

Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Olst-Wijhe, 14 februari 2022

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding, kaders en ontwikkelingen	8
1.1 Inleiding	8
1.2 Kaders voor deze woonvisie	8
1.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt	9
1.4 Onderzoek en participatie	10
1.5 Bestuurlijke focus in kader van heroverweging	11
2 Algehele beleidsdoelstelling	12
2.1 Olst-Wijhe als aantrekkelijke woongemeente	12
2.2. Profiel van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente aan de IJssel	14
2.3 Hoofdpijnen van deze visie	16
3 Huishoudens die in Olst-Wijhe willen wonen	17
3.1 Starters op de woningmarkt	17
3.2 Inwoners die binnen de gemeente een andere woning zoeken	18
3.3 Huishoudens die zich in Olst-Wijhe willen vestigen	20
3.4 Huishoudens met beperkingen die een geschikte woning zoeken	21
3.5 Huishoudens die hun woning willen aanpassen	23
3.6 Specifieke doelgroepen	24
3.7 Huishoudens met specifieke woonwensen	25
4 Een aantrekkelijk woningaanbod	27
4.1 Vertrekpunt: Het woningbehoefteonderzoek	27
4.2 Voldoende differentiatie in type, grootte, prijsklasse en ligging	28
4.3 Beschikbaarheid van woonvormen voor wonen met zorg	32
4.4 Mogelijkheden voor vernieuwende vormen van wonen	33
4.5 Een goed functionerende huurwoningmarkt	35
4.6 Flexibel aanbod in de kleine kernen en de buurtschappen	37
4.7 Wonen in het buitengebied	38
4.8 De veranderende eisen vanuit energie en klimaat	40
4.9 Aanboddynamic en doorstroming in de buurten	41
5 Wonen in een leefbare omgeving	42
5.1 Buurten met een eigen karakteristiek en identiteit	42
5.2 Inclusieve samenleving, ruimte voor ontmoeting	42
5.3 Leefbaarheid en vitaliteit van wijken en kernen	44
5.4 Ruimte voor meer thuiswerken	45
5.5 De woonomgeving en veranderende inrichtingseisen	45

6	Uitvoering.....	47
6.1	Uitvoering van het bouwprogramma.....	47
6.2	Realiseren van het doelgroepenbeleid	47
6.3	Prestatieafspraken met de corporatie.....	48
6.4	Wonen en zorg	48
6.5	Duurzaamheid, klimaatadaptie en inrichting wijken	48
6.6	Integraal omgevingsbeleid.....	49

Samenvatting

Ons land beleeft een wooncrisis en die is niet aan onze gemeente voorbij gegaan. De prijzen zijn enorm gestegen, vraagprijzen worden vaak overboden en het aanbod van woningen is minimaal, zowel in de koop- als de huursector. De druk op de woningmarkt vraagt om een stevige aanpak, waarbij we volop in willen zetten op nieuwbouw. Er is echter meer nodig om onze inwoners een prettige woonomgeving te kunnen bieden. Thema's als de klimaat adaptieve woonomgeving, duurzame woningbouw, verduurzaming woningvoorraad en wonen met zorg vragen ook onze aandacht. Daarnaast willen we op een adequate manier inspelen op de vraag vanuit de diverse doelgroepen binnen onze samenleving.

De verschillende ontwikkelingen, zowel op de woningmarkt als deze regionale ontwikkelingen, vragen om een duidelijke positionering van onze gemeente. We sluiten met deze visie aan op de ambities zoals die verwoord zijn in de Regionale Woonagenda West Overijssel. Daar hoort ook de woningbouwopgave bij. Daarnaast participeren we bij de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle. Als gemeente willen wij dat onze woningbouwambitie (in samenhang met andere thema's zoals mobiliteit) in die Verstedelijkingsstrategie een goede plek krijgt.

De hoofddoelstelling van deze woonvisie luidt:

Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen.

Deze hoofddoelstelling sluit aan op de gekozen bestuurlijke focus, waarbij voor de komende 10 jaar een ambitie is uitgesproken om te groeien met 1000-1200 woningen. Daarbij willen we een aantrekkelijke woongemeente zijn die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. En waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

De belangrijkste pijlers voor deze Woonvisie zijn:

- A. **Forse uitbreiding van het woningaanbod.**
We zetten in op extra woningbouw de komende jaren, vooral rond de kernen Olst en Wijhe. Voor het dorp Wesepe liggen er ook kansen op extra nieuwbouw. Daarnaast passen we in de andere kernen maatwerk toe in afstemming met de betreffende kernen.
- B. **Goede mix van doelgroepen en woningtypen.**
Differentiatie in de wijken, buurten en kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Dit willen we bevorderen door gerichte nieuwbouw en vernieuwing om daarmee de sociale samenhang te vergroten.
- C. **Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.**
We willen onze woningen en woonomgeving inrichten die past bij de uitdagingen van deze tijd. Daarbij maken we onder andere gebruik van de ervaringen die we in de wijk Olstergaard opdoen.
- D. **Sociaal en inclusief.**
Meedoen aan de samenleving, een samen redzame gemeenschap en aanvullende ondersteuning aan iedereen die dat nodig heeft staan centraal. Door aandacht voor leefbaarheid in de kernen en wijken en het bevorderen van ontmoeting in de directe woonomgeving kan inclusie worden versterkt.

Bij ons woonprogramma richten we ons in de eerste plaats op onze eigen inwoners. Bijzondere aandacht hebben we daarvoor ook voor de starters en voor de senioren. Starters komen moeilijk aan een passende betaalbare woning en voor de groeiende groep senioren zijn er ook te weinig geschikte woningen

beschikbaar. Veel senioren willen naar een centrumlocatie en die zijn weinig beschikbaar en er is ook beperkt aanbod in de bestaande koop- en huurmarkt. Voor gezinnen die binnen onze gemeente willen verhuizen willen we eveneens passende woningen toevoegen. Naast onze primaire woningbouwopgave voor onze eigen inwoners voegen we ook woningen toe voor mensen die zich van elders in onze gemeente willen vestigen, in het bijzonder voor jonge gezinnen. Dat is immers de huidige praktijk op de woningmarkt en sluit aan op de ambitie om meer woningbouw te realiseren. Dat kunnen mensen uit de regio zijn, maar ook huishoudens uit de Randstad die de voorkeur geven aan een wat ruimere en groenere woonomgeving.

Ook hebben we bij onze volkshuisvestelijke opgave voor onze specifieke doelgroepen zoals mensen met een beperking, doorstromers vanuit beschermd wonen, statushouders en woonwagenbewoners. Het huisvesten van deze specifieke doelgroepen vraagt een goede samenwerking van de daarbij betrokken partijen zoals gemeente, corporatie en in vaak ook de zorgpartijen (met name bij situaties waar sprake is van wonen met zorg). Bij wonen met zorg is er ook een groeiende behoefte aan tussenvormen. Hofjeswoningen met de mogelijkheid van zorg zijn in trek.

Als gemeente willen we de komende jaren extra inzetten op woningbouw. Dit sluit ook aan op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek. In het maximaal scenario van dit onderzoek is er voor de komende 10 jaren ruimte voor circa 1100 woningen. Het gaat daarbij om uiteenlopende type woningen en in verschillende prijsklassen, want de vraag is erg breed. Zowel in de koop- als de huursector is er veel behoefte aan betaalbare woningen. Door realisatie van betaalbare compacte woningen willen we ook meer starters de mogelijkheid bieden om een passende woning te vinden. Het woningbehoefteonderzoek laat ook zien dat er een grote diversiteit in de marktvraag is en dat er ook woningen in het middeldure en dure segment kunnen worden toegevoegd. Flexwonen biedt mogelijkheden om in te spelen op de hoge woningdruk en daarbij kunnen met name urgent woningzoekenden worden geholpen. De mogelijkheden daartoe worden dit jaar onderzocht. En natuurlijk willen we innovatieve, toekomstbestendige en natuurinclusieve initiatieven ondersteunen. Belangrijk is een goede differentiatie in het woningaanbod en regelmatige monitoring.

Een belangrijke uitdaging is de versnelling van woningbouw. Dat betekent vooral dat er vaart moet worden gemaakt met de plannen die nu in ontwikkeling zijn. Om te borgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd gaan we in Olst en Wijhe uit van de regionale afspraak om 30 % te realiseren in de sfeer van sociale huur of betaalbare koop. In deze kernen ligt ook de grootste woningbouwopgave. We streven daarbij natuurlijk naar een goed functionerende huurwoningmarkt en daar is de woningdruk de laatste jaren hoog. Daarom gaan we voor Olst en voor Wijhe uit van een ondergrens van 20% sociale huur bij nieuwbouw. Verder kijken we samen met de corporatie naar mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Voor de andere kernen gaan we uit van maatwerk in de verhouding huur en koop. Voor de kern Wesepe is het wenselijk om in extra woningbouw te voorzien en daarmee de leefbaarheid en het voorzieningenniveau te versterken. In samenspraak met het dorp willen wij deze ambitie verder invullen. Bij dit alles zetten we natuurlijke ook in op vernieuwende woonvormen. Wonen in het buitengebied blijft binnen de aanwezige kaders mogelijk waarbij er vooral aandacht is voor mogelijke consequenties voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijvigheid.

De komende jaren zullen er meer passende woningen nodig zijn voor de groeiende groep mensen met een zorgvraag (met name door de groei van de 75-plussers). Daarbij denken we ook aan de huisvestingsbehoefte van de groeiende groep mensen met dementie of met een mobiliteitsbeperking. Daarnaast willen we inspelen op behoefte aan meer en verschillende vormen van geclusterd wonen met en zonder zorg.

Als gemeente zetten we in duurzaam en circulair bouwen van nieuwe woningen, in samenwerking met opdrachtgevers en de bouwsector. Ook ligt er een grote opgave als het gaat om verduurzaming van

bestaande woningen. Als gemeente willen we dit samen met inwoners en stakeholders organiseren, waarbij we onder andere aansluiten bij de lopende aanpak voor de energieneutrale kernen.

Bij aantrekkelijk wonen hoort ook een prettige, leefbare woonomgeving. Door voort te borduren op de aanwezige waarden en kwaliteiten van onze wijken en kernen borgen we dat het DNA van onze kernen behouden blijft. Zodoende bevorderen we ook dat extra woningbouw niet leidt tot vermindering van de eigenheid van onze kernen, maar er juist een bijdrage aan kan leveren. Ook is de groene omgeving een belangrijke kwaliteit voor ons als woongemeente.

Olst-Wijhe wil een inclusieve gemeente zijn, waar iedereen kan meedoen, onafhankelijk van leeftijd, culturele achtergrond, gender, inkomen, talenten of beperkingen; en waar mensen naar elkaar omzien. Een belangrijk onderdeel van de inclusie gedachte en ook van de leefbaarheid en dus de woonkwaliteit is de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten. Dat draagt bij aan een voor iedereen toegankelijke en uitnodigende samenleving, waarin niet beperkingen, maar talenten centraal staan. Waardoor de lokale samenleving zelf actief rollen oppakt die voor de leefbaarheid en inclusiviteit van de buurt zo belangrijk zijn. Hierbij kunnen we aansluiten bij het lokaal bekende noaberschap en inspiratie halen uit andere voorbeelden (zie paragraaf 5.2). Er liggen kansen om bij de opzet en inrichting van gebouwen, wijken en buurten met inclusiviteit en ontmoeting rekening te houden.

Om de leefbaarheid voor alle inwoners van buurten op peil te houden, is een goede samenhang tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg nodig, alsmede een optimale samenwerking tussen betrokken partijen (met name corporaties en zorgpartijen). Naast de betekenis voor spontane ontmoeting zijn bereikbare voorzieningen ook functioneel van belang voor een goed woonklimaat. Bij de bereikbaarheid van voorzieningen dienen er zoveel mogelijk goede en gescheiden fysieke structuren voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer aanwezig te zijn. Dit bevordert uiteindelijk de mobiliteit, ook van specifieke doelgroepen met een beperking.

Bij herinrichting van de openbare ruimte zullen de eisen vanuit energietransitie en klimaat (teveel/ of te weinig water, droogte, hittestress en microklimaat) een belangrijk vertrekpunt vormen. Maar ook moet rekening worden gehouden met andere voorzieningen die samenhangen met nieuwe ontwikkelingen. Zo zullen er in de openbare ruimte steeds meer laadpalen verschijnen, gezien de groei van het aantal elektrische auto's. Ook zullen we vanuit klimaatadaptatie aan particuliere percelen extra eisen stellen. Ook voor onze leefomgeving gaan we uit van toekomstbestendigheid. Wij gaan immers voor een toekomstbestendige, eigenzinnige woongemeente.

