

Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020

doc. nr.: 16.012364

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding en introductie.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Nieuwe focus.....	4
1.3	Een korte terugblik.....	5
1.4	De nieuwe Woningwet.....	5
1.5	Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2	Analyse demografie en woningmarkt.....	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling.....	7
2.3	Bevolkings- en huishoudensprognose.....	8
2.4	De woningvoorraad.....	8
2.5	Actuele ontwikkelingen.....	9
Hoofdstuk 3	Visie.....	11
3.1	Visie en uitgangspunten.....	11
3.2	Regionale woonvisie.....	11
3.3	Veranderende samenleving en rol van de gemeente.....	12
Hoofdstuk 4	Woningmarkt en doelgroepen.....	13
4.1	Kwantitatieve en kwalitatieve vraag.....	13
4.2	Inbreng vanuit de samenleving.....	13
4.3	Woningbouwprogrammering en zuinig ruimtegebruik.....	14
4.4	Inbreiding of uitbreiding en kwalitatieve uitgangspunten.....	15
4.5	Stimulering woningmarkt en doorstroming.....	16
4.6	Speerpunten woningmarkt en doelgroepen.....	16
Hoofdstuk 5	Wonen, welzijn en zorg.....	18
5.1	Inleiding.....	18
5.2	Nieuwe ontwikkelingen.....	18
5.3	Samenvatting evaluatie Masterplan WZW.....	19
5.3.1	Ontmoeten en noaberhulp.....	19
5.3.2	De woningvoorraad.....	19
5.3.3	De rollen.....	20
5.4	Speerpunten wonen, welzijn en zorg.....	20
Hoofdstuk 6	Leefbaarheid en duurzaam wonen.....	21
6.1	Focus op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving.....	21
6.2	Leefbaarheid van de kernen.....	21
6.3	Duurzaam wonen.....	22
6.4	Inbreng vanuit de samenleving.....	23
6.5	Speerpunten leefbaarheid en duurzaam wonen.....	24
Hoofdstuk 7	De Herziene Woningwet.....	25
7.1	Nieuwe verhoudingen tussen gemeente en woningcorporatie.....	25
7.2	Beschikbaarheid en betaalbaarheid.....	25
7.3	Huurwoningenvoorraad.....	26
Hoofdstuk 8	Lokale en regionale samenwerking.....	28
8.1	Samenwerking met marktpartijen en lokale partners.....	28
8.2	Regionale samenwerking.....	28
8.3	Samenwerking met woningcorporatie SallandWonen;.....	28

Hoofdstuk 1 Inleiding en introductie

1.1 Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woonvisie Olst-Wijhe. Gekozen is voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Daarbij raakt het thema wonen ons allen en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. Ook willen we met deze invulling goede inspelen op nieuwe ontwikkelingen en niet kiezen voor een strak maatpak, dat immers minder goed bij deze tijd past. Het is de uitdaging om soepel in te kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen.

De veranderende tijden vragen ook om een dynamische en wervende visie. Door richting te geven en maatschappelijke partners en inwoners uit te nodigen mee te doen, willen we de gezamenlijke aanpak voor een aantrekkelijke, duurzame en leefbare woonomgeving meer op de agenda zetten. In onze gemeente zijn al veel goede vormen van samenwerking en participatie van de grond gekomen, zoals de dorpsontwikkelingsplannen en de jaarlijkse buurtschouw. We staan daarbij open voor burgerinitiatieven waar de gemeente niet in the lead is, maar een faciliterende rol heeft. Sterker, dergelijke vernieuwende initiatieven willen we graag waar nodig op weg helpen.

1.2 Nieuwe focus

De veranderende samenleving

De laatste jaren gaan de veranderingen in hoog tempo. ICT biedt velerlei mogelijkheden en heeft onze manier van communiceren veranderd. Fysieke afstanden zijn minder een drempel, nu we via de social media met iedereen over de wereld kunnen communiceren. Daarnaast zijn de effecten van de demografische ontwikkelingen goed merkbaar. Het aantal senioren neemt zienderogen toe, terwijl tegelijkertijd de teruggang van het aantal leerlingen op de basisscholen goed merkbaar is. Tot slot zien we dat de verhouding overheid en samenleving is veranderd en dat we nu met het begrip transitie hebben te maken. Die transitie betekent ondermeer dat de samenleving zelf verantwoordelijkheid neemt en minder afhankelijk wordt van de overheid.

Inspelen op dynamiek

De maatschappelijke veranderingen vragen om een flexibele benadering. Daarbij past geen meerjarenbeleidsplan dat in beton is gegoten. Als gemeente die dichtbij zijn inwoners en de kernen staat, kunnen we snel signalen opvangen en daar proactief op reageren. Daarin zit ook de meerwaarde van het lokale netwerk dat we samen met onze maatschappelijke partners hebben opgebouwd. Het is daarbij de kunst om met elkaar niet alleen tot een goede integrale aanpak te komen, maar ook slagvaardigheid te organiseren om adequaat op veranderingen en kansen in te spelen.

Wel willen we met de samenleving tot een goede uitvoeringsagenda komen. Daarbij schetsen we welke speerpunten prioritair zijn en wie daar proceseigenaar van is. Om goed op de dynamiek in te spelen, wordt de uitvoeringsagenda in samenspraak met de betrokken partners periodiek geactualiseerd.

Meer focus op bestaande voorraad en bestaande woonomgeving

Bij deze woonvisie ligt er een belangrijke focus op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de directe woonomgeving. De bestaande woningen en woonomgeving bepalen immers voor het grootste deel van de bevolking of ze prettig wonen. In beperkte mate voegen we ook woningen toe aan de woningvoorraad en daarbij is er extra aandacht voor inbreiding op herontwikkellocaties. Plekken waar leegstand is of dreigt vragen om vernieuwing.

Vitale kernen, noaberschap als motor

Wonen en leefbaarheid hebben een sterke relatie. We streven naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om

zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving. Dat doen ze in samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners.

1.3 Een korte terugblik

De vorige woonvisie uit 2006 is natuurlijk in een andere tijd geschreven waar het “groeidenken” nog overheerste. Dat denken is inmiddels door de crisis van de afgelopen jaren en de demografische ontwikkelingen achterhaald. Toch is het goed om te zien dat verschillende uitgangspunten van die woonvisie nog actueel zijn. Zo staan bijvoorbeeld de volgende uitgangspunten in de visie uit 2006:

Beheerste groei

De gemeente Olst-Wijhe als aantrekkelijke woongemeente met een dorps karakter en groene omgeving. We richten ons op uitbreiding van de woningvoorraad en streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zetten we in op de verbetering van het voorzieningenaanbod.

Kwaliteit van wonen

De inwoners zijn zeer tevreden over het wonen in onze gemeente, dat willen we zo houden. Het uitgangspunt is blijvende kwaliteit van het woningaanbod met aandacht voor differentiatie. Ook streven we naar vernieuwing (waar nodig) en realiseren van een hoge kwaliteit van nieuwbouw.

Leefbare wijken en kernen

Ons uitgangspunt is een prettige leefomgeving, zowel in fysiek (openbare ruimte) als sociaal opzicht. Daarbij past een evenwichtig voorzieningenaanbod in de gemeente en een samenhangend aanbod op het gebied van welzijn en zorg. Verder bouwen we in elke kern op basis van de kernspecifieke behoeften.

Conclusie: nieuwe beleidsaccenten

Veel van de hiervoor aangehaalde zaken zijn nog steeds actueel. Wel is er nu meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad en wordt bij nieuwbouw het accent meer op inbreiding gelegd. Het zogeheten ‘groeidenken’ staat niet meer voorop, al verwachten we nog wel een stijging van het aantal huishoudens de komende jaren. Ook vragen de demografische ontwikkelingen (meer ouderen, minder jeugd) om een genuanceerde benadering van de woningmarkt en de benodigde woningvoorraad. Verder zien we nu meer aandacht voor duurzaam en levensloopbestendig bouwen. Het belang van een goede afstemming van wonen met welzijn en zorg wordt in toenemende mate door alle partijen ervaren. Een samenhangend aanbod is gewenst om een inclusieve samenleving te realiseren, waarin onze inwoners naar vermogen zelfstandig kunnen wonen en kunnen meedoen.

1.4 De nieuwe Woningwet

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Daaruit volgt kort gezegd dat gemeenten meer invloed krijgen op de corporaties en dat de corporaties terug gaan naar hun kerntaak: zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. De wet heeft ook gevolgen voor de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders. Vanaf 2016 dienen de corporaties jaarlijks vóór 1 juli een “bod” (bijdrage) te doen op het woonbeleid van de gemeente, waarna er overleg plaatsvindt tussen deze drie partijen om te komen tot prestatieafspraken over de sociale woningvoorraad. Het is daarom van belang dat de gemeente over actueel woonbeleid beschikt. In hoofdstuk 7 wordt verder ingegaan op de invoering van de nieuwe Woningwet.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de uitgevoerde woningmarktanalyse beknopt weergegeven. De uitgebreide documentatie is te vinden in het document “Blik op de woningmarkt Olst-Wijhe”. Dit document is als bijlage bij deze visie gevoegd. Hoofdstuk 3 bevat de visie en uitgangspunten voor het wonen in Olst-Wijhe. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de doelgroepen, de prioriteiten op de woningmarkt en op de woningbouwprogrammering. Paragraaf 4.2 bevat een weergave van de belangrijkste punten uit de op 27 januari gehouden themabijeenkomst. In paragraaf 4.6 worden de speerpunten voor dit thema benoemd.

Hoofdstuk 5 handelt over het thema wonen, zorg en welzijn. In paragraaf 5.3 zijn de bevindingen van de op 2 februari jl. gehouden themabijeenkomst meegenomen. De speerpunten voor dit thema zijn in paragraaf 5.4 benoemd. Hoofdstuk 6 gaat over leefbaarheid en duurzaam wonen. In paragraaf 6.4 zijn belangrijkste zaken uit de themabijeenkomst van 9 februari jl. benoemd. In de volgende paragraaf zijn de speerpunten opgenomen. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de nieuwe Woningwet en de uitgangspunten voor de nieuwe afspraken met woningcorporatie SallandWonen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het thema samenwerking. Daarbij wordt ook ingegaan op de woonafspraken die binnen de Regio West Overijssel zijn gemaakt.

