

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Openbaarheid
Zaaknummer
Datum voorstel

Actualisatie Woonvisie

Openbaar
2025-005123
11 november 2025

Beslispunten

1. De actualisatie van de Woonvisie Westerveld 2026 - 2030 vast te stellen.

Kosten, baten en dekking

De woningbouwopgave bestaat uit het realiseren van de planvorming van 1.000 nieuwe woningen tot en met 2030. Deze opgave kan niet met de bestaande personeelscapaciteit worden uitgevoerd. Hierbij is het nodig (net zoals voorgaande jaren) de capaciteit uit te breiden met een programmamanager, een projectleider en een projectondersteuner door voor deze functies personeel in te huren. De afgelopen jaren zijn de extra inhuurkosten gedekt uit de bestemmingsreserve woningbouw.

Voor personeel (programmamanager, senior projectleider en ondersteuning) wordt het budget geraamd op € 265.000,- per jaar. Mogelijk wordt dit bedrag lager omdat we voor personele inzet een provinciale subsidie van maximaal € 25.000,- per jaar kunnen aanvragen (looptijd tot en met 2027). De gevraagde financiering wordt meegenomen in de Kadernota 2027.

Inleiding

De termijn van de huidige Woonvisie loopt eind 2025 af. Uw raad heeft daarom op 15 april 2025 ingestemd met de startnotitie actualisatie Woonvisie. Daarna heeft ons college de opdracht verleend om een woningmarktonderzoek specifiek voor de gemeente Westerveld op te starten, zijn er gesprekken geweest met externe partijen zoals woningstichting Actium, huurdersvereniging MEVM en makelaars en is intern bij de beleidsafdelingen informatie opgehaald. Op 23 juni jl. is een participatie avond over het thema Wonen gehouden, waarbij naast de bekende stakeholders ook leden van dorpsbelangen en raadsleden hun inbreng hebben geleverd. Recent is een woningmarktonderzoek opgeleverd en is advies gevraagd aan Actium, MEVM en de Provincie. Met alle informatie is voorliggende actualisatie van de Woonvisie opgesteld.

Beoogd effect

- Een vastgestelde Woonvisie die zal gelden voor de periode 2026 tot en met 2030.
- Een kader voor het opstellen van een Uitvoeringsprogramma Woonvisie voor 2026 - 2030.

Argumenten

1. Beleidslijnen en samenvatting keuzes

In de Woonvisie zijn - aan de hand van een recent uitgevoerd woningmarktonderzoek (Stecgroep, 2025), maatschappelijke ontwikkelingen en de aangeleverde interne en externe informatie - beleidskeuzes voorgesteld op het gebied van Wonen.

De Visie is onderverdeeld in 5 beleidslijnen:

1. *Woningbouwopgave*

Realisatie van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen, verspreid over de regio's en dorpen.

2. *Betaalbaar bouwen en wonen*

Vergroten van het aanbod betaalbare koop- en huurwoningen, met speciale aandacht voor starters en senioren.

3. *Een thuis voor iedereen*

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen, zoals ouderen, statushouders, arbeidsmigranten en mensen met een zorgvraag.

4. *Verduurzaming gebouwde omgeving*

Verduurzamen van bestaande woningen en realiseren van energiezuinige nieuwbouw, met aandacht voor circulariteit en klimaatadaptatie.

5. *Wonen, Welzijn en Zorg*

Versterken van de verbinding tussen wonen en zorg, met focus op levensloopgeschikte woningen en vitale dorpen.

Samengevat zijn dit de hoofdpunten uit de Woonvisie:

- ✓ De bevolking van Westerveld neemt naar verwachting in 10 jaar tijd toe met ongeveer 1.000 extra huishoudens, waarbij de groep van 75-plussers het grootste aandeel in deze toename heeft;
- ✓ De woningbouwopgave bestaat uit het realiseren van de planvorming van 1.000 woningen tot en met 2030;
- ✓ We streven naar een overplanning van 130% van bovengenoemde opgave en we zoeken naar nieuwe bouwlocaties om in de toekomst ook grotere aantallen woningen te kunnen realiseren;
- ✓ We bouwen met name woningen in grotere dorpen, waarbij de grote uitbreiding met name in de vier voorzieningendorpen zullen landen;
- ✓ We houden vast aan de norm om 20% van de nieuwe woningen als sociale huur woningen te bouwen;
- ✓ We zetten in op een hoger percentage aan betaalbare koop per woningbouwproject. De nieuwe verdeling wordt nu 20% sociaal, 50% betaalbaar, 30% vrije sector (dit was 20%- 40%- 40%).
- ✓ We zetten in op de planvorming van 200 nieuwe sociale huurwoningen;
- ✓ We onderzoeken de instelling van een vereveningsfonds sociale woningbouw;
- ✓ We stimuleren de bouw van meer nultredenwoningen;
- ✓ We stimuleren het zorggeschikt maken en verduurzamen van bestaande woningen;
- ✓ We sluiten aan bij de beleidskeuzes uit de in 2024 vastgestelde Visie op Wonen, Welzijn en Zorg;
- ✓ We stellen op korte termijn een huisvestingsverordening en een urgentieverordening voor aandachtsgroepen vast;
- ✓ We doen behoefteonderzoek naar woonwagendplaatsen en onderzoeken hiervoor mogelijke locaties;
- ✓ We stellen een nieuw afwegingskader Woningbouw vast;

2. *Uitvoeringsprogramma Woonvisie*

Bij de opzet van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie zal ons college de acties en maatregelen uitwerken die per beleidslijn in de Woonvisie zijn opgenomen.

Het Uitvoeringsprogramma stellen we in Q2 van 2026 vast.

Kanttelingen en opmerkingen

1. In het concept Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is opgenomen dat in de Omgevingswet een verplichting komt voor het Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Op dit moment is nog onduidelijk wanneer en met welke inhoud de Wvrv zal worden vastgesteld en wat daarvan de gevolgen voor de gemeente zijn. Als bovengenoemde wet in werking zal treden (mogelijk op 1 januari 2026) is de verwachting dat ons college een nog nader te bepalen termijn krijgt om op basis van een vastgestelde Woonvisie een Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen.
2. In voorliggende Woonvisie hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met de inhoud van bovengenoemde conceptwet. In het wetsvoorstel is nu een verplicht te bouwen percentage van 30% sociale huurwoningen per woningbouwproject opgenomen. Hierbij is de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van dit percentage, waarbij afstemming met omliggende Drentse gemeenten en instemming van de provincie noodzakelijk is. In de voorliggende Woonvisie gaan wij uit van een percentage van 20%. Het is nog niet duidelijk of we dit percentage kunnen blijven aanhouden. Het risico bestaat dat we door nieuwe landelijke wetgeving toch 30% sociale huurwoningen als norm moeten gaan hanteren.

3. De percentages voor sociale huur en betaalbaar bouwen zijn leidend bij elk nieuw woningbouwinitiatief en worden vastgelegd in een grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. In uitzonderingsgevallen blijft maatwerk mogelijk.
4. Omdat het om een actualisatie van beleid gaat is gekozen om een 'light' participatietraject te volgen, waarbij we vooral stakeholders hebben betrokken middels een thema-avond in juni en een korte inspraaktermijn op een ontwerp Woonvisie. Een risico kan zijn dat de reactietijd voor sommige stakeholders te kort is geweest en dat zij en inwoners onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van het ontwerpbeleid. Mogelijk leidt dit tot insprekers bij de behandeling van de Woonvisie in de gemeenteraad.

Communicatie

- Na vaststelling zal de Woonvisie op de gemeentelijke website en sociale media worden gepubliceerd.
- In Q2 van 2026 zal ons college een Uitvoeringsprogramma Woonvisie vaststellen.

Inwonersparticipatie

Inwonersparticipatie is niet van toepassing. We betrekken inwoners en stakeholders bij het opstellen van een Uitvoeringsprogramma Woonvisie.

Bijlage(n)

- Woonvisie Westerveld 2026 - 2030
- Aparte bijlage 1 bij Woonvisie: Woningmarktonderzoek Westerveld, Stec groep 2025

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Actualisatie Woonvisie
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2025-005123
Datum voorstel college	11 november 2025

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. De actualisatie van de Woonvisie Westerveld 2026 - 2030 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra