

WOONVISIE

2022+

GEMEENTE

BORGER-ODOORN

in opdracht van
de gemeente
Borger-Odoorn



WONEN MET TOEKOMST OP 'OERGROND'



Bastiaan Prickartz
Sjouke Stienstra

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



SAMENVATTING

Context

Borger-Odoorn is een groene plattelandsgemeente. Het onderscheid tussen 'zand' (op de Hondsrug) en 'veen' kenmerkt het landschap. De gemeente telt 25 kernen met ruim 11.000 huishoudens en ruim 25.000 inwoners. Basisvoorzieningen zijn geclusterd in vier leefgebieden; dankzij de goede bereikbaarheid vinden bewoners ook hun weg buiten de gemeente. Rust en ruimte zijn de kernkwaliteiten van Borger-Odoorn. De woningen zijn overwegend grondgebonden, groot en karakteristiek. De energetische kwaliteit blijft in verhouding wel achter, wat lokaal tot energie-armoede kan leiden. Ook is de huidige woningvoorraad niet berekend op de vergrijzing die in de komende jaren verwacht wordt. Anders dan eerder voorspeld wordt krimpt tot 2030 niet verwacht. Leefbaarheid en tevredenheid over de woonomgeving zijn overal voldoende, maar aan de zandkant wel hoger. Zorg en welzijn wordt een steeds belangrijker thema. Op duurzaamheidsgebied is vooral de afhankelijkheid van aardgas opvallend. Wel wordt er al veel duurzame energie opgewekt. De auto wordt relatief veel gebruikt. Klimaatadaptatie en luchtkwaliteit spelen een kleine rol.

Ambitie

Steeds meer mensen gaan bewust landelijk wonen. Dat kan bij uitstek in Borger-Odoorn, met goed bereikbare, levendige en aantrekkelijke dorpskernen. Het landschap vertelt hier echt een verhaal en trekt naast bewoners ook recreanten en toeristen. Zij zien karakteristieke en moderne woningen voor alle doelgroepen. Daar horen ook levensloopbestendige bijzondere woonvormen bij. Borger-Odoorn is een stabiele en toekomstbestendige gemeente. In deze tijden van grote vraag betekent dat extra nieuwbouw en groei van het aantal huishoudens, tot wel 500 in de periode tot 2030. Dat stimuleert de doorstroming op de woningmarkt, zodat ook jonge starters hier kunnen slagen. Dorps wonen schept een band en betekent ook omzien naar elkaar: naberschap. Hier wonen diverse maar ook hechte gemeenschappen. Bewoners en corporaties trekken samen op bij het verduurzamen van de woningvoorraad. Woningen worden energiezuiniger en gaan stapsgewijs van het gas af. Het aandeel duurzame energie blijft groeien. Mensen laten de auto vaker staan en dragen zo bij aan een schonere leefomgeving met meer woonkwaliteit.

Strategie

Borger-Odoorn wil groeien. En daar is ook ruimte voor. Ruimte in realistische scenario's, die rekening houden met de werkelijke druk op de woningmarkt en de impuls die het noorden krijgt om daar antwoord op te geven. En ruimte in de gemeente. Meer dan 500 woningen passen er binnen de verschillende dorpskernen nog bij. Borger is en blijft de sterke voorzieningskern, maar ook in de kleinere kernen is ruimte voor toevoeging. De nieuwbouw onderscheidt zich door een hoge mate van flexibiliteit en kwaliteit. Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit. De woongebieden krijgen meer variatie en diversiteit. De bestaande woningvoorraad wordt energiezuiniger dankzij inzet van bewoners, gemeente en corporaties. Door betere woningisolatie worden energierekening en CO₂-uitstoot lager en het wooncomfort hoger. Hiervoor kunnen ook middelen uit het Volkshuisvestingsfonds worden ingezet. Borger-Odoorn is terughoudend met het inzetten van instrumenten die groei afremmen, maar zorgt juist voor voldoende aanbod en stimuleert gericht de kwetsbare groepen die dat nodig hebben.

VOORWOORD

Mensen die al lange tijd, soms hun hele leven, in Borger-Odoorn wonen weten het allang. Borger-Odoorn is een fijne gemeente om in te wonen. Een plek waar kinderen veilig op kunnen groeien, waar je plezierig oud kunt worden en waar mensen naar elkaar omzien. Wonen op de 'Oergrond' van Nederland.

Prachtige verworvenheden die we koesteren en waar we trots op zijn. We willen in de toekomst ook die fijne gemeente blijven. En zullen daar aan blijven werken.

Omdat er veel verandert, is er ook een nieuwe visie nodig. We gingen van krimp naar groei, en er is ook de vraag naar nieuwe woonvormen. Bovendien moeten woningen duurzamer en levensloopbestendig gebouwd worden.

Mensen uit andere delen van ons land ontdekken meer en meer de voordelen van het wonen in een plattelandsgemeente. Met voldoende voorzieningen in de buurt en waar je vanuit je thuishoofdstad prima kunt werken.

Er is dus veel te doen, te bedenken en te veranderen. Onze ambities zijn groot. We kiezen voor maximale groei want die ruimte is er en de vraag is er. Bovendien is dat goed voor de voorzieningen in onze dorpskernen en als gevolg is het nog fijner om hier te wonen. Er komt nog meer reuring. Ook willen we ruimte bieden aan nieuwe woonvormen zoals b.v. tiny-houses. En betaalbare starterswoningen verdienen nadrukkelijk de aandacht want we willen onze jongeren maar wat graag hier houden.

Deze woonvisie sluit aan bij de omgevingsvisie die als een soort van kapstokvisie boven alle ontwikkelingen hangt. Als het om de uitwerking gaat, vindt een deel van onze opgave zijn uitwerking in het programma 'Wonen met Zorg', de visie Borger-Oost als Borger-West en daarnaast het overzicht van kansrijke Inbreidingslocaties in nagenoeg alle dorpen in Borger-Odoorn. Sommige plannen zijn al in procedure anderen moeten nog opgestart worden, maar dat er een enorme opgave ligt is duidelijk.

Ik kijk uit naar het resultaat en uitwerking van deze visie die een basis vormt voor fijn wonen en leven onder de zon van het mooie Borger-Odoorn.



Nynke Houwing
wethouder Wonen



INHOUD

SAMENVATTING	3
VOORWOORD	4
INLEIDING	6
HOOFDSTUK 1: CONTEXT	7
HOOFDSTUK 2: AMBITIE	26
HOOFDSTUK 3: STRATEGIE	34
BIJLAGEN	54

INLEIDING

Borger-Odoorn: een introductie

In de noordoostelijke luwte van de provincie Drenthe bevindt zich een échte plattelandsgemeente. Een gemeente met historie, met een eigen verhaal. Over het Trechterbekervolk en hun typische hunebedden, meer dan vijfduizend jaar geleden. Over de Hondsrug tussen Emmen en Groningen, een UNESCO Geopark. En natuurlijk over de veenwinning in dit gebied, met als erfenis uitgestrekte velden aan lange woonlinten. Een gemeente waar rust, ruimte en groen al jaren de kernkwaliteiten zijn, sinds 2010 trots eigenaar van het Cittaslow-keurmerk. En toch ook geheel bij de tijd, met als bekendste voorbeeld het LOFAR-gebied bij Exloo. Maar ook een gemeente met een vraag én een opgave.

Aanleiding: een nieuwe werkelijkheid

De Woonvisie 2016+ is niet alleen verlopen, maar ook achterhaald. Krimp leek de onvermijdelijke realiteit in Borger-Odoorn. Het aantrekken van de landelijke markt en de coronapandemie zorgen voor een hernieuwde belangstelling voor het platteland. Wat betekent dit voor Borger-Odoorn? Die vraag verdient een antwoord.

Werkwijze: kort en krachtig

Deze Woonvisie 2022+ is in nauwe samenspraak met gemeente en belanghouders opgesteld door KAW architecten en adviseurs uit Groningen. In een kort tijdsbestek, want de vraag is prangend en de politiek wil vaart maken. Dat is logisch én verstandig: het ijzer is nog nooit zo heet geweest. Meer dan ooit heeft de gemeente in eigen hand hoe de toekomst van Borger-Odoorn eruit komt te zien. Het vraagt ook om een pragmatische benadering van de opstellers. Een breed participatieproces behoorde niet tot de mogelijkheden. Maar: parallel aan het opstellen van deze Woonvisie 2022+ komen er diverse visie- en beleidsstukken aan. Er wordt ook gewerkt aan een omgevingsvisie en een nieuwe woonzorgvisie, als basis voor toekomstig beleid. De transitievisie warmte is gereed en heeft duidelijke ambities en acties benoemd. En een onderzoek naar potentiële inbreidingslocaties geeft antwoord op de nieuwbouwcapaciteit van alle kernen. Deze Woonvisie 2022+ beperkt zich daarom meer tot de hoofdvragen op woongebied. Wel binnen de brede gemeentelijke context, maar met een duidelijke focus op het wonen.

Leeswijzer: context, ambitie, strategie

De Woonvisie 2022+ bestaat uit drie hoofdblokken. Het eerste hoofdstuk (context) is een beschouwing van de actuele stand van zaken en opgaven in de gemeente Borger-Odoorn, aan de hand van relevante gegevens. Het hoofdstuk kent vier thema's: ruimtelijk, woningen, bewoners en duurzaamheid, elk met vier subthema's. Hoofdstuk 2 benoemt ambities die daaruit voortvloeien. Op een hoger abstractieniveau en al meer toegespitst op de relevantie voor het wonen. Enerzijds passend bij Borger-Odoorn als plattelandsgemeente, en anderzijds bij de situatie en vraagstukken van de komende jaren. Hoofdstuk 3 tenslotte richt zich volledig op de actuele woonvraag, gesplitst in nieuwbouw en bestaande bouw.

Kaders: een schat aan informatie

Deze woonvisie is gebaseerd op diverse documenten: een opdrachtschrijving en uitgangspuntennotitie van de gemeente, woningmarktonderzoek van SpringCo, het beleidskader Wonen 2021-2023, het onderzoek naar de beschikbare inbreidingslocaties, de transitievisie warmte en diverse andere bronnen met relevante informatie.

1

CONTEXT

WAT ZIEN WE?



CONTEXT OVERZICHT

Ruimtelijk

- Ligging en landschap
- Leefgebieden en kernen
- Voorzieningen
- Bereikbaarheid

Woningen

- Opbouw voorraad
- Woonkwaliteit
- Energieprestatie
- Betaalbaarheid

Bewoners

- Bevolkingsopbouw
- Huishoudensontwikkeling
- Leefbaarheid
- Zorg en welzijn

Duurzaamheid

- Energietransitie
- Mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Luchtkwaliteit



▲ Bron: <https://bestemmingborgerodoorn.nl/>

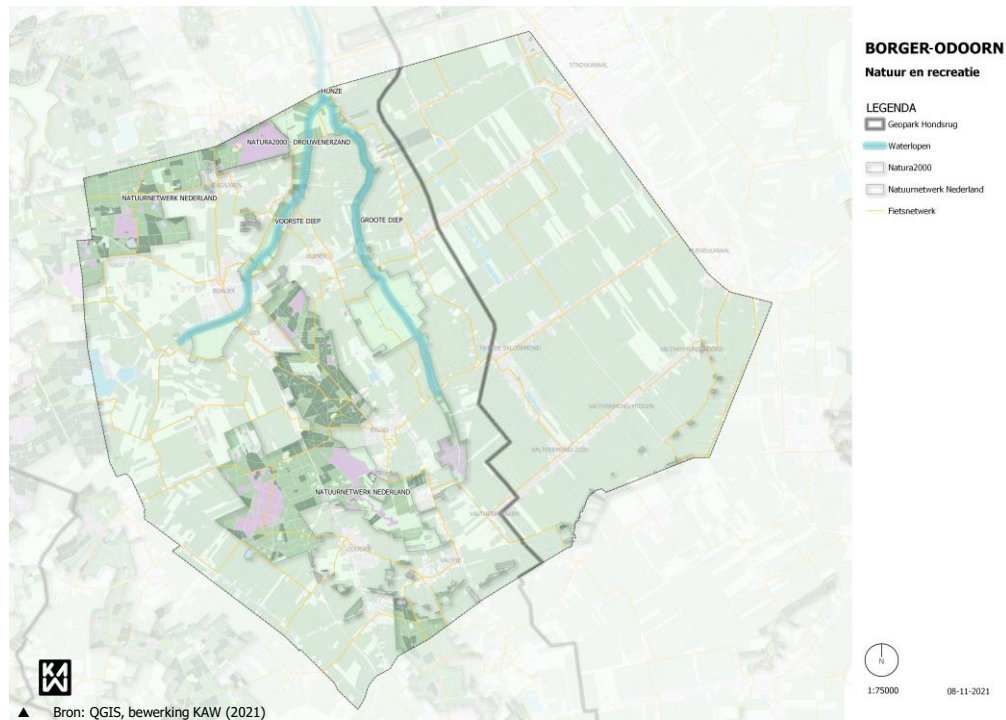
CONTEXT **RUIMTELIJK** LIGGING EN LANDSCHAP

Een grote gemeente met relatief kleine kernen

Borger-Odoorn is een plattelandsgemeente aan de oostkant van Drenthe, in 1998 ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Borger en Odoorn. De gemeente is 278 km² groot en omvat 25 kernen in vier leefgebieden. Borger en Nieuw-Buinen zijn de grootste kernen. Het gemeentehuis ligt in Exloo. Borger-Odoorn werkt op onderdelen samen met de Zuidoost-Drentse buurgemeenten Coevorden en Emmen, gezamenlijk ook wel BOCE genoemd. Nabijgelegen grote plaatsen zijn Assen, Emmen en Stads kanaal (bij Nieuw-Buinen).

De Hondsrug als overgang van zand naar veen

De westkant van de gemeente ligt op zandgrond en wordt gekenmerkt door de Hondsrug, die van Emmen naar de stad Groningen loopt. Hier bevinden zich ook de kenmerkende hunebedden. Het esdorpenlandschap is hier langzaam veranderd in een coulissenlandschap. Ten oosten van de Hondsrug bevindt zich het veen, nu een weids landbouwgebied met lintdorpen. Het gebied Drouwenerzand heeft de Natura 2000-status en ook Natuurnetwerk Nederland loopt door de gemeente.



CONTEXT **RUIMTELIJK** LEEFGEBIEDEN EN KERNEN

Van zes hoofdkernen naar vier leefgebieden

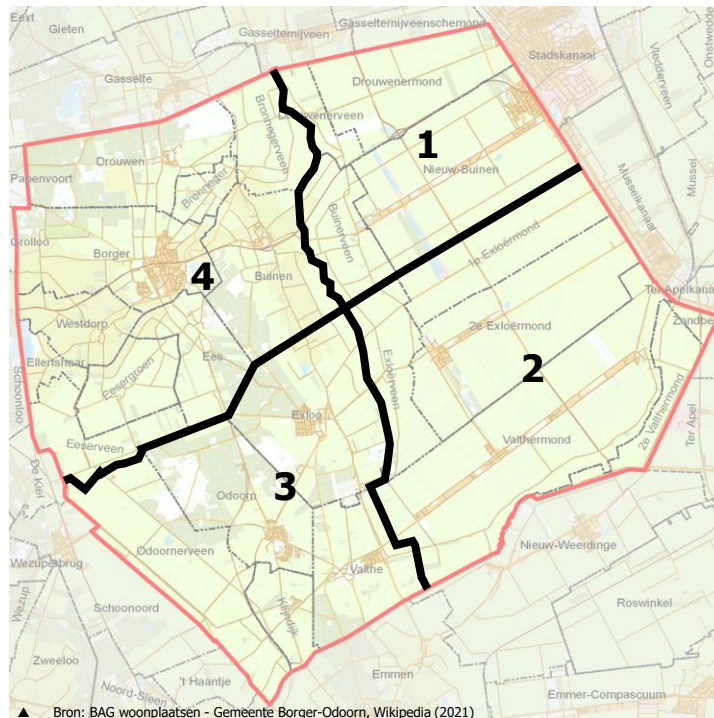
Sinds 2012 werkt Borger-Odoorn met vier leefgebieden van ongeveer gelijke grootte, om de leefbaarheid en kwaliteit van voorzieningen op peil te kunnen houden. De verdeling van de dorpskernen en hun inwonertallen over de verschillende leefgebieden is zichtbaar op de kaart en in de tabel aan de rechterkant.

Van succesvol autonoom tot minder succesvol

Een leefbaarheidsonderzoek van STAMM CMO uit 2012 verdeelt de verschillende kernen in vier categorieën:

- **Succesvol autonoom dorp**
Veel sociale infrastructuur, hoge tevredenheid
- **Minder succesvol autonoom dorp**
Veel sociale infrastructuur, lage tevredenheid
- **Succesvol woondorp**
Weinig sociale infrastructuur, hoge tevredenheid
- **Minder succesvol woondorp**
Weinig sociale infrastructuur, lage tevredenheid

Het onderzoek is mogelijk (deels) gedateerd, maar geeft ten minste een indicatie. Met name de dorpen op de Hondsrug scoren goed, met uitzondering van Exloo.