Hoofdstuk 2 Analyse demografie en woningmarkt

2.1 Algemeen

Voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de Primos prognose 2015, die ook door de provincie Overijssel wordt gehanteerd. Verder zijn in dit hoofdstuk gegevens over de afgelopen jaren opgenomen, onder andere afkomstig uit de CBS statistieken. Tenslotte is gebruik gemaakt van het rapport Woningmarkt cijfers en van gegevens die SallandWonen beschikbaar heeft gesteld. De uitgebreidere gegevens zijn verzameld in het document “Blik op de woningmarkt Olst-Wijhe” (als bijlage opgenomen bij deze visie).

De samenstelling van de bevolking is duidelijk aan het veranderen: er komen meer kleine en senioren-huishoudens. De omvang van de lokale bevolking kent waarschijnlijk nog een geringe groei in de komende jaren. De woningmarkt toont een duidelijk herstel, maar de financiering van een woning is moeilijker dan voorheen. Dit betekent dat heel goed moet worden gekeken naar een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Voldoende differentiatie is nodig om de woningvoorraad ook kwalitatief in balans te houden.

2.2 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De afgelopen jaren (2010-2015) lieten een licht positieve tendens zien als het gaat om de bevolkingsontwikkeling. Zo is de bevolking in die periode met 1,7% gestegen. In dezelfde periode is het aantal huishoudens met 3,9% gestegen. Opvallend is dat de groei van het aantal inwoners zich vooral voordoet in de kernen Olst en Wijhe. De meeste kleine kernen laten in de afgelopen jaren een hele lichte daling zien van het aantal inwoners. De kern Herxen vormt daarop een uitzondering.

In absolute zin is sprake van een stijging van 17.540 inwoners op 1 januari 2010 naar 17.839 inwoners per 1 januari 2015. Het aantal huishoudens is in die periode gestegen van 6966 naar 7238 huishoudens. Er is met name sprake van een stijging van de één- en tweepersoonshuishoudens. Wat betreft de leeftijdsopbouw is met name sprake van een stijging van de groep 45-64 jaar en de groep 65-79 jaar. De daling bij de jeugd is vooral merkbaar in de groep 0-10 jaar. Hieronder is de leeftijdsverdeling per kern weergegeven. Uit deze tabel blijken er qua leeftijdsopbouw geen grote verschillen te bestaan tussen Olst, Wijhe en de andere kernen. De groep 45-64 jaar is qua grootte bijna 1/3 van de totale bevolking.

Tabel Relatieve leeftijdsverdeling gemeente Olst-Wijhe 2015 per kern

Kern	0-14	15-24	25-44	45-64	65+
Olst	18%	10%	22%	30%	20%
Wijhe	16%	12%	21%	30%	21%
Wesepe	17%	13%	20%	32%	18%
Boskamp	14%	9%	20%	35%	21%
Boerhaar	20%	14%	19%	36%	11%
Welsum	15%	10%	18%	42%	16%
Den Nul	18%	14%	19%	36%	13%
Eikelhof	14%	11%	15%	37%	23%
Elshof	16%	13%	16%	38%	18%
Marle	29%	7%	14%	21%	29%
Middel	19%	8%	19%	40%	13%
Herxen	17%	15%	24%	34%	10%
totaal Olst-Wijhe	17%	11%	21%	32%	19%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.)

De gemiddelde huishoudensgrootte is in Olst en Wijhe het laagst (2,3 personen per huishouden) en in Herxen en Marle het hoogst (2,9 personen per huishouden). Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden is in Welsum het hoogst en in de kernen Olst, Boskamp en Den Nul het laagst.

Verhuizingen vanuit onze gemeente vinden het meest binnen de gemeente plaats. Verder zijn er veel verhuisstromen met de gemeenten Raalte, Deventer en Zwolle. Ten opzichte van Raalte hebben we een

licht vertrekoverschot (meer vertrek, dan vestiging). Voor Deventer en Zwolle ligt dat net andersom (licht vestigingsoverschot).

2.3 Bevolkings- en huishoudensprognose

De Primos prognose 2015 laat tot 2025 een lichte groei zien. Op termijn wordt een stabilisatie verwacht van rond de 18.000 inwoners. De groei van het aantal inwoners wordt in Olst en Wijhe verwacht, in de kleine kernen wordt een daling van het aantal inwoners geprognoseerd. Als gekeken wordt naar de bevolkingsprognose in relatie tot de verschillende leeftijdsgroepen, dan valt op dat de stijgende lijn zich vooral bij de oudste groepen doorzet (75-84 jaar en ouder dan 85 jaar). Vanaf 2020 blijft de jongste leeftijdsgroep volgens de prognoses redelijk stabiel.

In de periode 2016-2026 wordt een stijging verwacht van het aantal huishoudens (+ 531). Deze groei doet zich, parallel aan de groei van het aantal inwoners, met name in Olst en Wijhe voor. Het aantal huishoudens blijft volgens de prognose in de kleine kernen stabiel.

Tabel Huishoudensprognose 2015-2040 gemeente Olst-Wijhe per kern, absoluut

Kern	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Olst	2.264	2.388	2.496	2.628	2.643	2.616
Wijhe	2.534	2.672	2.813	2.921	2.966	2.971
Wesepe	453	467	477	477	469	457
Boskamp	474	476	479	475	476	470
Boerhaar	262	267	271	281	277	270
Welsum	229	228	228	227	221	218
Den Nul	328	326	328	326	328	329
Eikelhof	133	131	131	133	132	132
Elshof	283	282	280	280	277	279
Marle	22	23	24	24	24	24
Middel	124	123	125	124	124	124
Herxen	155	156	156	158	157	159
totaal Olst-Wijhe	7.261	7.539	7.808	8.054	8.094	8.049

Bron: Primos-prognose 2015 ABF Research B.V. Delft

2.4 De woningvoorraad

In onze gemeente is sprake van een woningvoorraad van ongeveer 7300 woningen; de verhouding tussen koop- en huurwoningen bedraagt 70% om 30 %. De meeste huurwoningen zijn aanwezig in de kernen Olst, Wijhe en Boskamp. De gemiddelde WOZ waarde ligt tussen € 195.000 (Olst) en € 356.000,- (Eikelhof).

Tabel Gemiddelde WOZ-waarde woningen 2014

Kern	gemiddelde WOZ-waarde
Olst	€ 195.000
Wijhe	€ 206.000
Wesepe	€ 278.000
Boskamp	€ 213.000
Boerhaar	€ 322.000
Welsum	€ 310.000
Den Nul	€ 262.000
Eikelhof	€ 356.000
Elshof	€ 340.000
Marle	geen waarde beschikbaar
Middel	€ 342.000
Herxen	€ 320.000
totaal Olst-Wijhe	€ 227.000

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.)

Het aantal transacties neemt bij de koopwoningen geleidelijk weer toe nu de crisis achter ons ligt. De meeste transacties in de afgelopen jaren vonden plaats in de prijsklasse € 100.000 tot € 200.000. Ten tijde

van de crisis, met name in de periode 2010 tot 2015, was sprake van een forse daling van de gemiddelde verkoopwaarde. Dit effect was het sterkst bij de vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap.

Het aantal actief woningzoekenden in de huursfeer bedroeg in 2015 bij SallandWonen 152 voor onze gemeente; dat is lager dan in 2014. De zoektijd liep op van 10 maanden in 2014 naar 12 maanden in 2015. Toch was er per saldo sprake van een grotere slagingskans, omdat het aantal actief woningzoekenden is gedaald.

Opvallend is dat er weinig gereageerd is op de categorie vrijkomende seniorenwoningen, terwijl de groep senioren groeiende is. Mogelijk voldoen de betreffende seniorenwoningen niet geheel aan de actuele vraag. Daarnaast blijven steeds meer mensen langer in hetzelfde huis wonen. Ook wordt er beperkt gereageerd op de woningen in de categorie middeldure huur. Opvallend is dat 60 % van de nieuwe huurders alleenstaand is. Daarnaast is er extra druk op de huurwoningmarkt door de verhoogde stroom van statushouders (vluchtelingen die een vergunning tot verblijf hebben ontvangen).

2.5 Actuele ontwikkelingen

De woningmarkt toont een geleidelijk herstel. Zowel het aantal transacties als de prijzen van woningen zitten in de lift. Dat de prijzen na jaren van daling nu weer in een opgaande lijn zitten, komt onder andere omdat het consumentenvertrouwen is toegenomen en de rente nog steeds historisch laag is. Wel hebben de verlaging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), de beperking van de hypotheekrenteaftrek en de steeds strengere leennormen (Loan-To-Value) een negatieve invloed op de woningmarkt.

De groep Starters

Twintigers zijn verreweg de meest mobiele groep; zij verhuizen vooral vanwege de start van een studie aan een hogeschool of universiteit, samenwonen, of baanveranderingen. Deze jongvolwassenen verhuizen vooral naar de grote steden. Met de introductie van het leenstelsel zullen studenten vaker bij hun ouders blijven wonen en kiezen voor een hogeschool of universiteit op forensafstand. Met het hogere opleidingsniveau hebben komende generaties naar verwachting een hogere verdiencapaciteit dan voorgaande generaties. Dat kan van invloed zijn op de woonkeuzes. Zo zal een deel van de werkende jongeren niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in verband met het inkomen. Jongeren die in onze gemeente willen blijven wonen, hebben niet altijd een passend aanbod. Het gezamenlijk huren van een woning is voor veel jongeren een goede tijdelijke optie, maar veel verhuurders kunnen een woning niet aan meer dan een huishouden verhuren. Voor een startende jongere (nog studierend of net actief op de arbeidsmarkt) zijn de huurprijzen vaak aan de hoge kant. Voor onze gemeente is relevant dat een deel van de groep die naar elders vertrekt later wil terugkeren. Dit biedt kansen, waarbij dan wel een passend aanbod voorhanden moet zijn. Om starters te stimuleren op de koopmarkt wordt de starterslening ingezet. In paragraaf 4.5 komen we daarop terug.

De groep senioren

Met het stijgen van de leeftijd worden mensen steeds honkvaster. In de leeftijdscategorie van vijftig tot tachtig jaar bereikt het aantal verhuizingen het dieptepunt. Toekomstige gepensioneerden zijn weliswaar steeds mobieler, maar die mobiliteit zal vooral opgaan voor alledaagse verplaatsingen en vrijetijdsverplaatsingen en niet zozeer voor 'verhuismobiliteit'. Wanneer senioren verhuizen dan verruilen zij hun eengezinswoning voor een appartement of flat, die geschikt is om oud in te worden (een specifieke ouderenwoning of 'nultreden-woning'). Slechts een kleine groep senioren met een zeer zware zorgindicatie komt nog in aanmerking voor een verpleeghuis. Sommige senioren kiezen ervoor om dicht bij familie te gaan wonen die mantelzorg verleent. Ook is er een groep die naar een zelfstandig appartement in een voormalig verzorgingshuis wil. Dergelijke wensen leven zeker ook bij de groeiende groep alleenstaande senioren.