1 Inleiding, kaders en ontwikkelingen

1.1 Inleiding

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie van de gemeente Olst-Wijhe. In deze visie gaan we in op de huidige woningmarkt en op de kansen die dit biedt voor onze gemeente. Daarbij zetten we in op extra woningbouw mede omdat er lokaal, regionaal en landelijk sprake is van een extreem hoge woningdruk (wooncrisis). Dat uit zich met name in sterk gestegen prijzen en weinig aanbod. Bij de woonopgave sluiten we ook aan bij de voor onze gemeente ontwikkelde bestuurlijke focus in het kader van de heroverweging. Onze gemeente wil zich nadrukkelijker ontwikkelen en profileren als een aantrekkelijke woongemeente. In december 2020 heeft de gemeenteraad de Startnotitie voor het opstellen van de Woonvisie vastgesteld. Naast deze woonvisie is er gewerkt aan een Uitvoeringsprogramma.

Bij de totstandkoming van deze woonvisie zijn veel participanten betrokken geweest. Zo is er ingezet op meerdere digitale bijeenkomsten met alle geledingen vanuit onze samenleving. In dat kader hebben we onder andere gesproken met vertegenwoordigers van de Plaatselijke Belangen, met woningmarktpartijen en met een groep jongeren. Ook is er een digitale enquête uitgezet waar in totaal 250 reacties op zijn gekomen, verdeeld over verschillende leeftijdsgroepen.

Uit de participatieronde is de bevestiging gekomen dat de druk op de woningmarkt enorm hoog is en dat het nadrukkelijker inzetten op woningbouw gewenst is. Dit geldt zowel voor de koop- als de huursector. De wooncrisis is ook in onze gemeente actueel geworden. Zo zorgt de instroom vanuit de regio en elders voor prijsopdrijving. Door in te zetten op extra woningbouw kunnen we in ieder geval bevorderen dat onze huidige inwoners voldoende mogelijkheden hebben op een passende woning. Daarbij is het belangrijk om in te zetten op betaalbaarheid, zeker voor onze groep jongeren. Bijzondere aandacht verdient ook de groeiende groep senioren. Het is belangrijk dat we daar de komende jaren passende woonmilieus voor ontwikkelen.

Deze Woonvisie is tot stand gekomen tijdens de periode dat we met zijn allen geconfronteerd zijn met de coronapandemie. Deze periode heeft ons geleerd dat wendbaarheid belangrijk is, zowel in de beleidsvorming als in de uitvoering. Het wordt een uitdaging om de ambities van onze Woonvisie waar te maken en tegelijkertijd in te spelen op de actualiteit. Dat geldt voor ons als gemeente maar ook voor onze partners om deze visie naar de praktijk te vertalen. En uiteindelijk gaat het om onze inwoners: hoe bieden we hun een prettig en gezond leefklimaat in onze gemeente?

1.2 Kaders voor deze woonvisie

De belangrijkste kaders voor deze Woonvisie worden gevormd door de Regionale Woonagenda West Overijssel en door de vastgestelde bestuurlijke focus in het kader van de heroverweging. Ook spelen landelijke wetgeving en de ontwikkelingen rond de Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle een rol. Verder heeft de gemeenteraad zaken meegegeven voor het proces en de inhoud van de Woonvisie. Dat is gebeurd in het kader van de vaststelling van de Startnotitie Woonvisie en naderhand door middel van de georganiseerde raadssessie op 1 februari 2021.

De Regionale woonagenda West Overijssel is het afgelopen voorjaar vastgesteld door de provincie Overijssel en de gemeenten in West Overijssel. In deze woonagenda is gekozen voor een stevige ambitie

op nieuwbouw, namelijk 40.000 woningen extra in 10 jaar. In vergelijking met de woningbouwproductie in de afgelopen jaren is dat een stevige opgave. De regionale woonagenda zet ook op veel andere thema's in zoals de klimaat adaptieve woonomgeving, duurzame woningbouw, verduurzaming woningvoorraad en wonen met zorg. Het is een leidraad voor veel zaken die we de komende jaren gaan oppakken.

De bestuurlijke focus in het kader van de heroverweging heeft geleid tot de ambitie dat we ons verder willen ontwikkelen als eigenzinnige toekomstbestendige woongemeente. Daarbij beogen we een groei met 1000-1200 woningen in de komende 10 jaar. We streven in de eerste plaats naar passende woningbouw voor de eigen inwoners en willen daarnaast openstaan voor extra instroom van nieuwe inwoners. Dat vraagt om een gevarieerd aanbod met een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. Door als gemeente actief nieuwe ontwikkelingen te initiëren en regisseren en ruimte te geven aan nieuwe initiatieven willen we deze stevige opgave concreet invullen. Dit vraagt om ruimte te geven en faciliteren van nieuwe initiatieven en zelf als gemeente actief nieuwe ontwikkelingen te initiëren en regisseren.

Naast de Regionale Woonagenda West Overijssel loopt er nog een traject voor de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle. Dit is een grote Regio waarin 4 provincies en 22 gemeenten participeren. Als gemeente willen wij dat onze woningbouwambitie in die Verstedelijkingsstrategie een goede plek krijgt. Uiteindelijk zal de Verstedelijkingsstrategie lokaal vertaald worden naar de voor onze gemeente op te stellen Omgevingsvisie. Daarbij maken we dan de koppeling met de woningbouwopgave, maar ook met het mobiliteitsvraagstuk en andere aanverwante vraagstukken.

Tot slot is er medio 2021 een wetwijziging vastgesteld. Door deze wijziging van de Woningwet is er meer ruimte gekomen voor lokaal woonbeleid. Ook is sprake van een tijdelijke (3 jaar) verruiming van de inkomensgrenzen voor de sociale huursector enkel voor meerpersoonshuishoudens, zodat de lagere middeninkomens niet tussen wal en schip raken. Verder geeft de wetwijziging ruimte aan de corporatie op het gebied van leefbaarheidsactiviteiten en worden belemmeringen voor investeringen in maatschappelijk vastgoed deels weggenomen.

1.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Lokale en regionale woningmarkt

De landelijke wooncrisis is ook in onze gemeente voelbaar. Het aanbod is minimaal en de prijzen zijn het laatste jaar hard gestegen. Ook in de sociale huursector zijn er weinig mutaties, terwijl het aantal woningzoekenden blijft stijgen. Al enkele jaren zien we de druk op de regionale en lokale woningmarkt oplopen. Ook regionaal is de druk op de woningmarkt hoog. De steden Zwolle en Deventer zijn erg in trek en er is sprake van een geleidelijke groei van mensen die vanuit het westen de ruimte opzoeken in het oosten en het noorden van Nederland. Door de druk op de steden zien we ook dat mensen verhuizen naar het omliggende gebied. Lokaal valt op dat de kavels in Olst en Wijhe de laatste jaren snel verkocht werden. Inmiddels zijn er geen kavels meer beschikbaar. Ook zien we daarbij een groeiende belangstelling voor de wat grotere kavels zoals in Wesepe. Anderzijds krijgen we ook meer vragen naar compactere kavels of woningen, zowel vanuit de optiek van betaalbaarheid als vanuit de behoefte aan een kleinere woning en minder grote tuin. Als uitvloeisel van de groeiende druk op de woningmarkt lopen de prijzen steeds meer op en is er vaak sprake van dat de koopprijs wordt overboden. In de huidige markt is er feitelijk naar alle typen woningen en kavels concrete vraag.

Instroom van elders

De instroom vanuit de directe omgeving en vanuit de Randstad zorgt voor prijsopdrijving en voor verdringing op de woningmarkt. Om de verdringing het hoofd te bieden is extra woningbouw nodig. Daarnaast bekijken we hoe we kunnen bevorderen dat onze eigen inwoners voldoende kansen krijgen. Wettelijk mogen we geen voorrangregels hanteren, maar we kunnen wel ervoor zorgen dat onze inwoners vroegtijdig over plannen geïnformeerd worden.

Vergrijzing en ontgroening

De trend van vergrijzing en ontgroening speelt al meerdere jaren en zet zich de komende jaren ook duidelijk voort. Dit geldt met name voor de vergrijzing. Zo laten de demografische prognoses zien dat de 75-plussers een snelgroeiende groep vormen. De groei van deze groep zorgt natuurlijk ook voor veranderende woonwensen, want bij de groep mensen boven de 75 jaar neemt de behoefte aan wonen en zorg toe. Daarbij zien we steeds meer tussenvormen van wonen en zorg.

1.4 Onderzoek en participatie

Ten behoeve van deze woonvisie hebben we een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren. Het volledige onderzoek en een beknopte samenvatting zijn bij deze visie gevoegd. Belangrijke zaken uit het onderzoek hebben wij in deze visie verwerkt. Enkele belangrijke punten uit het onderzoek vermelden we hier:

- Behoeftte aan betaalbare woningen: dit geldt zowel voor de huur- als voor de koopsector. Bij koop denken wij met name dan aan woningen tot een prijs van € 225.000 en bij huur denken wij dan aan een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (per 1-1-2021 is dat € 633,25).
- Naast een duidelijke behoefte aan betaalbare woningen is er een groeiende behoefte naar duurdere woningen (boven € 500.000). Steeds meer mensen zijn bereid om te investeren in het realiseren van de woonwensen en hebben daarbij voldoende financiële mogelijkheden. Dit effect komt mede door de versterkte instroom vanuit de omliggende steden en vanuit de Randstad.
- Bij het maken van een inhaalslag zal er een grote variatie aan aanbod nodig zijn, zowel qua prijs als qua woningtypologieën.
- De sterkst groeiende groep zijn de 60-plussers; het is dus belangrijk om in te spelen op de behoefte van deze groeiende groep. Dat betekent o.a. meer woningen op de centrumlocaties in Olst en in Wijhe.

Daarnaast hebben we aanvullend een digitale enquête gehouden. De belangrijkste bevindingen uit deze enquête zijn:

- De behoefte aan woningen is heel divers, 1-2 persoonswoningen en 2 onder 1 kap worden het meest genoemd;
- Prijsklasse tot € 225.000 wordt opvallend veel genoemd (o.a. voor starters) en segment boven € 400.000 opvallend weinig, terwijl uit de marktcijfers blijkt dat ook de vraag in het duurdere segment toeneemt. Dit verschil heeft waarschijnlijk te maken met het onderscheid tussen wens en de realiteit. De prijzen zijn zowel bij de nieuwbouw als in de bestaande markt het laatste jaar fors gestegen. Daarnaast komt de vraag naar het duurdere segment ook vanuit de groep die zich in Olst-Wijhe wil vestigen.
- Bij voorkeur plek wordt 'centrum' vaak genoemd (circa 36%), ook wordt 'landelijk wonen' relatief veel genoemd (17%); ongeveer 18% heeft geen voorkeur;
- Bij woonconcepten blijkt er voor verschillende vormen belangstelling te zijn; als voorbeelden worden tiny houses, Vriendenerf constructies en speciale woningen voor starters genoemd;
- Middeldure huur wordt ook met enige regelmaat genoemd;
- Bevorderen voorrang voor eigen inwoners (wettelijk mogen we geen voorrangpositie creëren).

In het voorjaar van 2021 zijn er met verschillende groepen mensen uit de samenleving digitale bijeenkomsten georganiseerd rond de nieuwe Woonvisie. Dit heeft tot gevarieerde input geleid, waarbij onder andere de nadruk is gelegd op voldoende aandacht voor de eigen inwoners en betaalbare woningbouw. Voor meer informatie over de gehouden bijeenkomsten en de opbrengst daarvan wordt verwezen naar de bijlagen bij deze woonvisie.

1.5 Bestuurlijke focus in kader van heroverweging

Profiel van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente aan de IJssel

In het kader van de heroverweging is de bestuurlijke focus als volgt omschreven:

De gemeente Olst-Wijhe is een toekomstbestendige eigenzinnige regionale woongemeente aan de IJssel die de komende 10 jaar groeit met 1000-1200 woningen en die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. Waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

Een gemeente met de basisvoorzieningen voor de dagelijkse behoeften van de eigen inwoners, maar waar we niet alle faciliteiten in elke kern per se hoeven te behouden. We benutten de kansen die de natuur ons biedt nog beter om zo voor onze (toekomstige) inwoners nog aantrekkelijker te worden.

In de volgende hoofdstukken wordt het profiel verder uitgewerkt en wordt ook ingegaan op de rol die we daarbij willen vervullen. Voor de inkleuring van dit profiel hebben we een aantal mensen gevraagd om een korte reactie (quote) te geven. Die quotes zijn in blauwe tekstblokken opgenomen.

Wat is voor mij, Marjolein Jonker, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente?

“Een gemeente die beleid ontwikkelt en uitvoert dat gericht is op het vergroten van welzijn voor de huidige bewoners en toekomstige generaties.

Waar een gezond en prettig leefklimaat heerst, een inclusieve gemeenschap belangrijk is en waar de natuur floreert. Een gemeente waar men de intentie achter regelgeving begrijpt en flexibel kan zijn met de invulling daarvan, zodat er ruimte is voor innovatie, diversiteit en maatwerk.”

