

COMPANEN

Woon(zorg)visie: Concept – 2.1
Goed en gezond wonen in een fijne buurt



Gemeente
Hoogeveen



Inhoudsopgave

Inleiding	p.3	
		Het verhaal van Hoogeveen
		p.5
Visie op de uitvoering	p.9	
		Thema 1:
		Voldoende woningen in Hoogeveen
		p.11
Thema 2:	p.13	
Een passende woning voor iedereen		
		Thema 3:
		Wonen met een zorg of
		ondersteuningsvraag
		p.18
Thema 4:	p.24	
Duurzaam en toekomstbestendig wonen		
in veerkrachtige wijken		
		Bijlagen
		p. 28

Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woon(zorg)visie voor de gemeente Hoogeveen. Sinds het vaststellen van de vorige visie in 2017 is er veel veranderd. De vraag naar woningen is sterker gestegen dan verwacht met als gevolg dat woningen schaarser en duurder zijn geworden. Ook zijn er de afgelopen jaren nieuwe opgaven bijgekomen. De vergrijzing zet door, mensen die uitstromen uit de jeugdzorg en zorginstellingen moeten weer zelfstandig gaan wonen en we zien een toename van de taakstelling voor statushouders. Tegelijkertijd neemt ook de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten toe wat druk zet op bestaande wijken waar opkoop en verkamering plaatsvindt. Tot slot laat recent onderzoek van de gemeente zien dat er al langere tijd een behoefte is naar extra standplaatsen voor woonwagenebewoners.

De druk op de woningmarkt neemt dus van alle kanten toe en wordt verder versterkt door de snelle groei van de regio Zwolle. Dit heeft effect op Hoogeveen, mede vanwege de gunstige ligging (OV en snelwegen) en de variëteit aan woonmilieus in een groene omgeving die de gemeente biedt. Ook ligt er een aanbod aan het Rijk om 220.000 extra woningen te bouwen vanuit de noordelijke provincies (Drenthe, Groningen Friesland) en Flevoland (het Deltaplan van het Noorden). Deze ontwikkelingen vragen om keuzes van ons als gemeente: op welke vragen willen we inspelen? Hoe kunnen we deze ontwikkelingen aangrijpen om ons als woongemeente te profileren? Voor wie willen we gaan bouwen de komende jaren en welke nieuwe inwoners willen we aantrekken? Daarnaast wonen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig thuis. Dit vraagt een adaptief woningaanbod, (ontmoetings) voorzieningen en een passend zorgaanbod in de bestaande wijken. Ook zien we de eerste gevolgen van klimaatverandering en drukt de gestegen gasprijs als gevolg van de oorlog in Oekraïne ons met de neus op de feiten. We moeten onze woningen verduurzamen en de woonomgeving aanpassen op klimaatverandering. Het antwoord op deze vragen hebben we uitgewerkt in deze visie. Dit hebben we gedaan in de vorm van een woon(zorg)visie omdat de beweging naar het langer en weer zelfstandig thuis wonen een koppeling vraagt van het sociale en fysieke domein. Dit geldt overigens niet alleen voor de gemeente als organisatie, maar ook voor partners die betrokken zijn bij de uitwerking.

De woon(zorg)visie levert zo de bouwstenen voor prestatieafspraken. Niet alleen met corporaties maar ook met zorgorganisaties. Tot slot speelt er veel bij de rijksoverheid op het gebied van wonen. Middels de Nationale Woon- en Bouwagenda gaat de rijksoverheid een grotere rol spelen op de woningmarkt. Er gaat strakker gestuurd worden op aantallen en prijssegmenten. Ook komen er nieuwe instrumenten waar we als gemeente gebruik van kunnen maken. Al deze ontwikkelingen vragen om een geactualiseerde woon(zorg)visie die past bij dit tijdsgewricht en die inspeelt op de recentste ontwikkelingen.



Leeswijzer

Hoe te navigeren

De woon(zorg)visie is een digitaal en interactief document. U kunt hierin navigeren als door een website. Met het menu aan de bovenkant [PM] kunt u snel heen en weer bewegen door de inhoudsopgave.

U kunt er ook voor kiezen door de PDF scrollen als dat makkelijker werkt

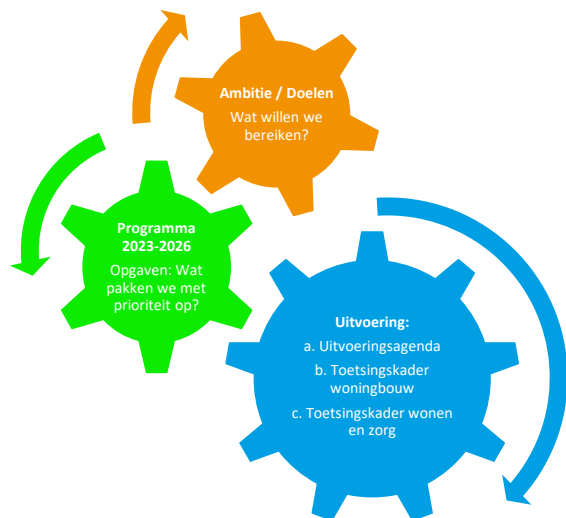
Van visie naar concrete acties

De woon(zorg)visie geeft uitwerking aan de richting die is ingeslagen met de Toekomstvisie en zet enkele prioriteiten uit het coalitieakkoord 2022-2026 om in richting en beleid. De woon(zorg)visie bevat dus een deel 'visievorming'. Dit hebben we uitgewerkt in ambities en opgaven ten aanzien van wonen (en zorg) aan de hand van de volgende thema's:

- Thema 1: Voldoende woningen in Hoogeveen
- Thema 2: Een passende woning voor iedereen
- Thema 3: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag
- Thema 4: Duurzaam en toekomstbestending wonen in veerkrachtige wijken

De woon(zorg)visie is daarnaast vooral actiegericht en geeft invulling aan de concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2026, en een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt een uitvoeringsprogramma gekoppeld (zie figuur 1).

Figuur 1: Van ambities naar uitvoering



Totstandkomingsproces

De gemeente hecht belang aan een gedegen en gedragen proces bij het opstellen van de woon(zorg)visie. Dit hebben we gedaan in de volgende vijf stappen:

Figuur 2: Totstandkomingsproces



De woon(zorg)visie is kernachtig uitgewerkt. Voor verdere verdieping en gedetailleerdere beschrijvingen van de opgaven verwijzen we u naar de bijlagen waar u de analysenotitie, de resultaten van de enquête en de dorpen en wijken scan kunt vinden.

Het verhaal van Hoogeveen

De gemeente Hoogeveen wil een goede woongemeente zijn waar iedereen een thuis kan vinden en betaalbaar kan wonen. In Hoogeveen bieden stad en dorpen een divers aanbod aan woningen en woonomgevingen. Veel mensen hebben daardoor een prettige woonplek kunnen vinden.

Toch staat de woonkwaliteit vanuit diverse uitdagingen onder druk. Dit zijn uitdagingen waar we gezamenlijk mee aan de slag moeten: gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, projectontwikkelaars, maatschappelijke organisaties en inwoners. Tijdens het opstellen van de woon(zorg)visie is dan ook de tijd genomen om al deze groepen te betrekken en op te halen wat er speelt in alle kernen. Er is een enquête gehouden onder bewoners die meer dan 300 keer is ingevuld. De resultaten vatten we hier samen. Voor een overzicht van de gevoerde gesprekken en de enquête resultaten verwijzen we u naar bijlagen 3 en 4

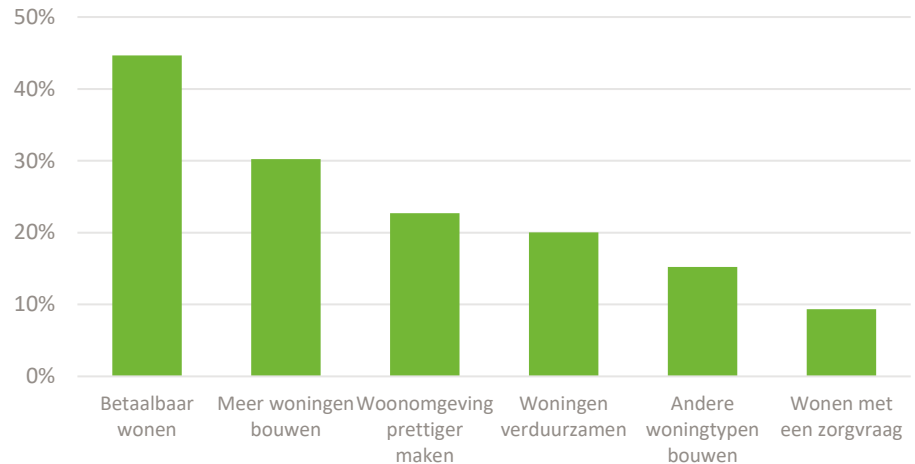
Meer (betaalbare) woningen nodig

De woningprijzen zijn de afgelopen tijd enorm gestegen. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang. Juist voor mensen met een smallere beurs is het moeilijk om een woning te vinden. Voor een deel komt dat door schaarste: er zijn te weinig woningen voor het aantal woningzoekenden. Zeker omdat de bevolking van Hoogeveen de komende jaren doorgroeit als gevolg van de verstedelijkingsdruk vanuit de Regio Zwolle. Maar ook de woningen die wél beschikbaar komen zijn voor een deel van de bevolking niet te betalen. ‘Betaalbaar wonen’ en ‘meer woningen bouwen’ werden dan ook door veel inwoners als prioriteiten meegegeven in de inwonerpeiling die we in het voorjaar van 2022 hielden.

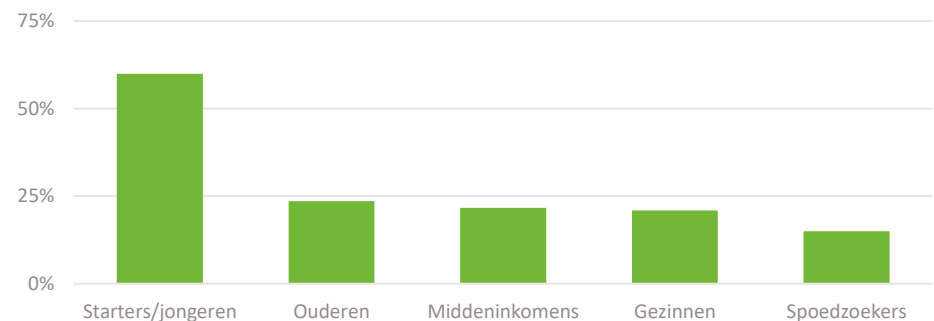
Kansen voor starters

Het gebrek aan betaalbare woningen is vooral voor mensen die op dit moment geen (betaalbare) woning hebben een probleem. Dat zijn veelal jongeren die hun eerste woning zoeken, maar ook mensen die door noodsituaties snel woonruimte nodig hebben. Onderzoek laat zien dat met name betaalbare koopwoningen er wel zijn in de voorraad, maar dat ze niet vrijkomen door gebrek aan doorstroom. Ook zien we dat starters die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, vaak niet genoeg wachttijd hebben opgebouwd om er één te kunnen krijgen of dat het gebrek aan overwaarde in een eigen huis starters belemmert om een betaalbare koopwoning in het eigen dorp of kern te vinden. Zij raken zo achterop of moeten verhuizen.

Figuur 3: Inwonerpeiling: wat moet extra aandacht krijgen op het gebied van wonen?



Figuur 4: Inwonerpeiling: welke doelgroepen verdienen de meeste aandacht?



Het verhaal van Hoogeveen

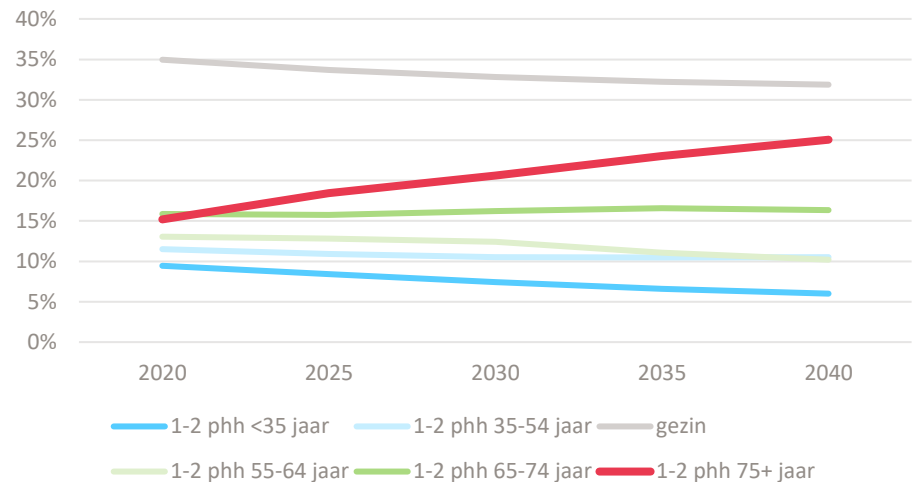
Groeiende vraag naar zorg en ondersteuning

Het aantal ouderen in de gemeente Hoogeveen groeit. Dusdanig, dat ook het aandeel ouderen op de totale bevolking sterk toeneemt. In 2020 was ongeveer 15% van de huishoudens in Hoogeveen 75 jaar of ouder. Naar verwachting is dit in 2030 meer dan 20%, en in 2040 een kwart van de bevolking. Hoewel veel ouderen gelukkig steeds langer gezond en zelfstandig blijven, neemt door de vergrijzing de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Het is bijvoorbeeld de verwachting dat het aantal inwoners met dementie in Hoogeveen de komende 20 jaar zal verdubbelen van ongeveer 1.000 nu, naar 2.000 in 2040. Daarnaast verandert het zorglandschap. Niet alleen ouderen en mensen met dementie, maar ook mensen met een andere zorgvraag (denk aan de GGZ, gehandicaptenzorg, etc.) wonen steeds vaker zelfstandig thuis. Dit betekent dat er voldoende geschikte woningen voor deze doelgroepen nodig zijn. Maar ook een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting en in het geval van verhuizing een goede landing in de buurt. Alhoewel mensen zelfstandig wonen blijft er vraag naar voldoende zorg en begeleiding. Hoe we dit invullen is een vraagstuk dat met deze ontwikkelingen gepaard gaan.

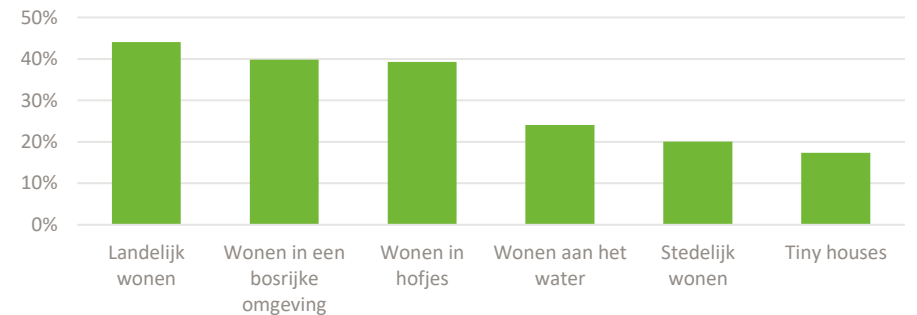
Diverse bevolking, divers woningaanbod

De bevolkingssamenstelling van Hoogeveen verandert en dit heeft effect op de woonvraag. De vergrijzing (zie boven) zorgt voor een grotere vraag naar gelijkvloerse woningen. Er zijn steeds meer kleinere huishoudens die om een passend woonproduct vragen. Vanuit lokale bedrijven groeit de vraag naar arbeidsmigranten. Zij hebben vaak een tijdelijke woonvraag. Daarnaast zijn er verschillende groepen in de samenleving die op een andere manier willen wonen dan nu gangbaar is. Al die verschillende woonvragen vragen om meer diversiteit in het woningaanbod. Woonvormen die nu nog niet in de stad en dorpen bestaan, maar die wellicht een antwoord kunnen vormen op de woonbehoefte van morgen. Daarbij speelt ook mee dat nieuwe woonvormen en woonomgevingen wellicht kansen biedt om nieuwe gezinnen die wel in Hoogeveen werken maar nog niet wonen aan ons te binden. De inwoners van Hoogeveen hebben in de online peiling die we hielden kunnen aangeven welk type nieuwe woonomgeving hen aan zou spreken. Daarbij komen landelijk en groen wonen sterk naar voren. Kernkwaliteiten die ook in verschillende sessies met stakeholders werden opgemerkt. Daarnaast is er een vraag naar wonen in hofjes (met meer sociale samenhang en bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin). Dit wordt als een aantrekkelijk alternatief gezien voor een gezinswoning.

Figuur 5: Het aandeel ouderen in de Hoogeveense bevolking neemt toe



Figuur 6: Inwonerpeiling: welke nieuwe typen woongebieden spreken u aan?

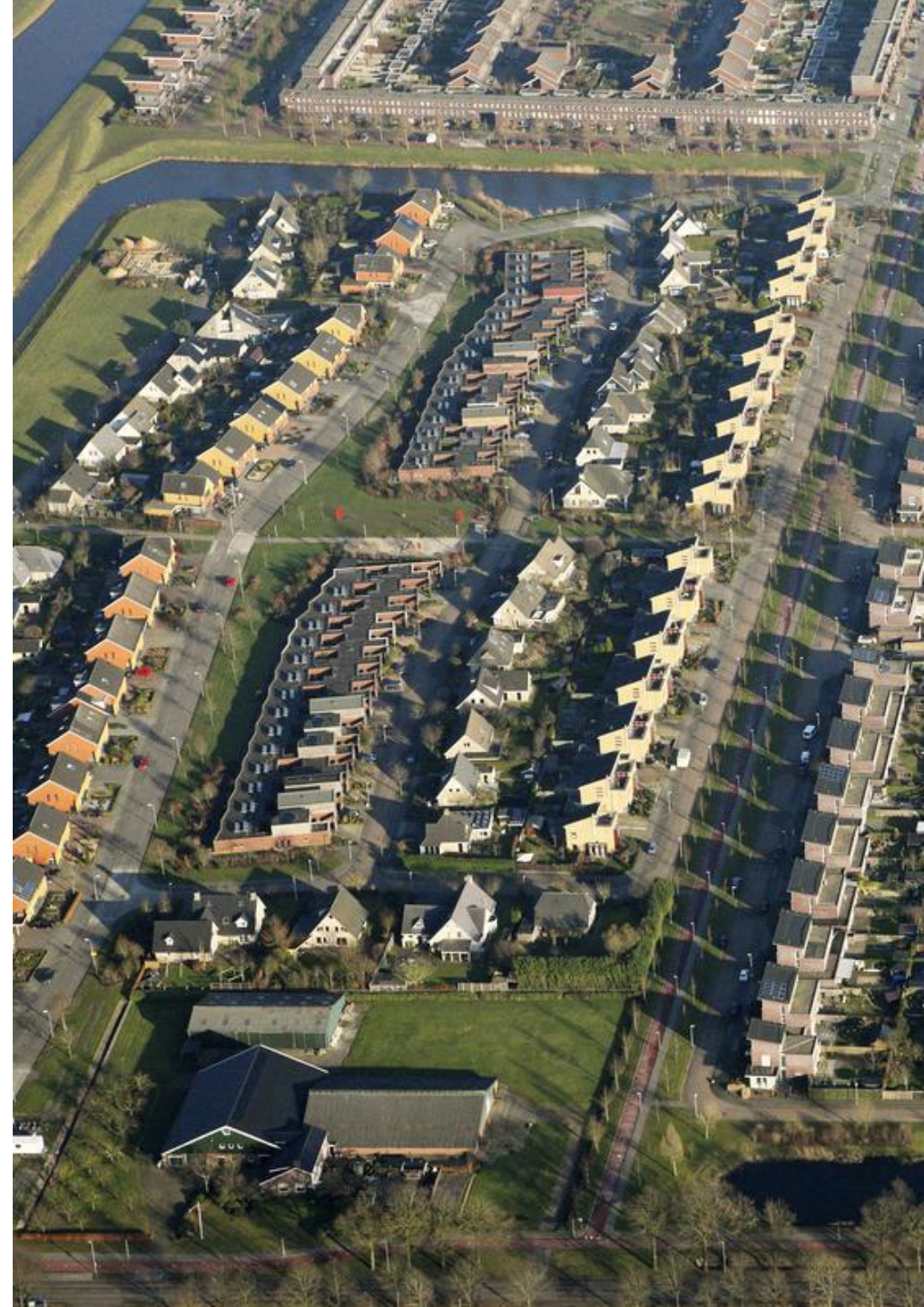


Het verhaal van Hoogeveen

Een toekomstbestendige woonomgeving creëren

De opgave om woningen toe te voegen kan niet los worden gezien van de opgave om de woonomgeving toegankelijker, groener te maken evenals deze aan te passen op ontwikkelingen zoals klimaatverandering. Dat geldt ook voor bestaande woningen en buurten. De kwaliteit van wonen is in de dorpen en grote delen van de stad goed. Met het verder verhogen van de kwaliteit van wonen, kan een toekomstbestendige woonomgeving in heel Hoogeveen gecreëerd worden:

- **Leefbare dorpen en buurten voor iedereen:** zorg- en welzijnspartijen in Hoogeveen spreken graag van “inclusieve dorpen en buurten”: buurten waar iedereen op een prettige manier kan wonen. Ongeacht leeftijd, achtergrond, inkomen, enzovoorts. Om iedereen prettig te kunnen laten wonen, is soms aanpassing van de woningvoorraad nodig. Bijvoorbeeld door bestaande woningen aan te passen, of toegankelijke woningen te bouwen. Waar veel verschillende doelgroepen door elkaar wonen, kan ook spanning ontstaan. Bijvoorbeeld door andere leefstijlen, of doordat er veel mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag bij elkaar wonen. Daarom is aandacht voor een goede mix van vraagkracht en draagkracht in buurten en dorpen van belang.
- **Verduurzaming bestaande woningen:** we gaan in heel Nederland, dus ook in Hoogeveen van het aardgas af. Het is een grote opgave om woningen zo aan te passen, dat dit op een goede manier kan. Die opgave is met de gestegen gas- en elektriciteitskosten als gevolg van de oorlog in Oekraïne nog eens in belang toegenomen. Met zuinigere woningen kunnen onze inwoners enorm besparen op de energierekening en gaan we energiearmoede tegen.
- **Duurzame, gezonde en veilige woonomgeving:** meer woningen bouwen kost ruimte maar het biedt ook kansen om te werken met duurzame en circulaire materialen. Daarnaast creëert het mogelijkheden om groen toe te voegen in de woonomgeving wat bijdraagt aan een gezondere buurt.- Speciale aandacht vraagt het aanpassen van de woonomgeving aan een veranderend klimaat. Denk aan meer plekken waar water kan worden opgeslagen en afgevoerd maar ook aan het toevoegen van meer groen en bomen. Dat voorkomt risico op wateroverlast, droogte evenals hittestress en biedt kansen om te werken aan het stimuleren van de biodiversiteit door ruimte te geven aan een scala van inheemse soorten die op verschillende momenten bloeien. Dit kan goed gecombineerd worden met het toegankelijker maken van de woonomgeving vanuit een positieve gezondheidsbenadering door het inrichten van ontmoetings- en rustplekken rondom schaduw. Bij woningbouw is het iedere keer afwegen hoe ook dit soort waarden een plek kunnen krijgen. Bij eventuele uitleglocaties én in bestaande buurten en dorpen.

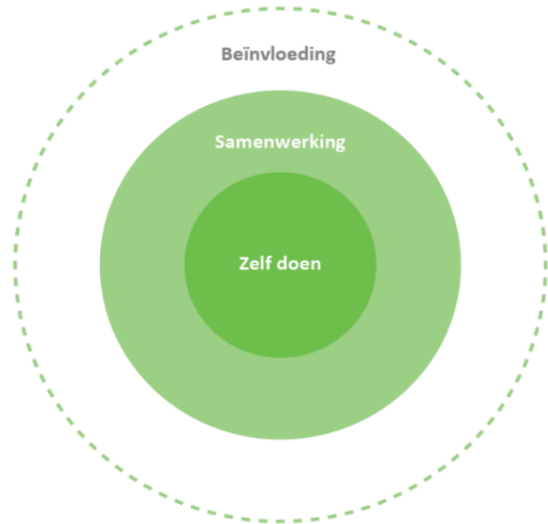


Het verhaal van Hoogeveen

De rol van de gemeente

Bij de uitwerking van het woonbeleid werkt de gemeente samen met inwoners, corporaties, zorg- en welzijnspartijen evenals bouwbedrijven en ontwikkelaars. Zij zijn primair de investeerders in een goed woon(zorg)klimaat. De gemeente faciliteert waar nodig. Ook vormt de woon(zorg)visie de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken. We sturen via toetsing van woningbouwplannen op het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Vanuit een regisserende rol richten we ons daarbij op die thema's en opgaven waar we als gemeente zelf invloed op kunnen uitoefenen. We onderscheiden de invloed van de gemeente op drie niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden? Op al deze niveaus speelt de gemeente een rol. Dit hebben we verbeeld in de onderstaande afbeelding. De uitvoeringsprogramma's richtten we dan ook op basis van de indeling in deze cirkel in.

Figuur 7: Cirkels van invloed



Visie op de uitvoering

De woonzorgvisie geeft aan ‘wat’ wij als gemeente in samenwerking met onze partners en bewoners willen gaan doen. Voor de uitwerking van onze ambities en om onze gestelde doelstellingen te behalen, is een planmatige en gezamenlijke werkwijze nodig. Het gaat hierbij om acties op het gebied van wonen, maar ook van duurzaamheid, klimaatadaptatie, samenleven, welzijn, gezondheid en zorg. De woon(zorg)visie overlapt dan ook met verschillende domeinen die actief met elkaar moeten samenwerken om de gestelde doelen en ambities te halen. Dit vraagt een domeinoverstijgende aanpak van het fysiek domein, het sociaal domein en duurzaamheid; evenals samenwerking met partners en inwoners:

- Welk domein is bij welke vraagstukken leidend en wie ondersteunt?
- Wat zijn de principes die we hanteren bij het uitvoeren van de acties?
- Hoe beheersen we de risico's rond de uitvoering van deze visie?

Resultaat afhankelijk van veel factoren

Net als de woon(zorg)visie zelf, worden de uitvoeringsprogramma's gekenmerkt door een hoog ambitieniveau. Dat is ook nodig, want de opgaven voor de komende jaren zijn groot. Voor veel maatregelen staan we als gemeente zelf aan de lat of nemen we het initiatief. Bijvoorbeeld omdat we de trekker zijn van een uit te voeren actie of omdat we een (grote) rol hebben in de realisatie. Zeker als het gaat om een relatief kleine actie waar we als gemeente zelf in kunnen sturen, kunnen we ook snel resultaat zien, denk aan het invoeren van beleidskaders of ondersteuning van doelgroepen op de woningmarkt. Maar in de uitvoeringsprogramma's staan ook diverse complexe maatregelen waarbij veel externe factoren van invloed zijn. Als gemeente hebben we hier soms weinig of geen invloed op. Denk alleen al aan de oorlog in Oekraïne en een sterke inflatie die het leven fors duurder maken. In de supermarkt maar ook achter de voordeur. Het verwarmen van woningen is voor steeds meer bewoners moeilijk te betalen. Dit heeft invloed op de koopkracht, maar ook op de bouwkosten. Hoe ontwikkelt de rentestand zich de komende tijd? Wat gebeurt er met de koopkrachtontwikkeling? Welke regelgeving wordt er vanuit het Rijk voorgeschreven? Tot slot vraagt woningbouw om ruimte. Die is schaars en staat op gespannen voet met andere prioriteiten (parkeren, mobiliteit, groen, spelen en recreatie). Afwegingen in het ruimtegebruik kunnen de mogelijkheden voor woningbouw onder druk zetten. Veel is hier onzeker. Het is daardoor goed mogelijk dat deze ontwikkelingen het volledig uitvoeren van deze visie bemoeilijkt. De belangrijkste van deze factoren hebben we hiernaast weergegeven samen met de verwachte impact.

Factoren	Impact op uitvoering
Economie (rentestand, inflatie, koopkracht etc.)	Zeer groot
Voldoende locaties voor woningbouw	Zeer groot
Capaciteit gemeente (gekwalificeerd personeel en financieel)	groot
Capaciteit bouwende partijen (grondstoffen, personeel)	Groot
Uitvoering verstedelijkingsstrategie Zwolle en samenhangende mobiliteitsinvesteringen	Groot
Regelgeving vanuit het Rijk (Stikstof, Omgevingswet etc.)	Middel tot groot

Uitvoeringsprincipes

Alhoewel we op deze ontwikkelingen geen directe controle hebben, kunnen we wel aangeven hoe we handelen. Zo houden we onze doelen in het vizier. We vatten dit samen in uitvoeringsprincipes. Met uitvoeringsprincipes bedoelen we: Welke zaken spreken we af om de uitvoering van deze visie te borgen. Hierin onderscheiden we de volgende onderwerpen:

- Gemeentelijke organisatie
- Samenwerking
- Financiën
- Prioritering van de opgaven

Gemeentelijke organisatie

- De primaire verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het beleid in deze visie ligt bij verschillende domeinen (zie tabel):

Uitvoeringsaspect	Primair verantwoordelijk
Gebiedsontwikkeling	Ruimtelijke ordening projectleiders
Borgen van het kwalitatief woningbouwprogramma	Wonen
Wonen en zorg: Fysieke component (woningen)	Wonen
Wonen en zorg: Zorginfrastructuur en welzijn	Sociaal domein
Huisvesting bijzondere doelgroepen (arbeidsmigranten etc.)	Wonen
Klimaatadaptief en toekomstbestendig bouwen	Duurzaamheid
Aanpak bestaande voorraad: energie	Duurzaamheid
Aanpak bestaande voorraad: diversiteit en verbetering	Wonen
Aanpak bestaande voorraad: leefomgeving/gezondheid	Sociaal domein
Aanpak sociale leefbaarheid	Sociale wijkteams

Visie op de uitvoering

Gemeentelijke organisatie (vervolg)

Principe	Thema			
	1	2	3	4
1. Bij al de uitvoeringsaspecten uit deze visie (zie tabel op pagina 9) is wonen betrokken, ook waar het niet primair verantwoordelijk is.				
2. Bij personele inzet en het beschikbaar komen van nieuwe locaties (mits passend binnen de ruimtelijke structuur), heeft wonen prioriteit. Onvoldoende personele capaciteit wordt gecompenseerd door extra budget voor menskracht. Hierbij kijken we eerst naar de toewijzing van capaciteit binnen de gemeente voordat nieuw personeel geworven wordt.				
3. De volkshuisvestelijke opgave is dusdanig groot dat dit noodzaakt tot overheidsregie en het benutten van het beschikbare instrumentarium, ook als dit leidt tot extra inzet op handhaving.				
4. Waar regelgeving efficiënte oplossingen in de weg zit, zoeken we de marges van de regelgeving op om die oplossingen toch mogelijk te maken (denk aan collectieve verduurzamingsacties).				

Samenwerking

Principe	Thema			
	1	2	3	4
1. We geven prioriteit aan plannen en activiteiten van partijen die werken in de lijn van deze woonvisie.				
2. Ingrepen in de woonomgeving doen we altijd in samenspraak met huidige en toekomstige bewoners waarbij de gemeente verantwoordelijkheid draagt en neemt. De aanpak van de smederijen is hier uitgangspunt.				
3. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het maken van aanpassingen aan hun woning. Wij zoeken actief naar mogelijkheden om de lasten te verlichten door informatie te verstrekken (bijvoorbeeld over beschikbare subsidies) of garant te stellen voor leningen.				

Financiën

Principe	Thema			
	1	2	3	4
1. Opbrengsten uit grondexploitaties komen ten goede van onrendabele toppen van de grondwaarde en/of het versnellen van woningbouw. Deze opbrengsten verzamelen we in een fonds van waaruit we de uitvoering van deze visie (deels) financieren.				
2. Voor complexe zeer gewenste projecten, cruciaal voor het behalen van de ambities uit deze visie, zijn middelen uit algemene reserves beschikbaar.				
3. We koppelen budgetten (ook domeinoverstijgend) door maatregelen in de tijd op elkaar af te stemmen. Dit gaat om budgetten voor verduurzamen van woningen, aanpak openbare ruimte en infrastructuur; denk aan vervanging van riolering.				

Prioritering van de opgave:

Principe	Thema			
	1	2	3	4
1. Primair kijken we naar oplossingen in de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw vult hierop aan.				
2. In principe ontwikkelen we woningbouw projecten integraal voor de lokale en de regionale vraag. Komt de productie in de knel als gevolg van het aandeel betaalbaar dan prioriteren we sociale huur ontwikkeld door corporaties actief in gemeente Hoogeveen voor middenhuur en betaalbare koop. Valt de regionale vraag tegen, dan prioriteren we de lokale vraag.				
3. Bij plantoetsing is wonen een prioritair thema (conform de Omgevingswet). Dit betekent dat als het toetsingskader wonen niet past, het plan niet doorgaat (tenzij elders gecompenseerd).				
4. Voor de doelgroep senioren is exploitatie van woonzorgvastgoed en voorzieningen leidend boven spreiding over wijken en dorpen.				
5. Voor overige doelgroepen (VG, uitstroom MO/BW, statushouders, etc.) is spreiding over wijken en dorpen het vertrekpunt (met het oog op draagkracht en vraagkracht).				
6. Binnen kernen met voorzieningen sturen we primair op doorstroom naar geschikte woningen, in de kleinere dorpen stimuleren we het aanpassen van woningen. Bij calamiteiten is het Wmo convenant leidend.				

Thema 1 Voldoende woningen in Hoogeveen

Visie en ambities

We zetten in op een versnelling van de woningbouw en het opvangen van de regionale vraag. Tot 2030 voegen ongeveer 750 woningen toe met name gericht op de lokale behoefte. Daarnaast zetten we ons in om binnen de verwachte ontwikkeling van de vraag, maximaal de regionale behoefte te bedienen. Daarom voegen we 1.450 woningen toe bovenop de lokale behoefte. Dit doen we door te zoeken naar mogelijkheden voor versnelling in productie en het vergroten van de plancapaciteit. We voegen woningen gefaseerd toe zodat we tijdig op/af kunnen schalen mocht de regionale behoefte lager uitvallen dan verwacht.

Planmatige nieuwbouw vindt vooral plaats in Hoogeveen en de grotere dorpen (Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande). Hierbij kijken we eerst naar mogelijkheden voor inbreiding. Mocht dit niet mogelijk of passend zijn zoeken we naar uitbreidingslocaties. In de kleinere dorpen benutten we kansen voor woningbouw die aansluit bij de lokale behoefte en in het ritme van het dorp. Zo zorgen we voor kansen voor groei in alle kernen.

Opgaven

Opgave 1: De woningbouw verdubbelen

De vraag naar woningen nam de afgelopen jaren sterker toe dan verwacht. Uit het woningmarktonderzoek (2021) komt naar voren dat de lokale woningbehoefte bestaat uit ongeveer 750 woningen in de periode van 2021 tot 2030. Daarnaast ligt er een flinke regionale opgave van nog eens 1.130 tot 1.450 woningen tot 2030. In totaal komt de woningbouwopgave daarmee op **1.880 tot 2.200 woningen** van 2021 tot 2030. Dat is ongeveer een verdubbeling vergeleken met de vorige woon(zorg)visie (1.100 woningen). Gezien de grote druk op de woningmarkt kiezen we ervoor om nu ambitieuze stappen te maken. We zetten daarom in op de bovenkant van de bandbreedte van de vraag die uit het woningmarktonderzoek naar voren komt (zie bijlage 2). Echter, met name de ontwikkeling van de regionale vraag is afhankelijk van veel externe factoren (bijv. economische ontwikkelingen). Daarom gaan we goed monitoren of deze regionale vraag zich daadwerkelijk manifesteert. Als dit niet gebeurt, schalen we af.

Opgave 2: Capaciteit creëren bij de gemeente en onze partners

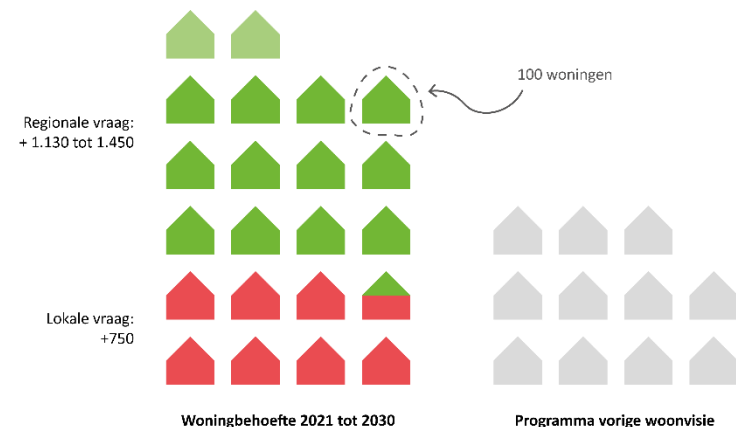
Het komt vaak voor dat woningbouwplannen niet doorgaan of uitgesteld worden. Daarom houden we een plancapaciteit aan van 130% van de behoefte.

Dat betekent plannen voor 975 (lokale vraag) tot 2.860 woningen (regionale vraag in het hoogste scenario). De huidige plancapaciteit bestaat uit plannen voor ongeveer 2.600 woningen. We voegen daarom nieuwe plannen toe om de ambitie van het hoogste scenario te kunnen halen. Ook is van 85% van alle huidige plannen zacht (er is geen bestemmingsplan vastgesteld). Daarom gaan we ons inzetten om deze plannen versneld hard te maken. Dat vraagt dan wel om meer (personele) capaciteit om plannen daadwerkelijk tot een goed einde te brengen. Bij de gemeente, maar ook in samenwerking met bouwende en ontwikkelende partijen.

Opgave 3: Ruimte voor uitbreiding in alle kernen

Het grootste deel van de lokale behoefte ligt in de stad. In de dorpen is er vooral vraag naar kleinschalige nieuwbouw. Om te voldoen aan de regionale opgave is er binnenstedelijk waarschijnlijk niet genoeg ruimte. Voor die regionale opgave moeten we dus op zoek naar een uitbreidingslocatie van Hoogeveen. Uiteindelijk hangt de keuze om ergens te bouwen af van het aantal en type woningen. De gewenste woningen en woonomgeving bepaalt in grote mate welke locaties geschikt zijn.

Figuur 8: Woningbouwopgave 2021 tot 2030



Thema 1 Voldoende woningen in Hoogeveen

Algemene maatregelen

#	Actie	Extra aandacht
Zelf doen		
1.	We faciliteren en stimuleren het toevoegen van 750 woningen voor de lokale behoefte en 1.450 woningen voor het opvangen van de regionale vraag.	Hele gemeente
2.	We richten ons op het toevoegen van planlocaties in de grotere kernen. Daarnaast gaan we met de kleinere kernen in gesprek over mogelijke bouwlocaties die passen bij de aard en schaal van deze dorpen.	Hoogeveen, Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande
4.	We houden een 130% plancapaciteit aan. Dit betekent dat we de plancapaciteit laten groeien naar 2.860 woningen tot 2030. Tegelijkertijd richten we ons op het hard maken van bestaande zachte plannen.	Hele gemeente
5.	We richten een versnellingsteam woningbouw op. Zo maken we capaciteit binnen de gemeente vrij om nieuwe plannen te begeleiden.	n.v.t.
6.	Elke twee jaar evalueren we het aantal gerealiseerde woningen en stellen we de woningbouwplanning bij indien nodig op basis van de ontwikkeling in de vraag. Dit doen we door verkoop van nieuw opgeleverde woningen te monitoren, en de marktdruk op de sociale huur te evalueren (met behulp van Thuis Kompas)	Hele gemeente
7.	We plannen adaptief. Dit betekent dat we sturen op realisatie en kwaliteit. Indien nodig nemen we afscheid van plannen die, op basis van het toetsingskader woningbouw niet (meer) passen of die in een vroeg stadium niet realiseerbaar lijken (bijv. doordat het plan financieel niet meer haalbaar is).	Hele gemeente
8.	We stellen een toetsingskader woningbouw op passend bij ambities en opgaven in deze visie. Zo kan de gemeente een actieve sturende rol nemen op gewenste projecten. Dit toetsingskader kan ook worden gebruikt als communicatiemiddel richting ontwikkelaars. Het toetsingskader is opgenomen in bijlage 1 (PM: dit wordt onderdeel van de visie. We stellen deze in de voorbereiding van de volgende kerngroep/projectgroepoverleggen op).	Hele gemeente
Samenwerking		
9.	We maken prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties over het aantal te bouwen of te vervangen huurwoningen per kern.	Hele gemeente
10.	We gaan samen met corporaties en marktpartijen met de stofkam door de wijken en dorpen om nieuwe mogelijkheden tot inbreiding of uitbreiding te vinden. Dit betreft locaties voor permanente en flex-woningen. Dit vatten we samen in een vlekkenkaart. Met name bij locaties voor flexwoningen geven we aan of deze locaties nu, of in de toekomst beschikbaar komen Deze kaart fungeert als basis om de plancapaciteit verder uit te breiden.	Hele gemeente
Beïnvloeding		
11.	Met name in de kleinere dorpen kijken we specifiek naar mogelijkheden voor lokaal initiatief (denk aan splitsing of een meergeneratiewoning). Dit doen we onder andere door bewoners te informeren en te faciliteren bij het aanvragen van vergunningen en doorlopen van procedures. Zo komen we in deze dorpen tot maatwerk.	Kleine dorpen en het buitengebied
12.	Bij leegstand van kantoorpanden of winkelruimte werken we (mits passend) mee bij omzetting naar woningbouw.	Centrum

Thema 2 Een passende woning voor iedereen

Visie en ambities

Hoogeveen moet een betaalbare woongemeente zijn waar plek is voor iedereen. Er is momenteel met name een tekort aan woningen in het betaalbare segment terwijl het betaalbare aanbod dat er is niet beschikbaar komt door een gebrek aan doorstroom. Daarom zetten we in de nieuwbouw in op het toevoegen van 65% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, het goedkope en het betaalbare koopsegment*). In het sociale segment gaat het vooral om het toevoegen van woningen geschikt voor senioren. Ook zetten we ons hier samen met onze partners in om doorstroom op gang te krijgen. Het betaalbare koop segment moet juist meer gericht zijn op starters.

Sociale huurwoningen voegen we vooral toe in grotere kernen (Hoogeveen, Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim). In de overige dorpen behouden we minimaal de omvang van de sociale huurvoorraad en werken we mee aan kleinschalige initiatieven (denk aan bepaalde vormen van tiny houses of collectief particulier opdrachtgeverschap). Ook spelen we in deze dorpen in op de veranderende vraag door de samenstelling van de woningportefeuille aan te passen (transformatie door verkoop, splitsing sloop en nieuwbouw).

Tot slot willen we met het oog op een gebalanceerde sociaal economische opbouw van de samenleving nieuwe huishoudens binden aan de gemeente. Daarom maken we naast betaalbare, ook ruimte voor duurdere woningen* (ongeveer 35% van het programma) in unieke woonmilieus rondom water, groen en waar mogelijk ook in bestaande wijken.

* Zie figuur 9 voor een definitie van prijsklassen voor alle segmenten

Opgaven

Opgave 1: Passende woningen toevoegen

De bevolkingsopbouw in de gemeente Hoogeveen verandert. Het aantal ouderen neemt richting 2030 naar verwachting sterk toe. Het aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar) en gezinnen neemt in die periode juist af. Veel ouderen in Hoogeveen wonen in relatief grote woningen, die niet goed toegankelijk te maken zijn voor mensen die kampen met fysieke ongemakken. Doorstromen lukt beperkt, omdat geschikt woningaanbod voor ouderen ontbreekt zeker in wijken met veel vrijstaande woningen en tweekappers ten westen van de A28 in Hoogeveen, maar ook in de dorpen.

We sturen in het nieuwbouwprogramma dan ook op doorstroom. Elke nieuwe woning, met name in het betaalbare segment moet zoveel mogelijk verhuisbewegingen tot stand brengen. Daarnaast gaan we doorstroom actief faciliteren. Hoe we doorstroom op gang brengen werken we uit in thema 3.

Opgave 2: Voldoende betaalbare woningen in alle wijken

Veel woningzoekenden hebben moeite om een woning te vinden die binnen hun financiële mogelijkheden past. Er is een grote vraag naar sociale huurwoningen. In totaal gaat het om een netto toevoeging van 590 woningen (ongeveer 30% van het programma). Dat is een flinke opgave. Met het oog op de doelgroep, kijken we voor het aandeel betaalbare sociale huur (tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag) in eerste instantie naar corporaties. Voor duurdere sociale huur tot de liberalisatiegrens kijken we naast corporaties ook naar andere partijen. Naast sociale huur zien we ook veel vraag naar middenhuur (tot ongeveer €1.000 per maand) en goedkope/betaalbare koopwoningen (tot €355.000). De vraag naar middenhuur komt vooral vanuit starters en jonge stellen en concentreert zich in de stad. Jongeren in de dorpen zoeken eerder naar goedkope koopwoningen. Tot slot zien we dat er behoefte is aan diversiteit in het woonmilieu met ruimte voor woningen in het duurdere segment. Zo blijven plannen financieel haalbaar en komen we tot gemengde dorpen en wijken waar de draag- en vraagkracht in balans is. Dit hebben we op basis van het woningmarktonderzoek, en met input vanuit corporaties en marktpartijen uitgewerkt naar prijsklassen en doelgroep (zie figuur 9) zodat we kunnen sturen op de behoefte.

Figuur 9: Nieuwbouwprogramma

Prijscategorie:	%:	Doelgroep (primair niet exclusief):
Sociale huur tot liberalisatiegrens (prijspeil 2022; €763,47 p.m.).	30%	Senioren en specifieke doelgroepen (bijv. statushouders, uitstroom uit MO/BW* etc.) met name nabij voorzieningen en waar passend.
Middenhuur (€763,47 tot €1.000 p.m.).	15%	Senioren, starters en enkele specifieke doelgroepen (bijv. arbeidsmigranten).
Goedkope koop (tot €250.000).	5%	Starters.
Betaalbare koop tot NHG grens 2022 (€250.001 tot €355.000).	15%	Starters en jonge gezinnen.
Duurdere koop (€355.000+).	35%	Senioren/jonge gezinnen die doorstromen en binden nieuwe huishoudens aan Hoogeveen.

* Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

Thema 2 Een passende woning voor iedereen

Opgaven

Opgave 3: Nieuwe huishoudens binden aan Hoogeveen

Er zijn momenteel meer arbeidsplaatsen dan werkende inwoners in Hoogeveen, en de banengroei zet naar verwachting door. Voor bedrijven is het belangrijk dat zij goed en gekwalificeerd personeel kunnen aantrekken. Daarnaast zet de verstedelijkingsopgave vanuit de regio Zwolle druk op de woningmarkt van Hoogeveen. Dit biedt kansen om nieuwe kapitaalkrachtigere inwoners aan de gemeente te binden. Denk aan gezinnen maar ook “empty nesters” die opzoek zijn naar meer ruimte en kwaliteit. Dit heeft een gunstige invloed op de dynamiek in de gemeente (denk bijvoorbeeld aan het verenigingsleven) maar ook de sociaal economische opbouw van de samenleving. Om deze huishoudens te trekken zijn wel andere woonmilieus nodig dan wat nu kenmerkend is voor Hoogeveen. We benutten de ruimte voor duurdere koop in het woningbouwprogramma (zie figuur 9) om dit type woonmilieus toe te voegen. Dit geven we enerzijds vorm door bij inbreiding de woonomgeving aan te passen met oog voor groen, spelen en bewegen, en anderzijds meer variatie aan te brengen in het woningaanbod. Daarnaast zullen specifieke unieke woonmilieus in het groen of aan het water nodig zijn om deze groep te trekken. Hier maken we ruimte voor in het woningbouwprogramma.

Opgave 4: Woonwagenvlekken sluiten aan bij de behoefte

In 2018 is door het Rijk het nieuwe beleidskader gemeentelijk woonwagenvlekkenstandplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenvluchtelingen. In 2021 heeft de gemeente hier onderzoek naar gedaan en beleid opgesteld zodat het aantal en de kwaliteit van de plekken in Hoogeveen aansluiten bij de behoefte. Tot 2030 is een belangrijke opgave om 45 nieuwe standplaatsen toe te voegen met een mix tussen huur en koop (ongeveer 50% huur, 50% koop). Daarnaast willen we koopwagenvluchtelingen op een huurstandplaats terugdringen (als bewoners dit ook willen) gezien het gebrek aan financieringsmogelijkheden. Dit vraagt om maatwerk. De vraag naar nieuwe standplaatsen vullen we zoveel mogelijk in nabij of op bestaande standplaatsen. Dit doen we met het oog voor behoud van familiebanden maar ook de leefbaarheid van de omliggende wijk/buurt. Het is de verwachting dat drie nieuwe locaties nodig zijn om in de totale behoefte te voorzien.

Opgave 5: Versneld flexwoningen realiseren voor starters en spoedzoekers

De krapte op de woningmarkt treft enkele doelgroepen het hardst. Dit zijn met name starters en spoedzoekers, maar ook arbeidsmigranten die zich voor langere termijn (3 jaar of meer) in Hoogeveen willen vestigen en-

die door gebrek aan inschrijftijd of inkomen maar moeilijk aan een woning komen. Er ligt een opgave om voor deze groepen versneld woningen te realiseren en de druk zo snel mogelijk te verlichten. Dit gaat om kleine woningen zoals bepaalde vormen van flex- of verplaatsbare woningen. Vanuit het Rijk zijn er de afgelopen tijd meer mogelijkheden gekomen om de bouw van flexwoningen te stimuleren: bij flexwoningen gaat het om woonvormen met een tijdelijk gebruik, tijdelijke benutting of een tijdelijke locatie. Doel bij deze flexwoningen is snelle realisatie en/of snel in kunnen spelen op veranderingen in de vraag. Zo biedt de Crisis- en Herstelwet mogelijkheden om procedures te versnellen. Ook zijn er extra subsidies voor het opzetten van een Versnellingskamer Flexwonen waarbij de gemeente in gezamenlijkheid met partners tot haalbare gedragen concepten kan komen. De ervaring leert dat deze maatregelen alleen niet voldoende zijn om flexwoningen (snel) te realiseren. Het belangrijkste obstakel is de beschikbaarheid van geschikte locaties en alternatieve locaties na verloop van tijd (na afloop van tijdelijke bestemmingen). Zo kan een rendabele exploitatietermijn van 25 tot 30 jaar of langer worden gehaald. Daarom spannen we ons in om geschikte locaties te vinden voor nu en op de lange termijn (zie thema 1 actie 10). Daarnaast geven marktkenneren aan dat gezien de grote druk op de markt flexwoningen nu een aantrekkelijk product zijn, maar aandacht nodig is voor een eventuele ontspanning op de woningmarkt. Dan moeten deze woningen niet leeg komen te staan. Dit ondervangen we door in te zetten op een adaptief ontwerp dat past in de schaal van Hoogeveen waardoor de woningen ook ingezet kunnen worden voor andere doelgroepen (statushouders, uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen etc.).

Figuur 10: Inspiratiebeeld - Tijdelijke woningen op een boeren erf in buurtschap de Tuunen, Texel; Bron: Aedes



Thema 2 Een passende woning voor iedereen

Opgave 6: Ruimte zoeken voor arbeidsmigranten en statushouders

Statushouders

Vergunninghouders (ook wel statushouders) worden door middel van een taakstelling door het COA toegewezen aan gemeenten. Voor Hoogeveen is de taakstelling in 2022 gesteld op 75 en dit zal de komende jaren naar verwachting hoog blijven. Het woningmarktonderzoek vertaalt dit naar een geschatte huisvestingopgave van 29 woningen per jaar. Veel statushouders en hun gezinnen zullen een sociale huurwoning nodig hebben. Hier maken we in samenspraak met corporaties ruimte voor in het woningbouwprogramma en de toewijzing.

Arbeidsmigranten

Hoogeveen is na Emmen de grootste werkgemeente voor arbeidsmigranten in Drenthe. Arbeidsmigranten hebben een belangrijke rol in de Hoogeveense economie. Voor bedrijven in de techniek, productie, logistiek en bouw zijn arbeidsmigranten cruciaal. Onvoldoende huisvesting voor arbeidsmigranten heeft dan ook gevolgen voor het vestigingsklimaat van bedrijven. Daarnaast hebben met name wijken in het Hoogeveen Centrum, Oost en Zuid te maken met veel verkamering. Dit heeft een impact op de leefbaarheid van wijken en kernen. Uit onderzoek blijkt dat er tussen de 1.075 en 1.470 arbeidsmigranten in Hoogeveen werken.

Voor de komende drie jaar ligt er een opgave om 650 woonplekken toe te voegen voor short- en midstay arbeidsmigranten. Dit gaat om mensen die ongeveer tot 3 jaar in Nederland verblijven. Longstay (mensen die langer dan drie jaar in Nederland verblijven en zich hier permanent willen vestigen) vallen hier niet onder. Dit is in de reguliere woonvraag verwerkt. Deze opgave pakken we op via nieuwbouw maar ook door transformatie. De markt is vooral aan zet. De gemeente werkt mee mits de locatie ligt in de zoekgebieden rondom de kernen (zie figuur). Ook gaan we huisvesting op recreatieterreinen terugdringen en moet 80% van de gehuisveste arbeidsmigranten ook in Hoogeveen werken. Tot slot moet de schaal van de gerealiseerde woningen passen in de omgeving en voldoen aan de eisen van de SNF normen (Stichting Normering Flexwonen).

Figuur 10: Zoeklocaties huisvesting arbeidsmigranten



Thema 2 Een passende woning voor iedereen

Maatregelen

#	Actie	Extra aandacht
Zelf doen		
1	We nemen een regisserende rol bij nieuwbouw. Op <u>gemeentelijk programma niveau</u> sturen we op de volgende kwalitatieve verdeling: 30% sociaal, 15% middenhuur, 5% koop tot €250.000, 15% koop tot €355.000 en 35% met prijzen boven €355.000 (zie figuur 9).	Hele gemeente
2	We stellen een toetsingskader woningbouw op. Dit toetsingskader maakt het werkbaarder voor initiatiefnemers om aan te sluiten op het gemeentelijke programma. Ook kunnen we zo zelf beter en gebiedsgericht op gewenste projecten sturen (zie bijlage 1). Hierbij leggen we enkele accenten. Sociale- en middenhuur realiseren we vooral in en rondom Hoogeveen en de grotere dorpen met voorzieningen. Sociale huurwoningen richten we vooral op senioren om doorstroom op gang te brengen. Betaalbare koop, en met name goedkope koop richten we meer op de dorpen waar kansen voor starters miniem zijn. Bij het percentage duurdere woningen boven €355.000 stimuleren we het toevoegen van onderscheidende woonmilieus in het groen of aan water waarmee we nieuwe huishoudens aan Hoogeveen kunnen binden. In de kleinste dorpen faciliteren we het lokaal initiatief zoals CPO's.	Hele gemeente
3	We werken met een situationeel grondbeleid waarbij we in sommige gevallen strategische grondposities verwerven om een deel van het woningbouwprogramma te realiseren. Vraag: In college benoemd, mogen we dit al opnemen of beter even wachten?	Hele gemeente
4.	We zetten de Crisis herstelwet in om planprocedures voor tijdelijke (flex) woningen die passen binnen de schaal van Hoogeveen te versnellen.	Hele gemeente
5.	Om het opkopen van betaalbare koopwoningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in bepaalde wijken (met name in Hoogeveen (kern) te voorkomen stellen we een huisvestingsverordening op en voeren we een opkoopbescherming in voor het Centrum van Hoogeveen, delen van Pesse, Noordscheschut, Hollandscheveld, en Elim.	Centrum, Zuid en Oost, Pesse, Noordscheschut, Hollandscheveld en Elim
6.	Naast een huisvestingsverordening en opkoopbescherming zetten we ons overig instrumentarium strategisch in om betaalbare woningen voor de doelgroep te behouden. Dit doen we door middel van een nota regie op koop-en huur. Hierin leggen we vast welke instrumenten we daadwerkelijk inzetten en in welke kern, evenals de geschatte kosten voor invoering en handhaving. De volgende instrumenten worden ten minste geëvalueerd: Doelgroepenverordening, vereveningsfonds, SVn leningen (starterslening), zelfbewoningsplichten en kettingbedingen.	Hele gemeente
Samenwerking		
7.	De sociale huurvoorraad mag ook in de kleinere dorpen niet krimpen. We gaan hier dan ook uit van het bestaande aantal sociale huurwoningen. We nemen dit op in overeenstemming met de corporaties in de prestatieafspraken zodat verkoop/sloop valt onder het principe 'nee-tenzij'. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn (bijvoorbeeld via sloop/nieuwbouw en verdichting op dezelfde of een andere locatie), en dat verkoop (voor lange tijd) of sloop bijdraagt aan het aanbod goedkope koopwoningen voor starters, het verduurzamen van woningen of de transformatie van de voorraad ten behoeve van doorstroom voor senioren.	Dorpen
8.	In de prestatieafspraken met corporaties en huurders komen we tot overeenkomst over het aantal te realiseren sociale huurwoningen. Ook maken we afspraken met corporaties over de mogelijke realisatie van middenhuur woningen (tot €1.000).	Hele gemeente
9.	Naast het realiseren van woningen geschikt voor senioren stimuleren we doorstroom in de sociale huurvoorraad. We maken prestatieafspraken met corporaties in de prestatieafspraken over het voorkomen van lastenstijging, het prioriteren bij de toewijzing van woningen bij kleine oudere huishoudens die in een ééngezinswoning wonen.	Hele gemeente

Thema 2 Een passende woning voor iedereen

Gebiedsgericht

#	Actie	Extra aandacht
Samenwerking		
10.	We vragen subsidie aan bij het Rijk om een "Versnellingskamer Flexwonen" op te richten in Hoogeveen. Deze versnellingskamer krijgt als opdracht om voor de locaties op de vlekkenkaart (zie thema 1 actie 10) in samenwerking met ontwikkelaars, corporaties, wijken en dorpen tot uitvoerbare concepten te komen.	Hele gemeente
11.	We voeren het huisvestingsprogramma arbeidsmigranten uit in samenwerking met werkgevers, huisvesters, uitzendbureaus, woningcorporaties, en maatschappelijke partners.	Hele gemeente
12.	We beschouwen statushouders als urgent woningzoekenden. We huisvesten deze groep primair in samenwerking met corporaties en nemen dit op in de prestatieafspraken.	Hele gemeente
13.	Samen met corporaties voeren we het uitvoeringsprogramma woonwagendstandplaatsen uit en nemen de afspraken uit dit programma op in de prestatieafspraken. Belangrijk onderdeel hiervan is het toevoegen van 30 woonwagendstandplaatsen toe te voegen tot 2025 en een extra 15 standplaatsen tot 2030 waarvan ongeveer 50% koop en 50% huur. Dit doen we zoveel mogelijk op of rondom bestaande locaties. Daarnaast wijzen we drie nieuwe locaties aan waar standplaatsen gerealiseerd kunnen worden	Hoogeveen, Noordscheschut, Hollandscheveld, Elim

Thema 3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Een domein overstijgend vraagstuk

Vanuit de landelijke overheid wordt er steeds meer ingezet op de beweging dat inwoners langer thuis blijven wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ problematiek. Als gemeente sluiten we aan bij deze lijn vanuit onze taken in de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De Wmo heeft als doel om alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten meedoen aan de samenleving (en zo lang mogelijk thuis te laten wonen). Het programmaplan Sociaal domein ondersteunt deze lijn met de ambitie “iedereen doet mee” en een opgave om inhoud, samenwerking en financiën hand in hand te laten gaan.

De beweging naar langer en weer zelfstandig thuis wonen zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Het is belangrijk om als gemeente, inwoners en maatschappelijke partners goed samen te werken.

In de eerste plaats gaat het om een woning en de omgeving waarin deze woning staat. Deze moet passend zijn en de omgeving toegankelijk. De meeste inwoners zijn zelfstandig en kunnen zich goed redden, waar nodig met hulp vanuit hun omgeving. Waar dit niet lukt wordt samen met welzijn of gemeente gekeken naar een passende ondersteuning. Waar het kan is dit een algemene of voorliggende voorziening (bijvoorbeeld dagontmoeting voor ouderen) waar je zonder indicatie naartoe kunt. Waar het nodig is wordt er een maatwerkvoorziening ingezet. Dan gaat het om bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift en de inzet van huishoudelijke hulp.

Daarnaast is het investeren in gezondheid door preventie een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig te kunnen wonen. Hierbij gaat het niet alleen om lichamelijke gezondheid, maar ook om dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving met aandacht voor positieve gezondheid moet in elk dorp van Hoogeveen mogelijk zijn. Dit vraagt om het realiseren van levensloopgeschikte woningen, het aanpassen van de woonomgeving, het stimuleren van ontmoeting en beweging, maar ook het realiseren van ontmoetingsplekken voor jong en oud in ieder dorp. Zo is het voor iedereen mogelijk om lang thuis te wonen in een vertrouwde sociale omgeving.

In een aantal gevallen is zorg noodzakelijk. Dat vraagt om voldoende geclusterde woonvormen in combinatie met een goede zorg infrastructuur van professionele en informele zorg. Steeds vaker kan dit in eigen woning met ondersteuning. Voorbeelden van gespecialiseerde zorg zijn het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair pakket thuis (MPT). Echter in sommige gevallen is meer intensieve zorg in een intramurale setting of nabij 24 uurszorg gewenst. Dit kan door middel van het realiseren van geclusterde woningen om en nabij bestaande 24-uurszorg. Hierbij is het van belang dat we met name voor geclusterde woningen ervoor zorgen dat zorg en ondersteuning op- en afschaalbaar is. Zo kunnen we mensen met verschillende behoeftes en uit verschillende doelgroepen huisvesten en ondersteunen. Met deze kruisbestuiving houden we ook zorgvoorzieningen in stand die anders wellicht zouden verdwijnen.

Definities voor wonen met zorg

Wlz: Wet langdurige zorg

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning

Geclusterd wonen voor ouderen: Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (ontmoetingsplek) in de directe omgeving. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswonen.

Geclusterd wonen andere doelgroepen: Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in geclusterde appartementen, met 24-uur begeleiding aanwezig of oproepbaar.

Gespikkeld wonen: Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Positieve gezondheid: Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies. Met die bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. Én om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Denken vanuit wat wel kan.

24-uurszorgplekken: Woonplekken waar dagelijks 24 uur zorg en toezicht aanwezig is.

Thema 3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Visie en ambities

Iedereen woont zoveel mogelijk zelfstandig thuis. Ook als zij (gedeeltelijk) afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning. Zelfstandig thuis betekent echter niet noodzakelijk zelfstandig in hetzelfde huis. Daarom zetten we in op het realiseren van aantrekkelijke gelijkvloerse woningen met meerdere slaapkamers (met name voor ouderen die door willen stromen), geclusterde woonvormen, gespikkelde woonconcepten (zie toelichting op p. 17) en 24-uurszorgplekken (voor ouderen en andere doelgroepen).

Met het oog op de benodigde schaal om zorg en ondersteuning te leveren, realiseren we woonvormen met name nabij voorzieningen en zorgvastgoed in grotere kernen. Zo kunnen woonzorgzones ontstaan. Dit is met het oog op de schaal en aanwezige voorzieningen niet in alle dorpen mogelijk en betekent dat sommige mensen voor hun (intensieve) zorg of ondersteuningsbehoefte moeten verhuizen. Kwetsbare bewoners begeleiden we hierin (bijvoorbeeld via welzijnswerk) zodat zij goed aarden in hun nieuwe omgeving. Ook stimuleren we in deze kleinere kernen collectief particuliere initiatief. De werkwijze in Hollandscheveld (domein-overstijgende samenwerking) is hierbij richtinggevend.

Dit alles vraagt om een gecoördineerde samenwerking van de gemeente en haar ketenpartners. Als verbindende partij gaan we als gemeente de komende jaren hier een coördinerende rol in spelen.

Opgaven

Opgave 1: Realiseren van goede seniorenhuisvesting

Geclusterde woningen

De gemeente Hoogeveen heeft te maken met een sterke vergrijzing. In 2030 zal 21% van de huishoudens 75 jaar of ouder zijn (nu is dat 15%). De meeste senioren zullen gewoon thuis blijven wonen in hun eigen woning. Een kleiner deel zal behoefte hebben aan een geclusterde woning. De vraag naar deze woningen zal sterk toenemen. Er zijn naar verwachting 750 extra geclusterde woningen nodig om aan de geschatte vraag te voldoen. Een groot deel van deze woningen zal een sociale huurwoning moeten zijn (ongeveer 470 woningen).

Dit vullen we deels in via nieuwbouw, met name rondom voorzieningen, maar ook deels via transformatie van de huidige voorraad.

24-uurszorg

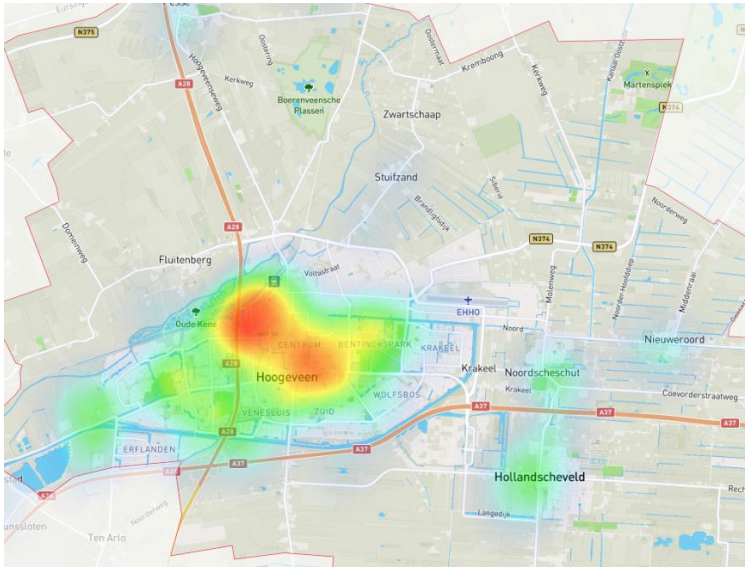
Een kleine groep ouderen kan niet meer zelfstandig wonen. Zij hebben 24-uurszorg nodig. Tot 2030 is er behoefte aan 260 extra plekken 24 uurszorg met name voor mensen met dementie. Dit doen we zoveel als mogelijk in de eigen omgeving met behulp van het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair Pakket Thuis (MPT). Ook zal techniek (domotica) een belangrijke rol gaan spelen om zorg op afstand te leveren. Wat betreft de plekken voor 24-uurszorg streven we zoveel mogelijk naar realisatie nabij bestaande zorginfrastructuur. Hiervoor zoeken we samenwerking met corporaties en zorgpartners. Gelet op mogelijke veranderingen in de zorg zetten we hierbij in op 24-uurszorgplekken die in de toekomst flexibel aanpasbaar zijn naar een andere functie of voor een andere doelgroep.

Opgave 2: Woonzorgzones creëren

Geclusterde woningen voor senioren staan vaak op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit heet ook wel een Woonzorgzone. Met het oog op efficiënt zorg en ondersteuning bieden, gaan we de komende jaren inzetten op het realiseren van deze woonzorgzones in Hoogeveen. Niet alleen voor senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben moeten hier een plek vinden. We realiseren de zones op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties en voorzieningen. Dit betekent wel dat het realiseren van woonzorgzones niet overal in Hoogeveen mogelijk is en dat sommige mensen zullen moeten verhuizen vanuit hun vertrouwde woonomgeving.

Thema 3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Figuur 11: Bewonerspeiling: waar zien bewoners kansrijke locaties voor wonen met zorg



Opgave 3: Ook in kleine dorpen moeten mensen zelfstandig kunnen blijven wonen

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties, en belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Door een passend aanbod te realiseren kunnen we als gemeente doorstroming bevorderen (denk met name aan gelijkvloerse woningen met minimaal twee, en liefst drie slaapkamers). Daarnaast zetten we in op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen. Met name als verhuizing naar een andere woning of kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Daarnaast activeren we zoveel mogelijk het eigen netwerk van mensen met een ondersteuningsvraag.

Opgave 4: Nieuw aanbod voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking

Mensen met een beperking (lichamelijk en verstandelijk) wonen ook steeds vaker in een reguliere woning in de wijk. Er zijn momenteel te weinig woningen in Hogeveen voor deze doelgroep. In 2030 zal het tekort aan geclusterde woningen voor mensen met een verstandelijke beperking 150 woningen bedragen. Ook het tekort aan gespikkelde woningen neemt tot 2030 toe met ongeveer 60 woningen. Om het tekort in te lopen gaan we samen met corporaties en zorgpartijen prestatieafspraken maken over hoe we deze woningen kunnen realiseren. Ook kijken we of we bestaande geschikte woningen vaker kunnen toewijzen aan deze doelgroep.

Opgave 5: Kleine goedkope woningen vrijspelen om uitstroom te faciliteren

De decentralisering van de Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) en jeugdzorg naar gemeenten leidt ertoe dat een nieuwe kwetsbare groep zich steeds vaker op de woningmarkt begeeft. Door de krapte gaat dit niet altijd goed. De gemeente heeft samen met Noord-Midden en Zuid-West Drenthe het Uitstroom Convenant Weer Thuis opgesteld. Hiermee is afgesproken dat corporaties in Hogeveen tot maximaal 18 woningen per jaar beschikbaar stellen voor uitstromers uit de MO en de BW. De verwachte uitstroom zal echter toenemen tot 28-38 mensen per jaar in 2030. Het gaat hier met name om kleine overzichtelijke woningen met een huur tot maximaal €633,25 en begeleiding voor ongeveer 18 maanden. Voor de uitstroom uit jeugdzorg gaat het om zeer goedkope huurwoningen met een huur tot maximaal €442,46. Zeker het aanbod van de goedkoopste woningen is momenteel zeer beperkt en geconcentreerd in enkele wijken (Wolfsbos en Zuid). Om dit gat te dichten gaan we nieuwe afspraken maken met corporaties en zorgpartijen om op deze toename in te spelen. Ook monitoren we elke twee jaar of de uitstroom ook daadwerkelijk op gang komt en passen het tempo van verhogen hierop aan.

Thema 3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Opgave 6: Zorgen voor spreiding en goed aarden in de wijk

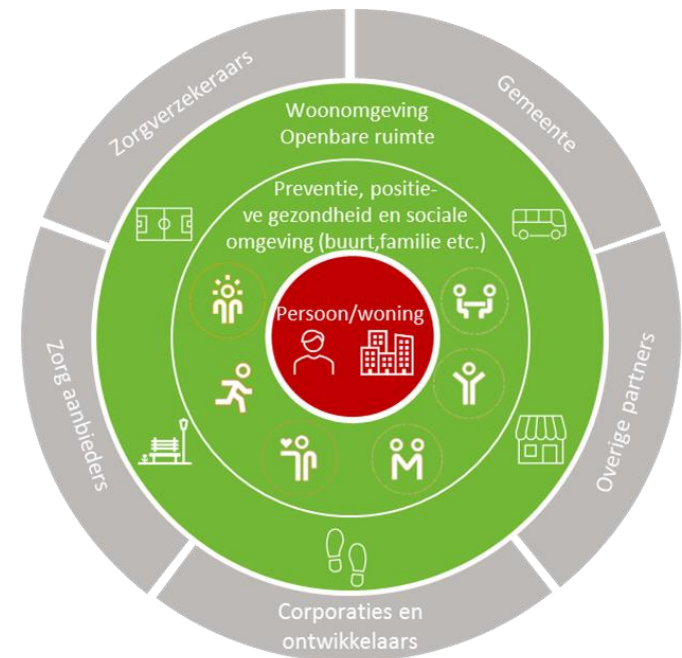
Voor senioren is in sommige gevallen enige clustering van de doelgroep gewenst terwijl in andere gevallen behoefte is aan samenleven met verschillende leeftijden en doelgroepen (zie opgave 1). Voor de overige doelgroepen ligt dit anders. Hier is spreiding beter met het oog op de balans tussen draagkracht en vraagkracht in een wijk en het voorkomen van (mogelijke) stigmatisering. Momenteel staat de goedkoopste huurvoorraad vooral in wijken als Zuid en Wolfsbos. Ten westen van de A28 staan juist zeer weinig goedkope woningen. Dit vraagt meer diversiteit in de woningvoorraad (zie thema 4 opgave 2). Ook gaan we afspraken maken met corporaties om via prijsbeleid het goedkoopste aanbod beter te spreiden. Naast spreiding is goed aarden in een nieuwe wijk of dorp belangrijk. Het Uitstroom Convenant Weer Thuis pakt dit op voor uitstromers uit de MO en de BW. Ook andere doelgroepen hebben baat bij een steuntje in de rug. Hierover gaan we afspraken maken met corporaties, zorgpartijen en organisaties zoals de Smederijen.

Tot slot is er een groep die zelfstandig kan wonen, maar die nooit goed zal aarden in een wijk, omdat zij onbegrepen gedrag vertonen. Deze groep geeft vaak een grote belasting op de leefbaarheid van omwonenden. Specifieke woningen voor deze doelgroep, op een rustige locatie aan de rand van dorpen en steden bieden hier uitkomst. We noemen dit ook wel 'paradijsvogelwoningen'. Middels een pilot met 5 van deze woningen gaan we kijken of deze oplossing werkt in de gemeente.

Opgave 7: Intensiveren van de samenwerking

De opgaven voor de komende jaar zijn niet mals en kunnen alleen worden gerealiseerd als de gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen intensiever samenwerken. Uit gesprekken blijkt dat gestructureerde overleggen tussen al deze partijen een goede eerste stap tot een sterkere samenwerking kunnen zijn. Een werkagenda zorgt voor gezamenlijke verantwoordelijkheid, focus en het realiseren van plannen. Hier ligt een opgave voor de gemeente in samenwerking met de corporaties en huurders, zorg en welzijnsorganisaties.

Figuur 12: Samenhang woonzorg-infrastructuur



Thema 3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Maatregelen

#	Actie	Extra aandacht
Zelf doen		
1.	<p>We organiseren woonzorgzones in grotere kernen waar reeds 24 uurszorg geleverd wordt. In deze zones moet de realisatie van geclusterde woonvormen voor senioren en gespikkelde woonvormen voor overige doelgroepen zonder zorg maar met zorg en voorzieningen nabij plaats gaan vinden. Dit doen we door het maken van prestatieafspraken met corporaties en zorgpartijen en het sturen op ontwikkelingen in deze gebieden via het toetsingskader woningbouw. Deze opgave is te groot om enkel via nieuwbouw tot stand te laten komen. We richten ons daarom ook zoveel mogelijk op de transformatie van bestaande woningen. We gaan uit van de volgende aantallen tot 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 750 geclusterde woningen voor senioren waarvan: <ul style="list-style-type: none"> • 470 sociaal • 280 particuliere huur of koop • 260 plekken waar 24-uurszorg geleverd kan worden aan senioren <ul style="list-style-type: none"> • Met name gericht op psychogeriatrische zorg (dementie) 	Hoogeveen (kern)[PM wijken dorpen waar 24-uurszorg geleverd wordt]
2.	<p>Binnen de woonzorgzones maken we ruimte voor gespikkelde en geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke/lichamelijke beperking en mensen die een andere vorm van zorg of ondersteuning nodig hebben. Dit zijn zelfstandige of geclusterde woningen waar zorg of ondersteuning geleverd kan worden. Het gaat om de volgende aantallen tot 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 geclusterde woningen voor mensen met een verstandelijke beperking • 60 gespikkelde woningen 	Hoogeveen (kern) [PM wijken dorpen waar 24-uurszorg geleverd wordt]
3.	<p>We faciliteren planologisch het splitsen van grotere woningen naar boven/benedenwoningen evenals de realisatie van concepten als hofjeswoningen. Daarnaast onderzoeken we of er vraag is naar de realisatie van pre-mantelzorgwoningen en hoe we deze ontwikkeling kunnen ondersteunen vanuit de gemeente. Een pre-mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning die is aangesloten op een bestaande woning voordat de mantelzorg daadwerkelijk nodig is.. Dit is met name belangrijk in gebieden buiten de woonzorgzones. Zo houden we ruimte voor het stimuleren van particulier initiatief in dorpen.</p>	Gebieden buiten de woonzorgzones
4.	<p>In het geval dat iemand echt niet meer in zijn eigen woning kan blijven wonen en gedwongen moet verhuizen (denk aan kwetsbare senioren of mensen met onbegrepen gedrag) blijven we begeleiding bieden bij integratie in de wijk. Dit gaat in eerste instantie via welzijnswerk of de zorgaanbieder. Indien nodig vullen het Smederijteam en het Sociaal wijkteam hierop aan (voor maatregelen met betrekking tot leefbaarheid, zie thema 4).</p>	Hoogeveen (kern) [PM wijken dorpen waar 24-uurszorg geleverd wordt]
5.	<p>We stimuleren het realiseren van levensloopgeschikte woningen nabij voorzieningen via het toetsingskader woningbouw. Hierbij stellen we Woonkeur (of gelijkwaardig) als standaard voor de definitie levensloopgeschikt. Het gaat hier om gelijkvloerse woningen met ten minste twee maar bij voorkeur drie slaapkamers. Onze partners geven namelijk aan dat veel ouderen die een andere woning zoeken, wel de ruimte willen. Zij willen in ieder geval ruimte hebben voor logerende (klein)kinderen, en eventueel een extra werk-/hobbykamer. Deze vraag speelt sterker in het particuliere dan in het sociale huursegment. Daar zullen afhankelijk van de doelgroep ook kleinere (en goedkopere) levensloopgeschikte huurwoningen nodig zijn.</p>	Hele gemeente

Thema 3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Maatregelen

#	Actie	Extra aandacht
Samenwerking		
6.	We werken aan een lokale overlegstructuur met de ketenpartners (corporaties en zorgpartijen) in samenhang met de Smederijen wijkteams en de sociale wijkteams. Deze groep komt ongeveer 2x per jaar bij elkaar. In de overleggen maken we over de zorginfrastructuur gezamenlijk (prestatie)afspraken rondom wonen en zorg. Hierbij zorgen we voor samenhang met de reguliere prestatieafspraken. De afspraken gaan naast de te realiseren woningen, ook over afspraken om vanuit de plekken die geschikt zijn voor 24-uurszorg ook zorg te verlenen aan ouderen en overige doelgroepen die in de directe omgeving wonen. Zo organiseren we een fijnmazig netwerk van zorg in de woonzorgzones waar zorgpartijen intensief samenwerken, ongeacht de primaire doelgroep die ze bedienen. Hierbij betrekken we ook professionals zoals casemanagers en buurtondersteuners en de smederijen.	Hele gemeente
7.	We zoeken samenwerking met onze lokale en regionale partners om het aandeel woningen dat jaarlijks via het Uitstroom convenant: Weer Thuis beschikbaar komt voor de huisvesting van uitstromers geleidelijk op te hogen van 18 per jaar nu, naar 30-40 per jaar in 2030. We monitoren elke twee jaar of de uitstroom ook daadwerkelijk op gang komt en passen het tempo van verhogen hierop aan.	Hele gemeente
8.	We bieden ruimte en werken mee aan collectieve woningbouwinitiatieven uit de dorpen via het toetsingskader woningbouw. Ook zoeken we mensen actief op. Denk aan informatiemarkten, projectmatige ondersteuning en het opstellen van stappenplannen etc (dit doen we als onderdeel van actie 2 onder beïnvloeding van Thema 2).	Pesse, Fluitenberg, Elim, Hollandscheveld
9.	We behouden bestaande buurt en wijkcentra in de wijken als ontmoetingsplek en plaats voor gezamenlijke activiteiten. Samen met de wijk en buurtcentra onderzoeken we waar kansen liggen voor de toekomst.	Hele gemeente,
10.	We begeleiden kwetsbare bewoners als zij voor de juiste zorg- en/of ondersteuning moeten verhuizen naar een andere kern. Voor uitstromers uit de MO/BW gaat dit via het Uitstroom convenant: Weer Thuis, voor overige doelgroepen wordt een beroep gedaan op de zorgaanbieder en het welzijnswerk.	Hele gemeente
11.	We starten een pilot samen met corporaties en zorgpartijen waarbij we 5 paradijvogelwoningen in de vorm van tinyhomes realiseren voor mensen die onbegrepen gedrag vertonen en hierdoor een zeer grote druk zetten op de leefbaarheid in een buurt. Deze woningen zullen op een meer afgelegen plek komen te liggen aan de rand van een kern.	Niet bekend
Beïnvloeding		
12.	We faciliteren het verhuizen van senioren naar een geschikte woning waar deze aanwezig zijn. Denk hierbij aan de volgende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> • Verhuiscoaches die senioren voorzien van informatie over de mogelijkheden om te verhuizen. We werken al met een seniorenmakelaar en wooncoaches. • We nemen op in de huisvestingsverordening (zie thema 2 actie 3) dat senioren die aangeven door te willen stromen prioriteit krijgen bij de toewijzing van een woning • We overwegen verhuispremies die kunnen helpen bij het verminderen van kosten die met een verhuizing gepaard gaan 	Hoogeveen (kern) [PM wijken dorpen waar 24-uurszorg geleverd wordt]
13.	Waar verhuizing naar een geschikte woning geen optie is, zetten we in op het stimuleren van bewoners om hun woningen tijdig aan te passen of zelfs levensloopgeschikt te maken. Denk hierbij aan: <ul style="list-style-type: none"> • Leningen (denk aan Verzilveren Hoogeveen) • Installeren van domotica en zorg op afstand via beeldbellen en/of automatische medicijndispensers en herinneringen. Dit vraagt wellicht ook van zorgorganisaties dat zij hun personeel opleiden om gebruik te maken van deze nieuwe mogelijkheden. • Informatiecampagnes 	Gebieden buiten de woonzorgzones

Thema 4 Duurzaam en toekomstbestendig wonen in veerkrachtige wijken

Visie en ambities

In Hogeveen zetten we ons gezamenlijk in op een duurzame, groene gezonde en toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving in wijken waar het prettig wonen is. Dit doen we in eerste instantie door de woningvoorraad te verduurzamen en van het gas af te halen. Zo leveren we een bijdrage aan het gemeentelijk doel om in 2030 49% CO₂ uitstoot gereduceerd te hebben, en in 2040 CO₂ neutraal te zijn. Hiermee dragen we ons steentje bij aan het klimaatakkoord en een schonere wereld.

Daarnaast zien we een toenemende behoefte aan een groene en gezonde leefomgeving die toegankelijk is voor mensen met een beperking en aanzet tot beweging en ontmoeting. Dit koppelen we bewust aan onze ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, en klimaatadaptatie. Zowel bij aanleg en herstructurering van de woonomgeving als bij woningbouw geven we aandacht aan toegankelijkheid, vergroening, biodiversiteit, natuurinclusiviteit, en circulariteit.

Tot slot werken we aan een veerkrachtige dorpen en buurten met mensen die samen leven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken zodat iedereen mee kan doen. Dit geven we vorm door te sturen op meer diversiteit in de woningvoorraad van eenzijdige wijken, het realiseren of behouden van ontmoetingsplekken en activiteiten in alle wijken en dorpen.

Opgaven

Opgave 1: Werken aan een duurzamere woningvoorraad

De afbouw van de gaswinning in Groningen en de oorlog in Oekraïne drukt ons met de neus op de feiten. We betalen steeds meer voor energie. Dit treft vooral huishoudens met lagere inkomens en een slecht geïsoleerde woning. Een duurzamere woningvoorraad voorkomt dus niet alleen klimaatverandering maar ook energiearmoede. Er is op dit gebied veel werk te verrichten. Met name op plekken waar veel koopwoningen staan die voor 1970 zijn gebouwd. Denk aan het Centrum, of Hogeveen Oost maar ook in de lintbebouwing in dorpen zoals Elim. De corporaties hebben de afgelopen jaren al een flinke slag geslagen met verduurzamen. De komende jaren staan vooral in het teken van het nemen van “no-regret maatregelen” om huizen te isoleren en zonnepanelen te plaatsen. Verder gaan we in Erflanden aan de slag om het de eerste aardgasvrije wijk van Hogeveen te maken. Daarnaast zetten we in op het actief stimuleren van burgers om hun woning te verduurzamen.

De transitievisiewaarde vormt hiervoor de basis. Ook sturen we via het toetsingskader woningbouw op duurzaam, klimaatadaptief, biobased en circulair bouwen bij in- en uitbreiding.

Figuur 13: Energielabels van woningen in verschillende wijken



Thema 4 Duurzaam en toekomstbestendig wonen in veerkrachtige wijken

Opgave 2: Meer variatie aanbrengen in eenzijdige wijken

Met het oog op de draagkracht en vraagkracht in een wijk is een diverse woningvoorraad van belang. In dorpen zoals Pesse of Nieuwlande is de schaal klein genoeg dat dit op een natuurlijke wijze ontstaat. Met name in Hoogeveen(kern) vraagt dit actievere sturing zodat een vitale mix van mensen ontstaat. Woningbouw speelt hier een belangrijke rol, met name in wijken waar veel dezelfde type woningen staan. Dit gaat niet alleen om vorm, maar ook om prijs. Aan de ene kant zien we bijvoorbeeld veel duurdere tweekappers en vrijstaande koopwoningen ten westen van de A28. De bevolking hier wordt echter ouder en zou wellicht door willen stromen naar een levensloopgeschikte woning wat weer ruimte creëert voor jonge gezinnen in deze wijken. Aan de andere kant zien we in wijken in het oosten en zuiden van Hoogeveen (kern) juist concentraties van goedkopere huur en koopwoningen. Dit betreft met name de wat oudere wijken van Hoogeveen gebouwd tussen 1945 en 1970. De bouwtechnische kwaliteit van de woningen in deze wijken is ook vaak lager. Dit speelt niet alleen in Zuid, maar ook in wijken als Wolfsbos en mindere mate Krakeel. Daarom gaan we actiever sturen op het aanbrengen van een divers woningaanbod. Dit doen we door te sturen op diversiteit via toetsingskaders, afspraken te maken met corporaties over de spreiding van goedkopere huurwoningen over de gehele gemeente, maar ook door mensen te stimuleren de bestaande voorraad anders te benutten (bijvoorbeeld door woningen te splitsen).

Opgave 3: Gezonde en toegankelijke woonomgeving in alle dorpen en wijken

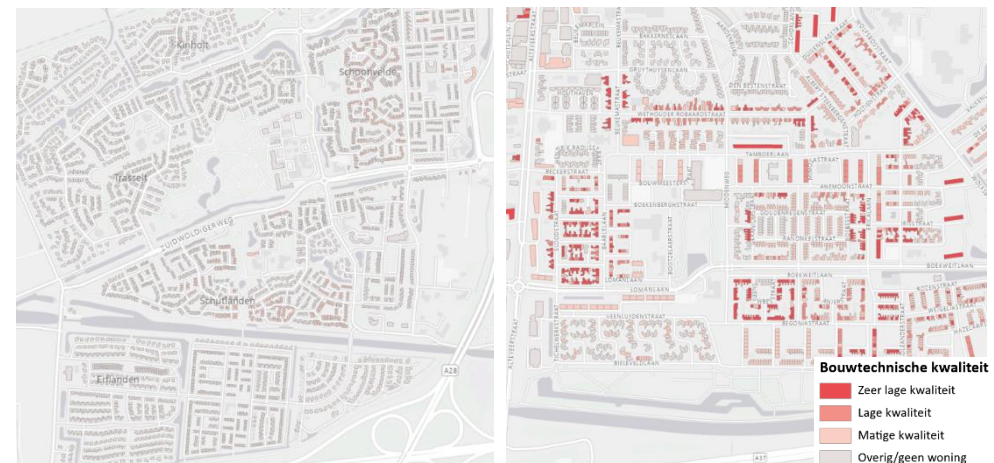
Naast een passend en duurzaam aanbod van woningen is een toegankelijke, gezonde woonomgeving die aanzet tot bewegen en ontmoeting van belang. Nieuwbouw, maar ook het vernieuwen van infrastructuur zoals straten en riolering vormen een uitgelezen kans om de woonomgeving te verbeteren. Met name in bestaande wijken waar de toekomstbestendigheid onder druk staat. Dit speelt vooral in wijken en dorpen met veel woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 zoals Hollandscheveld, Nieuwlande, Fluitenberg, Elim, Noorscheschut, Pesse en Stuifzand evenals het oosten en zuiden van Hoogeveen (kern). We gaan daarom bij nieuwbouw en aanpassing van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur sturen op het verbeteren van de woonomgeving met name in deze wijken en dorpen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van toegankelijke trottoirs (vrije breedte) en voetpaden evenals veilige oversteekpunten. Uit de bewonerspeiling komt naar voren dat met name in het centrum verkeersveiligheid aandacht behoeft. Denk aan de kruisingen van de Schutstraat met de Griendtsveenweg of de Alteveerstraat die als niet toegankelijk worden bevonden.

Ook kijken we naar ontmoetingsplekken en bankjes zodat mensen die ouder zijn of slecht ter been, uit kunnen rusten en een praatje kunnen maken.

Figuur 14: Woningen naar eigendom: West van de A28 en Hoogeveen Zuid



Figuur 15: Woningen naar bouwtechnische kwaliteit: West van de A28 en Hoogeveen Zuid



Thema 4 Duurzaam en toekomstbestendig wonen in veerkrachtige wijken

Opgave 4: Een groene en duurzame woonomgeving

Bij nieuwbouw en het aanpassen van de infrastructuur kijken we naast toegankelijkheid ook bewust naar koppelkansen met de Adaptiestrategie Hoogeveen en het Riool- en Waterprogramma rondom klimaatadaptie en stimuleren de biodiversiteit. Dit geldt zowel voor openbaar groen en privaat groen (bijv. tuinen) bij nieuwe ontwikkelingen. Ook stimuleren we bewoners om versterking tegen te gaan in hun eigen tuinen. Dit geven we momenteel vorm in ons klimaatbeleid. Denk aan het beter vasthouden van hemelwater of het toevoegen van groen waarmee hittestress kan worden tegen gegaan. Dit biedt kansen om inheemse plantensoorten toe te voegen die op verschillende momenten bloeien. Naast het stimuleren van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit helpt een groene gezonde omgeving ook om de algehele mentale gezondheid te bevorderen. Belangrijk aandachtspunt is dat deze interventies ruimte kosten. Ruimte die nu bijvoorbeeld voor andere doelen gebruikt worden. Ruimte voor parkeren is hier een goed voorbeeld. In kernen met veel voorzieningen op fiets/loopafstand en toegang tot het openbaar vervoer vraagt dit om een andere aanpak dan in kleine dorpen zoals Elim, Nieuwlande of Pesse waar veel bewoners afhankelijk zijn van de auto. Hier houden we in de uitvoering bewust rekening mee.

Opgave 5: Werken aan de sociale leefbaarheid

Leefbaarheid heeft ook een sociaal component. Uit de bewonerspeiling komt naar voren dat de sociale leefbaarheid op sommige plekken onder druk staat. Dit speelt met name rond het thema veiligheid en komt meer voor in Hoogeveen (kern) en dan met name in wijken zoals Wolfsbos, Krakeel en Zuid. Hier ligt een opgave die we gezamenlijk met welzijnsorganisaties en bewoners op moeten pakken. Naast schoon, goed onderhouden en veilig gaat sociale leefbaarheid ook om hoe mensen samen leven. Nu steeds meer groepen met een ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig thuis gaan wonen, is het van belang dat burens en families nog meer naar elkaar om gaan kijken. Zo kan sociale eenzaamheid worden voorkomen.

Kunnen meedoen is belangrijk voor het welbevinden en welzijn van inwoners. Inwoners hebben hier in eerste instantie zelf een belangrijke rol. Daarnaast kunnen de smederijen en het welzijnswerk ondersteunen. Zij kunnen bijvoorbeeld partijen verbinden of meedenken over het realiseren van activiteiten. Ook hebben de Smederijen en het welzijnswerk een signalerende rol op het gebied van leefbaarheid in de wijken en dorpen.



Thema 4 Duurzaam en toekomstbestendig wonen in veerkrachtige wijken

Maatregelen

#	Actie	Extra aandacht
Zelf doen		
1	Bij nieuwbouw en herstructurering toetsen we in eerste instantie op de eisen in het bouwbesluit. Echter we geven prioriteit aan projecten die Energieneutraal (ENG) worden opgeleverd of circulair zijn ontwikkeld (denk aan houtbouw, demontabel bouwen etc.). Dit doen we door hier criteria over op te nemen in het toetsingskader woningbouw.	Hele gemeente
2	We bereiden ons voor op de gevolgen van klimaatverandering waarbij lange periodes van droogte zich afwisselen met korte periodes van heftige regenval. Dit doen we door bij nieuwbouw en herstructurering van wijken of buurten gelijk de omgeving aan te pakken en klimaat-adaptief te maken. De klimaatadaptatiestrategie die in 2023 wordt opgeleverd vormt gezamenlijk met het beleid uit het nieuwe Riool- en Waterprogramma hier het uitgangspunt.	Hollandscheveld, Nieuwlande, Fluitenberg, Elim, Noorscheschut, Pesse, Stuifzand, Hoogeveen Oost, Zuid en Wolfsbos.
3	In 2040 is heel Hoogeveen aardgasvrij. We sluiten aan bij de wijk- en dorpsgerichte aanpak opgesteld in de Transitievisie Warmte.	Erflanden (tot 2030)
4	Bij nieuwbouw en herstructurering of de aanpak van infrastructuur kijken we naast klimaatadaptatie ook naar de fysieke leefbaarheid door het creëren van een woonomgeving die aanzet tot beweging en uitnodigt tot ontmoeting en die toegankelijk is. Denk aan bankjes langs doorgangsroutes, obstakelvrije oversteekplekken etc. Dit geven we extra aandacht in wijken en dorpen waar de sociale leefbaarheid onder druk staat.	Krakeel, Wolfsbos, Hoogeveen Oost, Zuid, Wolfsbos en Centrum.
5	Bij inbreiding geven we specifiek aandacht aan een variatie aan woonvormen. Dit doen we door het toetsingskader woningbouw gebiedsgericht in te steken. We geven hierin extra aandacht aan gebieden met weinig diversiteit.	Erflanden, Schutlanden, Trasselt, Schoonvelde
Samenwerking		
6.	We benutten de smederijen wijkteams om partijen in de wijken en dorpen die in aanraking komen met leefbaarheid te verbinden en problemen op gebied van leefbaarheid te signaleren evenals aan te pakken. We geven extra aandacht aan wijken en dorpen die zijn aangewezen als focusgebied door de wijkteams.	De Weide/Erflanden, Centum, Wolfsbos, Zuid, Krakeel en alle dorpen.
7.	We maken prestatieafspraken met de corporaties om de voorraad betaalbare huurwoningen beter te spreiden over de gemeente met het oog op het balanceren van vraagkracht en draagkracht in wijken en buurten. Dit gaat met name om woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€442,46) en de eerste aftoppingsgrens (€633,25). Hierbij houden we rekening met de sociale samenhang en de voorzieningen in de buurt. Hechte sociale gemeenschappen met een eigen identiteit (denk aan de Molukse wijk) mogen hier niet door worden opgebroken.	Krakeel, Zuid, Oost en Wolfsbos
8.	We benutten de nieuwe mogelijkheden in de woningwet (2021) om particulieren mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties. Dit promoten we met name in wijken waar veel particuliere woningen staan met een slecht energielabel.	Centrum, Oost, Lintbebouwing in alle dorpen
Beïnvloeding		
9.	We zetten ons instrumentarium in om huiseigenaren te verleiden tot het verduurzamen van hun woning. Denk hierbij aan informatiecampagnes, het inzetten van het Drents energieloket, energiecoaches en het verwijzen naar mogelijke subsidies (landelijk) en leningen (Duurzaamheidslening, Energiebespaarlening Drenthe etc.). Dit richten we met name op wijken met veel slecht geïsoleerde woningen zoals het centrum, Zuid en Oost, evenals de oudere lintbebouwing in de dorpen.	Centrum, Zuid, Wolfsbos en Lintbebouwing dorpen 27

Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Op basis van de ambities en beleidskeuzes die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd, is een toetsingskader opgesteld. Dit moet helpen bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Dit kader is uitgewerkt naar de verschillende dorpen en wijken. Het geeft de gemeente richting wanneer wel of niet meewerkt wordt aan initiatieven.

De verschillende wijken en dorpen zijn samengevoegd in drie clusters waar de woningbehoefte redelijk overeenkomt. Deze clusters/gebieden zijn:

- Hoogeveen stad.
- Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande
- Overige dorpen

Het toetsingskader bestaat uit twee stappen. Deze stappen zijn:

1. Een kwantitatieve toets
2. Een kwalitatieve toets

Kwantitatieve toets

De kwantitatieve toets kijkt in hoeverre het geplande aantal woningen aansluit op de woningbehoefte. Daarbij gaat de gemeente uit van de woningbehoefte uit het recente woningmarktonderzoek. Hieruit komt naar voren dat tot 2030 er ruimte is voor een toevoeging van ongeveer 750 (lokale vraag) en ongeveer 1.450 voor het opvangen van de regionale vraag. De totale ruimte voor woningbouw tot 2030 is dus ongeveer 2.200 woningen.

Kwalitatieve toets

Het kwalitatieve toetsingskader wordt gebruikt om bij nieuwe initiatieven te sturen op kwaliteit. Het toetsingskader is een hulpmiddel en een programma van wensen vanuit de gemeente. Dit communiceert makkelijk en helpt bij het verbeteren van de kwaliteit van plannen. Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden maken we onderscheid tussen ambities en overige aspecten. Op het gebied van ambities moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente. Op het gebied van overige aspecten geven we onze voorkeuren aan, om te komen tot woningbouwplannen die het best aansluiten op de gemeentelijke behoefte en visie. Dit is in de tabel op de volgende pagina uitgewerkt.

Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Criterion	Hoogeveen (kern)	Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande	Overige dorpen en buitengebied
Kwaliteit van woningen			
Aandeel sociaal, middenhuur en betaalbare koop*	<p>Op programmaniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35% sociale huur, • 15% middenhuur • 1-5% goedkope koop. • 10-15% betaalbare koop • Maximaal 30% koopwoningen boven de €355.000. <p>→ Zie toelichting percentages</p>	<p>Op programmaniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 20% sociale huur • 1-5% middenhuur • 15% goedkope koop • 20% betaalbare koop • Maximaal 45% koopwoningen boven de €355.000 <p>→ Zie toelichting percentages</p>	<p>Op programmaniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale huur: maatwerk • 30% goedkope koop • 30% betaalbare koop • Maximaal 40% koopwoningen boven de €355.000 <p>→ Zie toelichting percentages</p>
Passend bij de kwalitatieve behoefte*	<ul style="list-style-type: none"> • Gelijkvloerse woningen, bij voorkeur met 3 slaapkamers, onder andere – hofjeswoningen en starterswoningen in het sociale- middenhuur. Met name in wijken met weinig diversiteit in de woningvoorraad. • Grondgebonden en gestapelde koopwoningen tot €355.000 met name voor starters en jonge gezinnen. • Enkele specifieke woonmilieus in het duurdere segment op unieke locaties geschikt om nieuwe huishoudens te binden. • Ruimte voor woningen voor arbeidsmigranten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Enkele sociale huurwoningen, met name om de bestaande voorraad te verbeteren. • Vooral grondgebonden koopwoningen waarvan een deel betaalbare en goedkope koopwoningen gericht op starters en jonge gezinnen. • Enkele specifieke woonmilieus in het duurdere segment op unieke locaties geschikt om nieuwe huishoudens te binden. • Ruimte voor woningen voor arbeidsmigranten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vooral goedkope en betaalbare koopwoningen voor starters met ruimte voor initiatief vanuit de dorpen. • Ruimte voor woningen voor arbeidsmigranten.
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie bestaand zorg vastgoed waar nodig ten behoeve van het realiseren van Woonzorgzones. • Bij nieuwbouw: geclusterd concepten nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen. <p>→ zie toelichting wonen en zorg</p>	<p>Prioriteit voor geclusterde concepten vanuit transformatie bestaand vastgoed</p> <p>→ zie toelichting wonen en zorg</p>	<p>→ zie toelichting wonen en zorg</p>

Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

criterium	Hoogveen Stad	Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande	Overige dorpen en buitengebied
Overige aspecten			
Duurzaamheid, klimaatbestendigheid en woonomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Energieneutraal gebouwd (ENG) klimaatadaptief gebouwd, met oog voor, klimaatadaptieve woonomgeving en het stimuleren van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Dit vraagt met name aandacht in wijken zoals Centrum, Zuid, Oost en Wolfsbos. Oog voor een toegankelijke en gezonde woonomgeving die aanzet tot ontmoeten en bewegen. 	<ul style="list-style-type: none"> Energieneutraal gebouwd (ENG) klimaatadaptief gebouwd, met oog voor, klimaatadaptieve woonomgeving en het stimuleren van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Dit vraagt specifiek aandacht in delen van dorpen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1970. Voldoende parkeerplekken, met name in Pesse, Elim en Nieuwlande. Oog voor een toegankelijke en gezonde woonomgeving die aanzet tot ontmoeten en bewegen. 	<ul style="list-style-type: none"> Energieneutraal gebouwd (ENG) klimaatadaptief gebouwd, met oog voor, klimaatadaptieve woonomgeving en het stimuleren van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Dit vraagt specifiek aandacht in delen van dorpen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1970. Voldoende parkeerplekken. Oog voor een toegankelijke en gezonde woonomgeving die aanzet tot ontmoeten en bewegen.
Productie/constructie methode en materiaal	Gebruik van circulaire biobased materialen (bijv. hout, stro etc.) of constructiemethodes (bijv. industrieel of demontabel)		
Innovatie en initiatief vanuit de samenleving	<ul style="list-style-type: none"> Prioriteit voor woonzorgconcepten in woonzorgzones Samenlevingsvormen (bijv. meergeneratiewoningen) Ruimte voor nieuwe bouwvormen (tiny-houses etc.) Benutten van de bestaande voorraad (bijv. splitsen van woningen, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Prioriteit voor particulier initiatief van woonzorgconcepten (hofjes). Ruimte voor nieuwe bouwvormen (tiny-houses etc.) Duurzame of betaalbare initiatieven voor starters (bijv. splitsen van woningen, meergeneratiewoningen etc) 	<ul style="list-style-type: none"> Prioriteit voor particulier initiatief van woonzorgconcepten (hofjes) Ruimte voor nieuwe bouwvormen (tiny-houses etc.) Duurzame of betaalbare initiatieven (bijv. splitsen van woningen, meergeneratiewoningen en tiny houses)

Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Toelichting percentages sociaal, middenhuur en betaalbare koop

Voor de percentages sociaal, middenhuur, betaalbare koop en dure koop hanteren we de volgende principes:

- Percentages worden gehandhaafd op programmaniveau. Dit maakt maatwerk mogelijk. Voor de gemeente als geheel gaan we uit van:
 - 30% sociaal,
 - 15% middenhuur
 - 5% goedkope koop
 - 15% betaalbare koop.
 - 35% dure koop
- Het segment sociaal en middenhuur zal hoofdzakelijk landen in Hoogeveen en in mindere mate in Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande terwijl in de overige dorpen vooral behoefte is aan koop goedkope koop en betaalbare koop. Daarnaast bieden we ruimte voor duurder woningen met het oog op het binden van nieuwe inwoners aan Hoogeveen.
- De genoemde percentages, met de uitzondering van koopwoningen boven de €355.000, zijn minimumpercentages. Een ontwikkelaar mag bijvoorbeeld een hoger percentage sociale huurwoningen realiseren. Voor het percentage koopwoningen boven de €355.000 gaat het om een maximum percentage.
- Bij koopwoningen streven we naar het aanbrenge van variatie in het programma en typologieën. Zo werken we toe naar diverse wijken en dorpen.
- Het is belangrijk dat woningen toegankelijk zijn. Rondom toegankelijkheid hanteren we de volgende uitgangspunten:
 - Sociale huur: 100% toegankelijk
 - Middenhuur: Ongeveer 50% toegankelijk
 - Goedkope en betaalbare koop: ongeveer 75% toegankelijk
 - Duurder koop: ongeveer 50% toegankelijk
- Met toegankelijk doelen we op een woning die extern en intern toegankelijk is of met enkele kleine aanpassingen toegankelijk te maken is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheden en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.

Toetsingskader woonzorginitiatieven

Bij initiatieven op korte afstand (maximaal 500 meter lopen) van een locatie waar 24-uurszorg en basisvoorzieningen geboden worden, hanteren we het volgende kader:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar. Dit moet blijken uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte. Als het plan een regionale functie heeft, dient afstemming te worden gezocht met andere regiogemeenten.
- De locatie ligt binnen korte afstand van maximaal 500 meter van winkelveorzieningen voor dagelijkse boodschappen en algemeen toegankelijke ontmoetingsfuncties.
- Initiatiefnemer is bereid om met de gemeente afspraken te maken over een exploitatie van het vastgoed passend bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Bijlage 2: Cijfers huishoudensprognose Hoogeveen

Figuur 1: Opbouw huishoudensprognose

Opgave	Woningen (2021-2030)
Lokale vraag	
Primos prognose 2020	560
Vergunninghouders	180
Sub-totaal	+/- 750
Regionale vraag	
Verstedelijkingsstrategie Zwolle	590 – 710
Arbeidsmigranten	650 – 850
Uitstroom vakantieparken	60
Correctie met groei basisscenario Primos	-170
Sub-totaal	+/- 1.130 – 1.450
Totale opgave 2021-2030	+/- 1.880 – 2.200

Bron: Oplegger woningmarktonderzoek Noord West – Midden Drenthe 2021

Bijlage 3: Analyzenotitie

Bijlage 4: Resultaten enquête op de kaart

Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Oost (Bentinckspark / Krakeel / Wolfsbos / Buitenvaart / Noord B)

Woningvoorraad (2021)

- 4.615 woningen waarvan 57% koop, 35% corp. huur en 8% part. Huur.
- Aandeel corporatie woningen is relatief hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (35% vergeleken met 26%).
- Gemiddelde WOZ is relatief lager vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€192.075 vergeleken met €231.289).
- Het aandeel koopwoningen met een laag energielabel (C of lager) is relatief hoog in deze wijken. Met name voor woningen gebouwd voor 1985.
- In Krakeel zijn recentelijk veel woningen gerenoveerd m,aar de woningen rondom Draco vragen specifiek nog aandacht.
- Veel panden worden opgekocht door investeerders om te worden verkamerd.

Demografie en huishoudens (2021)

- 10.100 inwoners.
- Huishoudensgrootte is gemiddeld vergeleken met de rest van de gemeente (2,19 vergeleken met 2,18).
- Vergelijkbare leeftijdsopbouw met de rest van Hoogeveen.
- Een relatief hoog percentage huishoudens (50% vergeleken met 38%) heeft een laag inkomen van €27.000 of lager per jaar).

Leefbaarheid en woonomgeving

- In de wijken in Oost worden relatief veel verbeterpunten aangegeven in de bewonerspeiling. Het gaat met name om jongeren die tot laat op straat zijn. Dit wordt als intimiderend ervaren.
- Bewoners geven aan dat de sociale cohesie in de wijken hoog is. Wel ontbreken levensloopgeschikte woningen en een centrumvoorziening zodat mensen die zorg/ondersteuning nodig hebben in de wijk kunnen blijven wonen. Ook leeft er een wens naar meer groen in de wijk.

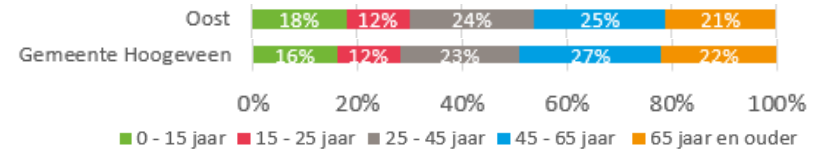
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Een goede ontmoetingsplek voor jongeren en voorzieningen op loopafstand voor ouderen.
- Tegengaan opkoop en verhuur betaalbare koopwoningen.
- Bij nieuwbouw verstening tegengaan en met name levensloopgeschikte woningen toevoegen.
- Aandacht voor verduurzaming van met name van de koopwoningen gebouwd tussen 1945 en 1985 (renoveren of hernieuwbouw).

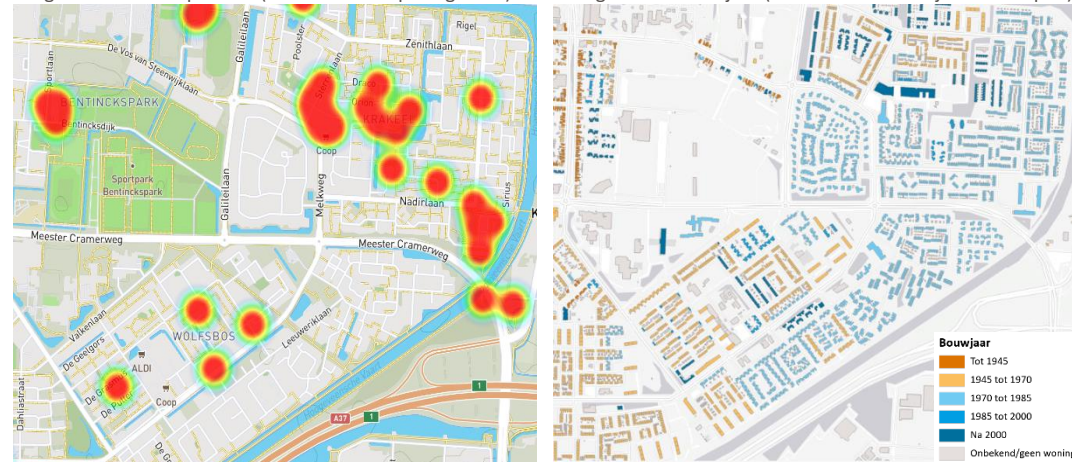
Figuur 1: Woningen in Oost naar eigendom en bouwtechnische kwaliteit (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners in Oost naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Verbeterplekken (bron bewonerspeiling 2022) en woningen naar bouwjaar (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Zuid (Zuid, Venesluis en Alteveer)

Woningvoorraad (2021)

- 4.270 woningen waarvan 51% koop, 38% corp. huur en 11% part. Huur.
- Aandeel corporatie woningen is relatief hoog vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (38% vergeleken met 26%).
- Gemiddelde WOZ is relatief laag vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€194.991 vergeleken met €231.289).
- Samen met het centrum staan in Zuid veel woningen met een energielabel F tot G, dit zijn met name koopwoningen gebouwd voor 1945.
- De bouwtechnische kwaliteit van woningen is relatief een stuk lager vergeleken met de rest van de gemeente. Met name voor koopwoningen in de zuidoosthoek van de wijk.
- Veel panden worden opgekocht door investeerders en verkamerd.

Demografie en huishoudens (2021)

- 8.195 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is kleiner vergeleken met de rest van de gemeente (1,92 vergeleken met 2,18)
- De bevolking in Zuid is iets ouder dan het gemiddelde in de gemeente.
- Een relatief hoog percentage huishoudens (50% vergeleken met 38%) heeft een laag inkomen van €27.000 of lager per jaar). Dit komt mede door het relatief hoge aandeel goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens.

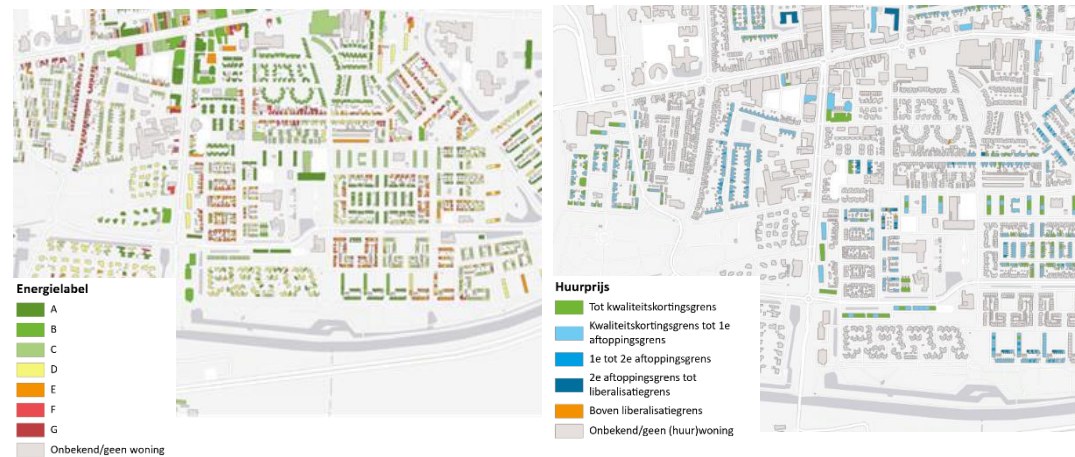
Leefbaarheid en woonomgeving

- In Zuid wordt rondom verbeterpunten vooral verkeersveiligheid aangegeven, met name rondom de kruisingen met de Schutstraat.
- Ook zien bewoners ruimte voor meer groen, bijvoorbeeld rondom winkelcentra zoals het Schutsplein.
- Sociale cohesie staat in Zuid onder druk. Na Corona zoeken bewoners elkaar minder op. Vergunningaanvragen voor buurtevenementen worden als lastig ervaren.

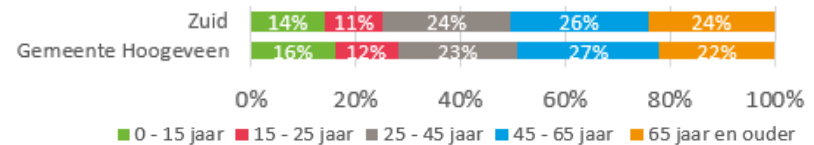
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Tegengaan opkoop en verhuur betaalbare koopwoningen.
- Bij nieuwbouw met name geclusterde woningen voor senioren toevoegen.
- Verduurzaming van met name van de koopwoningen gebouwd tussen 1945 en 1965 (specifiek aandacht voor F en G labels).
- Toegankelijkheid van de woonomgeving (oa. verkeersveiligheid).
- Meer variatie in prijscategorieën zodat vraagkracht en draagkracht in balans gebracht wordt.
- Infrastructuur van de Smederijen beter benutten

Figuur 1: Woningen in Zuid naar energielabel en eigendom (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners in Zuid naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Verbeterplekken (bron bewonerspeiling 2022) en woningen naar bouwjaar (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Centrum en Verruimde ruit

Woningvoorraad (2021)

- 4.385 woningen waarvan 54% koop, 33% corp. huur en 13% part. Huur.
- Aandeel corporatie woningen is relatief hoog vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (33% vergeleken met 26%)
- Gemiddelde WOZ ligt net onder het gemiddelde in de gemeente (€200.000 - €210.000 vergeleken met €231.289).
- In het centrum staan de meeste woningen met energielabel F tot G. Dit zijn met name de woningen gebouwd voor 1945. De bouwtechnische kwaliteit van deze woningen is ook relatief laag.
- Veel panden worden opgekocht door investeerders en verkamerd.

Demografie en huishoudens (2021)

- 7.470 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is veel kleiner vergeleken met de rest van de gemeente (1,70 vergeleken met 2,18). Dit komt wellicht door het hoge aandeel appartementen in dit deel van de gemeente.
- De bevolking is gemiddeld veel ouder dan in de rest van gemeente. Met name in het hart van het centrum.
- Een relatief hoog percentage huishoudens (50% vergeleken met 38%) heeft een laag inkomen van €27.000 of lager per jaar. Dit komt mede door het relatief hoge aandeel senioren die vaak een gemiddeld lager inkomen hebben.

Leefbaarheid en woonomgeving

- Het centrum is relatief versteend, dit leidt tot veel hittestress bij warmte.
- Ook geven bewoners aan dat meer aandacht nodig is rondom verkeersveiligheid bij grote kruispunten. Daarnaast is er soms sprake van zwerfvuil rondom hoogbouw aan de noordoostkant van de wijk.
- Er is van nature minder naoberschap in de wijken rondom het centrum, dit vraagt een specifieke aanpak.

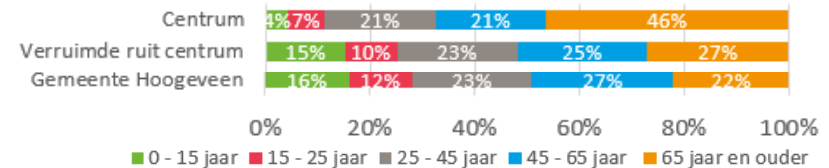
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Tegengaan opkoop en verhuur van woningen.
- Nieuwbouw met name richten op senioren en doorstroom stimuleren. Ook kans voor gemixte concepten waar jong en oud samenwonen.
- Verduurzaming van met name van de koopwoningen gebouwd tussen 1945 en 1965 (specifiek aandacht voor F en G labels).
- Toegankelijkheid van de woonomgeving (oa. verkeersveiligheid).
- Mensen die vanuit de dorpen naar het centrum verhuizen omdat zij een zorgvraag hebben goed begeleiden.
- Infrastructuur van de Smederijen beter benutten

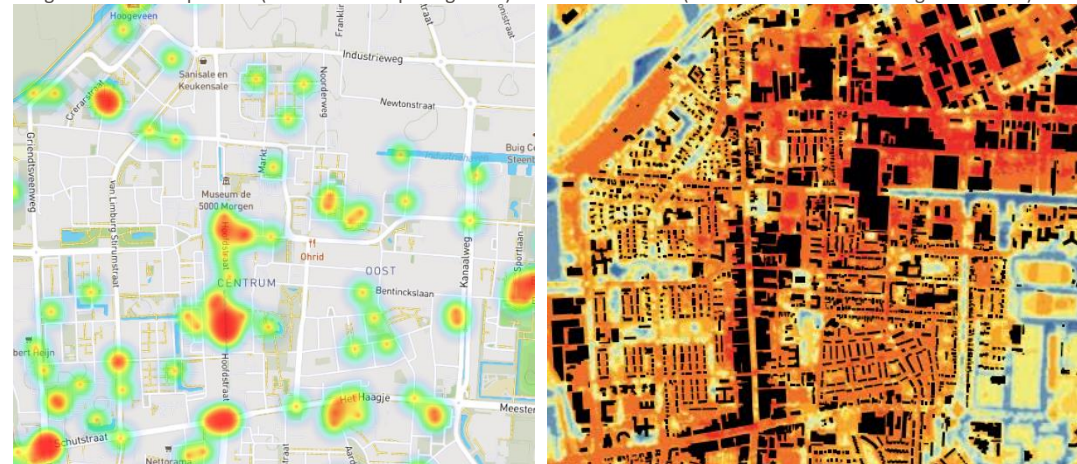
Figuur 1: Woningen in Centrum naar energielabel en type (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners in het centrum naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Verbeterplekken (bron bewonerspeiling 2022) en hittestresskaart (Bron: Klimaatrobuust Hoogeveen 2018)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Wijken ten westen van de A28 (de Weide en Erflanden)

Woningvoorraad (2021)

- 5.805 woningen waarvan 78% koop, 15% corp. huur en 7% part. Huur.
- Aandeel corporatie woningen is erg laag vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (15% vergeleken met 26%).
- Gemiddelde WOZ ligt veel hoger dan het gemiddelde in de gemeente (€240.000 - €310.000 vergeleken met €231.289).
- Bijna alle woningen in deze wijken hebben energielabel B of hoger.
- Er is weinig variatie in het woningtype en eigendom (veel grondgebonden koopwoningen). De bouwtechnische kwaliteit van de woningen is zeer goed, waarschijnlijk omdat alle woningen na 1985 zijn gebouwd.