Omdat de overheid het verzorgingshuis 'oude stijl' niet langer vergoedt, zijn woningcorporaties volop bezig met het ontwikkelen van nieuwe combinaties van wonen en zorgdiensten, variërend van aanleunwoningen of kangoerewoningen tot moderne hofjes voor senioren. De toename van de groep senioren leidt de komende decennia, ondanks de beperkte verhuismobiliteit, tot een grote toename van de vraag naar woonzorgvastgoed.

Vluchtelingen en statushouders.

De grote toestroom van vluchtelingen betekent dat meer mensen een vergunning tot verblijf ontvangen. Deze zogeheten statushouders hebben recht op een reguliere woning. De instroom van statushouders is landelijk en dus ook in onze gemeente gegroeid. In 2015 hadden we een taakstelling voor 31 personen. In het eerst halfjaar van 2016 bedraagt de taakstelling 21 personen en de verwachting is dat de taakstelling voor het tweede halfjaar hoger komt te liggen. Deze verhoogde taakstelling geeft ook extra druk op de reguliere woningmarkt. Op dit moment wordt gewerkt aan een plan om de extra druk op de huurwoningmarkt op te vangen. Daarvoor is door Stec op basis van cijfers, marktverkenningen en een aantal gesprekken met medewerkers van SallandWonen en de gemeente een rapportage opgesteld. De centrale vraag daarbij is wat nodig is om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben voor jongeren, statushouders en alleenstaanden.

Belangrijke bevindingen zijn:

- Op basis van de laatste ontwikkelingen wordt voorlopig uitgegaan van toevoeging van 20 tot 25 huishoudens in onze gemeente in 2016 en ongeveer hetzelfde aantal in 2017;
- Gezien de huidige beperkte druk op de huurwoningmarkt kan een groot deel van de vraag binnen de bestaande huurwoningvoorraad worden opgelost.
- Er kwalitatief vooral vraag is naar geschikte goedkope huurwoningen met twee slaapkamers;
- Het monitoren van de ontwikkeling van de instroom en de vraag naar huurwoningen van belang is. Ook de veranderingen in het aanbod zijn belangrijk. Op deze wijze kan snel worden gereageerd als er afwijkingen gaan ontstaan ten opzichte van de prognoses.

Omdat de druk op de huidige huurwoningmarkt beperkt is, zijn SallandWonen en gemeente nog in overleg om tot definitieve afspraken te komen over de wijze waarop de taakstelling van de statushouders wordt opgevangen. Het Stec rapport 'strategische verkenning strategische oplossingsrichtingen statushouders Olst-Wijhe' is als bijlage bij deze Woonvisie gevoegd.'

Overige bijzondere doelgroepen

Door de extramuralisatie komt naar voren gekomen dat er extra behoefte is aan beschermd of begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke, fysieke of psychische beperking. Gemeenten zijn vanaf 2015 verantwoordelijk voor het aanbod beschermd wonen en voor de 'extramurale begeleiding'. Bij de begeleiding gaat het zowel om individuele begeleiding (zoals hulp bij het plannen van activiteiten of de uitvoering van dagelijkse levensverrichtingen) als om dagbestedingsactiviteiten die groepsgewijs plaatsvinden. Beschermd wonen is voor gemeenten relatief duur omdat cliënten geen huurtoeslag ontvangen. Het omzetten van plaatsen voor beschermd wonen naar zelfstandige woningen met zorg is daarom uit financieel oogpunt aantrekkelijk. Als wordt gekozen voor 'scheiden van wonen en zorg' bij beschermd wonen, is het van groot belang dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de (woon-)begeleiding van zelfstandig wonende mensen met een psychiatrisch probleem of met een verstandelijke of fysieke beperking.

Hoofdstuk 3 Visie

3.1 Visie en uitgangspunten

Onze gemeente heeft een heldere visie op het wonen in Olst-Wijhe.

Die visie luidt: *Wij willen een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen.*

Dit vertaalt zich in de volgende uitgangspunten:

- We streven naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
- Wij streven naar een passend aanbod van voorzieningen in de verschillende kernen. Een passend aanbod betekent dat rekening wordt gehouden met verschillen in schaalgrootte en dat bestaande voorzieningen zoveel mogelijk in stand worden gehouden; Een aantal voorzieningen zoals winkels, zorg en welzijn is vooral in de kernen Olst en Wijhe geconcentreerd.
- Wij kennen een rijke differentiatie aan woonmilieus en sluiten aan bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.
- Alle doelgroepen worden zo goed mogelijk bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen, zorgbehoevenden en jongeren met een kleine beurs die willen starten op de woningmarkt.
- Een aantrekkelijk woonklimaat betekent dat we ons sterk maken voor leefbare wijken en kernen met veel groen en met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Ook opteren we voor behoud van goede vervoersverbindingen naar Deventer, Zwolle en Raalte.
- Wij willen inzetten op een duurzame woonomgeving. Onze ambitie is om in de toekomst energie-neutrale kernen te ontwikkelen. Daarbij richten wij ons op energie neutrale nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en op samenwerking op wijk- en kernniveau om collectief in te zetten op een duurzaam veilige en leefbare woonomgeving.

Het profiel als woongemeente.

De kracht van ons profiel als woongemeente zit met name in de bijzondere ligging aan de IJssel tussen de Hanzesteden Deventer en Zwolle. Daarbij beschikken we over een prima voorzieningenniveau – afgezet tegen de schaal van onze gemeente en kernen - en kennen we uitstekende verbindingen met de beide genoemde Hanzesteden. Ook is het prettige leef- en woonklimaat met gevarieerde woonmilieus, actief noaberschap en een bloeiend verenigingsleven een duidelijke plus. Dit sterke profiel kunnen we nog sterker voor onze promotie inzetten.

3.2 Regionale woonvisie

De gemeenten in West-Overijssel hebben eind 2014 een regionale woonvisie vastgesteld. Vervolgens zijn in januari 2016 regionale woonafspraken gemaakt. De regionale woonvisie en woonafspraken vormen een kader voor deze woonvisie. In de regionale woonvisie is er aandacht voor verschillende thema's. Ondermeer wordt ingezoomd op de huisvesting van urgente doelgroepen, senioren en lage inkomensgroepen. De toenemende vergrijzing betekent een extra opgave voor langer zelfstandig blijven wonen en de vernieuwing van zorgvastgoed. Regionaal wordt bekeken hoe meer flexibel op de veranderende vraag kan worden ingespeeld. Dat vraagt ook om vernieuwende woon-zorgconcepten. Gezamenlijk wordt ingezet op het delen van kennis en het uitwisselen van best practices.

De verbetering van de bestaande voorraad is ook een speerpunt. Nu het accent minder op nieuwbouw wordt gelegd, is het levensloop geschikt maken van de bestaande woningvoorraad belangrijk geworden. Daarnaast kan er op gebied van duurzaamheid van de particuliere woningvoorraad nog een stevige slag worden gemaakt. Als het gaat om de woningbouwprogrammering wordt de focus vooral op inbreiding gelegd. Uitbreiding is slechts bij uitzondering nog mogelijk als er onvoldoende inbreidingsmogelijkheden zijn en de lokale behoefte is aangetoond. Verder dienen de woningbouwplannen regionaal goed te worden afgestemd en is het de bedoeling om minder nieuwbouw te programmeren (niet meer programmeren dan op basis van de Primosprognose aan huishoudensontwikkeling voorzien wordt).

3.3 Veranderende samenleving en rol van de gemeente

De veranderende samenleving vraagt om nieuwe accenten. Belangrijkste trends zijn:

- demografische ontwikkelingen, met name vergrijzing en ontgroening;
- ICT ontwikkelingen en nieuwe technologische toepassingen;
- Transitie in de zorg, extramuralisatie en scheiden van wonen en zorg;
- Transitie in de verhouding overheid - samenleving, meer initiatieven vanuit de samenleving;

Olst-Wijhe heeft een sterke samenleving met een hoge mate van betrokkenheid. Als gemeente richten we ons op de kracht van de samenleving. Deze veranderingen vragen een andere benadering op het gebied van het wonen. De gemeente is niet langer de regisseur, maar vooral faciliterend. Bij veel ontwikkelingen en acties zijn bewoners (collectieven) en particuliere ontwikkelaars als eerste aan zet. Zij krijgen de ruimte om hun initiatieven te realiseren, bijvoorbeeld met een goed plan om een leegstand karakteristiek pand in hun kern of wijk een nieuwe invulling te geven of door gezamenlijk te investeren in duurzaamheidsmaatregelen aan hun woningen. Initiatieven die bijdragen aan de gewenste woonkwaliteit van onze gemeente kunnen rekenen op onze steun. Die steun kan bestaan uit het op weg helpen, het wegnemen van juridische of administratieve belemmeringen, het bieden van informatie of partijen (bewoners en professionals) bij elkaar brengen. Deze situatie vereist dat we elkaar steeds op deze ambitie blijven aanspreken.

De faciliterende rol vormt een rode draad voor de uitvoering van deze woonvisie. Er blijven onderwerpen waar de gemeente het eerst aan zet is. Dan gaat het om publieke verantwoordelijkheid rondom de openbare ruimte, veiligheid, een goede ruimtelijke ordening, huisvesting en maatschappelijke functies, en taken vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Hoofdstuk 4 Woningmarkt en doelgroepen

4.1 Kwantitatieve en kwalitatieve vraag

In hoofdstuk 2 is een analyse weergegeven van de woningmarkt en doelgroepen. Op basis van de Primos prognose 2015 is er nog ruimte om ongeveer 50 woningen per jaar toe te voegen binnen onze gemeente in de periode 2016-2026. Daarbij is het belangrijk om kwalitatief de goede keuzes te maken en voldoende differentiatie aan te brengen in het woningaanbod.

