is het uiteraard belangrijk om deze ook expliciet te benoemen. Zo hanteert Emmen een duurzaamheidslening als instrument. Borger-Odoorn beschikt over de regeling 'Duurzaam Goedkoper' waarbij de gemeente subsidie verstrekt als de nieuwbouwwoning over een lagere EPC beschikt dan in het Bouwbesluit wordt geëist. Mogelijk kunnen ook andere betrokken partijen uit de regio hierop aanhaken (bijvoorbeeld banken die met een duurzaamheidshypotheek werken; een korting op het deel van de hypotheek dat gebruikt wordt om duurzaamheidsinvesteringen te plegen.)

Mogelijk kan een eventuele gemeenschappelijke informatievoorziening ook een voorzichtige opmaat betekenen om uiteindelijk tot één uniforme aanpak van de bestaande woningvoorraad voor de hele regio te komen.

6. Bij succes uitbreiding pilot Zorgexperiment naar de drie gemeenten in Zuidoost-Drenthe

De regio Zuidoost Drenthe zal de ontwikkelingen rond het Zorgexperiment de komende tijd blijven volgen. Bij succes kan het aantal deelnemende gemeenten uitgebreid worden met Coevorden en Emmen. Hierbij is het van belang om de huidige knelpunten die rond dit experiment bestaan op te lossen. Deels zijn we hiervoor afhankelijk van het Rijksbeleid (versoepeling Mededingingswet). Gemeenten treden hierbij als regisseur moeten op om de onderlinge concurrentie ondergeschikt te maken aan het gemeenschappelijke belang om de regio te dienen.

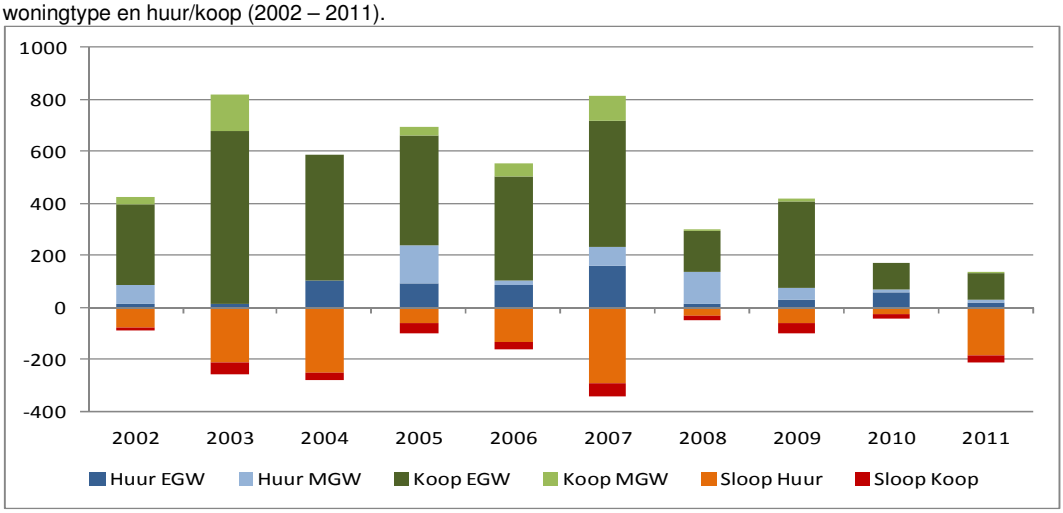
6. Bij de vraag aansluitend aanbod

In verschillende delen van de regio is sprake van bevolkingsdaling, of wordt dit op korte termijn actueel. De regio wil binnen de context van demografische verandering kwaliteiten toevoegen aan de regio. Dit zal minder door nieuwbouw en meer in de bestaande woningvoorraad gebeuren.
In haar Omgevingsvisie zet de Provincie in op regionale afstemming van de woningbouwopgave. Door de bevolkingskrimp en de huidige economische crisis zijn de drie gemeenten zich al lang bewust van de beperkingen in de afzet van woningen. Zij sturen daarom niet op basis van een kwantitatief woningbouwkader, maar meer kwalitatief. Afspraken over aantallen zijn in deze situatie contraproductief. De markt zorgt er wel voor dat dit geen vrijbrief is voor ongebreidelde woningbouw. Essentiëler is het om als gemeenten met elkaar de markt goed te volgen, zicht te houden op de voortgang van woningbouw en in te zetten op de kwaliteit van woonmilieus.

6.1. Kaders voor een marktgestuurde woningbouwplanning

Kwantitatieve woningbehoefte
Voor elke regio in Drenthe heeft de provincie begin 2012 een berekening gemaakt van de huishoudensgroei 2020-2040. Belangrijke parameters hierin zijn de ontwikkeling van de natuurlijke aanwas en de verhuisbewegingen. De meest actuele provinciale prognose spreekt van een huishoudensgroei voor Zuidoost Drenthe van ongeveer 1.540 huishoudens voor de periode 2010 - 2020. Op basis van deze groei en overige indicatoren heeft de provincie berekend dat er tot 2020 ruimte is voor gemiddeld 280 woningen per jaar. Gezien de onzekerheid in de woningmarkt, is de verwachting tot 2020 op te vatten als een indicatie.
Het is echter twijfelachtig of dit aantal voor 2020 wordt gehaald. De jaarlijkse groei van de woningvoorraad is de laatste jaren flink afgenomen: van een netto-toename met 470 woningen in 2007 naar een netto afname met 75 woningen in 2011.

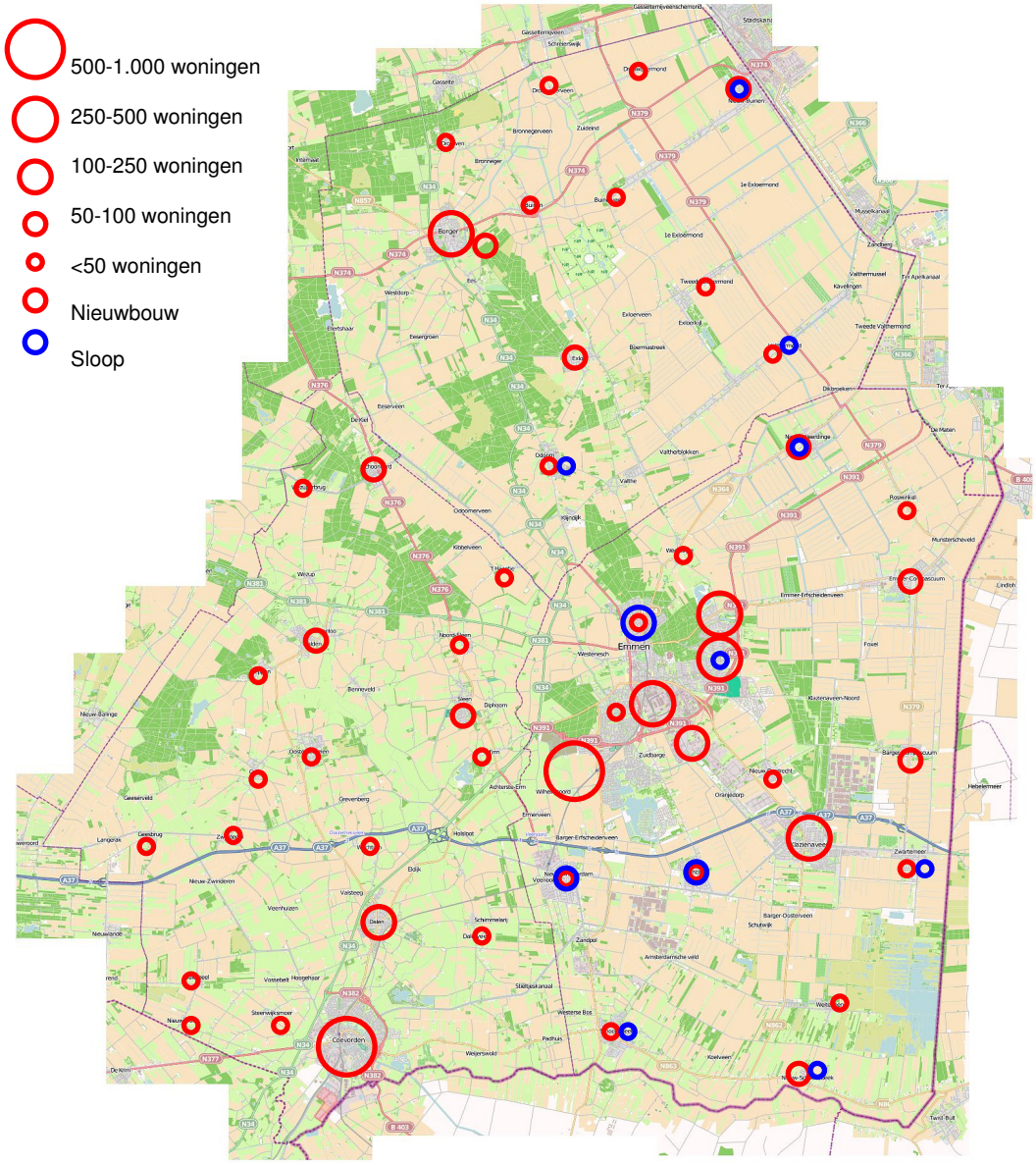
Figuur 6.1: Regio Zuidoost Drenthe. Aantal toegevoegde- en onttrokken woningen aan de woningvoorraad naar woningtype en huur/koop (2002 – 2011).



Bron: CBS 2012.

Als we de afgelopen vier jaar nemen, was er sprake van een jaarlijkse toename van de woningvoorraad van gemiddeld ongeveer 155 woningen. Dat ligt dus ruim onder de geprognosticeerde jaarlijkse toename van 280 woningen.

Figuur 6.2: Regio Zuid Oost Drenthe. Nieuwbouwcapaciteit naar kern (incl. sloop)



Bron: gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen (peildatum oktober 2012).

Bovenstaand figuur toont aan dat de drie gemeenten in de regio nog tal van woningbouwplannen op de plank hebben liggen. Maar gezien de sterk afgenomen vraag heeft er de laatste jaren nog slechts op beperkte schaal nieuwbouw plaatsgevonden. Zowel Borger-Odoorn, Coevorden als Emmen zien hun eigen plancapaciteit daarom veel meer als een ‘slapende capaciteit’. Zolang de markt er niet om vraagt, zal er niet gebouwd worden. De drie gemeenten zijn daarom afgestapt van het werken met een woningbouwplanningslijst. Verder blijkt uit de praktijk dat ook ontwikkelaars hun plannen bijstellen op de afgenomen woningbehoefte. Essentieel is om continu aan te sluiten bij de marktopnamecapaciteit van het moment. Centraal geleide planologie met bundelingsbeleid in stedelijke centra, zoals de provincie voorstaat, sluit niet aan bij de situatie van Zuidoost Drenthe.

Behoefte aan minder stringente provinciale kaders
De provincie gaat uit van een gelaagde kernenhiërarchie. Op basis van deze kernenhiërarchie wordt de woningbouwopgave bepaald (bundelingsopgave). De bevolkingskrimp en vraaguitval zorgt ervoor dat de regiogemeenten in Zuidoost Drenthe behoefte hebben aan flexibele uitgangspunten die meebewegen met de behoefte vanuit de markt.

Huidig provinciaal kader:
Ten behoeve van de bundelingsopgave dient 2/3e van de woningbouw ten goede te komen aan de (sub)streekcentra (Emmen en Coevorden). Het resterende 1/3e deel komt ten goede aan de overige kernen.

Wens vanuit de regiogemeenten:
De woningbouw is door genoemde ontwikkelingen dusdanig beperkt dat het bouwen volgens de bundelingsopgave niet meer aansluit bij de realiteit. Woningbouw moet aansluiten op de behoefte vanuit de markt (waar die vraag dan ook vandaan komt). Wel is de regio het eens met de provincie dat er sprake is van een zekere gelaagdheid tussen de kernen, die we ook zullen respecteren.

Het uitgangspunt van de Regio Zuidoost Drenthe gaat uit van marktgestuurde bouwopgave, afhankelijk van de lokale vraag. Met dit standpunt geeft de regio een signaal af richting de provincie dat generieke kaders voor heel Drenthe niet voldoen aan de specifieke problematiek van Zuidoost Drenthe.

Werken met leefgebieden
Voor de woningbouwprogrammering gaat de provincie uit van een kernenhiërarchie. Het aantal inwoners, het voorzieningenaanbod en verzorgingsgebied van de kern bepaalden in grote mate de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw. Deze kernenhiërarchie blijkt niet aan te sluiten bij de regionale realiteit. De gemeente Borger-Odoorn kende bijvoorbeeld volgens de kernenhiërarchie zes hoofdkernen. Door bevolkingskrimp gecombineerd met economische schaalvergroting is dit aantal nu te hoog. De gemeente Borger-Odoorn heeft nu voor vier leefgebieden gekozen, waarbinnen een aantal basisvoorzieningen aanwezig moeten zijn. De indeling van de vier leefgebieden is gemaakt op basis van de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek, waarin o.a. de bewegingen die inwoners van de gemeente maken voor het gebruik van voorzieningen (zie figuur 3.1).
Corporaties gaan mee in de visie van de regiogemeenten. Daarbij kijken zij voor hun investeringen wel nadrukkelijk naar de mogelijkheden die een kern heeft en de gemeentelijke strategie voor een bepaalde kern. Als een kern potentie heeft en mag groeien, zal de corporatie eerder investeren in (maatschappelijk) vastgoed dan wanneer een kern die potentie niet direct heeft.

6.2. Aanzet voor beleid: Lokaal aanpakken, regionaal monitoren

Het beleid voor de woningbouwplanning en –programmering heeft haar zwaartepunt op lokaal niveau. Dit hebben de gemeenten in hun lokale Woonvisie verwoord. Op regionaal

niveau ligt het accent op monitoren en bevorderen dat kwalitatief beste plannen ook ten uitvoer kunnen komen. Incidenteel zal er op regionaal niveau ook afstemming plaatsvinden als het gaat om nieuwbouwwoningen (op het moment dat woningen vlakbij gemeentegrenzen ontwikkeld worden).
Op dit onderwerp is een duidelijke scheiding tussen inhoud van beleid (selectief regionaal, vooral lokaal bepaald) en procesgang. Vanwege de zeer beperkte woningbehoefte zien de drie gemeenten in de regio Zuidoost Drenthe af van regionale afstemming op aantallen. Via drie lijnen geeft ze invulling aan de afstemming:

- **Regionaal kwaliteitskader woningbouw:** De beperkte woningbouw die gerealiseerd wordt moet bijdragen aan de profilering van de regio Zuidoost Drenthe. Het moet voorzien in de vraag die nu onvoldoende bediend kan worden: dus een zeer vraaggerichte benadering. De gemeenten dagen dan ook ontwikkelende partijen uit om met vernieuwende concepten van vraaggerichte / organische planningen te komen. De kwaliteitsaccenten die gemeenten gezamenlijk zetten bij woningbouwplannen zijn:
    - Ze moeten de ruimtelijke structuur van bestaande woongebieden versterken (lokale kracht en trots). Hierbij geldt een terugtrekkende beweging naar de historische kernen (aansluitend ook bij de SER-ladder). Dus: in de zanddorpen focus op de brink, in de veendorpen op het versterken van de historische linten (zie ook de voorbeelduitwerking op pagina 26). Ook voor Emmen en Coevorden gaat inbreiding voor uitbreiding. Een uitzondering wordt hierbij gemaakt voor enkele uitbreidingslocaties die reeds sinds lange tijd in ontwikkeling zijn. Het afstoten van deze bouwplannen zou betekenen dat er aanzienlijke negatieve ruimtelijke en financiële gevolgen voor zowel wijk als stad zouden ontstaan.
    - De plannen moeten een flexibel karakter hebben, zodat ze steeds optimaal aan kunnen sluiten bij de actuele vraag. Maar ook dat ze van waarde zijn voor vele huidige en toekomstige generaties.
    - En er moet ruimte blijven voor toevoeging van niches die niet de traditionele vraag bedienen, en de regio net een extra impuls kunnen geven (bijvoorbeeld ten behoeve van hoger opgeleiden en woon-werkcombinaties, of het zoeken naar een nieuwe invulling van monumentale boerderijen in de zanddorpen).
- **Afstemmingsproces woningbouw:** Tot 2020 / 2025 zullen om aan de vraag te kunnen voldoen per saldo woningen toegevoegd moeten worden. Niettemin zitten we in een overgangsfase: van huishoudensgroei naar (eerst) huishoudensstagnatie en (vervolgens) huishoudenskrimp. Toevoegingen van de komende jaren zijn (in kwantitatieve zin) de woningen die we na 2025 per saldo teveel hebben. De regio blijft echter inspelen op de nieuwe vragen, en wil de komende jaren geen schaarste laten ontstaan. Het blijven bedienen van de vraag is immers de kracht van de regio. Dit vraagt wel dat we bij de planning over de planningshorizon van 2020 / 2025 heenkijken. Dit kan door:
    - De nu te bouwen woningen als een flexibel marktproduct uitbouwen. Dat betekent dat ze voor meerdere doelgroepen interessant moeten zijn, zowel jong als oud.
    - Daarnaast willen we onderzoeken of we tijdelijke woningen kunnen bouwen met een relatief korte levensduur, maar met hetzelfde comfort als reguliere woningen. Ook de optie van het tijdelijk ombouwen van leegstaande bedrijfsruimten kan hiervoor onderzocht worden.

De gemeenten zullen rond woningbouwplannen met elkaar in overleg gaan, in het bijzonder voor nieuwbouwwoningen nabij de gemeentegrenzen die elkaar in kwalitatieve zin 'bijten'.

Regionale monitoring: Door regionale monitoring wil zij zicht houden op de realisatie en concurrentie tussen plannen, zowel gericht op de vraag- als aanbodkant op de woningmarkt. De monitor heeft zowel een voorspellende waarde (kijken naar plancapaciteit, vergunningverlening, start bouw, historische trends) als een functie in het volgen van de kwalitatieve woonontwikkelingen in de regio (levensloopgeschikt maken, huurwoningen verkopen, herstructureren, etc.).

6.3. Aanknopingspunten voor vervolgmaatregelen: monitoren en periodiek overleg

7. Opzetten Regionale monitor (zie ook hoofdstuk 3)

Ten behoeve van de afstemming zetten de gemeenten een gezamenlijke woningbouwmonitor op. Deze monitor is met name bedoeld als jaarlijkse terugblik. Hoeveel woningen zijn er toegevoegd aan de woningvoorraad, van welk soort, in welk woonmilieu en wat was het afzetresultaat? De monitor is ook bedoeld als vooruitblik op het komende jaar, zeker door het afzetten van geplande nieuwbouw tegen het regionaal kwaliteitskader. Binnen deze monitor moeten minimaal de volgende gegevens in beeld gebracht worden:

- Bevolkingsontwikkeling (omvang en samenstelling) en migratiestromen.
- Voortgang uitvoering woningbouw en herstructurering naar type en prijsklasse (sociaal en nultreden in het bijzonder).
- Overzicht geprogrammeerde woningbouwplannen en herstructurering naar type en prijsklasse (sociaal en nultreden in het bijzonder) en kern. Jaarlijks bundelen gemeenten de woningbouwplannen in een regionaal planningsoverzicht.
- Aanbodontwikkeling wonen met zorg.
- Signaleren gevolgen van uitvoering woningbouw- herstructureringsplannen op enerzijds de bevolkingsontwikkeling en anderzijds de ruimtelijke structuur van de verschillende woonmilieus (veendorpen, zanddorpen, etc.).

De overzichten uit de monitor zijn vervolgens onderwerp van discussie: voegen we de juiste kwaliteiten toe, en is de geografische spreiding potentieel concurrerend (is er sprake van gemeentegrens-overschrijdende marktgebieden)? Zo ja, vraagt dit aanpassing van planning? Deze benaderingswijze wordt ambtelijk voorbereid en jaarlijks in het najaar in een bestuurlijke themabijeenkomst afgestemd.

In bijlage III is een voorzet voor een Regionale woningmarktmonitor gedaan.

8. Samenwerkingsproces met toetsing achteraf en eventuele verdere afstemming

Met de jaarlijkse woningmarktmonitor als aanleiding, zullen de drie gemeenten jaarlijks bestuurlijk bij elkaar komen om de uitkomsten van de monitor te bespreken en, indien noodzakelijk op kwaliteit tot een regionale afstemming van nieuwbouw- en/of transformatieplannen te komen. Daarnaast kan tijdens deze bijeenkomst ook getoetst worden of recente gerealiseerde woningen voldoen aan de regionale kwaliteitscriteria en uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Verder zal er frequent ambtelijk overleg plaatsvinden over knelpunten op de regionale woningmarkt.

Bijlage I: De sfeer van de plek

Ter voorbereiding van de Regionale Woonagenda is niet alleen een analyse van de woningmarkt in Zuidoost Drenthe gemaakt (hoofdstuk 2), ook is er een kwalitatieve beschrijving gemaakt van de regio als geheel en de afzonderlijke kernen. Hierbij is geprobeerd om het DNA van Zuidoost Drenthe te beschrijven; de 'sfeer van de plek', ook wel Genius loci genoemd. Deze 'sfeer' wordt gevormd door een groot aantal factoren, zoals het karakter van de bevolking, de ontstaansgeschiedenis van het dorp, ruimtelijke kenmerken. De sfeer van de plek is geanalyseerd door Trendbureau IF, in de persoon van Barend Jonker. Hij heeft verspreid over een periode in het voorjaar van 2012 een observatieonderzoek uitgevoerd in de regio; rondgelopen in de dorpen, mensen aangesproken op straat, foto's gemaakt, interviews met lokale organisaties gehouden. Onderstaande beschrijving van de regio vormt de analyse van zijn observatieonderzoek. Het verhaal pretendeert geen feitelijke beschrijving te zijn van alle kernen. Het vormt wel een kleurrijke observatie van de regio, gezien door de ogen van een buitenstaander.

De sfeer van Zuidoost-Drenthe

Een gemeentelijke herindeling maakte vanaf 1998 een einde aan een periode van ruim 180 jaar van vertrouwde grenzen die streekbewoners bonden. Nieuwe saamhorigheid werd gevraagd, ruimere bestuurlijke organisatie om Zuid Oost Drenthe slagkracht mee te geven voor de komende decennia.

Inmiddels werken - anno 2012 - de fusiegemeenten in Zuid Oost Drenthe onderling samen om hun Woonagenda te geven voor dit deel van Drenthe. Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen beslaan gemeenschappelijk meer dan een derde van de oppervlakte van de provincie Drenthe en van het aantal inwoners.

Buitenstaanders uit Holland ervaren deze streek als 'ver weg'. Meer een landsdeel wat aan de Duitse grens geplakt ligt dan een voorland van het grote Nedersaksen. De A37 tussen de kop van Overijssel en het hart van Emsland kent niet de verkeersdruk van de A1 (Veluwe-Teutoburger Wald). De kanalen (verlengde Hoogeveensevaart en Oranjekanaal) zijn stille restanten uit de economische bloeitijd van de veenexploitatie.

Ruimte

Overal in de streek beschikt men over voldoende ruimte, om te wonen, te werken, te recreëren, voor natuur, cultuur en industrie. Van oudsher vonden bezoekers de heide en het veen verlaten woestenijen, meestal beangstigend door hun uitgestrektheid. Wellicht een oord van mysterieuze natuurgeesten.

Streekbewoners waarderen juist de rust en weidse vergezichten op de es of over de akkers in de vervening. Ze delen hun ruimte makkelijk met anderen, de markegronden hebben lang stand gehouden. In Z.O. Drenthe raakt men niet snel ondersteboven van vreemde natuur-fenomenen.

Zelfs binnenstedelijk valt het royale ruimtegebruik op. Coevorden kan het zich ruimtelijk gezien permitteren de halve binnenstad braak te laten liggen, Emmen heeft in de 21e eeuw nog de extensieve centrum-verkaveling van een uitgegroeid dorp. In de dorpen van Zuid Oost Drenthe wordt soms slordig met ruimte omgegaan, een gedempte vaart wordt bijvoorbeeld die overtollige groenstrook annex parkeerruimte midden in het blikveld.

Door schaalvergroting in de agribusiness verschijnen in het buitengebied kolossale boerderijen die de traditionele ligging aan een weg of vaart negeren. Het landschap intensiveert met scherpere contrasten tussen, groene productie, natuur met of zonder recreatie en bebouwde omgeving. De kassengebieden bij Amsterdamscheveld en Barger-Oosterveen en de NAM activiteiten zijn ronduit industrielandschappen.

Eenheid in het landschap - de streek kent een voor de mens overzichtelijke maat - transformeert op dit moment snel naar planologisch ingedeelde bestemmingen, waardoor juist de rijke meng- en overgangszones verloren dreigen te gaan.

Zand, veen, hybride en stad

Diepgeworteld is het onderscheid tussen dorpen en nederzettingen op zandgrond en in het veengebied. Niet alleen het leeftijdsverschil tussen eeuwenoud en ontstaan vanaf midden 19e eeuw, vooral het onderscheid in de mentaliteit van de bewoners telt vandaag nog mee. Deze scheiding vormt een goede clustering van bebouwingskarakteristieken. De plaatsen die met een * zijn aangegeven worden in een afzonderlijke presentatie kort in beeld gebracht, met hun categorale trekken en hun eigen bijzonderheden: de genius loci. **zie: http://prezi.com/wirkxclqqv29/genius-loci-zo-drenthe/**

Karakteristieke zanddorpen zijn: Aalden, Achterste Erm, Benneveld, Borger, Bronneger, Buinen, Dalen, De Bente, Den Hool, Diphoorn, Drouwen, Ees, Erm*, Exloo, Gees*, Klijndijk, Meppen, Noord-Sleen, Odoorn, Oosterhesselen, Sleen, Wachtum, Weerdinge, Westdorp, Westenesch, Wezup, Zuid-Barge, Zweeloo, Zwinderen.*

Boerderijen liggen in deze dorpen verspreid langs de brink met kronkelige wegen en veel zijwegen naar de essen. Vaak ligt de achterzijde van boerderij en schuren naar de straatkant. De dorpen zijn op afstand herkenbaar als lommerrijk eiland tussen de hoge akkers of tegen 't bos. De bewoners zijn open, vriendelijk, nemen de tijd voor een praatje, staan elkaar bij. Ze zijn ook afwachtend, eerst zien hoe een ontwikkeling uitpakt voor men zelf met initiatieven of een mening voor de dag komt. Door deze houding zijn er veel oude landschapselementen bewaard gebleven, aantrekkelijk voor toeristen (o.a. de schapen en hunebedden). Anderzijds missen de eigen bewoners de frisse initiatiefrijkdom om de kansen van authentiek Drenthe goed te benutten, onder de succesvolle ondernemers is veel import.

Vanaf de eeuwwisseling zien we internethandel zich vestigen in de monumentale boerderijen aan de dorps brink, bijvoorbeeld 'babydump' in Zwinderen.

De gemoedelijke sfeer in de zanddorpen wordt onderstreept door onderling Drents te spreken, de streek is zelfbewuster dan ze in eerste instantie lijkt. Dit spreekt ook uit de kerkelijke vrijzinnigheid die de dorpen kenden en de bloeiende lokale cultuur (o.a. toneel).