Leefgebied 1	6.167 inwoners
Nieuw-Buinen	4.891
Buinerveen	412
Drouwenermond	586
Drouwenerveen	278
Leefgebied 2	6.191 inwoners
2e Exloërmond	2.320
Valthermond	3.344
1e Exloërmond	369
Zandberg	51
2e Valthermond	107
Leefgebied 3	6.029 inwoners
Exloo	1.644
Odoorn	1.920
Valthe	1.223
Klijndijk	737
Exloërveen	96
Odoornerveen	409
Leefgebied 4	7.163 inwoners
Borger	4.828
Drouwen	559
Bronneger	111
Bronnegerveen	81
Buinen	784
Westdorp	126
Ees	328
Eesergroen	156
Eeserveen	159
Ellertshaar	31

CONTEXT **RUIMTELIJK** VOORZIENINGEN

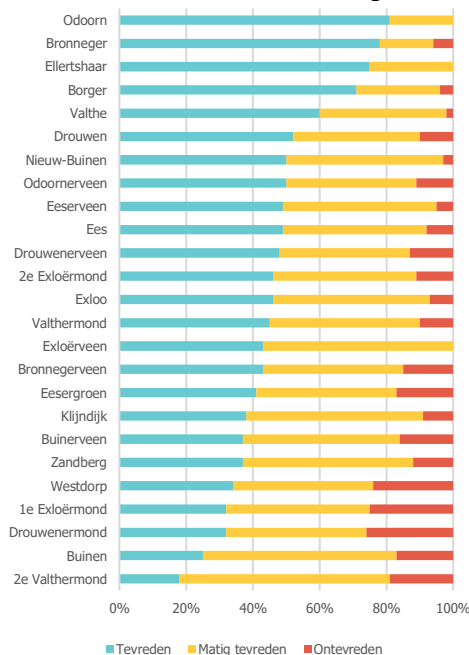
Voorzieningen zijn bepalend voor leefkwaliteit

De gemeente heeft geen kernen met grootschalige winkel-, cultuur-, zorg en onderwijsvoorzieningen, stelt de Structuurvisie uit 2010. Borger heeft van de kernen het hoogste voorzieningenniveau. Meer aanbod is er in Assen, Emmen en ook Stadskanaal. De bereikbaarheid van de voorzieningen is (dus) van groot belang om woningen interessant te houden voor instroom, stelt Springo in het woningmarktonderzoek. De gemeente vindt de kwaliteit van voorzieningen belangrijker dan de nabijheid. Clustering van voorzieningen betekent een afname in aantal, maar niet in functionaliteit.

Reizen voor voorzieningen is hier normaal

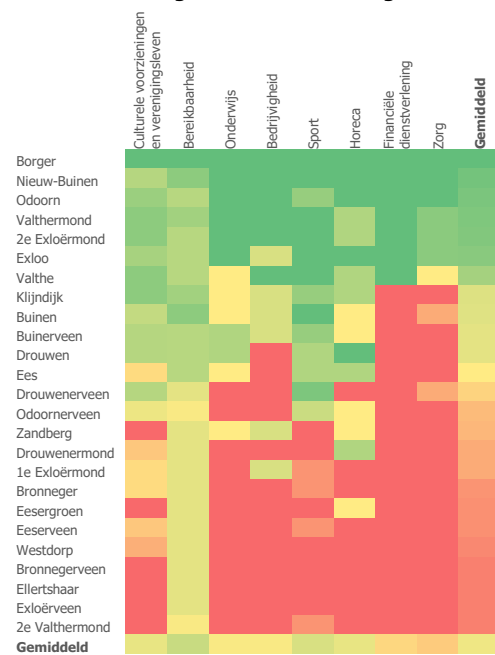
Voor dagelijkse boodschappen, basisonderwijs, sport en huisartsbezoek wordt binnen de gemeente veel gereisd. Dit blijkt uit het leefbaarheidsonderzoek van STAMM CO uit 2012. Bewoners maken ook gebruik van voorzieningen in Emmen en Stadskanaal. In Borger, Valthermond en Nieuw-Buinen bevinden zich MFA's. Sportvoorzieningen en –verenigingen in de buurt zorgen voor een hogere inwonerstevredenheid.

Tevredenheid over voorzieningen



▲ Bron: Leefbaarheidsonderzoek Borger-Odoorn, STAMM CMO (2012)

Aanwezigheid van voorzieningen



▲ Bron: Leefbaarheidsonderzoek Borger-Odoorn, STAMM CMO (2012)

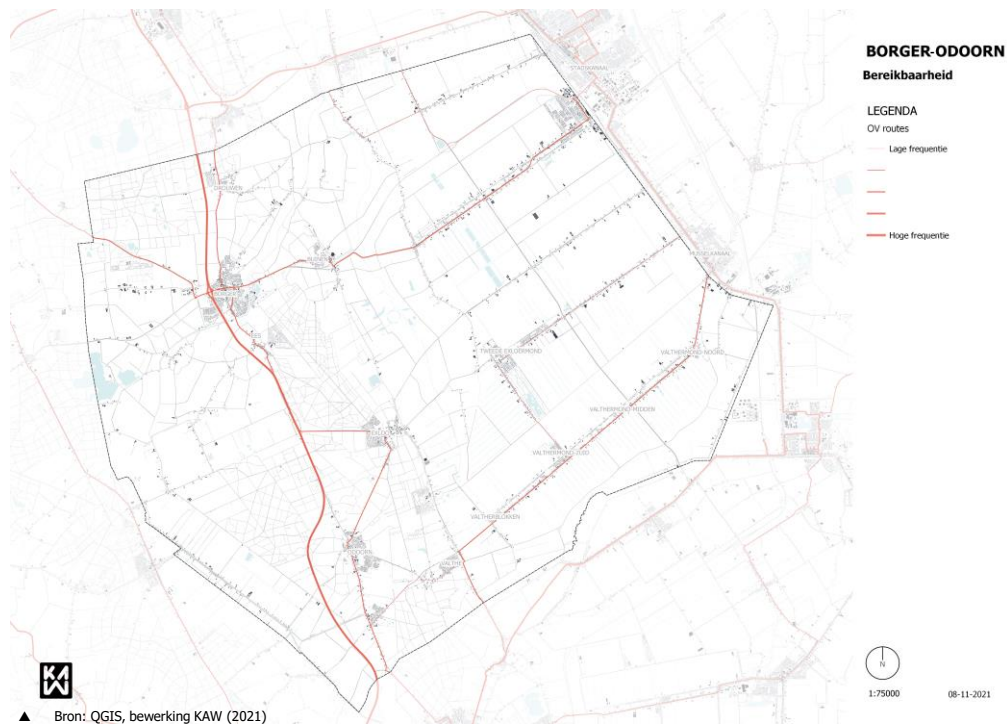
CONTEXT **RUIMTELIJK** BEREIKBAARHEID

Drie ontsluitingswegen met lokale vertakkingen

Het Bestemmingsplan Buitengebied (2018) noemt de N34, N374 en N379 als belangrijkste ontsluitingswegen van Borger-Odoorn. De N34 ('Hunebed Highway', van Emmen naar Groningen) en de N374 (van Hoogeveen naar Stadskanaal kruisen elkaar in Borger. De N379 ('Mondenweg') loopt parallel aan de N34 door de veenlinten. Verder kent de gemeente een fijnmazig netwerk van lokale gebiedsontsluitende wegen. Het openbaar vervoer verbindt grotere kernen met elkaar.

Grote afstanden zorgen voor hoog autogebruik

Door het uitgestrekte karakter van Borger-Odoorn is het autogebruik relatief hoog. 9 op de 10 inwoners kan op elk moment van de dag beschikken over een auto (STIMM CO, 2012). Mede daardoor is het mogelijk om voorzieningen te clusteren binnen de leefgebieden. De score die een dorp haalt op bereikbaarheid blijkt niet van invloed op de ervaren leefbaarheid. Het onderzoek stelt dat mobiliteit gemeentebreed dus geen groot vraagstuk lijkt te zijn. In het hoofdstuk Mobiliteit onder het thema Duurzaamheid komen we hierop terug.



CONTEXT **WONINGEN** OPBOUW VOORRAAD

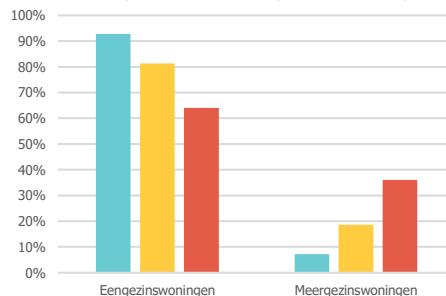
Relatief veel grote eengezins-koopwoningen

De woningvoorraad past bij het karakter van Borger-Odoorn. Vergeleken met heel Drenthe en Nederland zijn er maar weinig meergezinswoningen, complexen met meerdere wooneenheden. Ook zijn de woningen hier groter. Opvallend is het relatief hoge aandeel dat vóór 1945 werd gebouwd: bijna 25%, tegenover 14% gemiddeld voor Drenthe en 19% voor heel Nederland. Tot slot ligt het aandeel huurwoningen relatief laag.

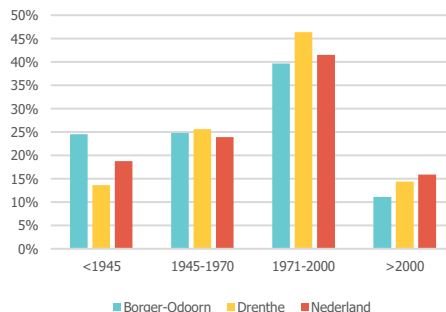
Mismatch tussen vraag en vrijkomend aanbod

Woningmarktonderzoek (Springco, 2020) toont een mismatch tussen vraag en vrijkomend aanbod. In 2020 waren er 'te veel' eengezins-huurwoningen < € 737 en 'te veel' eengezins-koopwoningen, behalve in de goedkoopste categorie (< € 175.000). Er waren vooral te weinig appartementen, zowel huur (< € 900) als koop (< € 400.000). In absolute aantallen concentreert de vraag zich rond eengezins-koopwoningen (vooral < € 300.000) en betaalbare huurwoningen (< € 737). Voor 2030 is de verwachting dat deze trend doorzet, met een kleine verschuiving naar duurdere koop.

Verdeling een- en meergezinswoningen

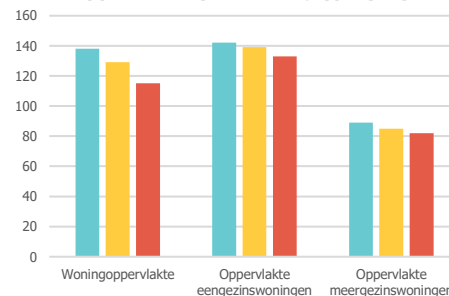


Bouwjaren woningvoorraad

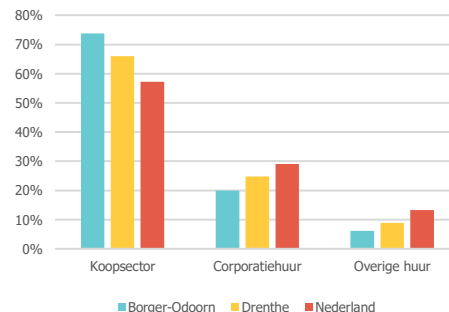


▲ Bron: Basisregistraties adressen en gebouwen - bewerking ABF Research; ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov) (2020-2021)

Oppervlakte per woningtype (m²)



Verdeling koop- en huurwoningen



▲ Bron: Basisregistraties adressen en gebouwen - bewerking ABF Research; ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov) (2020-2021)

CONTEXT WONINGEN WOONKWALITEIT

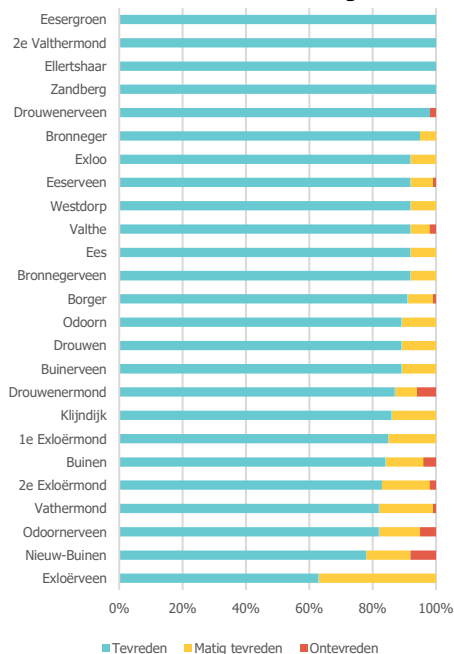
Herkenbare kernkwaliteiten om te koesteren

Het Woonplan 2010 typeert Borger-Odoorn met de volgende kernkwaliteiten: rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, *naoberschap*, menselijke maat, veiligheid en kleinschaligheid. Kwaliteiten die anno 2022 nog altijd actueel en relevant zijn, passend bij de Cittaslow-waarden die de gemeente uitdraagt.

Krimp in de ijskast, aandacht voor kwaliteit

In de Woonvisie 2016+ ging het veel over krimp en ruimtelijke kwaliteit. Die stond onder druk in gebieden met moeilijk verhuur- en verkoopbare woningen. Met het sterk aantrekken van de landelijke woningmarkt is ook de situatie in Borger-Odoorn veranderd. De vraag naar woningen is groot. Dit betekent balanceerwerk tussen de korte en langere termijn. In ieder geval is er anno 2022 geen zorg over leegstand in de gemeente. De kwaliteit van de woningen is grotendeels op orde. Woningen uit de jaren '50, '60 en '70 staan als minder goed bekend. Dit is deels zichtbaar in de tevredenheid en op de strategische kaart. Corporaties investeren in hun mindere bezit, door te verbeteren of te slopen.

Tevredenheid over woningen



▲ Bron: Leefbaarheidsonderzoek Borger-Odoorn, STAMM CMO (2012)

Strategische kaarten Borger en (deel) Borger-Odoorn



▲ Bron: Woningmarktonderzoek BOCE-gemeenten, Springco (2020)

CONTEXT **WONINGEN** ENERGIEPRESTATIE

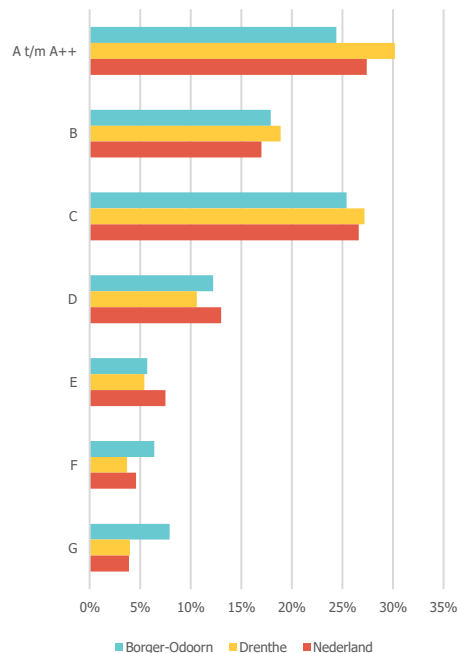
Energetische kwaliteit woningen blijft achter

Vergeleken met de provincie Drenthe en Nederland als geheel zien we in Borger-Odoorn duidelijk slechtere energielabels. Het aandeel woningen met ten minste label A blijft fors achter bij het Drents gemiddelde. Aan de onderkant zien we ook veel meer F- en G-labels. Vooral de vooroorlogse woningvoorraad, relatief groot in Borger-Odoorn, scoort slecht. De stap naar label C is meestal met relatief eenvoudige ingrepen mogelijk en betaalt zich terug in een lager energieverbruik (en dus lagere energierekening) en een hoger wooncomfort.

Gemiddeld aardgasverbruik is bovengemiddeld

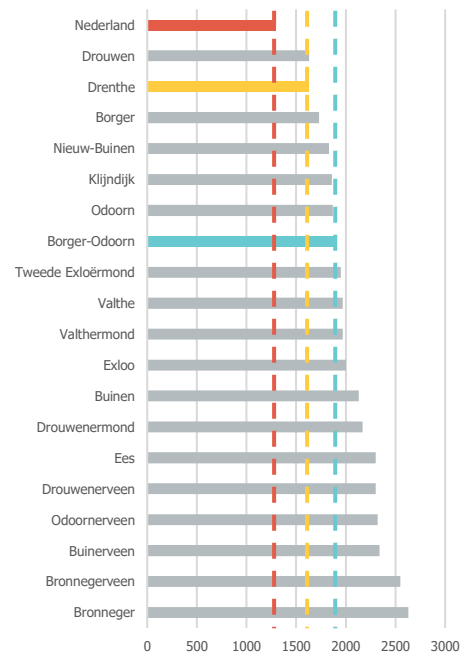
Een woning in Nederland verbruikt gemiddeld 1300 m³ aardgas per jaar. Voor heel Drenthe is dat gemiddeld 1630 m³, in Borger-Odoorn 1910 m³. Gezien het hoge aandeel (grote) eengezinswoningen en de relatief oude voorraad is dat verklaarbaar, maar de verdeling van de energielabels laat wel zien dat er nog winst te behalen is. De trias energetica is daarbij een goede leidraad: eerst het verbruik beperken, dan inzetten op duurzame energie en als laatste efficiënte technieken toepassen.

Energielabels woningen



▲ Bron: RVO - Registratiesysteem voor energielabels van woningen

Gemiddeld aardgasverbruik (m³, gecorrigeerd)



▲ Bron: CBS - Statistiek energieverbruik woningen

CONTEXT **WONINGEN** BETAALBAARHEID

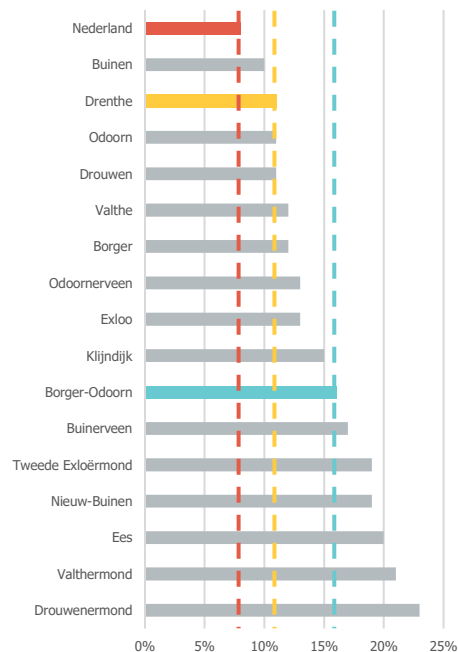
Energie-armoede is een risico in Borger-Odoorn

Gemiddeld heeft 8% van de Nederlandse huishoudens een energierekening die minstens 8% van het inkomen bedraagt. Zeker met de sterk stijgende energieprijzen betekent dat een betaalrisico en mogelijk een vorm van energie-armoede. Het Drentse gemiddelde is 11%, Borger-Odoorn zit op 16%. In Ees, Valthermond en Drouwenervmond gaat het zelfs om (meer dan) 20% van de huishoudens. Als de energieprijzen doorstijgen is de kans groot dat mensen hier in de problemen komen.

Koopprijzen marktgevoelig, huren stijgen door

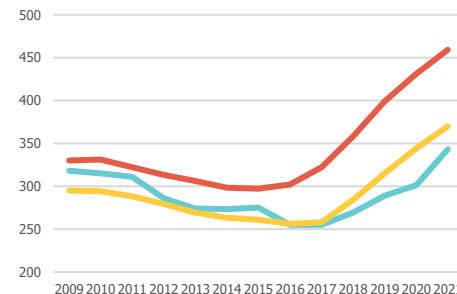
Voor de koop- en huurprijzen kijken we terug tot 2009. Direct valt op hoe marktgevoelig de huizenprijzen in de koopsector zijn. De laatste jaren zien we een extreme prijsontwikkeling. Borger-Odoorn ligt qua prijsniveau rond het Drents gemiddelde en onder het landelijk gemiddelde, maar de stijging was in 2021 juist sterker. Een woning kopen wordt steeds moeilijker, met name voor starters en alleenstaanden. De huurprijzen bewegen mee met het landelijk gemiddelde. Voor de laagste inkomens gaat hier nog huurtoeslag van af.

Huishoudens met energierekening $\geq 8\%$ van inkomen

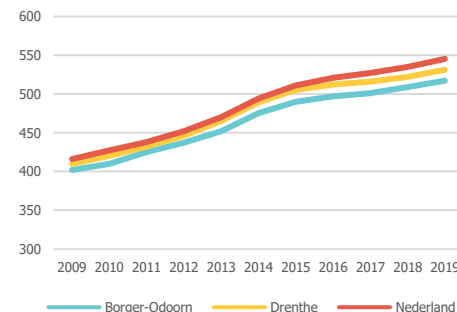


▲ Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen - bewerking ABF Research

Ontwikkeling vraagprijzen (x € 1.000)



Ontwikkeling huurprijzen (€/mnd)



▲ Bron: Huizenzoeker.nl (boven), Min BZK/WB – Huurtoeslag (onder)

CONTEXT **BEWONERS** BEVOLKINGSOPBOUW

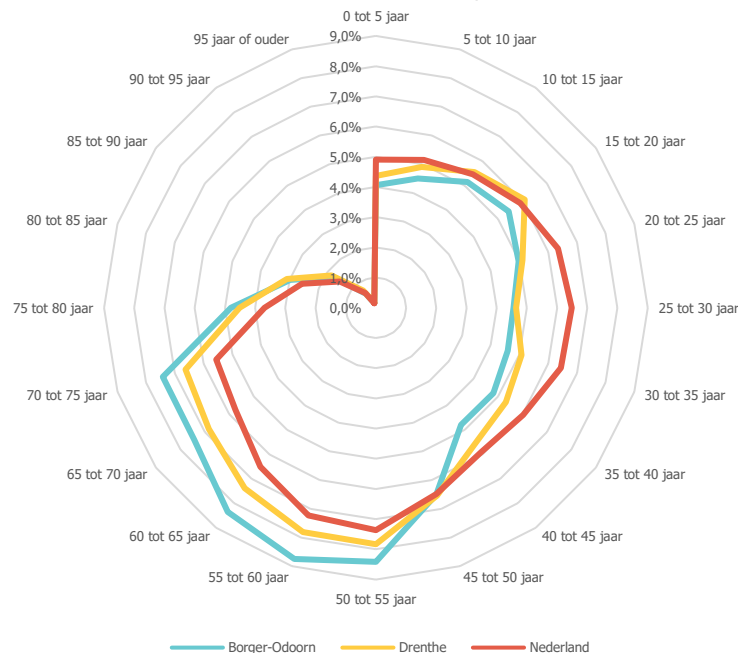
Sterke vergrijzing vraagt om oplossingen

Al in 2010 benoemde de Structuurvisie ontgroening en vergrijzing als aandachtspunt voor de beleidsterreinen wonen, zorg en onderwijs. Ook in andere (recentere) visie- en beleidsdocumenten is hier aandacht voor. De groep vanaf 50 jaar is hier inderdaad relatief groot, vergeleken met Drenthe en Nederland gemiddeld. In Borger-Odoorn is 51% van de inwoners ouder dan 50 jaar, tegenover 47% in Drenthe en 41% in Nederland. De groep van 15 tot 50 jaar is zowel in Borger-Odoorn als in rest van Drenthe kleiner dan landelijk gemiddeld. De huidige woningvoorraad is daar niet op berekend.

Demografische druk op de beroepsbevolking

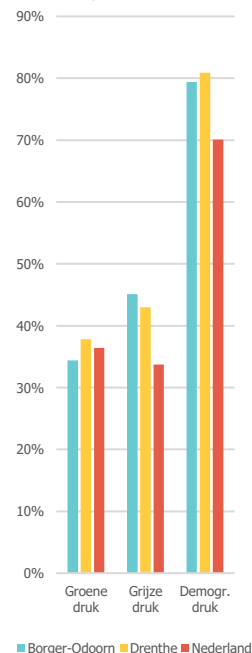
De demografische druk is het aantal jongeren plus ouderen gedeeld door het aantal 20-64-jarigen (de beroepsbevolking). De druk van de jongeren wordt 'groene druk' genoemd en de druk van de ouderen 'grijze druk'. Ook hier zien we de sterke vergrijzing in Borger-Odoorn en (in mindere mate) in heel Drenthe. De verwachting is dat deze trend voorlopig aanhoudt. Dat vraagt om oplossingen op woongebied.

Personen naar leeftijd



▲ Bron: CBS, 2021

Demografische druk



▲ Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek

CONTEXT **BEWONERS** HUISHOUDENSONTWIKKELING

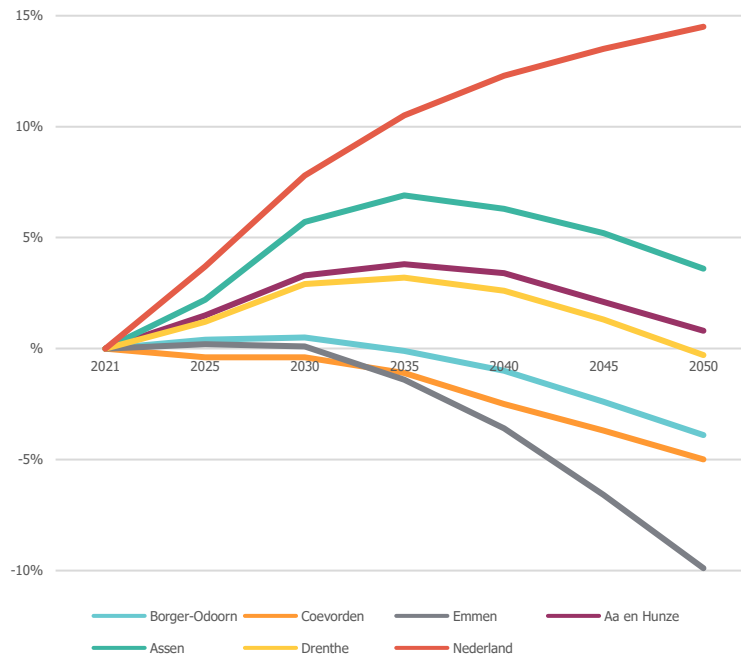
Krimp in Borger-Odoorn pas na 2030 verwacht

Voor de afgelopen jaren hield de gemeente rekening met een negatief migratiesaldo van -60 personen per jaar in de eerstvolgende jaren. Terugkijkend kunnen we concluderen dat er in de periode 2014-2018 elk jaar gemiddeld 770 personen vertrokken, maar er ook 820 bij kwamen. Nog steeds voorspelt Primos krimp in Borger-Odoorn, maar nu na 2030. In Coevoerden zou zelfs nu al krimp optreden. En dat terwijl het aantal huishoudens in Nederland stevig doorstijgt tot 2050. Dit lijkt niet reëel en sluit niet aan bij de intenties die in het Deltaplan voor het Noorden zijn uitgesproken.

Groeivraag van 50 huishoudens lijkt erg mager

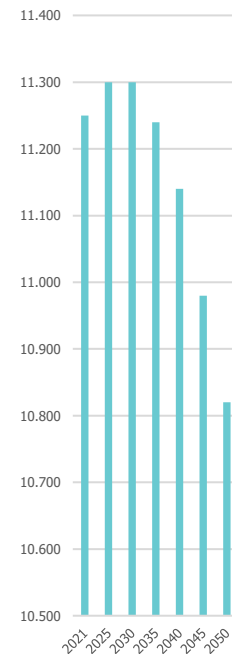
Concreet voorspelt Primos 50 extra huishoudens tot 2025, daarna stabilisatie tot 2030 gevolgd door krimp. In de huidige markt vinden we deze voorspellingen erg mager. Anno 2021 is er een landelijk woningtekort en raken plattelandsgemeenten ook steeds meer in trek. Makelaars denken wel 'een paar honderd woningen' in de markt te kunnen zetten. Of deze voorspellingen uitkomen is meer dan ooit met beleid te beïnvloeden.

Huishoudensgroei t.o.v. 2021



▲ Bron: ABF Research - Primos prognose

Huishoudens Borger-Odoorn



▲ Bron: ABF Research - Primos prognose

CONTEXT **BEWONERS** LEEFBAARHEID

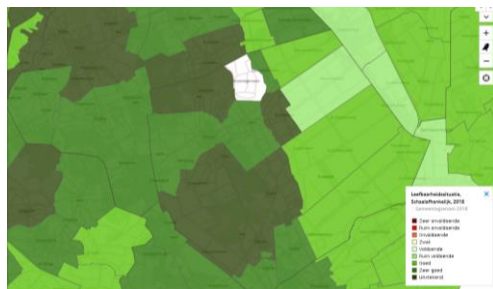
De leefbaarheid is minimaal ruim voldoende

De hele gemeente Borger-Odoorn kleurt groen op de meest recente Leefbaarometerkaart uit 2018. Nieuw-Buinen scoort met 'ruim voldoende' relatief gezien het minst; gevolgd door alle 'monden' ('goed'). Vooral op het onderdeel 'voorzieningen' zien we minder goede scores; andere indicatoren zijn overwegend positief.

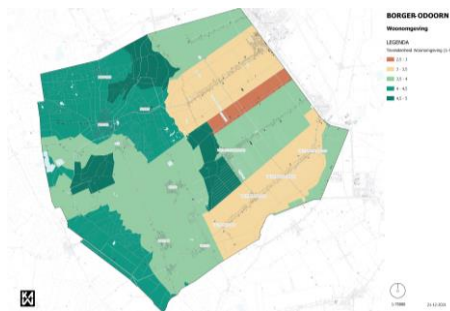
Tevredenheid woonomgeving is behoorlijk hoog

Uit onderzoek van Springco (2020) blijkt dat 71% van Borger-Odoorn tevreden of zeer tevreden is met de eigen woonomgeving. Vertalen we de uitkomsten naar scores van 1 (zeer ontevreden) tot 5 (zeer tevreden) op een postcode-4-kaart, dan valt op dat de veenlinten lager scoren dan het zandgebied. 1e Exloërmond valt uit de toon, maar ook Nieuw-Buinen en Valthermond kleuren geel. Dit sluit aan op de Leefbaarometerkaart. In eerder onderzoek uit 2012 werd specifiek per kern gekeken naar tevredenheid over de woonomgeving. Daarin lijken vooral de dunbevolkte gebieden laag te scoren, gebaseerd op kleine aantallen respondenten. We moeten op dat punt voorzichtig zijn met conclusies.

Leefbaarometer Borger-Odoorn

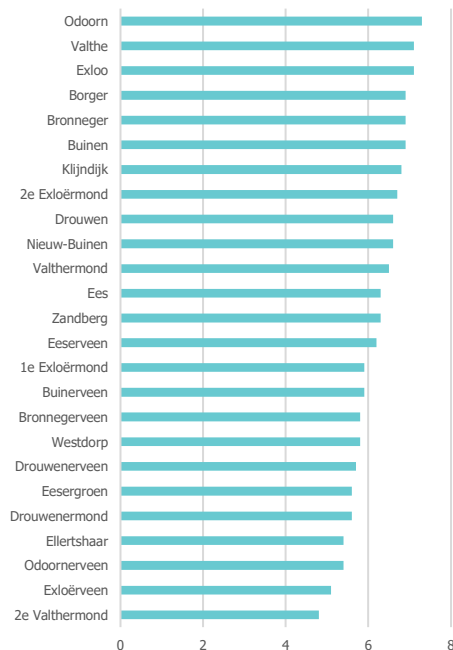


Tevredenheid woonomgeving per postcode-4



▲ Bron: Leefbaarometer.nl (2018, boven); Springco (2020, onder)

Tevredenheid woonomgeving per kern



▲ Bron: Leefbaarheidsonderzoek Borger-Odoorn, STAMM CMO (2012)

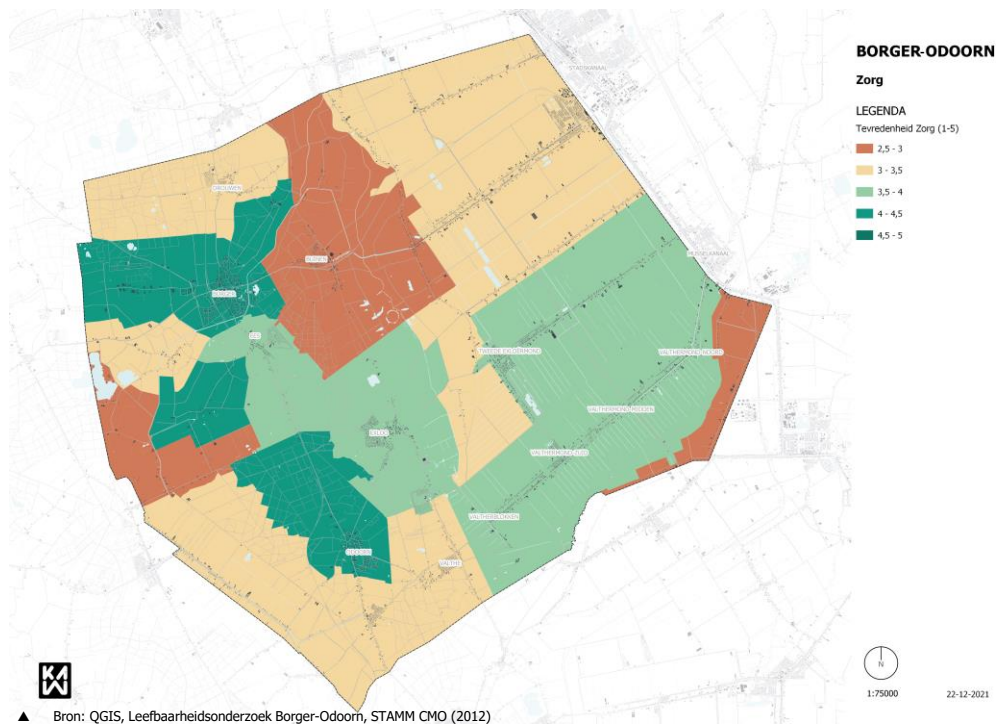
CONTEXT **BEWONERS** ZORG EN WELZIYN

Zorggebruik past bij bevolkingsopbouw

Gezien de relatief oude bevolking van Borger-Odoorn ten opzichte van de rest van Drenthe en (met name) Nederland is het zorggebruik proportioneel. De trend dat ouderen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen zet naar verwachting door, maar vaak is dat ook hun eigen wens. Daarvoor zijn in de meeste gevallen wel (kostbare) woningaanpassingen en/of een vorm van thuiszorg nodig. De huidige woningvoorraad is niet berekend op de voorspelde vergrijzing en zorgvraag. De kaart toont de tevredenheid van bewoners op het gebied van zorg en welzijn, per postcode-4-gebied, gebaseerd op de enquête van Springco uit 2020.

Vraag naar woonzorglocaties voor jong en oud

In 2019 werd in Borger de nieuwe Borgerhof geopend, met appartementen voor ouderen met een zorgvraag. Tangenborgh denkt dat er ruimte is voor een additionele soortgelijke zorglocatie. Daarnaast zijn er ouderen (nog zonder zorgvraag) die wel preventief willen verhuizen. Ook voor kwetsbare jongeren is er vraag naar passende woonvormen, zowel met als zonder (permanente) zorg.



CONTEXT DUURZAAMHEID ENERGIETRANSITIE

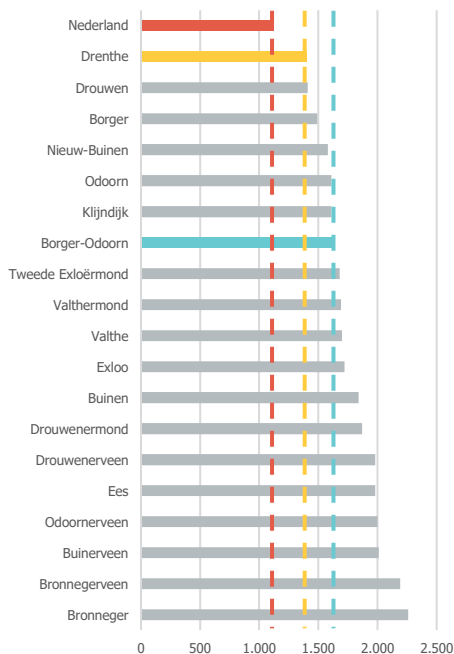
Vrijwel alle woningen stoken nog met aardgas

96% van alle woningen in Borger-Odoorn wordt nog verwarmd met aardgas. Het gemiddelde gasverbruik is (mede) door de woninggrootte hoog. Een collectief alternatief is moeilijk in een plattelandsgemeente. Dan liggen all-electric-oplossingen dan voor de hand, maar daarvoor moeten de woningen goed geïsoleerd zijn. Groen gas is vooralsnog niet voldoende beschikbaar. De Transitievisie Warmte (2021) gaat hier dieper op in en beschrijft een uitgebreide uitvoeringsstrategie.

Hernieuwbare energie krijgt een plek

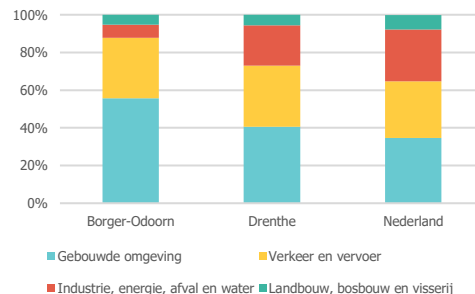
Het windpark Drentse Monden en Oostermoer telt 45 windmolens, waarvan 29 in Borger-Odoorn. De opwek van die 29 molens dekt (op papier) ruim 70% van alle CO₂-uitstoot binnen de gemeente. Dat is goed nieuws, maar de uitstoot kan nog omlaag en de opwek verder omhoog. Er worden al diverse zonneparken aangelegd, maar nog geen 30% van de huizen beschikt al over zonnepanelen. Borger-Odoorn heeft de potentie om binnen afzienbare tijd energieneutraal te worden en de energietransitie buiten de gemeente te versnellen.

Gemiddeld aardgasverbruik per woning (m³)

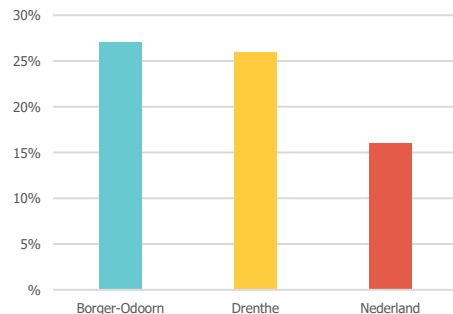


▲ Bron: CBS - Statistiek energieverbruik woningen

Verdeling CO₂-uitstoot per verbruikscategorie



Woningen met geregistreerde zonnepanelen



▲ Bron: Berekening CO₂-uitstoot o.b.v. emissiefactoren; Emissieregistratie; Berekening o.b.v. gegevens meerdere bronnen; CBS - Bevolkingsstatistiek / bewerking ABF Research (2019, boven); CBS - Statistiek zonnepanelen (onder)

CONTEXT DUURZAAMHEID MOBILITEIT

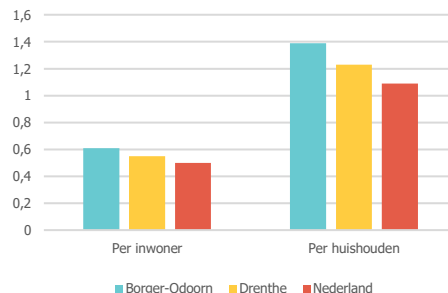
Veel autobezit en -gebruik, weinig elektrisch

Niet verwonderlijk in een plattelandsgemeente, maar toch: het autobezit is relatief hoog, óók ten opzichte van het Drents gemiddelde. Elk huishouden in Borger-Odoorn bezit gemiddeld 1,4 auto. Daarvan is nog niet 1% elektrisch, tegenover meer dan 1,5% landelijk. Het aantal (semi)publieke laadpunten ligt per inwoner ligt (in heel Drenthe) fors lager dan landelijk gemiddeld, maar in Borger-Odoorn hebben veel meer mensen de beschikking over een eigen oprit. Dat hoeft dus geen belemmering te zijn om elektrisch te gaan rijden.

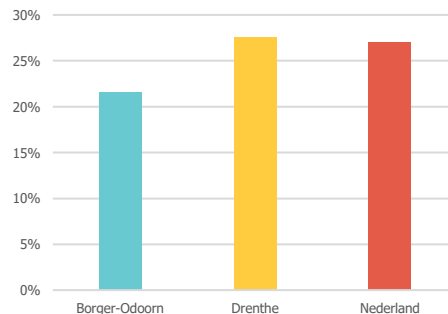
Minder fietsgebruik ondanks fietsbare afstanden

Drenthe noemt zichzelf dé fietsprovincie van Nederland. Het aandeel fietsverplaatsingen is iets hoger dan het landelijk gemiddelde, maar in Borger-Odoorn wel een stuk lager. Het fietsroutenetwerk en de kwaliteit van de fietspaden zijn op niveau, vergelijkbaar met Drenthe en Nederland. Wel is de gemiddelde afstand tot basale voorzieningen in Borger-Odoorn groter. Toch gaat het niet om tientallen kilometers, en zou meer fietsgebruik (zeker elektrisch) mogelijk moeten zijn.

Gemiddeld autobezit

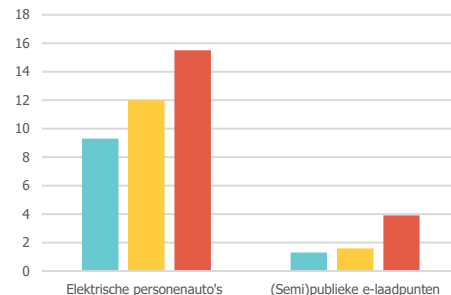


Verplaatsingen per fiets

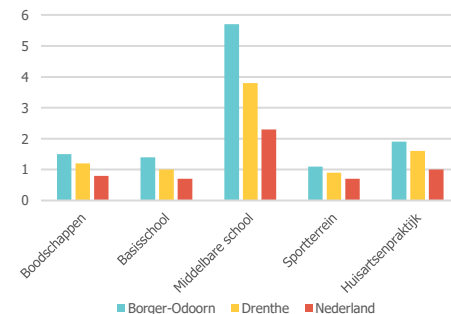


▲ Bron: CBS - Statistiek voertuigen (2020, boven); CBS-OViN - bewerking KIM; De Fietsersbond (2017, onder)

E-auto's en laadpunten per 1.000 inwoners



Gemiddelde afstand tot voorzieningen (km)



▲ Bron: RDW - Rijksdienst voor het Wegverkeer; Klimaatmonitor – Rijkswaterstaat (2020-2021, boven); CBS - Nabijheid van voorzieningen (2014-2020, onder)

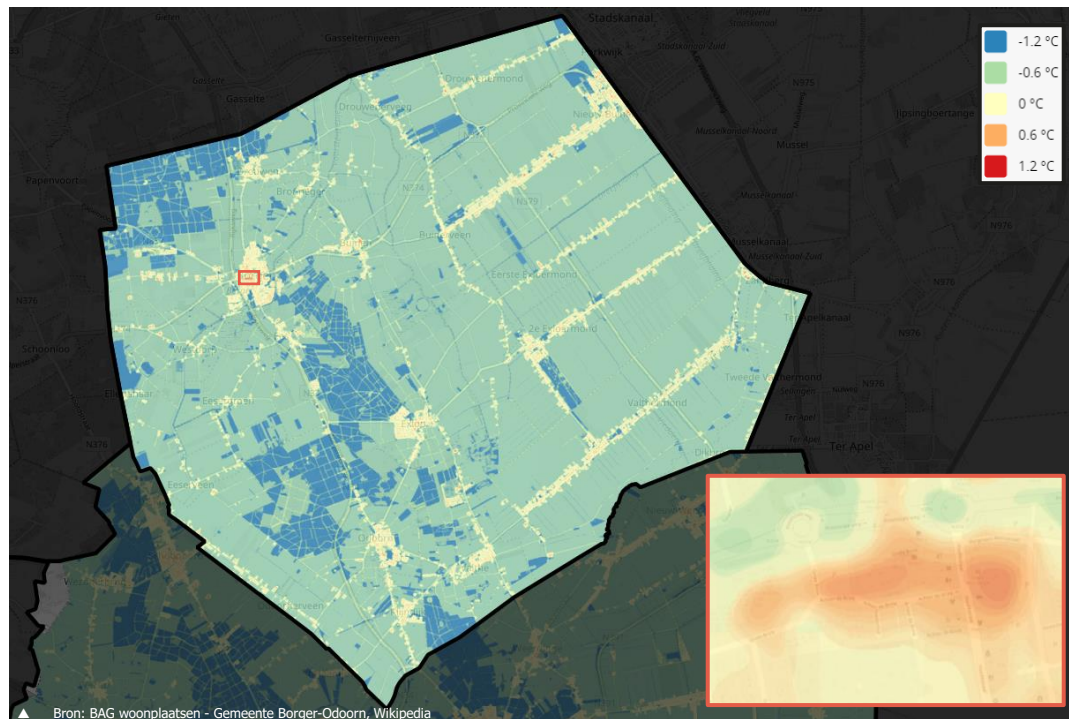
CONTEXT DUURZAAMHEID KLIMAATADAPTATIE

Nauwelijks hittestress in Borger-Odoorn

De getoonde relatieve kaart geeft weer op welke locaties hittestress kan optreden. Vaak gaat het daarbij om dichtbebouwde, 'versteende' plaatsen. Dit is in de gemeente Borger-Odoorn nauwelijks aan de orde. De groene en blauwe delen zijn zelfs relatief koel ten opzichte van het 'nulpunt', dankzij hun groene karakter. De enige plek die oranje-rood kleurt is het Brinkgebied in Borger, met daarin ook de Borgerhof. Hier is nog winst te behalen door bijvoorbeeld groene daken toe te passen of waterdoorlatende bestrating te gebruiken.

Geen grote problemen met water voorzien

De hele gemeente Borger-Odoorn ligt ruim boven NAP. Het Hondsrugdeel wel tien tot dertig meter, het veen nog altijd rond de vijf meter boven NAP. Wel wordt de zone ten oosten van de Hondsrug als risicogebied voor bodemdaling gezien, en (in mindere mate) een lijn van Bronneger/Borger via Eeserveen naar Odoornerven. Hevige regenbuien kunnen lokaal wel voor overlast zorgen, maar op papier springen er geen duidelijke risicogebieden uit. Het Stormbos lijkt de natste plek.



CONTEXT DUURZAAMHEID LUCHTKWALITEIT

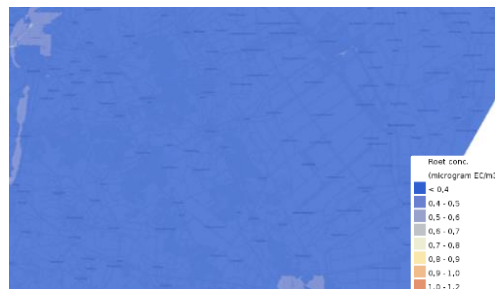
Concentraties roet en NO_2 in de lucht zijn laag

Niet geheel onverwacht is de luchtkwaliteit in Borger-Odoorn relatief goed. De roetconcentratie blijft onder de 0,5 microgram EC/m^3 . Verkeer is een bron van roet, net als industrie en houtstook. Met name rond drukke wegen en industriegebieden is de roetconcentratie hoog; daar heeft Borger-Odoorn niet mee te maken. De stikstofdioxideconcentratie hangt vooral samen met de uitstoot van uitlaatgassen en is ook relatief laag. De N33 en de N366 (buiten de gemeente) lichten geel op. Stikstofdioxide is schadelijk voor luchtwegen en longen.

Ook weinig fijnstof aanwezig in de lucht

Hogere concentraties fijnstof treden vooral op bij steden, grote veestallen en industrie. Steden lichten vaak als gele en oranje plekken op. We onderscheiden twee soorten fijnstof: PM_{10} (voor deeltjes die kleiner zijn dan 10 micrometer) en $\text{PM}_{2,5}$ (deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer). $\text{PM}_{2,5}$ wordt als schadelijker gezien. Het enige 'lichtpuntje' staat op de PM_{10} -kaart: het industriegebied bij Ter Apelkanaal, buiten de gemeente Borger-Odoorn. Verder zijn de concentraties hier laag.

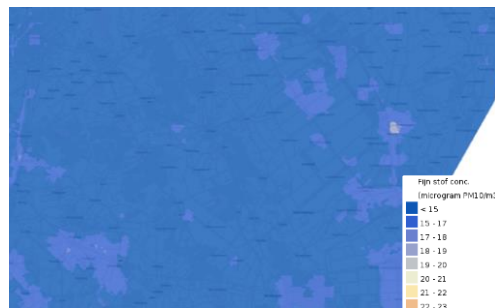
Roetconcentratie



Stikstofdioxideconcentratie



Fijnstofconcentratie (PM_{10})



Fijnstofconcentratie ($\text{PM}_{2,5}$)



▲ Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) (2019)

▲ Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) (2019)

CONTEXT CONCLUSIE

Ruimtelijk	Een goed bereikbare plattelandsgemeente met relatief kleine kernen in vier leefgebieden, half op zand- en half op veengrond.
• Ligging en landschap • Leefgebieden en kernen • Voorzieningen • Bereikbaarheid	Borger-Odoorn is een groene plattelandsgemeente, met het kenmerkende onderscheid tussen zand (westen, met Hondsrug) en veen (oostkant). De gemeente bestaat uit vier leefgebieden en telt 25 kernen. Borger en Nieuw-Buinen zijn de twee grootste kernen met elk zo'n 5.000 inwoners. Voorzieningen zijn bepalend voor de leefkwaliteit. Elk leefgebied voorziet in de basisbehoeften. In Assen, Emmen en Stadskanaal is meer aanbod. Borger-Odoorn kent drie belangrijke ontsluitingswegen en een fijnmazig lokaal wegennetwerk. Openbaar vervoer is beschikbaar op hoofdwegen.
Woningen	Grote, oude en relatief betaalbare eengezinswoningen, omringd door rust en ruimte. De energetische kwaliteit blijft wel achter.
• Opbouw voorraad • Woonkwaliteit • Energieprestatie • Betaalbaarheid	Het aandeel eengezinswoningen is met ruim 90% hoog. Ook is de voorraad relatief groot én oud. Bijna driekwart bestaat uit koopwoningen. Borger-Odoorn is geliefd vanwege zijn rust en ruimte. Anno 2022 zijn er geen zorgen over leegstand. De woningkwaliteit is overwegend goed. De energetische kwaliteit van de woningen blijft achter, met nog relatief veel F- en G-labels. Ook het aardgasverbruik is hoger dan gemiddeld. Vergeleken met het landelijk gemiddelde zijn woningen in Borger-Odoorn relatief betaalbaar. Wel dreigt energie-armoede in een aantal kernen.
Bewoners	Een vergrijzende bevolking, maar tot 2030 geen krimp verwacht. De leefbaarheid is goed, zorgvoorzieningen worden geclusterd.
• Bevolkingsopbouw • Huishoudensontwikkeling • Leefbaarheid • Zorg en welzijn	Het aandeel vijftigplussers is hier groter dan gemiddeld. De woningvoorraad is daar niet op berekend. Ook zijn er relatief weinig jongvolwassenen. Volgens de voorspelling blijft het aantal huishoudens stabiel tot 2035; daarna volgt krimp. In de huidige woningmarkt vinden wij dat pessimistisch. De leefbaarheid is overal minstens 'ruim voldoende'. 'Zand' scoort wel beter dan 'veen'. Dat geldt ook voor tevredenheid over de woonomgeving. Ouderen blijven langer zelfstandig (thuis) wonen; woningaanpassingen zijn vaak nodig. Daarnaast is er brede vraag naar woonvormen op maat.
Duurzaamheid	Sterk afhankelijk van fossiele brandstoffen, maar ook veel windmolens. Hittestress, wateroverlast en luchtvervuiling minimaal.
• Energietransitie • Mobiliteit • Klimaatadaptatie • Luchtkwaliteit	Aardgas blijft verreweg de grootste warmtebron in de gemeente. De komst van windmolens maakt dat energieneutraliteit op termijn mogelijk is. Logischerwijs beschikken veel huishoudens over een auto, maar slechts een klein deel elektrisch. Ook het aandeel fietsverplaatsingen blijft achter. Hittestress is nauwelijks een probleem in Borger-Odoorn. Ook de kans op wateroverlast lijkt mee te vallen. Bodemdaling is lokaal wel mogelijk. De luchtkwaliteit is relatief goed. De afwezigheid van drukke wegen en zware industrie komt de concentraties van schadelijke deeltjes ten goede.

2

AMBITIE

WAT WILLEN WE?



An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a large, irregularly shaped pond or water body. Within this pond, several rectangular solar panels are visible, arranged in a grid-like pattern. The surrounding area consists of green fields, some of which are also covered with solar panels. A dirt road or path runs through the lower part of the image. In the background, there are more fields and some distant buildings under a clear sky.

BORGER-ODOORN

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE PLATTELANDSGEMEENTE

AMBITIE INLEIDING

TOEKOMSTBESTENDIG

Borger-Odoorn is een **stabiele** gemeente. Het inwonertal kan veranderen, maar neemt niet structureel toe of af. Dat bereikt de gemeente door **flexibel** in te spelen op trends. Bij krapte op de woningmarkt is er ruimte voor extra woningen. Maar ook in een meer ontspannen markt blijft wonen in Borger-Odoorn **aantrekkelijk**. Dat komt door een combinatie van factoren. De gemeente is zeer **divers**, met verschillende woonmilieus. Naast de grote vrijstaande herenboerderijen is er ook voldoende **betalbaar** aanbod, verspreid over de verschillende kernen. De gemeente neemt **pro-actief** het voortouw om woonkwaliteit en leefbaarheid samen met bewoners op een hoog niveau te houden. Dankzij een breed aanbod basis**voorzieningen** komen alle bewoners aan hun trekken. Voor grotere zaken en meer werkgelegenheid zijn Musselkanaal, Stadskanaal, Emmen, Assen en ook Groningen relatief dichtbij. De **bereikbaarheid** is dus van groot belang. Dankzij emissievrije (deel)auto's en snelle fietsen kan dat ook **duurzaam** én gezond. Met een groot aandeel hernieuwbare energie is Borger-Odoorn als een van de eerste gemeenten energieneutraal en één van de motoren van de landelijke energietransitie.

PLATTELANDS

Borger-Odoorn koestert het landelijke karakter. Rust, ruimte en groen zorgen voor een hoge en zeer gewaardeerde **kwaliteit** van leven. Niet opgejaagd door de vaart der volkeren, maar bewust **kleinschalig** en op maat. Dat is niet hetzelfde als ouderwets, integendeel: in deze tijd kiezen steeds meer mensen juist voor een **bewuster** leven. Borger-Odoorn biedt bij uitstek de kans op meer **balans**: tussen werk en privé, tussen binnen en buiten, tussen alleen en samen. De bewoners van de verschillende kernen vormen samen een hechte **gemeenschap**. Borger-Odoorn is **inclusief** in woord en daad: iedereen hoort erbij en we kijken naar elkaar om. Dat noemen we naoberschap. De gemeente stimuleert bewoners om te bewegen en **gezond** te leven. Niet alleen op papier, maar ook buiten in de publieke ruimte. Dat vergroot ook de **zelfredzaamheid**. Mensen blijven langer fit en mobiel; dat helpt enorm in de strijd tegen eenzaamheid. Voor wie dat uiteindelijk nodig heeft is er vanzelfsprekend **zorg** beschikbaar. In de eigen woning met (beperkte) aanpassingen, maar ook **lokaal** in moderne woonvormen met zorg op locatie. Borger-Odoorn is een gemeente waarin iedereen oud wil worden.



AMBITIE RUIMTELIJK VERSTERKEN

EEN KARAKTERISTIEKE SMELTKROES VAN IDENTITEITEN



Borger-Odoorn

Het beleven van de kernkwaliteiten

Het landelijke karakter van Borger-Odoorn wordt nog sterker én belangrijk. Meer dan ooit hebben mensen behoefte aan rust, ruimte en groen: de kernkwaliteiten van deze gemeente. Hier wonen mensen die geen behoefte hebben aan een jachtig leven vol prikkels, maar het belangrijk vinden om samen bewust te zijn. Hier gaat kwaliteit boven kwantiteit en snelheid. Deze kleinschaligheid is juist de kracht van Borger-Odoorn. Het BOCE-samenwerkingsverband vult dat goed aan. Bij een plattelandsgemeente horen grotere afstanden. Voorzieningen als scholen en zorgcentra zijn geclusterd en voor iedereen goed bereikbaar, bij voorkeur te voet of per (snelle) fiets. Bewoners beleven het landschap bewuster met nieuwe recreatieve thematische routes. De auto blijft vaker staan en er wordt minder hard gereden. De openbare ruimte heeft een hoge verblijfs-kwaliteit en nodigt uit tot gebruik, door jong en oud.



Het zand

Levendige dorpen in hoogwaardig groen

De hoge landschappelijke waarde van het zandgebied is voor iedereen zichtbaar: bewoners én bezoekers. De Hondsrug loopt als een verbindende rode draad door het zandgebied en trekt recreanten uit heel Nederland. Hier is ongerepte natuur, hier beleef je de historie van ons land. De structuur met esdorpen in heidevelden is leidend voor toekomstige ontwikkelingen. Bosgebieden lenen zich bij uitstek voor ontspanning én inspanning. Ook in de dorpen bevinden zich grote 'groene longen'. De grotere esdorpen dragen een eigen identiteit uit: Borger als historische voorzieningenkern, Odoorn met zijn karakteristieke gebouwen en Exloo als bestuurlijk bolwerk in het bos. De overgang van dorp naar veld is duidelijk zichtbaar. In het landschap bieden herkenbare pleisterplaatsen als de hunebedden een verrassende belevenis voor een breed bezoekerspubliek. Bezoekers weten Borger-Odoorn te vinden en komen weer terug.



Het veen

Historische veenlinten en vergezichten

Op weinig plekken is het verhaal van veenontginning in Nederland zo goed zichtbaar. Lange rechte wegen door uitgestrekte velden, gescheiden door al even rechte kanalen. In de negentiende eeuw groeiden bevolking en bedrijvigheid hier explosief. Nu is er ruimte voor landbouw, met eerlijke lokale producten. De oude veenlinten worden geflankeerd door hoge bomenrijen en statige huizen en boerderijen. In dit gebied zijn de afstanden groter, maar de verbindingen ook sneller. Zorgvuldige clustering zorgt in dit gebied voor behoud van voorzieningen. Ook de bereikbaarheid is essentieel. De lange linten zijn bij uitstek geschikt voor elektrische fietsen, ook tot 45 km/u. Daarmee komen ook grotere plaatsen en stations buiten de gemeente binnen bereik. Dankzij aantrekkelijke (wandeling)routes en ankerpunten langs de linten worden passanten aangenaam verrast. De Nedersaksenlijn is veelbelovende toekomstmuziek.

AMBITIE WONINGEN VERNIEUWEN

EEN MODERNE WONINGVOORRAAD MET NIEUWBOUW OP MAAT



Borger-Odoorn

Toekomstbestendige flexibele woningen

Woningen in Borger-Odoorn hebben een geschiedenis en karakter. Ze vertellen het verhaal van hun tijd. De woningen zijn hier gemiddeld groter en betaalbaarder, vergeleken met de rest van Drenthe en Nederland. De bewoners zijn hier tevreden met hun eigen woning. Door de oudere voorraad te moderniseren kan er tot in lengte van jaren comfortabel in gewoond worden. De energiestaat wordt beter en de rekening lager. Een mooie uitdaging voor mensen met twee rechterhanden. Dankzij gerichte (ver)bouw ontstaat er meer diversiteit op de lokale woningmarkt. Door grotere woningen te splitsen komt er meer betaalbaar aanbod voor kleinere huishoudens. In de nieuwbouw ligt de focus op flexibel levensloopbestendig woningaanbod, voor nu én voor later. Daarnaast komen er moderne gezinswoningen bij. Het nieuwbouwprogramma is erop gericht om de doorstroming in Borger-Odoorn verder te stimuleren.



Het zand

Aantrekkelijk wonen met nieuwbouwpotentie

Wonen op het zand is populair. De woningvoorraad is divers, van grote herenboerderijen tot functionele gezinswoningen. Alle woonstraten ademen rust, ruimte en groen – de kernkwaliteiten van Borger-Odoorn. De (vroeg-)naoorlogse delen in de grotere kernen krijgen gerichte kwaliteitsinjecties voor meer belevingswaarde. Dit maakt hier wonen ook aantrekkelijker voor nieuwe bewoners van buiten de gemeente. In dit gebied zijn en blijven de traditionele gezinswoningen populair. De potentie voor nieuwbouw op het zand is hoog. De combinatie van voorzieningen en bereikbaarheid in levendige dorpen omringd door groen is aantrekkelijk. Inbreiding en vervanging op maat dragen daaraan bij. Borger heeft een hoge groeipotentie, gevolgd door Odoorn en Exloo. Daarbuiten is ruimte voor maatwerk. Het historische onderscheid tussen bebouwde essen en omliggend groen blijft kenmerkend voor deze streek.



Het veen

Modernisering en gerichte toevoeging

Wonen in het veengebied is een keuze voor karakter. Langs de lange linten wisselen klassieke woonhuizen en grote boerderijen elkaar af, beiden met vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen. Zo recht als de wegen zijn, zo afwisselend is het landschap aan weerszijden. In 2e Exloërmond, Valthermond en vooral Nieuw-Buinen bieden verdikkingen in het lint ruimte aan woonwijken met meer reuring. Door investeringen in woningen en buitenruimte zijn deze wijken aan een opmars bezig. Toevoeging door nieuwbouw vindt op maat plaats, met respect voor de bestaande structuur. Langs de linten is ruimte voor nieuwe accenten tussen het bestaande, vooral bij bestaande voorzieningen. Ook de kruisingen met dwarslinten zijn aantrekkelijk. Nieuw-Buinen heeft potentie als grootste kern, op steenworp afstand van Stadskanaal. Ook 2e Exloërmond en Valthermond zijn al langer in beeld voor verdere (centrum)ontwikkeling.

AMBITIE BEWONERS VERBINDEN

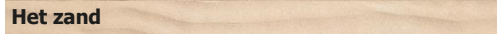
EEN STABIELE, GEZONDE EN BETROKKEN GEMEENSCHAP



Borger-Odoorn

Ruimte voor een brede bewonersgroep

In Borger-Odoorn mag iedereen er zijn. Bewoners van nu, ongeacht leeftijd, afkomst of inkomen. Voormalig inwoners, terugverlangend naar hun geboortegrond. En mensen die hier een nieuwe woonstart willen maken. In deze gemeente kan iedereen woonruimte vinden. Jongeren en gezinnen, die hier wellicht ook werken. Ouderen die hier geworteld zijn en graag willen blijven. Kwetsbaren die ondersteuning nodig hebben, in welke vorm dan ook. Samen in één betrokken gemeenschap. Concreet ziet KAW tot 2030 ruimte voor 100 tot 500 extra huishoudens. Kwantitatief, door de toenemende belangstelling van buiten. En kwalitatief, door jong én oud precies op maat te bedienen. Met passend aanbod in de bestaande bouw, door verbetering, omzetting en splitsing. En met flexibele levensloopbestendige bouw waar altijd vraag naar zal zijn, nabij de voorzieningen. Daarbij is volop ruimte voor bijzondere woonvormen.



Het zand

Aantrekkelijke zelfredzame kernen

Op het zand is de diversiteit van woningen en bewoners groot. Borger springt er als hoofdkern het meest uit. Dankzij breed werk- en zorgaanbod én de uitstekende bereikbaarheid heeft Borger een structurele spilfunctie. Ook appartementen zijn hier gewild, zij het kleinschalig. De Borgerhof is een goed voorbeeld voor ouderen dat navolging verdient. Dat levert ook doorstroming op, en dus kansen voor starters en jonge gezinnen. Zorg en toerisme zorgen in dit gebied voor werkgelegenheid. Ook Odoorn en Exloo trekken veel nieuwe bewoners. Voorzieningen liggen hier meer verspreid, geschikt voor gespreide toevoeging in kleinere concentraties. Aan de randen liggen kansen voor excellent wonen in ontspannen opzet. Voor starters is doorstroming hier essentieel. In de kleinere kernen zijn zelfredzaamheid en naoberschap de sleutelwoorden. Mensen zijn hier mobiel en bereid om te reizen voor basisvoorzieningen.



Het veen

Naoberschap en bijzondere woonvormen

Wonen in het veengebied schept duidelijk een band. Eensgezindheid en naoberschap zijn kenmerkend voor dit deel van Borger-Odoorn. Een grotere afstand tot 'de buitenwereld' brengt mensen hier juist bij elkaar. Door gerichte ingrepen in de woningvoorraad kan een grotere diversiteit aan woonmilieus ontstaan, met behoud van de bestaande hechte gemeenschapszin. Daardoor kunnen mensen ook als ze ouder worden in hun eigen vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Meer zelfvoorzienende woonvormen zijn hier kansrijk, zoals bijvoorbeeld het prachtige zorglandgoed Mirre. Ecologische woongemeenschappen zouden bij uitstek passen in dit gebied, dat al veel energie geeft. Ook de verkoop van lokale producten vergroot de band met het land. Meer interessante verblijfsplaatsen kunnen de linten interessanter maken: samen sporten, spelen en ontspannen is laagdrempelig, verbindend en gezond.

AMBITIE DUURZAAMHEID VERANKEREN

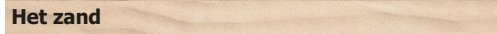
EEN DUURZAME LEEFOMGEVING DIE ENERGIE GEEFT



Borger-Odoorn

Minder verbruiken en meer opwekken

Borger-Odoorn laat zien hoe een plattelandsgemeente kan verduurzamen. Realisme en ambitie gaan hier hand in hand. Ruimtelijk opgezette woongebieden met veel groen zijn het beste antwoord op klimaatverandering. De grootste uitdaging hier is de energietransitie. Door woningen goed te isoleren is er minder energie nodig. Isolatiemaatregelen zijn *no-regret* en verdienen zichzelf terug. De gemeente informeert en stimuleert iedereen om mee te doen. Bewoners nemen ook zelf initiatief. Alternatieven voor aardgas zijn volop in ontwikkeling. Dankzij hybride oplossingen kunnen er op korte termijn al stappen gezet worden. De combinatie van bouwjaar en woningdichtheid bepaalt de voorkeursstrategie. Goed geïsoleerde woningen gaan nu al naar *all-electric*. Borger-Odoorn wekt veel energie op uit hernieuwbare bronnen. Daarmee compenseert het de eigen uitstoot en draagt bij aan CO₂-neutrale toekomst voor iedereen.



Het zand

Collectieve energiebesparing en vergroening

Stap één van verduurzaming is verminderen van het energiegebruik. Woningen worden energiezuiniger door isolatie van de schil, HR++-beglazing en mechanische ventilatie. Door collectieve inkoop en plaatsing worden bewoners ontzorgd en zijn de kosten lager. Een groep enthousiaste voortrekkers neemt de bewoners uit hun eigen buurt of dorp hierin mee. Ook woningcorporaties verduurzamen hun bezit en willen het voortouw nemen. De gemeente verbindt vanuit een regisserende rol. De relatief hoge woningdichtheid in Borger, Odoorn, Exloo en Buinen maakt collectieve warmteoplossingen met een WKO mogelijk. Om diezelfde reden liggen hier op mobiliteitsgebied kansen voor groene deelconcepten. Dankzij meer ruimte op straat voor fiets en voetganger worden kleine afstanden minder met de auto afgelegd. Dit verrijkt het landelijke Cittaslow-karakter, verbetert de lokale luchtkwaliteit en maakt mensen gezonder.



Het veen

Woningverbetering en duurzame opwekking

Ook in het veengebied wordt stevig geïnvesteerd om de woningvoorraad energiezuiniger te maken. Zeker oudere woningen met 'rode' labels kunnen een grote sprong maken. Soms is sloop-nieuwbouw een betere keuze. De corporaties laten in Nieuw-Buinen en 2e Exloërmond zien hoe mooi dat kan worden. De daken langs de veenlinten zijn geschikt voor zonnepanelen. Deze verdienen zichzelf relatief snel terug en zijn nodig om all-electric-oplossingen te kunnen implementeren. In Valthe en 2e Exloërmond nemen bewoners zelf al het initiatief om alternatieven voor aardgas te onderzoeken. Hier zit energie! In deze en andere komen gemeente en bewoners samen tot uitvoeringsplannen. Ook op het gebied van mobiliteit liggen hier kansen. Langs de linten zouden fietssnelwegen uitnodigen om in beweging te komen en de auto te laten staan. En dan uiteraard ook mét oplaadpunten, gevoed door lokale groene stroom.

AMBITIE CONCLUSIE

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE PLATTELANDSGEMEENTE

Borger-Odoorn

Ruimtelijk

Het beleven van de kernkwaliteiten

Steeds meer mensen gaan bewust landelijk wonen. De bereikbaarheid en voorzieningen zijn van hoog niveau.

Woningen

Toekomstbestendige flexibele woningen

De bestaande woningvoorraad wordt gemoderniseerd, levensloopbestendige nieuwbouw wordt toegevoegd.

Bewoners

Ruimte voor een brede bewonersgroep

In Borger-Odoorn is er ruimte voor iedereen. Tot 2030 komen hier 100 tot 500 nieuwe huishoudens wonen.

Duurzaamheid

Minder verbruiken en meer opwekken

Woningen worden energiezuiniger en gaan stapsgewijs van het gas af. Het aandeel duurzame energie groeit.

Het zand

Ruimtelijk

Levendige dorpen in hoogwaardig groen

De ongerepte natuur trekt toeristen en bewoners. De grotere dorpskernen zijn levendig en aantrekkelijk.

Woningen

Aantrekkelijk wonen met nieuwbouwpotentie

De hechte woonwijken en dorpen met veel rust, ruimte en groen zijn populair. Inbreiding geniet de voorkeur.

Bewoners

Aantrekkelijke zelfredzame kernen

Grote diversiteit in huishoudens, zeker in de kernen. Doorstroming van ouderen biedt kansen voor starters.

Duurzaamheid

Collectieve energiebesparing en vergroening

Woningisolatie wordt collectief geregeld, ook samen met de corporaties. Mensen laten de auto vaker staan.

Het veen

Ruimtelijk

Historische veenlinten en vergezichten

Het open landschap vertelt het verhaal van het veen. De verschillende linten zijn afwisselend en verrassend.

Woningen

Modernisering en gerichte toevoeging

Opwaardering van karakteristieke panden, aangevuld met nieuwbouw nabij voorzieningen en lintkruisingen.

Bewoners

Naoberschap en bijzondere woonvormen

De sterke gemeenschapszin blijft. Hier is ruimte voor bijzondere woonvormen, met én zonder vaste zorg.

Duurzaamheid

Woningverbetering en duurzame opwekking

Naast woninginvesteringen ook meer duurzame energie en minder autokilometers. Bewoners nemen initiatief.

3

STRATEGIE

WAT GAAN WE DOEN?



STRATEGIE NIEUWBOUW INLEIDING

Drie scenario's tot 2030

KAW ziet ruimte voor meer optimisme dan actuele prognoses op dit moment laten zien. De groei van het aantal huishoudens in Nederland blijft niet beperkt tot de Randstad. De actuele situatie op de woningmarkt heeft geleid tot een hernieuwde interesse voor landelijk wonen. Borger-Odoorn kan voor veel woningzoekenden aantrekkelijk zijn. Drie scenario's laten een potentiële groei zien van 100 tot 500 huishoudens in de periode tot 2030. De gemeente bepaalt zelf het ambitieniveau. Waar moeten deze woningen landen? Het onderzoek naar potentiële locaties voor inbreiding is in volle gang. Vooral in Borger is extra ruimte, maar in de meeste andere dorpen zien we ook nog groeipotentie. In de allerkleinste kernen zal het echt om maatwerk gaan.

Specifieke woningvraag

Dit blok bestaat uit twee delen. Eerst een analyse van de gewildheid van de verschillende dorpskernen, op basis van drie factoren: voorzieningen, bereikbaarheid en m²-waarde van de woningen. In de eindbeoordeling valt op dat de (grotere) kernen aan de zandkant het gewildst lijken te zijn. Veel dorpen in het veengebied zitten in de middenmoot of worden mogelijk kwetsbaar. Dit alles is wel relatief, dorpen ten opzichte van elkaar. In deze woningmarkt hebben alle plekken potentie. Kwaliteit van het aanbod in relatie tot de prijs zijn nu bepalend. De verdeling van nieuwbouwaantallen over de kernen is niet verrassend. Ook qua woningtypen en prijsklassen is het verhaal duidelijk: er is behoefte aan betaalbaar en aan levensloopbestendig wonen.

Bijzondere woonvormen

Nieuwbouw in Borger-Odoorn moet aan een aantal eisen voldoen. De belangrijkste twee sleutelwoorden zijn flexibiliteit en kwaliteit. Flexibiliteit door woningen te bouwen die (eventueel met kleine aanpassingen) geschikt kunnen zijn voor meerdere doelgroepen. De kwaliteit is belangrijk om senioren te verleiden en zo de doorstroming te bevorderen. In dit hoofdstuk komen twee bijzondere typen woonvormen die kunnen passen bij Borger-Odoorn. Flexibel levensloopbestendige bouw gaat vaak over gezinswoningen met voorzieningen op de begane grond, maar er zijn ook modulaire varianten. Beschut wonen kan een antwoord zijn op de groeiende zorgvraag en toenemende eenzaamheid onder ouderen, maar ook voor meer andere kwetsbare doelgroepen.



STRATEGIE NIEUWBOUW DRIE SCENARIO'S TOT 2030

Nederland groeit, krimp voorspeld in Drenthe

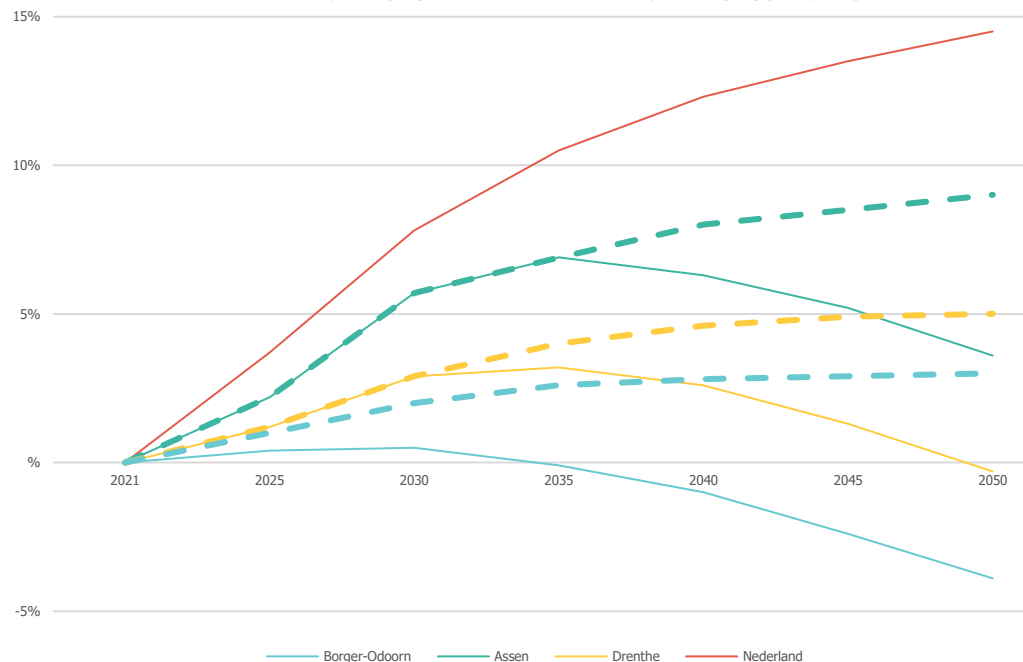
Eerder in deze Woonvisie stond de actuele door Primos voorspelde huishoudensontwikkeling tot 2050. Volgens deze voorspelling groeit het aantal huishoudens in ons land tot 2050 met bijna 15%, tot ruim 9 miljoen.

Dezelfde voorspelling houdt vanaf 2035 rekening met brede krimp in Drenthe. In sommige gemeenten zelfs al eerder: Emmen zou de krimp al vanaf 2025 inzetten. In Borger-Odoorn wordt die nu vanaf 2030 voorspeld.

Landelijke groei verplaatst zich naar provincies

De prognosemodellen kunnen het tempo waarin de markt verandert duidelijk niet aan. Het landelijke tekort is groot, de Randstad is onbetaalbaar en steeds meer woningzoekenden verruimen hun blik. De overheid ziet dit ook, getuige de inzet en vorderingen rondom het Deltaplan voor het Noorden. Voor Drenthe wordt nu gesproken over 60.000 extra woningen. Daarmee wordt groeien of krimpen steeds meer een keuze, zeker in de komende jaren. Op basis van recente landelijke cijfers en de voorspelde groei van Assen zien we voor Borger-Odoorn een groeipotentie van ongeveer 2% tot 2030.

Huishoudensgroei (%) t.o.v. 2021, bewerking KAW (stippellijnen)



▲ Bron: ABF Research - Primos prognose, bewerking KAW

STRATEGIE NIEUWBOUW DRIE SCENARIO'S TOT 2030

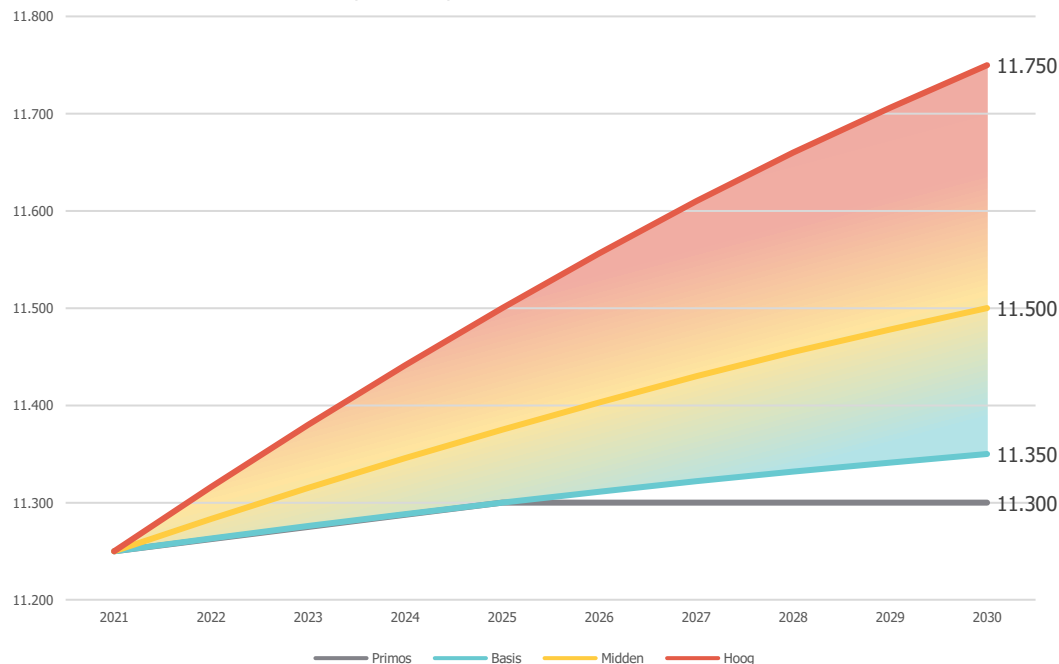
De gemeente schrijft haar eigen toekomst

Primos voorspelt voor Borger-Odoorn een groei van 50 huishoudens tot 2025. Daarna stagneert de groei tot 2030, om vervolgens om te slaan in krimp. Om eerder benoemde redenen zien we deze prognose als te pessimistisch. De gemeente kan met haar beleid deels zelf bepalen hoeveel groei of krimp er gaat optreden. Daarom hanteert deze woonvisie drie groeiscenario's voor de periode tot 2030. De gemeente kan de best passende lijn volgen op basis van de eigen ambities.

Groeipotentie van 100 tot 500 woningen

Het basisscenario is voorzichtig en volgt tot 2025 de lijn van Primos, maar groeit daarna door. Dat betekent 100 extra huishoudens in 2030. Het middenscenario volgt de stippellijn voor Borger-Odoorn zoals getekend op de vorige pagina. Tot 2030 is er een groei van 2%: ongeveer 250 huishoudens. Wil de gemeente maximaal meebewegen met de markt, dan is er in scenario Hoog ruimte voor 500 extra huishoudens tot 2030. Dit komt neer op een groei van ruim 4%. Ter vergelijking: voor Assen wordt nu tot 2030 een groei van 6% voorspeld.

Huishoudensgroei Borger-Odoorn t.o.v. 2021, scenario's KAW



▲ Bron: ABF Research - Primos prognose, bewerking KAW

STRATEGIE NIEUWBOUW DRIE SCENARIO'S TOT 2030

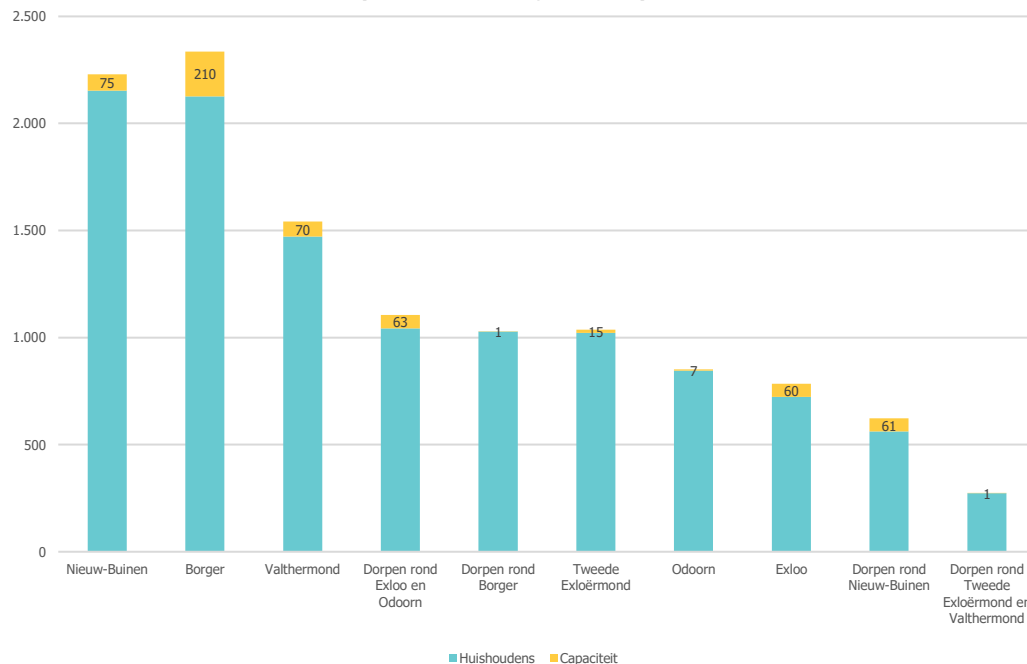
Veel potentie op inbreidingslocaties

Borger-Odoorn onderzoekt zelf hoeveel potentie voor inbreiding de verschillende dorpskernen nog hebben. De teller staat al op meer dan 500 woningen. Daarmee kan in theorie al aan scenario Hoog worden voldaan. De verwachting is dat er op een aantal plaatsen nog wel potentiële locaties bijkomen, zoals bijvoorbeeld in Odoorn. Dat is ook nodig, want naar verwachting zullen niet alle inbreidingslocaties op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Ook uitbreiding blijft dus een optie, maar inbreiding geniet vanzelfsprekend de voorkeur.

Borger blijft de centrale voorzieningenkern

Met ruim 200 locaties heeft Borger van alle kernen de hoogste inbreidingspotentie. Borger gaat ook een meer dan evenredig deel van de geplande woningbouw voor zijn rekening nemen, aldus de visies voor Borger-West en Centrum/Oost. Die ruimte lijkt dus aanwezig te zijn. In en rond enkele kernen is er nog weinig ruimte voor inbreiding gevonden. Dat wil nadrukkelijk niet zeggen dat deze geen potentie hebben. Op de volgende bladen komt de nieuwbouwverdeling verder ter sprake.

Capaciteit inbreidingslocaties per kern



STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

Beoordeling op basis van drie factoren

De verdeling van nieuwbouwwoningen over de kernen is modelmatig berekend op basis van drie factoren: bereikbaarheid, voorzieningen en m²-waarde. De kaart hiernaast toont het eindresultaat van deze beoordeling voor de gemeente Borger-Odoorn. Op de drie pagina's hierna worden de drie factoren afzonderlijk toegelicht. De kaart laat op basis daarvan zien welke kernen erg gewild zijn, welke op termijn mogelijk kwetsbaar zijn en welke daartussenin zitten. Deze beoordeling is de basis voor het toerekenen van de nieuwbouwaantallen.

De grotere kernen op het zand zijn gewild

Een aantal dingen vallen op. De hoofdkernen op het zand zijn het meest gewild, gevolgd door de kleinere. De kleine kernen aan de rand van de gemeente hebben op termijn de kwetsbaarste positie. En het veengebied is over de hele lijn minder gewild dan het zandgebied. Hier hoort wel een kanttekening bij. In de huidige woningmarkt hebben alle plekken potentie en zijn er overall mogelijkheden. De kwaliteit van het aanbod in de relatie tot de prijs zijn nu belangrijker dan ooit.



STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

Het voorzieningenniveau is belangrijk

De aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen draagt doorgaans bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. Denk dan vooral aan een supermarkt, een basisschool of een huisarts. Borger-Odoorn is een plattelandsgemeente met geclusterde voorzieningen. Het voorzieningenniveau verschilt sterk per kern, evenals de afstand tot de dichtstbijzijnde grote kern. Binnen het gekozen model onderscheiden we in Borger-Odoorn drie verschillende soorten kernen.

- **Hoofdkernen** zijn qua inwonertal het grootst. De voorzieningen bedienen meerdere kernen binnen het leefgebied. Denk aan supermarkten, medische voorzieningen, onderwijs, kinderopvang en winkels.
- **Middelgrote kernen** hebben minimaal 300 huishoudens en soms een basisschool of eetcafé.
- **Kleine kernen** (<300 huishoudens) hebben geen en meestal nauwelijks andere voorzieningen.

Voor grotere voorzieningen als bioscopen en uitgebreid winkelaanbod zijn bewoners aangewezen op Assen, Emmen, Stadskanaal en eventueel Groningen. Deze zijn zeker vanuit de grotere kernen goed bereikbaar.

As

Beoordeling

- Voorzieningen
- Bereikbaarheid
- M²-waarde



STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

Hunebed Highway belangrijkste verkeersader

Een andere bepalende factor voor vestigingskeuze is bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Bij gebrek aan treinspoor ligt de focus op het wegennet. Daarbij vallen een aantal zaken op.

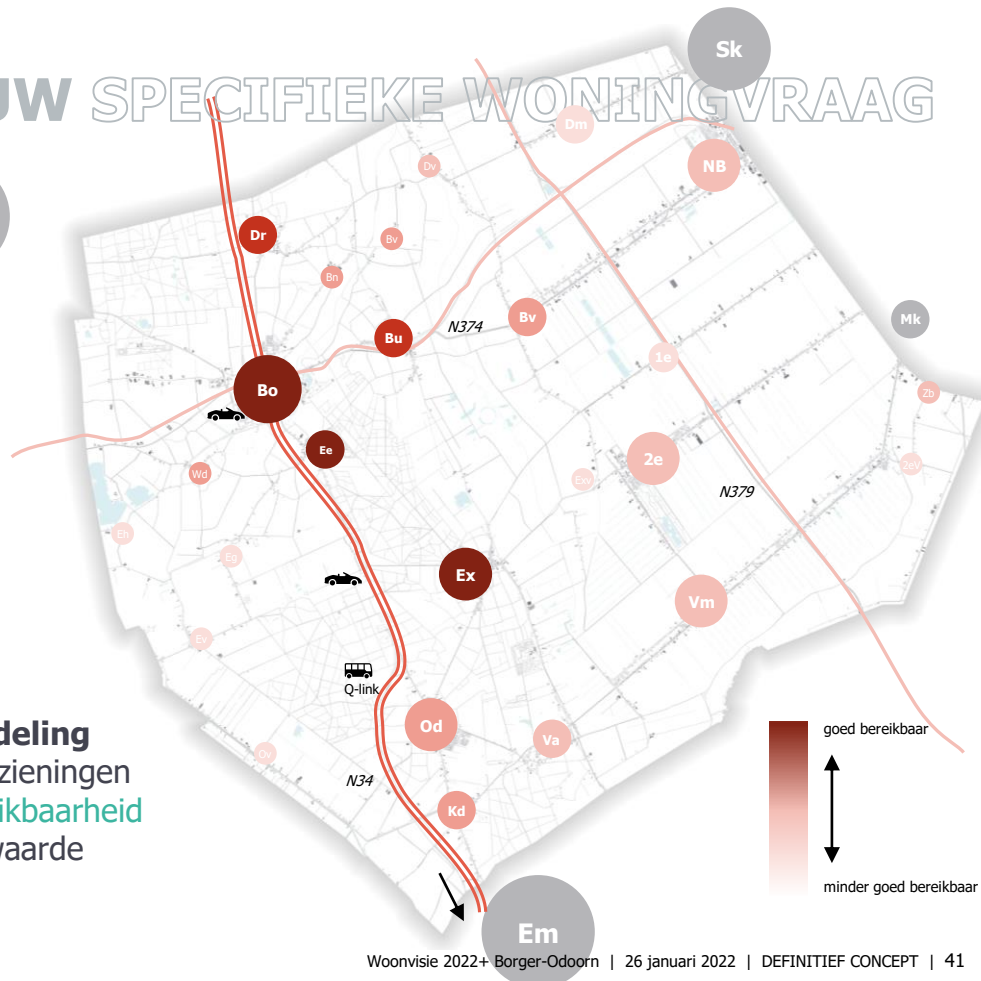
- Borger en de nabije dorpen zijn goed bereikbaar via de N34. De 'Hunebed Highway' zorgt voor een snelle verbinding met Emmen en Groningen. De snelle Qliner 300-bus rijdt twee à vier keer per uur tussen Emmen en Groningen en stopt in Borger.
- Voor de dorpen in het noord- en zuidoosten zijn de N374 en N379 belangrijke verkeersassen. De N374 loopt van Stads kanaal naar Hogeveen. Even ten westen van Borger takt de N857 af richting Assen. De N379 doorkruist voornamelijk landbouwgebied.
- De kleine dorpen aan de randen van de gemeente zijn het minst goed bereikbaar. Ze hebben geen OV-verbinding en liggen verder van de N34.

Grotere afstanden en minder goede bereikbaarheid zijn inherent aan plattelandsgemeenten. In veel kernen zijn bewoners grotendeels op eigen vervoer aangewezen. Zelfredzaamheid is hier echt een must.

As

Beoordeling

- Voorzieningen
- Bereikbaarheid
- M²-waarde



STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

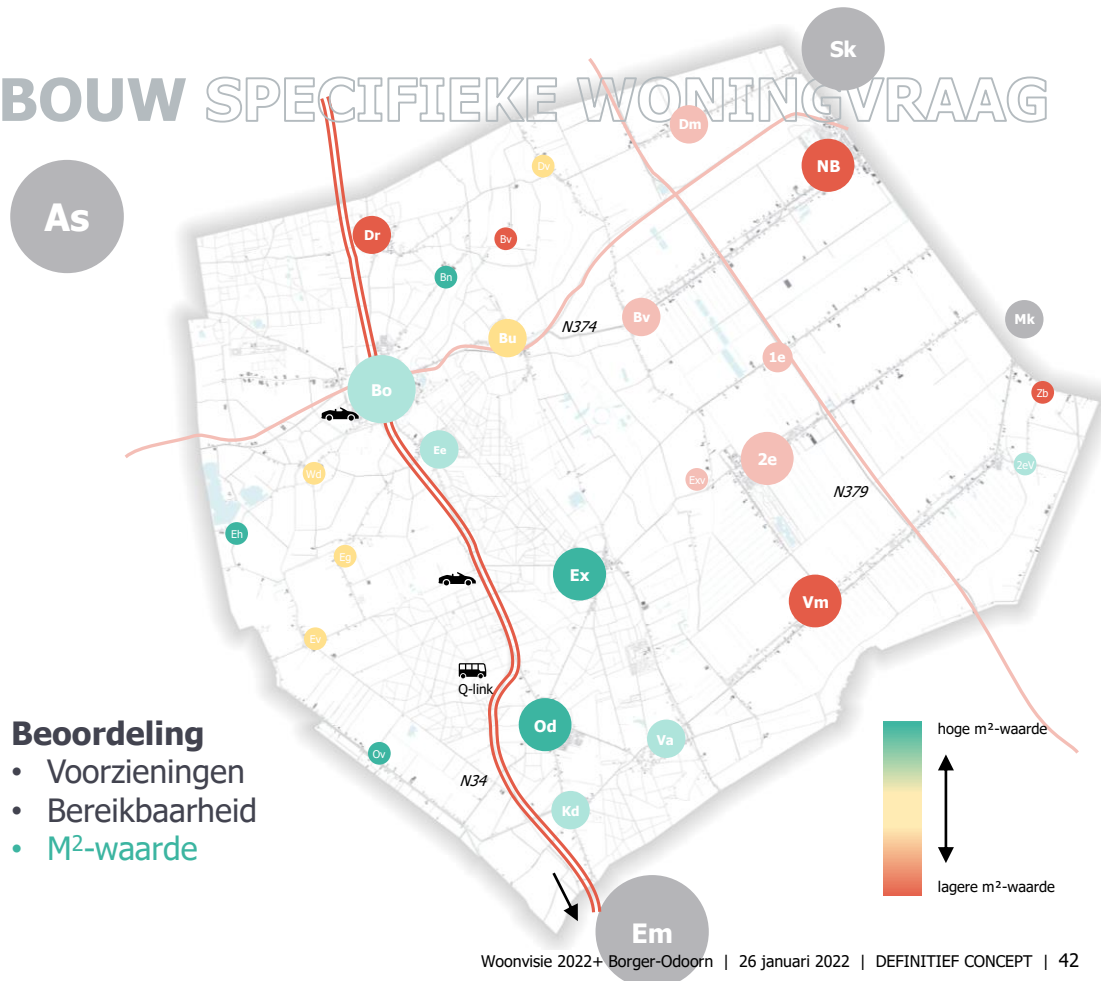
Vierkantemeterwaarden verschillen sterk

De m²-waarde van een woning is een resultante van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarmee zeggen deze waarden iets over de gewildheid van plekken.

Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de prijs en (op termijn) hoe hoger waarde per vierkante meter woning. Het zegt ook iets over de gemiddelde woningkwaliteit in een kern: woningen met een hoog afwerkingsniveau zullen vanzelfsprekend een hogere m²-waarde hebben.

Bij de resultaten per kern zien we het volgende.

- Op het schaalniveau van de gemeente is er een duidelijke tweedeling. Enerzijds de dorpen op de Hondsrug, die gemiddeld tot relatief hoog scoren. En anderzijds de dorpen in het veengebied, met een benedengemiddelde tot relatief lage waarde.
- Verder ingezoomd zijn er opvallende uitschieters. Odoorn en Exloo steken Borger naar de kroon. Ook enkele kleine kernen doen het goed: Bronneger, Ellertshaar en Odoornerveen. In het veengebied springt 2e Valthermond er in positieve zin uit.
- De plaatsing van windmolens heeft mogelijk een negatief effect op de aangrenzende veenlinten.



STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

Combinatie van scenario's en beoordeling

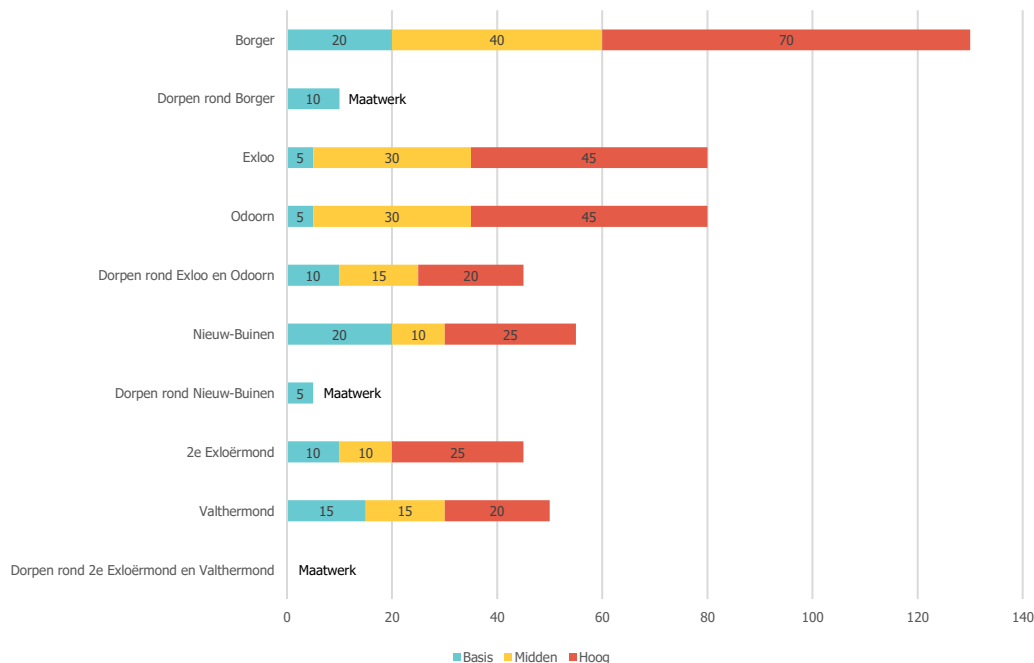
Uit de drie voorgestelde scenario's en de beoordeling per kern volgt een tabel met aantallen per dorpskern. Een aantal kleinere kernen zijn daarin gegroepeerd.

- **Dorpen rond Borger:** Bronneger, Bronnegerveen, Buinen, Drouwen, Ees, Eesergroen, Eeserveen, Ellertshaar en Westdorp.
- **Dorpen rond Exloo en Odoorn:** Klijndijk, Odoornerveen en Valthe.
- **Dorpen rond Nieuw-Buinen:** Buinerveen, Drouwenermond en Drouwenerveen.
- **Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond:** 1e Exloërmond, 2e Valthermond, Exloërveen en Zandberg.

Basis naar rato, midden en hoog specificier

De 100 woningen van het basisscenario zijn naar rato van het aantal inwoners verdeeld. In scenario Midden en Hoog is de modelmatige beoordeling meegewogen. De drie verschillende scenario's vormen een optelsom. In de meeste kleinere dorpen is sprake van maatwerk: geen grootse plannen, wel ruimte voor initiatieven.

Groeipotentie Borger-Odoorn per kern, per scenario en totaal



STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

Beperkt behoefte aan huurwoningen

Bij het middenscenario met 250 woningen groei past de hiernaast getoonde verdeling tussen sociale huur, vrije huur en koop. Tot 2030 is er ruimte voor 50 extra sociale huurwoningen: ongeveer 15 in Borger en tot 10 in Exloo, Odoorn, Nieuw-Buinen, 2e Exloërmond en Valthermond. Daarbuiten ligt de focus op vernieuwing van de bestaande sociale-huurvoorraad. Het is bekend dat de woningcorporaties Lefier en Woonservice zich primair richten op verbetering en vervanging, zonder groeiambitie. Als sociale huurwoningen in concrete plannen gewenst zijn willen zij daarover meedenken. In de vrije-huursector is de vraag zeer beperkt.

Driekwart van de nieuwbouw mag koop zijn

Er is in de gemeente Borger-Odoorn vooral vraag naar koopwoningen. De bandbreedtes in de kolom Koop komen overeen met het middenscenario (blauw plus geel) in de grafiek op de vorige pagina. Twee derde van de vraag naar koopwoningen landt in de kernen op het zand, één derde in het veengebied. Borger heeft van alle kernen duidelijk de grootste groeipotentie.

Dorp	Sociale huur	Vrije huur	Koop	Bandbreedte
Borger	15	15	25 - 35	50 - 70
Dorpen rond Borger	Vernieuwing	-	10	10
Exloo	Tot 10	Maatwerk	25 - 30	30 - 40
Odoorn	Tot 10	Maatwerk	25 - 30	30 - 40
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Vernieuwing	-	25 - 30	20 - 25
Nieuw-Buinen	Tot 10	-	20 - 25	25 - 35
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Vernieuwing	-	Tot 10	Tot 10
2e Exloërmond	Tot 10	-	15	20 - 25
Valthermond	Tot 10	-	15 - 20	25 - 30
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Vernieuwing	-	Tot 10	Tot 10
TOTAAL	50	15	185	250

STRATEGIE NIEUWBOUW SPECIFIEKE WONINGVRAAG

Vooraf nieuwbouwen wat er nog niet is

De tabel hiernaast toont een uitsplitsing van de typen woningen waar per dorp of gebied behoefte aan is. Het beeld past bij Borger-Odoorn als plattelandsgemeente. Er is beperkt behoefte aan rijwoningen voor starters, mits betaalbaar (tot maximaal € 250.000, liefst minder). Twee-onder-één-kapwoningen mogen er overal zijn, maar de behoefte aan vrijstaande woningen of kavels is nog groter. De vraag naar appartementen beperkt zich in eerste instantie tot Borger. In bijna alle kernen is behoefte aan patiowoningen: levensloopbestendige woningen met een ruimte plattegrond, badkamer en slaapkamer beneden. Het kan ook gaan om woningen die met relatief kleine ingrepen levensloopbestendig te maken zijn, wanneer dat in een later stadium nodig is. De bovengrens voor koopwoningen ligt op € 460.000. Daarboven is de vraag klein en moet het om excellente woonmilieus gaan. Dat past wel op het platteland.

* met nadruk op prijsklasse tot € 250.000

** mits je wilt bouwen voor hogere inkomens/
groepen met veel geld wilt aantrekken

Dorp	Rij	2 [^] 1-kap	Vrij/ kavel	App.	Patio	< € 290.000	< € 460.000	> € 460.000
Borger	+	++	++	+	++	++	++	0
Dorpen rond Borger	0/+	+	+	0	+	++	++	0
Exloo	+*	+	++	0	++	+	++	+**
Odoorn	+*	+	++	0	++	+	++	+**
Dorpen rond Exloo en Odoorn	0/+*	+	++	0	+	+	++	+**
Nieuw-Buinen	+	+	+	0	++	++*	++	0
Dorpen rond Nieuw-Buinen	0/+	+	+	0	+	++*	++	0
2e Exloërmond	+	+	+	0	++	++*	++	0
Valthermond	+	+	+	0	++	++*	++	0
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	0/+	+	+	0	+	++*	++	0
TOTAAL						125	60	0

STRATEGIE NIEUWBOUW BIJZONDERE WOONVORMEN

Flexibel levensloopbestendig bouwen

Het beste antwoord op onzekerheid rond prognoses is flexibiliteit en kwaliteit. Flexibiliteit door woningen te bouwen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, kwaliteit om doorstroming te bevorderen en woningen aantrekkelijk te houden. Hiernaast drie voorbeelden.

1. Aantrekkelijke sociale huurwoningen van Lefier in Onstwedde. Volledig wonen op de begane grond met boven nog eens twee extra slaapkamers.
2. Patiowoningen in Assen met twee slaapkamers op de begane grond en parkeren voor de deur. Voor senioren, maar ook passend voor starters. Prijzen tot € 250.000 (2019) voor 100 m² woonoppervlak.
3. Modulaire woningen voor een circulaire economie, met volledig remontabele *biobased* casco's. Dit concept van Greentogether is in verschillende gedaanten te plaatsen. De casco's worden geheel geprefabriceerd en daarna in korte tijd geplaatst. Verandert na verloop van tijd de behoefte, dan kan de woning worden aangepast of verplaatst. De levensloopbestendige woning hebben een badkamer, slaapkamer en wasmachine beneden.



STRATEGIE NIEUWBOUW BIJZONDERE WOONVORMEN

Beschut wonen voor ouderen of kwetsbaren

Nu ouderen langer zelfstandig moeten wonen neemt hun zorgvraag toe. Er wordt steeds meer zorg aan huis verleend, maar dat is inefficiënt. Ook de eenzaamheid neemt toe. Beschut wonen kan een antwoord bieden op beide kwesties en raakt nu landelijk steeds meer in zwang. Ook voor andere kwetsbare doelgroepen kunnen dergelijke woonvormen een uitkomst bieden.

1. Betaalbare levensloopbestendige woningen voor mensen met een lichte zorgvraag in Coevorden. Zelfstandige woningen rondom beschutte hoven.
2. Landhuis in Beilen met 12 appartementen tussen de 58 en 80 m². Bewoners vormen samen een buurtschap waarin naoberschap centraal staat.
3. 'Vernieuwbouw': in Sevenum komen tien moderne appartementen in een oude boerderij, compleet met warmtepompen. De bewoners willen zelfs volkstuinten gaan aanleggen voor omwonenden.
4. Mini-woonwijk Herlaarhof in Vught, voor kinderen van 12 tot 18 jaar. Onderdeel van een kinder- en jeugdpsychiatrisch ziekenhuis. Qua uitstraling lijkt het zoveel mogelijk op een gewone huizenrij.



STRATEGIE NIEUWBOUW BIJZONDERE WOONVORMEN

Andere bijzondere woonvormen

Naast de genoemde vormen zijn er enkele variaties die (in beperkte aantallen) ook interessant kunnen zijn.

1. **Tiny houses.** Maximaal 50 m² groot, ecologische voetafdruk klein. Kunnen een uitkomst zijn als er snel betaalbare (starters)woningen nodig zijn. Locaties, eigendomsvorm en financiering kunnen lastig zijn, afhankelijk van het toekomstperspectief. Voor sommigen interessant, voor de meesten niet.
2. **Woongroepen.** Een studentenhuis of knarrenhof, maar dan voor iedereen. De gebouwworm en de mate van gemeenschapszin kan sterk verschillen. Gemeenschapszin, ideologie en betaalbaarheid kunnen drijfveren zijn voor kandidaat-bewoners.
3. **Ecodorpen.** In zekere zin de buitenvariant van een woongroep, met de nadruk op duurzaamheid. Groen, sociaal en circulair zijn de toverwoorden. Een natuurlijke habitat voor (vormen van) tiny houses, dus hier zijn zeker combinaties mogelijk.
4. **Kangoeroewoningen/meergeneratiewoningen.** Geschikt voor huishoudens met mantelzorgvraag. Kan ook door aanpassing van bestaande panden.



STRATEGIE BESTAANDE BOUW INLEIDING

Verduurzamen

In Borger-Odoorn zijn er nog relatief veel woningen met energielabels F en G. Mede daardoor is het risico op energie-armoede hier veel groter dan gemiddeld. Zeker de lagere labelsprongen kosten relatief weinig en verdienen zichzelf in korte tijd terug, nog los van het hogere wooncomfort en de lagere CO₂-uitstoot. Ook zijn er nog veel daken zonder zonnepanelen. Daarom zet de gemeente alles op alles om mensen te stimuleren en ondersteunen bij het verduurzamen van de slechtste labels. Een actieve benadering, collectieve inkoop én plaatsing trekken mensen over de streep.

Variatie vergroten

Een aantal straten en wijken in de gemeente stammen uit de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. In die tijd was de nood hoog en werd er snel en goedkoop gebouwd. De kwaliteit blijft achter en vaak zijn er forse investeringen nodig om de woningen te moderniseren. Corporaties kiezen in dat geval vaak voor sloop en nieuwbouw, waarmee ze veel kwaliteit toevoegen aan woningaanbod én leefomgeving. De gemeente biedt hier alle medewerking aan. Voor particulieren in deze situatie kan de gemeente nadenken over financiële stimulering, bijvoorbeeld met bijdragen bij nieuwbouw.