Belangrijke constatering uit de analyse zijn:

- De demografische ontwikkelingen laten een groei zien van de één- en tweepersoonshuishoudens.
- De trend van vergrijzing en ontgroening zet de komende jaren door.
- De groei van het aantal inwoners is geconcentreerd in de kernen Olst en Wijhe.
- Onder invloed van de aantrekkende economie neemt de vraag naar koopwoningen toe.
- In de koopsfeer is met name vraag naar grondgebonden woningen.
- Door de verhoogde instroom van statushouders ontstaat er extra druk op de huurwoningenmarkt.
- Door de scheiding van wonen en zorg en de extramuralisatie ontstaat er een extra vraag naar zelfstandig wonen met zorg op maat.
- Er is een beperkte vraag naar woningen in de middeldure huur (tussen € 710 en € 850).

4.2 Inbreng vanuit de samenleving

Op 27 januari jl. is er een thema avond gehouden over de woningmarkt en doelgroepen. Veel zaken die daar genoemd zijn, komen overeen met het de punten die uit de analyse naar voren zijn gekomen. Hieronder wordt op de belangrijkste items ingegaan.

Variatie aan woonvormen en woonmilieus

Er wordt aandacht gevraagd voor een grotere differentiatie van woonvormen. Kernbegrippen daarbij zijn: flexibiliteit, maatwerk, aanpasbaar bouwen, duurzaam bouwen, levensloopbestendige woonvormen, betaalbaar, kleiner wonen. Zo kan door kleiner te bouwen ook een betaalbaar product worden gerealiseerd. In dat opzicht is verwezen naar de Tiny houses. Kleinere woonvormen met makkelijke aanbouwmogelijkheden passen bij de behoefte aan meer flexibiliteit. Gepleit wordt voor woonmilieus met een mix van jong, oud, sterk, zwak, behulpzaam en hulpbehoevend. Bij nieuwe inbreidingslocaties is het goed om met deze wens rekening te houden. Leegstand is een kans om te werken aan nieuwe woonvormen en woonmilieus.

Kleine kernen

Aandacht is ook gevraagd voor de kleine kernen. Belangrijke punten om in de kleine kernen te blijven wonen zijn met name de aanwezigheid van goede ontmoetingsplekken, mobiliteit en goed internet (glasvezel). Ook is het gewenst om waar mogelijk starters voor de verschillende kernen te behouden. Dit punt kwam ook recent naar voren tijdens een op 18 februari jl. gehouden avond over wonen op de Boskamp, welke door lokale vertegenwoordigers was georganiseerd als uitvloeisel van het Dorpsontwikkelingsplan.

Doelgroepen

Voor iedere doelgroep dienen er voldoende passende woningen voorhanden te zijn. Wat de doelgroepen betreft moet ingespeeld worden op de groeiende groep senioren. Veel senioren kiezen nu voor langer thuis wonen. Op termijn zal de groep die aangepast wil wonen wel groeien. Voor jongeren dient er een adequaat aanbod te zijn, waarbij betaalbaarheid een belangrijke factor is. Nieuwbouw is vaak nog in trek, maar ook voor goed opgeknapt bestaande woningen is animo. Op plekken waar nieuwbouw moeilijk van de grond komt, is maatwerk en slagvaardigheid nodig. Ook de marktpartijen dienen daarbij flexibel te acteren.

Markt voor huurwoningen

In de huurmarkt is er aandacht nodig voor doorstroming naar duurdere huurwoningen of naar een betaalbare koopwoning. Zodoende blijven er voldoende betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep beschikbaar. Door de veranderde Woningwet komen de hogere inkomens niet meer aan bod in de sociale huursector. Daar dient op ingespeeld te worden. Verder vraagt de groeiende groep statushouders om een passend antwoord in de huurmarkt.

Flexibel inspelen op de woningmarkt

Om flexibel op de woningmarkt in te kunnen spelen, zijn flexibelere bestemmingsplannen nodig. Zo kan het werken/bedrijf aan huis gestimuleerd worden door ruimere regels en door goede ICT voorzieningen. Voor de leefbaarheid van het buitengebied en de kleine kernen zijn dit belangrijke aspecten. Daarnaast dient groepswoon in bestaande bebouwing, zoals kantoren en agrarische bebouwing, mogelijk te worden gemaakt. In dat opzicht is leegstand ook een kans op vernieuwende woonconcepten. Wat dat laatste aangaat heeft onze gemeente met het project Aardehuizen en het plan Vriendenerf een positief imago opgebouwd. Dit imago kan ook marketingtechnisch worden ingezet.

Samenwerking en communicatie

Belangrijk is een goede communicatie tussen partijen die samenwerken. Gelijk optrekken in een bouw- of ontwikkelproces is essentieel. Daarbij hoort ook het helder uitspreken van verwachtingen. De partijen die betrokken zijn, kunnen per situatie verschillen, maar vaak zijn bank – makelaar – aannemer en gemeente betrokken. Er is behoefte aan actieve communicatie over tijd, geld en mogelijkheden om plannen te realiseren. De gemeente kan hierin een centrale rol vervullen.

4.3 Woningbouwprogrammering en zuinig ruimtegebruik

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als eis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis houdt kortweg in dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan moet worden gemotiveerd aan de hand van de drie treden van de Ladder, te weten:

- beschreven wordt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- beschreven wordt in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien;
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De afgelopen jaren is er strengere jurisprudentie over de toepassing van de Ladder tot stand gekomen. Dit is mede aanleiding geweest om over de woningbouwprogrammering en de Laddertoets met de provincie Overijssel en de gemeenten in West-Overijssel regionaal duidelijke afspraken te maken. Geconstateerd is dat de woningmarkten overwegend lokaal georiënteerd zijn. Binnen West-Overijssel zijn een aantal subregio's geformuleerd. Daarbij is afgesproken dat de afstemming over woningbouwplannen met name binnen de subregio plaatsvindt. Onze gemeente is samen met Deventer en Raalte ingedeeld in de subregio Salland. Gemeenten prioriteren op lokaal niveau plannen om tot een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te komen. Dit betekent onder andere dat de plancapaciteit maximaal 100% ten opzichte van de te hanteren huishoudensprognose mag bedragen. Wel wordt soepel omgegaan met specifieke opgaven. Zo is afgesproken dat de overgang van intramuraal naar extramuraal binnen de bestaande voorraad wordt beschouwd als een ontwikkeling voor een bijzondere doelgroep, die niet meegerekend wordt met het woningbouwprogramma.

Onze gemeente voldoet op dit moment ruimschoots aan de gestelde norm van maximaal 100% plancapaciteit. Momenteel zitten we op een plancapaciteit van 72% bij een netto woningvraag van 494 woningen in de periode van 2016-2026. Dit aantal is gebaseerd op de Primos prognose van 2013. Deze prognose is als basis gebruikt bij de totstandkoming van de afspraken. Ook de subregio Salland zit

ruimschoots binnen de 100% norm, zodat naar verwachting de afstemming binnen deze sub regio weinig problemen zal geven.

4.4 Inbreiding of uitbreiding en kwalitatieve uitgangspunten

Als gemeente opteren we bij nieuwe ontwikkelingen voor inbreiding als daar concrete mogelijkheden voor zijn. Daarbij willen we meer ruimte bieden voor gevarieerde woonmilieus en innovatieve woonconcepten. Dat vraagt om flexibelere kaders in onze bestemmingsplannen, zonder dat we daarbij het sturen op ruimtelijke kwaliteit loslaten.

Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zullen in de komende decennia in principe niet meer aan de orde zijn. Daar waar mogelijk wordt voor inbreiding in plaats van uitbreiding gekozen. Het realiseren van de bestaande uitleglocaties in Olst, Wijhe en enkele kleine kernen blijft wel een prioriteit. Half afgebouwde wijken bieden immers geen fraaie aanblik en zijn ook niet aantrekkelijk voor de mensen die er wel wonen. Als inbreidingslocaties kiezen we primair voor plekken die vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit om herontwikkeling vragen, bijvoorbeeld vanwege leegstaand vastgoed.

De afgelopen jaren heeft onze gemeente alleen medewerking verleend aan private woningbouwinitiatieven als er sprake was van een ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke meerwaarde. Dit uitgangspunt was vastgelegd bij de vaststelling van het Uitvoeringsplan woningmarkt in 2011. Aan verzoeken om op private percelen de bouw van een extra woning mogelijk te maken werd en wordt bijvoorbeeld geen medewerking verleend, tenzij sprake is van een stedenbouwkundige of volkshuisvestelijke verbetering. In de praktijk is er behoefte om deze criteria concreter uit te werken, zodat beter beargumenteerd kan worden of wel of geen medewerking wordt verleend aan een verzoek. Ook kunnen we daarbij de relatie in beeld brengen met de herverkaveling van percelen bij gemeentelijke grondexploitaties.

Uitgangspunt dient in ieder geval te zijn, dat woningbouwinitiatieven alleen planologisch worden gefaciliteerd als sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' wordt in de jurisprudentie regelmatig aangehaald. In essentie gaat het erom dat een woningbouwontwikkeling planologisch aanvaardbaar dient te zijn en dat dus getoetst wordt aan planologische motieven. Voor het maken van een goede afweging is daarbij een bredere doorkijk naar de toekomst nodig, waarbij ook zaken van belang zijn als:

- Een plan moet bijdragen aan de goede balans in de kwalitatieve plancapaciteit; daarbij kijken we naar de vraag van nu, maar ook naar de verwachte vraag in de toekomst.
- De kwalitatieve invulling past bij de behoefte op de betreffende locatie en de stedenbouwkundige kwaliteit.
- Het plan moet een goede aanvulling zijn op de programmering van de bestaande (harde) woningbouwplannen.

De hiervoor genoemde aspecten rond woningbouwprogrammering en stedenbouwkundige aspecten vragen om een verdere uitwerking. De huidige woningmarkt vraagt ook om een meer flexibele vorm van programmeren. Daarbij is het goed om jaarlijks de programmering bij te stellen. In een notitie zullen we daar in de 2e helft van dit jaar op terugkomen. Daarbij willen we ook de criteria voor de toetsing van woningbouwinitiatieven aanscherpen.

Ook voor de kleine kernen geldt dat locaties die de ruimtelijke kwaliteit van de kern versterken de voorkeur genieten. Het gaat dan met name om kleinschalige initiatieven, passend bij de schaal van de kleine kernen. Voor Welsum en Wesepe is nog capaciteit op de uitbreidingslocatie aanwezig, zodat het logisch is dat die capaciteit voorrang krijgt bij het woningbouwprogramma. De kern Den Nul kent een inbreidingslocatie aan de zuidkant van het dorp (Baltus terrein).