Karakteristieke veendorpen zijn: Amsterdamscheveld, Barger-Compascuum, Barger-Erfscheidenveen, Barger-Oosterveen, Bronnegerveen, Buinerveen, Dalerpeel, Drouwenermond, Drouwenerveen, Eesergroen, Eeserveen, Ellertshaar, Emmer-Compascuum, Emmer-Erfscheidenveen, Exloërkijl, 1e Exloërmond, 2e Exloërmond, Exloërveen, Foxel, Geesbrug, 't Haantje, Holsloot, Kavelingen, Kibbelveen, Klazienaveen-noord, Klazienaveen, Middendorp, Munsterscheveld, Nieuw-Amsterdam, Nieuw-Buinen*, Nieuw-Schoonebeek, Nieuw-Weerdinge, Nieuwe Krim, Odoornerveen, Padhuis, Schoonebeek, Steenwijksmoer, Stieltjeskanaal, Valtherblokken, Valthermond*, 2e Valthermond, Valthermussel, Veenoord, Weijerswold, Weiteveen, Wezuperbrug, Zandberg en Zwartemeer.*

Traditionele bebouwing bestaat in de veendorpen uit (vrijstaande) arbeiderswoningen langs de vaart en grote boerderijen gevestigd op het nieuw beschikbare akkerland. Dorpen zijn (dubbel)lintvormig, soms is op de kruising met een ontsluitende vaart of weg later een nieuwe rechthoekige woonwijk ontstaan. De veendorpen uit het koloniën/monden-gebied - het oostelijk deel van de streek - liggen tussen uitgestrekte rechte kale agrarische kavels en restanten veen. De bouwstijl, de afwatering en de voorzieningen sluiten aan op het Groninger land.

In de ontginningsdorpen rond de beekdal-venen van de Hondsrug zijn er vaak afwisselingen tussen zand en veenbodem, het landschap is kleinschaliger.

Midden 19e eeuw bloeide de economie, de investeerders uit West Nederland lieten het veen exploiteren, haalden arbeiders (veel uit Duitsland) en legden dorpen, vaarten en (spoor)wegen aan. Bijvoorbeeld Nieuw-Dordrecht als kolonie van de Dortse heren die hier niet alleen verdienden maar ook kwamen jagen.

Bewoners uit de dorpen hebben - in navolging van hun voorouders - vandaag vaak minder financiële middelen. Na de eeuwwisseling stagneert de nieuwbouw, hier en daar staan overtollige oude panden leeg. De achterstand compenseren bewoners met ondernemerszin, ze weten van aanpakken. Liever zzp-er dan naar andermans pijpen dansen. De 'veners' zijn meer op en voor

zichzelf gericht, bezoeken niet snel de dorpen op de zandgrond. Er zijn (waren) nogal wat katholieke bewoners, naast een keur aan kerkelijke geloofsrichtingen met eigen kleine kerkjes. Het 'veenkoloniaals' is een taalvariant van het Drents en het Gronings.

Hybride dorpen zijn plaatsen die de eigenschappen van veen en zand combineren, omdat ze bijvoorbeeld op een zandkop midden in het veen liggen zoals Roswinkel. Dorpen met een andere ontstaansgeschiedenis, de plaats Schoonoord werd gesticht na aanleg van het Oranjekanaal. Of omdat het dorp min of meer onderdeel van de nabij gelegen stad is geworden, o.a. buurtschap Klooster bij Coevorden.
Als hybride dorpen zijn te typeren: Barger-Oosterveld, Dalerveen, De Kiel, Erica, Klooster, Middendorp, Nieuw-Dordrecht, Oosterse Bos, Oranjedorp, Roswinkel*, Schoonoord*, Westerse Bos, Wilhelmsoord en Zandpol.*
Iedere plaats heeft eigenheden die lokaal ontstonden. Barger-Oosterveld kent bijvoorbeeld veel Duitse familienamen (m.n. de winkeliers), de plaats is niet meer als afzonderlijk dorp op de rand van zand en veen aan te merken. Veel bewoners ervaren Emmen als hun woonplaats, de oude dorpskern is goed (herkenbaar) bewaard gebleven en functioneert als buurtwinkelcentrum. Door de toegenomen mobiliteit is het lokale dorpskarakter verdwijnend.
De woon- en leefplek geeft betekenis aan bewoners en bezoekers, nog meer dan in de zand- en veendorpen moeten hybride plaatsen zich inzetten voor versterking van de lokale identiteit. Het vraagt alertheid bij iedere (bouw)activiteit ter plekke. Niet voor historiserende dorpsnostalgie, maar met het oog op de toekomstige materiële en immateriële meerwaarde van een eigen 'gezicht'.

Resteren nog de stadsbewoners, ze wonen in de wijken en stadsdelen van Coevorden en Emmen, iedere wijk is te onderscheiden net als dorpen hun autonomie en afbakening kennen: Angelslo, Ballast, Bargeres, Binnenvree, Buitenvree, De Heege, De Loo, Delftlanden, Emmen-Centrum, Emmerhout, Emmermeer, Emmerschans, Klinkenvlier, Lootuinen, Noordbarge, Ossehaar, Parc Sandur*, Pikveld, Poppenhare*, Rietlanden en Vesting.*

Naast permanente bewoning kent Zuid Oost Drenthe een flink aantal vakantieparken met tijdelijke bewoners. In het toeristenseizoen bepalen ze mede de levendigheid in de nabij gelegen dorpen en dragen flink bij aan de economische activiteiten van de streek.
In het buitengebied liggen tal van kleine bewoningsconcentraties. Ze hebben hun eigen naam en geschiedenis, maar om hun beperkte omvang zijn ze niet hier boven opgenomen: Boermastreek, De Haar, De Mars, De Peel, Eldijk, Ermerveen, Grevenberg, Hoogehaar, Koelveen, Langerak, Noordbarge, Schimmelarij, Schutwijk, Valsteeg, Veenhuizen, Vlieghuis, Vossebelt en Zuideind,

Vitaliteit
De woningcorporaties, zorginstellingen en overheden hebben jarenlang flink geïnvesteerd in de afzonderlijke dorpen. Er liggen relatief veel woonbuurtjes met huurhuizen in de dorpen, bijna altijd werd voor de bevolkingsaanwas in eigen dorp sociale woningen bij gebouwd. Deze huizen zijn doorgaans prima onderhouden, anderzijds veroudert het totale woningbestand nu het aantal inwoners eerder krimpt dan groeit.
Voor de ouderen is goed gezorgd, een woonzorg-voorziening markeert menige dorpskern. Niet altijd levert zo'n complex voldoende aanloop om het centrale punt van de plaats te kunnen zijn.

Groot of klein, de dorpen hebben hun eigen dorpshuis (de wijken hun wijkcentrum) waar het sociale leven zich bundelt. Het valt op dat de Drentse gemeenten ruimhartig ondersteunen met de bouw en het onderhoud van deze voorzieningen.
Echte vitaliteit ontstaat pas als de lokale bevolking zelf de activiteiten aanzwengelt, de ondernemers in Erm of Roswinkel en de school in Dalerveen laten zien dat het dorp leeft door actieve lokale inbreng. Louter aanwezigheid van een gemeenschapshuis garandeert nog niks, teveel bij de hand genomen worden door de overheid kan zelfs averechts uitwerken voor dorpsgemeenschappen.

De oude sociaal gerichte bestuurders-rol heeft geleid tot een onderling vergelijken en eisen van voorzieningen in de dorpen. Sinds de eeuwwisseling trekken bewoners echter zelf vaker naar voorzieningen toe of vestigen zich in de buurt ervan. Dit maakt de weg vrij voor gevarieerder onderscheid per dorp of gebied.

Veel bewoners zijn honkvast, ze blijven het grootste deel van hun leven in dezelfde woonplaats. De toegenomen mobiliteit en bereikbaarheid in de huidige samenleving maakt dat voor de dorpsvoorzieningen meer gerekend kan en mag worden op zelfredzaamheid. Ook het terugtrekken van klein woningbezit door corporaties uit de dorpen lijkt logisch.

De Drentse cultuur wordt breed gewaardeerd; lied, poëzie, theater, muziek en kleinkunst zijn sterk op de eigen streek gericht en vormen een groot - maar gering zichtbaar - sociaal(cultureel) kapitaal. Sport is net als elders goed ingebed in het dorpsleven, de streek kent enkele toppers zoals handbal, wat sportrelicten zoals blokgooien en opkomende leisuresport (bijv. nieuwe golfbanen).
In de sportieve recreatieve sfeer is het van belang de streekeigenheid te benutten; wandelen en fietsen hebben een sterk imago en infrastructuur, de kanaalvaart kan dat niveau - zelfs met flinke investeringen - niet bereiken.

De decentrale ligging van de streek ten opzichte van stedelijke agglomeraties biedt weinig houvast voor een bloeiende dienstensector. De groeiende vrijetijdsindustrie en de zorgsector zijn komende jaren economisch van meer belang dan de industriële activiteiten op de bedrijventerreinen bij Emmen en Coevorden.
Wellicht is er een rol weggelegd voor het begrip 'ruimte' om optimaal op deze groei in te springen.

Qua huisvesting zal in de nabije toekomst in Zuid Oost Drenthe vaker sprake zijn van pure woondorpen, zonder bijbehorende economische activiteit en vrij van (dagelijkse) voorzieningen. De stad Groningen ligt voor de echte stedelijke mogelijkheden op redelijke reisafstand. Digitaal is men even ver of dichtbij als waar dan ook in het land.

De afwezigheid van o.a. wetenschappelijk onderwijs veroorzaakt een constante uitstroom van jongvolwassenen. Eenmaal gevestigd in het academische stadsleven is de kans klein dat ze terugkeren naar de regio die slecht scoort qua werkgelegenheid voor hoogopgeleiden.

Tweede helft vorige eeuw waren voormalige boerderijen in trek bij niet-Drenten, dat is over. De kosten voor onderhoud remmen de romantische hang naar buiten wonen. Bij groepsbewoning kunnen kosten gedeeld worden, deze herbestemming is wel in opkomst.
Bovendien biedt de streek mogelijkheden voor hoog-ecologisch wonen, zoals bijvoorbeeld het enkele jaren terug gebouwde natuurhuis in Aalden laat zien.

Opkomende nieuwe woon(zorg)vormen zullen getalsmatig de verwachte krimp niet compenseren. In de dorpen zal daartoe meer dan voorheen gekeken moeten worden naar de (compacte) eenheid van bebouwing. Extensieve dorpsuitleg en uitbreiding van recreatieve parken kunnen contraproductief werken op de lokale aantrekkingskracht die Drenthe nu heeft, en hopelijk behoudt.

Korte aanduidingen van de aard van de grotere plaatsen in Zuid Oost Drenthe [tussen haakjes globaal aantal inwoners].

Gemeente Borger-Odoorn
*Borger** [4700]: Levendig dorp van flinke omvang, heeft regio-functie. Met het Hunzedal en het Hunebedcentrum een toeristen-magneet. Er wonen relatief veel ouderen. Het dorp heeft mooie oude delen. Er wordt gewerkt aan ruimtelijke ingrepen in het centrum. Kennelijk durft het dorp experimenten aan.
Buinen [800]: Mooi wat verstild dorp op de rand van de Hondsrug. Heeft een goede aansluitng op de N374. Voor toeristische ontwikkelingen ligt het dorp te dicht bij Borger.
Drouwen [500]: Aaneengeregen oude boerderijen en nieuwere woningen langs de slingerende Hoofdstraat. Het dorp is sterk gericht op de vakantie-industrie die van oudsher het Drouwenerzand zomers domineert
Drouwenermond [500]: Lang extensief veendorp aan het wat smalle Zuiderdiep met oriëntatie op Stadskanaal. Westelijk boerderijen en kleine huizen, oostelijk dichter bebouwd met royale nieuwbouw puur op wonen gericht.

Exloo [1600]: Karakteristiek oud maar levendig zanddorp. Gemeentehuis, winkels en horeca geven de kleine plaats allure. Sfeer vanwege de oude panden, schaapskudde op de brink en de omliggende bossen.
2e Exloërmond [2400]: Langgerekt dorp met deels dubbele lintbouw. Veel kleine (vrijstaande) huizen ertussen schuren met diverse bedrijvigheid. Het dorp mist een echt hart. Voor voorzieningen trekt men op Musselkanaal aan.
Klijndijk [800]: Dorp aan de (voorheen drukke) wegkruising. Lange rechte wegen met de daaraan gevestigde bedrijven domineren de plaats. Recreatiepark De Fruithof is een belangrijke toeristische trekpleister. De N34 buigt zich om het dorp.
*Nieuw-Buinen** [5000]: Omvangrijk dorp tegen Stadskanaal aan. Oostzijde lijkt op een prettige stadswijk, westelijk is er het veenkarakter met (dubbele) lintbouw in het open land. Deze zijde oogt economisch zwak. Er is een groot verschil tussen rijke boerderijen en de arbeidershuizen.
Odoorn [1900]: Klassiek esdorp waar wegen samenkomen. Nu geliefde halteplek bij toeren over de Hondsrug. Rommelige dorpskern met tankstation op de brink. Er wordt gewerkt aan een nieuw dorpshart.
Valthe [1300]: Verstild zanddorp uitgegroeid richting veenrand. Door de buurtsuper annex zorgproject, is voorkomen dat het een slaapdorp werd. De nieuwbouw (de Linden) ligt van de provinciale weg afgekeerd.
*Valthermond** [3500]: Extreem lang veendorp (11 kilometer), hier en daar vervallen huizen. De kern met dorpshuis, ouderenhuisvesting en supermarkt ligt aan de route naar 2e Exloërmond. Er is veel kleinschalige bedrijvigheid. De dorpsaard is typisch veenkoloniaals.

Gemeente Emmen
Barger-Compascuum [2000]: Wat saaie veenplaats op de kruising van Oosterdiep en Postweg. Centraal in het dorp de kale dam in het kanaal. De kerk-enclave en het Veenpark (museum) domineren het beeld van dit woondorp.
*Emmen** [57700]: Grootste stad van Drenthe, met een wat megalomaan winkelcentrum naast de Brink. De plaats bungelt tussen stads allure en kleinschaligheid. Midden in de stad ligt nog echt bos en hunebedden. Meer zuidelijk domineren per wijk onderwijs, industrie (o.a. Emmtec) en leisure. Kortom succesfactoren zijn voorhanden, economische slagkracht ontwikkelen is door de ligging in Z.O.-Drenthe lastig. Bovendien is zelfpromotie niet in de lokale volksaard ingebakken. In de wijken valt de zorgvuldige (smaakvolle) bouw en stadsvernieuwing op.
Emmer-Compascuum [7900]: Gelegen op een driesprong van kanalen, waarvan één gedempt is. Het dorpsplein is een wat kaal open plein, aan de overzijde rest het oude dorp. Woonwijken liggen verscholen, het dorp is omvangrijker dan het lijkt en houdt er goede voorzieningen op na.
*Erica** [4900]: Het dorp is een hybride van zand en veenbebouwing. Recht van opzet, maar minder strak dan veendorpen, mede omdat het zeer compact bebouwd is. De havenstraat is naargeestig rommelig, het kanaal fraai. Erica oriënteert zich op Emmen en mist een eigen afslag aan de A34.
Klazienaveen [12000]: Veenkoloniaal dorp, bijna stad. Heeft uitgebreide wijken, industrie en kassengebied. Op het kanaal is een stadse spectaculaire centrum-bebouwing met o.a. horeca gezet. De plaats gaat (zo) zelfstandig de concurrentie aan met het vier keer grotere Emmen, ook economisch (o.a. Norit), sportief, stedelijk. Het heeft een goede ontsluiting door de A37.
Nieuw-Amsterdam [4900]: Vierkant uitgebouwd veendorp aan de verlengde Hoogeveensevaart. De dorpskern is vitaal, verderop langs het kanaallint is de mkb zwakker. Het dorp heeft naar het zuiden langgerekte woonbuurten.
Nieuw-Dordrecht [2100]: Zanddorp in het veen. Gebouwd op de uitlopers van de Hondsrug. De kern is een kale strook haaks op de oudere lintbouw. Collectie Brands (Drentse curiosa) geeft kleur aan het (woon)dorp.
Nieuw-Schoonebeek [1300]: Veendorp geïsoleerd gelegen op de hoek Kerkeweg en Europaweg. Het dorp is op zichzelf gericht en vormt een centrum voor omliggende agrariërs. Heeft met 'Rumah' een heel eigen (rock)muziek cultuur.
Nieuw-Weerdinge [3700]: Lang groot lintdorp. Het centrum ligt aan twee gedempte kanalen, karakteristieke nieuwbouw compenseert dit enigszins. Goede voorzieningen, mislukte (onbebouwde) nieuwbouwwijk aan de noordzijde.
*Roswinkel** [800]: Klein hybride dorp (zand in veen) met verrassend sterke sociaal-economische samenhang. Het Noorderbak-theater, de sterke ondernemerszin en de sterke eenheid geven het dorp een eigen kleur.

Schoonebeek [5000]: De oude ontginningsnederzetting werd midden 20e eeuw een modern (olie)dorp met eigentijds centrum. De platte bouw en het lege gemeentehuis zijn rotte plekken, de nieuwbouw (zuidzijde) is evenwichtig.
Veenoord [2300]: Ontstaan bij de aanleg van het kanaal. Maakt vandaag nog steeds de indruk van bescheiden werkdorp. Het van Gogh-huis geeft de plaats een bovenregionale bekendheid.
Weiteveen [1800]: Een woondorp met een zwakke economische positie. Weiteveen beschikt wel over het Veenloopcentrum; een particulier initiatief van dorpsbewoners om onder begeleiding van gidsen veenlopen aan te bieden in het Natuurreservaat Bargerveen. Het dorp is de toegang naar dit Natuurreservaat.
Zwartemeer [3100]: De jaren 50 van de 20e eeuw tekenen het dorpscentrum met kale vierkante bouw in deze veenkolonie. Het van Echtenskanaal is helaas in het dorp (2x) afgedamd. Een rechte aanbouwwijk zorgt voor omvang, dus heeft het (kale) woondorp voldoende voorzieningen, de oude winkeltjes zijn verdwenen.

Gemeente Coevorden
Aalden [1800]: Oud esdorp dat zowel een nostalgisch (beschermd) dorpsgedeelte heeft als ruime nieuwbouw (Marsstukken). Beide delen lijken een eigen leven te leiden. De doorgaande weg is de economisch slagader. Ten noorden van Aalden liggen een golfbaan, een asielcentrum en een recreatiepark op een kluitje.
*Coevorden** [14600]: Stad, vesting en door de omvang toch intiem. De kaalslag in het centrum schaadt de historische setting. Hoewel Coevorden een bescheiden inwonertal heeft zijn alle stadsingrediënten aanwezig, ook in de woonmogelijkheden en wijkkarakters. Kanalen, wegen, spoor en ruime industrieterreinen geven de stad armslag maar nog niet voldoende economische sterkte. Ossehaar lijkt een tikkeltje te groot voor de bouwbehoefte, temeer daar de oudere wijken voortvarend worden geherstructureerd.
Dalen [3900]: Omvangrijk zanddorp met kloppend hart. Aan de Brink in Dalen staat het voormalige gemeentehuis, die centrale functie heeft het dorp vandaag nog steeds. Goede afwisseling tussen oude woningen (groot en klein) en nieuwbouwwijkjes. Dalen is prima ontsloten via spoor en weg.
*Dalerpeel** [600]: Veendorp met enkele woonstraten aangebouwd. Behalve het recente dorpshuis en de sportverenigingen mist het dorp voorzieningen. Ouderen trekken er dus weg. Dalerpeel gold vroeger als het eind van de wereld, vandaag is het nog steeds enigszins geïsoleerd gelegen.
*Erm** [800]: Rijk zanddorp met sterke economie door ligging (N34) en recreatie (aan het Ermerstrand). Klein maar levendig, goede sociale samenhang. Een nieuwbouwwijkje verstoort de mooie dorpsverkaveling.
*Gees** [600]: Zeer toeristisch (zand)dorp, vol fraaie oude boerderijen met galerie of horeca. Voor inkopen is men op Oosterhesselen aangewezen. Buiten het zomerseizoen valt op dat veel ouderen in het dorp wonen (o.a. in de 'Herbergier').
Geesbrug [1300]: Kalig (veen)dorp met enkele straten met kleine naoorlogse rijtjeshuizen. Aan de verlengde Hoogeveensevaart wat grotere panden. Het dorp heeft het oorspronkelijke veendorp-karakter goed behouden.
Meppen [400]: Extensief dorp op het zand tegen het bos. Wat toerisme, een beetje uit de oude doos, hier en daar recreatie-bedrijven. Nostalgisch wat verstild maar goed onderhouden (deels agrarisch) woondorp.
Oosterhesselen [1900]: Centrumdorp op het zand (voormalige gemeente). Nog steeds vitaal, er zit bijvoorbeeld de grote Esdal VMBO. De 80er jaren wijk detoneert in de Drentse omgeving. Er is een evenwichtige woningvoorraad, de dorpsstructuur wat weinig samenhangend. Het woonzorgcentrum de Etgaarde is wat groot voor het dorp.
*Schoonoord** [2200]: Hybride van veen/zand-dorp. Gesticht na het graven van het Oranjekanaal. Levendig centrum, gemengde woonwijkjes uit alle bouwjaren van de 20e eeuw. Door het Openluchtmuseum (Ellert & Brammert) en de omliggende vakantieparken is het een toeristisch dorp met een tikje stadse tinteling.
Sleen [2300]: Charmant met het voormalige gemeentehuis aan de Brink, maar ook saai. Het centrale winkelgedeelte mist sfeer. De bewoners trekken vooral op Emmen aan, waardoor het dorp economisch zwakker is dan nodig. Gevarieerd woningaanbod.
Steenwijksmoer [700]: De kathedraal van Drenthe beheerst het rode bakstenen dorp. Woonwinkel Haverkort is al even buiten proporties. Een rustig veendorp rond de kerk, langs de Hoofdweg een allegaartje van gammele boerderijen, chic opgeknapte huizen en handeltjes. Daar is ruimte voor en dat trekt Coevordenaren aan.

Zwinderen [400]: Oud zanddorp op de rand van veen met een mooie brink en enkele oude boerderijen langs het kanaal. De nieuwbouw sluit maar matig op de oude structuur aan. Het bosbad en de A37 drukken een heel ander stempel op het rustieke dorp. Oude boerderijen huisvesten nieuwe bedrijvigheid (babydump, homeopathie-praktijk, etc.).

Bijlage II: Regionale monitoring woningmarkt

Indicator	Definitie	Bron	Frequentie	Lokaal/ kernen
Demografie				
Bevolkingsomvang	Per 1-1	CBS-Statline	Jaarlijks	Lokaal
Bevolkingsprognose	2015, 2020, 2025, 2030	Provincie	Bij actualisatie	Lokaal
Woningbehoefteprognose	2015, 2020, 2025, 2030	Provincie	Bij actualisatie	Lokaal
Aantallen woningbouwplanning	2015, 2020, 2025, 2030	Gemeenten	Bij actualisatie	Lokaal
Migratie	• Vestiging • Vertrek • Tot 15 jaar • 15 tot 30 jaar • 30 tot 50 jaar • 50 jaar en ouder	CBS-Statline. Indien gemeenten een verdere verfijning wensen van de leeftijdscategorieën, dienen ze gebruik te maken van het gemeentelijk GBA en WOZ-bestand	Jaarlijks	Lokaal
Gerealiseerde woningbouw				
Woningvoorraad	Omvang • Huur • Koop • Eengezins • Meergezins	WOZ-registratie	Jaarlijks	Kern
Realisatie nieuwbouw in het afgelopen jaar	Opgeleverd • Huur • Koop • Eengezins • Meergezins • Sociale koop • Sociale huur • Prijsklassen: Facultatief	WOZ-registratie Gemeente	Jaarlijks Jaarlijks	Kern (in ieder geval onderscheid substreekcentra vs. overige kernen)
Realisatie sloop	Onttrokken • Huur • Koop • Eengezins • Meergezins	Gemeente	Jaarlijks	Kern
Verkoop huurwoningen	Volgens opgave corporaties • Eengezins • Meergezins	Corporaties (centraal via SWR)	Jaarlijks	Kern
Te koop staande woningen	Per 1-1 op Funda • Prijsklassen <€150.000 €150-200.000 €200-250.000 >€250.000	Funda	Jaarlijks	Kern
Samengestelde indicator: druk op de woningmarkt	wat zijn kwetsbare en kansrijke segmenten? In welke kernen komt de kwaliteit van de woningvoorraad onder druk te staan? Stroken de ingrepen met het streven naar herstel van de historische structuren van veen- en zanddorpen?			

Indicator	Definitie	Bron	Frequentie	Lokaal/ kernen
Geplande woningbouw				
Woningbouw in pijplijn	Per locatie: • Aantal nieuwbouw • Aantal sloop • Planning oplevering (tot 2015, 2015-2020, 2020-2025, vanaf 2025) • Type: eengezins / meergezins • Categorie: huur / koop • Prijsklassen: koop <€170.000 €170-250.000, >€250.000	Gemeenten + corporaties	Jaarlijks	Kern (in ieder geval onderscheid substreekcentra vs. overige kernen)
Samengestelde indicator: afstemming woningbouwplannen	Over welke projecten in de buurt van gemeentegrenzen dienen de betrokken gemeenten nadere afstemming over de kwalitatieve invulling en fasering met elkaar te maken?			
Kwalitatieve afstemming				
Gerealiseerde woningbouw	• Woningen zorgdoelgroepen (specifieke toewijzing op basis van AWBZ-indicatie Verblijf)	Gemeenten + corporaties	Jaarlijks	Kern
Geplande woningbouw	• Woningen zorgdoelgroepen (specifieke toewijzing op basis van AWBZ-indicatie Verblijf)	Gemeenten + corporaties	Jaarlijks	Kern
Samengestelde indicator: inzet doelgroepen	Voor welke doelgroepen is de lokale / regionale inzet (on)voldoende? In welke kernen? Strookt de inzet met de voorgenomen clustering van wonen met zorg?			

Bijlage III: Voorbeelden bestaande campagnes profilering in Zuidoost Drenthe

Wonen en Werken: Drenthe doet wat met je (Marketing Drenthe):

Marketing Drenthe werkt aan het verbeteren van het imago van de provincie Drenthe als een gebied om te wonen en te werken, waar kwaliteit van leven belangrijk is. Drenthe als gebied doet wat met je. De ruimte, de vriendelijkheid van de mensen, de vele vergezichten, het brengt rust en je ervaart hier de kwaliteit van leven.

Zuidoost Drenthe is door haar uitgestrekte landbouwgebieden, de vele bossen en de kleine dorpen het toonbeeld van rust en ruimte. Daardoor kan dit gebied goed aanhaken bij de campagne van Marketing Drenthe.

Is Marketing Drenthe verantwoordelijk voor het 'communiceren van het merk Drenthe'; de dorpen, wijken en steden zelf zijn verantwoordelijk voor het 'laden van het merk Drenthe'. Met andere woorden, Marketing Drenthe heeft bewijzen nodig om datgene wat ze zeggen: 'Drenthe doet wat met je', ook waar te kunnen maken.

De gemeenten in Zuidoost Drenthe kunnen Marketing Drenthe helpen aan de bewijsvoering om hun campagne meer kracht te geven. Wat krijgt Zuidoost Drenthe hiervoor terug? Dat zij meedraaien in de landelijke campagne om het imago van Drenthe als geheel te verbeteren. En dat de bewoners van Zuidoost Drenthe met trots kunnen kijken hoe hun gebied landelijk op de kaart wordt gezet. En dit gebeurt, zonder dat dit gebied zelf landelijk campagne hoeft te voeren, wat natuurlijk geld scheelt.

Recreatie en toerisme: Veenvaart (Marketing Drenthe):

Medio 2013 is de Veenvaart een feit. Deze vaarverbinding tussen Erica en Ter Apel wordt een belangrijke doorvaarroute voor de verschillende populaire vaarroutes in Overijssel, Friesland, Groningen en Duitsland. Er is onderzocht wat deze vaarroute onderscheidt van de populaire routes in de omgeving. Wat ons in negatieve zin onderscheidt is dat deze route een beetje saai is. Wat dit gebied wél bijzonder maakt, is dat er veel historie is, er zijn veel verhalen, er is veel over te vertellen. De bewoners in het gebied zijn hierbij hard nodig; zij kunnen immers als geen ander de verhalen vertellen! Deze vaarroute heet niet voor niets de *Veen*vaart; laat bewoners vertellen over het ontstaan van deze omgeving. Bovendien betekent het voor de Duitse pleziervaart een nieuwe route om Nederland binnen te varen. Hier liggen kansen om de Duitse interesse voor het gebied aan te wakkeren.

De gemeenten in Zuidoost-Drenthe kunnen Marketing Drenthe helpen aan de verhalen die nodig zijn om Veenvaart te promoten in de campagnes. Wat krijgt Zuidoost Drenthe hiervoor terug? Veel landelijke media, mooie communicatie-uitingen en aandacht voor de nieuwe vaarroute in dit gebied. En natuurlijk, een trotse bewoner omdat zijn woonomgeving landelijk op de kaart wordt gezet.

Geopark De Hondsrug.

De ijstijd, hunebedden, hoe het landschap zich heeft gevormd; het spreekt tot de verbeelding, het is bijzonder om rond te lopen in een gebied dat al sinds de ijstijd bestaat. De verhalen over hunebedden spreken tot de verbeelding en soms – in een prachtig onderhouden zanddorp – lijkt de tijd stil te blijven staan. Ook de ontvening heeft sporen achter gelaten in het landschap. Het is interessant om de enorme omvang hiervan te ontdekken. Het Geopark is hard aan het werk om met tentoonstellingen, evenementen en goede informatievoorziening dit gebied als toeristische

trekpleister op de kaart te zetten. Het landschap, dat Zuidoost Drenthe zo uniek maakt, laat Geopark De Hondsrug in volle glorie zien met al haar inspanningen.

Recreatie en toerisme: Magisch Drenthe (Stichting ToReCo)

In de gemeente Coevorden is, onafhankelijk van Marketing Drenthe, een aantal jaren geleden een campagne gestart om toeristen vanuit heel Nederland naar Coevorden te trekken. Deze campagne heeft de naam Magisch Drenthe. Er is gekozen voor een aparte campagne omdat de doelgroep van Marketing Drenthe (hoger-opgeleiden, jonge gezinnen) niet geheel aansluit op de doelgroep die naar Coevorden komt voor een vakantie of kort verblijf. Het zijn vooral lager opgeleiden, niet al te kapitaalkrachtige gezinnen die in dit gebied hun vakantie willen vieren.

De campagne van ToReCo (Toerisme en Recreatie Coevorden) past bij de identiteit van Zuidoost Drenthe. De gemeente Coevorden wil zich presenteren als een gebied waar men in de ban raakt van natuur en het afwisselend landschap omringd wordt door cultuurhistorische elementen. De bewoners in dit gebied kennen veel verhalen, sagen en mythen over dit gebied. De historie leeft voort in de bewoners zelf; gelukkig zijn in Coevorden ook nog mooie gebouwen bewaard gebleven van de vestingstad, zodat de verhalen een gezicht krijgen. Maar de bewoners blijven hard nodig om Coevorden meer op de kaart te zetten.

Cittaslow Borger-Odoorn

Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

"De gemeente Border-Odoorn is op 26 juni 2010 uitgeroepen tot Cittaslow. Borger-Odoorn heeft heel wat in huis: 25 dorpen in een verrassend gebied. De drie-eenheid in het landschap van zand, veen en Hunzelaagte is uniek. Je kunt er nog écht wonen en leven in de ruimte, met aan de ene kant veel groen - bossen en heide - en aan de andere kant de lintdorpen in het weidse veenlandschap. Iedere inwoner heeft gemiddeld maar liefst 1 hectare ruimte tot zijn beschikking.

In Borger-Odoorn is het heerlijk recreëren in de buitenlucht of cultuur snuiven tussen de hunebedden en de Drentse Heideschapen. Ondernemers maken gebruik van de authentieke omgeving om moderne, wereldse bedrijven op te bouwen. De inwoners zijn vriendelijk en gastvrij. In Borger-Odoorn is nog sprake van 'noaberschap', klaarstaan voor buren en gasten. "

In deze omschrijving komt ook weer het unieke landschap naar voren, maar ook de mensen zelf; de bewoners en de bedrijven.

Een energieke gemeente, van aanpakken en doen!

In december 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Emmen het citymarketingbeleid vastgesteld. Hierin staat onder andere dat er een stichting zal worden opgericht, die als doel heeft om een eerlijk en eenduidig beeld te schetsen van wat Emmen bewoners, bezoekers en bedrijven te bieden heeft. Deze stichting is naar verwachting in september 2012 een feit. Zij zal zich allereerst richten op de eigen bewoners en bedrijven. Het idee is namelijk dat, als zij trots zijn op hun gebied en dit ook uitdragen, dit het imago van de gemeente veel goed zal doen. De doelen in het domein Wonen van het citymarketingbeleid, sluiten aan bij de woonvisie:

1. Huidige bewoners zijn trots op Emmen
2. Huidige bewoners weten waar zij de informatie kunnen krijgen over woningen in Emmen, op het moment dat zij op zoek gaan naar een andere woonomgeving/woonmilieu

3. Jonge gezinnen buiten Emmen hebben een positief beeld van Emmen als mogelijke woonomgeving

Wanneer de campagnes voor citymarketing Emmen worden ontwikkeld, zullen natuurlijk ook de bevindingen uit de regionale Woonagenda worden meegenomen.

K A W

Regionaal afstemmingsdocument

Woningmarkt regio Noord-Drenthe

KAW architecten en adviseurs

18 oktober 2012

datum
18 oktober 2012
werk
21.330
onderwerp
Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt Regio Noord-Drenthe

KAW architecten en adviseurs
Postbus 1527
9701 BM Groningen
Hofstraat 8
9712 JB Groningen
Telefoon (050) 369 58 70
Fax (050) 369 58 71
Email info@kaw.nl
Website www.kaw.nl

Inhoudsopgave

Inleiding 5

1. Kader voor afstemming 7

1.1 Situatieschets 7

1.2 Inhoudelijke uitgangspunten 10

1.3 Afspraken 14

2. Algemeen marktkader 17

3. Aanbod 21

3.1 Voorraadontwikkeling 21

3.2 Huidig aanbod woonmilieus 23

4. Vraag 25

4.1 Huishoudensontwikkeling en woningvraag in de regio 25

4.2 Een werkgetal per gemeente 27

4.3 Verdere toedeling woningvraag in aantallen per kern 29

4.4 Vraag naar woningtype 38

5. Programmering 39

5.1 Onderling verband en concurrentie tussen gemeenten en locaties 39

5.2 Regio Noord-Drenthe, groei versus planning 41

5.3 Aa en Hunze 42

5.4 Assen 45

5.5 Midden-Drenthe 47

5.6 Noordenveld 49

5.7 Tynaarlo 51

Overzichtsschema peildatum september 2012 53

Bijlage 1: Trend en prognose inwoners 54

Bijlage 2: Hulpcijfers werkgetallen 55

Bijlage 3: Lokale marktonderzoeken 56

Bijlage 4: Waardeontwikkeling 59

Bijlage 5: Migratiedata 62

Inleiding

Aanleiding

Het nieuwe omgevingsplan van de provincie Drenthe vraagt om regionale afstemming en samenwerking, onder meer op het vlak van wonen. Om dat te bereiken zorgt elke Drentse regio samen met de provincie voor onderlinge afstemming in de programmering.

Ook voor de gemeenten zelf is het van belang om afstemming te zoeken. De woningmarkt is een 'vragersmarkt' geworden, deels door structurele vraagverandering, deels door de conjuncturele situatie. Bovendien oriënteren woningzoekenden zich vaak ook op andere kernen dan de eigen woonplaats of gemeente. De vijf gemeenten onderling hebben een eigen profiel op de woningmarkt van Noord-Drenthe, maar ook binnen gemeenten verschilt de marktpositie van kernen onderling fors. In plaats van elkaar te beconcurreren met hetzelfde product, sta je als regiogemeenten sterker als je elk een programma kiest waar je sterk in bent, waarmee je samen naast eigen vraag ook de *(boven)regionale* vraag bedient.

Doel is om:
- Er voor te zorgen dat investeringen in de regio er toe leiden deze als geheel een sterker aanbod heeft;
  - Een prioriteitsvolgorde voor ontwikkelingen;
  - Unieke woonmilieus te benoemen die de regio sterker maken;
  - Een nulmeting van kansen en risico's en een monitor daaropvolgend;
- Aan te geven waar regionale afstemming nodig is en waar niet;
  - Welk soort projecten vragen om regionale afstemming, welke niet;
  - De manier waarop gemeenten en provincie omgaan met huidige risico's;
  - De manier waarop gemeenten met nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Onderbouwing

Dit document schetst een marktbehoefte als regio, per gemeente, per dorp, per marktsegment en woonmilieu. De marktbehoefte is op de schaal van de regio als geheel en per gemeente op korte termijn goed te voorspellen, op basis van regionaal of gemeentelijk marktonderzoek, cijfermatige trends en prognoses. De zeggingskracht van cijfers neemt echter snel af naarmate we inzoomen op kernen of wijken en specifieke locaties. Dat geldt ook naarmate we verder in de tijd vooruitkijken. En dat geldt bovendien naarmate beschikbare onderzoeksgegevens van minder recente datum zijn.

De onderbouwing voor uitspraken over de marktvraag en programmering in kernen en per locatie leunt enerzijds op grotere ontwikkelingen op de woningmarkt, de conjunctuur, beschikbare actuele marktonderzoeken en trenddata. Anderzijds is op dit schaalniveau de kennis en ervaring van makelaars en corporaties minstens zo waardevol, ook al berusten deze signalen vaak deels op enkele voorvallen en / of op gevoel. Daarom plaatsen we lokale marktsignalen in de context van meer cijfermatig onderbouwde bronnen. Daarmee ontstaat – ook zonder precieze gegevens – toch een onderbouwd beeld van de vraag en mogelijkheden per kern, niet exact maar wel richtinggevend.

We werken in dit afstemmingsdocument uit welke kernen alleen een lokaal vraagprofiel hebben en welke kernen vanuit hun eigen kwaliteit ook de regionale makt aanspreken. Dat is mede bepalend bij de keuzes voor nieuwbouwlocaties.

Leeswijzer

1. Kader voor afstemming (hoofdstuk 1)

2. Onderbouwing (hoofdstukken 2, 3, 4, 5)
    a. Algemeen kader: structurele ontwikkelingen en trends in het wonen
    b. Aanbod: huidige woningvoorraad en woonmilieus
    c. Vraag: bevolkings- en huishoudensontwikkeling, marktbehoefte, aannames voor groei en prioritering van investeringen
    d. Match: gevolgen voor huidige plannen, benodigde nieuwe acties en plannen

3. Overzichtsschema

1. Kader voor afstemming

1.1 Situatieschets

Profiel van de regio Noord Drenthe

De regio Noord-Drenthe is een populair woongebied. In deze regio is een combinatie te vinden tussen wonen in een aantrekkelijke en karakteristieke omgeving, en de nabijheid of bereikbaarheid van veel voorzieningen en arbeidsplaatsen. Deze kwaliteit is breed bekend, waardoor de regio als geheel een sterke positie heeft op de woningmarkt.

Tegelijk geldt ook voor de regio Noord-Drenthe dat de markt veranderd is van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat consumenten zeer kritisch zijn in hun keuze. Ook in deze regio verandert de demografische opbouw en neemt de huishoudensgroei langzaam af en is de rol van de bestaande woningvoorraad in toenemende mate bepalend voor de kwaliteit als woongebied. Dat vraagt om constante inspanning om de woonkwaliteit op hoog niveau te houden.

Binnen het gebied zijn bovendien duidelijke krachtsverschillen. Gebieden die geen ideale combinatie bieden van bereikbaarheid, werkgelegenheid, voorzieningenniveau, landschappelijke kwaliteit, een historische kern en een gunstig imago, merken dat de groei structureel terugloopt, soms overslaand in krimp. Om als regio een sterke positie op de woningmarkt te behouden - als onderdeel van een goed vestigings- en investeringsklimaat - is het nodig om te herkennen waar op langere termijn de ontwikkelkansen liggen en waar de inzet zich vooral moet richten op behoud van de huidige woonkwaliteit.

Omgaan met reeds gemaakte afspraken

Dit document houdt rekening met bestaand woonbeleid per gemeente, afspraken in (een deel van) de regio en de strategie van corporaties.

Voor de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo geldt, dat al besluiten zijn genomen over het aantal te realiseren woningen tot 2030, als onderdeel van de herijking van de programmering voor de regio RGA. Daarbij zijn ook besluiten genomen over specifieke locaties binnen de gemeenten (voortzetten, aanpassen, afstoten). Binnen de RGA maakten gemeenten onderling bovendien gedetailleerde afspraken over monitoring en het omgaan met nieuwe ontwikkelingen. Die besluiten en afspraken nemen we integraal mee als uitgangspunten voor dit stuk. Daarmee verankert de provincie Drenthe de RGA-woningbouwafspraken die voor het Drentse deel van de RGA gemaakt zijn. Beleidsuitspraken in dit document sluiten aan op de afspraken in RGA-verband. Daar waar tot 2030 risico's lijken te ontstaan, geven we dat in dit stuk ter kennisgeving aan, ook als dat (nog) niet in afspraken verankerd is.

In de gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe zijn nog geen afspraken gemaakt over programmering op regionaal niveau. In overleg met provincie en gemeenten is gekozen om voor deze gemeenten de provinciale prognoses richtinggevend te laten zijn. Voor deze gemeenten zijn de prognosegegevens na vaststelling van dit document richtinggevend.

Monitoring en evaluatie leiden periodiek tot bijstelling voor elk van de vijf gemeenten, deels in het verband Groningen-Assen, deels in provinciaal verband.

Regionale afstemming… waar nuttig en van toegevoegde waarde

Partijen op de woningmarkt opereren in een regionale context. Ook het zoekgedrag van woningzoekenden kent een regionale component. Vanuit een regionaal perspectief op de gewenste woningbouwontwikkeling, ligt het belang voor de overheden om ontwikkelingen op gemeentelijk niveau met elkaar in verband te brengen en af te stemmen. Dat betekent: daar waar regionale afstemming zinvol is, gebeurt dat in samenspraak tussen gemeenten en de provincie Drenthe. Daar waar dit niet nodig is, nemen gemeenten zelf verantwoordelijkheid voor hun projecten en plannen.

Uit analyse blijkt dat het merendeel van de projecten lokaal gericht is, voor eigen behoefte van de woonplaats. Het gaat om kleine inbreidingen en uitbreidingen bij de woondorpen en om centrumplannen. Deze plannen in verschillende woonplaatsen lijken sterk op elkaar maar concurreren niet wezenlijk met elkaar. Hier is standaard sprake van lokaal maatwerk. Dat maatwerk wordt het beste geleverd door de gemeenten zelf, vooral als het gaat om ruimtelijke en programmatische invulling. Gemeenten weten zelf het best welke lokale doelgroepen (zoals starters en senioren) zij moeten bedienen met hun woonprogramma. Regionale afstemming op dit soort projecten voegt niets toe aan de woonkwaliteit van de regio.

Uit de analyse blijkt ook welke projecten wél onderling concurreren. Dit zijn plannen met een maat en een oriëntatie die leidt tot instroom van huishoudens vanuit meerdere plaatsen. Het is verklaarbaar dat elke voorzieningenkern naast inbreidingslocaties ook een eigen uitbreidingslocatie heeft. Deze locaties dienen voor opvang van eigen vraag naar grondgebonden, groen en ruim wonen, vaak ook gericht op de direct omliggende woondorpen. De aard van die vraag is in de meeste dorpen (grofweg) hetzelfde: geschikt voor senioren en jongeren op inbreidingslocaties, voor (aanstaande) gezinnen en doorstromers op uitbreidingslocaties. Afhankelijk van de bevolkingssamenstelling van het dorp, de aanwezige inbreidingsruimte, de vraag vanuit omliggende dorpen zijn daarbinnen variaties te maken. Op enkele unieke woonmilieus na zijn het echter de grootschalige uitbreidingslocaties bij de voorzieningendorpen en bij Assen die qua product en doelgroep met elkaar concurreren, omdat hun maat groter is dan alleen voor opvang van eigen behoefte (dorp en omliggende woondorp). Niet zozeer de aanwezigheid van een uitbreidingslocatie vormt dan ook een knelpunt, maar de totale, opgetelde omvang van die locaties en de beoogde planning in de tijd. Zie hierna voor een afstemmingsvoorstel voor deze locaties en eventuele nieuwe ontwikkeling van dit type locaties.

Aantallen: totaal aan plannen passend tot 2030, maar met een kanttekening

De provincie vraagt gemeenten om niet meer planvoorraad te hebben dan nodig is voor opvang van de huishoudensgroei tot 2030.

- In de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo geldt de herijking van de regio Groningen-Assen als leidraad. In deze gemeenten is de planvoorraad in 2012 al afgestemd op de verwachte groei.
- In de gemeente Aa en Hunze en Midden-Drenthe geldt de provinciale huishoudensprognose als leidraad. Analyse van de plannen leert dat geen van de gemeenten een te grote planvoorraad heeft.

Daarbij maken we wel een kanttekening: de prognoses en de afspraken gaan uit van een groei die uiteindelijk aantrekt tot een niveau dat iets onder de langjarige trends ligt. Op voorhand is dat logisch, met oog op een langzaam afnemende huishoudensontwikkeling. Er zijn echter vier factoren die deze kaderstellende aantallen relativeren:

1. Opeenvolgende prognoses variëren sterk in uitkomst. Voor de regio betekent dat vooral de dat prognoses geen zekerheid bieden. Als de huidige marktcrisis lang doorzet leidt dat vooreerst tot duidelijk lagere groeicijfers. Of een aantrekkende markt leidt tot een inhaalslag, is onzeker.
2. De gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe zetten zelf vraagtekens bij de voorspelde groei. Zij houden zelf rekening met een lager groeicijfer.
3. Niet alleen het totale groeicijfers is relevant, maar ook de aard van de groei. De groep gezinnen neemt overal af, terwijl de grote uitbreidingslocaties zich nog wel primair op die groep richten. Daartegenover zien we dat senioren lang in een gezinswoning blijven wonen waardoor het vrijkomend aanbod in dat segment vooralsnog beperkt blijft. Of een aantrekkende huishoudensgroei leidt tot aantrekkende vraag naar uitbreidingslocaties, is in de huidige markt moeilijk te voorspellen.
4. In de oorspronkelijke planningen van de gemeenten gold voor veel woningen een geplande oplevering vóór 2020. Voor de meeste grotere locaties geldt dat die planning te ambitieus is. Elke grotere voorzieningenkern heeft (logischerwijs) een uitbreidingslocatie lopen. Het in gang zetten van opvolgende uitbreidingen loopt – gezien de huidige regionale planruimte – vrijwel overal vertraging op. Alleen als het een uniek woonmilieu en een uniek programma betreft, als *aanvulling* op huidige uitbreidingslocaties, is gelijktijdige ontwikkeling te verantwoorden.

Deze kanttekening vraagt om een constante kritische blik op de planning en omvang van juist de grotere uitbreidinglocaties in de regio. Zie hierna.

1.2 Inhoudelijke uitgangspunten

Dit afstemmingsdocument bevat geen uitgangspunten die beter op gemeentelijk niveau uitgewerkt kunnen worden, zoals de precieze samenstelling van plannen naar type, doelgroep, sfeer. Wel geven we enkel leidende principes mee die impact hebben op de manier waarop gemeenten met hun programmering en bestaande voorraad omgaan.

Het belang van een goede bestaande voorraad en omgeving neemt toe

De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Dat komt omdat nieuwbouw een minder prominente rol in de totale voorraad speelt. Dit betekent dat de bestaande voorraad in toenemende mate bepaalt wat je kwaliteit als woonregio is.

Binnen de regio zien we dat de grootste opgave voor vernieuwing in Assen ligt, maar dat ook juist Assen de afgelopen jaren forse vernieuwingen heeft doorgevoerd, zowel absoluut als relatief[1]. Assen heeft ambitieuze afspraken gemaakt met de corporaties. In de voorzieningendorpen in de andere gemeenten zijn de ingrepen meer chirurgisch van aard en speelt vooral het behoud van kwaliteit.

Binnen de sociale huurvoorraad is de inzet van de corporaties op het vernieuwen / verbeteren van de voorraad de afgelopen jaren fors geweest:
- Het gaat om technische verbetering, levensloopbestendig maken van woningen;
- Uitstralingsverbetering
- Soms ook verbetering van de woonomgeving
- In toenemende mate om energetische verbetering!

De slagkracht van corporaties is door de crisis, terugvallende verkoop van huurwoningen en diverse afdrachten de komende jaren minder groot, maar de doelstellingen blijven bestaan.

De verbetering van de particuliere voorraad blijft achter:
- Het gaat om het casco op peil houden van met name oudere woningen in de lagere prijssegmenten (waaronder voormalige huurwoningen);
- Het gaat in toenemende mate om energetische verbetering, vanuit milieuoogpunt maar zeker ook met oog op beheersen van woonlasten.

Nieuwbouw dient als aanvulling op de bestaande voorraad, is complementair

Nieuwbouw zien we als aanvulling op de bestaande voorraad, om in te spelen op vraag die niet in de bestaande voorraad bediend wordt. Nieuwbouw is daarnaast een middel om de voorraad te vernieuwen:
- Compenseren van de sloop van woningen die niet meer aanpasbaar zijn;
- Inspelen op woonwensen en -eisen van deze tijd;
- Invullen en verbeteren van plekken in de bebouwde kom;
- Toevoegen van woonmilieus die ontbreken.

[1] Dichtershof, Maturia, Merrcuriuscentrum, Intratuin Groningerstraat, BAG-locatie, Wanderlocatie, Palet, Vuurvolgen, Lariks, MFA Noorderpark, Winkelcentra Marsdijk, Oost, Lariks/Noorderpark, vernieuwing van Oost.

Dit betekent dat de programmering voor nieuwbouw in aantal maar ook naar woningtype en woonmilieu zo goed mogelijk moet aansluiten bij actuele marktonderzoeken, zoals die in de gemeenten beschikbaar zijn.

Geen afstemming bij plannen voor lokale behoefte, maar zelf maatwerk leveren

Het is belangrijk om ruimte te geven aan de lokale woningbehoefte. Het is aan gemeenten zelf om in te schatten en te onderbouwen welke behoefte dat is en waar die behoefte het beste bediend wordt (in de plaats zelf of in een andere plaats).

Een manier om dit in te schatten is: als de totale voorraadgroei door de plannen duidelijk groter is dan de gemiddelde huishoudensgroei, is er sprake van een bovenlokaal plan. Bij een plan dat duidelijk meer dan de lokale vraag bedient, is het raadzaam om te onderbouwen of de lokale markt hier echt om vraagt, of dat er sprake is van een bovenlokaal georiënteerd plan (en of dat ongewenst concurreert)[1].

We maken onderscheid in:

1. Centrumplannen / inbreidingen in voorzieningendorpen. Daarmee spelen gemeenten in op een brede vraag naar woningen nabij voorzieningen. De plannen zijn vaak gericht op ouderen maar de gunstige ligging maakt ze aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen. Deze plannen dragen bij aan de verbetering van de bestaande woonomgeving.
2. Maatwerk bij woondorpen. De benodigde voorraadgroei in de woondorpen is per definitie lokaal maatwerk en niet op voorhand in een getal uit te drukken Het gaat in alle gevallen om kleine aantallen woningen. De voorkeur gaat uit naar inbreiding, maar als daarvoor passende ruimte ontbreekt, is uitbreiding mogelijk. Een flexibel plan biedt woondorpen ruimte voor:
    a. Inspelen op lokale, concrete vraag;
    b. Organische ontwikkeling in of bij het dorp, passend bij de schaalgrootte van het dorp;
    c. Ontwikkelen zonder druk in tijd of geld.

    Gemeenten en provincie spreken af dat de provinciale verordening op deze manier wordt toegepast. Bij maatwerkplannen die evident passen binnen de punten hierboven, toetst de provincie niet op precieze aantallen, maar op proportionaliteit. Ook binnen de monitor (zie verderop) moet onderscheid gemaakt worden tussen maatwerkplannen en plannen met een hogere ontwikkelambitie.

Unieke woonmilieus ontwikkelen en prioriteit geven

De regio als geheel heeft baat bij de ontwikkeling van unieke woonmilieus die op voorheen niet aangeboden werden. Deze woonmilieus versterken de aantrekkingskracht van de regio als geheel, voorkomen uitstroom naar andere regio's en zorgen mogelijk voor toestroom van nieuwe doelgroepen. Momenteel gaat het om twee projecten:

1. Excellent wonen in Eelderwolde: dit project is deel gereed, richt zich in belangrijke mate op groepen uit de stad Groningen die in een hoog marktsegment op een plek met hoge status, direct gelegen naast de stad, nieuw willen bouwen.

[1] Rekenvoorbeeld: in gemeente X gaat de prognose uit van jaarlijks 0,5% huishoudensgroei. Dorp A, 500 huishoudens groot en kent twee bestaande inbreidingsplannen met totaal netto 10 woningen (10 sloop, 20 nieuwbouw), in een periode van 8 jaar. Dat betekent een jaarlijkse voorraadgroei van 0,25%.. Een nieuw uitbreidingsplan van 30 woningen voor de komende 8 jaar leidt tot een totale groei met 40 woningen. Daarmee komt de jaarlijkse voorraadgroei op1% per jaar, tweemaal hoger dan gemiddeld. In dit geval is vrijwel zeker er sprake van een benodigde instroom van buiten het dorp.

2. Havenkwartier Assen: dit project heeft potentie om een deels grondgebonden stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid aan te bieden dat uniek is in de regio. Concurrentie is er vooral vanuit de stad Groningen.

Voor uitbreidingslocaties bij de voorzieningendorpen en bij Assen geldt dat de hoofdvorm overal gelijk is: uitbreiding aan de rand van een grotere plaats, hoog aandeel grondgebonden, hoog aandeel koopwoningen, profiel dat vooral gezinnen aantrekt. Deze locaties bedienen een lokale vraag, maar zijn mede afhankelijk van instroom van (vooral koopkrachtige) gezinnen van elders. Omdat het aanbod bij specifiek dit soort locaties binnen en buiten de regio ruim is, is het onderscheidend vermogen van groot belang. Dit vraagt meer dan ooit een goed totaalproduct van meet af aan, met een combinatie van bijvoorbeeld:
– een goede prijs-ruimteverhouding;
– verbinding met een kern met een aantrekkelijk centrumgebied;
– goede school nabij;
– liefst met een kleinschalig karakter;
– ruimte voor particuliere of collectieve initiatieven;
– gericht op meerdere doelgroepen;
– organische opgenomen in het landschap;
– zeer energiezuinige woningen;
Daarmee zijn deze woonmilieus niet uniek in hun vorm, maar in de uitvoering wel, en bovendien uniek ten opzichte van plannen in andere regio's[1].

Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding

Inbreiding gaat voor uitbreiding: serieus nemen van deze stelling betekent dat bij een mogelijke verdere afbouw van plannen, als eerste gekeken wordt naar behoud van inbreidingslocaties, omwille van de kwaliteit van dorpen en wijken. Er zijn argumenten om hier van af te wijken:
– Te weinig inbreidingsruimte / te grote verstening van bestaand woongebied;
– Te grote onbalans in kosten / opbrengsten (inbreiden is doorgaans duurder dan uitbreiden).

De nu geplande uitbreidingslocaties bij Assen en bij de voorzieningendorpen in Tynaarlo, Noordenveld, Aa en Hunze en Midden-Drenthe zijn in theorie passend om de nu voorspelde huishoudensgroei tot 2030 op te vangen. Zoals geschetst is er een reëel risico dat vele van deze locaties minder snel en minder groot tot ontwikkeling komen. Omdat de nabije toekomst erg onzeker is, is het desondanks niet raadzaam om nu ingrijpende locatiekeuzes te maken.
– De afspraken die gemaakt zijn in RGA-verband zijn leidend en daar is nu geen aanleiding en draagvlak om verdere wijzigingen in de aantallen geplande woningen voor grootschalige uitbreidingslocaties door te voeren.
– Voor Midden-Drenthe en Aa en Hunze geldt dat het succes van grote uitbreidingen bij Beilen en Rolde voorlopig onzeker is maar er is op dit moment geen aanleiding of regionaal draagvlak om tot grote bijstelling in aantallen te komen.
– De trends en ontwikkelingen vragen wel om zeer grote terughoudendheid van alle gemeenten om nieuwe uitbreidingslocaties aan de lijst toe te voegen!

[1] De beoogde ontwikkeling van Beilen-Oost is een actueel voorbeeld van een uitbreiding in een (nog) unieke uitvoering met lokaal maatwerk

Risicomanagement bij grotere locaties

Locaties ten noorden van grofweg de lijn Roden-Annen bedienen lokale vraag binnen de kern en soms aangrenzende kernen, en hebben bovendien een regionale aantrekkingskracht op de stad Groningen en overige plaatsen in de regio Groningen-Assen. Dit zijn:

Vooral concurrentie met andere regio's	
Noordenveld:	Roden – Rodenveld Peize – Lange Streeken
Tynaarlo:	Eelde – Groote Veen.

Locaties ten zuiden van de lijn Roden-Annen bedienen lokale vraag en hebben bovendien een maat en profiel gericht op het aantrekken van huishoudens uit andere kernen, met name *binnen* de eigen regio[1]. De uitwerking van elk van deze projecten is verschillend van aard maar het soort woonproduct (uitbreiding aan de rand van een grotere plaats) is soortgelijk en vooral gericht op gezinnen. Hier is sprake van onderlinge concurrentie.

Vooral binnenregionale concurrentie	
Aa en Hunze:	Rolde – Nooitgedacht (in uitvoering)
Assen:	Kloosterveen II en III (bestemmingsplan deels vastgesteld, deels in voorbereiding) Diepstroeten (bestemmingsplan in voorbereiding)
Midden-Drenthe:	Beilen – Nagtegael (in uitvoering) Beilen – Oost (potentieel plan)
Tynaarlo:	Vries – De Bronnen (bestemmingsplan in voorbereiding)
Noordenveld:	Norg – Oosterveld (bestemmingsplan vastgesteld)

Voor beide clusters van locaties geldt dat gemeenten rekening moeten houden met een ontwikkeling die minder gunstig is dan waar huidige prognoses van uit gaan. Dit vraagt om een vorm van 'risicomanagement'. Zie de afspraken.

Serieuze monitoring

Goede en serieuze monitoring is belangrijk.Voor de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Assen geldt dat al in RGA-verband gegevens worden verzameld. De gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe zullen op dezelfde wijze hun actuele voornemens bekend maken. Daarbij houdt de provincie bovengenoemde uitgangspunten in ogenschouw.
Deze monitor dient ook om elkaar regelmatig te informeren over de voortgang van projecten. Omdat grotere locaties onderling concurrerend zijn, doen de gemeenten er goed aan rekening te houden met andere projecten, voor zij een nieuwe locatie in procedure brengen of bouwrijp maken!

[1] De scheidslijn is niet zwart-wit. Hoe noordelijker gelegen, hoe sterker ook de binding met het marktgebied Stad Groningen. De Bronnen zal eerder mensen uit Stad Groningen trekken dan Beilen-Oost. Andersom geldt voor de zuidelijkste delen een relatie met de andere twee Drentse regio's.

1.3 Afspraken

Afspraak 1: Ruimtelijke strategie omarmen
De regio gemeenten omarmen de ruimtelijke strategie, zoals verwoord in dit stuk.

Afspraak 2: Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor lokaal maatwerk
Gemeenten nemen zelf verantwoordelijkheid voor een passend planaanbod voor dorpscentra / inbreidingen van de voorzieningendorpen en voor maatwerkplannen bij woondorpen. Woningmarktonderzoek op laag schaalniveau (in welke vorm dan ook) met oog voor concrete vraag, is aan te raden bij alle ontwikkelingen.De gemeenten nemen de manier van rekenen voor kleinschalige / grootschalige ontwikkelingen in acht (zie uitgangspunten p.11).

Afspraak 3: Gemeenten zorgen zelf voor eventuele stimulering particuliere voorraadverbetering
De verbetering van de particuliere voorraad blijft achter. Er komt geen gemeenschappelijke regeling op regioniveau. Er zijn geen middelen voorhanden om dit regionaal te stimuleren. Gemeenten zorgen zelf voor een pakket aan lokaal passende maatregelen. Daarbij zoeken zij eerst naar best-practises. Landelijk zijn vele initiatieven in omloop. Agentschap NL beschikt over informatie over deze initiatieven. In de monitor worden best-practices gedeeld.

Afspraak 4: Gemeenten zorgen voor risicomanagement bij grote locaties
- *A: Gemeenten zijn voorzichtig met voorinvesteringen;*
- *B: Gemeenten monitoren van de uitbreidingslocaties kritisch de voortgang;*
- *C: Gemeenten zorgen waar mogelijk voor een flexibel bouwprogramma, bestemmings- en stedenbouwkundig plan om een andere, eerdere of latere afronding goed in te passen.*
- *D: Gemeenten houden zelf rekening met een mogelijk lagere realisatiesnelheid en / of een eindresultaat met minder woningen en de financiële gevolgen daarvan;*
- *E: Op dit moment zijn er geen onoverkomelijke financiële problemen. Mochten deze toch ontstaan, dan zoekt de betreffende gemeente desgewenst op bestuurlijk niveau contact met regiogemeenten en / of provincie, om te bespreken of het mogelijk is om onderling afspraken te maken over locaties. Een denkbare werkwijze is: samen bepalen welke locatie de beste ontwikkelpotentie heeft, en inleveren van planruimte ruilen voor financiële compensatie.*

Opmerking: met oog op de huidige onzekerheden en planvoorraad ligt het voor de gemeenten niet voor de hand binnen afzienbare tijd met nieuwe grootschalige uitbreidingsplannen te komen

→ Afspraak 5: Een serieuze monitor
- *A: Alle gemeenten maken gebruik van de monitoringsmethodiek voor bouwplannen, die binnen de regio Groningen-Assen gangbaar is; dit voorkomt dubbel werk. Midden-Drenthe en Aa en Hunze voerden voor dit document een nulmeting uit, blijven dit halfjaarlijks update, leveren de info aan de coördinator voor de provincie Drenthe en bespreken de uitkomsten. Gemeenten maken onderscheid tussen maatwerkplannen en plannen met een hogere ontwikkelambitie;*
- *B: Omdat de woningmarkt zich uitstrekt over meer dan nieuwbouw, breiden gemeenten de monitor uit met informatie over:*
  - *Verkoop van huurwoningen;*
  - *Sloop van woningen;*

- *Verbetering van energieprestaties / best-practises stimulering verbetering particuliere voorraad;*
- *Bedienen van doelgroepen op de woningmarkt (leeftijd, inkomen, leefstijl, eigen behoefte / instroom).*

Zij zoeken hiervoor waar nodig contact met de corporaties

– *C: Minstens twee keer per jaar is er overleg over de uitkomsten van de monitor. Gemeenten en provincie zorgen gezamenlijk voor de inhoud en de agenda.Naar aanleiding van deze updates wegen gemeenten af of de beoogde start van nieuwe locaties haalbaar is of leidt tot ongewenste marktrisico's.*
– *D: Gemeenten kiezen een vorm voor een jaarlijks woonforum waarin gemeenten, corporaties en makelaars elkaar informeren over actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Of regionaal niveau de beste schaal is, vraagt om een nader besluit. Gemeenten en provincie onderzoeken daarbij of de herziening van de jaarlijkse Woningmarktberichten zich leent voor:*
  - *een vorm waarin meer input vanuit de gemeenten zelf aan bod komt en*
  - *waarin de inhoud verschuift naar meer thema's, zoals lokale succesvoorbeelden, omgaan met de bestaande voorraad en duurzaamheid.*

2. Algemeen marktkader

Er zijn ontwikkelingen op de woningmarkt regio-overstijgend en algemeen geldend zijn. Een deel daarvan is structureel van aard, een deel daarvan is actueel het gevolg van de financiële en woningmarktcrisis waarin we ons nu bewegen. Vooruit kijken in een crisis is lastig, maar enkele bewegingen lijken wel sterker te worden. We schetsen hierna een beeld van deze ontwikkelingen, en combineren dat met lokale omstandigheden.

Structurele marktontwikkelingen

Naast de actuele situatie zien we enkele structurele ontwikkelingen die er toe leiden dat - ook na de crisis – de woningmarkt blijvend anders is dan in het vorige decennium.

- Minder groei. In vrijwel alle delen van Nederland neemt de groei van het aantal inwoners en huishoudens af. Door een lager kindertal neemt de groei van aantal inwoners al langer af. Dit werd gecompenseerd door individualisering / kleinere gezinnen waardoor het aantal huishoudens relatief sterk groeide. Ook die factor vlakt langzaam af. Dit is ook merkbaar in Noord-Drenthe.
- Vergrijzing. Alle Noord-Drentse gemeenten vergrijzen, waarbinnen Assen relatief het minst, omdat daar veel instroom plaatsvond van gezinnen, die bovendien weer voor een autonome aanwas zorgen.
- Generatie-effect. Door het ‘generatie-effect’ uit de vergrijzing zich anders dan voorheen. Toekomstige ouderen zijn gemiddeld genomen gezonder en kapitaalkrachtiger dan de vorige generatie. Ze organiseren grotendeels zelf hun zorg. Ze hebben vaak een koopwoning en blijven daar zo lang mogelijk wonen. Voorspelde overschotten in de eengezins koopsector blijven daardoor grotendeels uit.
  Overigens is er óók een groep minder kapitaalkrachtige en / of gezonde ouderen. Deze groep groeit óók in aantal, hun huidige woning biedt meestal minder speelruimte, ze zijn afhankelijker van voorzieningen nabij en dat leidt tot meer vraag naar aangepaste woningen.
- Individualisering. steeds meer mensen wonen alleen. Doordat de gewenste woonruimte per persoon blijft groeien, leidt dit niet tot vraag naar heel kleine woningen, maar tot minder kamers.
- Trekkracht van voorzieningen en bereikbaarheid. Mensen verhuizen gemiddeld in een kwart van de gevallen vanwege de woningen en in bijna alle andere gevallen vanwege voorzieningen, werk of bereikbaarheid. Naarmate mensen jonger, hoger opgeleid en kapitaalkrachtiger zijn, verhuizen zij over grotere afstanden, richting stedelijke gebieden of anders goed bereikbare landelijke woongebieden. Binnen gemeenten zien we mensen met een lokale binding verhuizen van woondorpen naar voorzieningendorpen.
- Grotere nadruk op energiezuinigheid. Er ontstaat een tweedeling tussen energiezuinige, onderhoudsvriendelijke woningen en andere (oudere) woningen. Slecht geïsoleerde woningen – vooral die met veel inhoud – zijn door de stijgende energielasten moeilijker te verhuren / verkopen. In karakteristieke delen van de oudere voorraad wordt flink geïnvesteerd, maar woningen zonder bijzondere historische of architectonische waarde voelen de concurrentie van nieuwbouw meer dan voorheen.
- Grotere nadruk op de bestaande voorraad. Een logisch gevolg van afnemende groei en (actueel) stagnatie in de doorstroming is een groeiende nadruk op de bestaande voorraad. Bij particulieren is dit merkbaar in meer verbouwingen, de geïnterviewde corporaties geven allen aan prioriteit te leggen bij vernieuwing de bestaande voorraad en woonbuurten, boven

uitbreiding. Binnen de regio Noord-Drenthe concentreert zich de vernieuwingsopgave in Assen, maar ook in grotere dorpen vindt vernieuwing van buurten plaats. Het belang van een aantrekkelijke bestaande voorraad neemt toe!

Actueel marktbeeld

De woningmarkt heel Nederland kampt anno 2012 met een ernstige stagnatie in de nieuwbouw en de doorstroming. De woonwensen zijn niet acuut veranderd, maar de mogelijkheid of de durf om een stap op de woningmarkt te zetten, is drastisch afgenomen.

De belangrijkste oorzaken zijn:
- Afgenomen consumentenvertrouwen, mede omdat de baanzekerheid is afgenomen;
- Lagere leenbereidheid: waar banken voor de financiële crisis ruimhartig kredieten verstrekten, is actueel het tegengestelde waar. Omwille van herkapitalisering zijn banken soms zelfs voorzichtiger bij kredietverstrekking dan regelgeving voorschrijft. Lagere leencapaciteit werkt prijsdaling in de hand.

Effecten zijn:
- Incidenteel sterk dalende huizenprijzen. Hoewel een algehele prijsdaling gemiddeld genomen juist is, zijn er belangrijke kanttekeningen te maken. Vooral *snel* verkopen is momenteel lastig, en dat leidt incidenteel tot fors lagere verkoopprijzen. Bovendien worden er minder woningen verkocht dan voorheen, waardoor negatieve uitschieters zwaar doorwegen in het gemiddelde prijsniveau. Bij kwalitatief goede woningen op gewilde plekken zien makelaars geen noemenswaardige prijseffecten. Ook mét deze nuance betekent dit overigens dat mensen niet langer een woning kopen met waardestijging als belangrijk doel.
- Minder doorstroming. Mensen blijven langer wonen, vaak ook omdat hun huidige woning niet snel verkoopbaar is voor een acceptabele prijs.
- Meer druk op de huurmarkt. Mensen die voorheen de stap van huur naar koop maakten, stellen dit nu vaak uit (uit voorzichtigheid of vanwege lagere leencapaciteit). Corporaties merken dit ook bij verkoop van voormalige huurwoningen. De aanwas van huurders gaat wel door. Met name jongeren ondervinden hierdoor vaker problemen om de markt te betreden.
- Onbalans tussen prijzen voor nieuwbouw en bestaande bouw. Grond is vaak aangekocht toen de marktprijzen nog stegen. Bij dalende marktprijzen in de bestaande woningvoorraad, blijken de (residueel berekende) grondprijzen niet langer concurrerend te zijn. Zonder prijscorrectie leidt dit tot stagnatie in de nieuwbouw.
- Minder investeringscapaciteit corporaties, door tegenvallende woningverkoop (en wettelijke regelingen). Corporaties kiezen minder vaak voor nieuwbouw, vaker voor renovatie.

Toekomstige ontwikkelingen

De woningmarkt is geen gewone markt. Er gelden veel marktsturende maatregelen in huur en koop waardoor van een echte marktwerking geen sprake is. Het samenstel van regels en subsidies is zo complex, dat elke individuele aanpassing daarvan kan leiden tot onvoorspelbare bijeffecten. Vanwege de grote belangen, bestaat deze situatie grotendeels onveranderd. De actuele marktcrisis toont aan dat er ingrepen nodig zijn (zoals wegnemen van barrières en perverse prikkels) voor herstel van doorstroming en betere verknoping van huur- en koopmarkt.

Vanuit verschillende richtingen ontstaan initiatieven om de woningmarkt grondig te herzien: universiteiten, bedrijfsleven, belangenorganisaties, politieke partijen (bijvoorbeeld Wonen 4.0). Dat er op termijn een hervorming komt, ligt voor de hand, gezien de brede discussie. Het is vooralsnog onduidelijk in welke vorm, in welk tempo en in combinatie met welke andere hervormingen dit zal plaatsvinden. Bij een lang uitblijvende herziening is er kans dat Europese kritiek op de huidige werkwijze omslaat in een gedwongen en meer acute hervorming.

Zowel een hervorming zelf als aanhoudende onzekerheid over hervorming leiden in elk geval op korte termijn tot onzekerheid en stagnatie. In combinatie met de zwakke economische vooruitzichten is de kans groot dat de woningmarkt de eerstvolgende jaren gekenmerkt wordt door weinig doorstroming, voorzichtig investeren en (daardoor) relatief veel druk op de onderkant van de markt.

Of de langere termijn een sterk herstel laat zien, is afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen, de rol van banken en consumenten en beleidskeuzes op Rijksniveau. Niveaus van doorstroming en prijsstijging die we rond de eeuwwisseling zagen, lijken ver weg. Enkele stuwende factoren die toen voor een sterke groei zorgden, zijn nu afwezig of al benut. Zoals: sterke daling van de hypotheekrente, meerekenen van twee inkomens in de kredietverstrekking, een stevige huishoudensgroei, daardoor marktdruk, stijgende prijzen en daardoor bereidheid van banken om ruimhartig te financieren, etc. Ook bij een stevig herstel zorgen structurele ontwikkelingen (lagere groei, vergrijzing) voor minder dynamiek dan voorheen.

3. Aanbod

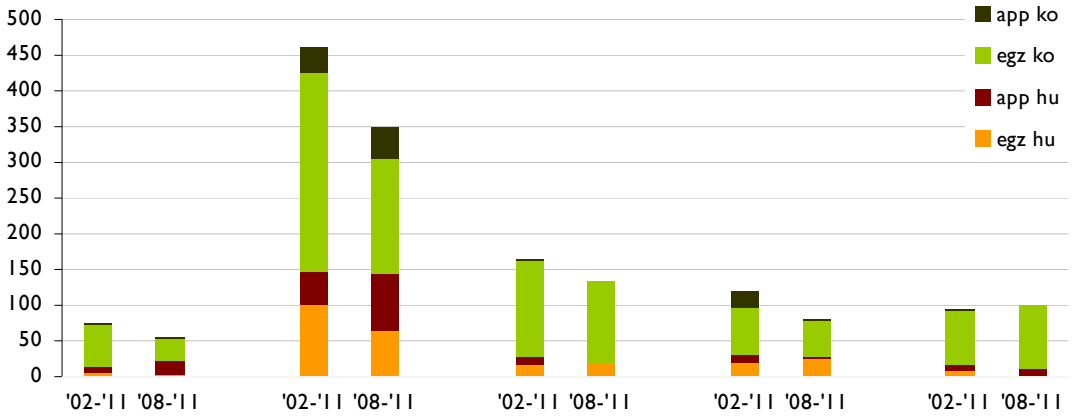
We schetsen in dit hoofdstuk enkele ontwikkelingen aan de aanbodzijde op de woningmarkt in de regio Noord-Drenthe (woningen en woonmilieus). Hoofdstuk 4 gaat in op de vraag en hoofdstuk 5 matcht beide met oog op de programmering.

3.1 Voorraadontwikkeling

Ontwikkeltempo en samenstelling van de nieuwbouw

De figuur en tabel hierna geven zicht op de gemiddelde jaarlijkse woningproductie per gemeente, naar type en eigendom.

Figuur 3.1



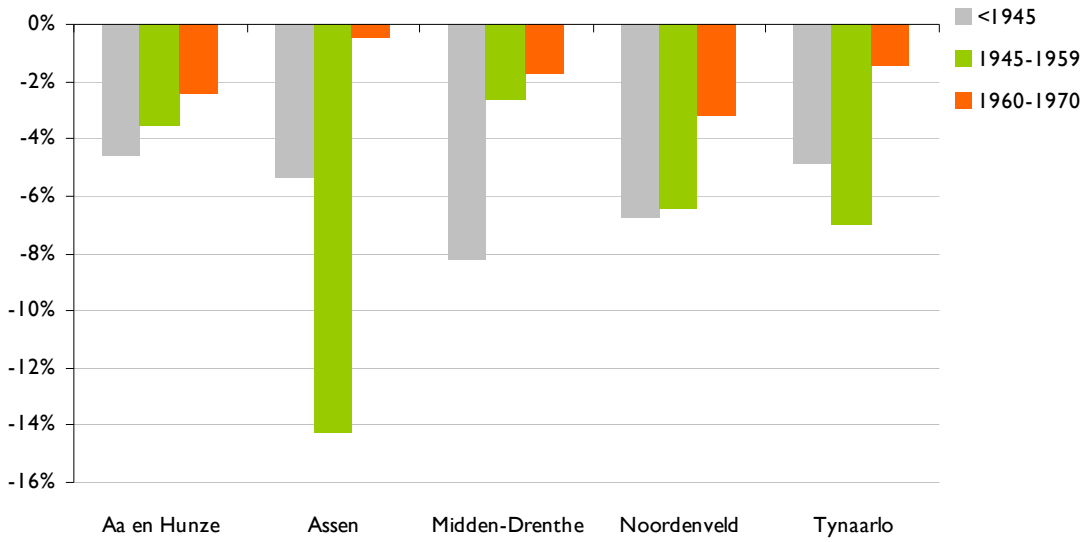
	Aa en Hunze		Assen		Midden-Drenthe		Noordenveld		Tynaarlo	
app ko	2	4	38	44	1	0	23	3	2	0
egz ko	58	29	276	163	135	114	65	50	77	89
app hu	9	19	47	79	9	0	13	3	8	12
egz hu	5	4	101	65	18	20	19	25	7	0
Toevoeging	74	56	462	349	163	135	120	80	94	101
Onttrekking	-17	-16	-22	-7	-28	-40	-28	-47	-13	-9
Netto	58	41	441	343	135	95	92	33	81	92

- In alle gemeenten, met uitzondering van Tynaarlo, zien we een terugval in de bouwproductie met 20-35%. Door relatief veel onttrekkingen komt de netto ontwikkeling in Noordenveld nog beduidend lager uit.
- In Aa en Hunze en Assen wordt de terugval in eengezins koopwoningen deels gecompenseerd door meer bouw van huurappartementen.

Vernieuwing van de bestaande voorraad

Zoals omschreven bij de algemene trends, neemt het belang van de bestaande voorraad woningen toe. De vernieuwingsopgave concentreert zich logischerwijs in de vooroorlogse en vroegnaoorlogse sociale huurvoorraad. De figuur hierna geeft weer hoe de voorraad per bouwperiode zich ontwikkelde in elk van de vijf regiogemeenten tussen 1990 en 2010.

Figuur 3.2: Voorraadontwikkeling per bouwperiode sinds 1990.



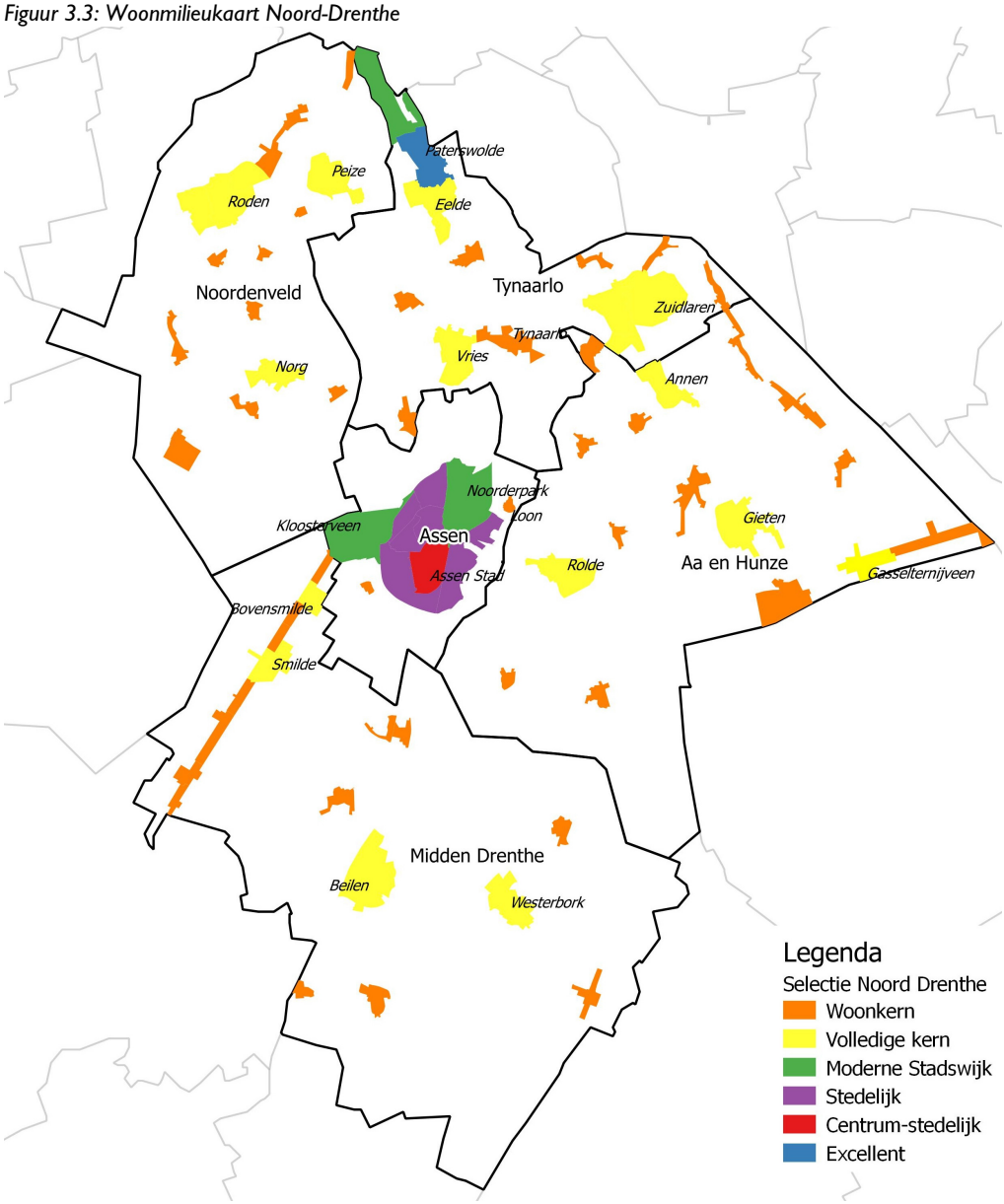
Bron: Syswov.

Uit de figuur is te lezen dat in de gemeente Assen een substantieel deel van de voorraad uit de periode 1945-1959 verdwenen is (meestal: vervangen). Hier stamt nog slechts 7% van de woningen uit die periode (ter vergelijk: in Midden-Drenthe ruim 12%, in Tynaarlo ongeveer 11%, andere gemeenten gemiddeld).
Hoewel in de gemeente Assen al een relatief groot deel van de oude voorraad vervangen werd, is de vernieuwingsopgave in Assen in absolute termen wel het grootst, simpelweg omdat er de meeste woningen staan uit deze perioden. Met name in de voorzieningendorpen in de andere gemeenten komen echter ook opgaven voor, op een andere schaal maar evengoed van belang.

