



Aan de Griffier commissie voor Wonen en Rijksdienst
Drs. M.J. van der Leeden
Postbus 20018
2500 EA Den Haag
cie.WR@tweedekamer.nl

Datum
31 augustus 2017

Ons kenmerk

Uw kenmerk
2017Z10265 / 2017D21300

Onderwerp
inbreng voor het rondetafelgesprek Starters op de woningmarkt

Beste deelnemers aan het rondetafelgesprek,

De gemeente Westerveld is benaderd om deel te nemen aan het gesprek om vanuit het perspectief van een kleine gemeente input te geven op dit onderwerp. De gemeente Westerveld ligt in Zuidwest-Drenthe, heeft rond de 19.000 inwoners die woonachtig zijn in en rond 26 kernen. De oppervlakte van Westerveld is 28.300 hectare. Met andere woorden: een dunbevolkte plattelandsgemeente. Het overgrote deel van ons oppervlakte is 'groen': twee Nationale Parken (het Dwingelderveld en het Drents-Friese Wold), een derde Natura2000-gebied (het Holtlingerveld) en veel landbouwgrond. Een gemeente en regio waar het daardoor prettig recreëren en wonen is.

De opbouw van onze bevolking 'ontgroent'; ook wel vergrijzing genoemd. Deze vergrijzing wordt vooral veroorzaakt door twee factoren. Enerzijds trekken veel jongeren naar omliggende steden voor studie en werk, anderzijds zijn er in het verleden veel ouderen naar onze gemeente gekomen vanwege het prettige leefklimaat, de natuur, de goede bereikbaarheid en ook de beschikbaarheid van aantrekkelijke woonboerderijtjes. Daarmee is Westerveld de meest vergrijzde gemeente van Drenthe geworden. Dit heeft ertoe geleid dat onze dorpsgemeenschappen begin vorige bestuursperiode bij de gemeente erop aandrongen, 'iets' te doen om het jonge mensen mogelijk te maken in de dorpen te kunnen wonen. De veronderstelling was dat het vertrek van jongeren vooral te maken zou hebben met het gebrek aan starterswoningen.

De gemeente heeft daarop een aantal partijen bijeen kunnen brengen (een woningbouwvereniging en een aantal ontwikkelaars/bouwbedrijven) die allemaal een aanbod op de startersmarkt hadden. Op 23 april 2012 konden we een startersmarkt in het gemeentehuis in Diever organiseren waar de marktpartijen zich presenteerden en de gemeente zich een beeld probeerde te vormen van de vraag en de woonwensen van jongeren. Aan de hand van een enquête hebben wij die avond diverse gesprekken gevoerd.

Hoewel de avond goed bezocht werd, was het aantal gesprekken met jongeren te laag om een goed beeld te vormen van de concrete behoefte. Het enquêteformulier is destijds ook verstrekt aan de diverse dorpsgemeenschappen (de verenigingen van dorpsbelang) in onze gemeente. In een dorp waar de dorpsgemeenschap via de ouders de jongeren had aangemoedigd de enquête in te vullen kwam veel respons, terwijl in een ander dorp nauwelijks gereageerd werd.

In Dwingeloo, een dorp waar nauwelijks gereageerd was op de enquête, gaf het bestuur van de dorpsgemeenschap aan dat er volgens hen wel degelijk vraag was naar starterwoningen. Daarop heeft de gemeente de dorpsgemeenschap uitgedaagd om dan maar met een lijst gegadigden te komen. Die uitdaging werd opgepakt en er bleken 40 jonge stellen belangstelling te hebben voor een starterswoning.

De gemeente had in Dwingeloo de beschikking over bouwgrond op een mooie locatie aan de rand van het dorp. Op de locatie rustte al een woonbestemming. Er was echter nog geen verkavelingsplan voor dit gebied opgesteld. De groep jongeren was enthousiast over de locatie en heeft in samenspraak met de gemeente gekozen voor een constructie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Uit de beoogde bouwgroep waarbij 23 stellen zich aangesloten hadden, werd een bestuur gevormd. Daarbij werden zij ondersteund door twee senioren: gepensioneerden met ruime ervaring in de woningbouw en het overleggen met een gemeente. Als gemeente hebben we ook een groep gevormd: een projectteam voor dit initiatief waarbij de inhoudelijk portefeuillehouder onderdeel van het team was. Daarmee waren er directe en korte lijnen.