4.5 Stimulering woningmarkt en doorstroming

Op veel plekken zijn er landelijk de afgelopen jaren instrumenten ingezet om een impuls te geven aan de woningmarkt. Vaak bleken de effecten van dergelijke maatregelen beperkt. Zo hebben verschillende gemeenten tijdelijk korting op de grondprijzen gegeven, maar had dat nauwelijks effect op de kavelverkoop. Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) worden er enkele producten aangeboden waarvan de Starterslening de bekendste is. Momenteel is er geen regeling die een doorstromerslening mogelijk maakt. Wel is de Provincie nog aan het onderzoeken op welke wijze zij bij kunnen dragen aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming is vooral gewenst om meer betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen, onder andere voor jongeren die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. In de praktijk blijkt het scheefwonen echter moeilijk aan te pakken.

Verder kan doorstroming gewenst zijn als een woning door omstandigheden niet meer passend is voor de bewoners. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als een woning niet levensloopbestendig is en bewoners daar wel behoefte aan hebben door veranderende omstandigheden, maar de kosten van de aanpassingen naar verhouding erg hoog uitvallen.

De inzet van de Starterslening is op veel plekken succesvol gebleken. Het is vaak net de extra zet om starters aan de eerste koopwoning te helpen. Bovendien is een bijkomend voordeel dat de koop c.q. verkoop van die koopwoning de doorstroming bevordert. Ook in 2015 is er in onze gemeente nog ruim van deze regeling gebruik gemaakt. Ondanks dat Rijk en de Provincie niet meer financieel participeren, is tot nu toe de Starterslening in onze gemeente voortgezet. Gezien de positieve effecten pleiten wij er voor dit jaar de regeling nog te continueren. Het fonds bevat nog voldoende middelen om de Starterslening door te zetten. Daarbij willen we de Starterslening primair inzetten voor de bestaande bouw.

De Starterslening gaat per 1 januari 2017 behoorlijk veranderen als gevolg van wettelijke wijzigingen. De starterslening is nu nog fiscaal aftrekbaar en de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij. Door de 'Wet maatregelen woningmarkt' gaat dit vanaf 1 januari 2017 veranderen. Als gevolg van de nieuwe hypotheekregels moet er dan direct worden afgelost. Startersleningen die vanaf 1 januari 2017 worden aangegaan zijn dan niet meer de eerste 3 jaar aflossingsvrij. Mede in relatie tot de herstelde woningmarkt is de nieuwe wetgeving per 1 januari 2017 een goed moment om te stoppen met de Starterslening.

Doorstroming senioren.

Voor veel senioren is het moeilijk om een stap te nemen naar een andere woning. In sommige gevallen voldoet de bestaande woning echter niet meer aan de wensen en behoeften van de bewoners. Het verder aanpassen van de woning is dan niet altijd de meest logische keus. De vraag is hoe we deze mensen kunnen stimuleren om een stap naar een andere woning te zetten. In samenspraak met SallandWonen zullen we bij de uitvoeringsagenda kijken of hier instrumenten voor kunnen worden ingezet.

4.6 Speerpunten woningmarkt en doelgroepen

Op basis van de vorige paragrafen formuleren we de volgende speerpunten:

- Meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt; Dit vraagt om variatie in aanbod. Daarbij ook betrekken dat er woonmilieus kunnen worden ontwikkeld met een mix van verschillende doelgroepen; zie leegstand als een kans voor nieuwe woonmilieus.
- Extra aandacht voor levensloopbestendige woningen en voor kleinere, flexibele woonvormen;
- Stimuleren en ondersteunen van kleinschalige wooninitiatieven in de kleine kernen; daarbij ook betrekken welke concrete vraag er is vanuit de groep jongeren. Woningen met de mogelijkheid van zorg op maat, bij voorkeur in de omgeving van de voorzieningen;
- Ontwikkelen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor starters en statushouders;
- Er is een beperkte vraag naar woningen in de middeldure huur (tussen € 710 en € 850); de vraag vanuit deze groep dient scherper in beeld te worden gebracht, ook wat betreft specifieke woonwensen;
- Bevorderen doorstroming om betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen. Om de doorstroming van huur naar koop te bevorderen is extra aandacht voor betaalbare koop gewenst.

Het gebruik van de Starterslening is op dit moment het meest geschikte instrument om starters te ondersteunen bij de koop van een woning en om doorstroming te bereiken;

- Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen om verschillende woonvormen mogelijk te maken.

Hoofdstuk 5 Wonen, welzijn en zorg

5.1 Inleiding

De relatie van wonen met welzijn en zorg raakt de kern van onze gemeentelijke missie. De gemeente Olst-Wijhe streeft naar een samenleving waaraan iedere inwoner naar vermogen meedoet en waarbij mensen naar elkaar omkijken.

Om zo lang mogelijk gezond en zelfredzaam te blijven is het belangrijk een woon- en leefomgeving te hebben waar bewoners zich goed voelen en vertrouwen hebben in hun dorp of buurt. Dit gaat niet alleen over de fysieke inrichting van de woning en woonomgeving, maar ook over een goed functionerend leefklimaat met een sterke sociale samenhang. Dat wil zeggen dat bewoners onderling contact hebben, elkaar ondersteunen als het nodig is en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Het gaat er ook om dat mensen elkaar op zaken kunnen aanspreken als dat nodig is. De gemeente kan dit wel stimuleren en faciliteren, maar nooit alleen realiseren. Essentieel daarin is de actieve rol van de inwoners zelf, de zogenaamde 'civil society'.

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De meeste mensen willen het. Onze gemeente staat een inclusieve samenleving voor, oftewel een samenleving waar iedereen tot zijn recht kan komen. Ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en GGZ-cliënten (beschermd wonen, begeleid zelfstandig wonen) hebben behoefte aan specifieke woonoplossingen, vormen van begeleiding en zorg. Het is een basisvoorwaarde voor deze kwetsbare groepen inwoners om waar mogelijk thuis te kunnen (gaan of blijven) wonen en zoveel mogelijk regie te houden op het eigen leven. Verschillende landelijke ontwikkelingen versterken het zelfstandig wonen door deze groepen inwoners.

Scheiden wonen en zorg

De rijksoverheid heeft een scheiding aangebracht in de bekostiging van wonen en zorg voor nieuwe cliënten met een lagere zorgzwaarte. Wonen en zorg worden apart gefinancierd. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. Verzorgingstehuizen 'oude stijl' dreigen op termijn te verdwijnen. Nieuwe instroom blijft beperkt, omdat ouderen alleen nog in een tehuis terecht kunnen als ze veel zorg nodig hebben.

Extramuralisering

is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Extramuralisering speelt niet alleen in de ouderenzorg, zoals hierboven genoemd. Ook extramuralisering van de zorg voor mensen met een psychische aandoening of verstandelijke beperking, die nu nog in een beschermende woonvorm verblijven, is actueel.

Beschermd wonen

heeft betrekking op mensen met een (psychiatrische) beperking die 24 uur per dag begeleiding nodig hebben. Beschermd wonen wordt vanaf 2017 naar verwachting vanuit de centrumgemeenten naar de lokale gemeenten overgedragen (Deventer is nu de centrumgemeente voor Olst-Wijhe). Ook bij beschermd wonen is de landelijke toekomstvisie om een groter deel van de doelgroep in de komende jaren extramuraal te gaan laten begeleiden.

Zelfstandig wonen door kwetsbare inwoners kan de kwaliteit van hun leven verbeteren en het sociale functioneren en de maatschappelijke integratie bevorderen. De ambulante begeleiding en zorg kan beter aansluiten bij de behoeften van mensen. De ontwikkelingen vereisen wel dat voldoende begeleiding, zorg en voorzieningen in de buurt beschikbaar zijn, evenals voorzien in een groeiende behoefte aan geschikte woningen. Het vraagstuk vraagt om een integrale aanpak. Een gezamenlijke strategie van gemeente met

onder meer SallandWonen en welzijns- en zorgorganisaties is nodig om goed in te kunnen spelen op het veranderende speelveld van wonen en zorg.

5.3 Samenvatting evaluatie Masterplan WZW

Op 2 februari 2016 vond in het gemeentehuis een thema avond plaats over wonen, welzijn en zorg. Deze avond had een tweeledig doel:

- het actief betrekken van de samenleving bij de nieuwe woonvisie
- het evalueren van het uitvoeringsprogramma Masterplan wonen, welzijn en zorg: wat is er de laatste jaren al gerealiseerd en welke uitdagingen liggen er nog voor ons en vormen input voor het nieuw op te stellen Wmo Beleidsplan 2017-2020.

De ca. 50 aanwezigen leverden een actieve bijdrage in één van de vier themagroepen. Aan de hand van de opbrengsten heeft het Platform WZW op 19 februari deze op onderdelen nog verder verdiept.

5.3.1 Ontmoeten en noaberhulp

Opvallende eensgezindheid was er tijdens de thema avond over het belang van de sociale component van dit thema: elkaar ontmoeten en noaberhulp. *Maak de stenen niet leidend*. In het algemeen is er in onze gemeente gelukkig nog sprake van omzien naar elkaar en van een ruim aanbod aan ontmoetingsplekken. Het is belangrijk om dit zo te houden en te versterken. Aanwezigen stelden zich de vraag hoe mensen verder op weg te helpen in de lokale samenleving. Deels gaat het om praktische informatie, maar essentieel is vooral een cultuurverandering: zowel (hulp)vraag- als aanbodverlegenheid moeten we overwinnen. Verdere openheid en acceptatie in plaats van valse schaamte is daarbij nodig. Outreachend werken door de professionals ook. *Meer de straat op!*

Geadviseerd wordt om gemêleerd wonen als uitgangspunt te nemen en niet doelgroep specifiek te denken en te bouwen, hoewel uit efficiency oogpunt enige bundeling van zorg begrijpelijk is. Voor sociale cohesie is het zowel belangrijk dat er vitale inwoners zijn als dat er een diversiteit is (qua leeftijd, huur/koop etc.) van mensen die wat voor elkaar kunnen betekenen.

In onze gemeente zijn gelukkig veel fysieke ontmoetingsplekken aanwezig. Aandacht is nodig voor optimale benutting ervan en voor onderlinge afstemming om ongewenste concurrentie tegen te gaan. Extra zorg is er voor kwetsbare inwoners in de kleinste kernen en het buitengebied. Men is zelf vaak beperkt mobiel en afhankelijk van welzijns- en zorgvoorzieningen in de directe nabijheid, terwijl die voorzieningen juist steeds meer verdwijnen/opschalen. Wellicht is georganiseerd noaberschap via vrijwilligers een optie. Thuis technologie kan juist in deze situatie aanvullend belangrijk zijn in de zorgverlening. Dat stelt eisen aan de infrastructuur (bijv. glasvezel).