Demografie en huishoudens (2021)

- 14.120 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is veel groter vergeleken met de rest van de gemeente (2,43 vergeleken met 2,18). Dit komt door het relatief hoge aandeel gezinnen (met name in Erflanden). In de Weide neemt het aandeel senioren al snel toe en ligt het op hetzelfde niveau als de rest van de gemeente. Inkomens zijn hier relatief hoog. 51% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger. Slechts 26% heeft een inkomen van €27.000 of lager.

Leefbaarheid en woonomgeving

- De wijk is groen en wijds opgezet. Dit wordt door inwoners zeer gewaardeerd. Met name het Steenbergpark maar ook het voorzieningenniveau worden als prettig ervaren.
- De bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn aandachtspunten op basis van de inwonerspeiling met name rond basisschool de Weidebloem en de entreés.

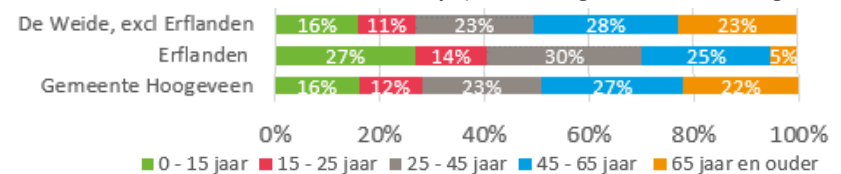
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Nieuwbouw met name richten op oudere bewoners. Denk aan grotere appartementen en/of gelijkvloerse levensloopgeschikte woningen in en rondom groen of water.
- Doorstroom stimuleren zodat bestaande voorraad vrijkomt voor starters en jonge gezinnen.
- Sociale huurwoningen met name rondom voorzieningen toevoegen met het oog op spreiding van doelgroepen.
- Aandacht voor toegankelijkheid van de woonomgeving (onder andere verkeersveiligheid en toegankelijkheid van de woonomgeving).

Figuur 1: Woningen in de Weide en Erflanden naar energielabel en type (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners in de Weide en Erflanden naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Verbeterplekken (bron bewonerspeiling 2022) en hittestresskaart (Bron: Klimaatrobuust Hoogeveen 2018)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Pesse

Woningvoorraad (2021)

- 865 woningen waarvan 76% koop, 14% corp. huur en 10% part. huur.
- Aandeel koopwoningen is hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (76% vergeleken met 66%).
- Vrijwel alleen grondgebonden woningen met enkele appartementen.
- Gemiddelde WOZ is relatief hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€251.807 vergeleken met €231.289).
- Het aandeel woningen met een laag energielabel (C of lager) is lager dan gemiddeld. De verduurzamingsopgave ligt met name rond de oudere woningen (in de lintbebouwing). De lokale energicorporatie (PEN) kan hier een bijdrage leveren

Demografie en huishoudens (2021)

- 1.840 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is vrijwel gelijk aan de rest van de gemeente (2,13 vergeleken met 2,18).
- Het aandeel senioren (65+) en inwoners tussen 45 en 65 jaar ligt hoger dan in de rest van de gemeente.
- Inkomens zijn in Pesse iets hoger dan in de rest van de gemeente. 47% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger vergeleken met 39% van alle huishoudens in Hoogeveen.

Leefbaarheid en woonomgeving

- De groene landelijke omgeving wordt zeer gewaardeerd. Ook de sportvereniging (voetbalvelden), het ontmoetingscentrum en de supermarkt vormen een belangrijk anker voor het dorp en de omgeving.
- Gevoel van naoberschap is hoog.
- Recent toegevoegde woningen zijn te duur geweest voor lokale bewoners. Lokale starters kunnen maar moeilijk in het dorp een plek vinden.
- Ook voor senioren zijn er weinig opties om binnen het dorp door te stromen. Dit zet de leefbaarheid onder druk.

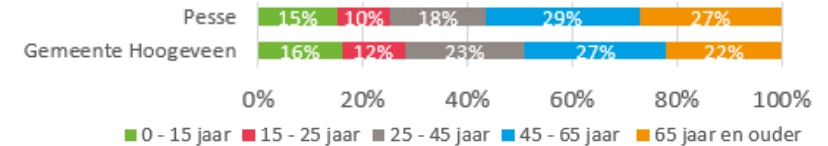
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Nieuwbouw met name richten op lokale starters en geclusterde gelijkvloerse concepten geschikt voor senioren nabij voorzieningen en wooncomplex de Oosterhof. Naast betaalbare koop is er ook behoefte aan enkele sociale huur woningen.
- Voorzieningenniveau op pijl houden.
- Zorgen voor goede mantelzorgondersteuning om gedwongen verhuizing (zo lang mogelijk) te voorkomen.
- Bij nieuwbouw bewoners uit het dorp nadrukkelijk aan de voorkant betrekken. Zo concepten ontwikkelen die aansluiten bij de lokale vraag.

Figuur 1: Woningen Pesse naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Pesse naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Woningen in Pesse naar type (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Noordscheschut

Woningvoorraad (2021)

- 800 woningen waarvan 80% koop, 14% corp. huur en 6% part. huur.
- Aandeel koopwoningen is hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (80% vergeleken met 66%).
- Vrijwel alleen grondgebonden woningen met enkele appartementen.
- Gemiddelde WOZ is relatief hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€254.872 vergeleken met €231.289).
- Het aandeel woningen met een zeer laag energielabel (D of lager) is hoger dan gemiddeld. De verduurzamingsopgave ligt met name rond de oudere woningen (in de lintbebouwing) maar ook rond gespikkeld corporatiebezit. De bouwtechnische kwaliteit van de woningen rondom dit bezit is ook lager.

Demografie en huishoudens (2021)

- 2.085 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is groter dan de rest van de gemeente (2,61 vergeleken met 2,18).
- Het aandeel inwoners tussen 45 en 65 jaar ligt hoger dan in de rest van de gemeente. Als deze trend doorzet zal het dorp de komende jaren sneller vergrijzen.
- Inkomens zijn in Noordscheschut hoger dan in de rest van de gemeente. 50% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger vergeleken met 39% van alle huishoudens in Hoogeveen.

Leefbaarheid en woonomgeving

- Levendigheid van het centrum evenals de historische vaart worden gewaardeerd. Het centrum (Zwarte Dijkje) waar recentelijk extra groen is aangebracht, en de speeltuin aan de Rahderweg worden als fijne plekken beschouwd. Ook de voetbalvereniging en voorzieningen (bakker, supermarkten etc.) zijn belangrijk voor de leefbaarheid.
- Het dorps huis wordt niet optimaal benut. Er zijn veel activiteiten op andere plekken (denk aan de voetbalvereniging). Wellicht kan een meer complementaire programmering hier uitkomst bieden.
- Naoberschap is aanwezig maar goede mantelzorgondersteuning is belangrijk.

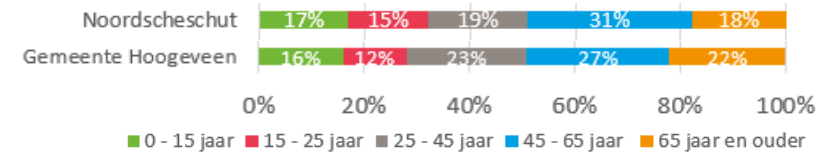
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Nieuwbouw met name richten op lokale starters maar ook geclusterde gelijkvloerse concepten voor senioren nabij voorzieningen. Naast betaalbare koop is er ook behoefte aan enkele sociale huurwoningen. De huidige voorraad mag niet krimpen.
- Extra aandacht voor verduurzaming van met name oudere koopwoningen van voor 1970, evenals gespikkeld corporatiebezit.
- Zorgen voor goede mantelzorgondersteuning (inclusief mantelzorgwoningen) om gedwongen verhuizing (zo lang mogelijk) te voorkomen.

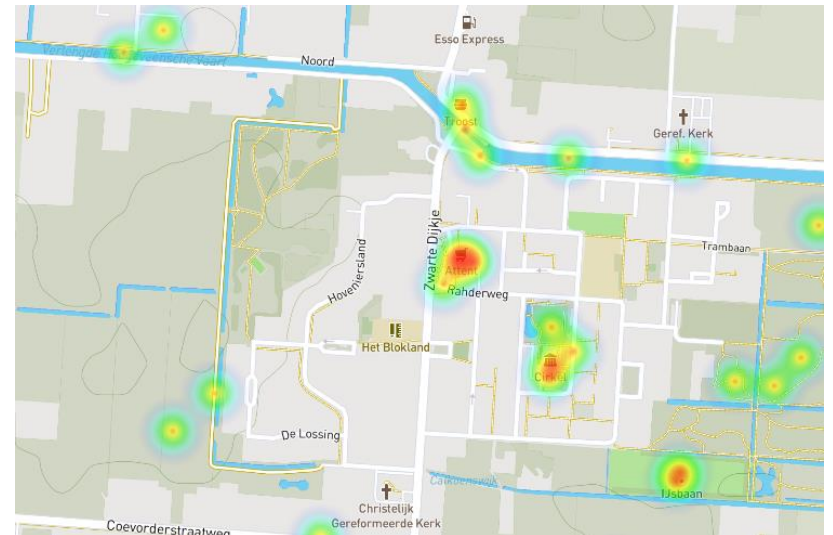
Figuur 1: Woningen Noordscheschut naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Noordscheschut naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Fijne plekken in Noordscheschut (Bron: Bewonerspeiling)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Nieuweroord

Woningvoorraad (2021)

- 355 woningen waarvan 87% koop, 7% corp. huur en 6% part. huur.
- Het aandeel koopwoningen is veel hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (87% vergeleken met 66%).
- Enkel grondgebonden koopwoningen
- Gemiddelde WOZ is relatief hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€279.497 vergeleken met €231.289). Dit komt deels door het hoge aandeel vrijstaande (en vaak duurder) woningaanbod.
- Het aandeel woningen met een energielabel C of beter ligt boven het gemeentelijk gemiddelde. De verduurzamingsopgave ligt met name rond de oudere woningen in de lintbebouwing.

Demografie en huishoudens (2021)

- 985 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte in Nieuweroord is de hoogste van alle kernen in de gemeente (2,77 vergeleken met 2,18).
- Het aandeel inwoners tussen 45 en 65 jaar ligt hoger dan in de rest van de gemeente. Daarnaast is het aandeel jongeren (onder 15 jaar) relatief hoog.
- Inkomens zijn in Nieuweroord veel hoger dan in de rest van de gemeente. 58% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger vergeleken met 39% van alle huishoudens in Hoogeveen.

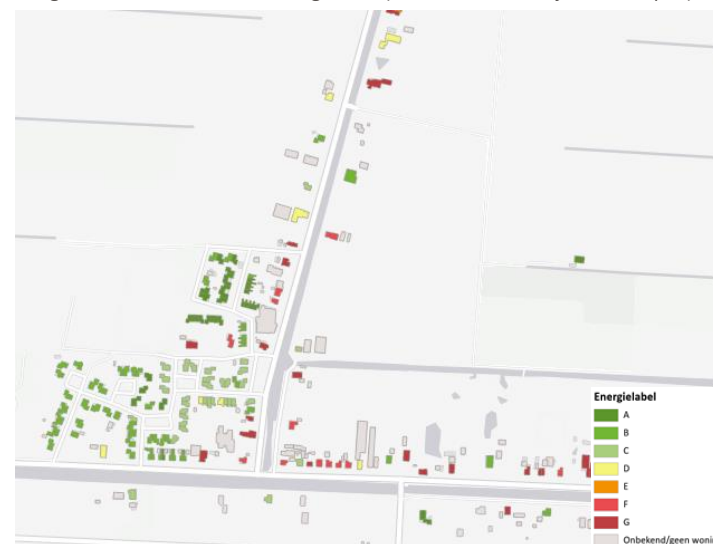
Leefbaarheid en woonomgeving

- Rust, ruimte en groen zijn belangrijke kwaliteitswaarden voor het dorp
- Gevoel van naerschap is hoog, mensen kijken naar elkaar om.
- De school en het dorps huis zijn belangrijke voorzieningen voor het dorpsleven.

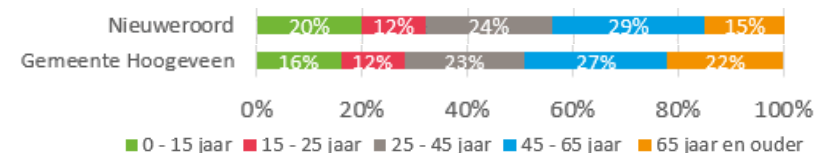
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Mensen uit het dorp goed aan de voorkant betrekken bij nieuwbouw. Kansen voor lokale bewoners heeft de prioriteit.
- Stimuleren en faciliteren initiatieven vanuit het dorp waar mogelijk. Met name behoefte aan concepten voor senioren om doorstromen binnen het dorp op gang te krijgen.
- Naerschap benutten en mantelzorg faciliteren om langer zelfstandig thuis ook in Nieuweroord mogelijk te maken.
- Aandacht voor verduurzaming van de lintbebouwing.
- Ook kansen voor unieke woonmilieus voor mensen op zoek naar groen en landelijk wonen op 10 minuten rijden van Hoogeveen.

Figuur 1: Woningen in Nieuweroord naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Nieuweroord naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 1: Woningen in Nieuweroord naar eigendom en energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Tiendeveen

Woningvoorraad (2021)

- 275 woningen waarvan 73% koop, 20% corp. huur en 6% part. huur.
- Hoog aandeel corporatiewoningen voor een relatief kleine kern. Grote druk op deze voorraad. 135 reacties op 1 vrijgekomen woning in 2021.
- Enkel grondgebonden woningen.
- Gemiddelde WOZ is relatief hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€271.755 vergeleken met €231.289). Dit komt deels door het hoge aandeel vrijstaande (en vaak duurder) woningaanbod.
- Het aandeel woningen met een energielabel C of beter ligt boven het gemeentelijk gemiddelde. De verduurzamingsopgave zit met name in de oudste woningen.

Demografie en huishoudens (2021)

- 670 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,44 vergeleken met 2,18).
- De bevolkingsopbouw lijkt erg op het gemiddelde in Hoogeveen.
- Inkomens zijn in vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente. Het aandeel inwoners met een inkomen onder €18.000 ligt wel iets lager (9% vergeleken met 16%).

Leefbaarheid en woonomgeving

- Rust, ruimte en groen zijn belangrijke kwaliteitswaarden voor het dorp
- In Tiendeveen is een actief verenigingsleven vanuit het verenigingsgebouw de Eiken
- Gevoel van naoberschap is hoog, mensen kijken naar elkaar om.
- De school en het verenigingsgebouw zijn belangrijke voorzieningen voor het dorpsleven.

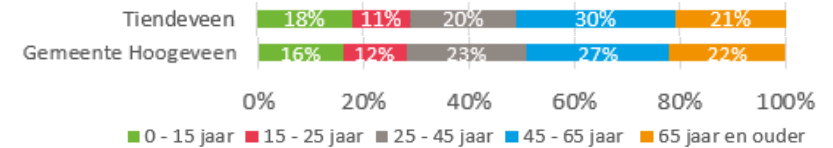
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Mensen uit het dorp goed aan de voorkant betrekken bij nieuwbouw. Kansen voor lokale bewoners heeft de prioriteit.
- Naoberschap benutten en mantelzorg faciliteren om langer zelfstandig thuis wonen ook in Tiendeveen mogelijk te maken.
- Stimuleren en faciliteren initiatieven vanuit het dorp waar mogelijk. Met name behoefte aan concepten voor senioren om wat doorstroom binnen het dorp op gang te krijgen.
- Ook kansen voor unieke woonmilieus voor mensen op zoek naar groen en landelijk wonen op 10 minuten rijden van Hoogeveen.

Figuur 1: Woningen in Tiendeveen energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Tiendeveen naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 1: Woningen in Tiendeveen naar bouwjaar (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Fluitenberg

Woningvoorraad (2021)

- 220 woningen waarvan 89% koop, 7% corp. huur en 4% part. huur.
- Bijna alle woningen zijn een grondgebonden koopwoningen.
- Hoogste gemiddelde WOZ waarde in de gemeente (€309.712 vergeleken met €231.289). Dit komt deels door het hoge aandeel vrijstaande (en vaak duurder) woningaanbod.
- Verduurzamingsopgave concentreert zich volledig in de woningen gebouwd tussen 1945 en 1970.

Demografie en huishoudens (2021)

- 585 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is veel hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,66 vergeleken met 2,18).
- Er is een relatief groot aandeel inwoners tussen 45 en 65 jaar. Dit betekent dat in de komende jaren Fluitenberg sneller zal vergrijzen.
- Inkomens zijn in Fluitenberg gemiddeld hoger dan in de rest van de gemeente. 54% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger vergeleken met 39% van alle huishoudens in Hoogeveen.

Leefbaarheid en woonomgeving

- Rust en ruimte en nabijheid tot de natuur maken het fijn wonen in Fluitenberg.
- Gevoel van naoberschap is hoog, mensen kijken om naar elkaar maar ook naar de omgeving. Lokale bedrijven zorgen bijvoorbeeld voor het publieke groen.
- Actief verenigingsleven. Dit staat wel onder druk. Het aantal vrijwilligers loopt terug.
- Woningen stijgen snel in prijs, dit zet de betaalbaarheid onder druk. Er zijn nog maar 15 sociale huurwoningen. Dit zorgt ervoor dat mensen uit het dorp moeten verhuizen.

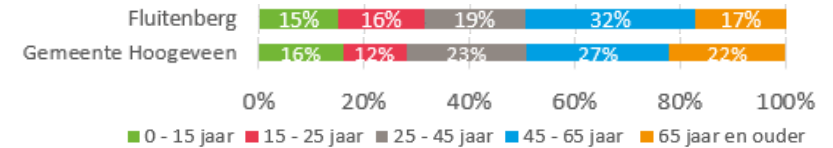
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Nieuwbouw aansluiten bij de dorps omgeving. Ruimte voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is vanuit de bewoners gewenst.
- Aandacht voor de verduurzaming van de woningvoorraad gebouwd tussen 1945-1970
- Mensen uit het dorp goed aan de voorkant betrekken bij nieuwbouw. Kansen voor lokale bewoners hebben de prioriteit.
- Naoberschap benutten en mantelzorg faciliteren om langer zelfstandig thuis wonen ook in Fluitenberg mogelijk te maken.
- Stimuleren en faciliteren initiatieven vanuit het dorp waar mogelijk. Met name behoefte aan concepten voor senioren met het oog op de aankomende vergrijzing.
- Gezien de ligging, kansen voor enkele unieke woonmilieus om nieuwe bewoners aan de gemeente te binden.