3.2 Huidig aanbod woonmilieus

In het kader van het marktonderzoek voor de regio Groningen-Assen uit 2010 zijn de kernen van de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo onderverdeeld naar zes woonmilieus. Met dezelfde criteria zijn voor dit afstemmingsdocument ook de kernen in Aa en Hunze en Midden-Drenthe ingedeeld. Dat leidt tot het volgende kaartbeeld. Daarbij baseerden we ons op de benamingen in de woonvisies en statistische gegevens.

Figuur 3.3: Woonmilieukaart Noord-Drenthe



Bron: Marktonderzoek regio Groningen-Assen (Companen), bewerking KAW voor Midden-Drenthe en Aa en Hunze.

Tabel 3.1: Kenmerken per woonmilieu

Stedelijk	**Moderne stadswijk**	**Volledige kernen**	**Woonkernen**	**Excellent**
Kernkwaliteiten Basisvoorzieningen Stedelijke voorzieningen Werkgelegenheid Levendigheid Bovenregionaal netwerk OV en auto (A28)	Kernkwaliteiten Kindvriendelijk Groen, ruimte, rust, privacy Bereikbaarheid werk en voorzieningen met auto, OV en fiets	Kernkwaliteiten Basisvoorzieningen Levendigheid Werk bereikbaar per auto Kindvriendelijk Groen, ruimte, rust, privacy Sociaal netwerk	Kernkwaliteiten Groen, ruimte, rust, privacy Sociaal netwerk Kindvriendelijk	Kernkwaliteiten Basis- en stedelijke voorzieningen nabij Bovenregionaal netwerk OV en auto (A28) Groen, ruimte, rust, privacy Recreatie Nabijheid stad Groningen

Opmerkingen:

- Excellent wonen is een zeer specifiek stedelijk georiënteerd woonmilieu, dat om die reden slechts nabij de stad Groningen realiseerbaar is (Paterswolde, Haren, Glimmen).
- Op basis van signalen van makelaars en de gemeenten zijn er enkele andere kernen die ook excellente kenmerken vertonen: Zuidlaren (en alle andere 'larens' daaromheen), Annen en Rolde.

Tabel 3.2: Verdeling van kernen naar woonmilieu.

Woonmilieu	**Aa en Hunze**	**Assen**	**Midden-Drenthe**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**
Centrum-stedelijk		Assen Centrum			
Stedelijk		Assen Zuid/Zuidwest Assen Noord Assen Oost			
Moderne stadswijk		Kloosterveen Marsdijk			
Volledige kern	Annen Gasselternijveen Gieten Rolde		Beilen Westerbork Smilde Bovensmilde	Roden Peize Norg	Eelde Vries Zuidlaren*
Woonkern	Overige kernen	Overige kernen	Overige kernen	Overige kernen	Overige kernen
Excellent					Eelderwolde; Eventueel ook Paterswolde, Zuidlaren (zie criteria in tabel 3.1)

4. Vraag

De vraag naar woningen wordt grofweg bepaald door:
1. Het aantal huishoudens en het soort huishoudens op regionaal / gemeentelijk niveau
2. Hun voorkeuren voor woning en woonmilieu

Langs deze tweedeling werken we dit hoofdstuk uit.

4.1 Huishoudensontwikkeling en woningvraag in de regio

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is sterk bepalend voor de hoeveelheid woningen die er in een kern of gemeente nodig zijn om de vraag te bedienen. De werkelijke huishoudensontwikkeling van een kern wordt bepaald door:
- Lokale huishoudensontwikkeling (vorming van huishoudens, ontbinding van huishoudens[1]);
- Migratie.

Als prognose werken we met de provinciale huishoudensprognose XVIII (2012). Volgens de prognose nadert de huishoudensgroei in de regio als geheel ergens tussen 2030 en 2040 de nul, waarbij de verwachting is dat alleen Assen nog groeit en de andere gemeenten krimpen. Dat vraagt van gemeenten om ook nu al na te denken over het effect van huidige plannen op de langere termijn.

Met name migratie is een zeer invloedrijke factor. Omdat het grootste deel van de migratie binnen een straal van 10 kilometer plaats vindt, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens op regioniveau redelijk te voorspellen met prognoses, op gemeentelijk niveau kan dit slechts indicatief. Perioden waarin gemeenten relatief weinig woningen realiseerden (bijvoorbeeld door gebrek aan bouwrijpe locaties) vertalen zich in een uitstroom van huishoudens en daarmee ook een lagere prognose voor de toekomst. Dit betekent *niet* op voorhand dat er geen vraag is.

Op kernniveau zijn prognoses beslist onbruikbaar. Dan is meer kennis van het precieze woonaanbod (woningen, omgeving, bereikbaarheid, imago, etc.) nodig om de lokale en regionale potentie te kunnen inschatten en daarmee de benodigde woningvraag. Sommige kernen hebben een combinatie van kwaliteiten die leidt tot een sterke wervingskracht op huishoudens van buiten (zie 4.2). Andere kernen zijn alleen in staat om huishoudens met een sterke binding vast te houden.

---

[1] *Huishoudensontwikkeling is een afgeleide van de bevolkingsontwikkeling. In de bijlage staat een overzicht van de gerealiseerde en geschatte bevolkingsontwikkeling in de periode 1990-2040. Hierna staat een soortgelijk overzicht voor huishoudens, per gemeente en voor de regio als geheel.*

Tabel 4.1: Trend en prognose huishoudensontwikkeling per gemeente 2000 tot 2040

	Aa en Hunze	**Assen**	**Midden-Drenthe**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**	**Noord-Drenthe**
2000	9.988	24.834	12.642	12.449	12.433	72.346
2010	10.829	29.229	13.921	13.226	13.526	80.731
2020	11.480	31.900	14.920	13.910	14.060	86.270
2030	11.630	34.620	15.520	13.780	14.320	89.870
2040	11.170	36.210	15.300	13.140	13.810	89.630
’00 tot ‘10	840	4.395	1.280	775	1.095	8.385
	8%	18%	10%	6%	9%	12%
’10 tot ‘20	650	2.670	1.000	685	535	5.540
	6%	9%	7%	5%	4%	7%
’20 tot ‘30	150	2.720	600	-130	260	3.600
	1%	9%	4%	-1%	2%	4%
’30 tot ‘40	-460	1.590	-220	-640	-510	240
	-%	5%	-1%	-5%	-4%	0%

Bron: CBS (2000-2010) en de provinciale prognose XVIII (2010-2040)

Ter referentie: migratie, samenhang tussen de gemeenten en andere gebieden

Omdat migratie een grote factor is in de totale groei van een gemeente, brengen we hierna schematisch de belangrijkste saldo-migratiestromen in beeld (instroom minus uitstroom). In de bijlage staat een overzichttabel met absolute aantallen van instroom, uitstroom en saldo per gemeente, naar richting en leeftijd. De cijfers hebben betrekking op de periode 2001-2010 en zijn afkomstig van CBS[1]. Zie bijlage 4 voor data.

Rode draad inde uitkomsten van de migratieanalyse is:

- Jongeren trekken voor studie of werk naar Groningen of andere landsdelen. Assen trekt gelijktijdig ook jongeren uit de regio aan (niet vanwege studie, wel om werk);
- Vooral Tynaarlo en Assen trekken grote aantallen jonge gezinnen aan uit de stad Groningen. Dit verband geldt ook voor andere gemeenten; in Midden-Drenthe het minst. Midden-Drenthe trekt juist wat oudere gezinnen aan uit andere delen van het land.
- Er is een regionale trek van senioren naar Assen. Vergeleken met de stroom studenten en gezinnen is dit marginaal.

Met oog op de werkelijke groei in de periode 2000 tot 2010 en deze migratiestromen, lijkt de groeiprognose voor Tynaarlo aan de voorzichtige kant. Bij voldoende aanbod aan woningen leent Tynaarlo zich voor het (blijvend) aantrekken van gezinnen. Door relatief sterke vergrijzing in deze gemeente, een toenemend aandeel woningen vrij, wat de uitbreidingsbehoefte weer afremt.

[1] De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor het effect van sluiting van asielzoekerscentra; en het is onduidelijk hoe deze sluiting zich heeft vertaald in migratie binnen de gemeente, tussen gemeenten en naar leeftijdsklasse.. Volgens opgave van het COA waren de volgende sluitingen relevant:
Aa en Hunze: Eexterveenschekanaal <2004, Gasselte 2004
Noordenveld: Roden 2004
Tynaarlo: Zuidlaren 2005

4.2 Een werkgetal per gemeente

Binnen de regio Noord-Drenthe zijn meerdere cijfers in omloop die van betekenis zijn voor de vraag naar woningen (en daarmee de programmeringsruimte):

- De provinciale huishoudensprognose XVIII (2012);
- En provinciale handreiking met vier rekenscenario's. Het is aan gemeenten om een passende onderlinge verdeling binnen de regio te kiezen.
- De kaders vanuit de herijking van het bouwprogramma voor de gemeente Assen, Noordenveld, Tynaarlo;
- Recente trends: werkelijke netto woningtoevoeging (nieuwbouw min sloop) in de afgelopen 10 jaar, in het bijzonder de crisisjaren na 2008.

In de gemeente Assen, Noordenveld en Tynaarlo zijn de aantallen uit de herijking van de regiovisie leidend; zij zijn recent vastgesteld in de gemeenteraden en gebaseerd op marktanalyses. De aantallen richten zich op de periode 2010 tot 2030. Daarbinnen bestaat echter geen onderscheid tussen de korte en lange termijn. We maken dat onderscheid aan de hand van de prognose van de provincie Drenthe.

Voor de gemeenten Midden-Drenthe en Aa en Hunze nemen we de prognosecijfers als leidraad en we komen tot een werkgetal met hulp van de provinciale handreiking en trends uit het verleden.

Voor de periode 2012-2019 laten de uitkomsten geen grote afwijkingen zien behalve de algemeen dalende trend ten opzichte het vorige decennium. In de periode 2020 tot 2030 zijn de uitschieters veel groter. Die uitschieters komen voor uit enerzijds de huidige bevolkingopbouw en anderzijds aannames rond migratie.

De aannames rond migratie zijn gebaseerd op trends uit het verleden. De regionale marktpotentie van een kern (zie verderop in dit hoofdstuk) is echter sterk bepalend voor de ontwikkelkansen en daarmee de werkelijke migratie in de komende jaren. Vooral de ontwikkeling na 2020 zien we daarom als een minder hard gegeven. Juist voor de periode *tot* 2020 maken we later in dit document een rechtstreekse vergelijking met de programmering, voor de periode daarna slechts indicatief.

We kiezen uit een set werkgetallen per gemeente, met als randvoorwaarden:

- Tussen 2012 en 2020 aansluiting bij de prognose op regioniveau
- Behoud van de herijkingsafspraken 2011-2030

De verdere cijfermatige onderbouwing staat in de bijlage.

Tabel 4.2: Werkgetallen op basis van prognoses of afspraken, 2012-2019 en 2020 tot 2030

	Werkgetal '12 tot '20		**Werkgetal '20 tot '30**		**Totaal '12 tot '30**
	Per jaar	totaal	Per jaar	totaal	totaal
Aa en Hunze	65	515	15	155	670 **
Assen	300	2.400	300	3.000	5.400 ****
Midden-Drenthe	100	785	60	615	1.400 **
Noordenveld	100	810	30	275	1.085 ***
Tynaarlo	130	1.040	80	825	1.865 ***
Noord-Drenthe	695	5.550	520	4.160	10.470

*** Conform prognose XVIII* **** Conform herijking* ***** hoger dan prognose en herijking na 2020*

Bron: CBS (2000-2010) provinciale prognose XVIII (2010-2040) en handreiking provincie

Bijzonderheden per gemeente:

- Aa en Hunze: aantallen liggen in lijn met trend, prognose en handreiking. De prognose wordt echter deels gevoed door instroom van tijdelijke werknemers voor de Eemshavencentrales. Dit is geen groei die zich doorzet, eerder omslaat in extra uitstroom na gereedkomen van de centrales. Daar staat sluiting van COA's tegenover die juist de afgelopen tien jaar voor extra uitstroom zorgden. De gemeente Aa en Hunze gaat zelf uit van een lagere groei.
- Assen gaat uit van een iets hogere groei dan in de herijking is afgesproken (300 tot 2020 i.p.v. 269 per jaar).
- Midden-Drenthe: werkgetal tot 2020 ligt iets lager dan de trend tot en met 2010 en iets lager dan de prognose, maar past goed bij de handreiking. Ook op langere termijn een substantiële groei. De gemeente gaat in eigen woonbeleid van een groei tussen 700 en 1000 huishoudens tussen 2012 en 2020.
- Noordenveld en Tynaarlo zijn toegerekend naar de herijking. Voor de periode tot 2020 geldt ook afstemming met de provinciale prognose. De hoge aantallen voor Tynaarlo tot 2020 hangen samen met de opvangtaak voor de vraag uit Stad Groningen / de rol van Eelderwolde.

4.3 Verdere toedeling woningvraag in aantallen per kern

De provincie en gemeenten hanteren in hun programmering een verdeling van tweederde bouwen in stedelijke plaatsen, eenderde daarbuiten. In de handreiking van de provincie staat een voorzet voor die verdeling. Daarin krijgen de kernen Assen, Beilen en Roden samen tweederde van het totale regionale programma toegedeeld.

Aangezien we in paragraaf 3.1 ook per gemeente een werkgetal hebben voorgesteld, is te herleiden hoe de programmaruimte te verdelen is tussen 'stedelijke' kernen (Assen, Beilen, Roden) en overige kernen *binnen* een gemeente.

Verdeling naar woonmilieu

Daarnaast is er onderscheid tussen volledige kernen en woonkernen. Uit de verschillende marktonderzoeken van de gemeenten zelf en in het verband regio Groningen-Assen blijkt dat ongeveer 90% van de totale marktvraag toe te delen is aan de volledige kernen, de overige 10% aan woonkernen. Uitzondering vormt het 'excellente woonmilieu' dat in Tynaarlo aanwezig is. Zie het hoofdstuk 'aanbod'. Het schema hierna illustreert dit.

Tabel 4.3: Verdeling vraag naar woonmilieu.

	Aa en Hunze	**Assen**	**Midden-Drenthe**	**Noordenveld**	**Tynaarlo**
Centrum-stedelijk		20% (a)			
Stedelijk		45% (a)			
Moderne stadswijk		35% (a)			
Volledige kernen	90%		90% (w.o. Beilen)	90% (w.o. Roden)	Tot 2020: 60% Daarna: 85%
Woonkernen	10%	>0%	20%	10%	5%
Excellent					Tot 2020: 35% Daarna: 10%

Bron: marktonderzoek RGA 2010, marktonderzoek Assen 2011 (a), aannames Aa en Hunze en Midden-Drenthe.

Met de volgende randvoorwaarden verdelen we de werkgetallen verder naar kern:

- Beilen delen we ca. 40% van de gemeentelijke vraag naar extra woningen toe, conform de handreiking van de provincie. Midden-Drenthe kent relatief veel woondorpen, goed voor 40% van alle huishoudens, die opgeteld een groter deel van de totale programmering vragen dan in andere gemeenten.
- Roden delen we ca. 40% van de gemeentelijke vraag naar extra woningen toe[1].
- In Assen is vrijwel alle vraag stedelijk. De programmaruimte in Witten, Loon, Ubbena en Ter Aard etc. is zeer klein.
- Binnen de gemeenten Aa en Hunze, Midden-Drenthe en Noordenveld rekenen we 90% van de vraag toe aan volledige kernen, 10% aan woonkernen.

[1] Let wel: dat is de helft minder dan in de handreiking van de provincie staat. De handreiking rekent – naar rato van het aandeel huishoudens in de gemeente 80% van de vraag toe aan Roden. Daarbij gaat de berekening uit van ruim 7.000 huishoudens in Roden, terwijl de kern Roden zelf slechts 3.500 huishoudens groot is. Omliggende kernen als Nieuw-Roden zijn goed voor de andere helft van die 7.000 huishoudens, maar deze kernen vallen niet onder de noemer stedelijk wonen.

– In Tynaarlo neemt Eelderwolde / Ter Borgh[1] vooralsnog een groot deel van de programmering voor rekening (35%, dalend naar 10% in 2020). We rekenen 5% toe aan de woonkernen. De volledige kernen komen ut op 60 tot 85%.
– Binnen de volledige kernen nemen de aantallen voor Beilen en Roden over als een gegeven. Voor de overige volledige kernen verdelen we de resterende gemeentelijke vraag naar rato over die kernen.
– Voor de periode ’20 tot ‘30 houden we dezelfde onderverdeling tussen kernen aan als de periode daarvoor.

Zie voor tussenresultaten in de berekening de hulpcijfers in bijlage 2. Let wel: binnen de toerekening in de bijlage houden we nog *geen* rekening met factoren die de marktpotentie van kernen vergroten of verkleinen, zoals ligging, imago, uitstraling. Die factoren zijn van groot belang voor de uiteindelijke verdeling in aantallen per kern. Zie hierna.

Verdere uitwerking profiel per kern: eigen vraag en regionale vraag

Op basis van onderzoeksgegevens en interviews geven we nu preciezer aan wat de marktvraag per kern is, als verdieping op de verdeling in de paragraaf hiervoor.

De gebruikte bronnen zijn:
– De marktonderzoeken en visies van de vijf regiogemeenten;
– Het onderzoek dat voor de regio Groningen-Assen is uitgevoerd in 2010, voor (onder andere) de gemeente Tynaarlo, Noordenveld en Assen (maar ook relevant voor Aa en Hunze en Midden-Drenthe);
– Een reeks gesprekken met lokale makelaars en corporaties;
– Inbreng van de projectgroep vanuit professionele ervaring.

Kernen met een grote regionale aantrekkingskracht trekken huishoudens uit zowel kernen in de eigen gemeente als andere gemeenten aan, waaronder de stad Groningen. Kernen met een lage regionale aantrekkingskracht verliezen ook ‘eigen’ huishoudens aan andere kernen. Op basis van een inschatting van de aantrekkingskracht werken we in deze paragraaf toe naar een herverdeling van de werkgetallen in paragraaf 3.2.

We maken onderscheid in:
- Lokale (autonome) vraag (60%[2]).
- Regionale aantrekkingskracht (40%)

[1] Uit het marktonderzoek regio Groningen-Assen blijkt ongeveer 20%, waarvan een substantieel deel sindsdien gerealiseerd is in Eelderwolde.
[2] 60% van de personen verhuist binnengemeentelijk, 15-25 jarigen uitgezonderd, CBS 2001-2010.. 60% van de woningzoekenden oriënteert zich alleen lokaal (bron: woonwensenonderzoek RGA, 2010) en dat sluit aan op de werkelijke verhuispraktijk

Regionale vraag bestaat per definitie uit huishoudens die verhuizen en (doorgaans) meerdere kernen overwegen. In zijn algemeenheid verhuist ongeveer driekwart van de huishoudens omwille van werk, opleiding, voorzieningen, bereikbaarheid, etc en slechts 25% vanwege woninggerelateerde zaken[1].

Het belang van bereikbaarheid, werk en voorzieningen betekent:

- Een blijvend sterke positie voor Assen als stad binnen de regio (en daarbuiten);
- Een sterke positie voor volledige kernen binnen de gemeenten (en soms daarbuiten);
- En een minder sterke marktpositie voor woonkernen.
- Factoren die hierbinnen positieve uitwerking hebben, zijn:
  - landschappelijk gunstige ligging (bos, water, zandgrond);
  - directe aansluiting op spoor en snelweg;
  - nabij de stad Groningen;
  - karakteristiek historisch dorps/stadsbeeld;
  - goed imago.
- Plaatsen die een optelsom van marktkwaliteiten hebben, zijn:
  - Aa en Hunze: Rolde, Annen, Gieten
  - Assen: centrum, recente wijken in Assen
  - Midden-Drenthe: Westerbork, Beilen
  - Noordenveld: Roden, Peize
  - Tynaarlo: Eelde –Paterswolde, Zuidlaren, Eelderwolde
- Met name de veendorpen in Aa en Hunze, Tynaarlo en Midden-Drenthe zijn kwetsbaar, mede door hun landschappelijke ligging en het (deels daaraan verbonden) imago. Zie het kader in bijlage 4.

Op basis van de signalen uit de voorgaande paragrafen (marktonderzoek, interviews), komen we tot de volgende profilering per kern. Woondorpen laten we buiten beschouwing omdat we daarbij uitgaan van per definitie kleine vraag en maatwerk. In hoofdstuk 5 gaan we nader in op individuele kernen en projecten; daar komen ook woonkernen met een groter programma aan de orde.

Tabel 4.4: Lokaal en regionaal marktprofiel van kernen

Aa en Hunze	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Annen	0	+
Gasselternijveen	+	--
Gieten	+	+
Rolde	0	++

Midden-Drenthe	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Beilen	+	++
Westerbork	+	+
Smilde	+	-
Bovensmilde	+	0

Noordenveld	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Roden	+	++
Peize	0	++
Norg	+	0

Tynaarlo	**Eigen vraag**	**Regionale trekkracht**
Eelde-Paterswolde	+	++
Vries	+	*
Zuidlaren	+	++
Eelderwolde (excellent)		+++

** Objectief bekeken heeft Vries een gunstig profiel voor regionale trekkracht, het imago sluit daar (nog) niet bij aan.*

[1] Migratieonderzoek Groningen en Noord-Drenthe "Groei, Krimp en Migratie", 2012.

Tabel 4.5: Toedeling woningvraag naar kernen, nog MET lokale marktpotenties. Totalen.

Aa en Hunze	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Annen	50-75	0-25
Gasselternijveen	25-50	0-25
Gieten	150-200	50-75
Rolde	150-200	50-75
Woondorpen	maatwerk	maatwerk
Totaal	515	155

Midden-Drenthe	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Beilen	400-500	300-400*
Westerbork	125-175	100-150
Smilde	50-75	25-50
Bovensmilde	25-50	25-50
Woondorpen	150-175	100-125
Totaal	785	615

Noordenveld	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Roden	275-325	225-275
Peize	125-175	100-125
Norg	100-125	75-100
Woondorpen	maatwerk	maatwerk
Totaal	Ca. 600**	Ca. 485**

Tynaarlo	**'12 tot '20**	**'20 tot '30**
Eelde-Paterswolde	Ca. 200	Ca. 300
Vries	Ca. 125	175-200
Zuidlaren	125-150	Ca. 200
Eelderwolde (excellent)	525-550	Ca. 100
Woondorpen	Ca. 50	Ca. 25
Totaal	1.040	825

*** Afwijkende verdeling over de perioden; de oorspronkelijke prognose gaat uit alle groei geconcentreerd tot 2020 en krimp in huishoudens daarna! De gemeente schat de prognose tot 2020 als te ambitieus in, terwijl de forse daling na 2020 geen recht doet aan de regionaal gunstige ligging van kernen als Peize en Roden, waar blijvende instroom vanuit de stad te verwachten is. In totaal is het getal van 1.085 woningen (conform de herijking) leidend tot 2030.*
De gemeenten Aa en Hunze geeft zelf aan twijfels te hebben bij het tempo. Hier is een deel van de voorspelde groei verklaarbaar uit migratieaannames die beïnvloed worden door de incidentele instroom van werknemers voor de Eemshavencentrales. In Noordenveld lijkt een meer gelijkmatige verdeling over de periode voor en na 2020 realistischer.

Toelichting per kern – Aa en Hunze

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Aa en Hunze fungeert in het algemeen als vestigingsgebied voor jonge gezinnen uit stedelijk gebied, met name Groningen waar ruim en grondgebonden wonen schaars en relatief duur is. Gezinnen met oudere kinderen kiezen vaak weer voor Assen, waar meer voorzieningen zijn. Daarnaast is er een klein 'Drentenier'-effect; instroom van oudere huishoudens uit overige landsdelen. Het migratiebeeld bevestigt dit. Er is een scherpe scheidslijn tussen zand en veen; zowel makelaardij als corporaties herkennen dit. De vraag naar woningen in veengebied is vrijwel uitsluitend lokale vraag. Er is geen instroom van hogere inkomensgroepen zoals in kernen op het zand.
- Rolde: er is weinig eigen aanwas meer door vergrijzing en ontgroening, maar het dorp Rolde heeft een sterke regionale aantrekkingskracht, vanwege ligging, landschap, uitstraling, voorzieningen, imago. De rol van de locatie Nooitgedacht bespreken we in hoofdstuk 4.
- Gieten: in dit dorp is nog eigen aanwas en er is enige instroom van buiten. Samen leidt dat tot blijvende vraag naar woningen. Gieten trekt senioren uit woondorpen in omliggend zand- en veengebied, maar ook uit (volledige kern) Gasselternijveen. De marktvraag naar rijkoopwoningen is beperkt; er is voldoende aanbod in de bestaande voorraad.
- Annen: ligt gunstig ten opzichte van Groningen, heeft iets minder voorzieningen, er is enige eigen aanwas en enige instroom van elders. Leidt tot een blijvende kleine woningbehoefte.
- Gasselternijveen: geldt als het voorzieningendorp in het veengebied van Aa en Hunze, maar zowel makelaardij als corporatie zien een vraaguitval doordat mensen bij verhuizing voor andere kernen kiezen. Dit geldt voor alle leeftijdsgroepen. De vraag richt zich hier meer op de goedkopere segmenten, aangezien instroom van hogere inkomens hier niet aan de orde is.
- Ook bij de woondorpen is het verschil tussen zand en veen belangrijk. In een dorp als Gieterveen is de vraag naar woningen beperkt, in een dorp als Gasselte is er voldoende vraag naar woningen. Overigens geldt voor alle woondorpen dat de vraag naar woningen maatwerk is.
- Het beeld dat er behoefte is aan een klein aantal huurappartementen tot vrije-sectorniveau en slechts mondjesmaat koopappartementen, gaat ook op voor de volledige kernen van Aa en Hunze.

Toelichting per wijk – Assen

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Assen heeft een schaal waarbinnen meerdere doelgroepen en woonmilieus naast elkaar bestaan zonder met elkaar te concurreren. Ze vullen elkaar aan (stads versus groen en ruim, grootschalig versus kleinschalig, goedkoop en duur). Dat geldt voor de bestaande voorraad, maar ook voor nieuwbouwprojecten.
- Assen trekt al decennialang vele leeftijdsgroepen aan, meest uit omliggende gemeenten en de stad Groningen. Grote nieuwe wijken, zoals actueel Kloosterveen en Marsdijk, faciliteren dit en spelen in op een vraag naar betaalbaar, nieuw, groen wonen met praktische voordelen als bereikbaarheid en voorzieningen in de wijk of anders het stadscentrum in redelijke nabijheid. Door de schaal van Assen is er naast instroom ook een stevige eigen aanwas.
- Kloosterveen: ondanks het succes van de grote woonwijken tot op heden, plaatsen makelaardij en corporaties wel kanttekeningen bij de vervolgfases van Kloosterveen. Hoewel de feitelijke afstand tot Assen beperkt is (fietsverbinding, 15 minuten) is de mentale afstand bij de betreffende makelaars en corporaties kennelijk groot. Feitelijker van aard is dat de totale groei afneemt. Kloosterveen lijkt blijvend voldoende gegadigden te vinden, die kiezen voor praktisch woongenot. Tegelijk is het raadzaam om meer dan eerder te letten op het effect van grootschalige uitbreiding op bestaande woonwijken in Assen.
- Bestaande woonwijken: makelaars verwachten dat wijken met grote woningen uit de jaren ’70 steeds zichtbaarder problemen krijgen op de woningmarkt, vanwege technische achterstanden maar vooral energetische. Denk aan wijken als Baggelhuizen, de oudere delen van Peelo en kleinere wijkjes uit de jaren ’70. Pittelo blijkt door veel volume en beduidend lagere prijzen zeer grote gezinnen aan te trekken (deels met een buitenlandse achtergrond), en heeft daarmee een eigen marktpositie.
  Corporaties zien juist in vroegnaoorlogse wijken, met veel (voormalig) corporatiebezit, vraaguitval ontstaan. Daar is behoefte aan meer nultredenwoningen en minder gezinswoningen.
- Het centrum van Assen is gewild, vooral bij senioren die de woonwijken en omliggende dorpen verlaten. Door het ‘generatie-effect’ is de vraag naar appartementen wel lager dan eerder gedacht. Met de vraag naar koopappartementen is relatief klein en potenitiële kopers zijn zeer kritisch.
- Binnen Assen zijn ook doelgroepen die nabij het centrum grondgebonden willen wonen; locaties als de Havenkade lenen zich daar goed voor. Dit soort projecten spreekt een andere groep vragers aan dan Kloosterveen.
- Deze marktgegevens zijn mede reden voor corporaties om de focus te verleggen naar 1. behoud van kwaliteit in bestaande buurten, 2. herstructurering en inbreiding in de bestaande stad, met name vernieuwing van oudere appartementencomplexen, en 3. pas daarna uitbreiding in nieuwe wijken. Dit mede om concurrentie met het eigen verkoopprogramma te voorkomen.
- Alle woondorpen: reken vooral op eigen behoefte. Dat kunnen starters zijn, doorstromers, senioren. De behoefte is beperkt en soms ongelijkmatig in aantal.

Toelichting per kern – Midden-Drenthe

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Midden-Drenthe heeft vooral een wisselwerking met Assen. Er is enig weglekken naar Assen maar compensatie uit andere gebieden.
- Starters in huur en koop kiezen vaak voor Assen omdat in de eigen dorpen weinig goedkope voorraad is[1]. Een deel settelt zich in Assen, een deel keert terug. Enerzijds heeft Assen een heel sterke positie op de markt (bereikbaarheid, voorzieningen), anderzijds is de binding aan de dorpen ook aanwezig. Nu er wat te kiezen valt, blijkt dat: er blijven mensen naar Assen verhuizen, maar wel minder. Punt is wel dat de onderkant van de markt in de dorpen niet ruim in aanbod is.
- Beilen heeft binnen de gemeente een sterke positie, door eigen vraag en door instroom. Instroom is vooral uit praktisch oogpunt (voorzieningen, bereikbaarheid). De gemeente Midden-Drenthe geeft in eigen beleid aan dat de marktvraag voor eigen groei vooral terecht komt in Beilen (de helft van het programma); de provinciale afspraken over wonen stedelijk gebied zijn iets voorzichtiger. Beilen is de enige kern waar een substantieel aantal appartementen mogelijk is, maar zoals in alle kernen leidt ook hier het 'generatie-effect' tot minder vraag naar appartementen dan gedacht, voor in het koopsegment.
- Westerbork ligt landschappelijk gunstig en heeft een goed imago, maar kent een minder niveau aan voorzieningen en bereikbaarheid in vergelijking met Beilen. Vierkantemeterprijzen zijn vergelijkbaar met Beilen.Westerbork is recent sterk gegroeid na een periode van stilstand. Naar verwachting ligt de vraag de komende jaren op een iets lager niveau, maar Westerbork blijft wel in trek. Er is in Westerbork vraag naar appartementen.
- Smilde bedient de lokale markt en is minder in beeld bij buitenstaanders. Recent zijner veel appartementen opgeleverd; de vraag vanuit Smilde is momenteel goed bediend.
- Bovensmilde heeft een relatief beperkt aanbod aan voorzieningen, maar door de ligging nabij Assen is er wel enige regionale vraag.
- Net als bij Aa en Hunze is ook in Midden-Drenthe bij de woondorpen het onderscheid relevant tussen zand en veen. De ontginningsas waaraan de Smildes liggen heeft meer een lokale marktpositie, de dorpen op zand hebben vaak potentie om mensen van buiten aan te trekken. Overigens geldt voor alle woondorpen dat de vraag naar woningen maatwerk is en om kleine aantallen gaat. De gemeente ziet overigens wel een substantiële vraag in Hooghalen, vanwege de ligging aan A28 en bij Assen.

[1] Ze kiezen overigens niet voor de Smildes; deze kernen hebben beperkte regionale aantrekkingskracht.

Toelichting per kern – Noordenveld

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.

- Waar Tynaarlo sterk profiteert van de ligging nabij de stad Groningen, geldt dit in mindere mate voor Noordenveld. Met name kernen die verder van de A7 / A28 liggen, hebben een meer lokaal vraagprofiel. Een combinatie van voorzieningenkern en nabijheid van Stad Groningen en snelweg betekent potentiële instroom van buiten (Roden, Peize).
- In totaliteit is de voorraadtoename van Noordenveld de afgelopen tien jaar ongeveer gelijk geweest aan die van omliggende gemeenten maar met name na 2005 is de productie relatief laag geweest door gebrek aan bouwrijpe locaties. De segmentering week bovendien af: 50% van de voorraadtoename betrof gezinskoopwoningen, vergeleken met 80% in Aa en Hunze, Tynaarlo en Midden-Drenthe. Daarmee hebben doorstromende gezinnen in de gemeente en instromers van buiten minder kansen in Noordenveld. Volgens de makelaardij en de gemeente is er wél vraag.
- Roden: bijna stadse kern met een behoorlijke eigen vraag. De afgelopen jaren zijn er veel appartementen gereed gekomen, waardoor die vraag ruim bediend is.
- Peize: gunstige ligging en daardoor ook enige regionale vraag. Merkbaar in relatief goede afzet van woningen (hoewel ook hier lager dan voorheen).
- Norg: minder goed bereikbaar, daardoor vooral eigen behoefte / minder een regiorol. De makelaardij ziet dit in moeilijke verkoopbaarheid van gezinswoningen waar nu senioren in wonen. Lokale vraag van jongeren is er wél; zij wijken nu naar Assen uit voor een goedkope woning; of zij voor Norg te behouden zijn, is onduidelijk.
- Voor de enkele woondorpen geldt: lokale vraag, kleine aantallen en maatwerk. Alleen voor Veenhuizen geeft de makelaardij aan dat het dorp vergrijst, zonder dat er woningaanbod voor is of komt. Hier ligt mogelijk een kans om gebonden senioren te behouden.

Toelichting per kern – Tynaarlo

Het volgende profiel per gemeente en kern is een combinatie van bestaande bronnen, gesprekken met de gemeente, makelaardij en corporaties.
Tynaarlo heeft naast zijn eigen markt een duidelijke instroom vanuit met name de stad Groningen. Dit betreft meest jonge gezinnen die binnen de stad Groningen het 'studentikoze' wonen ontgroeid zijn en niet in een grootschalige stadse woonwijk willen wonen.

- Zuidlaren (en omliggende 'larens') ligt gunstig ten opzichte van de stad en zou het predikaat 'excellent' kunnen krijgen binnen de regio Noord-Drenthe. Zuidlaren trekt veel mensen uit de Stad Groningen. Alle segmenten zijn daardoor gevraagd, waaronder ook moeilijke segmenten zoals appartementen, zelfs in de vrije sector.
- Eelde-Paterswolde heeft een soortgelijk maar iets minder uitgesproken profiel als Zuidlaren. Ook hier lokale vraag aangevuld met regionale vraag.
- Vries heeft volgens makelaardij en corporatie geen uitgesproken positief imago, de ligging is landschappelijk wat minder, het dorpsbeeld is minder aantrekkelijk. Feitelijk heeft Vries wel kwaliteiten, zoals de aansluiting op de A28, een basisniveau aan voorzieningen en de relatieve nabijheid tot de stad Groningen.
- Eelderwolde is fungeert als uitbreiding van de stad Groningen en is daarin zeer succesvol. Er is op de schaal van de stad Groningen en direct omgeving veel concurrentie in woonlocaties. Eelderwolde combineert een aantal kwaliteiten. Het waarderingsmodel van Starck[1] laat zien dat Eelderwolde het best inspeelt op de vraag vanuit de stad Groningen.
- Voor de woondorpen geldt: lokale vraag, kleine aantallen en maatwerk.

[1] Roderveld IV, Roden, Marktanalyse, ruimtelijke en beeldkwaliteitsanalyse, 2012

4.4 Vraag naar woningtype

Lokale vraag volgens marktonderzoeken en visies (ca. 60% van de totale vraag):

- Een stevige vraag naar nultredenwoningen in het huursegment, appartementen en grondgebonden. Door het 'generatie-effect' (zie trends hoofdstuk 1) is deze vraag wel beduidend lager dan in marktonderzoek naar voren komt;
- In de meeste gemeenten wijst onderzoek ook op vraag naar koopappartementen. De praktijk leert dat consumenten bij koopappartementen zeer kritisch zijn. Samen met het 'generatie-effect' betekent dit een marginale vraag, doorgaans veel lager dan in marktonderzoek naar voren komt;
- Een blijvende vraag naar eengezins koopwoningen in alle segmenten. Doordat de uitstroom uit dit type woningen lager is dan voorzien in marktonderzoek (wederom het 'generatie-effect'), blijft er vraag bestaan naar dit woningtype;
- Potentieel overaanbod van eengezins huurwoningen. Dit product leent zich goed voor verkoop (zie vorige punt), waarmee de vraag naar goedkope eengezins koopwoningen bediend wordt. Dilemma hierbij is dat de kwaliteitseisen aan koopwoningen (comfort, onderhoudsarm, energetische kwaliteit) hoog zijn. Het is daarom belangrijk om nieuwbouw van goedkope eengezinswoningen en verkoop van eengezins huurwoningen goed op elkaar af te stemmen, om overaanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Dit is een programmatisch afstemmingspunt tussen gemeente en corporaties.
- Algemeen geldt dat in kleine dorpen / woondorpen maatwerk en flexibiliteit nodig is. De vraag is daar beperkt en zeker in de kleinste dorpen vaak incidenteel.
- Per marktonderzoek verschillen de accenten: soms wordt het segment tweekappers als verzadigd bestempeld, soms vrijstaand of rijwoningen. Omdat ook de actualiteitswaarde van de marktonderzoeken verschilt, is het raadzaam om op dit detailniveau niet af te gaan op alleen marktonderzoek, maar binnen de programmering ruimte te houden om binnen segmenten te variëren naarmate de marktvraag verschuift. Bij veel grotere locaties is een programmawijziging al aan de orde.

Voor de regionale vraag (ca. 40% van de totale vraag, waarvan een belangrijk deel elders uit de regio Noord-Drenthe) gelden dezelfde algemene eisen ten aanzien van meer comfort, energieprestatie etc. Verhuizers over grotere afstanden zijn vaker hoogopgeleid en hebben een hoger inkomen. We zien dit terug in het profiel voor regionale vraag:

- Vooral koopwoningen vanaf € 230.000 (rijwoningen tot en met vrijstaand);
- Voorzieningen nabij (basisvoorzieningen, sport, recreatie, cultuur);
- Bereikbaar met auto (snelweg) en / of trein (station);
- Migranten van buiten Noord-Drenthe: ruime kavels en ruime opzet van de woonomgeving, levendige omgeving, historie, vaak gericht op bestaande voorraad;

Dit profiel is relevant voor kernen met een instroomkarakter. Juist bij dit soort locaties is het belangrijk om kritisch te kijken naar de onderlinge concurrentie tussen kernen / gemeenten.

5. Programmering

Met oog op vraag en aanbod volgt nu een analyse van de programmering. Daarbij beschouwen we marktvraag als: in de bestaande voorraad is dit product onvoldoende beschikbaar. We gaan apart in op de investeringen die in de bestaande voorraad gedaan worden en de samenhang tussen bestaande voorraad en programmering voor nieuwbouw.

Per gemeente en kern geven we aan welke toegevoegde waarde de plannen hebben om te voorzien in de lokale of eventuele regionale behoefte en in welke mate de plannen concurrerend zijn met andere locaties in de regio.

5.1 Onderling verband en concurrentie tussen gemeenten en locaties

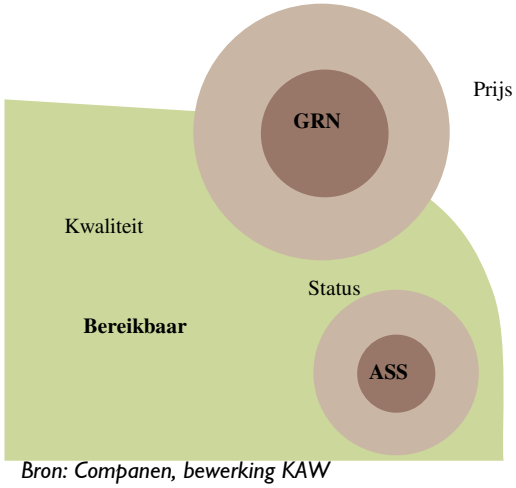
Een belangrijk aandachtspunt in dit stuk is de onderlinge afstemming van plannen, om daarmee ongewenste concurrentie te voorkomen (of op zijn minst bewust voor concurrentie te kiezen). Op basis van verhuisstromen, marktonderzoek en interviews schetsen we hierna een beeld van de onderlinge samenhang tussen gemeenten en kernen en de onderling concurrentie.

Op het niveau van Noord-Nederland

De stedelijke agglomeraties langs snelwegen en spoorverbindingen trekken veel huishoudens aan, vanwege werk, bereikbaarheid, voorzieningen. De meeste onderzoeken en prognoses wijzen op een blijvende groei van stedelijke gebieden en afnemende groei of krimp in perifeer gelegen gebieden en kernen met weinig voorzieningen. Naast de Randstad zijn er volgens VROM vijf relevante stedelijke netwerken: de Brabantse stedenrij, Zuid-Limburg, Arnhem-Nijmegen, Enschede-Hengelo-Almelo en Groningen-Assen. Dat bestempelt de status van Groningen-Assen in Nederland en zeker in het noorden.

Binnen dit netwerk zijn er factoren die meebepalen welke druk op de woningmarkt ligt. Ligging aan de A7 of A28, nabijheid van Stad Groningen én van de rest van Nederland, imago en landschappelijke structuur (zand of veen) maken dat het gebied ten westen en zuiden van de stad Groningen, richting Drachten en tot net voorbij Assen, de meeste druk kent[1]. Het regionale marktonderzoek uit 2010 illustreert dit (zie figuur). Dit betekent onder meer dat de oostelijke delen van Aa en Hunze en Tynaarlo en de veenstreek in Midden-Drenthe veel minder regionale trekkracht hebben dan de andere delen van de regio Noord-Drenthe.

Figuur: Werking van de regionale woningmarkt



Bron: Companen, bewerking KAW

[1] Dit wordt bijvoorbeeld onderstreept door het regionale marktonderzoek van Companen uit 2010 en de oriëntatie van verhuizers volgens het onderzoek Krimp, Groei en Migratie van KAW uit 2012.

Binnen de regio

Binnen de regio Noord-Drenthe en omliggende gebieden, zien we de volgende verbanden[1]:

- Een bevestiging van de marktpositie van Assen. Assen trekt aan buurgemeenten én aan de stad Groningen, biedt daarvoor ook de ruimte.
- Veel locaties zijn gericht op het bedienen van de lokale vraag, vooral locaties bij woondorpen en bij volledige kernen die verder van een snelweg, Assen of Stad Groningen liggen. Deze locaties hebben vaak soortgelijke programma's maar concurreren niet met elkaar. Ze moeten een toevoeging zijn op de bestaande voorraad binnen het eigen dorp.
- Er is een sterke relatie tussen Noordenveld en Tynaarlo met de stad Groningen. Beide gemeenten verliezen veel jongeren tot 25, maar trekken van oudsher juist veel Groninger gezinnen die een woonmilieu wensen waar de stad zich niet voor leent. Het betreft vooral de kernen Roden, Peize, Zuidlaren, Eelde-Paterswolde, Eelderwolde. Locaties binnen deze kernen met een meer dan lokale schaal concurreren met locaties in de stad Groningen maar minder binnen de regio zelf. Onderlinge afstemming is bij zulke locaties verstandig met oog op de afzetbaarheid van locaties; dit is al gebeurd in de regio Groningen-Assen.
- Een sterke relatie tussen Midden-Drenthe en Aa en Hunze met Assen. Dat geldt overigens ook voor de zuidflanken van de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo. Daarbij geldt dat locaties met een meer dan lokale schaal bij de dorpen concurreren met Assen en met elkaar. Juist bij deze locaties is onderlinge afstemming van belang, niet alleen in segmentering maar ook in het totaal aantal woningen.
- Een kwetsbare positie voor de veengebieden binnen de regio.

Met deze achtergrondinformatie kijken we preciezer naar de programmering per gemeente en per kern.

[1] Op basis van het onderzoek Krimp, Groei en Migratie (KAW, 2012) , migratieanalyse (2001-2010), het regionale woonwensenonderzoek (Companen, 2010), gesprekken met makelaars en corporaties.

5.2 Regio Noord-Drenthe, groei versus planning

De tabel hierna vergelijkt de (voorlopige) fasering van plannen in de pijplijn en de potentiële / afgesproken groeiraming per gemeente en als regio.

Tabel 5.1: Vergelijking tussen werkgetallen groei en planning woningbouw

	Planning excl. sloop			**Groeiverwachting**		
	tot 2020	**>2020**	**totaal**	**2012- 2020**	**>2020**	**totaal**
Aa en Hunze	515	130	645	515	155	670
Assen	3.620	565	4.180	2.400	3.000	5.400
Midden-Drenthe	1.235	100	1.335	785	615	1.400
Noordenveld*	900	300	1.200	810	275	1.085
Tynaarlo	1.430	810	2.240	1.040	825	1.865
Noord-Drenthe	7.295	1.425	8.715	5.550	4.325	9.875

Op regionaal niveau sluit de planvoorraad aan bij de potentiële groei tot 2030. In de planlijsten is een voorlopige fasering opgenomen. Deze fasering (conform de planlijst) gaat er echter van uit dat tot 2020 ruim 80% van alle projecten gereed komt. Gemeente houden in de praktijk overigens rekening met minder snelle realisatie.

5.3 Aa en Hunze

Voor Aa en Hunze maken we gebruik van de provinciale prognose. Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.2: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Noordenveld

Aa en Hunze	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Annen	50-75	0-25	50-100	25, inbreiding
Gasselternijveen	25-50	0-25	25-75	45, uitbreiding
Gieten	150-200	50-75	200-275	135, inbreiding
Rolde	150-200	50-75	200-275	300, waarvan 270 Nooitgedacht
Woondorpen	maatwerk	maatwerk		135, waaarvan 40 uitbreiding Gieterveen, 30 uitbreiding Gasselte, verder kleine aantallen
Totaal	515	290	815	645

NOTA BENE: de gemeente Aa en Hunze geeft zelf aan deze prognose optimistisch te vinden.

De groeiverwachting en de programmering in Aa en Hunze als geheel lopen tot 2020 synchroon. Daarna is de groeiverwachting hoger dan het nu bekende planaanbod. De gemeente is zelf voorzichtig en geeft aan dat een deel van de voorspelde groei voortkomt uit migratieaannames die beïnvloed worden door de incidentele instroom van werknemers voor de Eemshavencentrales. Dat betekent: rekening houden met eerder minder dan meer groei, ook met oog op de voorspelde huishoudenskrimp na 2030.

Gieten

Het programma in Gieten bestaat vooral uit huurappartementen op inbreidingslocaties, deels zorggerelateerd. Afgaand op de schaal en rol van Gieten ten opzichte van omliggende kernen, is dat een waardevolle aanvulling op de bestaande voorraad. Het biedt ouderen uit de streek de kans om relatief dicht bij hun woonplaats te blijven wonen, met voorzieningen bij de hand.
Gieten kent geen uitbreidingslocatie meer. De uitbreiding binnen Aa en Hunze ligt grotendeels bij de kern Rolde (Nooitgedacht).
Voor Gieten zelf is een uitbreidingslocatie voor tientallen woningen denkbaar. De behoefte wordt onderzocht. Naar verwachting is er vooral vraag in de hogere segmenten / vrije kavels, aangezien met name rijkoopwoningen in Gieten al ruim aanwezig zijn. Zo'n locatie zou lokale huishoudens de kans bieden om zich aan Gieten te binden, maar tegelijk ook afbreuk doen aan de ontwikkelbaarheid van Nooitgedacht.

Rolde

De centrumvisie Rolde biedt ruimte voor ca. 30 woningen op een inbreidingslocatie. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. Gezien het vergrijsde karakter van de kern Rolde is een project voor senioren op deze schaal passend.
De locatie Nooitgedacht bestaat uit ca. 270 woningen (peilmoment begin 2012). Op basis van marktanalyse, gesprekken met makelaar en corporaties (zie vorige hoofdstuk), komt deze locatie naar voren als kwetsbaar. Opgevoerde redenen zijn:

– De ligging achter de provinciale weg, zonder goede langzaam verkeer verbinding met Rolde;

- Grondprijzen die passend waren vóór de woningmarktcrisis, maar nu om bijstelling vragen om concurrerend te kunnen zijn met bestaande voorraad en recente locaties in de regio (dit is een algemeen verschijnsel bij veel nieuwbouwlocaties die opgestart zijn in de periode 2005 tot 2010);
- Het specifieke karakter (omgekeerde integratie) dat vooral bij Roldenaren gevoelig blijkt te liggen;
- De relatief hoge dichtheid; de ligging van het gebied is landschappelijk heel sterk, maar de verkaveling is traditioneel, met het landschap slechts aan de randen van het gebied in plaats van er in. Dit uit zich in afzet van de randen en pas daarna het binnengebied.

De locatie Nooitgedacht is kwetsbaar maar er zijn procedurele en financiële belangen die verdere ontwikkeling urgent maken. Gezien de afhankelijkheid van regionale instroom en concurrentie met locaties in andere volledige kernen, is een succesvolle ontwikkeling op deze schaal echter twijfelachtig. De nadruk op Nooitgedacht en het ontbreken van grotere locaties in Annen en Gieten, brengt als risico met zich mee dat Aa en Hunze een blijvend lagere groei vertoont dan op basis van de inschatting normaliter haalbaar is. Overigens werkt de gemeente continu aan het inspelen op de actuele marktvraag om Nooitgedacht te voltooien.

Annen

Annen ligt gunstig, heeft iets minder voorzieningen dan Gieten, maar wel een blijvende kleine woningbehoefte. Het huidige programma kent diverse kleine particuliere locaties waar vooral grondgebonden woningen kunnen komen (kavels).
In totaal is de ruimte voor ca. 25 woningen relatief klein voor de schaal en ligging van het dorp Annen. Voor eigen vraag is dit passend. Vanuit de markt geredeneerd is er aanleiding om te zoeken naar aanvullende locaties voor enkele appartementen en voor het inspelen op de (grondgebonden) vraag vanuit de stad Groningen. Dit vraagt dan wel om gericht haalbaarheidsonderzoek naar concrete vraag vanuit andere plaatsen dan Annen.

Gasselternijveen

In Gasselternijveen wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Dwarsplaatsen. Signalen van makelaardij en corporatie wijzen op de beperkte vraag in dit dorp, omdat er geen instroom maar enige autonome uitstroom is. De vraag die er wél is, spitst zich toe op goedkopere segmenten. De kans is groot dat de ontwikkeling van Dwarsplaatsen langer duurt dan beoogd. Aangezien er geen inbreidingslocaties voor handen zijn, is de locatie wel van toegevoegde waarde voor het dorp. Het is vooral zaak om zo te faseren dat ook tussenfasen ruimtelijk een goed beeld opleveren. In dat geval is een langzame voltooiing of desnoods een eerdere afronding geen probleem.

Gieterveen

De uitbreidingslocatie is te groot voor een dorp als Gieterveen. De kans dat deze locatie, al dan niet met een bijzonder woonconcept, veel mensen van buiten het dorp weet aan te trekken, is klein. Dit heeft te maken met het voorzieningenniveau en het feit dat veengebied minder in trek is voor mensen van buiten (imago, landschap). Er is in het dorp óók een kleinere inbreidingslocatie (ca. 6 woningen) die ruimtelijk en markttechnisch logischer is en relevant voor de termijn tot 2020.

Gasselte

In Gasselte is een uitbreidingslocaties voor ca. 25 woningen. Deze locaties is gewild, volgens makelaardij niet primair vanwege de prijs maar vooral door de goede, ruime opzet en mooie ligging in het dorp. De locatie trekt ook mensen uit andere dorpen aan.

Overige woondorpen

In de andere woondorpen zijn slechts kleine locaties, passend bij de schaal en de behoefte aan maatwerk.

Concurrentie binnen de regio

De enige locatie met een duidelijk bovengemeentelijk profiel is Nooitgedacht. Nooitgedacht ondervindt concurrentie van Borger-Odoorn en Kloosterveen, op termijn mogelijk ook Diepstroeten in Assen. Zie verder de opmerkingen bij Nooitgedacht.

5.4 Assen

Assen werkt met de aantallen uit de provinciale prognose, die marginaal hoger liggen dan de afspraken in het verband Groningen-Assen. Afstemming vindt overigens periodiek plaats, mede op basis van marktinformatie.

Het aantal geplande woningen overstijgt niet de verwachte groei tot 2030 (ca. 4.100 woningen in programma volgens de herijking, maar diverse aanvullende locaties in potentie). Het richtgetal tot 2030 is ca. 5.400 woningen (provincie) of 5.100 (conform herijking Regio Groningen-Assen). Aandachtspunten bij de programmering zijn:

Kloosterveen

Door redenen in de sfeer van onderhandelingen ligt het ontwikkeltempo van Kloosterveen nu lager dan waar de markt ruimte voor biedt. Wel schuift de afronding van Kloosterveen (fase III) door tot na 2025.

Havenkwartier

De gemeente werkt aan een passend programma voor het Havenkwartier. Het programma is ingekrompen tot 1.100 woningen en de oorspronkelijke plannen met hoge dichtheid appartementenbouw zijn als omgezet in (ook hoge dichtheid) stadswoningen. Binnen Assen en de kernen daaromheen is naar verwachting vraag naar een hoge dichtheid stedelijk woonmilieu meto ook grondgebonden woningen. Dit product is uniek in Noord-Drenthe en leidt dus niet tot geen concurrentie met andere kernen.

Assen Oost en Diepstroeten

Binnen Assen Oost valt ook de locatie Diepstroeten. De huidige herontwikkeling van de vroegnaoorlogse delen van Assen-Oost is in ontwikkeling. Op langere termijn komt ontwikkeling van Diepstroeten in beeld, waarbij sprake is van wonen op een instellingsterrein. Qua programmering kan dit concurreren met Kloosterveen. De beoogde jaarproductie in Diepstroeten is echter klein vergeleken met Kloosterveen.

Centrumlocaties

In het centrum en directe omgeving zijn veel locaties geprogrammeerd, meest met appartementen. Deze locaties concurreren onderling, wat ‘automatisch’ leidt tot verspreide realisatie in de tijd. Daarmee duurt het lang voor er programmaruimte ontstaat voor gestapeld bouwen in het Havengebied.

Bestaande voorraad

In bestaande wijken zijn het vooral de corporaties die actief zijn; door te investeren in herstructurering / vervanging van verouderd bezit in vroegnaoorlogse wijken zoals De Lariks en door te verkopen in latere wijken zoals Baggelhuizen, Pittelo, Peelo en Marsdijk.
De focus van corporaties op bestaande wijken boven uitbreiding is tekenend en ook relevant voor de koopmarkt. Prognoses wijzen ook voor Assen op een blijvende maar wel lagere groei. Bij een

algeheel lagere groei in Noord-Drenthe is ook de toestroom naar Assen minder groot. Bij blijvende forse uitbreiding leidt dat tot 'onderdruk' op bestaande wijken in Assen. In enkele oudere wijken van Assen signaleren makelaardij en corporaties inmiddels een afname van de kwaliteit (Lariks t/m de oudere delen van Marsdijk). Corporaties investeren overigens fors in de oudere wijken. Het is raadzaam om uitbreiding te verbinden met een strategie om ook de bestaande wijken kwalitatief op peil te houden.