5.3.2 De woningvoorraad

Daarnaast is uiteraard ook de *hardware*, de geschiktheid van de woningvoorraad, belangrijk om zo lang mogelijk zelfredzaam te blijven. Zelfstandig wonen hoeft niet persé te betekenen dat je altijd je bestaande huis aanpast. Het kan ook juist goed zijn om mensen te bewegen te verhuizen naar passende woningen; dit bevordert de gewenste doorstroming in de woningmarkt en kan ook voor de persoon zelf voordelen hebben. De huidige verhuisbereidheid van senioren laag. Geschikte (huur)woningen zijn wel beschikbaar, maar SallandWonen krijgen ze om nog onduidelijke redenen soms moeilijk gevuld.

Een verhuismakelaar, zoals al wel bekend in meer stedelijke gebieden, wordt ook voor Olst-Wijhe als een waardevolle oplossingsmogelijkheid geopperd. Woningen die door deze doelgroep niet meer als passend worden ervaren (zoals oudere aanleunwoningen) kunnen prima in trek zijn bij andere woningzoekenden (bijv. starters en inwoners met extramurale ggz begeleiding). Woningen waar mogelijk "ontlabelen".

De komende jaren moet geïnvesteerd worden in het ombouwen van bestaand vastgoed, waaronder zorgcomplexen die door gewijzigde wetgeving met leegstand te maken hebben of gaan krijgen. Nadruk ligt volgens aanwezigen op bestaande bouw, niet op nieuwbouw. Verzorgingshuizen kunnen zo het aanbod toegankelijke woningen vergroten.

Nieuwe innovatieve woon-zorg concepten (zoals het Vriendenerf) bieden mogelijkheden voor gedifferentieerd wonen en kunnen bovendien een voorbeeldfunctie zijn voor de nagestreefde

bewustwording “hoe het anders kan”. Advies: benut deze goede voorbeelden. Nuancering tijdens de thema avond was wel dat deze concepten vooral voor bepaalde doelgroepen lijken te zijn weggelegd. *Woon-zorg concepten zijn weliswaar zinvol en kunnen inspirerend werken en het is niet de oplossing voor het grootste deel van de bevolking. Daarvoor moet je veel meer kijken naar mogelijkheden, aanpassingen in de bestaande woningvoorraad, bestaande buurten, kernen etc.*

Aanwezigen deden een meer algemene oproep om vooral flexibel te (ver)bouwen en het strakke doelgroep denken los te laten. Maak het mogelijk, of het nu woon-werk combinaties zijn, bewoning van erven bij boerderijen of tiny houses die met de bewoner meeverhuizen gedurende diens woon-carrière.

5.3.3 De rollen

Eensgezindheid in de thema groepen was er over de gewenste rol van de gemeente: deze moet vooral faciliterend en verbindend zijn. *Stimuleer initiatieven uit de samenleving en loop niet in de weg. Ontwikkel als gemeente voelsprietten voor initiatiefnemers en ontregel en ontschot. Ga eerst in gesprek en kijk wat er kan, dan pas de regels.* Geadviseerd wordt om de gemeentelijke aandacht niet alleen te richten op inwoners die zorg nodig hebben, maar juist ook op vitale inwoners die zich als initiatiefnemer voor de buurt en lokale samenleving in willen zetten. Koester deze mensen, zij maken het verschil.

Er ligt een voorlichtende rol voor de gemeente ten aanzien van het delen van goede voorbeelden en in het informeren van inwoners, vooral aan hen die (mede door onze digitale maatschappij) moeilijk zelf de weg kunnen vinden hierin.

5.4 Speerpunten wonen, welzijn en zorg

De belangrijkste speerpunten op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn:

- Goede informatie aan en communicatie met bewoners over wonen met welzijn, begeleiding en zorg; bewustmaking van zowel ieders eigen en gezamenlijke verantwoordelijkheid als mogelijkheden voor ontmoeting en ondersteuning. Delen van mooie voorbeelden, waaronder de mogelijkheden van domotica (thuis technologie).
- Een gebiedsgerichte aanpak rond wonen met welzijn en zorg in samenwerking met partners, incl. samenhangend beleid m.b.t. ontmoetingsplekken.
- Het faciliteren van initiatieven via meer flexibele ruimtelijke kaders als bestemmingsplannen en overige regelgeving.
- Het ondersteunen van particuliere initiatieven van gemeenschappelijk wonen met mogelijk daaraan een vorm van ontmoeting en zorg gekoppeld.
- Transformatie van de bestaande woningvoorraad, zodat de woningen flexibel in gebruik zijn en geschikt worden voor langdurige bewoning, ook in geval van beperkingen; als gemeente goede randvoorwaarden scheppen, zoals het zorgen voor een levensloopbestendige openbare ruimte;
- Ontmoetingsgericht (ver)bouwen in wijken en de kleine kernen; zo (ver)bouwen dat ontmoeting tussen burens en het ontstaan van sociale netwerken gestimuleerd wordt.
- Doorstroming bevorderen naar een geschikte passende woning.

Hoofdstuk 6 Leefbaarheid en duurzaam wonen

6.1 Focus op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving

Met een verminderde groei en stabilisatie van het aantal huishoudens in het verschiep (vanaf ongeveer 2025), is het van belang nu al in te zetten op het op niveau houden van de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving. Dit bevordert ook de leefbaarheid in de verschillende kernen en in het buitengebied. Daarbij gaat het onder andere om stedenbouwkundige kwaliteit, duurzaamheid, veiligheid, voorzieningen en sociale cohesie. Al die factoren bepalen of sprake is van een prettige woonomgeving. Wat betreft de bestaande woningvoorraad ligt de focus op het toekomstgeschikt maken (duurzaam en levensloopbestendig) en het aantrekkelijk houden van deze voorraad.

In de Regionale Woonvisie wordt prominent ingezoomd op bestaand bebouwd gebied en de binnenstedelijke vernieuwing, waarbij specifieke aandacht uitgaat naar de particuliere woningvoorraad. Daarvoor is een stevige opgave geformuleerd. Bij binnenstedelijke vernieuwing ligt de nadruk op transformatie van vrijkomende locaties. Door de woningbouwopgave vooral op die locaties in te zetten, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt en leegstand worden voorkomen.

6.2 Leefbaarheid van de kernen

De leefbaarheid van onze kernen en wijken staat hoog in ons vaandel. Het streven om de leefbaarheid te behouden en te verstevigen komt in verschillende beleidsdocumenten, zoals de Structuurvisie en Sociale Toekomstvisie terug. Door veranderende maatschappelijke en demografische ontwikkelingen wijzigt het beeld qua leefbaarheid. Hierbij kan gedacht worden aan de gevolgen van de voortschrijdende digitalisering. Daarbij gaan we er vanuit dat onze inwoners in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit en vitaliteit van hun eigen leef- en woonomgeving.

In onze gemeente kennen we de volgende kernen: Olst, Wijhe, Boskamp, Den Nul, Welsum, Boerhaar en Wesepe. Verder zijn er de volgende buurtschappen: Eikelhof, Middel, Elshof, Herxen en Marle.

Voorzieningsniveau.

Voorzieningen zoals winkels en scholen staan op verschillende plekken onder druk. Door de groeiende groep senioren is er meer vraag naar lokale zorg, welzijn en ontmoeting. Samen met de woningcorporatie en andere partners kunnen we in faciliterende zin hier ook een bijdrage aan leveren door nadrukkelijker keuzes te maken voor wie we bouwen of renoveren, hoe we de openbare ruimte invullen en zorgdragen voor voldoende basisvoorzieningen. In dat kader willen we blijven investeren in onze dorps- en buurtaanpak. Als het gaat om voorzieningen vinden we het van groot belang dat er in iedere kern een goede ontmoetingsfunctie is. Juist dorps- en buurthuizen vervullen een verbindende rol in dorpen. Feit is wel dat in relatie tot de demografische ontwikkelingen er soms keuzes gemaakt moeten worden over het al dan niet behouden van voorzieningen. Een aantal voorzieningen zoals winkels, zorg en welzijn is vooral in de kernen Olst en Wijhe geconcentreerd.

Qua leefbaarheid is er ook aandacht voor de veiligheid in de wijk. Daarbij leggen we niet alleen de focus op de fysieke veiligheid (verkeersoverlast, milieu), maar zoomen we ook in op de sociale veiligheid. Dit verdient een collectieve inspanning, juist ook om op goede wijze proactief te kunnen handelen. In samenspraak met SallandWonen, politie en andere instanties willen we komen tot een goede integrale aanpak, waarbij ook rekening wordt gehouden met de groeiende groep senioren. Dit vraagt om een goed toegankelijke, gebruikersvriendelijke openbare ruimte.

Speciale aandacht vragen de kwetsbare wijken. Sommige wijken hebben extra ondersteuning nodig, zowel in de aanpak van de openbare ruimte als in het versterken van de sociale samenhang. Samen met SallandWonen en maatschappelijke partners zijn we alert te zijn op buurten en wijken die onder druk staan

door verminderde leefbaarheid. Soms is een proactieve aanpak nodig om cumulatie van klachten en onvrede te voorkomen. SallandWonen kan daar samen met onze gemeente een signalerende rol in spelen, met name als het gaat om de 'achter de voordeur' problematiek. Daar waar SallandWonen bezig gaat met groot onderhoud van woningen, is dat een goede gelegenheid om daarop aan te haken als het gaat om het verbeteren van de openbare ruimte. Door met alle instanties samen op te trekken en de samenleving goed te betrekken, kan synergie ontstaan die de leefbaarheid versterkt.

Leegstand en binnenstedelijke vernieuwing.

