



# BUITENGEWOON WONEN IN AA EN HUNZE

Woonvisie 2020+







# Inhoud

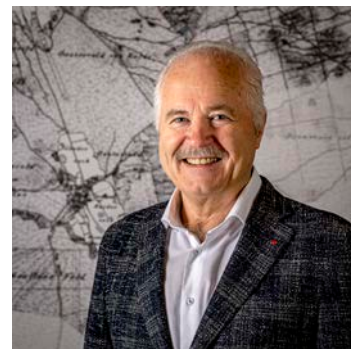
1. Een nieuwe Woonvisie voor Aa en Hunze	7
2. Trends en ontwikkelingen	12
3. Visie 2030: Buitengewoon wonen in Aa en Hunze	19
4. Uitvoeringsagenda 2021-2025	27
5. Rollen en verantwoordelijkheden	32







## Voorwoord



In de afgelopen maanden hebben we samen met inwoners, politici en onze partners op de woningmarkt gewerkt aan deze nieuwe Woonvisie voor Aa en Hunze. Dat liep anders dan we hadden verwacht: door de coronapandemie vonden de meeste overleggen plaats via het beeldscherm en konden we elkaar niet fysiek ontmoeten. We zijn trots op de betrokkenheid die de inwoners van Aa en Hunze ondanks deze ongebruikelijke gang van zaken toonden. Zij reageerden in groten getale op de enquête waarmee we hun droombeelden en ambities in beeld brachten, sloten aan bij de digitale Woonavonden en dachten actief mee over de conceptteksten van de Woonvisie. Ook de foto's in deze Woonvisie zijn voor een groot deel ingezonden door onze inwoners. Hun betrokkenheid is voor ons een belangrijk resultaat.

In deze Woonvisie stellen wij centraal wat het wonen in Aa en Hunze zo aantrekkelijk maakt: de kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen. We koesteren dit en zijn er zuinig op. Ons uitgangspunt is dat toevoegingen, onttrekkingen of andere ontwikkelingen in de woningvoorraad niet aan deze kwaliteiten mogen tornen.

We hebben daarbij te maken met allerlei ontwikkelingen die ons kansen bieden voor de toekomst en ons uitdagen om in actie te komen. Denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing van onze bevolking, de druk op de woningmarkt, de groeiende aantrekkelijkheid van Aa en Hunze voor mensen van buitenaf en de energietransitie die we kunnen

gebruiken voor het verbeteren van onze woningen. Als de coronacrisis en de woningmarktcrisis van vorig decennium ons één ding geleerd hebben, is het hoe moeilijk dit soort ontwikkelingen te voorspellen zijn. We kiezen er in deze Woonvisie dan ook voor om flexibel te werken. Om in te kunnen spelen op de ontwikkelingen zullen we regelmatig monitoren of de afspraken nog aansluiten op de realiteit. Dat doen we door een visie te geven voor tien jaar en een uitvoeringsprogramma voor vijf jaar, dat we jaarlijks actualiseren. Daarbij blijven we gelukkig niet in abstracties hangen: ik ben er trots op dat deze Woonvisie ook een concreet uitvoeringsprogramma bevat.

Naast de inwoners en gemeente hebben aan deze Woonvisie de woningcorporaties Woonborg en De Volmacht meegewerkt, evenals de huurdersverenigingen De Deelmacht en AH Woon. Daarnaast kregen we belangrijke input van zorgorganisaties, de Adviesraad Sociaal Domein, Dorpsbelangen en andere partijen uit het maatschappelijk middenveld. In gezamenlijkheid gaan we de komende jaren aan de slag met de uitvoering van deze Woonvisie. Ik zie het als mijn rol om de voortgang te bewaken, de uitvoering te monitoren en stimuleren en waakzaam te blijven op de hoge kwaliteit van het wonen in Aa en Hunze.

Henk Heijerman  
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Kern- en buurtgericht werken







# 1. Een nieuwe woonvisie voor Aa en Hunze

In Aa en Hunze wonen we in mooie en vitale dorpen tussen prachtige landschappen waar voorzieningen en werkgelegenheid altijd nabij zijn. Het is een woongemeente van hoge kwaliteit. We zijn daar trots op, maar het blijft niet vanzelf zo. Diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen vragen om handelen, op een integrale, gedragen en flexibele manier.

- Integraal, omdat wonen altijd te maken heeft met andere onderwerpen, zoals de kwaliteit van de omgeving, de gezondheid van onze inwoners, de ontwikkelingen in de zorg en het sociaal domein, bereikbaarheid van voorzieningen en dorpshuizen en niet in de laatste plaats de transitie naar een duurzame wereld.
- Gedragen, omdat wij als gemeente in principe niet zelf woningen bouwen, beheren of in eigendom hebben. Willen we de kwaliteit, toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen in Aa en Hunze hoog houden, moeten we het samen met onze inwoners en partners doen.
- En flexibel, omdat we niet weten hoe de toekomst zich ontwikkelt. De woningmarktcrisis van vorig decennium en de coronacrisis leren ons dat niets zeker is. We vinden het belangrijk om op ontwikkelingen in te kunnen spelen, zonder onze koers uit het oog te verliezen. Daarom bestaat deze Woonvisie uit een Visie tot 2030, een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2025 en een aantal samenwerkingsafspraken waarin we vastleggen hoe we de ontwikkelingen gaan monitoren en onze acties zo nodig aanpassen.

De inwoner van Aa en Hunze vormt het vertrekpunt van deze Woonvisie. Wonen is immers meer dan een kwestie van stenen en vastgoed. Wonen is een werkwoord en een basisbehoefte voor een goed leven. De inhoud van deze Woonvisie toetsen we dan ook voortdurend aan dat vertrekpunt: draagt deze ambitie, actie of afspraak bij aan de kwaliteit, betaalbaarheid en toegankelijkheid van het wonen voor onze inwoners? En zo niet: wat moeten we anders doen? Deze vragen kunnen we uiteraard niet (alleen) vanuit het gemeentehuis beantwoorden. Daarom hebben we een brede groep inwoners gesproken in ons participatieproces.

## **Totstandkoming Woonvisie**

Inzicht in kwaliteiten, trends en ontwikkelingen vormen het fundament voor deze Woonvisie en het proces ernaartoe. Aan het begin van het proces brachten we deze in kaart op basis van beschikbare gegevens en data. We keken hierbij naar de woningvoorraad, demografie, maar ook naar sociaal-economische kenmerken van de gemeente, bereikbaarheid en duurzaamheid. De uitkomsten van deze analyse zijn gebundeld in de Woonatlas Aa en Hunze (bijlage).

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in een interactief proces. We hebben samen met inwoners, woningcorporaties, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnsinstanties, dorpsbelangen en andere betrokkenen aan de Woonvisie gewerkt. Woningcorporaties De Volmacht en Woonborg en huurdersverenigingen De Deelmacht en AH Woon hebben actief meegedacht in de projectgroep die deze Woonvisie opstelde. In een informatiesessie hebben de gemeenteraadsleden meegegeven waar zij waarde aan hechten in het woonbeleid van de gemeente. In twee interactieve (online) Woonavonden zijn we in gesprek gegaan met een grote groep inwoners en professionals. Tijdens deze avonden spraken we over de opgaven voor het wonen in Aa en Hunze en dachten we gezamenlijk na over oplossingen. Ondanks de beperkingen van de coronacrisis, die ervoor zorgden dat wij elkaar gedurende dit proces niet fysiek konden ontmoeten, heeft de samenwerking ons erg veel opgeleverd.

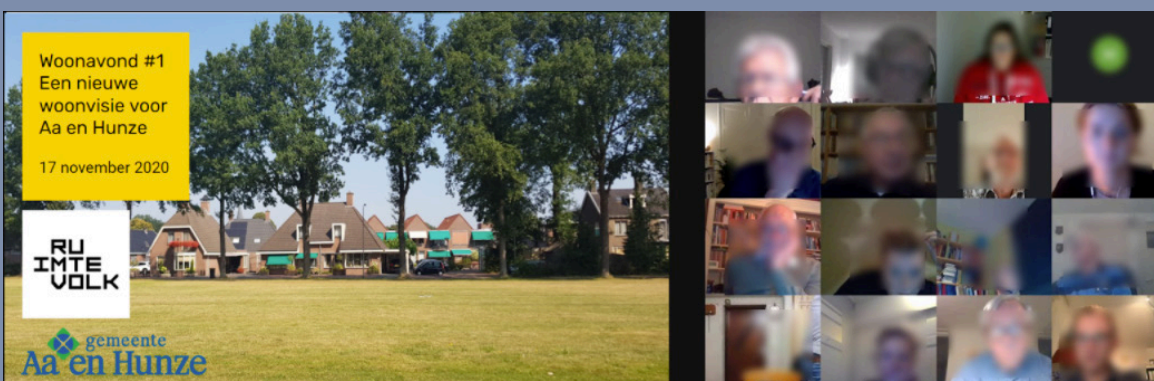
Om het perspectief van onze inwoners goed in beeld te krijgen hebben we hen - nog voor de Woonavonden - aan het begin van het proces een enquête toegestuurd. Deze enquête bestond uit open vragen over het wonen in de gemeente Aa en Hunze en wensen en ambities voor de toekomst. De enquête werd door 342 personen ingevuld, verdeeld over

bijna alle dorpen en verschillende leeftijdsklassen. De enquête gaf ons daarmee een uitgebreid inzicht in kansen, uitdagingen en wensen over het wonen in de gemeente. Naast het invullen van de enquête hebben enkele inwoners ook een belangrijke bijdrage geleverd door foto's van hun woonomgeving op te sturen (waarvan u er enkele terugziet in deze Woonvisie). De opbrengsten van de enquête en de ingestuurde afbeeldingen zijn samengevat in het droombeelden- en ambitiedocument (bijlage). Ook heeft een deel van de bij de Woonavonden betrokken inwoners en de verenigingen Dorpsbelangen meegelezen met en feedback geleverd op de '90% versie' van de Woonvisie.

### Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk vindt u een beknopte analyse van het wonen in Aa en Hunze. Op basis van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens schetsen wij zes trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 schetsen wij onze visie voor 2030, uitgewerkt in drie hoofdambities. In Hoofdstuk 4 en 5 geven we aan hoe we die ambities gaan verwezenlijken door middel van concrete acties en samenwerkingsafspraken.

### Impressie digitale Woonavond





Deze Woonvisie richt zich op het lokale (beleids)domein van het wonen. Zoals hierboven al eerder is aangegeven kan wonen echter niet los gezien worden van andere thema's zoals zorg en duurzaamheid. Ook hebben we als gemeente te maken met een nationale, provinciale en regionale context. We zoeken in deze Woonvisie daarom samenhang tussen de volgende visies, beleidsstukken en trajecten:

- het collegeprogramma 2018-2022 Samen Doen en de toekomstvisie Aa en Hunze Buitengewoon! schetsen de bredere ambities voor Aa en Hunze. De Woonvisie sluit hierop aan.
- de Duurzaamheidsvisie (2011, actualisatie 2016) dient als kader voor de genoemde ambities en acties m.b.t. duurzaamheid.
- de omgevingsvisie in wording: de Woonvisie vormt een bouwsteen voor de toekomstige omgevingsvisie van Aa en Hunze.
- de wonen-met-zorg opgave: de Woonvisie functioneert ook als woonzorgvisie die Aa en Hunze net als elke Nederlandse gemeente in 2021 in lijn met de landelijke afspraken dient op te stellen.
- de Regionale Energie Strategie (RES): de ambities die geformuleerd zijn in de concept-RES zijn inbreng geweest bij het formuleren van de passages over de energietransitie in deze Woonvisie.
- de Provinciale Woonagenda: de Provinciale Woonagenda dient als kader voor de Woonvisie.
- de Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe: de afspraken uit de Regio Deal die betrekking hebben op wonen zijn in de Woonvisie meegenomen en waar relevant vertaald naar lokaal beleid.
- de Transitievisie Warmte in wording: de voorlopige uitkomsten in het traject van de Transitievisie Warmte zijn als input meegenomen in de Woonvisie.
- de grondnota: op dit moment wordt het nieuwe grondbeleid van de gemeente Aa en Hunze nog ontwikkeld. De Woonvisie wordt hierin meegenomen.
- (provinciaal) beleid met betrekking tot het landschap, zoals de Landschapsvisie Drentsche Aa en de landschapsvisie Hunzedal, dient als input voor deze Woonvisie.







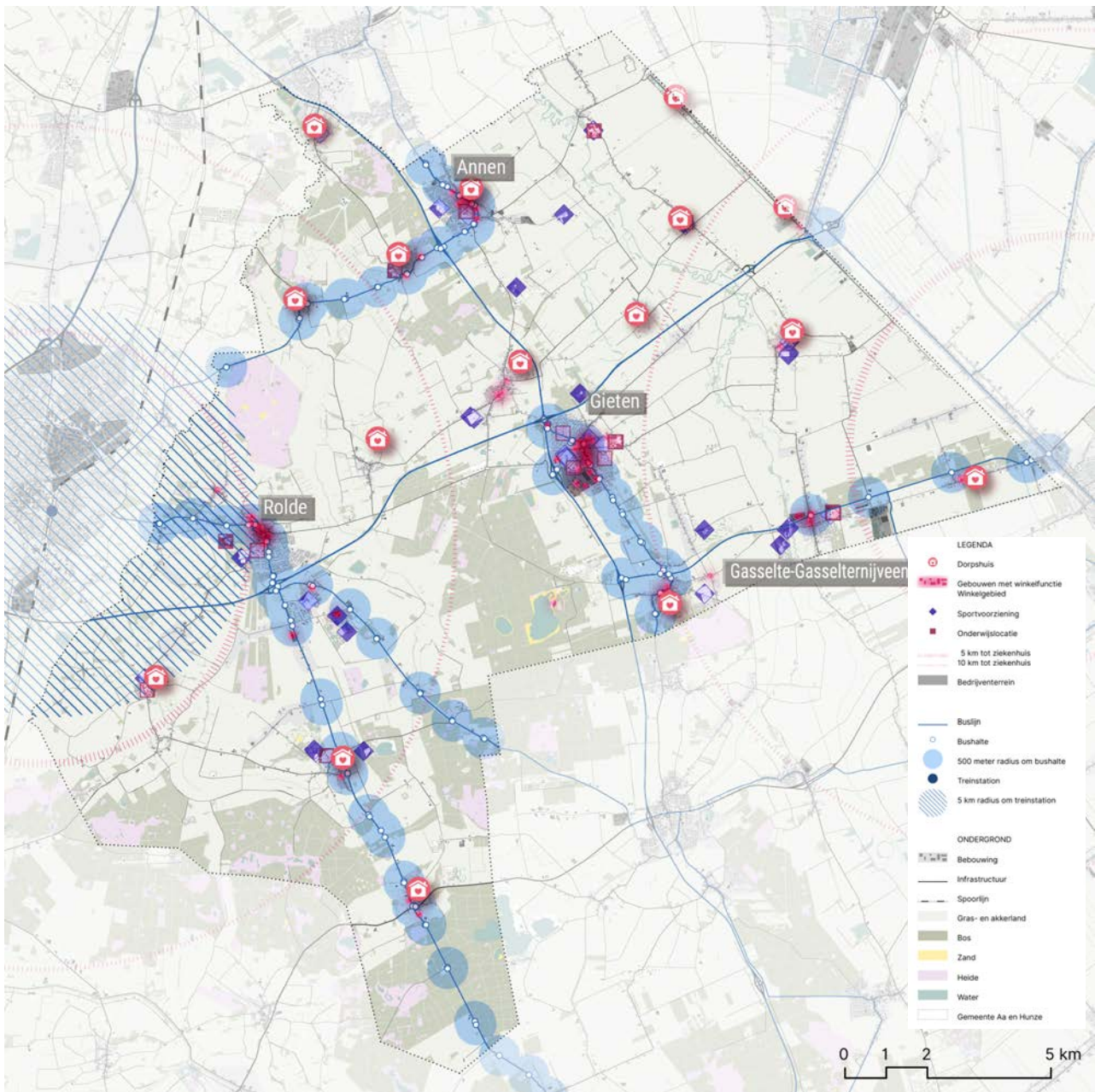
De gemeente Aa en Hunze is een landelijke woongemeente met een grote diversiteit aan landschappen en groenstructuren: van bossen tot beekdalen en van heidegronden tot veenontginningen. Het 'Drents plateau' aan de westzijde van de gemeente kenmerkt zich als startpunt van de Drentsche Aa. De gemeente ligt dan ook voor een groot deel in het Nationaal Park Drentsche Aa. Aan de kant van het beekdal van de Drentsche Aa bestaat het landschap van Aa en Hunze uit bossen, akkers en de kenmerkende esdorpen. Aan de oostzijde van gemeente is de ontginningsgeschiedenis terug te vinden in de structuur van het landschap: uitgestrekte veenontginningen met enkele lint- en kanaaldorpen. Midden door de gemeente loopt de hoger gelegen

Hondsrug, tevens bekend als UNESCO Geopark. Deze hoger gelegen zandgronden bevatten een variatie aan landschapselementen, waaronder bossen, essen en heides. De rijkdom aan landschappen maakt Aa en Hunze een gewilde gemeente, om te wonen en om te recreëren. De natuur, dorpen en fietspaden trekken recreanten uit het hele land.

---

*“Aa en Hunze heeft ruimte, rust en mooie natuur.”  
(inwoner in enquête)*





Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen. In Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen zijn de meeste voorzieningen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen. Daar zijn minder voorzieningen, maar omdat er in de meeste dorpen wel dorpshuizen zijn, kunnen ook daar verschillende activiteiten en diensten georganiseerd worden.

De dorpen zijn onderling goed verbonden door een fijnmazig netwerk van wegen en fietspaden. Ook openbaarvervoersverbindingen zijn aanwezig. Deze kaart toont de gebieden (blauwe cirkels) die zich binnen een straal van 500 meter wandelen van een bushalte bevinden. Een relevante indicator als je

kijkt naar de geschiktheid van de leefomgeving voor ouderen die over het algemeen steeds minder mobiel worden. In de grotere kernen is deze bereikbaarheid momenteel wel goed, in de buitengebieden is dit - zoals ook te verwachten valt - minder. De gemeente is verbonden met de omliggende regio via de provinciale wegen, de A28 en het treinstation in Assen en Veendam (en Stadskanaal). De gemeente heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de digitale bereikbaarheid in de verschillende dorpen door de aanleg van een glasvezelnetwerk



## 2. Trends en ontwikkelingen

We nemen de analyse die is opgetekend in de Woonatlas Aa en Hunze (bijlage 1) als vertrekpunt. Deze analyse gaat in op de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen rondom wonen. Deze feiten en cijfers over de demografie, woningmarkt, wonen en zorg, leefbaarheid en klimaat en energie, hebben we gecombineerd en verrijkt met de bevindingen en de duiding van het droombeelden- en ambitiedocument (bijlage 2).

In algemene zin gelden veel trends en ontwikkelingen voor de hele gemeente Aa en Hunze. Sommige zijn zelfs regionaal of landelijk. Daarnaast zijn er binnen de gemeente ook duidelijke verschillen tussen bepaalde dorpen of het buitengebied. Wonen in een dorp met veel voorzieningen als Gieten is bijvoorbeeld heel anders dan wonen in het buitengebied.

### 1. Demografische veranderingen

Net als in veel andere gemeenten verandert in Aa en Hunze de bevolkingssamenstelling. Opvallend is vooral dat de 'grijze druk' de komende jaren fors toeneemt. Momenteel is het aandeel 65+-ers in Aa en Hunze nog 26%, in 2030 is maar liefst eenderde van de bevolking (34%) 65 jaar of ouder. Samen met andere maatschappelijke en sociaal-economische ontwikkelingen, zoals digitalisering en zorg die steeds meer plaatsvindt buiten de verpleeghuizen, leidt de vergrijzing ertoe dat de woonvoorkeuren van een deel van onze inwoners zullen veranderen. Vergrijzing vraagt om een toekomstbestendige woningvoorraad en een woonomgeving die geschikt is om zo lang en zelfstandig mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

Momenteel kent Aa en Hunze een groot aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (39% in Aa en Hunze t.o.v. 29% landelijk), gevolgd door gezinnen (32%) en eenpersoonshuishoudens (29% in Aa en Hunze t.o.v. 39% landelijk). De verwachting is dat de bevolking gemiddeld ouder wordt en dat het aantal huishoudens vanaf 2030 afneemt. Voor de periode 2030-2050 gaat het om een afname met 3-5% van het aantal huishoudens (ca. 300-550 huishoudens). Voor de komende tien jaren (periode 2020-2030) wordt een lichte groei verwacht van ca. 50 tot 200 huishoudens (zie: CBS, 2019 en PRIMOS, 2020). Dit betekent dat de behoefte aan extra woningen op de korte- en de lange termijn verschilt.

Dit betekent voor de nieuwbouwprogrammering dat zorgvuldig gekeken moet worden naar de hoeveelheid en vooral de kwaliteit van de nog toe te voegen woningen en het benutten van de bestaande woningen, want het overgrote deel van de benodigde woningvoorraad in 2030 en 2040 staat er al.

Het is echter belangrijk om de bevolkingsontwikkelingen (natuurlijke aanwas en migratie) de komende jaren zorgvuldig te blijven monitoren. Prognoses kennen altijd een bepaalde mate van onzekerheid. Impactvolle maatschappelijke en economische ontwikkelingen kunnen hier invloed op hebben. Het is daarom belangrijk om altijd te kijken naar de (landelijke) trend en de ontwikkeling te blijven monitoren.

### 2. Beschikbaarheid van de woningen

Hiernaast is het van belang om te kijken naar de beschikbaarheid van de woningen in Aa en Hunze. Wanneer het grootste deel van de benodigde woningen er al staat, zijn deze dan ook toegankelijk en betaalbaar voor degene die ze zoeken? Landelijk zien we dat de woningmarkt de afgelopen jaren steeds verder onder druk is komen te staan. Dit heeft op veel plekken in het land tot gevolg dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen afneemt. Dit merken we ook in Aa en Hunze.

In Aa en Hunze zien we dat het aantal te koop staande woningen daalt sinds 2014. Tegelijkertijd neemt de gemiddelde verkoopprijs de afgelopen jaren toe. Die was in 2016 €227.000 en steeg in 2019 tot €285.000. Dit roept de vraag op of er nog wel voldoende woningen in Aa en Hunze te koop komen binnen het 'betaalbare' segment waarin met name starters op de woningmarkt ofwel jonge huishoudens een woning zoeken. Zeker wanneer we dit bekijken in het licht van



het regionale woonbehoefteonderzoek, waarin we zien dat de starter de op een na grootste groep is die wenst te verhuizen in Noord-Drenthe (WoOn, 2018).

Het aantal verhuizingen van en naar Aa en Hunze (2.716) in 2019 is groter dan het aantal verhuizingen binnen de gemeente (1.049). Wel liepen de verhuizingen binnen de gemeente de afgelopen jaren op met 49%, van 703 verhuizingen in 2012 naar 1.049 in 2019. Sinds 2015 kent de gemeente Aa en Hunze een vestigingsoverschot van gemiddeld 145 huishoudens per jaar. Dit is de laatste twee jaren echter teruggelopen naar een vestigingsoverschot van circa 108 huishoudens per jaar. De gemeente heeft belangrijke verhuisrelaties met steden als Assen en Groningen en met buurgemeenten als Tynaarlo, Borger-Odoorn, Veendam en Stadskanaal. Aanvullend kent Aa en Hunze verhuisrelaties met stedelijke gemeenten in de Randstad zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Het percentage vestigers uit deze gemeenten is de afgelopen jaren (2016 t/m 2020) stabiel rond de 3% van het totaal aantal vestigers: in 2020 waren dit er 49. Verschillende studies laten zien dat er mogelijk een trek naar het platteland ontstaat (mede door corona en de huizenprijzen). Hoewel over deze mogelijke trend nog geen eenduidige cijfers bekend zijn, wijzen verschillende studies wel in deze richting. CBS (2021) laat zien dat sinds 2018 meer mensen uit de Randstad naar de 'nationale periferie' verhuizen dan andersom en dat deze ontwikkeling in 2020 sterker toenam dan in de jaren ervoor. Daarom is het belangrijk de verhuisrelaties van stedelijke gebieden naar Aa en Hunze de komende jaren goed te monitoren. Dan gaat het zowel om het aantal verhuizingen naar Aa en Hunze vanuit deze gebieden als om de woningen (typologie, prijssegmenten, eigenaarschap) die zij betrekken.

Momenteel staan er in Aa en Hunze 2.002 sociale huurwoningen waarvan ruim 80% grondgebonden woningen en circa 20% appartementen. Het grootste deel van deze sociale huurvoorraad bestaat uit woningen in de prijsklasse tussen de

kwaliteitskortingsgrens (€432,51, prijspeil 2020) en de aftoppingsgrens (€619,01, prijspeil 2020). 82,1% van de huurders in sociale huurwoningen is 'passend' gehuisvest. Dat betekent dat deze huurders een huurprijs betalen die bij hun inkomen past. In de prestatieafspraken 2021 is opgenomen dat we tot eind 2024 1.895 sociale huurwoningen nodig hebben in Aa en Hunze. Landelijk zien we echter dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt door groei van het aantal woningzoekenden uit bijzondere doelgroepen zoals statushouders, bewoners van vakantieparken en mensen die vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zelfstandige woonruimte zoeken. Dit is naar verwachting ook het geval in Aa en Hunze.

Naast deze woningmarktfactoren spelen externe factoren een rol in de toegankelijkheid van de woningmarkt. Denk hierbij aan de flexibilisering van de arbeidsmarkt (wat de toegang tot de koopsector moeilijker maakt), hervorming van het zorgstelsel (waardoor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking steeds vaker op de reguliere woningmarkt worden gehuisvest), het landelijk woningtekort en economische onzekerheid. We kunnen nog niet vooruitlopen op de inhoud van een nieuw regeerakkoord, maar weten al wel dat het thema wonen een grote rol zal spelen in de kabinetsformatie van 2021. De uitkomsten hiervan en eventueel nieuw landelijk beleid zullen van invloed zijn op de toegankelijkheid van de woningmarkt in heel Nederland en dus ook in Aa en Hunze.

### **3. Investeren in de bestaande woningvoorraad**

Zoals gezegd staat een groot deel van de benodigde woningvoorraad in 2030 en 2040 er al, uitgaande van de verwachte huishoudensontwikkeling van de komende jaren. Waar opgaven op de woningmarkt voorheen vooral beantwoord werden met strategische nieuwbouw, zullen we nu voor een groot deel oplossingen in transformatie van de bestaande woningvoorraad moeten zoeken. Van deze bestaande voorraad bestaat momenteel een groot deel (ruim 90%) uit grondgebonden woningen en is het



merendeel (79%) van de woningen gebouwd voor 1990.

Landelijk zien we dat woningen van voor 1990 vaak (nog) niet aan de huidige en toekomstige energie- en kwaliteitseisen voldoen. Kijkend naar de bestaande woningvoorraad zien we in Aa en Hunze een gemiddeld elektriciteits- en gasgebruik dat hoger ligt dan het regionale en landelijk gemiddelde. Een landelijke gemeente als de onze kent echter vaak relatief veel vrijstaande en grotere woningen. Dit kan een goede verklaring zijn voor deze hogere gemiddelden in elektriciteits- en gasgebruik. Het merendeel van de woningen waarvan het energielabel bekend is in Aa en Hunze heeft een energielabel C of hoger. De ambitie in het Energieakkoord is een energieneutrale bebouwde omgeving in 2050. Dat betekent voor heel Nederland dat er 300.000 woningen per jaar minimaal twee stappen hoger moeten eindigen in hun energielabel. Hier kan ook in Aa en Hunze een goede bijdrage aan geleverd worden. Er ligt dus een uitdaging om woningen te verduurzamen, niet alleen vanuit duurzaamheidsperspectief maar ook vanuit het perspectief op woonlasten en betaalbaarheid. Uit de geleende bedragen van de afgelopen jaren is op te maken dat steeds meer mensen in Aa en Hunze hun woning verduurzamen. De afgelopen jaren is het totaal geleende bedrag aan duurzaamheids- en energiebesparende leningen gestegen. Dat laat zien dat inwoners belangstelling hebben om hun woning te verduurzamen. Dit werd ook zichtbaar in de enquête, waar een redelijk groot deel van de bevolking liet weten graag in de voorziene toekomst zonnepanelen te plaatsen of te isoleren.

Driekwart van de woningen in Aa en Hunze zijn koopwoningen van particuliere eigenaren. Wanneer een groot deel van de woningen verduurzaamd moet worden, vraagt dit dus om investeringen van particuliere woningeigenaren. Dat betekent dat vraagstukken omtrent financiering en betaalbaarheid een grote groep inwoners raken.

#### **4. Wonen en Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulariteit (KEC)**

Naast verduurzaming van woningen speelt er meer op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. In de regionale energiestrategie Drenthe (RES-Drenthe) werken alle Drentse gemeenten, vier waterschappen en de provincie Drenthe samen aan een bijdrage om de doelstellingen in het Nationale Klimaatakkoord te behalen. De gemeente Aa en Hunze is voornemens vol in te zetten op het stimuleren van 'zon op dak'. De enquêteresultaten laten zien dat ook een deel van de inwoners voorstander is van zon op dak. Van de 41% respondenten met verbouwplannen of -wensen is ongeveer de helft van de respondenten geïnteresseerd in het plaatsen van zonnepanelen. Momenteel werkt de gemeente Aa en Hunze aan een Transitievisie Warmte die eind 2021 gereed zal zijn. In deze visie staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. Na het vaststellen van de Transitievisie Warmte zullen we een start gaan maken met het maken van dorpsplannen.

#### **5. Wonen en zorg**

Momenteel ontvangt 19% van de huishoudens in Aa en Hunze in meer of mindere mate zorg en/of ondersteuning. 11% van de huishoudens ontvangt ondersteuning binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). De komende jaren zal het aandeel ouderen (65+-ers) in Aa en Hunze toenemen, waardoor naar verwachting ook de vraag naar zorg, het aantal mensen met een (mobiliteits)beperking en ondersteuning en de druk op mantelzorgers toeneemt. Lichte aanpassingen en voorzieningen kunnen woningen geschikt maken voor mensen met lichte tot matige beperkingen. De enquêteresultaten tonen aan dat inwoners van Aa en Hunze kansen zien in het levensloopbestendig maken van hun huidige woning. Ook vraagt de woonomgeving om aanpassingen zoals het toegankelijk maken van stoepen, ontmoetingsvoorzieningen in de buurt en mobiliteitsmaatregelen.

Een deel van de inwoners die nu beschermd wonen, zal de komende jaren uitstromen naar begeleid wonen:



een zelfstandige woning met ambulante begeleiding aan huis. Ook vanuit andere institutionele zorgvormen (Maatschappelijke Opvang en intramurale Jeugdzorg) wordt uitstroom naar zelfstandige woningen verwacht. Tegelijkertijd zullen mensen die nu nog thuis wonen minder snel een intramurale indicatie krijgen. Dit geldt zowel voor senioren als voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg. Hoe groot deze groepen zullen zijn is nog niet bekend en is onderwerp van regionale afstemming. Wel is al duidelijk dat zowel de uitstroom uit intramurale zorg als het langer zelfstandig thuis wonen een beslag zullen leggen op de woningvoorraad. Bij uitstroom gaat het dan vooral om de (goedkope) sociale huurvoorraad. We zien elders in het land dat clustering van personen met een zorgvraag in sommige buurten of straten negatieve gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid. Dit kan voorkomen worden door goed na te denken over het spreiden en mixen van doelgroepen, nabijheid van voorzieningen en aandacht voor de opgaven in specifieke dorpen en buurten. Naast de zorgdoelgroepen vragen ook doelgroepen zoals statushouders speciale aandacht. Hiervan is momenteel bekend dat de taakstelling van huisvesting van deze doelgroep in onze gemeente - net als in veel andere gemeenten in Nederland - zal verdubbelen.

## **6. Aandacht voor een kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgeving**

De gemiddelde leefbaarheidsscore in de gemeente Aa en Hunze is zeer goed. Wel toont de gemeente een afwijking als het gaat om de nabijheid van voorzieningen en is er steeds meer leegstand te zien in het winkelbestand. Zoals meer landelijke gemeenten in Nederland zijn niet alle voorzieningen voor iedereen even dichtbij. Tijdens de Woonavonden werd door verschillende inwoners aangegeven dat dit niet altijd een groot probleem is; het 'hoort erbij' wanneer men kiest voor het wonen in een landelijke gemeente. Wel zijn er volgens veel inwoners basisvoorzieningen, waaronder onderwijs en dorpshuizen, die voor iedereen goed bereikbaar moeten zijn. Met de vergrijzing worden zorgvoorzieningen hierin ook steeds belangrijker. Dit betekent voor de Woonvisie

dat we moeten nadenken waar je woningen en een leefomgeving realiseert voor mensen die afhankelijk zijn van bepaalde voorzieningen, maar bijvoorbeeld geen eigen vervoer kunnen organiseren. Dit hoeft niet te betekenen dat deze woonmogelijkheden altijd in de nabije omgeving van voorzieningen gerealiseerd moeten worden, je kunt ook nadenken over bijvoorbeeld mobiliteitsoplossingen.

Hiernaast hebben veel landelijke gemeenten door schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging te maken met bedrijfsmatige leegstand. Onder meer in winkelpanden en in de agrarische sector komen gebouwen vrij. Voor Aa en Hunze is berekend dat 20-30% agrarische bebouwing tot 2030 vrij komt. Om het buitengebied ook in de toekomst een aantrekkelijke woonomgeving te laten zijn is het belangrijk dat langdurige leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) vermeden wordt. Herbestemming of herstructurering kunnen hieraan bijdragen.



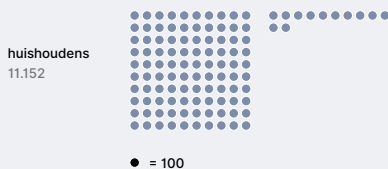
# Kengetallen Aa en Hunze

## Bevolking

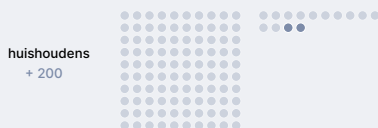
### Ontwikkeling aantal huishoudens

Prognose huishoudensontwikkeling

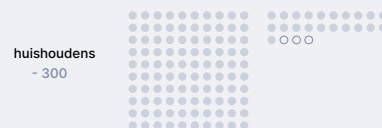
Heden  
2021



Korte termijn  
2030

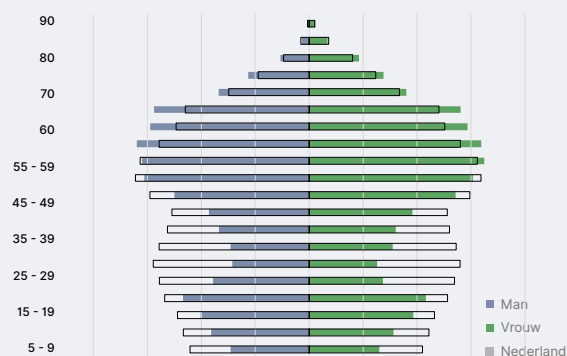


Lange termijn  
2050



Bron: Primos (2020)/CBS (2019); Bewerking: Ruimtevolk

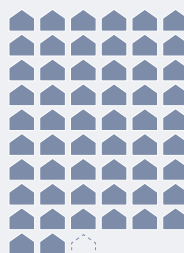
### Bevolkingsopbouw



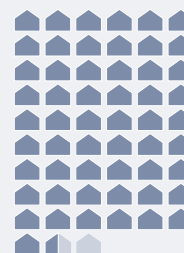
Bron: CBS 2020; Bewerking: Ruimtevolk

### Woningbehoefte

Korte termijn  
2020 - 2030



Lange termijn  
2030 - 2050



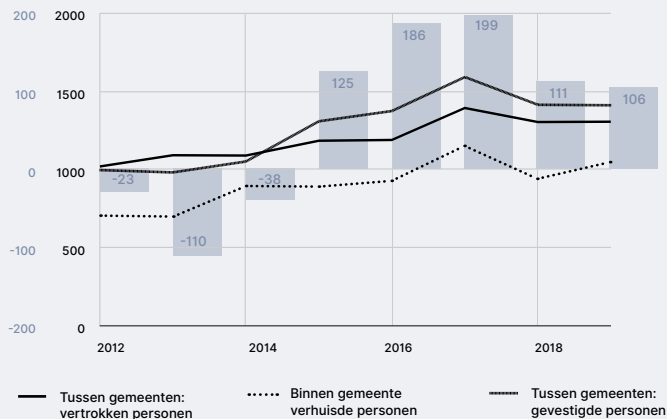
- = 1000
- bestaande woningen
- behoefte extra woningen o.b.v. demografische ontwikkeling
- behoefte afname woningen o.b.v. demografische ontwikkeling

Bron: CBS 2020; Bewerking: Ruimtevolk

## Woningmarkt en migratie

### Verhuisbewegingen & verhuissaldo

Verhuissaldo  
Verhuisbewegingen

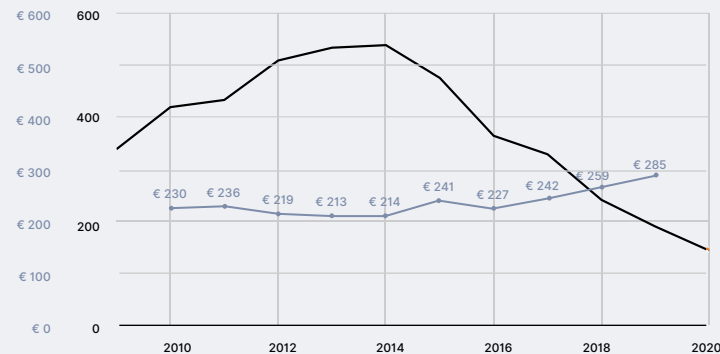


Bron: CBS (2019, 2020); Bewerking: Ruimtevolk

### Ontwikkeling verkoopprijs & aanbod koopwoningen

Geschatte woningbehoefte op basis van prognose huishoudensontwikkeling

Gemiddelde verkoopprijs (x € 1000)  
Aanbod koopwoningen

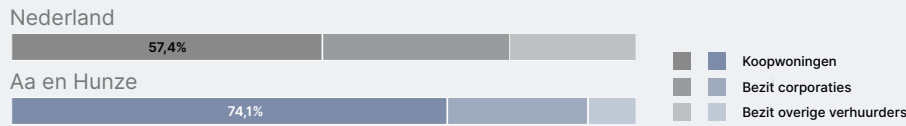


Bron: CBS 2019, Bewerking: Ruimtevolk

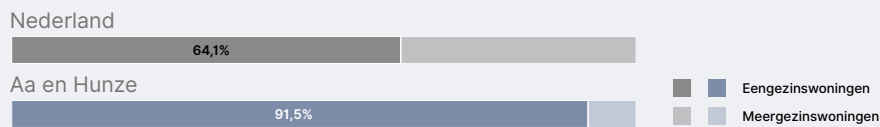


## Woningvoorraad

### Eigenaarschap woningen (2019)

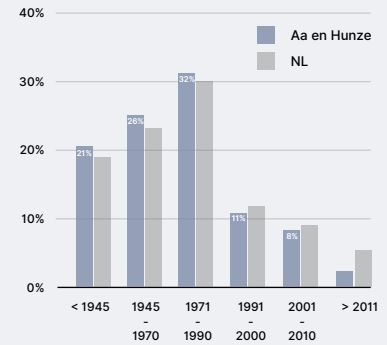


### Type woningen (2020)



Bron: Klimaatmonitor (2019), Bewerking: Ruimtevolk

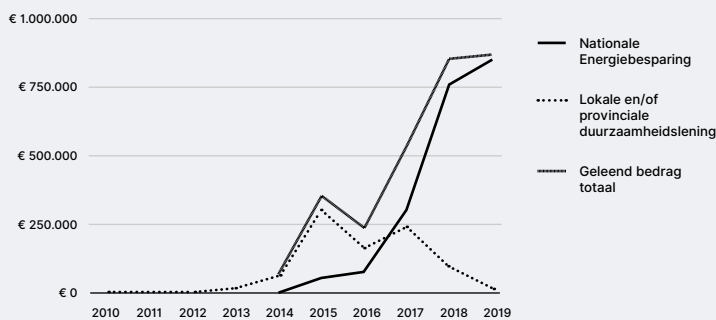
### Bouwjaar woningen



Bron: BAG/ABF (2020), Bewerking: Ruimtevolk

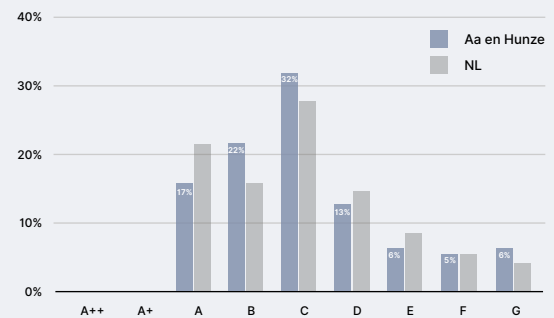
## Energie

### Geleend bedrag duurzaamheids/energiebesparende leningen



Bron: Klimaatmonitor (2019), Bewerking: Ruimtevolk

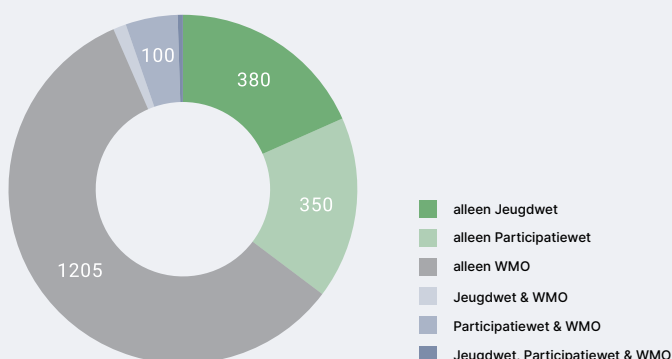
### Energielabels woningen



Bron: RVO (2020), Bewerking: Ruimtevolk

## Wonen en Zorg

### Aantal huishoudens mt zorg en ondersteuning per domein



Bron: CBS 2020, Bewerking: Ruimtevolk



---

*“De bestaande natuurgebieden zijn behouden of zelfs uitgebreid, er wordt meer lokaal en verantwoord voedsel aangeboden, alle daken hebben zonnepanelen. Maximaal 30 km/u binnen de bebouwde kom (veiligheid voor jeugd en minder lawaai).”  
(inwoner in enquête)*

---

*“Ik hoop in 2030 in een levensloopbestendige woning te wonen of gecombineerd met eigen kinderen in een soort kangoeroewoning en dan tussen veel groen en ruim opgezet.”  
(inwoner in enquête)*

---

*“Zolang het maar is zoals het nu is!” (inwoner in enquête)*

---

*“In 2030 wonen we rustig op dezelfde plek en is er mooie natuur. Elk dorp is afgestemd op de bewoners en de natuur. Er is een actieve buurtvereniging en iedereen doet mee.” (inwoner in enquête)*

---

*“Ik hoop op goede voorzieningen voor alle leeftijden en een mooie mix tussen jonge gezinnen en ouderen.” (inwoner in enquête)*

#### **Wonen in Aa en Hunze in 2030 volgens onze inwoners**

Wij hebben onze inwoners in de enquête onder andere gevraagd naar hun dromen en wensen voor het wonen in Aa en Hunze in 2030. De meeste mensen die de enquête hebben ingevuld verwachten en hopen hier over tien jaar nog te wonen. Een deel verwacht in 2030 wel anders te willen of moeten wonen, passend bij de levensfase. Een selectie uit de antwoorden op de vraag “Woont u in 2030 nog in Aa en Hunze? Zo ja, hoe ziet uw woonomgeving er tegen die tijd in het ideale geval uit? Durf te dromen!”



## 3. Visie 2030

# Buitengewoon wonen in Aa en Hunze

Aa en Hunze is een buitengewone woongemeente. Middenin de landschappen van het Nationaal Park Drentsche Aa, de Hondsrug en de veenontginningslandschappen kun je er wonen in bijzondere lint- en kanaaldorpen en brink- en esdorpen. De gemeenschappen zijn hecht en de dorpen levendig. Deze woonkwaliteiten willen wij – net als onze inwoners en partners op de woningmarkt – graag behouden en waar mogelijk versterken. In 2030:

- zijn de kwaliteiten van onze landschappen en verscheidenheid aan dorpen nog sterker dan in 2020. Elke ontwikkeling, uitbreiding of transformatie van de woningvoorraad wordt uitgevoerd met zorg voor deze kwaliteiten. Hier en daar zien we vernieuwende verrassende woningen en woonomgevingen die naadloos aansluiten op het landschap.
- hebben we stevige stappen gezet in het verduurzamen van onze woningen en woonomgevingen. We zijn op koers met het behalen van onze doelen als het gaat om de energietransitie, warmtetransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Hier hebben we vanuit ons woonbeleid een bijdrage aan geleverd.
- zijn er passende woningen voor verschillende doelgroepen. Er is een diversiteit aan woningtypes in verschillende prijsklassen en maten. Starters, (vitale en minder vitale) senioren, mensen met een zorgvraag, gezinnen met meer of minder inkomen en statushouders hebben een redelijke kans op een passende woning in Aa en Hunze.

- is de gemeente in evenwicht. Er is balans in de verhouding tussen grotere en kleinere dorpen en buurtschappen, veengebied en zandgebied, Drentsche Aa en de Hunze. De kracht van onze gemeente zit in de verscheidenheid: elk dorp heeft zijn eigen kwaliteiten. In 2030 willen we dat de kansen en opgaven op het gebied van wonen goed verdeeld zijn over onze gemeente.

Om dit toekomstbeeld te verwerkelijken zetten we in op drie hoofdambities. Deze beschrijven we hieronder. In het volgende hoofdstuk (uitvoeringsagenda) benoemen we per ambitie welke concrete acties daarbij horen.



# A. Vitale dorpen, krachtig buitengebied

De aantrekkingskracht van Aa en Hunze ligt in de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied. Die maken het wonen in Aa en Hunze buitengewoon. Tegelijkertijd leiden maatschappelijke en demografische ontwikkelingen tot een veranderende woonbehoefte en nieuwe eisen aan onze woningvoorraad en woonomgeving. We willen daarop anticiperen met beleid dat bijdraagt aan de kwaliteiten van het landschap en de toekomstbestendigheid van onze dorpen.

De aantrekkingskracht van Aa en Hunze ligt in de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied. Die maken het wonen in Aa en Hunze buitengewoon. Tegelijkertijd leiden maatschappelijke en demografische ontwikkelingen tot een veranderende woonbehoefte en nieuwe eisen aan onze woningvoorraad en woonomgeving. We willen daarop anticiperen met beleid dat bijdraagt aan de kwaliteiten van het landschap en de toekomstbestendigheid van onze dorpen.

We faciliteren de lokale woningbehoefte in de gemeente Aa en Hunze door een **gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma**. In beginsel zijn de bevolkingsprognoses het uitgangspunt voor de programmering. We verwachten op basis van bevolkingsprognoses een beperkte woningbouwopgave voor de toekomst in Aa en Hunze. Tegelijkertijd constateren we dat de huishoudensontwikkeling onzeker is door onder andere de effecten van Covid-19 en verhuisbewegingen. Sinds 2015 zagen we een vestigingsoverschot in onze gemeente van gemiddeld 145 huishoudens per jaar. De afgelopen twee jaren liep dit vestigingsoverschot terug naar ruim 100 huishoudens per jaar. Waar nodig willen we op al deze ontwikkelingen in de toekomst kunnen anticiperen. We zetten daarom in op een hogere productie wanneer bevolkingsprognoses of andere ontwikkelingen hierom vragen, maar houden ook rekening met een lagere productie in bijvoorbeeld economisch zwaardere tijden.

Tegelijkertijd bevinden we ons als gemeente middenin een dynamische regio. Aa en Hunze, met name de dorpen in de noordkant, zullen mogelijk steeds meer van de woonvraag vanuit de regio Groningen-Assen opvangen. We hebben ons in ons woningbouwprogramma dan ook te verhouden tot de verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen en (sub)urbanisatie vanuit de stad Groningen. Aan de andere kant anticiperen we in een deel van onze gemeente samen met buurgemeenten en het Rijk op de demografische transitie, verduurzaming van

de woningvoorraad en langer zelfstandig thuis wonen (Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe). Zoals op pagina 11 al in beeld is gebracht valt een aantal van onze dorpen in het voorzieningsgebied van Stadskanaal, aan de andere kant van de gemeente zijn de dorpen deels op Assen gericht. Vanwege deze regionale positie werken we als gemeente met onze regiogemeenten samen, onder andere in de al genoemde Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe en in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds. Ook in de toekomst willen we gebruik blijven maken van regionale samenwerkingsverbanden en provinciale en landelijke trajecten, omdat regionale ontwikkelingen invloed hebben op onze woningmarkt én omdat we samen sterker staan.

Het overgrote deel van de woningvoorraad die we in 2030 en 2040 nodig hebben staat er al. We richten ons daarom de komende jaren op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hiernaast zetten we in op nieuwbouw. We anticiperen op de beperkte huishoudensgroei tot 2030 door ca. 200 woningen toe te voegen de komende jaren. Daarnaast spelen we in op de recente druk op de woningmarkt en de ambities van de provincie Drenthe om in de komende jaren ca. 10.000 woningen toe te voegen. Daarom bieden we in onze woningbouwprogrammering extra ruimte van 110 woningen (ca. 1% van onze huidige voorraad) bovenop de eerder genoemde 200 woningen. Ook houden we in onze programmering rekening met 30% planuitval. Dit betekent dat we plannen maken voor ca. 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar.

We houden het komende jaar de huidige woningbouwplannen tegen het licht en kijken wat de status en actualiteit van de plannen is. Daarbij kijken we specifiek naar typologieën en segmenten en beoordelen we of de plannen aansluiten op de lokale behoefte en perspectief bieden voor de doelgroepen waar we in deze Woonvisie aandacht voor hebben. Waar nodig sturen we

---

*“Je bouwt voor de behoefte, niet om een behoefte op gang te brengen” (inwoner tijdens Woonavond)*

het woningbouwprogramma met onze woonpartners bij. Dit blijven we de komende jaren doen. Zo kunnen we flexibel inspelen op de woonbehoefte en komen we tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de vraag vanuit de dorpen. Ook vinden we het belangrijk dat plannen binnen een afzienbare termijn gerealiseerd worden. Als regisseur van de woningmarkt zien we er de komende jaren op toe dat initiatiefnemers plannen binnen een acceptabele termijn realiseren.

We zetten bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen **binnen of aan de randen van de bebouwde kom**. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. We koesteren de open plekken die er nog zijn in de dorpen, zoals de brinken en essen. Die blijven onbebouwd. Als binnen de dorpen geen ruimte is of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen. Op sommige plekken in onze gemeente kan dit de overgang van dorp naar landschap verbeteren. We maken bij afwegingen m.b.t. uitbreiding waar nodig en wenselijk gebruik van expertise van landschapsarchitecten. Er is ruimte voor maatwerk en een gebiedsgerichte aanpak; de behoefte is in elk dorp anders. Zo zien we kansen voor (kleinschalige) uitleglocaties in Annen, Anloo, Eext, Nieuw- en Oud-Annerveen, Gieterveen en Gieten, dit om de dorpen stedenbouwkundig af te ronden, doorstroming op gang te brengen in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen) een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen. In veendorpen zoals Annerveenschekanaal en Eexterveenschekanaal zien we kansen om met kleine toevoegingen de open plekken in de linten in te vullen.

We richten ons in deze Woonvisie niet alleen op woningen, maar op kwaliteitsbehoud van de gehele **woonomgeving**. Daarbij gaat het om een goede inrichting van straten en buurten, verkeersveiligheid, maar ook om het strategisch bouwen voor bepaalde doelgroepen nabij voorzieningen en (ov-)verbindingen en bereikbaarheid via digitale verbindingen. Het aangezicht van onze dorpen en natuur is hierbij heel belangrijk. We betrekken

de woonomgeving bij plannen voor nieuwbouw, transformatie en kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

We faciliteren **kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven** die voortkomen uit lokale of regionale behoefte. Deze (nieuwe of reeds bestaande) wooninitiatieven moeten bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en/of het karakter van het landschap. We denken daarbij aan de transformatie van boerenerven, tiny houses en nieuwe woonvormen voor senioren. We bieden (experimenteer)ruimte en ondersteuning aan de initiatiefnemers.

**Klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit** zijn essentieel voor de toekomst van onze dorpen en het buitengebied. Vanuit wonen dragen we bij aan de afspraken die op dit terrein gemaakt worden en volgen we de ambities en uitvoeringsafspraken uit de betreffende visiedocumenten:

- Het streven om in 2040 onafhankelijk van fossiele energiebronnen energieneutraal te wonen (Concept RES, gebaseerd op: Drentse Energiedeal, 2016)
- Het stimuleren van Zon op Dak (Concept RES)
- Het aanjagen en ondersteunen van maatschappelijke initiatieven op het gebied van energieopwekking (Concept RES)
- Het stimuleren van toepassing van duurzame bouwstoffen bij nieuwbouw en renovatie van woningen (Duurzaamheidsvisie 2011, actualisatie 2016)
- Het informeren van woningbezitters, bouwmarkten en aannemingsbedrijven over mogelijkheden van duurzame bouwmaterialen (Duurzaamheidsvisie 2011, actualisatie 2016)
- Het samenwerken met woningcorporaties op het gebied van duurzame renovatie van sociale huur (Duurzaamheidsvisie 2011, actualisatie)
- Het streven naar energie-nul woningen bij nieuwbouwprojecten (Duurzaamheidsvisie 2011, actualisatie 2016)
- We volgen de aanpak zoals die opgesteld wordt in het kader van de Transitievisie Warmte (afronding verwacht in 2021).

---

*“Wat er gebouwd gaat worden moet altijd in verhouding zijn met wat er al staat.” (inwoner tijdens Woonavond)*



## B. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

In Aa en Hunze streven we naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van onze inwoners. Deze ambitie staat onder druk. Dat heeft te maken met de landelijke woningnood, de aantrekkingskracht van onze gemeente voor inwoners uit andere regio's en met prijsstijgingen in de koop- en huursector. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat het voor veel mensen moeilijker is geworden een woning te vinden in Aa en Hunze die voldoet aan hun wensen. Met name jonge huishoudens en starters op de woningmarkt ondervinden hinder bij het toetreden van de woningmarkt. Als gemeente hebben wij hier beperkt invloed op: we zijn regisseur, maar bouwen zelf geen woningen. Hiernaast is betaalbaarheid voor een groot deel afhankelijk van landelijk beleid en economische ontwikkelingen. Nieuwbouw is bovendien slechts deels de oplossing. We kijken daarom breder naar de betaalbaarheid van het wonen. Als gemeente spannen we ons in voor doelgroepen die het lastig hebben op de woningmarkt. Daarmee bedoelen we starters, jonge huishoudens, statushouders en mensen met een zorgbehoefte (senioren en uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg).

Omdat we een evenwichtige bevolkingsopbouw in onze gemeente belangrijk vinden, streven we naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. We zetten daarom de komende jaren in op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van **starters en jonge huishoudens**. Hiermee bedoelen we huishoudens met een hoofdbewoner van maximaal 30 jaar. We dagen hierin de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. Voor veel starters is een koopwoning onbetaalbaar, zij zijn aangewezen op huur. Een substantieel deel van het sociale nieuwbouwprogramma moet daarom gericht zijn op deze doelgroep. Hiernaast verkennen we de mogelijkheden die wij als gemeente hebben om hierin sturend op te treden.

Tegelijkertijd vinden we het gezien de toenemende

vergrijzing wenselijk om kleinere woningen in de huur en koop toe te voegen om **senioren** in onze gemeente goed te kunnen huisvesten. We stimuleren de realisatie van nieuwe woonvormen voor senioren en het in stand houden/nieuw leven inblazen van initiatieven die er op dit gebied al zijn. Voorbeelden hiervan zijn geclusterde woonvormen zoals Knarrenhofjes en meergeneratiewoningen zoals kangoeroewoningen. We geven er voorkeur aan deze woonvormen te realiseren in bestaand vastgoed, indien dat beschikbaar is. Met de toevoeging van woningen voor senioren bevorderen we tevens de doorstroming op de woningmarkt, doordat er (veelal) eengezinswoningen vrijkomen die geschikt (te maken) zijn voor gezinnen en starters op de koopmarkt. We zetten in op het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad. Bij de realisatie van de woningen voor senioren hebben we oog voor de toekomst. Deze woningen moeten ook

bruikbaar moeten zijn voor andere doelgroepen, zoals starters. Dit zodat de woningen ook in de verre toekomst, wanneer de vergrijzingsgolf afneemt, door toekomstige generaties bewoond kunnen worden.

We streven naar een **passende sociale woningvoorraad**. Het voorzien in betaalbare huurwoningen voor de lage inkomensgroepen is een kerntaak van onze woningcorporaties. Zowel het aantal sociale huurwoningen (kwantiteit) als het type woningen (kwaliteit) in Aa en Hunze moet voldoende zijn. Samen met de woningcorporaties monitoren we wachttijden, slaagkansen en maken we waar nodig afspraken over het bijstellen van de kernvoorraad sociale huurwoningen. Het is ons uitgangspunt dat in alle dorpen waar nu sociale huurwoningen beschikbaar zijn, dit in de komende tien jaar ook zo blijft. Een woningaanbod voor elke portemonnee hoort immers bij ons beeld van een krachtig dorp.

In de prestatieafspraken 2021 is benoemd dat we eind 2024 1.895 sociale huurwoningen nodig hebben in Aa en Hunze. We denken echter de komende jaren door toename van het aantal mensen vanuit **bijzondere doelgroepen** een grotere behoefte aan sociale huurwoningen te hebben: statushouders, bewoners van vakantieparken en mensen die vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zelfstandige woonruimte zoeken. We vinden het belangrijk om naast de reguliere doelgroep voldoende woningen in onze kernvoorraad sociale huur beschikbaar te hebben voor het huisvesten van deze doelgroepen. Groei van de sociale woningvoorraad in Aa en Hunze zal daarom nodig zijn. We houden de ontwikkelingen in de verschillende doelgroepen nauwlettend in de gaten om te bepalen hoeveel extra sociale woningen nodig zijn en welke kenmerken deze moeten hebben. We maken nieuwe afspraken met woningcorporaties De Volmacht, Woonborg en de huurdersverenigingen over het extra toevoegen van woningen.

We hebben de komende jaren continu een goed inzicht in de verhuisbewegingen en **doorstroming** op de woningmarkt in Aa en Hunze. Zo willen we als gemeente in samenwerking met de woningcorporaties, inzicht krijgen of en op welke manier we ons in kunnen zetten om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren om de kans op het vinden van een passende en betaalbare woning te vergroten.

**Verduurzaming moet financieel en betaalbaar** zijn. De komende jaren zal een groot

deel van de woningvoorraad verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt moeten worden. Uit het woonlastenonderzoek 2018 van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties blijkt dat 25% van de huurders in Drenthe een betaalbaarheidsrisico heeft. Met de woningcorporaties spreken we af dat energiemaatregelen die woonlastenneutraal zijn voorrang krijgen. Dat wil zeggen dat energetische woningverbetering niet mag leiden tot de stijging van de individuele woonlasten. We zijn ons ervan bewust dat verduurzaming en kwaliteitsverbetering ook in de particuliere sector een forse investering vraagt van woningeigenaren. Hierdoor ontstaat het risico op toenemende verschillen tussen mensen uit verschillende inkomensgroepen; mensen met minder inkomen of eigen vermogen kunnen minder snel investeren in hun woning. Als gemeente willen we dit risico verkleinen door inwoners met minder inkomen en/of verouderde woningen te ondersteunen bij het verbeteren van hun woning. Dit willen we doen met kennis over mogelijke woningaanpassingen, praktische ondersteuning en informatie over de kosten en beschikbare leningen. We kunnen deze grote opgave als gemeente niet alleen aanpakken, daarom zullen we als gemeente ook bij de Rijksoverheid pleiten voor stimuleringsregelingen zoals subsidies en/of fiscale aftrekbaarheid.

We hebben de verantwoordelijkheid om oplossingen te vinden voor het (tijdelijk) huisvesten van de verschillende bewonersgroepen op de **vakantieparken**. Een deel van de mensen die nu op vakantieparken woont, zal in de toekomst een plek elders moeten krijgen. Dit is een bovengemeentelijk vraagstuk en wordt in provinciaal verband opgepakt. Een deel van de mensen die de vakantieparken verlaten, zal in Aa en Hunze blijven en zich als gewone woningzoekende inschrijven bij de woningcorporaties. We kijken in overleg met de woningcorporaties en huurdersverenigingen naar de impact hiervan op onze sociale huurvoorraad en onderzoeken of er mogelijkheden zijn om op een klein aantal parken te transformeren naar wonen.

---

*"Zorg dat het betaalbaar wordt voor jongeren en jonge gezinnen om in hun omgeving te kunnen blijven wonen." (inwoner tijdens Woonavond)*



## C. Wonen, zorg en welzijn

We streven naar een goede combinatie van wonen, zorg en welzijn, zodat mensen met een zorgvraag op een prettige manier in onze gemeente kunnen wonen. De groep inwoners met een hulpvraag zal naar verwachting - onder andere door de vergrijzing en extramuralisering - steeds groter worden. De overheid stimuleert mensen langer zelfstandig thuis te wonen en (een deel van) de zorgdoelgroepen die nu in zorginstellingen wonen zullen de komende jaren uitstromen naar een zelfstandige woning. Het gaat ons hierbij om meer dan alleen geschikte woningen, ook de woon- en leefomgeving speelt hierin een rol. Denk aan aandacht voor ontmoeting, geborgenheid, toegankelijkheid, leefbaarheid, zorg en ondersteuning aan huis en het voorkomen van overlast.

We zetten de komende jaren in op **levensloopbestendige woonomgevingen**. Dit betekent onder andere dat nieuwbouw voor senioren en mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk plaatsvindt in de nabijheid van voorzieningen zoals dorpshuizen, met een goede bereikbaarheid. We werken aan een toegankelijke openbare ruimte. Binnen onze inzet op het realiseren van levensloopbestendige woonomgevingen is ruimte voor dorpsgericht maatwerk; we weten dat veel senioren graag in de eigen omgeving en in de buurt van het eigen netwerk blijven wonen en willen die behoefte zoveel mogelijk faciliteren.

We stimuleren het **levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad** zodat mensen

langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Met woningcorporaties maken we daarom nadere afspraken over het meer levensloopgeschikt maken van de bestaande sociale huurvoorraad. Een groot deel van de woningen in Aa en Hunze is echter particulier eigendom en aanpassingen van de woning vragen dus vaak om particuliere investeringen. We verkennen de komende jaren hoe we onze inwoners kunnen stimuleren en ondersteunen in het levensloopbestendig maken van hun woning.

We zetten in op een **nauwe samenwerking en structurele kennisuitwisseling** tussen de gemeente, zorgorganisaties (thuiszorg, Beschermd Wonen, Jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, Wmo, huishoudelijke hulp, huisartsen), woningcorporaties, huurdersverenigingen en

cliëntenbelangenverenigingen. Dit doen we om knelpunten tijdig te signaleren en flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen die spelen op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

We zetten samen met woningcorporaties in op voldoende **betaalbare huurwoningen voor de mensen die uitstromen** uit Maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg. Dit doen we in regionale afstemming (vanaf 2022 in de regio Noord-Midden-Drenthe) en in nauwe afstemming met de zorgorganisaties in onze regio.

We zijn terughoudend bij het toestaan van plannen voor nieuwe **woonzorginitiatieven** in Aa en Hunze. De afgelopen jaren zijn er diverse woonzorginitiatieven in onze gemeente gerealiseerd. Voor de komende jaren is dit voldoende en richten we ons op initiatieven die er al zijn en kijken we hoe we deze waar nodig kunnen versterken. De gemeente zet in op wonen met zorg voor de inwoners van bestaande kernen, maar wil investeerders/durfskapitaal op het vlak van wonen en zorg en extra opvang voor de regionale woonzorgvraag voor extra en nieuwe doelgroepen weren.

In de Toekomstvisie 2025 'Aa en Hunze Buitengewoon!' hebben we de ambitie uitgesproken om in elk dorp in onze gemeente een dorpshuis overeind te houden. Ook voor de groeiende woonzorgopgave is het van belang dat er in elk dorp een plek is waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In de nieuwe aanpak in het sociaal domein, zoals uitgewerkt in het document 'Samen maak je de route!' staan de wijk en het dorp centraal. We bekrachtigen deze ambities nogmaals vanuit de Woonvisie. De woonzorgopgave en de gebiedsgerichte insteek in het sociaal domein betekenen dat er, ook vanuit wonen, ruimte moet zijn voor **dorps- en buurtgericht maatwerk**. We houden oog voor de inspanningen die de inwoners van Aa en Hunze leveren om voorzieningen zoals dorpshuizen in stand te houden.

---

*"In 2030 zijn meer boerderijen klaar gemaakt voor ouderen die in hun eigen omgeving willen blijven wonen in combinatie met zorg en welzijn" (inwoner in de enquête)*





## 4. Uitvoeringsagenda 2021-2025

In deze uitvoeringsagenda beschrijven we per ambitie wat we als gemeente in samenwerking met onze woonpartners gaan doen om deze ambitie te bereiken en schetsen we hoe we deze samenwerking gaan vormgeven.

### A. Vitale dorpen, krachtig buitengebied

#### 1. Adaptieve en gebiedsgerichte woningbouwprogrammering en -monitoring

We ontwikkelen voor september 2021 een gebalanceerd woningbouwprogramma. We houden de huidige woningbouwplannen tegen het licht: we kijken naar verschillende woontypologieën, prijsklassen en eigenaarschap (koop/huur), in hoeverre plannen aansluiten bij onze ambities en inventariseren wat de status van de plannen is. Zo matchen we vraag en aanbod niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. We gaan hierover in gesprek met de ontwikkelende partijen, planeigenaren en investeerders en maken afspraken over de realisatie van bestaande plannen. Vervolgens stellen we ons woningbouwprogramma voor de komende jaren op. Hierin worden de aantallen (binnen bepaalde bandbreedtes), type en prijssegmenten van te bouwen woningen opgenomen en de fasering bepaald.

We vertalen het woningbouwprogramma gebiedsgericht. We doen dit in 2021 eerst globaal voor de hele gemeente en in de jaren erna specifiek voor verschillende dorpen/deelgebieden (zie actie

2. Dorpsgesprekken). De uitgangspunten bij het aanscherpen van het woningbouwprogramma en de gebiedsgerichte doorvertaling zijn:

1. Het programma. We zetten de komende jaren primair in op het realiseren van woningen voor starters en/of jonge huishoudens en senioren.
2. Locatie. Bij het toevoegen van woningen geven we prioriteit aan initiatieven binnen transformatie van bestaand vastgoed, vervolgens aan initiatieven binnen de bebouwde kom en daarna naar (in de woningbouwprogrammering en/of dorpsgesprekken aangewezen) uitbreidingslocaties aan de randen van de dorpen. Bij dit criterium wordt ook de nabijheid van voorzieningen meegewogen. Hierbij worden ook locatiekeuzes gemaakt aanvullend op de bestaande voorzieningenkernen
3. Doorlooptijd planvorming - realisatie. Voorwaarde voor vergunningverlening is dat de bouw aan kan vangen binnen een jaar na het verlenen van de bouwvergunning. We verkennen in de periode 2021-2022 hoe we deze termijn van



bouwen vast kunnen leggen in een hernieuwde bouwverordening, zodat we in kunnen grijpen bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

4. Innovatie. We denken daarbij bijvoorbeeld aan vernieuwende woonvormen, aandacht voor de woonomgeving, architectuur, aansluiting op de ruimtelijke kwaliteiten van ons landschap en dorpen, natuurinclusief bouwen, etc.

We zorgen voor jaarlijkse monitoring en bijstelling van het woningbouwprogramma. We kijken of het woningbouwprogramma nog past bij de bevolkingsprognoses en andere (maatschappelijke) ontwikkelingen op het gebied van economie en klimaat. We maken gebruik van de dorpen- en wijkenmonitor en andere reeds beschikbare monitors. Op korte termijn zorgen we voor meer inzicht in verhuizingen naar Aa en Hunze. Op dit moment hebben we al goed in beeld waar mensen die zich in Aa en Hunze vestigen vandaan komen. Een volgende stap is dat we in beeld brengen in welk type woningen in welke prijsklassen deze mensen zich vestigen. In het tweede kwartaal van 2021 nemen we daartoe de beschikbare lijsten met transactiegegevens onder de loep en onderzoeken we hoe we gegevens over verhuizingen en transacties beter kunnen koppelen. Waar nodig stellen we onze woningbouwambities bij. Hierover gaan en blijven we ook in gesprek met de provincie Drenthe, waarbij de provinciale ambitie om 10.000 woningen toe te voegen en de rol van Aa en Hunze daarin meewegen. Het college zal de gemeenteraad jaarlijks informeren over de voortgang van het woonbeleid en daarbij een doorkijk geven naar de accenten voor het nieuwe jaar.

## **2. Dorpsgesprekken: de toekomst van het wonen in mijn dorp**

Na het vaststellen van het gemeentelijk woningbouwprogramma, organiseren we de komende jaren een serie dorpsgesprekken met inwoners, Dorpsbelangen, woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.

In deze dorpsgesprekken bespreken we de mogelijkheden per dorp of deelgebied binnen de kaders van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Zo inventariseren we de lokale behoefte: doelgroepen, nieuwbouw, transformatie en sloop. We maken voor deze gesprekken een aantal 'clusters' van dorpen die onderling een sterke verhuisrelatie hebben of veel gebruik maken van elkaars voorzieningen. We sluiten zoveel mogelijk aan op trajecten die in de dorpen al lopen, de omgevingsvisie in wording en/of al bestaande dorpsvisies en -organisaties. Een goed voorbeeld van een traject waarop we aan kunnen sluiten is het Ontwikkelplan 'De Pol' in Grolloo, waarvoor we samen met provincie en initiatiefnemers mogelijke kansen willen verzilveren. Het resultaat van de dorpsgesprekken is een gebiedsgerichte vertaling van het woningbouwprogramma.

## **3. Continueren aanpak Wijk van de Toekomst**

We continueren de pilot Wijk van de Toekomst in Gieten en breiden deze aanpak uit naar andere dorpen. We verkennen na afronding van de pilot in Gieten samen met de woningcorporaties en huurders welke buurten hiervoor in aanmerking komen.

## **4. Stimuleren van dorpsinitiatief**

De gemeente Aa en Hunze stelt jaarlijks een kleine vergoeding beschikbaar voor initiatieven die de kwaliteit van de leefomgeving (structureel), duurzaamheid en sociale cohesie in de buurt/het dorp verbeteren. In 2022 verkennen we hoe we deze ondersteuning in de praktijk vormgeven.

## **5. Inzet provinciaal Impulsteam**

De gemeente en woningcorporaties onderzoeken in 2021 de mogelijkheden met betrekking tot inzet van het provinciaal Impulsteam (zie de Drentse Woonagenda). Dit Impulsteam zal inzetbaar zijn voor de ondersteuning van herstructurering en planvoorbereiding en -realisatie.

## 6. Herstructureringsfonds

De gemeente onderzoekt in 2021 de wenselijkheid, mogelijkheden en voorwaarden voor het opzetten van een herstructureringsfonds. Zo kunnen we anticiperen op de veroudering van onze woningvoorraad. Mogelijke onderdelen van het herstructureringsfonds zijn:

- Bijdrage aan het herstructureringsfonds bij elke nieuwbouwoontwikkeling;
- Het uit de markt halen van woningen die zich uit de markt prijzen en mogelijk leeg komen te staan als voorwaarde bij het toevoegen van woningen;
- Het uitdagen van marktpartijen om een creatief en innovatief verdienmodel te ontwikkelen waarbij de verkoop van nieuwe toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig), de sloop van woningen die zich uit de markt prijzen (en mogelijk in de toekomst leeg komen te staan) (mede) financiert;
- Herstructureringsaanpak sociale voorraad, leegstaand bedrijfsmatig vastgoed, 'rotte kiezen';
- Inzet van middelen uit het nationale Volkshuisvestingsfonds (in het verband van de Regio Deal Zuid en Oost-Drenthe verkent Aa en Hunze met de regiogemeenten de mogelijkheden om hier collectief een beroep op te doen).

## 7. Inventarisatie transformatie bestaand vastgoed

De gemeente inventariseert in 2021 het leegstaand (maatschappelijk) vastgoed in de gemeente dat getransformeerd kan worden tot woningen (bijv. basisscholen, winkelpanden en vrijkomend agrarisch vastgoed). Vervolgens gaan we met eigenaren van dit vastgoed in gesprek om te verkennen wat de mogelijkheden van transformatie zijn.

## B. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

### 8. Prestatieafspraken

We maken prestatieafspraken met de

woningcorporaties en huurdersverenigingen over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad. We monitoren samen de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad en gebruiken deze kennis als basis voor de prestatieafspraken. Het is de intentie om meerjarige prestatieafspraken met kaderafspraken te maken.

We willen de doorstroming op de woningmarkt op gang houden en waar nodig verbeteren. We kijken samen met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen naar mogelijke knelpunten in de doorstroming en verkennen welke maatregelen we kunnen treffen, bijvoorbeeld om kleine (oudere) huishoudens te stimuleren te verhuizen naar een kleinere woning. Als het gaat om voorrangregelingen voor specifieke doelgroepen zijn de woningcorporaties gebonden aan de regionale afspraken in Thuis Kompasverband. We kijken in 2021 als gemeente, woningcorporaties en huurders samen naar de lokale beleidsruimte in het woonruimteverdeelsysteem en hoe we deze kunnen inzetten.

Woonborg, De Volmacht en gemeente zetten zich in om huurders van een- en meergezinswoningen op hun eigen verzoek, bij mutatie en bij planmatig onderhoud de mogelijkheid aan te bieden om zonnepanelen op hun dak aan te brengen en/of de woning te isoleren. Woonborg en De Volmacht onderzoeken in 2021 ook of ze daarbij een percentage van de aanschafprijs voor hun rekening kunnen nemen.

In projecten met sociale huur/koop maken we afspraken over onder andere de VON-prijs, aanvangshuur, huurprijsverhoging en de instandhoudingstermijn. We volgen landelijke ontwikkelingen als het gaat om de mogelijkheden tot sturen in de bestaande woningvoorraad (met name als het gaat om starterswoningen).



De verkoop van sociale huurwoningen is belangrijk voor het toevoegen van betaalbare woningen aan de koopvoorraad en de verversing van de sociale huurvoorraad. Gemeente en woningcorporaties zien erop toe dat de verkoop van huurwoningen gepaard gaat met het toevoegen van levensloopbestendige, duurzame huurwoningen voor verschillende doelgroepen. Woningen worden in beginsel en met voorrang verkocht aan de zittende huurder. In de prestatieafspraken leggen we jaarlijks vast om welke aantallen het gaat.

### **9. Onconventionele oplossingen voor bijzondere doelgroepen**

Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen die uitstromen uit zorginstellingen zoeken we naar creatieve, onconventionele oplossingen. We vragen de woningcorporaties om voor de huisvesting van deze doelgroepen te kijken naar leegstaand vastgoed zoals scholen en bedrijfsmatig vastgoed en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.

### **10. Stimuleren van nieuwe woonvormen en -concepten**

We stimuleren en faciliteren de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten (tiny houses, woningen met gedeelde voorzieningen, vormen van groepswonen zoals Knarrenhofjes etc.). Dit doen we concreet door ruimte te creëren voor kleinschalige nieuwe initiatieven en nieuwe energie te steken in de begeleiding van reeds bestaande initiatieven. Ons streven is om jaarlijks een initiatief te faciliteren.

#### **11. Startersaanpak**

De gemeente verkent samen met de woningcorporaties, marktpartijen en inwoners in de dorpsgesprekken hoe we starters nog meer kunnen ondersteunen bij het toetreden van de woningmarkt in Aa en Hunze. Daarbij gaat het ons zowel om koop als om (sociale) huur. Betrokken partijen verkennen de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een 'startersaanpak' 2021-2025 met een mix aan maatregelen zoals de starterslening die we al aanbieden, een antispeculatiebeding,

zelfbewoningsplicht, jongerencontracten, Koopgoedkoop, DUOkoop, voorrangsregelingen in de sociale sector en mogelijkheden voor actief grondbeleid van de gemeente.

### **12. Woonwagenstandplaatsen**

In 2021 voeren we een inventarisatie uit naar de lokale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Op basis hiervan geven we in 2022 het beleidskader standplaatsen vorm. Hierbij zoeken we regionale en provinciale afstemming.

## **C. Wonen, zorg en welzijn**

### **13. Voldoende woningen voor zorgdoelgroepen: samenwerking en afspraken**

Het is een uitdaging om de komende jaren voldoende en passende woningen aan te kunnen bieden aan zorgdoelgroepen. De gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties hebben behoefte aan structurele kennisuitwisseling en afstemming hierover. We richten een Woonzorgtafel op, met daarbij aangesloten de gemeente, een vertegenwoordiging van (thuis)zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, huurdersverenigingen en cliëntenbelangenverenigingen. Deze Woonzorgtafel brengt samen in kaart hoe groot de woonzorgopgave is en maakt (prestatie)afspraken over de benodigde woningvoorraad en dienstverlening. Daarmee komen we tegemoet aan de landelijke afspraken en doelstellingen van de Taskforce Wonen-Zorg. We hebben expliciet aandacht voor de leefbaarheid in de dorpen en het voorkomen van 'clustering' van mensen met dezelfde zorgachtergrond in bepaalde straten of buurten. De Woonzorgtafel bestaat uit een ambtelijke werkgroep die vier keer per jaar bij elkaar komt en woonzorgafspraken voorbereidt en een bestuurlijk overleg dat besluiten neemt.

#### **14. Nieuwe woonvormen voor mensen met een zorgvraag**

De gemeente staat open voor (nieuwe) woonconcepten die bijdrage aan het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag. We dagen lokale marktpartijen en particulieren uit om met voorstellen te komen voor woningsplitsing, woningdelen (kangoeroewoningen) of het plaatsen van een mantelzorgeenheid. De gemeente doet op korte termijn ervaring op met geclusterde woonvormen voor senioren. In Gieten (ontwikkeling Dekelhem), Annen (transformatie Holthuys) en Rolde (transformatie Hendrik Kok) zijn al plannen voor nieuwe woonconcepten voor de doelgroep senioren. Het blijft echter een uitdaging om tot aantrekkelijke woningen te komen die voor verschillende typen senioren mogelijkheden bieden. We verkennen in de periode 2021-2022 of we in deze projecten woningen voor ouderen en starters met elkaar kunnen combineren.

#### **15. Bewustwordingsaanpak levensloopbestendig wonen en verduurzaming**

Bewustwording over de levensloopbestendigheid van woningen is belangrijk. We ontwikkelen in 2021 een bewustwordingsaanpak. Onderdeel hiervan kunnen zijn:

- de aanpak Lang Zult u Wonen. De gemeente gaat met de provincie Drenthe in overleg over het continueren van deze aanpak.
- het toesturen van een 'blijje doos': elke nieuwe inwoner van boven de 65 of elke inwoner die 65 wordt, ontvangt informatie over het levensloopbestendig maken van de woning.
- senioren- of verhuiscoach.
- voortzetting van de regeling energiecoaches.



## 5. Rollen en verantwoordelijkheden

Wij kunnen onze ambities als gemeente niet alleen verwerklijken. We zoeken daarom voortdurend de samenwerking op met onze inwoners, onze partners op de woningmarkt en partijen uit de domeinen zorg, welzijn en duurzaamheid. Dit doen we in Aa en Hunze al langer, maar vanwege het ambitieniveau van deze Woonvisie doen we daar de komende jaren een tandje bij.

Een goede samenwerking vertrekt vanuit een heldere en gedeelde opvatting over de rollen en verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen. Op die manier kunnen zij elkaar beter vinden, begrijpen en aanspreken op afspraken en prestaties. We spreken over de rollen en verantwoordelijkheden het volgende af.

### **Wat kunnen inwoners en partners van de gemeente verwachten?**

Als gemeente blijven we ons de komende jaren nadrukkelijk opstellen als betrouwbare partner van alle partijen die willen investeren in bestaande woningen en nieuwbouw.

- We bewaken de voortgang op de ambities uit deze Woonvisie.
- Als het gaat om de woningbouwprogrammering (nieuwbouw en transformatie) houden we nadrukkelijk de regie. Wij hebben daar, in afstemming met regio en provincie, de rol

van marktmeester. We sturen op kwaliteit en complementariteit en dagen partijen uit (unieke) kwaliteit te realiseren. We spreken eigenaren en ontwikkelaars aan bij verkrotting en leegstand.

- We faciliteren initiatieven van inwoners en de markt die passen bij onze ambities voor het wonen in Aa en Hunze. We sturen actief op het realiseren van betaalbare woningen voor starters/jonge huishoudens en levensloopbestendige woningen voor senioren.
- Samen met de woningcorporaties zijn we verantwoordelijk voor de kwaliteit en omvang van de sociale huurvoorraad.
- We zorgen voor samenhang met de omgevingsvisie, het sociaal domein en duurzaamheidsbeleid. We stimuleren en faciliteren lokale groepen die collectief energie willen besparen of opwekken.
- We delen, faciliteren en ontwikkelen kennis over de stand van zaken op de woningmarkt en

relevante trends en ontwikkelingen.

- We zorgen voor regionale afstemming en samenwerking.

### **Wat verwachten we van onze inwoners en partners?**

Inwoners nemen en krijgen een steeds grotere rol als het gaat om de eigen woning en de leefbaarheid en leefomgeving in de dorpen. In Aa en Hunze nemen inwoners hiervoor al vaak initiatief, zowel in verenigingsverband (o.a. Dorpsbelangen) als in individuele initiatieven. Inwoners adviseren ons vanuit hun kennis en ervaring over de situatie en (woon)behoefte in de dorpen. Wij moedigen inwonersinitiatief aan, mits het niet in strijd is met gemeentelijk beleid.

Woningcorporaties Woonborg en De Volmacht 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.

Huurdersverenigingen De Deelmacht en AH Woon behartigen de belangen van huurders van Woonborg en De Volmacht. Zij zijn gelijkwaardig partner in het tripartite overleg en 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 Aa en Hunze met nieuwe woningen en kwalitatief hoogwaardig woningbezit. Bij nieuwbouw zal zoveel mogelijk ruimte gegeven moeten worden aan de lokale behoefte en vraaggericht ontwikkelen. Dat betekent dat deze partijen inwoners en belanghebbenden zo vroeg mogelijk moeten betrekken bij een initiatief of planproces.

We dagen hen uit om samen met gemeente, verhuurders en toekomstige bewoners de komende jaren extra in te zetten op groene woonomgevingen en innovatieve concepten binnen het bestaande woningbouwprogramma. We vragen hen bovendien een bijdrage te leveren aan de transformatie van leegstaand vastgoed en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

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 en weten goed wat er speelt in de dorpen. 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 de provincie Drenthe stemmen we ons kwalitatief woningbouwprogramma af. We maken gebruik van provinciale instrumenten zoals het toekomstige Impulsteam, de toekomstige dorpen- en wijkenmonitor en het actieprogramma levensloopbestendig wonen dat de provincie opstelt. We trekken samen met de provincie op in lobby richting de Rijksoverheid.



### Colofon

De gemeente Aa en Hunze is bij het ontwikkelen van deze Woonvisie geadviseerd en begeleid door bureau RUIMTEVOLK.

Anna Herngreen  
Janneke Rutgers  
Judith Hinfelaar

Foto's en beeldmateriaal:  
Peter Pasman, Simon Westerhof,  
gemeente Aa en Hunze en RUIMTEVOLK



RUIMTEVOLK BV  
Jaarbeursplein 6  
3521 AL Utrecht  
info@ruimtevolk.nl

april 2021