De samenwerking tussen de bouwgroep en de gemeente was een heel mooi proces. De behoefte en het talent kwam samen in dit initiatief. Als gemeente hebben we de flexibele faciliterende rol ingenomen. We hebben met een open houding binnen de mogelijkheden van wetgeving en beleid meegedacht met de bouwgroep. We zaten samen aan tafel, en daarbij zaten we vooral naast elkaar en niet tegenover elkaar.

De bouwgroep heeft zelf het verkavelingsplan gemaakt, een architect en aannemer gezocht én heeft de verloting van de kavels georganiseerd. De bouwgrond is door de gemeente rechtstreeks aan elk van de bouwers geleverd. De doorlooptijd van het project was vrij vlot: op oudejaarsdag 2012 werden 23 koopovereenkomsten getekend.

Door dit traject hebben wij geleerd dat een open houding richting de markt een belangrijke rol speelt. We hebben geleerd om bereid te zijn om initiatieven te faciliteren en met een open blik te blijven kijken. Niet vast blijven houden aan bestaande uitgangspunten maar denken in mogelijkheden heeft mede voor dit succes gezorgd. Een voorbeeld hiervan is, dat wij binnen onze grondprijzennota voor deze categorie een andere prijs hanteren zodat de financiering - wat een belangrijk punt is in ieder woningbouwproject - gemakkelijker wordt. Dit geldt ook voor starterleningen die wij beschikbaar hebben gesteld en waarvan een groot aantal kopers gebruik heeft gemaakt.

Deze aanpak werkt alleen wanneer er een enthousiaste groep is die het samen wil doen. Dat gevoel vanuit de gemeenschap kunnen wij als gemeente niet creëren, dat moet vanuit de inwoners zelf komen. In dit dorp was er de juiste chemie tussen alle leden van de bouwgroep en de twee senioren die hen begeleid hebben. In andere dorpen in Westerveld is nog niet een vergelijkbaar plan van de grond gekomen, maar wie-weet.

Westerveld-breed

Wij hebben in overleg met marktpartijen opnieuw naar verkavelingsplannen gekeken en deze aangepast daar waar het mogelijk is om toch meer 'goedkopere' woningen te kunnen realiseren. Dit heeft erin geresulteerd dat er bijvoorbeeld in Diever meerdere rijwoningen zijn toegevoegd aan de bestaande woningmarkt.

Wij blijven per dorp, samen met onder andere de dorpsgemeenschap, kijken naar oplossingen die aansluiten bij de (potentiële) behoefte. Op dit moment proberen we in het dorp Zorgvlied in het Drents-Friese Wold, de bouw van rijwoningen mogelijk te maken. Dit type woning komt in Zorgvlied vrijwel niet voor: in Zorgvlied staan vooral vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en (woon)boerderijen. Voor jongeren zijn deze type woningen financieel vaak niet haalbaar. De drempel voor jongeren om daar te komen of te blijven wonen is daardoor te hoog.

Ook denken wij nu na over flexibele woonconcepten in de richting van het 'micro wonen' omdat wij constateren dat ook de jonge alleenstaanden naar nog goedkopere concepten gedwongen worden. We hebben zorgen met betrekking tot de leeftijdsopbouw van onze bevolking. Het percentage ouderen blijft de komende jaren stijgen en daarom willen we ons blijven richten op het vasthouden en aantrekken van jongeren (die ooit voor studie vertrokken zijn). Uiteraard spelen vele factoren een rol bij het kiezen van een woonplaats, waaronder werkgelegenheid, aanwezigheid van een school, afstand tot familie, leefstijl et cetera. Maar ook de beschikbaarheid van een passende en betaalbare woning speelt daarin mee of is daarbij randvoorwaardelijk.

Tenslotte

Het nauw samenwerken met dorpsgemeenschappen en groepen inwoners, is de kracht van onze plattelandsgemeente. Wij spreken dan ook vaak, op vele terreinen, van: dorpskracht!

We zien uit naar de discussie op 13 september en hopen hiermee een bijdrage te kunnen leveren.

Met vriendelijke groet,

K.H. Smidt
wethouder gemeente Westerveld



Impressie van de startersmarkt



Ondertekening van de intentieovereenkomst



De eerste steen