Kijkend naar de huidige situatie in onze kernen, is leegstand van woningen momenteel geen zorgwekkend thema. De leegstand van woningen was in 2013 in onze gemeente beneden het landelijk gemiddelde, namelijk lokaal 3,4% versus landelijk 5,5% (recentere gegevens over de leegstand zijn er niet voorhanden). Wel vragen leegstand van winkel- en kantoorpanden extra aandacht. In situaties waar leegstaande panden niet meer overeenkomstig de oorspronkelijke bestemming gebruikt kunnen worden, is transformatie naar woningen een serieuze optie. Randvoorwaarde is dat de transformatie past in de totale woningbouwprogrammering, zowel qua aantallen als in kwalitatief opzicht. Verder is bij omvorming van leegstaand vastgoed het geen automatisme dat alles in woningen wordt omgezet. Andere creatieve oplossingen kunnen ook bijdragen aan leefbaarheid. Denk daarbij aan flexibele concepten, waarbij meerdere functies in een gebouw zijn toegestaan.

6.3 Duurzaam wonen

Als gemeente willen we met de samenleving investeren in een duurzame woonomgeving en ondersteunen bij het realiseren van duurzame woningen. Wij streven naar meer duurzame, organische en energiezuinige woonmilieus met betaalbare woningen. Daarnaast kunnen duurzaam wonen en het noaberschap een mooie combinatie vormen, waardoor sociaal duurzame buurten en kernen ontstaan. Binnen sociaal duurzame buurten staat zelfbeheer, het omzien naar elkaar en het delen van voorzieningen centraal. Binnen onze gemeente zijn de projecten 'Aardehuizen Olst' en 'Vriendenerf' daar mooie voorbeelden van. Beide projecten zijn te vinden op het online magazine 'Duurzaam Ontwikkelen Overijssel' van de provincie Overijssel.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

In onze duurzaamheidsvisie zetten we hoog in op het energieneutraal bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen is niet alleen goed voor het milieu, maar levert ook minder energiekosten op, waardoor de woonlasten kunnen worden verlaagd.

SallandWonen heeft de afgelopen jaren al een grote stap gemaakt in het verduurzamen van de voorraad. Zo is in 2015 gestart met een zonnepanelenproject. Ruim 80% van de huurwoningenvoorraad heeft inmiddels een groen label (energielabel A, B of C). Met het oog op het verlagen van de woonlasten is het belangrijk dat de energiekosten naar beneden gaan. Wij vragen SallandWonen om de ambitie vooral op label A of B te leggen, zodat de huurwoningenvoorraad voor een lange periode voldoet en de woonlasten duidelijk gereduceerd worden. SallandWonen stuurt op een gemiddelde energie-index van 1,3 in 2020, waarbij 90% van het woningbezit een energie-index heeft van 1,8. (een energie-index van 1,3 betekent dat de betreffende huurwoningen gemiddeld energielabel B hebben). Dit sluit aan bij onze ambitie, maar wij willen ook graag dat er in de huursector pilots worden gestart om tot energieneutrale woningen te komen.

Wat betreft de particuliere woningvoorraad is regionaal de doelstelling geformuleerd dat gemeenten zich inzetten om minimaal 45 % van de particuliere woningvoorraad in 2020 op label B te krijgen. Wij onderschrijven deze doelstelling, hetgeen erop neerkomt dat 735 woningen verduurzaamd dienen te worden. Als gemeente gaan we een plan van aanpak opzetten om deze ambitie te verwezenlijken. We gaan daarbij tevens na welke verbinding er is te maken met het thema 'langer zelfstandig wonen'. Door koppeling van deze thema's kunnen we het comfortabel wonen stimuleren met lagere vaste woonlasten. Qua nieuwbouw willen we toe naar meer energieneutrale bouw. Hierin ligt een belangrijke rol voor de bouwende en bouwgerelateerde bedrijven. In de toekomst wordt energieneutraal de norm, maar dat is nu nog geen gemeengoed. Vraag is op welke wijze we dit op de agenda kunnen krijgen en kunnen bevorderen. Een mogelijk middel is het inzetten van een subsidie voor het realiseren van energieneutrale

woningen. Dat vraagt echter een behoorlijk budget en betekent nogal wat qua invoering. Hier ligt dus nog een vraagstuk van ambitie versus middelen.

6.4 Inbreng vanuit de samenleving

Leefbaarheid

Voor het prettig wonen in onze gemeente is de leefbaarheid een belangrijk kernbegrip. Daarbij is de manier waarop we met elkaar omgaan en omzien naar elkaar (noaberschap) bepalend voor de beleving van de leefbaarheid. Daarnaast speelt ook de invulling van de openbare ruimte mee en de rol die de lokale samenleving daar zelf bij heeft. Door maatwerk in de buurt- en kernaanpak kunnen we daar flexibel en gericht op inspelen. We streven daarbij niet naar hetzelfde aanbod voor alle kernen, omdat elke kern een eigen behoefte heeft en we ook reëel willen kijken naar de haalbaarheid van wensen op het gebied van wonen en leefbaarheid. Het start in ieder geval met een goede inventarisatie van de behoefte per kern.

Ontmoeten en verbinden

Ontmoeten en verbinden zijn sleutelbegrippen in de aanpak van leefbaarheid. Er zijn voldoende ontmoetingsplekken, maar toch stapt niet iedereen even makkelijk naar binnen en is er onvoldoende bekendheid met activiteiten in de buurthuizen. Hoe kunnen we meer bekendheid organiseren en het meer uitnodigend maken? Dit is een vraagstuk dat vooral bij de plaatselijke organisaties (dorps- en buurthuizen, Plaatselijke Belangen) ligt. Ook is het goed om beter in beeld te krijgen wat nu de behoefte is aan ontmoeten. Het is in ieder geval belangrijk om op kleinschalig niveau hierover met elkaar het gesprek aan te gaan.

Het woord verbinden wordt vaak genoemd. Om samenwerking goed van de grond te krijgen ten behoeve van een leefbare en duurzame samenleving is het verbinden van mensen, bedrijven en maatschappelijke organisaties een bepalende succesfactor. Er zijn al veel goede voorbeelden. Hoe kunnen we daar een slag in maken? Het smeden van goede coalities door de goede verbindingen aan te gaan is een belangrijke uitdaging.

Openbare ruimte

Openbare ruimte is belangrijk voor de leefbaarheid (groen, sociale veiligheid, ontmoeten). Hierbij kan het eigenaarschap voor eigen woonomgeving versterkt worden. Daarvoor is maatwerk nodig bij het betrekken van de buurt. Renovatie/herstructurering biedt goede kansen voor buurtaanpak, incl. openbare ruimte (synergie voordelen). Met een goede bottom up benadering kan zowel op proces als inhoud positieve resultaten worden geboekt. Belang wordt gehecht aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving (inclusief de staat van de groenvoorziening), als ook de sociale kwaliteit is relevant voor de leefbaarheid. Extra aandacht is nodig voor de kwetsbare wijken. Op plekken waar er minder veiligheid wordt ervaren of de sociale cohesie minder sterk is, ligt een wat meer sturende rol vanuit gemeente en maatschappelijke partners voor de hand. De gemeente kan daar in samenspraak met andere organisaties meer de regie nemen.

Bevorderen duurzaam wonen

Op het gebied van duurzaam wonen en verduurzaming van de woningen is er nog veel winst te halen. Veel inwoners zijn er nog niet bewust mee bezig of de financiële drempel om maatregelen te nemen is te hoog. Door aan te sluiten bij de beleving van de inwoners kan de effectiviteit en het draagvlak voor duurzaamheidsacties worden vergroot. Acties gericht op bewustwording blijven nodig om veranderingen in gang te zetten. Daarbij is de kunst van het verleiden belangrijk voor een goede campagne. Dat betekent dat goed aangesloten moet worden bij de beleving van de mensen.

Door in te zetten op mogelijkheden voor collectieve aanpak op buurtniveau, kan ook de sociale duurzaamheid en noaberschap worden versterkt. Lokale en eventueel regionale netwerken vormen een ondersteunend middel voor realisatie. Door het concreet en behapbaar te houden zijn kleine succesvolle initiatieven een goede motor. Daarnaast kan het afgeven van een garantie op resultaat (de gegarandeerde energie- en kostenbesparing) een positieve prikkel zijn om een woning te verduurzamen.

Samenwerking en communicatie

In de huidige participatie- en netwerksamenleving zijn samenwerking en communicatie cruciaal voor het welslagen van de gezamenlijke aanpak. Welk thema je ook pakt binnen leefbaarheid en duurzaamheid, het komt er altijd op neer dat je meerdere partijen nodig hebt om iets in gang te zetten en resultaat te behalen. Het is een spel om goede coalities te vormen om daarmee kansen en initiatieven verder te brengen. De gemeente kan daarbij de rol spelen van aanjager, verbinder en facilitator. Deze nieuwe aanpak vraagt wel een andere rol van onze organisatie en daarmee een investering in tijd en in mensen.

6.5 Speerpunten leefbaarheid en duurzaam wonen

De belangrijke speerpunten op het gebied van leefbaarheid en duurzaam wonen zijn:

- Behoud en optimaal gebruik van ontmoetingsplekken in onze kernen; in samenspraak met organisaties en inwoners nagaan hoe ontmoeting en verbinding kan worden bevorderd.
- Vraaggericht ondersteuning leveren aan de kernen op het vlak van wonen, leefbaarheid en zorg; Daarbij dient niet alleen ingegaan te worden op de expliciete vraag, maar is ook aandacht nodig voor de behoefte aan extra ondersteuning of sturing in situaties waar de leefbaarheid onder druk staat.
- In relatie tot het vorige punt per kern in beeld brengen welke voorzieningen essentieel zijn en waar op behoud en versterking wordt ingezet.
- Actief ondersteunen van collectieve duurzame initiatieven en gericht inzetten op bewustwording; hierbij de verbinding leggen met het programma duurzaamheid.
- Ontwikkelen plan van aanpak voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- Meer focus op de kwaliteit van de ruimtelijke leefomgeving en de sociale kwaliteit van de kern of buurt
- Uitwerken van de rollen van de verschillende partners en die van de gemeente. Daarbij ook ingaan op de wijze waarop aan samenwerking en communicatie invulling wordt gegeven. Door het verbinden van verschillende uitvoeringsacties zijn win-win situaties mogelijk.

Hoofdstuk 7 De Herziene Woningwet

7.1 Nieuwe verhoudingen tussen gemeente en woningcorporatie

In de herziene woningwet wordt de kerntaak van de corporatie opnieuw vastgesteld, de relatie met de gemeente specifiek beschreven, de regels rond staatssteun aangepast en de verantwoordelijkheden op het toezicht anders belegd. Corporaties dienen zich te concentreren op het: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor lage inkomens en het daaraan ondergeschikte maatschappelijke vastgoed. Deze kerntaken zijn de zogeheten DEAB activiteiten. Dit vraagt om een administratieve, dan wel juridische splitsing van DAEB activiteiten (geborgd) en niet-DAEB activiteiten. Bij een administratieve splitsing kunnen niet-DAEB activiteiten enkel uitgevoerd worden indien ze ten dienste staan van DAEB, de gemeente ze noodzakelijk acht, geen commerciële aanbieder dit oppakt en het WSW en ministerie toestemming geven.