Figuur 1: Woningen in Fluitenberg naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Fluitenberg naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 1: Woningen in Fluitenberg naar bouwjaar (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Stuifzand

Woningvoorraad (2021)

- 255 woningen waarvan 84% koop, 2% corp. huur en 14% part. huur.
- Bijna alle woningen zijn een grondgebonden koopwoningen. Relatief hoog aandeel particuliere huurwoningen.
- Relatief hoge gemiddelde WOZ waarde (€276.736 vergeleken met €231.289). Dit komt deels door het hoge aandeel vrijstaande (en vaak duurdere) woningaanbod.
- Verduurzamingsopgave concentreert zich bijna volledig in de woningen gebouwd tussen 1945 en 1970.

Demografie en huishoudens (2021)

- 625 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is relatief hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,45 vergeleken met 2,18).
- Er is een relatief groot aandeel inwoners tussen 45 en 65 jaar. Dit betekent dat in de komende jaren Stuifzand snel zal vergrijzen.
- Inkomens zijn in Fluitenberg gemiddeld hoger dan in de rest van de gemeente. 56% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger vergeleken met 39% van alle huishoudens in Hoogeveen.

Leefbaarheid en woonomgeving

- Rust en ruimte en nabijheid tot de natuur maken het fijn wonen in Stuifzand
- Gevoel van naberschap is hoog, mensen kijken om naar elkaar maar ook naar de omgeving. Vestigers hebben meer moeite om hun plek te vinden.
- Actief verenigingsleven. Dit staat wel onder druk. Het aantal vrijwilligers loopt terug.
- Woningen stijgen snel in prijs, dit zet de betaalbaarheid onder druk. Er zijn nog maar 5 sociale huurwoningen. Dit zorgt ervoor dat mensen uit het dorp moeten verhuizen en zet de leefbaarheid onder druk.

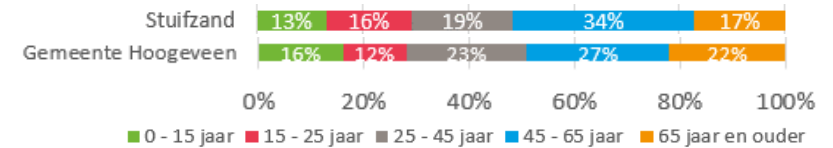
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Nieuwbouw aansluiten bij de dorpse omgeving. Ruimte voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is vanuit de bewoners gewenst.
- Aandacht voor de verduurzaming van de woningvoorraad gebouwd tussen 1945-1970.
- Mensen uit het dorp goed aan de voorkant betrekken bij nieuwbouw. Kansen voor lokale bewoners hebben de prioriteit.
- Naberschap benutten en mantelzorg faciliteren om langer zelfstandig thuis wonen ook in Stuifzand mogelijk te maken.
- Stimuleren en faciliteren initiatieven vanuit het dorp waar mogelijk. Met name behoefte aan concepten voor senioren met het oog op de aankomende vergrijzing.
- Gezien de ligging, kansen voor enkele unieke woonmilieus om nieuwe bewoners aan de gemeente te binden.

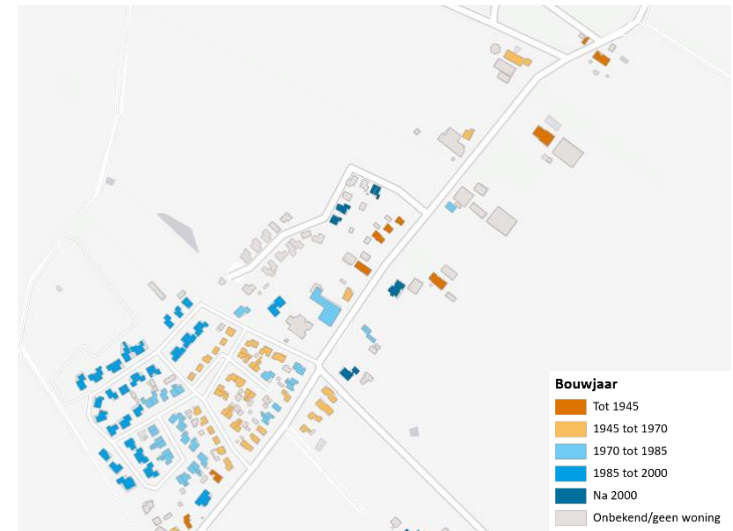
Figuur 1: Woningen in Stuifzand naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Stuifzand naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 1: Woningen in Stuifzand naar bouwjaar (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Elim

Woningvoorraad (2021)

- 975 woningen waarvan 74% koop, 21% corp. huur en 5% part. huur.
- Aandeel koopwoningen is hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (74% vergeleken met 66%).
- Met name grondgebonden 2-1 kap en vrijstaande woningen en enkele appartementen
- Gemiddelde WOZ is iets hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€241.935 vergeleken met €231.289).
- Het aandeel woningen met een laag energielabel (C of lager) is hoger dan gemiddeld. De verduurzamingsopgave ligt met name rond de oudere woningen in het hart van het dorp.

Demografie en huishoudens (2021)

- 2.335 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is iets groter dan de rest van de gemeente (2,39 vergeleken met 2,18).
- Het aandeel senioren (65+) en inwoners tussen 45 en 65 jaar ligt hoger dan in de rest van de gemeente.
- Inkomensopbouw is in Elim vergelijkbaar met de rest van de gemeente.

Leefbaarheid en woonomgeving

- Rust en ruimte, veel groen met zichtlijnen op het weidse landschap maakt de woonomgeving prettig.
- Veel verharding en verstening in het dorp. Kansen voor klimaatadaptatie via halfverharding (denk aan waterdoorlatende parkeerplaatsen).
- Gevoel van naoberschap is hoog. Bewoners kijken naar elkaar om. Dit gebeurt spontaan en hoeft niet georganiseerd te worden.
- Laatste jaren is gespikkeld corporatiebezit verkocht. Dit moet voorkomen worden zodat starters niet naar een ander dorp hoeven te verhuizen.

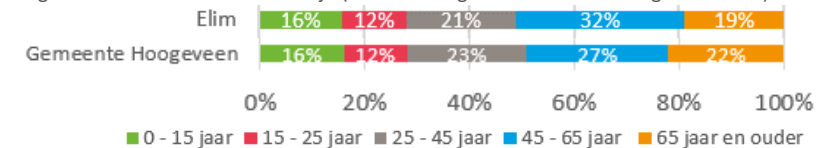
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Nieuwbouw met name richten op lokale starters en geclusterde gelijkvloerse concepten geschikt voor senioren (hofjes) nabij voorzieningen of rondom de Wiekswal. Naast betaalbare koop is er ook behoefte aan enkele sociale huur woningen.
- Aandacht voor verduurzaming van met name aan de zuidwestkant van het dorp.
- Voorzieningenniveau op pijl houden.
- Ruimte voor eigen initiatief (reguliere woningen en woonzorginitiatieven).
- Zorgen voor goede mantelzorgondersteuning om gedwongen verhuizing (zo lang mogelijk) te voorkomen.

Figuur 1: Woningen Elim naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Elim naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Woningen in Elim naar type (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Hollandscheveld

Woningvoorraad (2021)

- 1.890 woningen waarvan 72% koop, 20% corp. huur en 8% part. huur.
- Aandeel koopwoningen is hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (72% vergeleken met 66%).
- Met name grondgebonden 2-1 kap en vrijstaande woningen en enkele appartementen nabij het centrum van het dorp.
- Gemiddelde WOZ is iets hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (€250.392 vergeleken met €231.289).
- Het aandeel woningen met een laag energielabel (C of lager) is hoger dan gemiddeld vooral in de oude kern van het dorp. De verduurzamingsopgave ligt met name rond de oudere koopwoningen in de lintbebouwing.

Demografie en huishoudens (2021)

- 4.560 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is iets groter dan de rest van de gemeente (2,41 vergeleken met 2,18).
- De bevolkingsopbouw is vergelijkbaar als die van de gemeente.
- Inkomensopbouw is in Hollandscheveld vergelijkbaar met de rest van de gemeente.

Leefbaarheid en woonomgeving

- Rust, ruimte en de groene omgeving maken Hollandscheveld een fijne plek om te wonen. Met name de Boeten (vijver) wordt als mooie plek ervaren, ook de goede fietsroutes worden gewaardeerd.
- Vergeleken met andere dorpen zijn er veel voorzieningen in Hollandscheveld. Dit wordt als prettig ervaren.
- Gevoel van naoberschap is hoog. Het Domeinoverstijgend samenwerken (DOS) waarbij vrijwilligers voor ondersteuning zorgen voor mensen met een zorg of ondersteuningsvraag is hier een goed voorbeeld van.

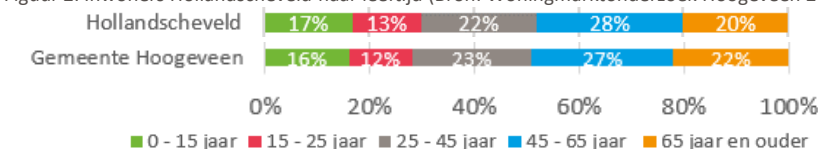
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Bij nieuwbouw met name kleinere woningen gericht op lokale starters en geclusterde gelijkvloerse concepten geschikt voor senioren (hofjes) nabij voorzieningen of rondom het NNCZ. Naast betaalbare koop is er ook behoefte aan enkele sociale huur woningen. Naar middenhuur is minder vraag.
- Ruimte voor eigen initiatief en regie vanuit het dorp.
- Kansen voor transformatie van bedrijfspanden naar woningen.
- Toevoegen groen binnen de kern. Mag niet (te veel) ten kosten gaan van parkeren.
- Als het dorp groeit, zullen de voorzieningen en verbindingen met de rest van de gemeente mee moeten groeien.
- Ook kansen voor unieke woonmilieus voor mensen op zoek naar groen en landelijk wonen op enkele minuten rijden/fietsen van Hoogeveen.

Figuur 1: Woningen Elim naar energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Hollandscheveld naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 3: Woningen in Hollandscheveld naar eigendom (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Nieuwlande

Woningvoorraad (2021)

- 555 woningen waarvan 85% koop, 12% corp. huur en 4% part. huur.
- Aandeel koopwoningen is veel hoger vergeleken met het gemiddelde in de gemeente (85% vergeleken met 66%).
- Vrijwel alleen grondgebonden woningen met enkele appartementen.
- Gemiddelde WOZ is vergelijkbaar met het gemiddelde in de gemeente (€238.656 vergeleken met €231.289).
- Het aandeel woningen met een energielabel C of beter ligt boven het gemeentelijk gemiddelde. De verduurzamingsopgave zit met name in de oudste woningen aan het lint.
- De woningvoorraad is relatief groot. Veel woningen zijn 150m2 of groter.

Demografie en huishoudens (2021)

- 1.370 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,47 vergeleken met 2,18).
- Het aandeel senioren (65+) en inwoners tussen 45 en 65 jaar ligt hoger dan in de rest van de gemeente.
- Er zijn relatief veel middeninkomens (€27.000 - €57.000) vergeleken met het gemiddelde van de gemeente. Het aandeel inwoners met een inkomen onder €18.000 ligt lager (9% vergeleken met 16%).

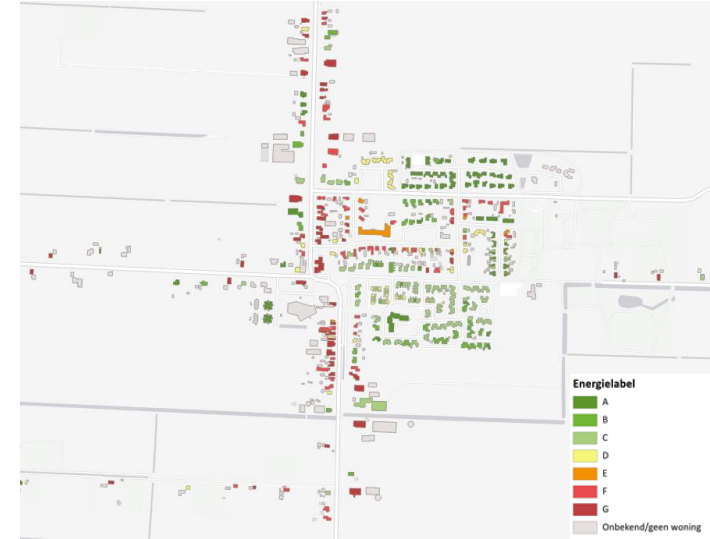
Leefbaarheid en woonomgeving

- Landelijk, vrij en groen uitzicht maakt Nieuwlande een fijne plek om te wonen. Met name het dorpsbos wordt gewaardeerd.
- Het museum geeft het verhaal van het dorp door aan jeugd en nieuwkomers en is belangrijk voor het karakter van het dorp.
- Het Multifunctioneel centrum en de tennisbaan zijn belangrijke plekken in het dorp waar mensen elkaar ontmoeten. Echter voor jongeren 16-20 jaar is er weinig te doen.

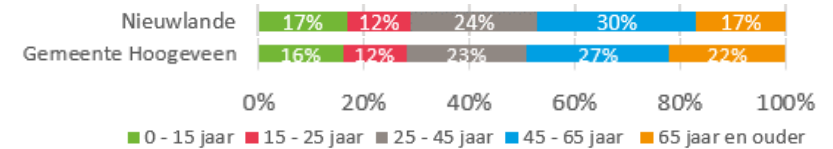
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Bij nieuwbouw moet het karakter van het dorp behouden blijven. Daarnaast aandacht voor een ontmoetingsplek voor jongeren.
- Nieuwbouw met name richten op lokale starters, met name goedkope koop maar ook ruimte voor sociale huurwoningen. Daarnaast geclusterde gelijkvloerse concepten geschikt voor senioren toevoegen nabij voorzieningen zodat ouderen in het dorp oud kunnen worden.
- Veel alleenstaande in grote woningen met hoge energielasten. Dit biedt kansen voor splitsing of het op gang brengen van doorstroom naar een kleinere woning (met lagere energielasten). Zo kan de bestaande voorraad verduurzaamd kan worden.

Figuur 1: Woningen in Nieuwlande energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Nieuwlande naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 1: Woningen in Nieuwlande naar grote (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 5: Factsheet dorpen en wijken

Nieuw Moscou en Zuideropgaande

Woningvoorraad (2021)

- 230 woningen waarvan 93% koop, 0% corp. huur en 7% part. huur.
- Vrijwel enkel grondgebonden koopwoningen met enkele appartementen in Zuideropgaande.
- Gemiddelde WOZ is hoger met het gemiddelde in de gemeente (€288.959 vergeleken met €231.289).
- Weinig woningen hebben een energielabel van C of hoger als gevolg van de oudere lintbebouwing dat een groot deel van de kern vormt.

Demografie en huishoudens (2021)

- 635 inwoners.
- Gemiddelde huishoudensgrootte is veel hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,76 vergeleken met 2,18).
- De bevolkingsopbouw is vergelijkbaar als die van de gemeente.
- Inkomens in Nieuw Moscou liggen hoger dan in de rest van de gemeente. 57% van de huishoudens heeft een inkomen van €39.000 of hoger vergeleken met 39% van alle huishoudens in Hoogeveen.

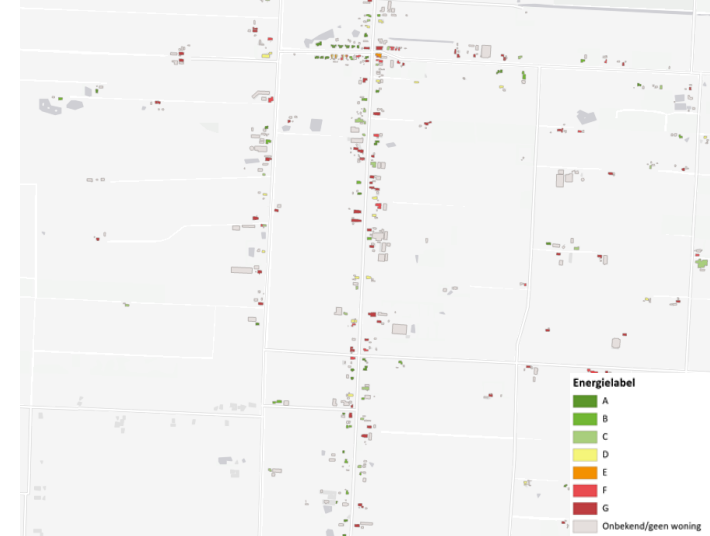
Leefbaarheid en woonomgeving

- Landelijke omgeving met veel ruimte en zichtlijnen op uitgestrekt groen maakt de kern een fijne plek om te wonen.
- Er zijn bijna geen voorzieningen, maar het gevoel van naoberschap is hoog. Mensen kijken naar elkaar om.
- Er is de laatste jaren weinig gebouwd in de kernen, de druk op de markt is hoog en jongeren kunnen geen plek vinden en senioren kunnen binnen de kern niet doorstromen. Dit heeft invloed op de leefbaarheid.

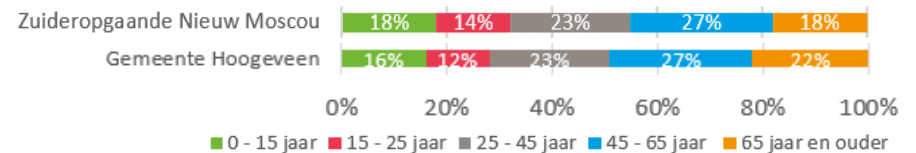
Aandachtspunten bij herontwikkeling en woningbouw

- Zoeken naar nieuwe locaties waar woningen toegevoegd kunnen worden. Met deze plekken rekening houden bij ruimtelijke keuzes (geen bedrijven toestaan in de nabijheid van deze locaties waardoor woningbouw niet door kan gaan).
- Mogelijkheden creëren voor zelfbouw en initiatief uit het dorp.
- Nieuwbouw met name richten op lokale starters in het goedkope/betaalbare koop segment.
- Mogelijkheden creëren voor senioren om binnen de kern door te stromen. Veel ouderen wonen in grote woningen. Dit biedt kansen voor splitsing en doorstroom naar een kleinere woning. Zo kan de bestaande voorraad verduurzaamd worden.
- Zorgen voor goede mantelzorgondersteuning (inclusief mantelzorgwoningen) om gedwongen verhuizing (zo lang mogelijk) te voorkomen.

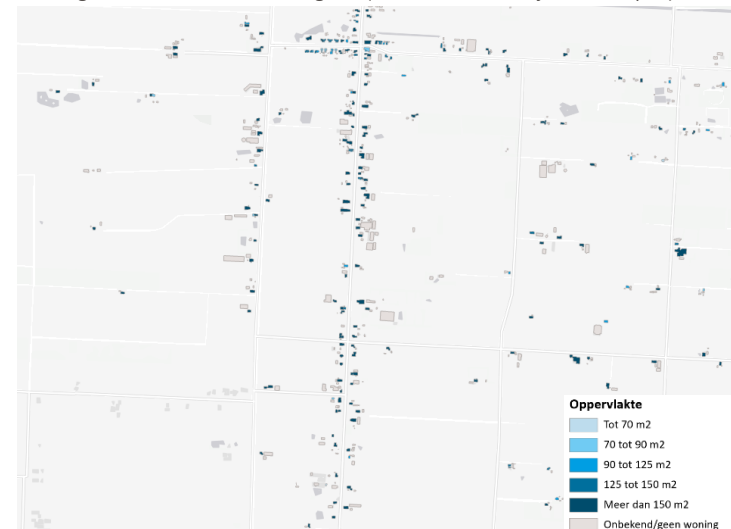
Figuur 1: Woningen in Nieuw Moscou energielabel (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Figuur 2: Inwoners Nieuw Moscou naar leeftijd (Bron: Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2021)



Figuur 1: Woningen in Nieuw Moscou naar grote (Bron: Quickscan wijken en dorpen)



Bijlage 6: Deelname en datums bijeenkomsten