2 Algehele beleidsdoelstelling

2.1 Olst-Wijhe als aantrekkelijke woongemeente

Olst-Wijhe is een aantrekkelijke woongemeente en dat willen we behouden en versterken. Onze kernkwaliteiten laten zich daarbij als volgt omschrijven.

'Olst-Wijhe kenmerkt zich door de mooie ligging aan de IJssel tussen de historische Hanzesteden Zwolle en Deventer en met goede verbindingen over spoor en weg naar beide steden. Daarnaast ligt onze gemeente centraal in Salland met een goede bereikbaarheid van en naar Raalte. We beschikken over een prima voorzieningenniveau – afgezet tegen de schaal van onze gemeente en kernen. Ook is er een prettig leef- en woonklimaat met gevarieerde woonmilieus, actief noaberschap en een bloeiend verenigingsleven. Op gebied van veiligheid scoren wij zeer goed als gemeente. Verder hebben we een afwisselende leefomgeving met mooie natuur, bijzondere Sallandse landgoederen en de fraaie IJssel en de bijbehorende uiterwaarden.'

Om aantrekkelijk te blijven moeten we scherp in beeld hebben wat de bepalende factoren zijn en welke rol we daarbij hebben. Op die manier kunnen we de juiste keuzes maken om ons profiel te versterken. We kunnen sturen op de juiste kwaliteiten (voorzieningenniveau, gezonde en groene leefomgeving). Als het gaat om het creëren van voldoende nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen en het realiseren van extra woningbouw zien we vooral een regisserende rol. Dat kan door middel van het zelf ontwikkelen van locaties, maar ook door het bieden van goede randvoorwaarden voor marktpartijen om in woningbouw in onze gemeente te investeren. Belangrijk is dat volkshuisvestelijke/stedenbouwkundige kaders aan de voorkant duidelijk bepaald worden. Het kiezen voor extra woningbouw sluit aan bij de recent vastgestelde bestuurlijke focus in het kader van de heroverweging.

We willen met deze woonvisie:

Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen

Welke huishoudens bedoelen we dan? Wat betekent dat concreet voor het woningaanbod en wat betekent dat voor de woonomgeving? Onderstaand schema geeft dat weer. Dit schema vormt de kapstok voor deze woonvisie. Elk blok is uitgewerkt in een hoofdstuk.

Wat is voor mij, Marijke Kool, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente?

"Ruimte geven aan duurzaam wonen, actief sturen op betaalbaar aanbod voor jong en oud en oog hebben voor de veerkracht van wijken."



Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende doelgroepen, hoofdstuk 4 op het gewenste woningaanbod en hoofdstuk 5 op een leefbare woonomgeving.

Waar relevant geven we in die hoofdstukken concreet aan wat we willen. Die doelstelling vertalen we naar operationeel beleid dat verder uitgewerkt zal worden in het "Uitvoeringsprogramma Wonen". En we leggen ons zelf ook op om tastbare en toetsbare indicatoren te hanteren die transparant moeten maken of dat wat we willen ook daadwerkelijk bereiken. Niet zozeer als "bewijslast", maar om tijdig te signaleren of ingezette middelen doelmatig en effectief zijn en of een tussentijdse bijstelling gewenst is. Ook sluiten we bij deze visie aan bij de recent vastgestelde bestuurlijke focus, waarbij ingezet wordt op een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente aan de IJssel.

Wat is voor mij, Ineke Reimert, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente? "Olst-Wijhe is wonen in het groen met betrokken mensen en een goede bereikbaarheid! Je weet pas wat je hebt gemist als je (weer) in Wijhe komt wonen!"

Wat is voor mij, Mark Schrijver, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente? "Een gemeente met de blik op de toekomst gericht; zuinig op haar geschiedenis en een eigen gezicht, maar wel met de tijd meegaand. Niet bang zijn om keuzes te maken en blijven streven om een hoogwaardige leefomgeving te realiseren. Een gemeente die er voor haar bewoners wil zijn."

2.2. Profiel van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente aan de IJssel

In het kader van de heroverweging is de bestuurlijke focus als volgt omschreven:

De gemeente Olst-Wijhe is een toekomstbestendige eigenzinnige regionale woongemeente aan de IJssel die de komende 10 jaar groeit met 1000-1200 woningen en die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. En waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

Een gemeente met de basisvoorzieningen voor de dagelijkse behoeften van de eigen inwoners, maar waar we niet alle faciliteiten in elke kern per se hoeven te behouden. We benutten de kansen die de natuur ons biedt nog beter om zo voor onze (toekomstige) inwoners nog aantrekkelijker te worden. Hiermee ligt een duidelijk link met de algemene beleidsdoelstelling waarbij het accent ook ligt op het aantrekkelijk wonen.

Op hoofdlijnen geven we hier een nadere duiding van de begrippen 'toekomstbestendig' en 'eigenzinnig'.

Toekomstbestendig:

- woningen die duurzaam en levensloopbestendig zijn vormgegeven met aandacht voor betaalbaarheid en aanpasbaarheid;
- een woonomgeving die duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief is; Olstergaard is hiervan een sprekend voorbeeld;
- aantrekkelijke wijken en buurten met een goede mix van doelgroepen en gericht op het bevorderen van ontmoeting.

Eigenzinnig:

Als gemeente hebben we inmiddels een naam opgebouwd met onderscheidende innovatieve woonvormen. Dat geeft ons een positief eigenzinnig imago en laat zien dat we een eigen koers durven te varen. Onderscheidend zijn wij door de open houding die we voor vernieuwende initiatieven hebben, de kansen die we daarbij zien en de wijze waarop we er mee omgaan en het met partners vormgeven. Als gemeente durven we van de gangbare paden af te wijken en willen daarin ook leren en doorontwikkelen. Dat vraagt zowel ambtelijk als bestuurlijk om lef om tot 'out of the box' benaderingen te komen. Het vraagt ook om commitment, want een vernieuwende aanpak ontstaat niet vanzelf en vraagt tijd en geld om het te ontwikkelen. De kosten gaan daarbij voor de baat uit.

Wat is voor mij, Rietje Kuipers, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente? "Een groene gemeente in Salland met veel historie aan de IJssel tussen steden Deventer en Zwolle met goede verbindingen via weg, spoor en veer met de rest van het land. Een heerlijke omgeving om je te settelen, je kinderen te laten opgroeien en te genieten van wat deze gemeente te bieden heeft (fietsen, wandelen, sporten, winkelen, activiteiten kunst en cultuur, horeca). Olst-Wijhe een geweldige woongemeente voor jong en oud."

Innovatie:

Het begrip innovatie vraagt om een nadere duiding. Vaak ligt de nadruk bij innovatie woonvormen op het vlak van technische en duurzame innovatie. Dat gaat primair om de woning zelf, maar kan ook betrekking hebben op aanverwante zaken. Innovatieve toepassingen in de bouw zijn bijvoorbeeld gericht op demontabel bouwen (dus verplaatsbaar) en op circulaire toepassingen zoals hergebruik van materialen uit

bijvoorbeeld sloop. Binnen Olstergaard wordt hier volop toepassing aan gegeven. Aanverwant aan de bouw van een woning kan ook gedacht worden aan zaken als zuiveren van afvalwater in de wijk (helofytenfilter) en energieopslag in de wijk. Zo wordt op diverse plaatsen in Nederland al geëxperimenteerd met een Smart Storage station. Dergelijke initiatieven zijn echter zonder subsidie nog moeilijk rendabel te maken.

Naast de technische innovatie vinden wij sociale innovatie ook belangrijk. Sociale innovatie kan betrekking hebben op de wijze waarop (toekomstige) bewoners bij het hele ontwerpproces worden betrokken. Daarnaast zien we ook steeds meer sociale innovatie binnen de bouwsector, waarbij de mensen op de werkvloeren actief bijdragen aan de vernieuwingen in de bouw.

Wij gaan bij concrete projecten onze inwoners en marktpartijen betrekken (zoals bij Olstergaard). Bij 'eigenzinnig' denken we in ieder geval aan een breed scala aan mogelijkheden. Zonder daarbij volledig te willen zijn noemen we hierbij enkele opties:

- Wonen op/met water: we zijn een waterrijke gemeente met de IJssel en de weteringen. Ook kennen we gebieden met een wateropgave. Dit biedt mogelijk kansen op onderscheidende woonmilieus, waarbij we voor experimentele oplossingen kunnen gaan in relatie tot het thema klimaatadaptatie. Wel is het goed om te beseffen dat dit veel studie en voorbereiding vraagt.
- Landgoed wonen: Onze landgoederen bieden wellicht kansen voor bijzondere woonvormen. Het kunnen in ieder geval woonmilieus zijn in een bijzondere setting. Aangezien onze landgoederen een bijzondere landschappelijke kwaliteit herbergen en in het landelijk gebied liggen, vraagt het wel om extra aandacht qua inpassing.
- Kasteelwonen: er zijn meerdere voorbeelden in Nederland van een woongebouw (met appartementen) dat oogt als een eigentijds kasteel. In onze gemeente zou daarmee de link gelegd kunnen worden met de oude havezathes.
- Nieuwe functies geven aan bestaande gebouwen: dit kan bijvoorbeeld cultuurhistorisch erfgoed (kerk) zijn, maar het kan ook gaan om leegstaande bedrijfspanden of kantoren. Het kan dan ook gaan om tijdelijke woonoplossingen (flexwonen).
- Toepassen van innovatie om tot betaalbare concepten te komen (bv. voor jongeren).
- Vernieuwende concepten rond wonen en zorg: steeds meer vitale senioren vormen zelf minigemeenschappen. Ook zijn er nieuwe concepten die een structuur en aanpak bieden, waarbij toekomstige bewoners meegenomen worden in het ontwerp- en bouwproces.

Genoemde voorbeelden zijn ter inspiratie en kunnen ondersteunen bij de verdere ideevorming. Daarbij gaat het om een samenspel van inwoners, belangstellenden, marktpartijen en de gemeente. Het is zeker niet zo dat wij als gemeente altijd leidend zijn. Olstergaard is een mooi voorbeeld waarbij partijen gezamenlijk tot een concept zijn gekomen. Bij het Masterplan zullen we ook aandacht besteden aan de invulling van het innovatieve, eigenzinnige en toekomstbestendige wonen en daarbij benoemen hoe we dat qua proces verder willen gaan vormgeven. Belangrijk is ook dat er meerdere wegen zijn die naar Rome leiden en dat we op voorhand daar geen strakke keuzes in maken.

Wat is voor mij, Pauline Mensink-van Houten, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente? "Een gemeente waar wij de ruimte krijgen om onze woonwensen te realiseren, waar het goed en groen wonen is, met een aantrekkelijk centrum en voldoende basisvoorzieningen. En een intercystation met een rechtstreekse verbinding naar zowel Zwolle, Deventer als Arnhem, dat maakt het voor ons extra interessant."

2.3 Hoofdpijnen van deze visie

Waar willen we naartoe richting 2030:

Als gemeente willen we ons ontwikkelen als een aantrekkelijke, toekomstbestendige, eigenzinnige regionale woongemeente. Daar gaan we de komende jaren stevig op inzetten. Dit betekent dat we daarbij kiezen voor:

- Forse uitbreiding woningaanbod;

Gezien de grote vraag en het tekort aan woningen op de lokale, regionale en landelijke woningmarkt zetten wij in op extra woningbouw de komende jaren. Daarbij is en stevige groei met circa 1000-1200 woningen het uitgangspunt. Dit willen we doen door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen Olst en Wijhe, maar ook door extra woningbouw in de overige kernen en het buitengebied.

- Goede mix van doelgroepen en woningtypen;

Differentiatie in de wijken, buurten en kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Met gerichte nieuwbouw en vernieuwing (bv. sloop/nieuwbouw of splitsing) willen we de dit blijven bevorderen en daarmee de sociale samenhang ondersteunen. Het gaat dan om een mix qua leeftijd- en inkomenssamenstelling, maar om een mix tussen mensen met en zonder zorgvraag.

- Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief;

We zetten concrete stappen in de energietransitie, zowel op woningniveau als op wijk- of buurtniveau. Samen met netwerkbeheerders, bedrijven, inwoners en de woningcorporaties zorgen we voor passende maatregelen aan woning en leefomgeving. Daarbij nemen we ook mee dat we onze omgeving klimaatadaptief inrichten om wateroverlast en hittestress te voorkomen. Ook stimuleren we dat woningen en de leefomgeving natuurinclusief worden vorm gegeven. We nemen daarbij de ervaringen vanuit Olstergaard mee zoals het aanbrengen van ecologische verbindingen in een woonwijk, het bieden van nestgelegenheden voor vogels en aanbrengen van specifieke beplanting voor insecten. Daarmee werken we aan een natuurlijke woonomgeving die de gezondheid van onze inwoners bevordert.

- Sociaal en inclusief:

Meedoen aan de samenleving, een samenredzame gemeenschap en aanvullende ondersteuning aan iedereen die dat nodig heeft staan centraal. Dat kan gaan om financiële ondersteuning, maar ook om het tegengaan van eenzaamheid en de behoefte aan mentale ondersteuning. Naast een inclusieve samenleving streven we ook naar een gezonde samenleving waar kinderen en jongeren goed kunnen opgroeien en ontwikkelen en waar er een prettig woon- en leefklimaat is voor iedereen.

Wat is voor mij, Hans van Zwolle, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente? “Een gezonde natuur, goed leven en een fijne plek om te wonen. Daar wil ik graag mijn bijdrage aan leveren.”

Wat is voor mij, Ben van den Berg, een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente: “Een aantrekkelijke, toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente betekent voor mij: zorgen voor voldoende woonmogelijkheden, in het bijzonder voor starters, senioren en voor alleenstaanden. Dat betekent dat er meer compactere en goedkopere woningen gebouwd moeten worden.”

3 Huishoudens die in Olst-Wijhe willen wonen

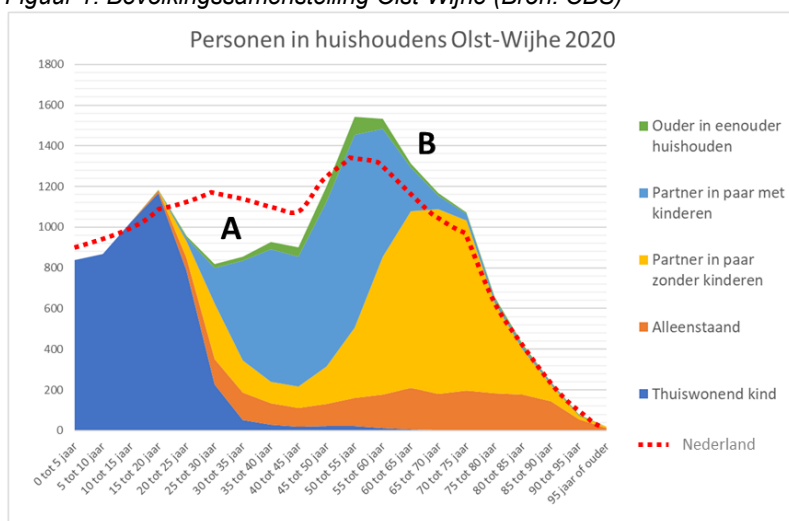
De vraag van huishoudens die in Olst-Wijhe willen wonen is divers. Niet alleen ten aanzien van het type woning en de mogelijke locatie daarvan, maar ook vanuit de positie die de verschillende doelgroepen innemen op de woningmarkt van Olst-Wijhe en de specifieke wensen (woonmilieu, grootte, prijsklasse) en voorwaarden die ze hebben. In de eerste plaats willen we onze eigen inwoners de woning bieden die ze graag willen hebben. Vanuit de ambitie om als gemeente te groeien willen we daarnaast ook vestigers een aantrekkelijk woonmilieu bieden.

In dit hoofdstuk wordt voor elk type huishouden een korte karakteristiek gegeven van hun positie op de lokale woningmarkt en een beleidsdoel benoemd. Dit wordt vervolgens vertaald naar operationeel beleid. Tenslotte wordt aangegeven op welke wijze het bereiken van het beleidsdoel zal worden gemonitord.

3.1 Starters op de woningmarkt

Voor jonge mensen is het lastig om in Olst-Wijhe een geschikte woning te vinden. De leeftijdsopbouw van de gemeente laat een grote dip zien in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar (A in de figuur). Vooral alleenstaanden en paren zonder kinderen zijn in deze leeftijdsgroepen ondervertegenwoordigd. Dit zijn huishoudens die veelal een voorkeur hebben voor een stedelijke woonomgeving. Maar die zijn ook aangewezen op de goedkopere marktsegmenten waarvan het aanbod in Olst-Wijhe beperkt is.

Figuur 1: Bevolkingssamenstelling Olst-Wijhe (Bron: CBS)



Het tekort aan jongere huishoudens leidt er automatisch toe dat oudere huishoudens oververtegenwoordigd zijn (B).

Wat we willen: Starters beter in staat stellen een woning in Olst-Wijhe te vinden.

Een woning voor een starter is een woning die betaalbaar is, maar ook beschikbaar is. Nieuw te bouwen reguliere woningen “kunstmatig” betaalbaar houden is een “eenmalige” oplossing, omdat deze woning, nadat deze op de markt gebracht is, snel duurder wordt. Om jongeren toch een starterskans te bieden zullen aan de woningvoorraad nieuwe kleine wooneenheden moeten worden toegevoegd die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, maar bij gezinsuitbreiding te krap zijn. Dat is een vereiste om te stimuleren dat deze woningen met enige regelmaat weer als vrij beschikbare en betaalbare woning op de markt komen. Door daarbij in te zetten op een flexibel en levensloopbestendig product, geschikt voor meerdere doelgroepen, kunnen op korte termijn urgente huishoudens/starters worden gehuisvest, maar biedt dit ook mogelijkheden voor de groeiende groep senioren. Dat draagt tevens bij aan de heterogeniteit van de groep bewoners.

In de kleine kernen blijven jongeren vaak langer “thuis wonen” om daarna direct met een koopwoning te kunnen starten. Door de kleine aantallen starters vragen de kleine kernen meer maatwerk. Daarbij is de vraag vanuit jongeren in de kleine kernen doorgaans meer op een normale woning gericht. In paragraaf 4.2 wordt onder de kop ‘accenten in het woningbouwprogramma’ op mogelijke instrumenten ingegaan. Als gemeente kennen we op dit moment al de starterslening om starters te helpen bij de financiering van de woning.

Vertaling naar beleid:

Bij (her)ontwikkelingsplannen zal als uitgangspunt worden gesteld dat een aantal kleine wooneenheden (huur of koop) voor deze doelgroep in het programma worden opgenomen. Er wordt bewust niet gekozen voor een minimumpercentage, omdat elke locatie maatwerk vraagt.

Streefwaarde:

Via nieuwbouwprojecten starters uit onze gemeente aan een woning helpen; we streven er naar dat 15 % van de nieuwbouwwoningen naar starters gaat; Dat kan door goede producten (bv. House2Start) en door goede afspraken met ontwikkelende partijen.

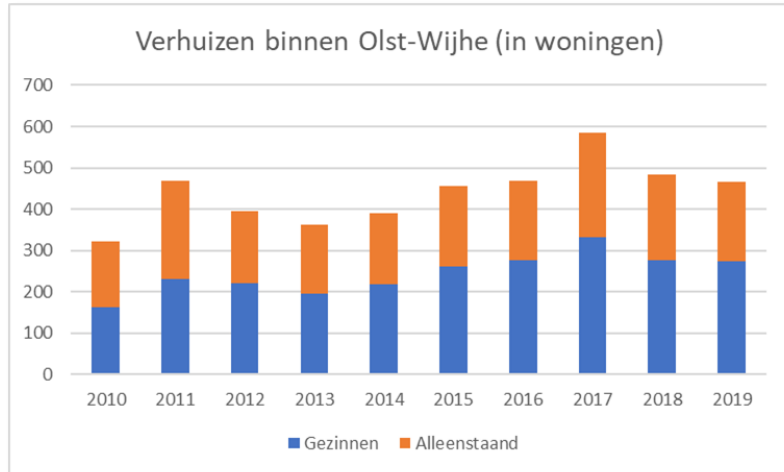
Monitoring van het beleid:

- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicatoren:
 - de jaarlijkse ontwikkeling van huishoudens in de leeftijdsgroep 20 – 35 jaar;
 - het percentage nieuwbouwwoningen dat naar starters gaat.

3.2 Inwoners die binnen de gemeente een andere woning zoeken

Het aantal inwoners dat binnen de gemeente verhuist schommelt de laatste jaren rond de 750 personen per jaar. Dat zijn zowel gezinnen als alleenstaanden. Omgezet naar type huishoudens is ca 55% van de woningmutaties een gezin, al dan niet met kinderen en ca 45% een alleenstaande (waaronder ook weduwen/weduwnaars en mensen die gescheiden zijn). Dit betekent dat jaarlijks ca 5,5% van de woningvoorraad van Olst-Wijhe gebruikt wordt voor een interne verhuizing binnen de gemeente.

Figuur 2: Verhuizen binnen Olst-Wijhe (Bron: CBS)



Per 1000 inwoners verhuizen er jaarlijks ca 45 personen (ca 30 huishoudens) binnen de gemeente. In de buurgemeente Raalte ligt dit op ca 50 personen en in vergelijkbare gemeenten op ca 47 personen. Het kleinere aantal interne verhuizingen binnen Olst-Wijhe hangt waarschijnlijk gedeeltelijk samen met de druk van buiten (vestigers) op de lokale woningmarkt die in Olst-Wijhe hoger is dan in bijvoorbeeld Raalte (Ruim 45 vestigers per 1000 inwoners in Olst-Wijhe tegen ruim 33 in Raalte).

Dit is een indicatie voor de aantrekkelijkheid van Olst-Wijhe als woongemeente. Er ligt nog wel een uitdaging om meer huidige bewoners vast te houden binnen onze gemeente. Dat geldt vooral voor de groep jongeren. Daarnaast zijn meer passende woningen voor de groeiende groep senioren nodig, bij voorkeur op centrumlocaties.

Wat we willen: Voorkomen dat de druk van vestigers ertoe leidt dat inwoners die willen verhuizen min of meer gedwongen worden een woning buiten de gemeente te zoeken.

De druk van vestigers is een gegeven vanuit de vrije woningmarkt en de keuzes die woningzoekenden daar zelf in maken. Verminderen van deze druk kan alleen door bij de ontwikkeling van het aanbod nadrukkelijk rekening te houden met het relatief hoge aantal vestigers. En door bij de kwalitatieve programmering voldoende oog te hebben voor de lokale woonwensen, waaronder de veranderende woonwensen van de groeiende groep senioren. Uiteindelijk ligt onze prioriteit bij het bieden van de goede woningen voor onze eigen inwoners. Als inwoners een nieuwbouwwoning betrekken laten ze daarbij een bestaande woning achter, waardoor de doorstroming bevordert wordt. Een nadere analyse van de vertrekkers (wel of niet alleenstaand, leeftijd) en een analyse van de vestigers (leeftijd, huishoudenssituatie, type woning dat wordt betrokken) helpt bij de formulering van ons bouwprogramma. Deze analyse willen wij meenemen bij het Uitvoeringsprogramma.

Vertaling naar beleid:

Bij de woningbouwprogrammering kwantitatief (dus in aantal te bouwen woningen) rekening houden met de druk van vestigers. Bij het bepalen van het type woningen (kwalitatieve programmering) primair aansluiten op de woonwensen van huishoudens die binnen de gemeente een (andere) woning zoeken. Ook willen wij aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen. Voor een deel kunnen dat mensen zijn die terug willen keren naar onze gemeente.

Streefwaarde:

We streven ernaar dat 70 % van de nieuw te bouwen woningen terecht komt bij lokale inwoners, dit mede met het oog op versterking van de doorstroming.

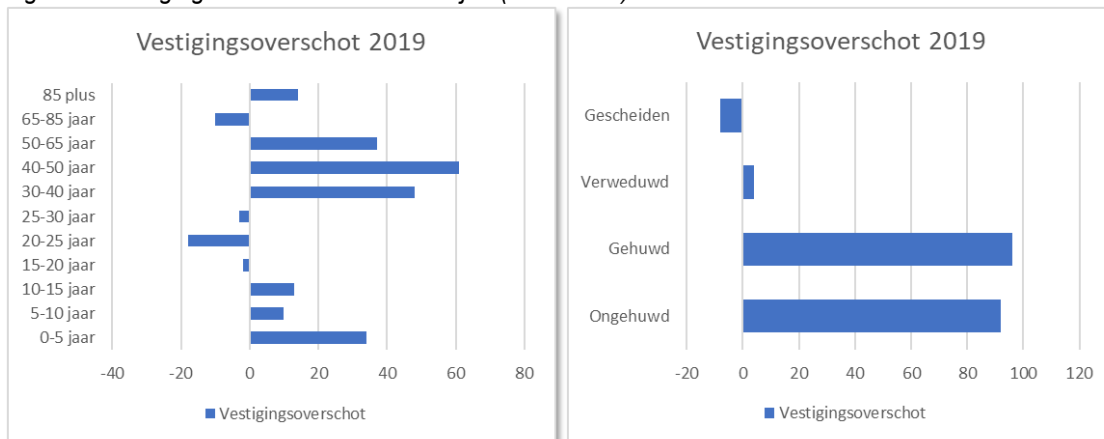
Monitoring van het beleid:

- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicator: de jaarlijkse ontwikkeling van interne verhuizingen per 1000 inwoners.
- Via de jaarlijkse analyse van de nieuwe bewoners van nieuwbouwwoningen (met name analyse op afkomst en leeftijd).