De mogelijkheden te investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden ingeperkt. De rol van de corporatie in het voorzieningenniveau is beperkt en verder heeft de corporatie geen rol meer bij een toegankelijke openbare ruimte. De corporatie verstrekt voor 1 juli van elk jaar aan de gemeente een meerjarenoverzicht van alle voorgenomen activiteiten in de betreffende gemeente. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is bepalend voor de werkzaamheden van de corporatie. De corporatie dient *naar redelijkheid bij te dragen* aan het gemeentelijk beleid en brengt daarvoor een bod uit op de woonvisie. Het kabinet heeft bewust de reikwijdte van de gemeentelijke visie breed geformuleerd. Zo kan de gemeente thema's aan de orde stellen als nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop van bezit of liberalisatie van woningen door de corporatie), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, en investeringen in leefbaarheid. Over al deze thema's kunnen prestatieafspraken worden gemaakt.

Vanaf 2014 is landelijk de verhuurderheffing ingevoerd. Dit is een belastingplicht voor eigenaren die meer dan tien huurwoningen in eigendom hebben met een huurprijs lager dan de DAEB-grens. De verhuurdersheffing bedraagt voor SallandWonen in 2014 3 mln en loopt op naar ruim 4,6 mln per jaar in 2017. Dit heeft invloed op de investeringscapaciteit en bedrijfsvoering van SallandWonen. Het feit dat SallandWonen minder investeringscapaciteit heeft is een gegeven voor de nieuwe prestatieafspraken. Nog meer dan voorheen zal de corporatie zich beperken tot de kerntaken verhuren en beheren van woningen voor de doelgroep.

7.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Beschikbaarheid van voldoende beschikbare betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen in onze gemeente staat voorop. De doelgroep met een lager inkomen is de afgelopen jaren gegroeid, ook doordat de groep 65+ is toegenomen. Een deel daarvan woont in een koopwoning en heeft geen intentie om naar de huursector te verhuizen. Naast de primaire doelgroep van beleid hebben wij ook bijzondere aandacht voor de starters en huishoudens met een laag middeninkomen. Dit is de groep met een inkomen tussen € 35.739 en circa € 43.000. Deze groep kan in de toekomst een moeilijke positie op de woningmarkt krijgen. De toegang tot de sociale markt is beperkt voor deze groep en de koopmarkt niet altijd bereikbaar.

Bij de toewijzing van huurwoningen geldt het uitgangspunt van het passend toewijzen (95 % van de huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen toegewezen). Dit mag echter niet ten koste gaan van de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Voor een goed beeld van de beschikbaarheid van woningen in de huursector zijn we in overleg met SallandWonen aan het kijken welke ontwikkelingen daarop naar verwachting invloed hebben. We denken daarbij onder andere aan de verhoogde instroom van de statushouders, maar ook aan de vraag vanuit de groep starters. Gezien de huidige wachttijden is er geen sprake van een hoge druk op de huurwoningenmarkt. Toevoegen van woningen aan de huurmarkt dient daarom goed afgewogen te worden. Daarbij dient voorkomen te worden dat we teveel van hetzelfde in de woningmarkt krijgen. Gezien

de demografische ontwikkelingen is er vooral meer vraag naar woningen voor kleinere huishoudens en bij voorkeur centraal in de kernen. Ook onderzoeken we de mogelijkheid naar alternatieve *verhuurmogelijkheden* om tegemoet te komen aan de veranderende vraag.

Huisvesting statushouders

We willen de groep statushouders passend huisvesten. Ons uitgangspunt is een evenwichtige mix van verschillende doelgroepen in de wijken en kernen. Dat betekent ook dat we de statushouders gespreid over onze gemeente willen huisvesten. Verder zoeken we naar alternatieve en meer flexibele huisvestingsmogelijkheden, bijvoorbeeld door het realiseren van semi-permanente huisvesting.

Betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid is het goed om in breed perspectief naar de woonlasten te kijken. Daarbij is opmerkelijk dat een groeiende groep huurders een woonquote heeft van meer dan 35%, wat wil zeggen dat die groep meer dan 35% van het inkomen kwijt is aan het wonen (bij de groep kopers ligt dit percentage duidelijk lager, wat echter mede komt door het hogere inkomen dat veel kopers hebben). Bij deze groeiende groep huurders kunnen hierdoor potentieel betaalbaarheidsproblemen ontstaan. Door woningen passend toe te wijzen kan worden voorkomen dat deze groep groeit. Er dienen in ieder geval voldoende woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar te zijn in relatie tot de omvang van de doelgroep. Om de woonlasten op een aanvaardbaar niveau te houden, hechten wij aan een gematigd huurbeleid. Verder biedt verduurzaming van de woningvoorraad kansen om de woonlasten positief te beïnvloeden. Wij vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk huurwoningen een groen label krijgen.

Inzetten vrije ruimte DAEB voor (lage) middeninkomens

Corporaties mogen 20% van het sociale bezig toewijzen aan huishouden boven de 35.739, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen tot € 39.874 en 10% naar hogere inkomens. Wij zijn er voorstander van dat deze 10% zoveel mogelijk wordt ingezet voor de middeninkomens tot € 43.000.

Juridische splitsing of administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB activiteiten

In verband met voldoende beschikbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep achten we het van belang dat de eerste jaren voorzichtig wordt omgegaan met de inzet van DAEB woningen in het niet-deel. Op termijn kan er meer ruimte ontstaan voor inzet van DAEB woningen in het hogere huursegment (boven de liberalisatiegrens).

7.3 Huurwoningenvoorraad

Op dit moment is niet duidelijk hoe de vraag naar sociale huurwoningen zich zal ontwikkelen. Onder invloed van de aantrekkende economie komen de koopwoningen weer meer in trek. Wel blijkt de stap naar een koopwoning voor veel starters te groot en is er groeiende groep ouderen die een passende huurwoning zoekt nabij de voorzieningen. Het is zaak om de vraag en de ontwikkelingen rond de huurwoningenmarkt goed te monitoren, zodat adequaat kan worden ingespeeld op de veranderende vraag. In relatie tot de huidige wachttijden is er niet direct een substantiële stijging van het aantal huurwoningen nodig. Wel betekenen de veranderingen rond de statushouders en andere bijzondere doelgroepen, dat proactief ingespeeld moet worden op de gewijzigde vraag.

Inspelen op de veranderende vraag betekent dat ook gekeken wordt naar het type huurwoning dat gerealiseerd wordt. In onze gemeente zijn voldoende rijenwoningen voorhanden. De specifieke behoefte richt zich nu op de toenemende groep kleinere huishoudens en op de levensloopbestendigheid.

Samengevat hanteren we de volgende uitgangspunten voor de huurwoningenvoorraad:

- Op korte termijn behoud van de huidige voorraad; monitoren hoe de vraag zich de komende jaren ontwikkelt.
- Realisatie van kleinere, semi-permanente eenheden om de toenemende druk als gevolg van de toenemende instroom van statushouders op te vangen.
- Voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.
- Verkoopbeleid SallandWonen bezien in samenhang met de gewenste huurvoorraad op het niveau van de verschillende kernen (sommige kernen hebben een relatief hoge huurwoningenvoorraad).

Daar waar er al relatief weinig huurwoningen zijn, dient terughoudend met verkoop van woningen te worden omgegaan.

Hoofdstuk 8 Lokale en regionale samenwerking

8.1 Samenwerking met marktpartijen en lokale partners

Ten aanzien van de diverse woonopgaven wordt samenwerking gezocht met zorgpartijen en marktpartijen, lokale partners en welzijns- en zorgorganisaties. In de huidige participatiesamenleving staat samenwerking centraal. Voor een effectieve samenwerking zijn een duidelijke agenda, goede organisatie en rolverdeling, verwachtingenmanagement en leiderschap belangrijk. Als gemeente hebben we lang niet altijd de regie, maar vaak wel een rol om partijen bij elkaar te brengen. Ook kunnen we sturen op het tot stand brengen van effectieve vormen van samenwerking. Dat is echter niet bij uitstek de taak van de gemeente, maar ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de partners die binnen het thema wonen samenwerken. Bij het opstellen van de uitvoeringsagenda willen we onze partners actief betrekken. Op die manier kunnen we gezamenlijk aan de voorkant investeren in een goede samenwerking.

8.2 Regionale samenwerking

Op 27 januari 2016 is de Samenwerkingsovereenkomst West-Overijssel getekend door de provincie Overijssel en de 11 deelnemende gemeenten.

De belangrijkste speerpunten van het regionale beleid zijn:

- "Regionale samenwerking" vanuit een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven.
- "Wonen voor iedereen", dat wil zeggen voldoende en gevarieerd aanbod en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- gezamenlijke verkenning en aanpak van de nieuwe opgaven op het gebied van wonen en zorg;
- "Elke woning moet raak zijn" waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad de grote opgave is met name op het terrein van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid. Daarnaast gaan vernieuwing en inbreiding voor uitbreiding.
- "Regionale samenwerking" vanuit een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven.
- regionale afstemming van de woningbouwprogrammering om overprogrammering tegen de gaan.

In 2016 wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van de speerpunten.

8.3 Samenwerking met woningcorporatie SallandWonen;

De afgelopen jaren is er naar tevredenheid samengewerkt met SallandWonen. Een stevige basis voor deze samenwerking is gelegd in de prestatieafspraken 2012-2015. De nieuwe Woningwet vormt het wettelijk kader voor de nieuwe prestatieafspraken. De gemeente Raalte, onze gemeente, SallandWonen en de beide huurdersverenigingen (Huurdersvereniging Salland en Huurdersbelangen Salland) werken constructief samen aan een nieuw convenant. Daarbij zijn het activiteitenoverzicht 2016 van SallandWonen en de concept woonvisies van de beide gemeenten de leidraad om tot goede prestatieafspraken te komen.

Uitgangspunt is dat er al voor de zomer een concept is opgesteld voor deze prestatieafspraken, zodat er na de zomer voldoende tijd is voor het bestuurlijke besluitvormingsproces.