



Gemeente
Coevorden



Bouwen aan de Toekomst Woonvisie 2021+

Inhoud

Voorwoord	5
Inleiding	7
Een andere koers	7
Hoe kwam deze woonvisie tot stand	7
Wat is een woonvisie?	8
Leeswijzer	8
De basis voor de woonvisie	10
Gemeente met twee snelheden.....	10
De waarden gekoppeld aan ‘wonen’	11
Van visie naar uitvoering	12
Wat kunnen inwoners en partners van de gemeente verwachten?	12
Samenwerkingspartners.....	13
Wat hebben we nodig?.....	14
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	14
Wonen en zorg	18
Leefbaarheid	19
Duurzaamheid.....	19
Betaalbaarheid	20
Doelgroepen en bijzondere woonvormen.....	21
Instrumentarium en rollen	22
Monitoring en bijsturen	22
Lobby en profilering	23
Bijlage 1:	
Ruimtelijke afwegingskaders	25
Bijlage 2:	
Bouwstenen voor de prestatieafspraken gemeente, corporaties en huurders-organisaties voor 2022	26
Bijlage 3:	
Begrippenlijst	28

Voorwoord

De nieuwe Woonvisie voor de gemeente Coevorden is er! Ik ben trots op hoe betrokken onze inwoners en partners zich toonden rondom wonen. Trots op hoe zij de afgelopen maanden, ondanks alle beperkingen van de coronapandemie, actief hun bijdrage leverden aan het maken van deze woonvisie. Het was iedereen helder dat de woningmarkt om actie vraagt. Er is stevig gediscussieerd over welke stappen waar voorrang hebben. De bevlogen, ambitieuze en kundige inbreng van onze inwoners en partners biedt veel vertrouwen ook richting de uitvoering van de woonvisie. De samenwerking is prachtig. Wat mij betreft zetten we die volop voort.

Daarnaast laten we met deze woonvisie zien dat we ambitie hebben. Het woon- en leefklimaat is in onze gemeente van een hoog niveau, dat blijkt ook uit de tevredenheid onder onze inwoners. Maar er zijn ook uitdagingen die we het hoofd moeten bieden. Krapte op de woningmarkt, betaalbaarheid, leefbaarheid, verduurzaming en huisvesting van speciale doelgroepen vragen om extra inzet. Deze inzet gaan we leveren. Ondanks alle onzekerheden die er zijn zoals de coronacrisis en de landelijke wooncrisis, willen wij met lef bouwen aan de toekomst.

Ook hebben we als college voor een duidelijke inhoudelijke koers gekozen. We zien ‘wonen’ breder dan alleen het stapelen van stenen. Wonen gaat óók over je ergens thuis voelen. Over de nabijheid van familie en andere naasten. Over hoeveel banen er zijn, mobiliteit, een gezond en veilig leefklimaat en ruimte om te recreëren. Over zorgen en verzorgd worden. Om een prettige basis om je eigen toekomst vorm te geven. In het kort: om alles wat de gemeente Coevorden te bieden heeft.

Samen met alle betrokkenen gaan we de komende jaren aan de slag met het uitvoeren van deze woonvisie. We gaan hard aan het werk om deze uit te dragen en om onze gezamenlijke ambities rondom wonen te stimuleren en te monitoren. Zo bouwen we aan de toekomst!

Steven Stegen
Wethouder portefeuille Wonen

Inleiding

De gemeente Coevorden is een gemeente waar inwoners graag willen wonen, werken en recreëren. Landelijk, in een dorp of stedelijk; er is een grote diversiteit in wonen. We hebben een rijk sociaal, sportief en cultureel leven en volop ondernemerschap. Inwoners krijgen ruimte om zich positief en gezond te ontwikkelen en leren daarnaast omgaan met de tegenslagen van het leven. Deze woonvisie draagt bij aan het versterken en verankeren van deze krachten.

Wonen staat volop in de schijnwerpers. Landelijk kampen we met een woningtekort. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen staat overal, ook in de gemeente Coevorden onder druk. Aan de ene kant zijn we blij dat de bevolkingsprognose laat zien dat meer mensen van buiten zich in onze gemeente willen vestigen. Meer inwoners betekent meer levendigheid, meer voorzieningen, een sterkere arbeidsmarkt en een demping van de toekomstige vergrijzing. Aan de andere kant verhoogt deze instroom wel de druk op de woningmarkt nú. Deze toegenomen druk is één van de redenen om tot een nieuwe woonvisie te komen. We willen actief meer, beter passende en betaalbare woningen realiseren voor onze huidige en toekomstige inwoners.

Een andere koers

Hier ligt een woonvisie met ambitie. Wij willen een woningmarkt die past bij de toekomst die wij zien voor onze gemeente. Kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, leefbaar en betaalbaar. Daarnaast met genoeg capaciteit om onderdak te bieden aan nieuwe werknemers voor onze groeiende economische sectoren. Dit is een andere koers dan die van de vorige woonvisie, waar we rekening hadden te houden met een mogelijke krimp van onze bevolking.

De waarden van het Koeverns Kompas geven goed weer waar we in deze woonvisie voor staan: We durven te kiezen voor een groeiscenario en steken waar nodig onze nek uit. We koesteren de eigenheid van onze inwoners: de diversiteit en lokale kracht. Dit vraagt om diversiteit in type woningen en maatwerk. We werken grensverleggend door brede samenwerking te zoeken, toekomstgericht te werken en ons niet te laten beperken door te strakke kaders. Verbindend werken hoort bij ons. Deze woonvisie gaat pas leven als we er samen met onze partners en inwoners uitvoering aan geven en als we verschillende domeinen weten te verbinden. Wonen gaat over meer dan alleen stenen stapelen. Ondanks onze nuchterheid zijn we trots op al het moois dat deze gemeente te bieden heeft. Dit dat dragen we ook uit. In deze woonvisie gaan we de uitdaging aan om tempo te maken in het voldoen aan de urgente woonbehoeften met tegelijkertijd aandacht voor kwaliteit, verbinding en maatwerk.

Hoe kwam deze woonvisie tot stand

Het initiatief om te komen tot een nieuwe woonvisie kwam van de gemeenteraad. De woonvisie uit 2017 was nog van kracht, maar de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt vroegen om een versnelde actualisatie. In deze woelige woningmarkt bleek het lastig om cijfermatig goed inzicht te krijgen in de woonbehoefte. Het bureau KAW maakte een analyse van relevante gegevens over de woningmarkt in de gemeente Coevorden. Deze analyse is de basis voor deze woonvisie.

Deze woonvisie kwam tot stand in nauwe samenwerking met partners en betrokkenen. Ondanks de beperkingen die de corona-maatregelen brachten, organiseerden we verschillende bijeenkomsten (digitaal en live) met raadsleden, inwoners, ontwikkelaars, makelaars, ondernemers, huurdersorganisaties,



woningcorporaties en omliggende gemeenten. Een online enquête onder inwoners bevestigde de beelden die deze bijeenkomsten opleverden. Daarnaast hielpen meerdere dorpsbelangenorganisaties ons om de lokale bijzonderheden goed in beeld te krijgen.

Wat is een woonvisie?

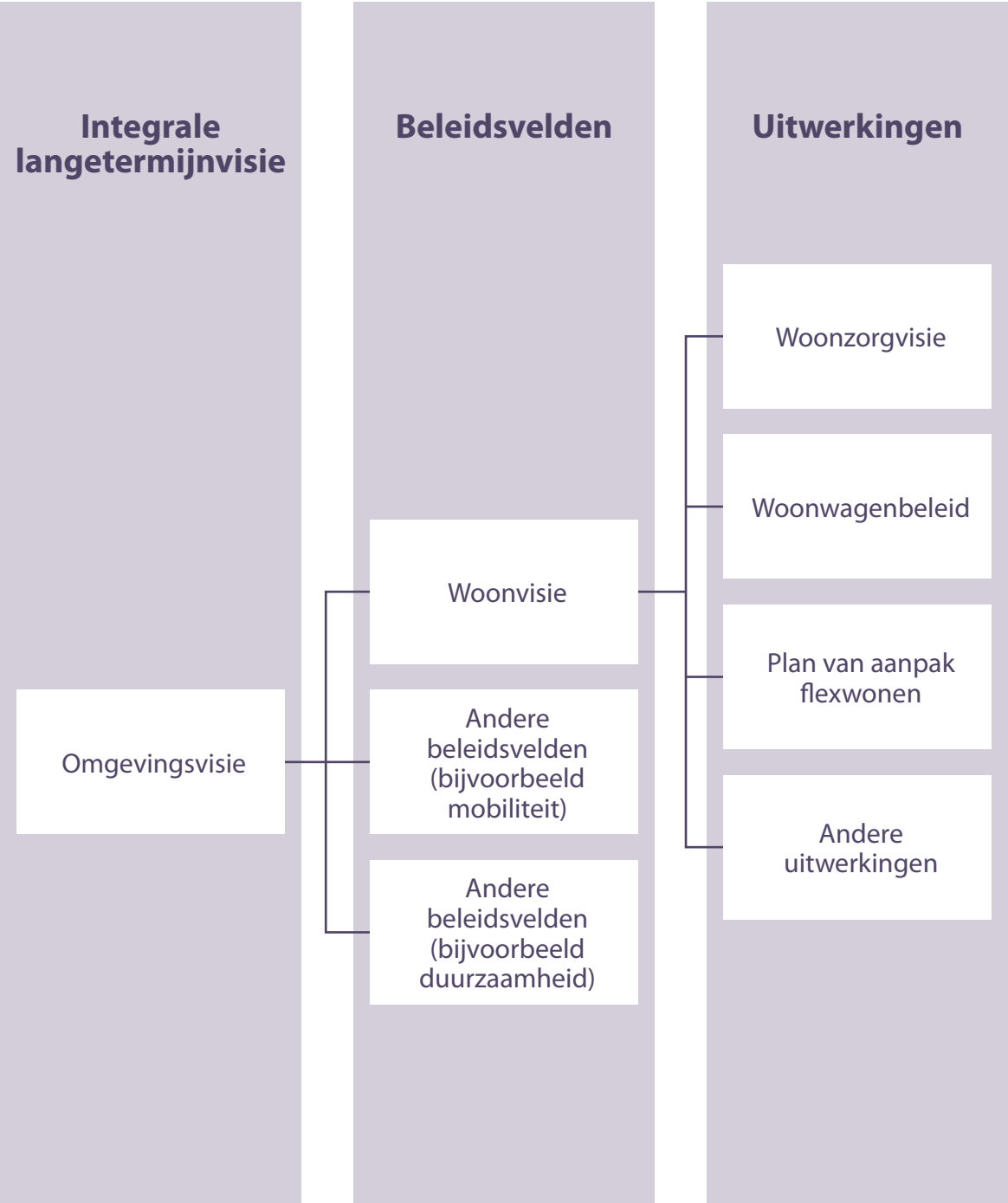
De woonvisie vormt één van de uitgangspunten waarop we nieuwe plannen toetsen. De visie staat in nauw verband met de omgevingsvisie (in wording) die de ruimtelijke kaders biedt. Ook programma’s en projecten als duurzaamheid, economie, binnenstad, vitale vakantieparken, de inclusieve samenleving en inzet op leefbaarheid en welzijn staan in nauw verband met de woonvisie. Daarnaast is de woonvisie het uitgangspunt voor de te maken prestatieafspraken met de woningcorporaties Domesta en Woonservice en huurdersorganisaties HVDaCo en Samen Sterk.

Onderstaand beeld geeft de positie van de woonvisie weer. Vanzelfsprekend zijn er tussen de beleidsvelden en tussen uitwerkingen en beleidsvelden meerdere dwarsverbanden.

kunnen inspelen op veranderende omstandigheden. Want het blijkt des te meer dat de woningmarkt lastig te voorspellen is, zeker ver in de toekomst. De woonvisie zelf is daarom een echte visie. Grote lijnen, een toekomstbeeld en principekeuzes. Deze visie is mede gebaseerd op de feiten en cijfers van de huidige situatie rondom wonen in de gemeente Coevorden. In een uitvoeringsagenda staat wat we de komende jaren concreet gaan doen. Deze uitvoeringsagenda beweegt mee met de actualiteit. Deze woonvisie treedt na vaststelling direct in werking en vervangt daarmee de woonvisie ‘Hier wil je wonen’ uit 2017.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken is te lezen welke fundamenten er onder deze woonvisie liggen: hoe zien we onze gemeente op het gebied van wonen? Hieruit volgt een aantal onderwerpen waarop we opgaven formuleren: wat moeten we doen om ons toekomstbeeld te verwezenlijken? Tot slot staat in het laatste hoofdstuk hoe we van deze visie naar resultaat gaan. In de uitvoeringsagenda staan de stappen en wanneer we die gaan nemen. De begrippenlijst achteraan legt de betekenis van de meest voorkomende begrippen uit deze woonvisie uit.



De basis voor de woonvisie

Het college van burgemeester en wethouders stelde in oktober 2021 het ‘Kompas voor de toekomst van de gemeente Coevorden’ vast. Dit geeft een heldere richting voor welke ontwikkeling we voor de toekomst als wenselijk zien. Dit Kompas levert een goede basis voor keuzes in het woonbeleid. We koppelden hieraan de kernwaarden van onze gemeentelijke organisatie. Hieronder staat per waarde welke koers dit voor het woonbeleid oplevert.

Durven

De demografische cijfers laten een voorzichtige groei zien. Deze groei is vooral afkomstig van het aantrekken van inwoners van buiten onze gemeente. Een groei nú kan de te verwachten vergrijzing in de toekomst dempen. Instroom van jonge gezinnen houdt voorzieningen, verenigingsleven en arbeidskapitaal in stand. Daarom kiezen we er nu voor om ambitieus ruimte te bieden voor meer woningen, zowel voor onze eigen inwoners als voor nieuwkomers.

Eigenheid

De gemeente Coevorden kenmerkt zich onder meer door positieve eigenzinnigheid en een groot sociaal kapitaal. We hebben nadrukkelijk oog voor onze inwoners. Met name diegenen die in de huidige woningmarkt in de knel komen te zitten zoals starters, eigen woningbezitters met een smalle beurs en mensen met bijzondere woonbehoeften.

We zijn een diverse gemeente met kleine kernen, vijf grote voorzieningenkernen en een volwaardige stad. Ook in het woonbeleid is er ruimte voor deze diversiteit.

Grensverleggend

De woningmarkt ontwikkelt zich regionaal, provinciaal, landelijk en mondiaal. Waar nodig of kansrijk acteren we over de grenzen van ons gemeente voor samenwerking of lobby.

Naast geografisch kijken we ook over grenzen in tijd. Een toekomstbestendige gemeente vraagt om een

woonomgeving die duurzaam, gezond en leefbaar is. Tot slot houdt ‘grensverleggend’ voor ons in dat we durven af te wijken van standaard woonconcepten als hier behoefte aan blijkt te zijn.

Verbindend

De woningmarkt is ‘van ons allemaal’. Als gemeente zoeken we nadrukkelijk partnerschap met ondernemers, woningcorporaties, verenigingen en inwoners. Wij passen ons instrumentarium en onze rollen aan op wat het partnerschap en onze woon-ambities van ons vragen. Daarnaast gaat wonen over meerdere onderdelen van het leven van onze inwoners. Zorg, veiligheid, leefbaarheid, de toekomst; het komt allemaal terug in de woonomgeving. We zien wonen dan ook als een integraal onderwerp.

Trots

Wij zien de aantrekkelijkheid van onze gemeente en zijn hier trots op. Deze aantrekkelijkheid bouwen we uit en dragen we uit. Inwoners en partners die hier aan bijdragen koesteren en stimuleren we. Het natuurlijk kapitaal draagt in grote mate bij aan onze aantrekkelijkheid. Deze ontzien we dan ook bij nieuwbouwopgaven.

Gemeente met twee snelheden

De woningmarkt vraagt nú om tempo; dat gaan we maken. Naast deze gerichtheid op het hier en nu houden we oog voor het verleden en de toekomst. Behoud van kwaliteit van leefomgeving en beeldbepalend vastgoed is van belang, maar ook het besef dat dat wat we nú doen impact heeft op toekomstige generaties. Kwaliteit, behoud van waarde en toekomstbestendigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

We bouwen momenten in waar we snelheden aan kunnen passen aan de actualiteit.

De waarden gekoppeld aan ‘wonen’

Als we bovengenoemde waarden koppelen aan het thema ‘wonen’ komen we tot de volgende thema’s:

- Ruimte voor groei, tempo & maatwerk
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid
- Doelgroepen en bijzondere woonvormen
- Instrumentarium en rollen
- Monitoring en bijsturen
- Lobby en profilering

Deze lichten we in het volgende hoofdstuk nader toe.



Van visie naar uitvoering

In deze visie staat waar de gemeente Coevorden naar toe wil op het gebied van wonen. In de bijbehorende uitvoeringsagenda staan de stappen die we hiervoor gaan nemen en wanneer we dat doen.

De woonvisie is een gedragen stuk dat we samen met onze partners en inwoners hebben opgebouwd. Voor de uitvoering is deze samenwerking minstens zo belangrijk. Plannen ontwikkelen we in verbinding met de samenleving. Voor de uitvoering zijn alle betrokkenen met hun eigen rollen en verantwoordelijkheden nodig. We vinden elkaar in gezamenlijke ambities. Want ambitie tonen we met deze woonvisie en uitvoeringsagenda! Eén grote disclaimer is hierin van belang: menselijk kapitaal. De arbeidsmarkt, zeker in het ruimtelijk domein, is krap. Zowel voor onszelf als voor onze partners in wonen is het fundamenteel om voldoende, kwalitatief goede arbeidskrachten te hebben om deze visie daadwerkelijk uitgevoerd te krijgen. We zoeken samenwerking met partners en omliggende gemeenten om zo effectief mogelijk te werken en het aanwezige talent te vinden en binden.

Wat kunnen inwoners en partners van de gemeente verwachten?

Als gemeente zijn we partner in wonen. Hierbij hebben we verschillende rollen te vervullen. We stellen *kaders* om het algemeen belang te bewaken, met oog voor kwetsbaren in de samenleving en toekomstige generaties. We voeren *regie* op woningbouwprogrammering. We sturen op kwaliteit en diversiteit en de doelstellingen uit deze woonvisie. We spreken partijen aan die zich niet aan de gemaakte afspraken houden. Voor de sociale huursector maken we afspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. We *stimuleren* nieuwe ontwikkelingen en denken actief mee in het vinden van oplossingen. We *faciliteren* initiatieven van inwoners die passen bij de ambities uit deze woonvisie. We *verbinden* het woonbeleid met andere beleidsvelden als de omgevingsvisie, het sociaal domein en duurzaamheid. We *delen* kennis en informatie over de stand van zaken op de woningmarkt en belangrijke ontwikkelingen. We *werken* samen in de regio om de belangen van Coevorden te dienen.

Samenwerkingspartners

Onze inwoners melden zich steeds vaker met initiatieven voor de eigen woning, woonomgeving of woonwensen. Hier zijn wij blij mee. Wij moedigen wooninitiatieven aan die passen binnen het gemeentelijk beleid. Hierbij werken we samen met inwoners zowel via bijvoorbeeld de dorps- en wijkverenigingen als individuele initiatieven. We gaan graag in gesprek met de belangenorganisaties over hoe zij het wonen in hun wijk of kern zien en welke kansen we samen kunnen pakken.

Woningcorporaties Woonservice en Domesta zijn onze partners in de volkshuisvestelijke opgave. Zij zijn verantwoordelijk voor voldoende, betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen. Als partner van de gemeente zijn zij medeverantwoordelijk voor de prestatieafspraken en de uitvoering daarvan. Ook buiten deze prestatieafspraken vinden we elkaar steeds vaker in concrete projecten of initiatieven.

Huurdersorganisaties HVDOCO en Samensterk behartigen de belangen van huurders van Woonservice en Domesta. Zij zijn gelijkwaardig partner in de prestatieafspraken. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en leiden hun vragen en belangen door naar de woningcorporaties en de gemeente. Als partner van de gemeente denken zij mee over de koers en uitvoering van de Woonvisie.

Van de marktpartijen verwachten we dat ze blijven investeren in het wonen in de gemeente Coevorden. Bij nieuwbouw maken we afspraken om ruimte te geven aan de lokale behoefte en om vraaggericht ontwikkelen. Dat betekent dat deze partijen inwoners en belanghebbenden zo vroeg mogelijk moeten betrekken bij een initiatief of planproces. Ook dagen we hun uit om ruimte te maken voor bijzondere doelgroepen en

woonvormen. We vragen hen bovendien een bijdrage te leveren aan de transformatie van leegstaand vastgoed en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Onze maatschappelijke partners (welzijnsorganisaties, zorginstellingen en -organisaties, huisartsen, politie en belangenverenigingen) zijn medeverantwoordelijk voor zorg, welzijn, veiligheid en wonen in inclusieve en leefbare buurten. Deze organisaties komen – net als de woningcorporaties – vaak ‘achter de voordeur’ bij inwoners. Zij weten daardoor goed wat er speelt in de dorpen en wijken. Samen met hen werken wij aan goed wonen voor iedereen. Bijvoorbeeld in projecten die gaan over het huisvesten van specifieke doelgroepen, woonlasten of leefbaarheid.

Met omliggende gemeenten hebben wij, bijvoorbeeld binnen de Regiodeal of in BOCE-verband nauwe afstemming. Sommige onderwerpen vragen om een regionale blik op wonen, bijvoorbeeld als het gaat om wonen en zorg. Als samenwerking ons helpt om onze doelen te realiseren kiezen we hier nadrukkelijk voor.

Met de provincie Drenthe stemmen we ons woningbouwprogramma af. We maken gebruik van provinciale instrumenten zoals het Impulsteam, de toekomstige dorpen- en wijkenmonitor en het onderzoek naar flexwonen. We trekken samen met de provincie op in lobby richting de Rijksoverheid.



Wat hebben we nodig?

Ruimte voor groei, tempo & maatwerk

Trends en ontwikkelingen

De gemeente Coevorden is een gemeente met een grote diversiteit: een volwaardige stad, stevige voorzieningenkernen, levendige dorpen en een rustiek buitengebied. De analyses laten zien dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Deze groei is vooral afkomstig van mensen die van elders naar Coevorden verhuizen. Daarnaast verdunnen onze huishoudens: er wonen minder mensen in één huis. Dit komt door bijvoorbeeld alleenstaande ouderen die langer thuis wonen, scheidingen en minder kinderen per gezin.

Op dit moment is er een grote behoefte aan met name betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Op de langere termijn zien we door de vergrijzing de behoefte aan extra woningen langzaam afnemen, met grote onzekerheidsmarges. Dit vraagt enerzijds om snel extra woningen, maar genoeg flexibiliteit om plannen aan te passen. De woningen die we nú toevoegen moeten ook geschikt zijn voor de woonbehoefte van de toekomst.

De analyses laten ook een grote onzekerheid zien. Op een deel van deze onzekerheid hebben we zelf invloed. Als we de instroom van mensen buiten de gemeente beperken (door onvoldoende werk of woonruimte) zal onze bevolking op termijn krimpen. Aantrekkelijkheid op het gebied van wonen en werken kan juist zorgen voor het bestendigen van de lichte groei. Hierbij is er

een grote afhankelijkheid van landelijke en regionale ontwikkelingen. Snel plannen kunnen aanpassen is van groot belang.

- Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:
- In aantal meer wooneenheden. Dit gaat om ongeveer 500-750 wooneenheden in de periode tot 2030
 - Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar

In onderstaand schema is te zien welke kwantitatieve opgave er per kern is voor de periode 2021-2030.

De 100 voor Coevorden stad is exclusief opgaven voor bijzondere doelgroepen

Bij de 20 in de overige kernen is hier op basis van de prognoses geen kwantitatieve opgave. Kwalitatief of vraag gestuurd wellicht wél. We gaan met met de dorpen of bewonersinitiatieven die zich melden in gesprek.

NB. In dit overzicht is geen uitsplitsing naar type wooneenheid gemaakt. Deze is wel te vinden in de onderlegger. Daarnaast namen we alleen plannen op die daadwerkelijk vergund zijn. Er is ook een aanzienlijk aantal plannen aangekondigd, maar nog niet concreet.

Uit bovenstaand schema blijken de verschillende kernen ook te verschillen in opgaven. We passen de aanpak aan op de situatie van de kern. Maatwerk.



	Kwantitatieve opgave (bandbreedte)	Al vergunde plannen	Overige opgave, waarvan voor een deel al plannen zijn	Gewenste verhouding sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/vrije sector (%)
Coevorden Stad	220-330	230	Tot circa 100	25/35/40
Dalen e.o.	80-125	55	Tot circa 70	15/35/50
Oosterhesselen e.o.	60-85	0	Tot circa 85	50% betaalbare koop/huur
Sleen e.o.	60-85	20	Tot circa 65	50% betaalbare koop/huur
Aalden/Zweeloo e.o.	40-65	12	Tot circa 53	50% betaalbare koop/huur
Schoonoord e.o.	25-40	0	Tot circa 40	50% betaalbare koop/huur
Overige kernen	15-20	0	Tot circa 20	50% betaalbare koop/huur
	500-750	317	Tot circa 433	

Met ruimtelijke afwegingskaders (zie bijlage 1) toetsen we nieuwe plannen aan hun impact op of bijdrage aan bijvoorbeeld: woonkwaliteit, landschap, duurzaamheid, leefbaarheid en draagvlak.

Op dit moment is er genoeg grond in bezit van de gemeente, woningcorporaties of van projectontwikkelaars om de genoemde groei-ambitie te realiseren. Grootschalige grondverwerving is op dit moment niet nodig. We sluiten een actieve grondpolitiek echter niet uit als ontwikkelingen hier om vragen.

Het overgrote deel van de woningen die we in 2030 nodig hebben staat er al. Naast woningen toevoegen, vraagt de bestaande woningvoorraad aandacht. Een deel van het woningbestand is verouderd, nog onvoldoende duurzaam en/of ongeschikt om gelijkvloers te wonen. Om deze woningen klaar voor de toekomst te maken zetten we instrumenten in en zoeken en/of ontwikkelen deze. .

Wat we gaan doen

In het algemeen gaan we het bouwtempo proberen op te voeren door actief met ontwikkelaars van stagnerende plannen in gesprek te gaan en het ruimtelijke proces zo efficiënt mogelijk te maken. Tot slot onderzoeken we de mogelijkheid van tijdelijke wooninvulling parallel aan een langduriger bouwproces.

We kiezen voor een passende aanpak per kern en omgeving:

- Coevorden stad: Hier lopen al meerdere plannen, maar er zijn nog diverse doelgroepen die ruimte zoeken. en er zijn nog gronden beschikbaar. Om ook bijzondere doelgroepen een plek te bieden wijzen we hiervoor actief locaties aan. Daarnaast jagen we stagnerende plannen actief aan: er zijn op korte termijn woningen nodig. Wat woningtypologie betreft zijn er in Coevorden genoeg rijwoningen. Uitbreiding is vooral nodig in

levensloopbestendige woningen en woonruimte geschikt voor kleine huishoudens.

- Voor de binnenstad is wonen en transformeren naar wonen al langer een thema. Hier gaan we onderzoeken welke typen woningen zowel qua behoefte als qua beleving in de binnenstad het meest nodig zijn. En waar deze het beste aansluiten bij de Binnenstadsvisie.
- Kern Dalen: Er loopt een aantal initiatieven uit het dorp; deze gaan we verzilveren. Daarnaast is er nog extra behoefte, onder andere aan sociale huur. Hier zetten wij -in overleg met de corporaties- allereerst bestaande gemeentelijke gronden voor in. Er is tot slot ook behoefte aan grondgebonden woningen voor kleinere huishoudens.
- Kern Oosterhesselen: Hier loopt een aantal plannen waarvan de exacte invulling nog niet bekend is. Als blijkt dat de definitieve invulling van deze plannen niet toereikend is, gaan we kijken naar andere mogelijkheden. Mogelijk geschikte vrije ruimte of vrijkomend vastgoed gaan we hiervoor inzetten.
- Kern Sleen: Naast de bestaande plannen is er behoefte aan meer woningen. Hier gaan we actief op zoek naar ruimte, allereerst binnen eigen grond van de gemeente.
- Kern Aalden: Er zijn in Aalden nog vergunde plannen om woningen toe te voegen. We gaan met de ontwikkelaars van de stagnerende plannen in gesprek. Als blijkt dat deze plannen niet toereikend zijn, zoeken we actief andere ruimte die in eigendom van de gemeente is.
- Kern Schoonoord: Hier komt een aantal zaken samen: grootschalige renovatie door de woningcorporatie en vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Dit vraagt om een integraal plan voor de kern. Die maken we samen met dorp, woningcorporatie, bedrijfsleven, zorgpartijen en overige partners. Het overleg met het dorp is in gang gezet. Het is vooral belangrijk hierin zowel intern als met het dorp en de betrokken partijen samen op te trekken.

In de andere kernen is het toevoegen van grote aantallen woningen niet nodig. Wel zien wij soms leefbaarheidsvraagstukken zoals bijvoorbeeld bepaalde doelgroepen die geen woonruimte kunnen vinden. In deze kernen gaan wij vraag-gestuurd in gesprek. Als er een concrete, toonbare behoefte is denken wij mee hoe we een plan kunnen ondersteunen. Waar nodig bieden we ondersteuning bij het onderzoeken van de behoefte of de ondersteuning van kleinschalige, lokale wooninitiatieven. We werken hierin samen met Maatschappelijk Welzijn Coevorden (MWC), de Brede Overleggroep Kleine Dorpen (BOKD) en het Impulsteam van de provincie Drenthe.

Voor de bestaande woningvoorraad kijken we naar een instrumentenmix:

- Via het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal en de financiële middelen daar uit kunnen we in Schoonoord en Tuindorp woningeigenaren ondersteunen om hun woning te verduurzamen.
- We zoeken naar aanvullend instrumentarium zoals bij voorbeeld regelingen, CPO-constructies en/of anders bouwen, om onder meer doorstroming te bevorderen.



Wonen en zorg

Trends en ontwikkelingen

Het zorg-landschap verandert: onze bevolking vergrijsd en de tendens is om langer thuis te blijven wonen. De behoefte aan zelfstandig wonen met een zorgvraag groeit in alle kernen. Ook voor specifieke groepen in de samenleving, zoals inwoners die begeleid worden vanuit beschermd wonen, moet een woning beschikbaar zijn. In regionaal verband maakten we hierover afspraken gemaakt tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (BOCE) en de woningcorporaties en zorgaanbieders. Eén van de afspraken is dat er een gedeelte van de huidige woningen beschikbaar is voor bewoners die weer op weg zijn naar het zelfstandig kunnen wonen. Verder hechten we aan een meer “inclusieve samenleving” waarin inwoners uit verschillende doelgroepen samen in buurten, dorpen en wijken wonen.

In de gemeente Coevorden is een goed, decentraal voorzieningenniveau. Dit houdt in dat men in de grotere kernen goed ondersteuning kan vinden om langer thuis te wonen. Voor specialistische zorg zien wij diverse zorgaanbieders, zowel lokaal, regionaal als landelijk georiënteerd. Om een goede samenhang tussen wonen en zorg te organiseren is het nodig om met onze naburige gemeenten een goed beeld te krijgen. Een beeld van de daadwerkelijke doelgroepen, de behoeften en welk aanbod er is. Op basis hiervan kunnen we in een nog op te stellen ‘Woonzorgvisie’ van de BOCE-gemeenten vaststellen hoe we omgaan met wonen en zorg. We zien op dit moment ook een toenemend zorgaanbod. In de Woonzorgvisie willen we aangeven wat de zorgvraag is binnen onze gemeenten, zodat we daar het zorgaanbod en de woningvoorraad op af kunnen stemmen.

Naast deze grote, beleidsmatige opgave willen we onze inwoners ook nu al, kleinschalig stimuleren om hun woonvorm aan te laten sluiten op hun zorgbehoefte. Dit kan door bijvoorbeeld tijdelijke mantelzorgwoningen en woningaanpassingen.

Wat we gaan doen

- We maken een Woonzorgvisie in BOCE-verband
- We stimuleren inwoners om hun woning geschikt te maken voor een (toekomstige) zorgbehoefte. Experimenten met bijvoorbeeld digitale zorg kunnen hieraan bijdragen.

Leefbaarheid

Trends en ontwikkelingen

De leefbaarheid in de woonomgeving is zeer bepalend voor het woongenot. Uit de het online onderzoek bleek dat ongeveer 80% van de invullers tevreden met hoe ze wonen. Dat is positief! Toch zijn er plekken waar de leefbaarheid onder druk staat. Dit komt bijvoorbeeld doordat in sommige wijken of kernen veel mensen met persoonlijke problemen dicht bij elkaar wonen. Daarnaast ervaren mensen een afname van hun eigen woonkansen doordat er een grotere instroom van mensen ‘van buiten de gemeente’ is. De eigen starters op de woningmarkt kunnen zo moeilijk een plek vinden en wijken uit naar elders.

Wat we gaan doen

- Met de woningcorporaties zorgen we voor een betere spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente. Zo werken we aan een moderne vorm van naoberschap.
- Nieuwe wijken bouwen we zó dat ze uitnodigen tot beweging, gezond gedrag en ontmoeting.
- Voor bestaande wijken grijpen we kansen aan om ook hier gezond gedrag en ontmoeting te bevorderen.
- We kijken of we invloed kunnen uitoefenen op de balans tussen instroom van nieuwe inwoners en voldoende huisvesting voor onze eigen inwoners. Dit kan bijvoorbeeld door het werken met lokale woon-initiatieven in cpo-constructies.

Duurzaamheid

Trends en ontwikkelingen

De normen voor het bouwen van nieuwe woningen liggen qua duurzaamheid hoog. Een grotere uitdaging ligt in het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Dit gaat helaas niet ‘vanzelf’. Binnen het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal gaan we de komende jaren op kleine schaal woningeigenaren in Tuindorp en Schoonoord ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Naast de bestaande instrumenten is meer inzet nodig om een extra stap te maken in verduurzaming en het voorkomen van energie-armoede.

Wat we gaan doen

- We continueren de inzet via de Regiodeal, het Volkshuisvestingsfonds en de energiecoaches.
- We ontwikkelen instrumentarium die inwoners stimuleert om bestaand vastgoed te verduurzamen.
- De nieuwe wijken die we bouwen, bouwen we toekomstbestendig. Hierbij is aandacht voor biodiversiteit, circulariteit, klimaatadaptatie, energie en nieuwe mobiliteit.
- We leggen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties vast dat zij zich in blijven zetten voor verduurzaming. Zowel van hun bestaande vastgoed als bij vervangende nieuwbouw.
- In de Transitievisie Warmte geven we aan in welke wijken/kernen de eerste stappen gezet worden om woningen op andere manieren dan via regulier gas te verwarmen.

Betaalbaarheid

Trends en ontwikkelingen

De betaalbaarheid van wonen is een landelijk probleem. Onze invloed als gemeente is beperkt. Toch gaan we mogelijkheden zoeken om betaalbaar wonen voor onze inwoners haalbaar te maken.

Wat we gaan doen

- We vergroten de voorraad betaalbare woningen door met ontwikkelaars afspraken te maken over de hoeveelheid betaalbare woningen die er gebouwd moeten worden.
 - We stimuleren de middenhuur sector, bijvoorbeeld in de binnenstad van Coevorden, maar ook in de andere kernen. Hiervoor gaan we in gesprek met onze lokale ontwikkelaars en ondernemers. Onder middenhuur verstaan we wooneenheden met een huurprijs boven de grens van de sociale huur (ongeveer €750) en ongeveer €1000. Naar wooneenheden met hogere huurprijzen is in deze regio minimaal vraag.
- We stimuleren de sociale huursector. Met de woningcorporaties maken we afspraken over het toevoegen van sociale huurwoningen in de stad Coevorden en in Dalen. Daarnaast zoeken we met hen naar manieren, binnen de huidige wetgeving, om bij de (beperkte) verkoop van hun bezit in onze gemeente voorrang te geven aan huidige inwoners van de gemeente Coevorden.
 - We stimuleren, bijvoorbeeld door het herstructureringsfonds, de transformatie van bestaand vastgoed naar betaalbare woonruimte.
 - We zoeken naar aanvullende manieren voor ons als gemeente om betaalbaar wonen voor al onze inwoners haalbaar te maken.

Doelgroepen en bijzondere woonvormen

Trends en ontwikkelingen

We zien een toenemende behoefte aan anders-dan-anders wonen. Denk hierbij aan de transformatie van boerenerven, tiny houses, nieuwe woonvormen voor senioren of meergeneratiewoningen. Mensen hebben verschillende motieven om te kiezen voor een afwijkende woningvorm. Als gemeente bieden we hier, waar mogelijk, ruimte voor.

Daarnaast zijn er specifieke doelgroepen met woonwensen. Denk hierbij aan woonwagenbewoners, statushouders, woonschepbewoners, arbeidsmigranten of mensen die tijdelijke woonruimte zoeken als overbrugging. Ook deze doelgroepen verdienen een passende plek om te wonen in onze gemeente.

Een deel van de genoemde doelgroepen vindt nu woonruimte op onze vakantieparken. Dit is vanuit toeristisch oogpunt niet wenselijk. Binnen het programma Vitale Vakantieparken werken we aan het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken. Dit levert waarschijnlijk een vraag naar passende huisvesting elders in onze gemeente op.

Wat we gaan doen

- We bieden letterlijk ruimte voor alternatieve woonvormen. We geven aan waar deze haalbaar zijn en waar we dit vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk vinden.
- We voeren het woonwagenbeleid (vast te stellen december 2021) uit
- We gaan experimenteren met vormen van flexibele huisvesting, zowel qua bebouwing als contractduur.
- We ontwikkelen samen met betrokken ondernemers een plan voor de huisvesting van hun arbeidsmigranten.



Instrumentarium en rollen

Trends en ontwikkelingen

In tegenstelling tot in de vorige woonvisie, wordt er in deze woonvisie meer van ons gevraagd: stimuleren, adviseren, aanjagen, faciliteren, maar ook inkaderen en waar nodig afdwingen. Dit vraagt om een uitbreiding van ons instrumentarium. Daarnaast gaan we als ambtelijke organisatie nadrukkelijk ‘naar buiten’; als betrouwbare partner met inwoners en partners de woningmarkt toekomstbestendig maken.

Wat we gaan doen

- Actiever als woonpartner naar buiten treden
- Instrumentarium uitbreiden

Monitoring en bijsturen

Trends en ontwikkelingen

In een korte tijd is de woningmarkt in Coevorden veranderd van een krimpmarkt naar een overspannen markt. Met de huidige hoge woningprijzen en onzekerheden in de landelijke politiek is de toekomstige behoefte aan woningen niet over langere periode te bepalen. Het is echt nodig om flexibel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.

Wat we gaan doen

- Jaarlijks maken we een nieuwe uitvoeringsagenda wonen die wordt vastgesteld door het college
- Elke twee jaar vergelijken we de dan actuele prognoses met de bestaande bouwplannen. Op basis hiervan besluit het college of er meer of juist minder druk op nieuwbouw moet worden gezet. Daarnaast wegen we integraal af of er andere thema’s zijn waar we meer of minder prioriteit aan moeten geven.

Lobby en profilering

Trends en ontwikkelingen

Onze ‘eigen’ bevolking vergrijsd en krimpt. Om voorzieningen op niveau te houden is het van belang deze krimpende bevolking aan te vullen met een instroom van inwoners van elders. De groei van ons inwonertal is daarmee afhankelijk van hoe aantrekkelijk wij als gemeente worden gevonden. Het versterken van onze werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningenniveau is hierin van belang. Daarnaast is het nodig om onze aantrekkelijkheid ook actief uit te dragen: wonen in de gemeente Coevorden is prachtig! Dit doen we zodra de groei van het aantal woningen op stoom komt. Dan is er genoeg kans voor onze eigen inwoners om passende woonruimte te vinden en kunnen we ons richten op het aantrekken van mensen van buitenaf. Tot slot moeten we scherp zijn in de mogelijkheden die samenwerking in de regio ons biedt en welke provinciale en landelijke kansen er zijn om het wonen in onze gemeente te versterken.

Wat we gaan doen

- Samenwerken in de regio op wonen continueren. De inhoudelijke vraagstukken uit deze woonvisie bespreken we vanzelfsprekend met omliggende gemeenten. Waar samenwerking kansen biedt pakken we dit op.
- Actiever lobbyen op provinciaal en landelijk niveau om de belangen van de gemeente Coevorden rondom wonen te behartigen en waar nodig gelden te verwerven.
- Opstarten van een wooncampagne als de bouwstroom op.



Bijlage 1: Ruimtelijke afwegingskaders

Voor het toetsen van plannen is het bestemmingplan leidend. Aanvragen die al dan niet passen binnen bestemmingsplan wegen we binnen de ambtelijke organisatie integraal af. Zo wordt duidelijk of een plan het onderzoeken waard is of dat het niet haalbaar is. Wanneer de aanvraag past binnen het bestemmingsplan kan verder gewerkt worden richting vergunning. Maar ook daar waar het niet past binnen bestemmingsplan kijken we naar de mogelijkheden die er wel zijn.

Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven zijn we alert op bijvoorbeeld onderstaande punten. Het gaat hierbij naast het bouwen van woning(en), ook om bijvoorbeeld verbouw of (bedrijfs-)verplaatsingen en uitbreidingen.

- Inbreiding gaat voor uitbreiding: dus bouwen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied/ binnen de kernen;
- Ecologie/ Natuur: denk aan geen nieuwbouw in ecologische hoofdstructuur of waardevolle landschappen;
- (Grond)water/ hydrologie;
- Bodem;
- Archeologische waarden;
- Behoud en bescherming (cultuurhistorische) Landschappelijke waarden/ groenstructuren;
- Milieuzonering (lucht/ geluid/ stof/ externe veiligheid);
- Verkeer/ Parkeren/ bereikbaarheid (ook voor hulpdiensten);
- Stikstof, Pfas;
- Maatschappelijk belang en Leefbaarheid (denk hierbij ook aan participatie);
- Economisch belang;
- Gezondheid (welzijn mens en dier);
- Duurzaamheid;
- Haalbaarheid (van het project in zijn geheel);

Wij beseffen ons dat dit soms wat algemene termen of zelfs container begrippen zijn. Ze zijn bedoeld als richtinggevende lijst van onderwerpen die de revue passeren op het moment dat er een ruimtelijke vraag ligt. Voor een aanvrager of initiatiefnemer is het zinvol om hier in het voortraject voldoende aandacht aan te besteden.

Op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/> staan de kaders die het bestemmingsplan per locatie geeft.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Dit betekent een aantal aanzienlijke veranderingen. Het bestemmingsplan wordt bijvoorbeeld vervangen door een omgevingsplan en ook de procedures veranderen. Kijk op <https://www.coevorden.nl/de-omgevingswet> voor meer informatie.



Bijlage 2:

Bouwstenen voor de prestatieafspraken gemeente, corporaties en huurders-organisaties voor 2022

Als partijen die in de gemeente Coevorden de prestatieafspraken opstellen, werken we volgens een gezamenlijk afsprakenkader. Hierin monitoren we meerjarige afspraken monitoren en vullen deze aan. Voor 2022 zien we deze lijn voortgezet in nieuwe prestatieafspraken.

De nieuwe woonvisie, die in 2022 in uitvoering gaat, biedt deze integrale benadering en is hierbij de kapstok. In deze woonvisie gaat het niet alleen om stenen stapelen maar zijn het sociaal domein en de ruimtelijke aspecten ook gewaarborgd.

Vanuit de bestaande afspraken nemen we hierin specifieke onderwerpen mee zoals de verdere vertaling van de Transitievisie Warmte, de uitwerking van een Woonzorgvisie en ook de specifieke aandacht die er moet komen voor het verbeteren van de leefbaarheid in bepaalde gebieden. Corporaties en huurdersverenigingen vragen de gemeente om een integrale benadering.

Concrete thema's die we voortzetten en of verder gaan verdiepen, binnen het uitvoeringsprogramma van de nieuwe woonvisie in 2022, zijn als volgt:

Ruimte voor groei, tempo & maatwerk

Partijen herkennen dat de druk op de woningmarkt zich ook vertaalt in een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. In Dalen en Coevorden wordt gezocht naar een toename van aantal sociale huurwoningen. De gemeente biedt daarvoor gronden tegen sociale grondprijzen aan en de corporatie realiseert betaalbare woningen. In de overige kernen zoeken we partnerschap als er een concrete vraag is. Daarnaast is er een opgave wat betreft de kwaliteitsverbetering van het bestaande bezit. Daarbij gaat het om vervangende nieuwbouw die op langere termijn beter aansluit bij de vraag in de

gemeente Coevorden. We houden daarbij rekening met de vergrijzingsopgave.

Wonen en zorg

Partijen willen in 2022 komen tot een gezamenlijk gedragen Woonzorgvisie. In eerste instantie werken we dit in BOCE verband uit. Dit is een logische keuze is voor het werkgebied van de corporaties en de zorgpartijen. Onder begeleiding van platform 31 geven we hier in 2022 verder invulling aan. Deze woonzorgvisie geeft meer inzicht in de verschillende doelgroepen en de vraag- en aanbodverhoudingen en de rol die de verschillende partijen hierbij hebben. Vervolgens leidt deze regionale visie weer naar concrete afspraken met maatwerk op lokaal niveau.

We zetten in op de doorontwikkeling van diverse beleidslijnen en gezamenlijke uitvoerings- en overlegstructuren. In een vervolgaanpak kijken we naar de afstemming tussen de corporaties en de sociale teams, de inzet van de Voorzieningenwijzer en naar de rol die het wwz-overleg hierin kan spelen.

Leefbaarheid

In een aantal dorpen en wijken staat de leefbaarheid onder druk. Partijen stimuleren en ondersteunen gezamenlijk de bewoners van deze dorpen en wijken om plannen te maken om de leefbaarheid te verbeteren. Een combinatie van een fysieke en sociale aanpak staat hier voorop. Gemeente en Woonservice stellen samen met het dorp Schoonoord een integrale dorpsaanpak voor het dorp op. Gemeente en Domesta trekken samen met bewoners in de wijk Tuindorp op om hier concrete stappen te zetten in het toekomstbestendig maken van de wijk. Zowel corporaties, huurderverenigingen als gemeente

willen het aspect leefbaarheid anders duiden. Door meer te kunnen spreiden in het aanbod van woningen voor de doelgroep van de corporatie, kunnen de huidige kwetsbare gebieden ook meer worden ontlast. Kijken naar uitruil van gronden voor sociale woningbouw in gebieden waar dit nog niet het geval is, behoort tot de mogelijkheden die we in 2022 nader gaan onderzoeken.

Duurzaamheid

In 2022 maken we vanuit de vastgestelde transitievisie warmte verder concrete keuzes. Daar waar mogelijk versterken we elkaar. Verdere uitwerking van wijkuitvoeringsplannen moet leiden tot concreetheid van gebieden en in prestaties van de corporaties. Corporaties werken ondertussen aan het verder verduurzamen van hun huizen.

Betaalbaarheid

Door een bescheiden groei in het aantal sociale huurwoningen neemt de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte toe. Daarnaast staan we als partners open voor onderzoek naar meer experimentele vormen als 'friends-concepten' of verkoop van bezit als klushuis.

Daarnaast trekken we samen op waar het gaat om het brede begrip 'betaalbaarheid', door bijvoorbeeld gezamenlijke inzet van de Voorzieningenwijzer of vroegsignalering van schulden.

Doelgroepen en woonvormen

We zien een toenemende druk op de huurwoningmarkt ook door de extra toestroom van bijzondere doelgroepen zoals huisvestingsurgenten, arbeidsmigranten en

uitstroom beschermd wonen in kwetsbare gebieden. We zijn als gemeente verantwoordelijk voor de taakstelling van het huisvesten van statushouders en doet dit in samenwerking met de corporaties. In 2022 staat deze taakstelling in het teken van een veel hogere taakstelling. Ook de eventuele huisvesting van noodopvang van asielzoekers zal extra druk op dit dossier geven. Waar mogelijk wordt gezocht naar midden en langere termijn mogelijkheden en kijken we naar de combinatie van flexwonen al dan niet met andere doelgroepen. Voor woonwagendstandplaatsen wordt het onderzoek opgestart om te kijken naar overdracht van gemeente naar corporatie(s).

Monitoring en bijsturen

Door de wispelturigheid van de woningmarkt is alertheid geboden. Elke twee jaar leggen we actuele bevolkingsprognoses naast de bestaande plannen. Op basis hiervan passen we waar nodig plannen aan.

Bijlage 3: Begrippenlijst

Betaalbare koop: Omdat de prijzen sterk variëren is het lastig hier een harde definitie van te geven. Wij bedoelen hiermee woningen die voor mensen met één tot anderhalf modaal inkomen betaalbaar zijn.

Bijzondere doelgroepen: Dit zijn inwoners die bijzondere woonwensen of -behoeften hebben, zoals woonwagenbewoners, statushouders, mensen uit de maatschappelijke opvang en arbeidsmigranten.

BOCE: Het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen.

CPO: Collectief-Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is een constructie die ervoor zorgt dat een groep toekomstige bewoners meer invloed heeft op de ontwikkeling van hun eigen woning.

Energie-armoede: Dit is de term die wordt gebruikt voor mensen die een onevenredig groot deel van hun inkomen moeten besteden aan hun energierekening.

Leefbaarheid: Dit is een breed begrip waar veel verschillende interpretaties van zijn. Wij bedoelen hiermee de fysieke en sociale kenmerken die een gebied aantrekkelijk maken om in te wonen.

Middenhuur: Hiermee bedoelen wij woningen met een huurprijs tussen de €750 en €1000.

Natuurlijk kapitaal: Het natuurlijk kapitaal van gemeente Coevorden is een eerste levensvoorwaarde en omvat de natuur, het bodem- en watersysteem en de luchtkwaliteit. Ook de capaciteit aan hernieuwbare vormen van energie vallen hieronder.

Regiodeal: Regiodeals zijn een financiële impuls van het rijk aan verschillende regio's. Binnen de Regiodeal Zuid- en Oost-Drenthe werken de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hardenberg, Hoogeveen, de provincies Drenthe en Overijssel samen met het Rijk aan de thema's werken, wonen en welzijn.

Sociale huur: Sociale huurwoningen zijn woningen met een maximumbedrag aan huur (ongeveer €750). Deze worden verhuurd door de woningcorporaties. Hier kom je alleen voor in aanmerking als je inkomen niet te hoog is.

Sociaal kapitaal: Het sociaal kapitaal van Coevorden gaat over de kwaliteit van sociale verbanden en hoe de samenleving in Coevorden als geheel functioneert en zichzelf organiseert. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen in typische gebruiken en evenementen of in een sterk verenigingsleven.



Uitgave

Gemeente Coevorden, november 2021