3.3 Huishoudens die zich in Olst-Wijhe willen vestigen

De aantrekkelijkheid van Olst-Wijhe als woongemeente blijkt uit het positieve vestigingsoverschot (het verschil tussen mensen die zich hebben gevestigd in en mensen die vertrokken zijn uit Olst-Wijhe). De leeftijdsopbouw en de burgerlijke staat van de vestigers laat zien dat dit met name gezinnen met kinderen zijn. In 2019 was er een vestigingsoverschot van 185 personen. Dat zijn ca 50 huishoudens.

Figuur 3: Vestiging in en vertrek uit Olst-Wijhe (Bron: CBS)



Ongeveer 20% van het vestigingsoverschot komt uit Deventer en ca 20% komt uit Zwolle. De vestigingsoverschotten met Raalte en de Gelderse IJsselgemeenten zijn maar enkele procenten. Maar bijna 50% van het vestigingsoverschot kwam in 2019 uit de rest van Nederland. Ca 1/3^e daarvan komt uit de Randstad.

Wat we willen: *Aantrekkelijk blijven voor woningzoekenden uit Deventer en Zwolle en een aantrekkelijke woonomgeving bieden voor vestigers die de drukte van de Randstad willen ontvluchten.*

Olst-Wijhe heeft altijd al gediend als woonlocatie voor mensen die vanuit Deventer en Zwolle de voorkeur geven aan een meer dorpse woonomgeving. De gemeente kan datzelfde woonprofiel ook bieden aan vestigers die zich vanuit elders in de regio Zwolle-Deventer willen vestigen en daarbij de voorkeur geven aan een meer dorps woonmilieu. Vanuit de gekozen bestuurlijke focus (extra woningbouw) is het goed dat we ons mede richten op de doelgroep vestigers, in het bijzonder op jonge gezinnen. Dat laat onverlet dat de eigen inwoners voorop staan als het gaat om het bieden van een woning en goede woonomgeving.

Vanuit de extra woningbouwopgave en de wens om te groeien is het daarnaast logisch dat we kiezen voor een positief migratiesaldo. Daarom nemen we dat als een streefwaarde op.

Vertaling naar beleid:

Bij de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief rekening houden met een toename van vestigers uit de regio en de Randstad en bij de invulling van het programma ook aandacht te hebben met de voor deze groep belangrijke condities. Daarbij denken wij aan de beschikbaarheid van grotere huizen/kavels, betaalbare prijzen, aantrekkelijke woonomgeving (rust en natuur) en de nabijheid en kwaliteit van voorzieningen.

Streefwaarde:

De gemeente streeft ernaar om een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Een goede streefwaarde daarvoor is het jaarlijkse migratiesaldo. Uitgangspunt is dat die jaarlijks positief is (meer vestigers dan vertrekkers)

Monitoring van het beleid:

- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicator: de jaarlijkse ontwikkeling van de vestiging van huishoudens en het migratiesaldo (aantal vertrekkers versus het aantal vestigers)

3.4 Huishoudens met beperkingen die een geschikte woning zoeken

Binnen onze gemeente zien we enkele trends die relevant zijn voor de toekomstige woningvraag en voor wonen met zorg. Te noemen zijn:

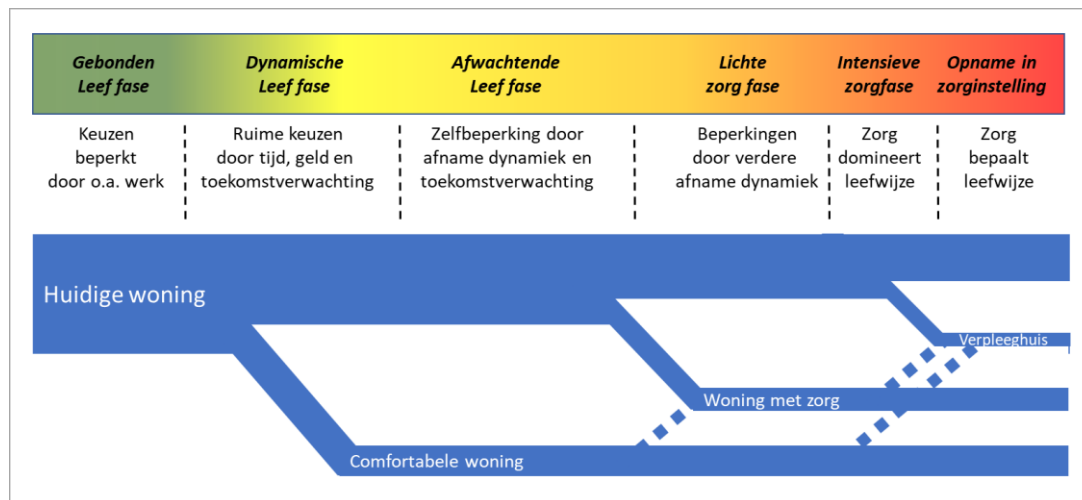
- Stevige groei van het aantal 75-plussers en ook een duidelijke groei van mensen met dementie; het aantal 75-plussers groeit in de Regio Midden IJssel volgens de prognose van 8,4% in 2020 naar 15,2% in 2040. Het gaat om het percentage van de totale bevolking. De groei van deze groep leidt tot ook een stijging van het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking;
- Een geleidelijk stijgende vraag naar verpleeghuiscare; door de vergrijzing is sprake van een groeiend WLZ-capaciteitstekort en die zal naar verwachting worden opgevangen met MPT/VPT-zorg (MPT is Modulair Pakket Thuis en VPT is Volledig Pakket Thuis);
- Daling van het aantal potentiële mantelzorgers per hulpbehoevende;
- Een toename van geclusterd wonen met PG zorg (psychogeriatrische verpleeghuiscare);
- Meer mensen blijven langer zelfstandig thuis wonen, maar dat vraagt ook meer begeleiding;

Er is sprake van een duidelijke trend die ook de komende jaren om actie vraagt. Overigens is de WLZ (Wet langdurige zorg) niet meer synoniem voor intramurale zorg. Het landelijke overheidsbeleid is gericht op het zo lang mogelijk extramuraal zorg verlenen.

Deze trends vragen om passende nieuwe concepten, zowel wat betreft woningen als de combinatie van wonen en zorg. De woningvoorraad in Olst-Wijhe bestaat nu voor het overgrote deel uit 'normale' tot 'grote' eengezinswoningen. Maar niet iedereen zoekt dit type woning. Ouderen en personen die minder goed ter been zijn of andere beperkingen (cognitief en/of motorisch) hebben overwegen een daarvoor geschikte woning. Als die keuze niet bewust vroegtijdig wordt gemaakt, dan schuift de wens om te verhuizen meestal door naar het moment dat het noodzakelijk wordt (woning met zorg), met uiteindelijk een kans op opname

in een verpleeghuis. Daarbij is het overigens goed om te beseffen dat de woonwensen van ouderen zeer divers zijn en dat binnen de groep ouderen een grote diversiteit is qua benadering van de eigen situatie. Het gaat dan om verschillen in wensen en mogelijkheden, maar ook om de verschillen in de mate waarin ouderen zelf de regie pakken.

Figuur 4: Stappen in de woningvraag bij ouder worden (Bron: John Stohr Advies)



Het overgrote deel van de woningvoorraad is minder geschikt voor mensen met beperkingen op het gebied van mobiliteit, hun motoriek, of hun cognitieve vermogen. Drempels, trappen, sanitair, keukeninrichting, breedte van de deuren zijn niet of maar ten dele afgestemd op bewoning door mensen met (toenemende) beperkingen. Er is daarom een duidelijke behoefte aan levensloopbestendige, toegankelijke woningen. Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. (Bron: [Kenniscentrum Wonen-Zorg](#)). Belangrijk is dat voorzieningen relatief eenvoudig kunnen worden aangebracht en dat rekening wordt gehouden met vrije draaicirkels voor een rollator of rolstoel.

Bij veel nieuwbouwwoningen wordt rekening gehouden met een deel van deze wensen. Maar ook veel bestaande woningen zijn zo aan te passen dat er lang en veilig gewoond kan worden. Bij een nultredenwoning is specifiek sprake van een woning waar alle belangrijke woonfuncties gelijkvloers aanwezig zijn. Dat vergroot de toegankelijkheid. Daarnaast onderscheiden we onder andere aanleunwoningen en zorgwoningen-/appartementen. Dit zijn zelfstandig bewoonde woningen/appartementen die zijn gelegen in of nabij een zorgcomplex waarvan de bewoners zorg kunnen afnemen. Over het algemeen krijgen bewoners met een CIZ-indicatie voorrang. Een zorgwoning biedt meer zorg mogelijkheden dan een aanleunwoning.

Gezien de toenemende vergrijzing is te verwachten dat er geleidelijk meer behoefte ontstaat aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast zal vooral bij de groep 75-plussers een sterkere behoefte ontstaan aan extra toegankelijke woningen zoals een nultredenwoning. Senioren kiezen vaak voor een woning dicht bij de voorzieningen, dus daarmee op een centrumlocatie.

Het is niet altijd/alleen het type woning dat bepaalt of zelfstandig wonen, als er een zorgvraag ontstaat, mogelijk blijft. Dit wordt ook bepaald door de ondersteuning die geboden kan worden, de nabijheid van zorg over grote delen van de dag (24 uur) etc. Er is ook een groep mensen die behoefte heeft aan wonen

en zorg die niet of nauwelijks is gerelateerd aan fysieke beperkingen, maar wel aan geestelijke of psychische aandoeningen/omstandigheden. Die groepen zoeken juist vaak kleine eenheden (45m²) met nabijheid van zorg en een prikkelarme omgeving.

Wat we willen: Ouderen en huishoudens met beperkingen die een woning hebben die weinig of geen mogelijkheden biedt voor aanpassingen, in staat stellen binnen een acceptabel tijdsbestek een geschikte woning te kunnen vinden.

Vertaling naar beleid:

- Bij elk woningbouwproject streven wij ernaar om zoveel mogelijke levensloopbestendige woningen te realiseren. Bij centrumlocaties in Olst en Wijhe streven we daarbij tevens naar extra nultredenwoningen.
- Een nadere analyse van de ontwikkeling van de behoefte aan zorgwoningen de komende 5 jaar in relatie tot de ontwikkelingen van de doelgroep (onderdeel Uitvoeringsprogramma)
- Wij streven ernaar dat 30% van haar huurwoningvoorraad geschikt is voor mensen met mobiliteits-, motorische, of cognitieve beperkingen. Voor koopwoningen ligt de verantwoordelijkheid hiervoor volledig bij de eigenaar. Voor de bestaande en nieuw te realiseren huurwoningen zullen met de betreffende corporatie(s) prestatieafspraken worden gemaakt op welke wijze en binnen welke termijn het streefaandeel van 30% geschikte woningen gerealiseerd wordt. De corporatie SallandWonen streeft zelf naar een aandeel van 31% in 2029.

Het bepalen van een streefwaarde voor levensloopbestendige woningen is lastig. Daarvoor moeten dan duidelijke criteria worden vastgelegd wanneer een woning het predicaat 'levensloopbestendig' verdient. Voorgesteld wordt om dit in het kader van het Uitvoeringsprogramma verder uit te werken. Wel is nu al concreet meetbaar hoeveel nultredenwoningen er worden toegevoegd. Hiervoor kan afgesproken worden dat we ervan uitgaan dat 10 % van de te realiseren woningen een nultredenwoning is.

Streefwaarde:

10 % van de te realiseren woningen is een nultredenwoning.

Monitoring van het beleid:

- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicator: de jaarlijkse realisatie van levensloopbestendige woningen en meer specifiek nultredenwoningen;
- Indicator: de realisatie van woningen met zorg in relatie tot de verwachte behoefte aan woningen met zorg. Dit vraagt nadere uitwerking wat betreft de te verwachten behoefte.

3.5 Huishoudens die hun woning willen aanpassen

Het aanpassen van de huidige woning is een veel toegepast alternatief voor verhuizen. Dat kan gaan om kwalitatieve aanpassingen binnen het bestaande casco (keuken, sanitair, dakkapel, maar ook verbeteren van de isolatie en dergelijk). Maar het kan ook gaan om uitbouwen en opbouwen om de woon- en leefruimte van de woning te vergroten, meestal in samenhang met kwalitatieve verbeteringen en verduurzaming van de woning. De behoefte aan aanpassing komt ook voort uit de toename van het thuiswerken. Dit is nu duidelijk meer gemeengoed geworden. Voor huishoudens is van belang dat

procedures voor verbouwen helder en slagvaardig zijn. Voor de gemeente is voorkomen van excessen van belang.

De mogelijkheden voor uitbouwen worden deels geregeld via de bouwregelgeving (o.a. vergunningsvrij bouwen). Daarnaast bepalen de regels van het bestemmingsplan de ruimte om binnen een acceptabele termijn (via een reguliere vergunning) aanpassing van woning te realiseren.

Er zijn enkele argumenten die pleiten voor het bieden van extra ruimte in bestemmingsplannen of omgevingsplannen:

- Het uitbouwen van een woning leidt vaak ook tot verbeteringen aan de woning, waardoor de levensloopbestendigheid en/ of duurzaamheid wordt verbeterd; zo kunnen senioren bijvoorbeeld kiezen voor een slaapkamer en badkamer beneden.
- Nu er door corona meer thuis wordt gewerkt, heeft dat ook tot een nieuwe ruimtebehoefte geleid. Die situatie doet zich vooral bij gezinnen voor;

***Wat we willen:** In bestemmingsplannen of omgevingsplannen bij woonbestemmingen voldoende ruimte bieden om woningen aan te kunnen passen aan veranderende woonbehoeften.*

De mogelijkheden voor verruiming van het hoofdgebouw worden gelimiteerd door het bouwvlak en de bouwregels. Wel biedt het vergunningsvrij bouwen in een aantal situaties extra ruimte. Verruiming van het bouwvlak en/of de bouwregels is een optie die we gaan onderzoeken. Randvoorwaarde is dan dat geen afbreuk wordt gedaan aan de zorg voor voldoende "licht en ruimte" voor de burens en er geen sprake is van negatieve weerslag op de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook moet te veel verstening worden voorkomen in kader van klimaatadaptatie.

Verruimingsmogelijkheden moeten juist niet worden geboden aan de kleine compacte starterswoningen waar we juist een grotere verhuisdynamiek nastreven zodat die frequent vrijkomen voor nieuwe starters. Ook in andere situaties kan doorstroming goed zijn voor de lokale woningmarkt, dus het vergroten van de woning is als oplossing voor woonwensen niet altijd zaligmakend.

Vertaling naar beleid:

Bij het opstellen van (of herzieningen van) omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplannen) bepalen waar binnen de bouwvlakken en regels meer ruimte geboden kan worden voor verruiming van het hoofdgebouw.

Monitoring van het beleid:

- De planologische verruiming van de bouw mogelijkheden via de vaststellingsbesluiten van omgevingsplannen.
- Indicator: De afgegeven omgevingsvergunningen voor verruimen van het hoofdgebouw.

3.6 Specifieke doelgroepen

Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Het is van groot maatschappelijk belang om bewoners van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang die in staat zijn om in een gewone woning en een gewone wijk te wonen, door te laten stromen naar zo'n woning. Daarvoor zijn in eerste instantie voldoende sociale huurwoningen nodig. Die woningen zullen dan ook geschikt moeten zijn voor de betreffende doelgroepen (in het algemeen: compact en betaalbaar). Ook zien we dat jongvolwassenen die uit de jeugdzorg komen, moeilijk aan geschikte huisvesting komen. Dat geldt ook voor jongeren die in relatie tot een moeilijke thuissituatie een eigen woning zoeken. De beschikbaarheid van passende woningen voor deze doelgroep nemen we mee in de

prestatieafspraken met SallandWonen. Ook zijn goede afspraken met de betrokken zorgorganisaties daarbij belangrijk. Het overleg met deze partijen gaan we benutten om de afspraken aan te scherpen.

Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (vergunninghouders) verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze mensen te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist zo snel mogelijk na het krijgen van een verblijfsvergunning. Iedere gemeente krijgt een taakstelling voor het eerstkomende half jaar. De taakstelling is afhankelijk van internationale ontwikkelingen en het effect daarvan op de asielaanvragen en op het honoreren daarvan.

Doorgaans komen vergunninghouders in aanmerking voor sociale huurwoningen. Voor de huisvesting van vergunninghouders heeft de gemeente Olst-Wijhe prestatieafspraken gemaakt met de corporatie. De afgelopen jaren is de invulling van de taakstelling in onze gemeente goed gelopen.

Op dit moment is het thema weer actueel, omdat de instroom van asielzoekers is toegenomen (o.a. door de situatie in Afghanistan) en moeten veel vergunninghouders te lang wachten op een vaste verblijfplek.

Woonwagenbewoners

Beleid voor woonwagens en standplaatsen is een onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Doel is voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, dient binnen een redelijke termijn kans te hebben op een standplaats. De afgelopen jaren is dit thema weer meer actueel geworden, omdat verschillende gemeenten de cultuur van de woonwagenbewoners onvoldoende beschermden en faciliteerden (uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens). Momenteel zijn er acht standplaatsen in de gemeente. Drie in Wijhe, vier in Den Nul en één in Olst. In de afgelopen jaren zijn er enkele verzoeken voor een woonwagenstandplaats bij de gemeente binnen gekomen. De aanwezige woonwagenstandplaatsen worden beheerd door SallandWonen.

De gemeente heeft in samenwerking met SallandWonen onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen gedaan. Daaruit komt naar voren dat er een aanvullende behoefte in onze gemeente is voor enkele standplaatsen. Het gaat met name om een beperkt aantal standplaatsen in Olst. Onderzocht wordt op welke locatie dit verder ingevuld kan worden. Daarvoor zijn enkele opties in beeld waar een keuze uit gemaakt zal worden. In Wijhe is er behoefte aan een kleine uitbreiding van de al aanwezige standplaatsen op de locatie aan 't Anem.

3.7 Huishoudens met specifieke woonwensen

Olst-Wijhe profileert zich als innovatieve gemeente waarin experimentele duurzame woningbouwprojecten ruimte krijgen. Een ware proeftuin voor projecten die zich onderscheiden op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, natuurlijke bouwmaterialen, sociale samenhang, of maatschappelijke meerwaarde. Projecten als Aardehuizen, Vriendenerf en Olstergaard zijn al gerealiseerd of in voorbereiding.

Onze gemeente heeft door deze innovatieve projecten een naam opgebouwd als het gaat om het geven van ruimte aan vernieuwende woonconcepten en wil dit graag de komende jaren continueren.

Wat we willen: ruimte bieden aan innovatieve duurzame woningbouwprojecten.

Proeftuinprojecten vragen meestal om specifieke mogelijkheden op het gebied van locatie, ruimtelijke inrichting, en bouwvoorschriften. De gemeente kan zelf zorgdragen voor het maximaal inzetten van haar planologisch instrumentarium en het faciliteren van initiatieven. Daarnaast is het mogelijk om actief grondbeleid in te zetten om een gebied te ontwikkelen als vernieuwende woonwijk (zie Olstergaard).

Vertaling naar beleid:

Actief ondersteunen en meedenken in het vinden van instrumentele oplossingen om proeftuinprojecten planologisch-juridisch mogelijk te maken. Daarnaast passende experimenten aanjagen en registreren.

Streefwaarde:

We streven ernaar dat minimaal 15-20 % van de woningbouwproductie als innovatief kan worden aangemerkt. Er is geen exacte definitie van innovatief bouwen/wonen te geven en daarom is er een bandbreedte opgenomen. Jaarlijks bepalen we welke woningbouwprojecten als innovatief kunnen worden beschouwd.

Monitoring van het beleid:

- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicator: de gerealiseerde planologische bestemmingsruimte (hard en zacht) voor proefprojecten.
- Indicator: de feitelijke realisatie van woningen in proeftuinprojecten.

4 Een aantrekkelijk woningaanbod

4.1 Vertrekpunt: Het woningbehoefteonderzoek

In de rapportage “Woningbehoefteonderzoek Olst-Wijhe” (Tellers & Benoemers; 2021) zijn twee scenario’s voor de ontwikkeling van de woningbehoefte voor de komende 10 jaar geprognostiseerd.

Deze rapportage vormt de programmatische basis voor de woonvisie. Het woningbehoefteonderzoek gaat voor de periode 2021-2030 uit van de volgende scenario’s:

- Een realistisch groeiscenario, waarbij geanticipeerd wordt op twee actuele trends, namelijk het beter binden van jongeren in onze gemeente en de komst van extra woningzoekenden uit de Randstad maar ook Deventer en Zwolle.
- Een maximaal scenario waarbij rekening wordt gehouden met een extra woningbehoefte als gevolg van het optimaliseren van de interne verhuisbehoefte, extra toestroom vanuit de Randstad en extra toestroom vanuit Deventer en Zwolle.

Tabel 1: Woningbouwprognose (Bron: Tellers & Benoemers)

Woningbehoefte Olst-Wijhe	2021-2025	2026-2030	2021-2030
Realistisch scenario	405	364	769
Maximaal scenario	550	523	1073

De gemiddelde woningbouwbehoefte in Olst-Wijhe ligt daarmee de komende 5 jaar gemiddeld tussen de 80 (realistisch scenario) en 110 (maximaal scenario) woningen per jaar.

De mate waarin het maximale scenario gehaald zal worden is o.a. afhankelijk van de mate van vertrek en vestiging van huishoudens in de komende jaren. Ook is het ontwikkelen van voldoende plancapaciteit een belangrijke voorwaarde. In het vorige hoofdstuk zijn doelen voor de huishoudensontwikkeling geformuleerd. Deze doelen verhouden zich als volgt tot de bandbreedte van de berekende scenario’s:

Tabel 2: Doorwerking doelgroepenbeleid in scenario’s

Wat we willen	Doorwerking in scenario’s
Jongere huishoudens (alleenstaand en paren zonder kinderen) beter in staat stellen een woning in Olst-Wijhe te vinden.	Dit doel is een kernpunt van het beleid en zal daardoor minder van invloed zijn op de bandbreedte.
Voorkomen dat de druk van vestigers ertoe leidt dat inwoners die willen verhuizen daar minder toe in staat zijn en gedwongen worden een woning buiten de gemeente te zoeken.	Omdat de vrije woningmarkt hierin bepalend is, zal realisatie eerder plaatsvinden bij het maximale scenario omdat daarmee de druk op de woningmarkt minder zal zijn.
Aantrekkelijk blijven voor woningzoekenden uit Deventer en Zwolle en in sterkere mate een aantrekkelijke woonomgeving bieden voor vestigers die de drukte van de Randstad willen ontvluchten.	Omdat de vrije woningmarkt hierin bepalend is zal realisatie eerder plaatsvinden bij het maximale scenario omdat daarmee meer ruimte op de woningmarkt zal zijn.

Ouderen en andere huishoudens die een nul-tredenwoning of een zorgwoning zoeken in staat stellen die binnen een acceptabel tijdsbestek te kunnen vinden.

Dit doel is een kernpunt van het beleid en zal daardoor minder van invloed zijn op de bandbreedte.

Ruimte bieden aan experimentele duurzame woningbouwprojecten.

Omdat hiermee specifieke geïnteresseerden worden aangesproken zal hiervoor bij het maximale scenario meer ruimte zijn.

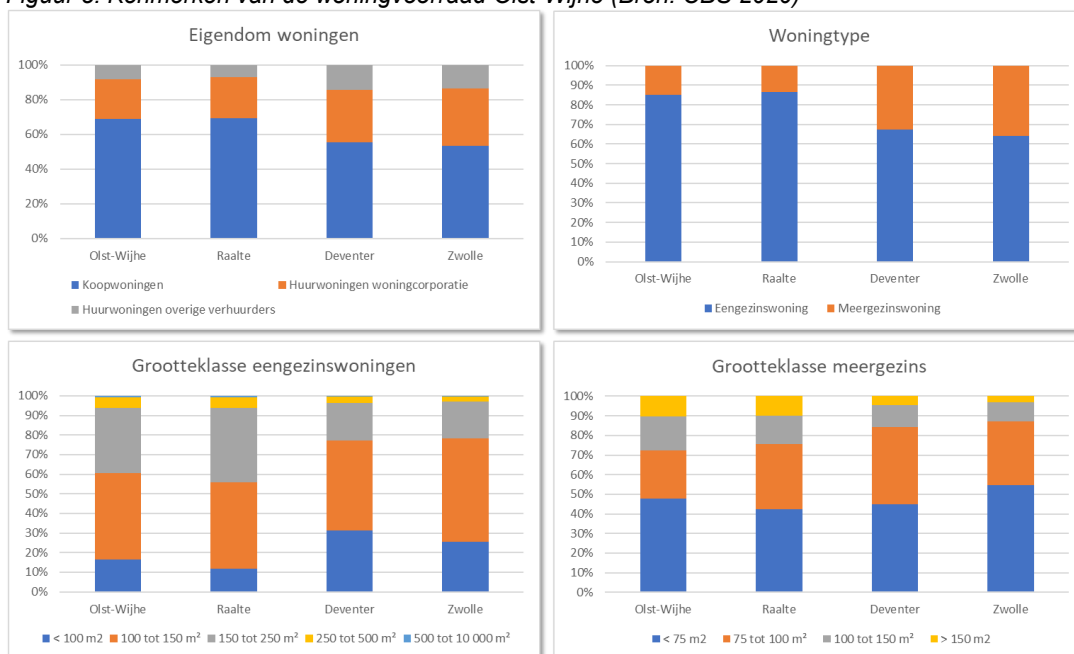
Uiteraard is het bereiken van deze doelen ook afhankelijk van de mate waarin de gemeente, maar ook de corporaties en de marktpartijen er in slagen tijdig voldoende nieuwe plannen te ontwikkelen.