Concurrentie binnen de regio

Assen concurreert per definitie met de regiogemeenten en de marktpositie rechtvaardigt een programma dat ook plaats biedt aan inwoners uit andere gemeenten en regio's. De marktsituatie dwingt ook in Assen tot tempoverlaging in Kloosterveen en Diepstroeten.
Het Havenkwartier is een kans om een uniek woonmilieu aan te bieden in de regio.
Assen heeft op termijn naar verwachting vooral te maken met groeiende concurrentie tussen wijken, waarin oudere wijken vaak problemen ondervinden.

5.5 Midden-Drenthe

Voor Midden-Drenthe maken we gebruik van de provinciale prognose. Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.3: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Midden-Drenthe

Midden-Drenthe	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Beilen	400-500	300-400*	700-900	730 netto, waarvan 500 uitbreiding
Westerbork	125-175	100-150	225-325	190 netto, exclusief Börkerkoellocatie
Smilde	50-75	25-50	75-125	115 netto, waarvan 45 uitbreiding
Bovensmilde	25-50	25-50	50-100	20, exclusief locatie achter de kerk
Woondorpen	150-175	100-125	250-300	115, netto
Totaal	785	615	1.400	1.335 netto

De prognose gaat uit van een opvallende, blijvende stevige groei na 2020 maar of dit werkelijk het geval is, is onzeker. Een eventueel lagere groei zal vooral voelbaar zijn in de kern Beilen waar het grootste deel van het programma een plek vindt.

Beilen:

De locaties Nagtegael en Beilen-Oost zijn samen goed voor ruim 500 woningen; 150 voor afronding van Nagtegael (rond 2015), 350 voor Beilen-Oost.

- Afgaand op de marktsignalen zal Nagtegael waarschijnlijk beduidend minder snel afgerond worden. Makelaardij geeft aan dat de stedenbouwkundige kwaliteit van fase III wat minder groot is dan de eerdere fases en dit is – naast algehele stagnatie op de markt – een rem op een snelle afronding. In het huidige ontwikkeltempo biedt fase III nog jaren ruimte voor woningbouw.
- De gemeente geeft aan bij de locatie Beilen-Oost te werken met een organisch ontwerp en benoemt het afwijkende karakter van de wijk (geen grootschalige nieuwbouw maar opgaand in het landschap, ruimte voor CPO, etc.). Als gewacht wordt op afronding van Nagtegael, zal de start mogelijk pas ná 2020 zijn. Gelijktijdige ontwikkeling zal leiden tot een latere afronding van Nagtegael
- De gemeente verwacht geen problemen als de locatie Beilen-Oost veel langzamer en fasegewijs tot ontwikkeling komt. Wel is het zaak om in planning en begroting rekening te houden met een veel langduriger ontwikkeling, met mogelijk een tussenresultaat als eindbeeld.
- In Beilen staan diverse inbreidingslocaties op de planlijst. Naar verwachting zullen zij niet alle voor 2020 tot ontwikkeling komen, om een reeks van redenen:
  - Meer aanbod dan vraag; een succesvolle ontwikkeling van het ene centrumproject drukt de kans op snelle ontwikkeling van een volgend project;
  - De ruimtelijke / procedurele / financiële obstakels die vaak bij centrumlocaties spelen.

  De gemeente geeft aan dat dit geen problemen oplevert. Ruimtelijk gezien is verdere verdichting niet perse wenselijk en gezien de onzekerheid van de locaties is het aanhouden van meerdere initiatieven zinvol. Wel is het raadzaam prioriteiten te stellen binnen de reeks inbreidingslocaties om ongewenste verrommeling, versnipperde ontwikkeling of langdurige onzekerheid te voorkomen.

Westerbork

Vele inbreidingslocaties en veel onzekerheden. Het is raadzaam om de locaties aanhouden om flexibel te kunnen inspelen op de vraag. Er is – in tegenstelling tot de meeste kernen – behoefte aan koopappartementen / -patio's; in Westerbork ontbreekt dit product nog grotendeels. Het Startersproject Westeinde loopt goed, speelt in op de lokale vraag.

Smilde

In Smilde kwamen recent veel appartementen gereed. Er komen in de loop van de tijd diverse inbreidingslocaties beschikbaar, voor zowel gestapeld als grondgebonden bouwen. Op langere termijn (na 2020) is de uitbreiding aan de noordkant van het dorp denkbaar, maar alleen bij een aanhoudende woningvraag. Monitoring moet dit uitwijzen.

Bovensmilde

Gezien de ligging nabij Assen en de status van dit dorp, lijkt een aantrekkelijke extra bouwlocatie passend, aanhakend op de schaal van het dorp.

Hooghalen

De mogelijke uitbreiding met van 45 woningen bij Hooghalen leidt tot wisselende reacties onder makelaars. Een dergelijke groei vraagt om instroom van buiten Hooghalen. Dit vraagt om een flexibel plan om onzekerheden op te vangen.

Overige woondorpen

Enkele dorpen hebben voor zeer lange tijd voldoende ruimte voor uitbreiding, niet omdat de locaties groot zijn, maar omdat de verwachte lokale groei marginaal is. Dit betreft Zwiggelte, Witteveen, Oranje, Elp en de Broekstreek. Bij een goed gefaseerde en flexibele ontwikkeling hoeft dat geen probleem te vormen. Hooghalen vormt een uitzondering (zie hiervoor).

Concurrentie binnen de regio

Voornamelijk de uitbreidingslocaties in Beilen (Nagtegael en op langere termijn Oost) hebben een bovenlokaal profiel, in mindere mate ook Westerbork. De organische opzet en de minder grote afhankelijkheid van ontwikkelsnelheid van Oost maakt deze locatie financieel gezien minder kwetsbaar voor concurrentie.

5.6 Noordenveld

Noordenveld heeft de totale programmering één op één afgestemd op de getalsmatige afspraken uit de herijking in de regio Groningen-Assen. Die afstemming vindt overigens periodiek plaats, mede op basis van marktinformatie.

Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.4: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Noordenveld

Noordenveld	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Roden	275-325	225-275	500-600	Netto 455 (waaronder 110 sloop)*.
Peize	150-175	125-150	275-325	Netto 200 (waaronder 15 sloop)
Norg	100-125	75-100	175-225	Netto 270 (waaronder 45 sloop)
Woondorpen	maatwerk	maatwerk		Kleine aantallen, maar 95 in Nieuw Roden
Totaal	Ca. 600**	Ca. 500**	1.085	Netto ca. 1.200

** Exclusief Roden-zuid, 285 woningen*

We gaan nu per kern in op de bijzonderheden.

Roden:

- De locatie Rodenveld IV biedt een grondgebonden antwoord op de vele appartementen die in de afgelopen jaren in Roden gereed kwamen. Het betreft ruim 125 woningen per 2012. Gezien de autonome vraag in een grote kern als Roden, de ligging en daarmee het regionale potentieel, is een relatief grote uitbreidingslocatie bij Roden verklaarbaar. Onderzoek van Starck (2012) laat evenwel een sterke stagnatie in de ontwikkeling zien, die niet geheel verklaarbaar is uit algemene marktbewegingen. De analyse wijst vooral op kwalitatieve aspecten, zoals stedenbouwkundige opzet, marketing, maar ook op een relatief iets ongunstiger prijsruimte verhouding voor projectmatige woningbouw.
- Op langere termijn is er de locatie Roden Zuid, met ruimte voor bijna 300 woningen.
- Op inbreidingslocaties zijn plannen voor ongeveer 135 nieuwe woningen[1], sloop van ongeveer 45 woningen. In de meeste gevallen is Woonborg hier bij betrokken met sociale huur.

Peize:

- De uitbreidingslocatie Lange Streeken II biedt ruimte voor ruim 100 woningen in alle prijssegmenten (sociale koop – kavels). Op langere termijn biedt de locatie Peize Zuid aanvullende uitbreidingsruimte. Vanuit de markt geredeneerd is er potentie voor nog meer groei. De gemeente geeft echter aan prioriteit te leggen bij ontwikkeling van Roden, met oog op de regionale rol en behoud van voorzieningenniveau in die kern, terwijl in Peize er ook een belang is bij het behoud van de dorpse schaal, ondanks de regionale marktdruk.
- Op inbreidingslocaties herstructureert Woonborg aan de Raadhuisstraat (netto toename met 13 woningen) en er zijn enkele kleine locaties;

[1] Schoolstraat, Wilhelminstraat, Koerskamp, Boskamp.

Norg:

- De locatie Oosterveld fasen 1 t/m 4 biedt ruimte aan ca. 225 woningen, met name koopsegment, en 35% sociaal huur of koop. Dat is een groot programma, met oog op de beperkte vraag. Uit de marktsignalen blijkt dat in Norg vraag is naar goedkope koopwoningen voor jonge huishoudens.
- Actium herstructureert op de inbreidingslocatie Dorpshuisstraat (netto nauwelijks voorraadgroei) en er is ruimte voor ca. 40 koop- en huurappartementen aan de Brinkhofweide.

Nieuw-Roden:

- Nieuw-Roden valt op door een relatief groot programma.Er zijn diverse ontwikkelingen, waarvan sommige grotendeels gerealiseerd zijn, andere zeer onzeker. Het totaal aantal woningen kan dus lager uitvallen. In de praktijk geldt Nieuw-Roden als onderdeel van de woningmarkt van Roden.

Overige woondorpen:

- Kleine aantallen

Concurrentie binnen de regio:

De uitbreidingslocatie van met name Roden heeft een sterk bovengemeentelijk karakter. De locatie trekt vooral jonge gezinnen uit de stad Groningen. In de kernen Peize en Norg is voldoende planruimte om in de eigen behoefte te voorzien; hier is geen sprake van onderlinge concurrentie maar meer van ‘elke kern zijn eigen uitbreiding’.
Norg heeft een marktprofiel dat vooral gericht is op eigen vraag. Kloosterveen bij Assen trekt huishoudens uit een wijde omtrek, maar ligt vooral op kleine afstand van Norg en is daarmee een concurrent.

5.7 Tynaarlo

Tynaarlo heeft de totale programmering één op één afgestemd op de getalsmatige afspraken uit de herijking in de regio Groningen-Assen. Die afstemming vindt overigens periodiek plaats, mede op basis van marktinformatie. Het schema hierna vergelijkt groeiverwachting en programmering getalsmatig:

Tabel 5.5: Groeiverwachting en programmering getalsmatig, Noordenveld

Tynaarlo	**Werkgetallen**			**Programma**
	'12 tot '20	**'20 tot '30**	**Totaal**	
Eelde-Paterswolde	Ca. 200	Ca. 300	Ca. 500	415 woningen netto waarvan 195 uitbreiding
Vries	Ca. 125	175-200	300-375	630 woningen, waarvan 80 inbreiding
Zuidlaren	125-150	Ca. 200	325-350	450 woningen netto, inbreiding
Eelderwolde (excellent)	525-550	Ca. 100	625-650	630
Woondorpen	Ca. 50	Ca. 25	Ca. 75	Ca. 75
Totaal	1.040	825	1.865	2.200

We gaan nu per kern in op de bijzonderheden.

Eelderwolde:

Deze locatie fungeert als woonwijk bij de stad Groningen en bedient vooral die markt. Hoewel deze locatie qua prijsstelling aan de bovenkant van de markt zit[1], is de locatie gewild.

Zuidlaren:

De centrumvisie en de locatie Prins Bernard Hoeve biedt veel inbreidingsruimte, waar gemeente en ontwikkelaars ook kunnen inspelen op de vraag naar grondgebonden wonen en appartementen. Naar beide segmenten is vraag in Zuidlaren. Het programma is nog niet uitgewerkt.

Eelde-Paterswolde

In Eelde biedt het centrumplan ruimte voor appartementen, hoewel het huidige programma met veel *koop*appartementen gezien de marktvraag op voorhand moeilijk afzetbaar lijkt.
Daarnaast is er de uitbreidingslocatie Groote Veen, waar tot in de tweede helft van dit decennium ruimte is voor grondgebonden woningbouw en enige appartementen.

Vries

Er is in Vries een klein programma voor inbreiding met een gemengd programma, passend voor eigen behoefte.
De Bronnen is een grote locatie die vanaf pakweg 2015 zal starten. Vries en De Bronnen hebben als voordeel hun ligging en voorzieningenniveau, maar het imago is minder sterk. De actuele plannen (september 2012) gaan uit van realisatie van 120 woningen tot 2020, 180 woningen na

[1] Onderzoek Stark, 2012

2020, met een ambitie om nog eens 250 woningen extra toe te voegen. De 120 woningen tot 2020 zijn kansrijk, de ontwikkelingen daarna vooral onzeker. De extra ambitie (250 woningen) is alleen met een forse instroom realiseerbaar. De plannen voor deze locatie zijn aangepast op basis van een advies van Companen, dat aangeeft dat de oorspronkelijke planning te ambitieus was.

Algemeen

In totaliteit heeft Tynaarlo een ruim programma. Daarbinnen speelt Eelderwolde een eigen rol. De overige programmering is meer dan ruim voldoende om de eigen vraag op te vangen. Gelijktijdige ontwikkeling van Groote Veen, De Bronnen én de inbreidingslocatie in Zuidlaren zal naar verwachting langer duren dan nu gepland; een deel van de locaties biedt mogelijk ruimte tot na 2030.

.

Overzichtsschema peildatum september 2012

			Plancapaciteit	Globaal Potentiee vastgestel l plan	Onstuurb d	aar	Inbreiding	Uitbreiding	Woon-milieu	<2020	>2020	Lokale markt	Regionale markt	Boven-regionaal	Concurreert (vooral) met	Opmerking	Afstemmingsvraagstuk tussen regiogemeenten
Aa en Hunze	AH1	Gieten	137	106	28	3	100%		VK	X		X				Geen uitbreiding mogelijk, wel markt	
	AH2	Rolde-kern	33	30	0	3	100%		VK	X		X					
	AH3	Rolde-Nooitgedacht	269	0	0	269		100%	VK	X		X	X		Assen, Beilen, Vries	Kwetsbaar door schaal, ligging tov kern concurrentie	Relatie Assen, Midden-Drenthe, Borger-Odoorn
	AH4	Annen	24	20	1	3	100%		VK	X		X				Enige uitbreiding zou passend zijn	
	AH5	Gasselternijveen	45	0	4	41		100%	VK	X		X				Waarschijnlijk trage ontwikkeling, weinig vraag	
	AH6	Gasselte	29	1	0	28		100%	WK	X		X	X			Locatie in trek vanwege landschappelijke kwaliteit	
	AH7	Gieterveen	46	0	40	6	10%	90%	WK	X		X	?			Weinig kansrijk voor regionale vraag	
	AH8	Overige dorpen	61	19	34	8	25%	75%	WK	X		X				Passende ruimte voor eigen behoefte - maatwerk	
Assen (Locaties 'A' 'AB')	AS1	Kloosterveen	2542	0	1990	552		100%	MS	X	X	X	X	X	Alle woongebieden	Groeiende aandacht voor effect bestaande wijken	Afstemming Noord-Drenthe én regio RGA
	AS2	Oost / Diepstroeten	645	0	511	134	100%		MS	X	X	X	X	?	Met name bestaande wijken	Mogelijk deels na 2020	Afstemming Noord-Drenthe én regio RGA
	AS3	Havenwartier	>1000	0	0	0	100%		ST	X	X	X	X		Uniek woonmilieu	Uniek woonmilieu mogelijk, aantallen nog onduidelijk	Zorgen dat woonmilieu complementair is
	AS4	Centrum	589	63	137	389	100%		CS	X	X	X	X		Uniek woonmilieu	Zeer veel projecten, markt dicteert ontwikkeltempo	
	AS5	Overige wijken	406	134	29	243	100%		ST	X	X	X				Waaronder veel vernieuwing en herontwikkeling	
Midden-Drenthe	MD1	Beilen-kern	263	167	0	96	100%		VK	X		X	X		Westerbork	Veel projecten, prioritering zinvol	
	MD2	Beilen-Nagtegael	154	0	60	94		100%	VK	X		X	X	X	Assen, Rolde, Zuid-Drenthe	Afronding duurt langer dan beoogd	Relatie Assen (en regio ZW / ZO Drenthe)
	MD3	Beilen-Oost	350	350	0	0		100%	VK	X	X	X	X	X	Assen, Rolde, Zuid-Drenthe	Kans op langzame en slechts gedeeltelijke realisatie	Relatie Assen (en regio ZW / ZO Drenthe)
	MD4	Westerbork	205	138	39	28	90%	10%	VK	X		X	X		Beilen	Veel complexe locaties	
	MD5	Smilde	134	20	0	114	65%	35%	VK	X		X				Markt redelijk in balans, weinig vraag	
	MD6	Bovensmilde	20	0	0	20	100%		VK	X		X					
	MD7	Hooghalen	45	0	45	0		100%	WK	X		X	?			Wisselende signalen over al dan niet regionale vraag	
	MD8	Hoogersmilde	48	0	0	48		20%	WK	X		X	X		Assen	Enige instroom vanuit Assen	
	MD9	Overige dorpen	116	5	40	71	5%	95%	WK	X		X				Passende ruimte voor eigen behoefte - maatwerk	
Noordenveld (Locaties 'A' 'AB' herijking)	NO1	Roden-kern	182	70	50	62	100%		VK	X	X	X					
	NO2	Roden-Rodenveld	127	0	0	127		100%	VK	X		X	X	X	Peize, Leek, Norg, Groningen	Veel concurrentie	Vooral afstemming regio RGA
	NO3	Roden-Zuid	287	287	0	0		100%	VK		X	X	X	X	Peize, Leek, Norg, Groningen	Pas op lange termijn inbeeld	Vooral afstemming regio RGA
	NO4	Peize-kern	36	0	0	36	100%		VK	X		X					
	NO5	Peize-Lange Streeken	81	0	0	81		100%	VK	X		X	X	X	Roden Leek Norg Eelde Groningen	Markt kan meer, gemeentelijke prioriteit bij Roden	Vooral afstemming regio RGA
	NO6	Norg-kern	92	0	92	0	100%		VK	X		X					
	NO7	Norg-Oosterveld	205	0	0	220		100%	VK	X	X	X	?			Grote locatie voor lokale vraag, kans op trage realisatie	Binnengemeentelijk afstemming zoeken, maar forse locatie binnen de regio, afstemming Noord-Drenthe
	NO8	Nieuw Roden	66	0	0	20		100%	WK	X		X				Enkele lastige locaties	
	NO9	Overige dorpen	75	0	0	0			WK	X		X				Passende ruimte voor eigen behoefte - maatwerk	
Tynaarlo (Locaties 'A' 'AB' herijking)	TY1	Zuidlaren	451	407	0	44	100%		VK	X		X	X	X	Haren, Eelde-Paterswolde	Kans grondgebonden en appartementen	Vooral afstemming regio RGA
	TY2	Vries-kern	81	81	0	0	100%		VK	X		X					
	TY3	Vries-De Bronnen	550		120	0		100%	VK	X	X	X	X		Eigen gemeente, Noordenveld, Assen	Voorzichtige start met 120 tot 2020, 180 na 2020, 250 extra ambitie. Biedt flexibiliteit.	Richt zich op groot gebied, Noord-Drenthe, RGA
	TY4	Eelde-Paterswolde	260	140	0	120	100%		VK	X	X	X					
	TY5	Eelde - Groote Veen	195	0	0	195		100%	VK	X		X	X	X	Peize, Roden, Vries, Haren,Groningen	Veel concurrentie, maar sterke marktpositie	Vooral afstemming regio RGA
	TY6	Eelderwolde	631	0	0	631		100%	EX	X			X	X	Vrijwel alle locaties hoger prijsniveau	Nadert voltooiing, fungeert als wijk van Groningen	
	TY7	Overige dorpen	74	74	0	0	n.b.	n.b.	WK	X		X					

Bijlage 1: Trend en prognose inwoners

Prognose inwonertal per gemeente

	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Noord-Drenthe
1990	23.671	49.650	30.911	30.365	30.915	167.502
2000	24.824	58.445	32.394	30.740	31.508	179.911
2010	25.560	66.870	33.560	30.840	32.420	191.260
2020	25.420	71.270	33.450	30.090	31.860	194.110
2030	24.650	75.160	32.980	28.740	30.600	194.160
2040	23.350	77.480	31.790	26.810	28.680	190.150
’90-‘10	1889	17220	2649	475	1505	23758
	8%	35%	9%	2%	5%	14%
’10-‘30	-910	8290	-580	-2100	-1820	2900
	-4%	12%	-2%	-7%	-6%	2%

Migratie-aannames in de provinciale prognose

Tabel 5.6: Migratie-aannames prognose XVIII vergeleken met langjarige migratietrends

Gemiddeld per jaar, personen	1995-2011	Aanname 2012-2039	Effect
Aa en Hunze	+50	+15	-70%
Assen	+620	+325	-45%
Midden-Drenthe	+85	-50	-75%
Noordenveld	-50	-50	-0%
Tynaarlo	+100	+80	-20%
Noord-Drenthe	+800	+390	-50%

Bron: CBS (2000-2010) en de provinciale prognose XVIII (2010-2040)

Bijlage 2: Hulpcijfers werkgetallen

Hulpcijfers voor bepaling reëel werkgetal woningbehoefte per gemeente

Tabel 5.7: Aantal woningen per jaar, cijfers afgerond op vijftallen

	Trend	Prognose XVIII	Prognose XVIII	Handreiking hoog	Handreiking laag
Per jaar	’01 tot ’10	’12 tot ‘20	’20 tot ‘30	’12 tot ‘20	’12 tot ‘20
Aa en Hunze	65	80	15	75	50
Assen	435	335	270	350	285
Midden-Drenthe	125	125	60	125	70
Noordenveld	80	85	-15	110	90
Tynaarlo	70	65	25	75	65
Noord-Drenthe	770	695	360	735	565

Bron: CBS (2000-2010) provinciale prognose XVIII (2010-2040) en handreiking provincie

De tabel hierna toont werkgetallen per kern, naar rato van aantal huishoudens. Assen blijft buiten beschouwing, aangezien daar geen noemenswaardig programma buiten de stad is:

Tabel 5.8: Toedeling woningvraag naar kernen, nog zonder rekening te houden met lokale marktpotenties. Totalen.

Aa en Hunze	**’12 tot ‘20**	**’20 tot ‘30**
Annen	45	15
Gasselternijveen	90	30
Gieten	185	55
Rolde	140	40
Woondorpen	50	15
Totaal	510*	155

Midden-Drenthe	**’12 tot ‘20**	**’20 tot ‘30**
Beilen	455	355
Westerbork	40	30
Smilde	35	30
Bovensmilde	25	20
Woondorpen	155	125
Totaal	785	615

Noordenveld	**’12 tot ‘20**	**’20 tot ‘30**
Roden	300	245
Peize	145	115
Norg	125	100
Woondorpen	30	25
Totaal	600*	485

Tynaarlo	**’12 tot ‘20**	**’20 tot ‘30**
Eelde-Paterswolde	200	300
Vries	125	185
Zuidlaren	130	195
Eelderwolde (excellent)	535	100
Woondorpen	50	40
Totaal	1040	825

Gemeenten geven zelf aan twijfels te hebben bij dit tempo. In de gemeente Aa en Hunze is een deel van de voorspelde groei verklaarbaar uit migratieaannames die beïnvloed worden door de incidentele instroom van werknemers voor de Eemshavencentrales. In Noordenveld lijkt een meer gelijkmatige verdeling over de periode voor en na 2020 realistischer.

Bijlage 3: Lokale marktonderzoeken

Marktonderzoek per gemeente wijst op de volgende accenten:

Samengevat in één schema:

	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo
Huur rijwoningen	-	-	-	-	+
Huur appartementen	+	+	+	++	+
Huur nultreden ggb	++			++	+
Koop rijwoningen		++	++	+	+
Koop tweekappers	+	++	++	0	+
Koop vrijstaand	+	++	+	+	++
Koop appartementen	+	+	(+)	+	+
Koop nultreden ggb	++			+	

Aa en Hunze

Grootste marktopgaven[1]

- Nultreden huurwoningen (vooral grondgebonden) 30-35%
- Nultreden koopwoningen (vooral grondgebonden) 30-35%
- Middeldure en dure tweekappers 10-15%
- Middeldure en dure vrijstaande woningen 10-15%
- Eengezinswoningen huur <0%
- Rijwoningen koop <0%

Verdeling van de marktvraag over kernen

- Gieten: ca. 25%
- Annen: ca. 25%
- Gasselternijveen: ca. 20%
- Rolde: 5-10%
- Overige kernen: (maatwerk, kavels voor lokale behoefte) elk 0-5%

Assen

Grootste marktopgaven

- Koop vrijstaand 25-30%
- Koop tweekappers ca. 25%
- Huurappartementen* ca. 15%*
- Rij koopwoningen* ca. 25-30%*
- Rij huurwoningen* <0%*
- Koopappartementen ca. 10%

- Huurwoningen worden slechts marginaal gevraagd in het segment boven de liberalisatiegrens (<5% van de totale vraag naar huur).
- Rijwoningen kosten meestal tussen €160.000 en €220.000 met niches naar boven en naar beneden

[1] Aa en Hunze: Quickscan kerngerichte uitwerking, 2008

- De prijzen van tweekappers variëren van rond €200.000 tot meer dan €300.000
- Vrijstaande woningen kosten vrijwel altijd meer dan €275.000.

* Er is tegelijk met de nieuwbouwopgave ook een sloopopgave van eengezins huurwoningen en huurappartementen en een verkoopopgave van eengezinshuurwoningen. Hierdoor is de netto toevoeging lager dan de bruto nieuwbouw. Hier weergegeven is het netto resultaat naar sloop en verkoop.

Verdeling van de marktvraag over het gebied
In Assen is de verdeling van de marktvraag over wijken vooral ingegeven door beschikbare ruimte en huidig woonmilieu. Er is geen precieze kruising gemaakt tussen woningtype en woonmilieu. Het ligt echter voor de hand dat

- het overgrote deel van de appartementen gerealiseerd wordt in het centrum en in mindere mate de schilwijken;
- het overgrote deel van de vrijstaande woningen (kavels), tweekappers en rijwoningen gerealiseerd worden in Kloosterveen;
- in schilwijken is verder verkoop, sloop en vervanging van woningen aan de orde.

Midden-Drenthe

Grootste marktopgaven[1]

- Betaalbare koop (<€200.000)	40-45%**
- Middeldure koop (€200-350.000)	30-35%
- Middeldure huur (€478-liberalisatiegrens)	10-15%*
- Dure koop (>€350.000)	5-10%**
- Dure huur (>liberalisatiegrens)	5-10%**
- Betaalbare huurwoningen (<€478)	<0%

* Middeldure huur betreft meer nultredenwoningen, minder eengezins
** Koop betreft hooguit enkele tientallen appartementen, rest eengezins

Verdeling van de marktvraag over kernen

- Beilen	ca. 50%
- Westerbork	ca. 15%
- Smilde	5-10%
- Bovensmilde	ca. 5%
- Hooghalen	ca. 5%
- Overige kernen: (maatwerk, kavels voor lokale behoefte)	elk 0-5%

Noordenveld

Grootste marktopgaven

- Senioren huur	30-35%
- Appartementen huur	ca. 30%
- Eengezins koop	ca. 25%*
- Appartementen koop	ca. 20%
- Senioren koop	ca. 10%

[1] Midden-Drenthe: Concept woonvisie 2012, vertaling van marktonderzoek 2009

- Eengezins huurwoningen	ca. -/-15%

* Koop eengezins spitst zich toe op <€200.000 en >€300.000, met uitzondering voor >€300.000 in kleine dorpen, waar dit aanbod als gevolg van vergrijzing voldoende aanwezig is.