Iedereen bedienen

Steeds meer gemeenten zetten beleidsinstrumenten in om bij te sturen op de woningmarkt. Meestal gebeurt dat vanuit nood, omdat er te weinig aanbod is om alle doelgroepen een kans te bieden. Zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en nu ook opkoopbescherming zijn bedoeld om investeerders geen kans te geven. In Borger-Odoorn speelt dat minder en is bovendien nog voldoende ruimte voor toevoeging. Om kansen voor starters te vergroten kan de gemeente ook kiezen voor ondersteunende instrumenten, zoals het toevoegen van sociale koopwoningen of een hogere starterslening.



STRATEGIE BESTAANDE BOUW VERDUURZAMEN

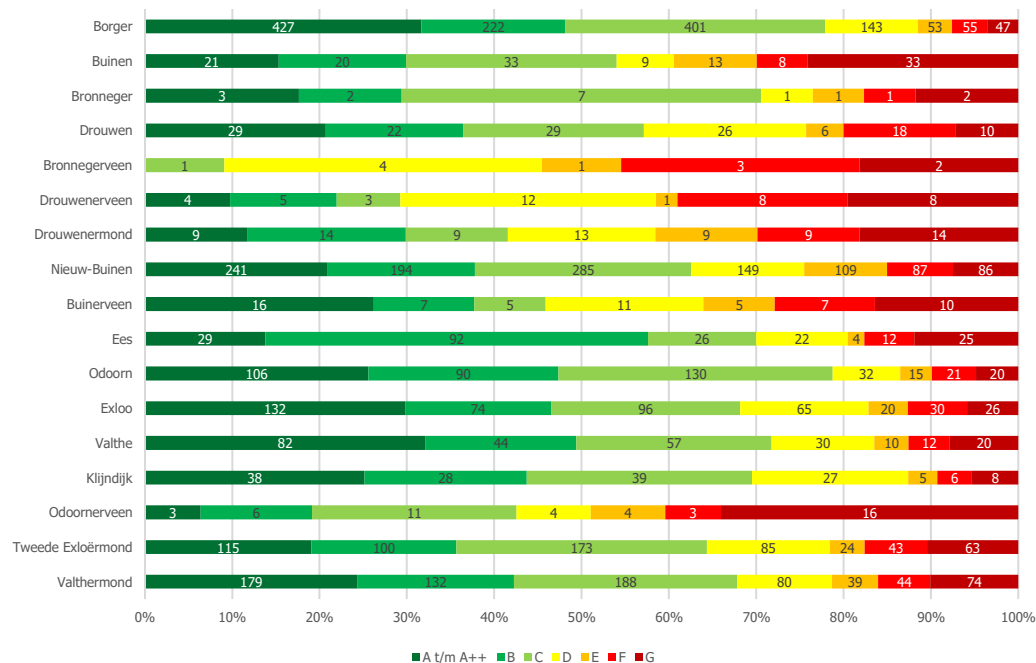
Basale verduurzaming voor alle huizen

In de Contextanalyse bleek dat het aantal F- en G-labels in Borger-Odoorn relatief hoog is. Dat is zonde, want basale woningisolatie levert direct een lagere rekening, een hoger wooncomfort én een beter energielabel op. Te veel huishoudens hebben nog een energierekening van meer dan 8% van het inkomen. Isolatie van muur, vloer en dak is stap één, gevolgd door HR++-glas en (indien nog niet aanwezig) een moderne CV-ketel of zelfs een (hybride) warmtepomp. Ook zonnepanelen verdienen zichzelf binnen enkele jaren terug en worden door sommige aanbieders zelfs kosteloos geplaatst.

De gemeente stimuleert en ondersteunt

Met hulp van de gemeente en partners worden alle F- en G-labels zo snel mogelijk weggewerkt. De eigenaren waar het om gaat worden actief benaderd. Collectieve inkoop en ontzorging trekken mensen over de streep. De gemeente zet middelen uit Volkshuisvestingsfonds en Regiodeal in om dit proces te versnellen en wijst bewoners op bestaande regelingen voor subsidies en budgetneutrale verduurzamingsleningen.

Verdeling van energielabels per dorp



▲ Bron: RVO - Registratiesysteem voor energielabels van woningen

STRATEGIE BESTAANDE BOUW VARIATIE VERGROTEN

Eentonige woonstraten doorbreken

In de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw werden grote hoeveelheden woningen gebouwd van mindere kwaliteit. Ze voldoen niet altijd meer aan de eisen van de huidige tijd. Vaak gaat het om eentonige wijken, met weinig variatie en uitstraling, type en doelgroep. Forse investeringen zijn dan nodig. Soms zijn de kosten zo hoog dat sloop verstandiger is. Woningcorporaties maken die keuze steeds vaker, maar voor particulieren is dat financieel onaantrekkelijk. Om meer variatie en kwalitatief betere woningen te realiseren kan het nodig zijn om particulieren hierbij financieel te ondersteunen.

De gemeente stimuleert en ondersteunt

De gemeente denkt na over manieren om op termijn de slechtste woningen uit de markt te halen, zoals een sloopfonds. Dit wordt in Zeeland met succes toegepast. Corporaties worden in brede zin ondersteund bij sloop-nieuwbouw in eenzijdige woongebieden. Daar worden middelen uit Volkshuisvestingsfonds en Regiodeal voor ingezet. De gemeente en de corporaties maken hier samen elk jaar prestatieafspraken over.



STRATEGIE BESTAANDE BOUW IEDEREEN BEDIENEN

Inzet van woningmarktinstrumenten

In veel Nederlandse gemeenten wordt gesproken over beleidsinstrumenten om de lokale woningmarkt actief te beïnvloeden. Voor nieuwbouwwoningen zijn er krachtige instrumenten beschikbaar om te sturen in de toewijzing. Gemeenten kunnen een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding instellen om investeerders te ontmoedigen. Via een doelgroepenverordening kan sociale koop als doelgroep worden vastgelegd, meestal gebruikt om starters aan een koopwoning te helpen – in combinatie met een starterslening. In de bestaande bouw kan de huisvestingsverordening worden ingezet en doet nu ook de opkoopbescherming zijn intrede.

De gemeente stimuleert en ondersteunt

Borger-Odoorn is gebaat bij groei van het inwonertal en heeft nog voldoende ruimte om woningen toe te voegen. Terughoudendheid is daarom geboden bij het inzetten van afremmende instrumenten. De keuze voor stimulerende maatregelen zoals sociale koop en een (hogere) starterslening kunnen wel interessant zijn. Er moet vooral voldoende aanbod worden toegevoegd.



STRATEGIE CONCLUSIE

Nieuwbouw

Er is in Borger-Odoorn veel ruimte voor toevoeging door nieuwbouw. Ruimte in de prognoses, door te werken met onderbouwde optimistische scenario's. En ruimte in de dorpskernen, getuige het onderzoek naar potentiële inbreidingslocaties. Tot 2030 kunnen er wel 500 huishoudens bijkomen, mits tijdig aan de huidige woonvraag kan worden voldaan. Natuurlijk in Borger, maar ook in Exloo en Odoorn, ook in het veengebied. In de kleinste kernen is maatwerk geboden, maar de meeste dorpen hebben nog voldoende groeipotentie. De gemeente kan zelf het voortouw gaan nemen én ruimte bieden aan eigen initiatieven van bewoners. Flexibiliteit en kwaliteit van het aanbod zijn in deze tijd doorslaggevend. De nieuwbouw moet iets toevoegen aan het bestaande aanbod. Er is vooral vraag naar betaalbare en naar toekomstbestendige koopwoningen. Flexibel levensloopbestendige woningen bijvoorbeeld, met een bad- en slaapkamer beneden. Of beschutte woonvormen, voor ouderen of voor andere kwetsbare doelgroepen. Met deze toevoegingen is Borger-Odoorn klaar voor een gezonde toekomst op woongebied.

Bestaande bouw

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in Borger-Odoorn is overwegend goed. Wel zijn er relatief veel huizen met slechte energielabels, vooral F en G. Dat is anno 2022 echt onnodig en niet meer uitlegbaar. De gemeente zou alles op alles moeten zetten om deze mensen te bereiken, te helpen en tot actie te bewegen. Voor een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot. Woningcorporaties kunnen als aanjager gaan dienen voor particulieren. Dankzij hun investeringen in woningverbetering en sloop-nieuwbouw gaan ook de wijken en de leefbaarheid vooruit. Dit is in het belang van alle bewoners én omwonenden en moet door de gemeente ten volle ondersteund worden, ook met investeringen in de openbare ruimte. Middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen hiervoor ingezet worden, zoals nu in 2e Exloërmond met Woonservice. Het inzetten van woningmarktinstrumenten vraagt in Borger-Odoorn om enige terughoudendheid. Juist in deze tijd van grote marktdruk kan de gemeente haar toekomst herschrijven. Niet te veel afremmen, maar gericht stimuleren en zorgen voor voldoende aanbod.



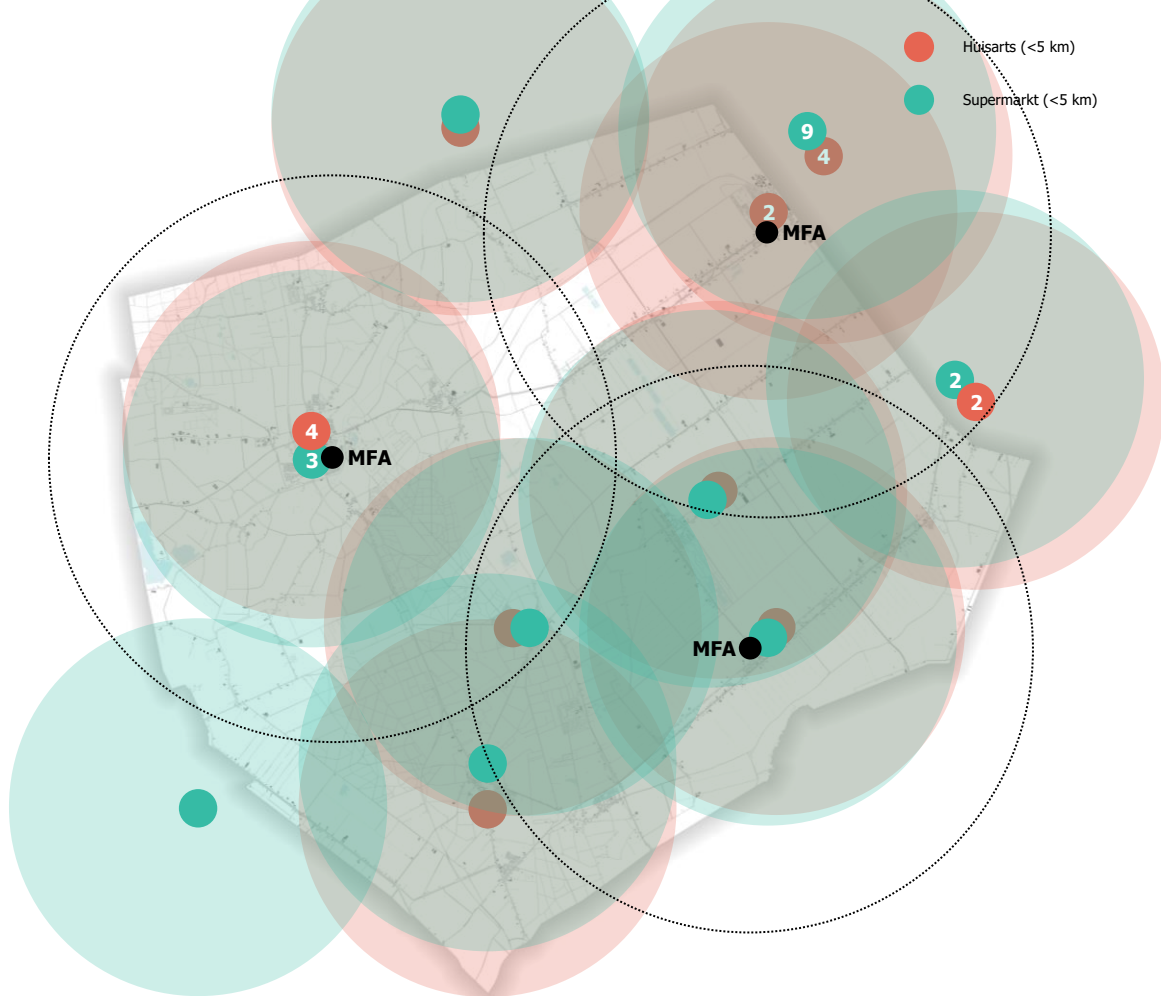
BIJLAGEN

BRONNEN

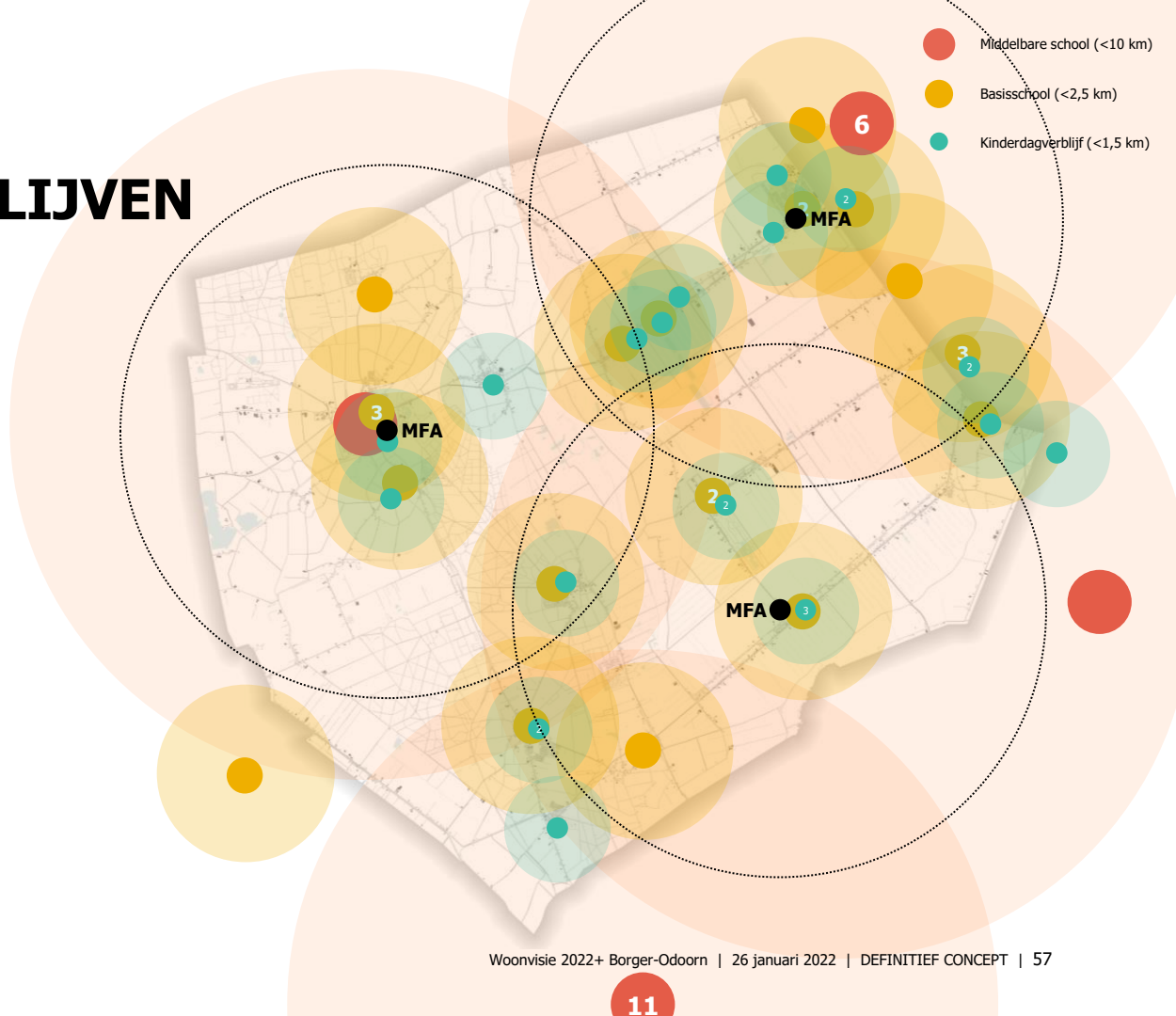
- Beleidskader Wonen 2021-2023. Gemeente Borger-Odoorn, 2021.
- Bestemmingsplan buitengebied Borger-Odoorn. BügelHajema, 2018.
- Documentatie onderzoek inbreidingslocaties. Gemeente Borger-Odoorn, 2021.
- Landschapsvisie Hunzedal. Provincie Drenthe, 2020.
- Onderzoek leefbaarheid gemeente Borger-Odoorn. Stamm CMO, 2012.
- Opdrachtschrijving Woonvisie 2022+. Gemeente Borger-Odoorn, 2021.
- Paneluitvraag bereikbaarheid van voorzieningen. Sociaal Planbureau Groningen, 2014.
- Prestatieafspraken 2022. Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen, 2021.
- Structuurvisie Borger-Odoorn. Grontmij, 2010.
- Transitievisie Warmte. Gemeente Borger-Odoorn, 2021.
- Uitgangspunten Woonvisie 2022+. Gemeente Borger-Odoorn, 2021.
- Woningmarktonderzoek BOCE-gemeenten. Springco, 2020.
- Woonplan 2010-2014 gemeente Borger-Odoorn. Companen, 2011.
- Woonvisie 2016+ Borger-Odoorn. Companen, 2016.

Naast deze schriftelijke bronnen is gebruik gemaakt van informatie uit (verslagen van) gesprekken met bewoners, beleidsmedewerkers, corporaties, zorgpartijen en zorgpartijen.

HUISARTSEN EN SUPERMARKTEN



SCHOLEN EN KINDERDAGVERBLIJVEN



PROJECTNAAM

Woonvisie Borger-Odoorn

OPDRACHTGEVER

Gemeente Borger-Odoorn

PROJECTTEAM

Bastiaan Prickartz, Sjouke Stienstra

STATUS

Definitief concept

DATUM

26 januari 2022

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