We streven naar een woningbouwprogramma dat minimaal uitgaat van het realistisch scenario en tendert naar het maximaal scenario. Om daarbij alle doelgroepen ook naar behoren te kunnen faciliteren of ondersteunen is ook een kwalitatief goed samengestelde invulling van de woningbouwplanning zeer relevant. De woningbouwprogrammering is een kwantitatief streven op basis van de huidige inzichten en marktontwikkelingen. Uiteraard zullen we daarbij de vinger aan de pols houden en waar nodig op trendbreuken anticiperen.

4.2 Voldoende differentiatie in type, grootte, prijsklasse en ligging

Per 1 januari 2021 had de gemeente Olst-Wijhe 7.828 woningen. Zoals boven gesteld streven we er naar de komende jaren jaarlijks 85 tot 110 woningen aan de voorraad toe te voegen. Met minder dan 1-2% toevoeging per jaar kunnen slechts kleine accentverschillen worden aangebracht in de differentiatie van de totale woningvoorraad. Tenzij gekozen wordt voor een zeer eenzijdige invulling, maar dat zou volstrekt voorbijgaan aan de gedifferentieerde kwalitatieve behoefte.

Figuur 5: Kenmerken van de woningvoorraad Olst-Wijhe (Bron: CBS 2020)



De samenstelling van de woningvoorraad van Olst-Wijhe vertoont sterke overeenkomsten met Raalte, maar uiteraard duidelijke verschillen met de voorraden van Deventer en Zwolle. De meest kenmerkende verschillen met Raalte zijn het iets geringere aandeel grotere eengezinswoningen in Olst-Wijhe, maar juist iets meer grote meergezinswoningen (appartementen). Het verschil met de beide steden zit zowel in de eigendomsverhouding (meer koop), het type (minder meergezinswoningen) en de grootteklasse (meer grotere woningen). Olst-Wijhe kijkt hierbij niet af van andere landelijke gemeenten.

Tabel 3: Vertaling doelgroepenbeleid in taakstellende differentiatie van het bouwprogramma

Wat we willen	Taakstelling voor de differentiatie (koop en huur samen)
Jongere huishoudens beter in staat stellen een woning in Olst-Wijhe te vinden.	Per jaar circa 15 % kleinere betaalbare ¹ woningen toevoegen aan de voorraad
Inwoners die binnen de gemeente willen verhuizen in staat stellen een geschikte woning te vinden	Per jaar minimaal 20 middelgrote woningen aan de voorraad toevoegen
Aantrekkelijk blijven voor woningzoekenden uit Deventer en Zwolle en in sterkere mate een aantrekkelijke woonomgeving bieden voor vestigers die de drukte van de Randstad willen ontvluchten.	Per jaar circa 15% grotere woningen met een dorpse karakteristiek toevoegen aan de voorraad
Ouderen en andere huishoudens voor wie verhuizen naar een zorgwoning ² noodzakelijk is in staat stellen die binnen een acceptabel tijdsbestek te kunnen vinden.	Realiseren van zorgaanbod vraagt om een nadere analyse van behoefte en mogelijkheden; dit wordt als actiepoint meegenomen voor het Uitvoeringsprogramma
Ruimte bieden aan experimentele duurzame woningbouwprojecten.	Circa 15-20% van totale bouwprogramma

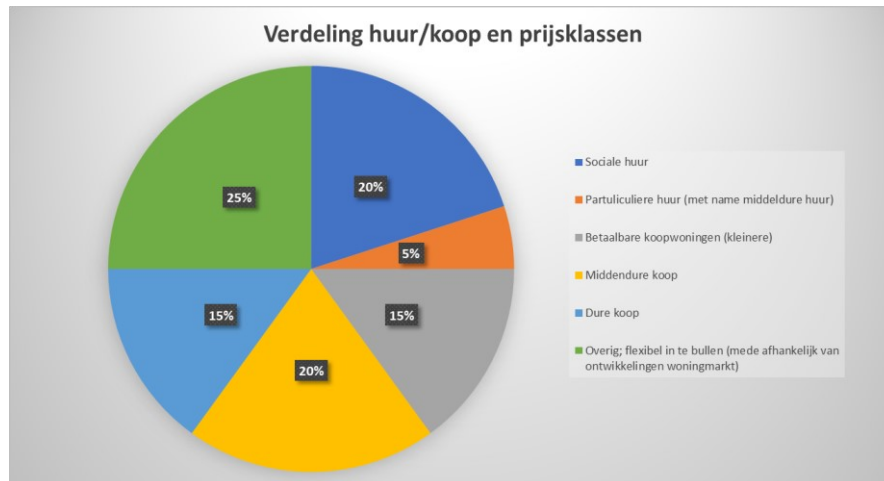
Om te borgen dat voor elke doelgroep voldoende gebouwd wordt gaan we uit van de hierboven genoemde aantallen die per doelgroep gerealiseerd moeten worden om onze beleidsambities waar te maken. We maken daarbij niet op voorhand een onderscheid tussen koop en huur. Dat onderscheid zal in het Masterplan woningbouw worden uitgewerkt. We kiezen er bewust voor niet het gehele bouwprogramma uit te splitsen naar de verschillende doelgroepen, zodat ook voldoende flexibiliteit blijft om voor een doelgroep meer te bouwen dan het gewenste minimumprogramma.

Wij hebben de verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende prijsklassen in een taartdiagram weergegeven. Daarbij hebben we ook tot uitdrukking gebracht dat we flexibiliteit in ons woningbouwprogramma willen houden om adequaat op de ontwikkelingen in de woningmarkt in te kunnen gaan.

¹ Betaalbaarheid en grootte van woningen zijn relatieve begrippen die in de tijd kunnen veranderen. In het Uitvoeringsprogramma zullen we deze begrippen voor de betreffende uitvoeringsperiode nader omschrijven.

² Een zorgwoning is een nultredenwoning waarbij verzorging structureel in het servicepakket is opgenomen.

Taartdiagram: verdeling woningen over huur en koop en prijsklassen



Versnelling woningbouw

Onze ambitie is om 1000-1200 woningen in 10 jaar te realiseren. Tegelijkertijd zien wij dat de harde plancapaciteit (aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld) de afgelopen jaren flink gedaald is door de realisatie van woningen enerzijds en de geringe aanwas van nieuwe plannen anderzijds. In 2021 is de nog beschikbare harde plancapaciteit gedaald tot onder de 200 woningen. Daarnaast zijn er voor grotere woningbouwlocaties weinig bestemmingsplannen concreet in voorbereiding, en is de zachte voorraad (bestemmingsplan in voorbereiding) gedaald tot circa 100 woningen. De komende jaren dreigt een gat te ontstaan in de woningbouwproductie. Dat betekent dat de versnelling van woningbouw als prioriteit met stip op nummer één zou moeten staan, om niet al direct bij de start een achterstand op te lopen in de ambitie.

Accenten in het woningbouwprogramma

Om voldoende betaalbare koopwoningen te realiseren en beschikbaar te houden kan gedacht worden aan nieuwe constructies zoals Duokoop of het instellen van een doelgroepenverordening. Bij Duokoop koopt een starter een woning en huurt hij de ondergrond via een erfpachtconstructie. Voordat een dergelijke constructie worden toegepast, moet wel duidelijk zijn of er concrete animo voor is en de voor- en nadelen goed zijn afgewogen.

De doelgroepenverordening is een document waarin regels zijn vastgelegd over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat woningen ook echt naar woningzoekenden gaan voor wie de woningen bedoeld zijn. Hoge inkomens kunnen de lage-of middeninkomens dan niet verdringen voor betaalbare woningen. Bij een doelgroepenverordening kan worden vastgelegd dat een starterswoning voor een bepaalde periode voor die doelgroep beschikbaar blijft als die woning wordt verkocht. Er kan dan gedacht worden aan een periode van 10 jaar. Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet is het mogelijk om via het Omgevingsplan regels voor betaalbare huur- of koopwoningen op te nemen zonder dat een afzonderlijke Doelgroepenverordening nodig is. Deze opties worden in het kader van het Uitvoeringsprogramma verder onderzocht. Ook kunnen in een doelgroepenverordening regels worden opgenomen over het behoud van sociale huurwoningen voor een bepaalde periode. Aangezien wij hierover goede afspraken maken met SallandWonen, heeft dat op dit moment geen meerwaarde. Als het gaat om de woningbouw voor eigen inwoners nemen we in het Uitvoeringsprogramma de mogelijkheden mee van nieuwe op handen zijnde wetgeving.

Voor het totale programma voor 2022-2025 gaan we voor het realistisch scenario uit van de in de regionale woonagenda afgesproken 30 % sociale huur of betaalbare koop voor de totale gemeente. In praktijk zal dit percentage vooral van toepassing zijn op de te realiseren woningen in de kernen Olst en Wijhe. Voor de kleinere kernen zal er een andere verhouding tussen koop en huur gelden (meer koop, minder huur), omdat er minder behoefte is aan sociale huur. Daarbij staat maatwerk voorop. Als we qua woningaantallen het maximaal scenario benaderen, dan kan er van deze 30 % worden afgeweken, maar dat is dan mede afhankelijk van de woningmarktontwikkelingen in de komende jaren. Dat geldt in het bijzonder voor de vraagontwikkeling in de sociale huursector. Daarnaast is het belangrijk dat ook met de ontwikkelende marktpartijen afspraken kunnen worden gemaakt over de realisatie van sociale huur en betaalbare koop om deze doelstelling te kunnen behalen. Het is niet de bedoeling deze doelstelling alleen te realiseren op locaties waar de gemeente een actieve rol heeft.

Bij actief grondbeleid – in casu het door de gemeente uitgeven van kavels – hanteren we als uitgangspunt dat sprake moet zijn van zelfbewoningsplicht. Daarmee voorkomen we dat andere partijen zoals beleggers woningen of kavels gaan opkopen en die vervolgens gaan verhuren. Wettelijk is het op dit moment niet mogelijk om deze zelfbewoningsplicht op te leggen bij andere woningbouw ontwikkelingen waar wij geen grond uitgeven. Wel zullen we met de bouwende partijen daar via overeenkomsten sturing aan geven.

Streefwaarde:

Per jaar circa 15% kleinere betaalbare³woningen toevoegen aan de voorraad.

Monitoring van het bouwprogramma:

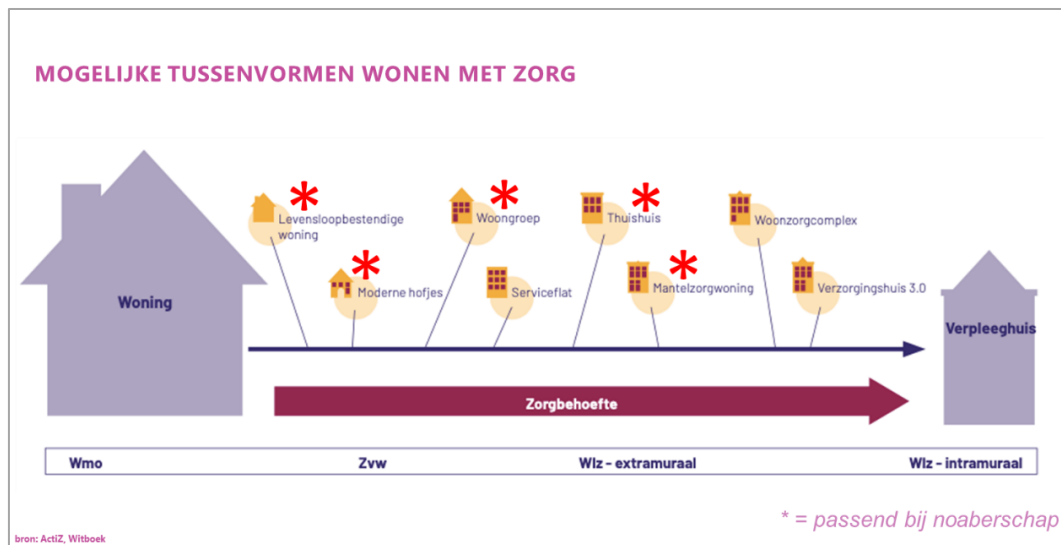
- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicator: het voortschrijdend driejaarlijks gemiddelde van verstrekte Omgevingsvergunningen voor nieuwbouw van woningen; hierbij kan ook inzicht worden gegeven in de verschillende woningtypologieën die zijn gerealiseerd.

³ Betaalbaarheid en grootte van woningen zijn relatieve begrippen die in de tijd kunnen veranderen. In het Uitvoeringsprogramma zullen we deze begrippen voor de betreffende uitvoeringsperiode nader omschrijven.