Verdeling van de marktvraag over kernen	Eigen behoefte
- Roden	ca. 25%
- Norg	ca. 25%
- Peize	<0%
- Overige kernen	>50%

Deze percentages komen voort uit het kwalitatief woningbehoefte onderzoek. Een vraag die voor >50% neerdaalt in de overige kernen is zeer onwaarschijnlijk. Dit is in dit document anders opgenomen, met concentratie in Roden, en in mindere mate Norg en Peize. Zie het hoofdrapport.

Tynaarlo

Grootste marktopgaven	
- koop< € 300.000	20-25%
- koop € 300-400.000	ca. 20%
- koop > €400.000	ca. 10%
- koop appartementen	10-15%
- huur grondgebonden	ca. 10%
- huur grondgebonden senioren	ca. 10%
- huur appartementen senioren	ca. 15%

Verdeling van de marktvraag over kernen	Eigen behoefte
- Eelde-Paterswolde	15-20%
- Vries	15-20%
- Zuidlaren	50-60%
- Overige kernen: (maatwerk, kavels voor lokale behoefte)	elk 0-5%
- Eelderwolde	gericht op regionale markt

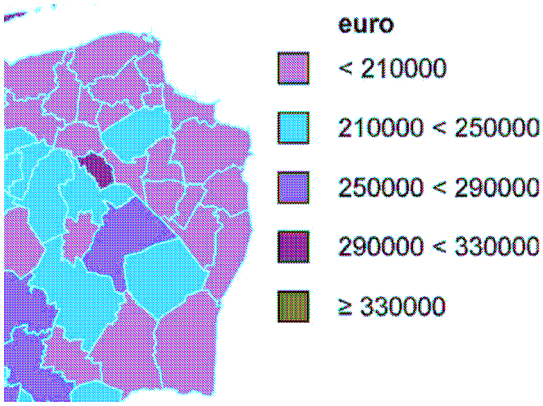
Bijlage 4: Waardeontwikkeling

Uit signalen van makelaars, corporaties en gemeenten blijkt dat de veengebieden binnen de regio Noord-Drenthe een kwetsbare marktpositie hebben. Cijfers ondersteunen dit. Genoemde oorzaken zijn bereikbaarheid van werk en voorzieningen, imago, landschappelijke elementen (waaronder geplande windmolens). De veengebieden bestaan uit:

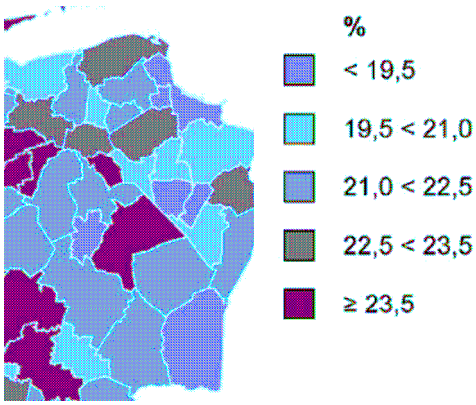
- De Smildes
- Het oosten van de regio, vallen in de gemeente Tynaarlo en vooral Aa en Hunze. Dit gebied maakt deel uit van een veel groter gebied met een kwetsbare marktpositie: heel Oost-Drenthe en Oost-Groningen.

De figuren hierna geven weer hoe de marktprijzen in de koopsector zich ontwikkelden per gemeente. Conclusies: Noord-Drenthe kent hogere verkoopprijzen dan in de Groningse buurgemeenten, met uitzondering van de stad Groningen. Wel kent Aa en Hunze een sterke daling ten opzichte van de piek in de markt.

Huidige gemiddeld prijsniveau, 2012



Prijsdaling sinds de top van de markt (ca. 2008)



Relevanter is de ontwikkeling op een lager schaalniveau. Daaruit valt in cijfers af te lezen dat de woningmarkt op de oostelijke veengronden in de regio een kwetsbare marktpositie hebben.

De figuur hierna geeft inzicht op de prijsniveaus op CBS-wijkniveau

Huidige prijsniveaus (WOZ 2011).

Legenda:

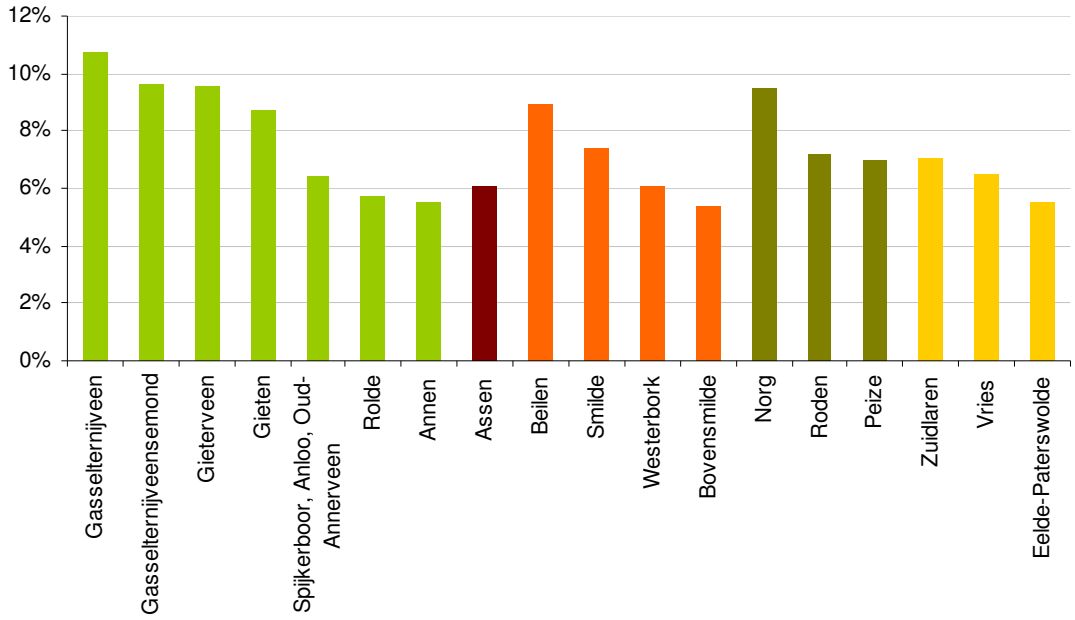
- <229.000
- 229-318.000
- 318-450.000
- >450.000

Bron: CBS

Door de oogharen kijkend zien we een lagere gemiddelde WOZ-waarde in Assen, Beilen, andere delen van Midden-Drenthe (de Smildes, landelijk gebied zuid) en de Veengebieden in Aa en Hunze. Beilen en Assen kennen een hoog aandeel sociale huurwoningen. In de overige gebieden is dit niet aan de orde en is sprake van een werkelijk lager prijsniveau, wat op een lagere martkdruk wijst.

De volgende tabel zoomt in op de koopmarkt, en presenteert het percentage te koop staande woningen als percentage van het totaal aantal woningen in het gebied.

Te koop staand aanbod (Fund, september 2012) versus het totaal aantal woningen



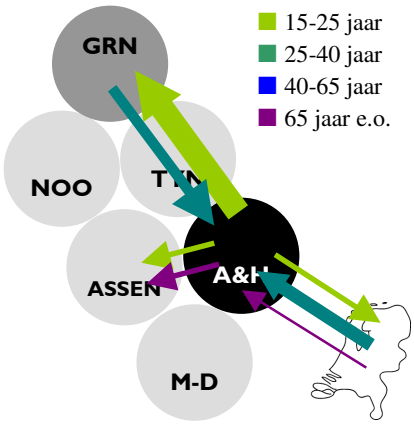
Uit de tabel blijkt duidelijk een verband tussen de oostelijke grens van de regio en een hoog aandeel te koop staande woningen. Daarbij vallen overigens ook Norg en in mindere mate Beilen op.

Bijlage 5: Migratiedata

Aa en Hunze 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	0
Waarvan saldo binnen Noord-Drenthe:	-225

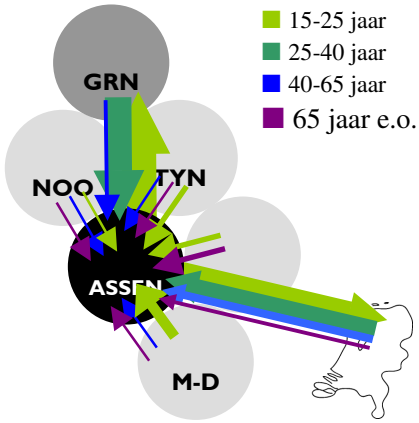
Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen;
- Instroom gezinnen met kinderen uit stad Groningen en andere regio's;
- Uitstroom 65-plussers (met name 85+) naar Assen, maar enige compensatie door instroom uit andere regio's



Assen 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	5.250
Waarvan saldo binnen Noord-Drenthe:	1.975

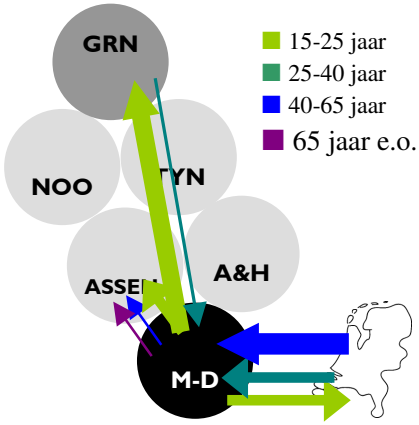
Belangrijkste stromen:
- 15-25 uitstroom naar Groningen en rest NL, maar ook instroom uit regiogemeenten;
- Veel instroom van gezinnen met kinderen uit stad Groningen en andere regio's
- Instroom uit regiogemeente vooral 40+



Midden-Drenthe 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	150
Waarvan saldo binnen Noord-Drenthe:	-625

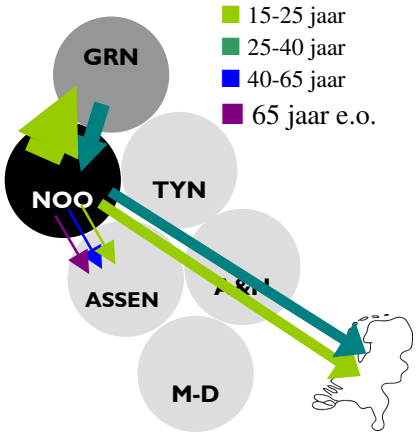
Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen
- Beperkte relatie met Assen en Groningen
- Instroom gezinnen met kinderen uit overige regio's in Nederland
- Uitstroom senioren naar Assen, compensatie door instroom uit overige regio's in Nederland



Noordenveld 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	-1.475
Saldo binnen Noord-Drenthe:	-575

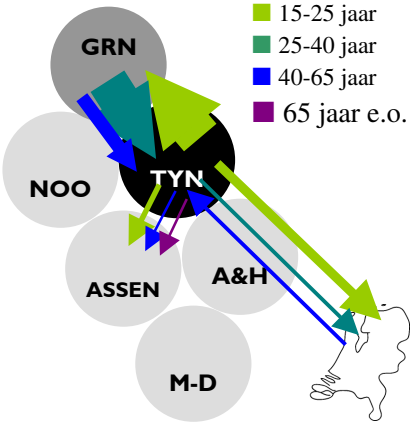
Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen
- Instroom gezinnen met kinderen uit stad Groningen, maar ook uitstroom naar overige regio's in Nederland
- Uitstroom 65-plussers (met name 85+) naar Assen en Tynaarlo



Tynaarlo 2001-2010

Totaal migratiesaldo:	550
Saldo binnen Noord-Drenthe:	-575

Belangrijkste stromen:
- 15-25 naar Groningen (studie) en naar Assen
- Zéér veel instroom gezinnen met kinderen uit stad Groningen (Eelderwolde), maar tegelijk enige uitstroom naar Assen en andere regio's in Nederland
- Lichte uitstroom senioren naar Assen.



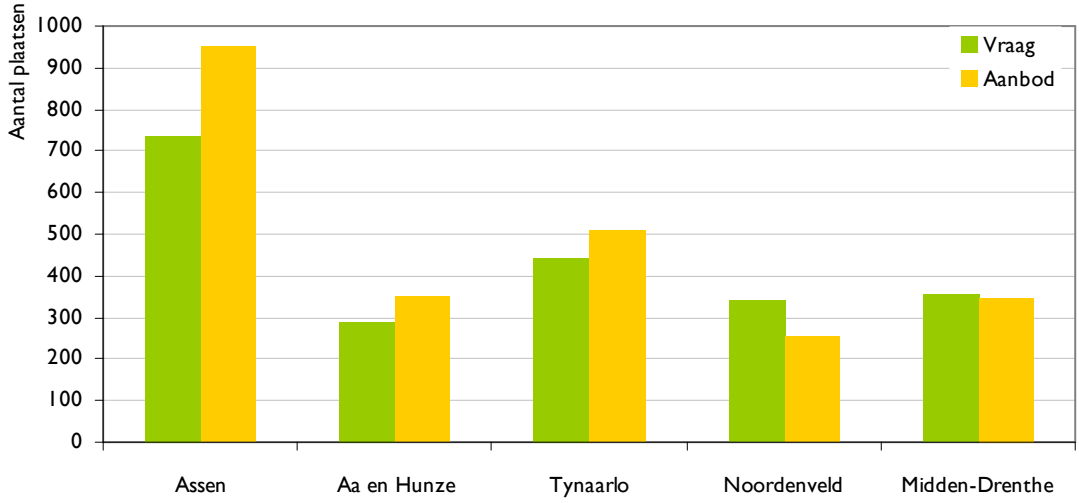
Uitgelicht: de stroom 65-plussers

Senioren zijn doorgaans honkvast en verhuizen niet snel uit buurt, plaats, laat staan gemeente. Des te opvallender is de (beperkte) stroom senioren vanuit Noordenveld, Tynaarlo, Midden-Drenthe en Aa en Hunze naar Assen. Twee hoofdredenen zijn denkbaar:
- Een gebrek aan passende zelfstandige woningen en bijpassende woonomgeving met voorzieningen voor 'vitale senioren'
- Een gebrek aan intramurale capaciteit.

De figuur hierna vergelijkt vraag en aanbod aan intramuraal wonen. Daarin valt op dat in elke gemeente het aanbod ruim aansluit bij de vraag. Alleen in Noordenveld is dit niet het geval, en we zien een opvallende stroom van Noordenveld naar (ook) Tynaarlo.

Een voorzichtige conclusie is dat de stroom senioren die kiest voor verhuizing buiten de gemeente óók vitale senioren moet betreffen. In kernen als Roden en Gieten, waar een ruim aanbod appartementen nabij voorzieningen gerealiseerd is, kan dit moeilijk een kwalitatieve oorzaak hebben. In iets kleinere voorzieningenkernen is dit mogelijk wel aan de orde.

Figuur: vraag en aanbod intramuraal wonen, 2012



Bron: CIZ, Kiesbeter.nl

Uitgelicht: regio-overschrijdende migratie

Per gemeente zien we de volgende belangrijke migratieverbanden die de regiogrens overschrijden, aanvullend op de migratieschema's hiervoor:

- Aa en Hunze: Verliest per saldo inwoners aan Stadskanaal, Veendam;
- Assen: Ontvangt uit Stadskanaal, Ooststellingwerf, Borger-Odoorn, Hoogeveen, Hoogezand-Sappemeer;
- Midden-Drenthe: Ontvangt uit Coevorden en Westerveld, verliest aan Hoogeveen;
- Noordenveld: Verliest aan Leek
- Tynaarlo: Ontvangt uit Haren, verliest licht aan Hoogezand-Sappemeer

Tabel: Migratiestromen naar richting, regio Noord-Drenthe en omliggende gemeenten

		Borger-Odoorn	Coevorden	Groningen	Haren	Hoogeveen	Hoogezand-Sappermeer	Leek	Ooststellingwerf	Stadskanaal	Veendam	Westerveld
Saldo 2007-2011												
Regio	Aa en Hunze	-16	0	-179	-1	11	-19	0	4	-40	-81	5
	Assen	67	0	-104	31	78	59	59	103	89	44	42
	Midden-Drenthe	-10	49	-216	23	-78	13	-16	7	-6	1	41
	Noordenveld	-13	8	-248	5	-3	-9	-69	-16	5	10	-12
	Tynaarlo	-7	14	849	96	6	-29	11	-11	7	2	5

Leeswijzer: Aa en Hunze verliest per saldo inwoners aan Groningen

Bron: CBS.

Aa en Hunze

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	0	5	-5	6	24	146	-29	-13	18	214	366	*30*
Saldo 15-25	0	**-195**	-5	-2	47	**-880**	-103	1	-3	**-353**	-1493	*-155*
Saldo 25-40	0	62	18	23	61	**361**	37	-5	-3	107	661	*164*
Saldo 40-65	0	-98	-20	7	76	87	95	10	1	**527**	685	*-35*
Saldo 65-85	0	**-135**	-5	-11	-4	14	-52	-24	-5	**81**	-141	*-155*
Saldo 85+	0	**-56**	0	2	-22	-2	-4	-11	3	**14**	-76	*-76*
Totaal	0	-417	-17	25	182	-274	-56	-42	11	590	2	*-227*

2000-2010	Binnengemeentelijk	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	2102	308	55	32	170	62	513	207	45	251	1643	*565*
Uitstroom 15-25	1435	426	45	36	141	1189	562	254	46	711	3410	*648*
Uitstroom 25-40	2768	469	64	42	233	289	773	356	63	525	2814	*808*
Uitstroom 40-65	2702	486	92	59	216	148	666	299	60	377	2403	*853*
Uitstroom 65-85	1304	235	24	25	96	31	225	103	15	107	861	*380*
Uitstroom 85+	336	88	6	4	46	7	33	24	3	24	235	*144*
Totaal	10647	2012	286	198	902	1726	2772	1243	232	1995	11366	*3398*

2000-2010	Binnengemeentelijk	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	2102	313	50	38	194	208	484	194	63	465	2009	*595*
Instroom 15-25	1435	231	40	34	188	309	459	255	43	358	1917	*493*
Instroom 25-40	2768	531	82	65	294	650	810	351	60	632	3475	*972*
Instroom 40-65	2702	388	72	66	292	235	761	309	61	904	3088	*818*
Instroom 65-85	1304	100	19	14	92	45	173	79	10	188	720	*225*
Instroom 85+	336	32	6	6	24	5	29	13	6	38	159	*68*
Totaal	10647	1595	269	223	1084	1452	2716	1201	243	2585	11368	*3171*

Assen

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	-5	0	20	37	19	325	146	41	52	618	1253	*71*
Saldo 15-25	**195**	0	**355**	**143**	**178**	**-1317**	422	125	125	**-739**	-513	*871*
Saldo 25-40	-62	0	10	67	67	**976**	370	68	39	**571**	2106	*82*
Saldo 40-65	98	0	**97**	**113**	**102**	**123**	379	20	90	**305**	1327	*410*
Saldo 65-85	**135**	0	**123**	**81**	**99**	53	133	97	43	**113**	877	*438*
Saldo 85+	**56**	0	19	**25**	**8**	8	27	13	15	0	171	*108*
Totaal	417	0	624	466	473	168	1477	364	364	868	5221	*1980*

2000-2010	Aa en Hunze	Binnengemeentelijk	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	313	9988	447	97	212	255	511	246	184	1001	3266	*1069*
Uitstroom 15-25	231	11017	449	136	226	2603	633	313	256	2441	7288	*1042*
Uitstroom 25-40	531	15528	847	262	385	1040	910	477	423	2381	7256	*2025*
Uitstroom 40-65	388	10430	541	167	302	433	555	342	211	1461	4400	*1398*
Uitstroom 65-85	100	3675	95	47	58	58	107	55	42	282	844	*300*
Uitstroom 85+	32	1001	38	13	36	19	33	18	6	83	278	*119*
Totaal	1595	51639	2417	722	1219	4408	2749	1451	1122	7649	23332	*5953*

2000-2010	Aa en Hunze	Binnengemeentelijk	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	308	9988	467	134	231	580	657	287	236	1619	4519	*1140*
Instroom 15-25	426	11017	804	279	404	1286	1055	438	381	1702	6775	*1913*
Instroom 25-40	469	15528	857	329	452	2016	1280	545	462	2952	9362	*2107*
Instroom 40-65	486	10430	638	280	404	556	934	362	301	1766	5727	*1808*
Instroom 65-85	235	3675	218	128	157	111	240	152	85	395	1721	*738*
Instroom 85+	88	1001	57	38	44	27	60	31	21	83	449	*227*
Totaal	2012	51639	3041	1188	1692	4576	4226	1815	1486	8517	28553	*7933*

Midden Drenthe

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	5	-20	0	-2	-5	33	1	1	-36	366	343	*-22*
Saldo 15-25	5	**-355**	0	-7	-3	**-660**	0	-62	-55	**-386**	-1523	*-360*
Saldo 25-40	-18	-10	0	11	-9	**123**	29	-14	31	**389**	532	*-26*
Saldo 40-65	20	**-97**	0	26	6	25	56	-15	-4	**802**	819	*-45*
Saldo 65-85	5	**-123**	0	-10	-9	0	8	20	5	78	-26	*-137*
Saldo 85+	0	-19	0	-1	-4	2	7	13	16	-3	11	*-24*
Totaal	17	-624	0	17	-24	-477	101	-57	-43	1246	156	*-614*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Binnengemeentelijk	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	50	467	3621	24	39	36	170	192	267	485	1730	*580*
Uitstroom 15-25	40	804	3326	29	28	966	127	222	404	1016	3636	*901*
Uitstroom 25-40	82	857	5319	49	70	196	219	319	467	904	3163	*1058*
Uitstroom 40-65	72	638	4145	31	55	76	162	261	397	704	2396	*796*
Uitstroom 65-85	19	218	2129	15	13	10	39	61	113	189	677	*265*
Uitstroom 85+	6	57	580	1	6	3	8	5	13	44	143	*70*
Totaal	269	3041	19120	149	211	1287	725	1060	1661	3342	11745	*3670*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Binnengemeentelijk	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	55	447	3621	22	34	69	171	193	231	851	2073	*558*
Instroom 15-25	45	449	3326	22	25	306	127	160	349	630	2113	*541*
Instroom 25-40	64	847	5319	60	61	319	248	305	498	1293	3695	*1032*
Instroom 40-65	92	541	4145	57	61	101	218	246	393	1506	3215	*751*
Instroom 65-85	24	95	2129	5	4	10	47	81	118	267	651	*128*
Instroom 85+	6	38	580	0	2	5	15	18	29	41	154	*46*
Totaal	286	2417	19120	166	187	810	826	1003	1618	4588	11901	*3056*

Noordenveld

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	-6	-37	2	0	-21	**310**	85	-19	-17	24	321	*-62*
Saldo 15-25	2	**-143**	7	0	-11	**-1389**	-2	4	-21	**-391**	-1944	*-145*
Saldo 25-40	-23	-67	-11	0	-1	**621**	**85**	-22	5	**-413**	174	*-102*
Saldo 40-65	-7	**-113**	-26	0	12	43	**95**	-4	4	-16	-12	*-134*
Saldo 65-85	11	**-81**	10	0	5	-1	59	3	2	41	49	*-55*
Saldo 85+	-2	**-25**	1	0	-46	1	-6	4	1	-2	-74	*-72*
Totaal	-25	-466	-17	0	-62	-415	316	-34	-26	-757	-1486	*-570*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Binnengemeentelijk	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	38	134	22	3088	130	142	550	75	46	524	1661	*324*
Uitstroom 15-25	34	279	22	2353	133	2070	598	54	60	1105	4355	*468*
Uitstroom 25-40	65	329	60	4283	195	756	952	102	74	1777	4310	*649*
Uitstroom 40-65	66	280	57	3497	174	467	767	86	71	1106	3074	*577*
Uitstroom 65-85	14	128	5	1666	87	103	195	23	10	158	723	*234*
Uitstroom 85+	6	38	0	439	68	22	53	2	4	35	228	*112*
Totaal	223	1188	166	15326	787	3560	3115	342	265	4705	14351	*2364*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Binnengemeentelijk	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	32	97	24	3088	109	452	635	56	29	548	1982	*262*
Instroom 15-25	36	136	29	2353	122	681	596	58	39	714	2411	*323*
Instroom 25-40	42	262	49	4283	194	1377	1037	80	79	1364	4484	*547*
Instroom 40-65	59	167	31	3497	186	510	862	82	75	1090	3062	*443*
Instroom 65-85	25	47	15	1666	92	102	254	26	12	199	772	*179*
Instroom 85+	4	13	1	439	22	23	47	6	5	33	154	*40*
Totaal	198	722	149	15326	725	3145	3431	308	239	3948	12865	*1794*

Tynaarlo

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Tynaarlo	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Saldo 0-15	-24	-19	5	21	0	691	72	13	-29	42	772	*-17*
Saldo 15-25	-47	**-178**	3	11	0	**-1650**	20	-8	-10	**-341**	-2200	*-211*
Saldo 25-40	-61	-67	9	1	0	**1513**	**146**	-21	-17	**-124**	1379	*-118*
Saldo 40-65	-76	**-102**	-6	-12	0	**466**	**152**	-14	-16	**111**	503	*-196*
Saldo 65-85	4	**-99**	9	-5	0	49	36	0	-4	-22	-32	*-91*
Saldo 85+	22	-8	4	46	0	20	40	2	4	-4	126	*64*
Totaal	-182	-473	24	62	0	1089	466	-28	-72	-338	548	*-569*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Binnengemeentelijk	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Uitstroom 0-15	194	231	34	109	2866	234	492	86	63	390	1833	*568*
Uitstroom 15-25	188	404	25	122	1993	2613	489	111	61	906	4919	*739*
Uitstroom 25-40	294	452	61	194	3290	1049	787	166	92	875	3970	*1001*
Uitstroom 40-65	292	404	61	186	3322	716	814	149	74	505	3201	*943*
Uitstroom 65-85	92	157	4	92	1643	147	239	17	17	109	874	*345*
Uitstroom 85+	24	44	2	22	608	35	56	7	1	34	225	*92*
Totaal	1084	1692	187	725	13722	4794	2877	536	308	2819	15022	*3688*

2000-2010	Aa en Hunze	Assen	Midden-drenthe	Noordenveld	Binnengemeentelijk	Stad Groningen	Provincie Groningen	Zuid Oost Drenthe	Zuid West Drenthe	Overig NL	Totaal NL	*Regiototaal*
Instroom 0-15	170	212	39	130	2866	925	564	99	34	432	2605	*551*
Instroom 15-25	141	226	28	133	1993	963	509	103	51	565	2719	*528*
Instroom 25-40	233	385	70	195	3290	2562	933	145	75	751	5349	*883*
Instroom 40-65	216	302	55	174	3322	1182	966	135	58	616	3704	*747*
Instroom 65-85	96	58	13	87	1643	196	275	17	13	87	842	*254*
Instroom 85+	46	36	6	68	608	55	96	9	5	30	351	*156*
Totaal	902	1219	211	787	13722	5883	3343	508	236	2481	15570	*3119*