4.3 Beschikbaarheid van woonvormen voor wonen met zorg

In het speelveld tussen traditioneel wonen en het verpleeghuis is een scala aan initiatieven en mogelijkheden ontstaan variërend van een aanpasbare/levensloopbestendige woning tot een woonzorgcomplex.

Figuur 6: Tussenvormen wonen met zorg (Bron: Actiz)



Veel oudere bewoners zijn mondig genoeg om vanuit hun eigen behoefte en mogelijkheden te anticiperen op ontwikkelingen of daar zelf actief initiatieven in te ontplooiën. We zien een toenemende behoefte aan een verscheidenheid van tussenvormen tussen zelfstandig thuis wonen en intramurale huisvesting zoals verzorgingshuizen. Het gaat daarbij onder andere om de verschillende kwetsbare doelgroepen die gehuisvest kunnen worden met maatwerkoplossingen (begeleid wonen, geclusterd wonen). Mensen hebben behoefte aan woonvormen waarbij met een groepje mensen bij elkaar woont. Geclusterd wonen betekent niet altijd dat er al een concrete zorgbehoefte is. Het gaat dan ook om het tegengaan van eenzaamheid en elkaar praktische hulp kunnen bieden.

Ook worden woonconcepten opgezet waar verschillende leeftijdsgroepen (jong en oud) samenwonen met wederzijdse dagelijkse en incidentele ondersteuning (boodschappen, klusjes, kinderopvang). De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven van organisaties of individuen. In onze gemeente loopt er momenteel al een initiatief om de mogelijkheden van een gemixte woonvorm met jong en oud te onderzoeken en uit te werken.

Bij zorgwoningen gaat het primair om de individuele behoefte om wonen met zorg te combineren. De behoefte aan een specifieke zorgwoning wordt bepaald door de mate waarin een huishouden niet meer in staat is zelfstandig, zonder zorgondersteuning te wonen (zie schema in paragraaf 3.4). Deze vorm kan in de meeste gevallen niet worden overgelaten aan eigen initiatieven van mensen maar vraagt om een planmatige aanpak. Door de oplopende vergrijzing is er een groeiende huisvestingsbehoefte voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Zorgwoningen kunnen in de vorm van een individuele mantelzorgwoning gerealiseerd worden, maar vaak is sprake van een woonzorgcomplex met zelfstandige wooneenheden of een intramurale instelling zonder zelfstandige wooneenheden. De toenemende behoefte aan zorgwoningen vraagt om een samenhangende aanpak, waarbij zorgaanbieders en woningcorporatie gaan

samenwerken. De gemeente kan daarin een stimulerende rol vervullen door initiatief te nemen om partijen bij elkaar te brengen.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de leeftijd 65-plus van ca 2040 in 2020 zal groeien naar ca 2540 in 2030. De verwachting is dus reëel dat de behoefte aan zorgwoningen duidelijk gaat stijgen. Dat kan vaak ook extramuraal, gezien de huidige trend om steeds meer wonen met zorg extramuraal te organiseren. Het overheidsbeleid is gericht op het zo lang mogelijk extramuraal zorgverlenen, ook bij een WLZ-indicatie. Daarnaast is er ook een groeiende behoefte aan verschillende vormen van geclusterd wonen. Aandachtspunt daarbij is dat de diverse woonwensen niet allen apart gefaciliteerd kunnen worden, omdat je dan te kleine aantallen krijgt, hetgeen de haalbaarheid vaak belemmert. Enige uniformiteit kan soms nodig zijn om plannen verder te brengen. Het is dus een uitdaging om de goede balans te vinden tussen maatwerk en uniformiteit.

Als gemeente zette we met name in op:

- Passende woningen voor de groeiende groep mensen met een zorgvraag (met name door de groei van de 75-plussers); dit betreft o.a. de groep met een mobiliteitsbeperking en mensen met dementie;
- Inspelen op behoefte aan meer en verschillende vormen van geclusterd wonen met en zonder zorg.

4.4 Mogelijkheden voor vernieuwende vormen van wonen

De vrije programmaruimte bij de verschillende scenario's biedt in beginsel voldoende mogelijkheden voor vernieuwende en experimentele vormen van woningbouw. Maar ook in het taakstellend programma staan we open voor initiatieven gericht op vernieuwing en experimenten. Daarbij denken we onder andere aan woonvormen en een woonomgeving die circulair en natuurinclusief zijn zoals in de nieuwe wijk Olstergaard. Ook kunnen we aansluiten op de ervaringen die we al opgedaan hebben opgedaan bij de CPO-projecten zoals Vriendenerf en Aardenhuizen en staan we open voor concepten die inhaken op de groeiende behoefte aan Flexwonen. Verder stimuleren we innovatie als het gaat om klimaatadaptieve woningen en een klimaatadaptieve woonomgeving. Vanuit onze beleidsdoelen hebben we wel enkele suggesties/inspiratiemomenten voor experimenten.

Inspiratiemoment: Experiment starterswoningen

Een starterswoning is een woning die niet alleen betaalbaar is, maar ook beschikbaar komt. Dat opent de mogelijkheid om starterswoningen te realiseren voor een- of tweepersoonshuishoudens die een beperkte grootte hebben, geen uitbouw mogelijkheden en een basaal comfortniveau. Daardoor zullen de bewoners na enkele jaren willen verhuizen naar een ruimere en meer comfortabele woning. De starterswoning komt daarmee weer op de markt en blijft door zijn beperkte grootte en basale comfortniveau ook een goedkope woning en dus betaalbaar voor een nieuwe starter. Het concept House2Start dat in Zonnekamp Oost toegepast gaat worden, is daar een goed voorbeeld van. Ook komen er steeds meer modellen voor flexwonen op de markt. Die concepten zijn vaak ook geschikt voor starters.

Dit is niet alleen een bouwkundige opgave, maar vraagt ook om een daarbij passende experimentele financieringsstructuur en een goede ruimtelijke inpassing.

Inspiratiemoment: Wonen voor jong en oud

Jongeren zijn op zoek naar een plek waar ze tijdens het begin van de woon carrière betaalbaar kunnen wonen en ouderen zijn op zoek naar een plek waar ze comfortabel en met enige ondersteuning oud kunnen worden. Door een goede mix van jong en oud wordt het mogelijk dat de jongeren (in ruil voor goedkope huisvesting) ouderen ondersteunen in de dagelijkse woonsituatie. Dat kan bijvoorbeeld door in te springen bij praktische zaken zoals boodschappen of een kleine klus in huis. Daarnaast kan het sociale contact eraan bijdragen dat vereenzaming wordt tegengegaan.

Inspiratiemoment: Vrije kavels voor rijwoningen

Een optie om betaalbaar een “eigen woning” te bouwen is de vrije kavel voor rijwoningen. Daarbij bouwt men naar eigen inzichten een rijwoning, waarbij de zijgevels gedeeld worden met de burens. Daarbij kan ook in gevelbreedte gevarieerd worden, waardoor ook ruimtelijk een interessante mix kan ontstaan. Het betreft nadrukkelijk een schakeling van autonome eigen bouwactiviteiten en geen gevarieerd flexibel rijtje van een projectontwikkeling.

Woningsplitsing en woningdelen

Naast vernieuwing bij nieuwbouw kan gedacht worden aan woningsplitsing. Het splitsen van een grote woning biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een meergeneratiewoning. Nu is dat meestal alleen via inwoning mogelijk. Niet elke situatie is ruimtelijk echter geschikt voor splitsing, zodat uitwerking daarvan wel beleid vraagt. Dit punt nemen we mee bij het Uitvoeringsprogramma.

Als gemeente staan we ook open voor woningdelen. Woningcorporatie SallandWonen verkent deze mogelijkheid, waarbij bijvoorbeeld enkele starters gezamenlijk een woning kunnen huren. Nu er steeds meer éénpersoonshuishoudens zijn, biedt dit kansen om zo meerdere woningzoekenden op weg te helpen met een woning. Woningdelen kan ook bij koopwoningen worden toegepast. Zo staan we als gemeente onder voorwaarden al inwoning al toe. Zo kan een grote woning onderdak bieden aan twee huishoudens als er bijvoorbeeld sprake is van een gezamenlijke entree/hal. Inwoning en woningdelen liggen feitelijk in elkaars verlengde.

Flexwonen

De term ‘flexwonen’ gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het ‘tijdelijke karakter’ van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Flexwonen is bij uitstek een geschikte oplossing voor de huidige woningdruk. Zeker voor de spoedzoekers biedt het een uitkomst. Denk daarbij aan thuislozen, iemand die net gescheiden is en aan de statushouders. Maar flexwonen biedt ook uitkomsten voor gezinnen die hun huis verkochten en nog niet over een nieuwe woning beschikken. Het stimuleren van flexwonen wordt – met het oog op de krapte op de woningmarkt – een belangrijk instrument. De mogelijkheden daarvoor willen we nader onderzoeken. Veel informatie over flexwonen is te vinden op <https://flexwonen.nl>

4.5 Een goed functionerende huurwoningmarkt

Het aandeel huurwoningen in Olst-Wijhe ligt met 31% structureel lager dan gemiddeld in Nederland. Maar ligt wel op het niveau van de meer landelijke gemeenten (Raalte heeft ook 31%). Van deze woningen is 73% eigendom van een woningcorporatie. De andere huurwoningen zijn particuliere verhuur.

Bij de huurwoningen kunnen twee groepen bewoners worden onderscheiden: Huishoudens die hun gehele wooncarrière blijven huren en huishoudens waarvoor de huurwoning “tijdelijk” is, in afwachting van de mogelijkheid om te kunnen kopen. De gewenste dynamiek in de sociale huurmarkt komt daarom vooral van de groep tijdelijke huurders en uiteraard van ouderen aan het einde van hun wooncarrière. Voor meer dynamiek in de huurmarkt is o.a. extra aanbod van woningen nodig die geschikt zijn voor een kortere woonduur aan het begin of het einde van de wooncarrière.

Figuur 8: Belangrijkste verhuismomenten bij huurwoningen (Bron: John Stohr Advies)



Voor starters op de woningmarkt die een huurwoning zoeken is beschikbaarheid en betaalbaarheid belangrijk. Om starters maximaal te faciliteren is het van belang het beschikbaar komen van huurwoningen in het betaalbare segment te stimuleren. Ook kunnen nieuwe concepten als woningdelen een bijdrage leveren aan de vraag onder starters. Het is van belang dat het goedkopere segment dat nu voor jongeren tot 23 jaar gelabeld is, in de bestaande voorraad op peil blijft, maar ook dat doorstroming vanuit goedkopere en betaalbare sociale huurwoningen naar sociale huurwoningen uit het hogere segment en de betaalbare koop wordt bevorderd, zodat zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor starters op de woningmarkt. Naast jongeren willen we ook voldoende aanbod van huurwoningen voor spoedzoekers.

Onze gemeente kent al een behoorlijk aanbod van seniorenwoningen in de sociale huursfeer. Niet altijd is er belangstelling vanuit die specifieke doelgroep. In de praktijk komt een deel van die woningen ook voor andere doelgroepen op de huurmarkt. Aan de andere kant kan geschikt aanbod – met name op centrumlocaties – bijdragen aan de gewenste doorstroming in de huurvoorraad. Bij geschikt aanbod denken we aan compactere levensloopbestendige woningen (bij voorkeur gelijkvloers). Dat kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn. Dergelijke woningen kunnen ook voor andere kleinere huishoudens worden ingezet.

Voor een goed functionerende lokale woningmarkt streeft de gemeente er naar het aandeel sociale huur en betaalbare koop voor de komende jaren op de in regionaal verband afgesproken 30% te houden. Dat geldt met name voor de grotere kernen Olst en Wijhe. In de regionale woonagenda West Overijssel is opgenomen dat 30 % van de toe te voegen woningen in het betaalbare huur- en koopsegment plaatsvindt. De exacte verhouding tussen betaalbare koop en sociale huur is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de eerstkomende jaren tot en met 2025 hanteren we daarbij – mede gelet op de hoge druk op de huurwoningenmarkt - een streefpercentage van 20% sociale huurwoningen voor de dorpen Olst en Wijhe. Voor de kleinere kernen zullen we meer maatwerk toepassen als het gaat om toevoeging van sociale huurwoningen. Als het gaat om de grens van betaalbare woningen leggen we een koppeling met

de maximale koopprijsgrens bij een Starterslening. Die grens ligt voor een nieuwbouwwoning momenteel op € 269.000.

In verband met het kunnen behouden van starters en jonge gezinnen is het van belang dat het aantal goedkope woningen in de voorraad van de corporaties door verkoop niet afneemt. Wel kan verkoop van huurwoningen juist ook interessant zijn voor koopstarters. Dit betekent dat hierin een goed evenwicht belangrijk is. In het kader van de prestatieafspraken met de corporaties worden de concrete afspraken gemaakt om dit te bereiken.

Om de huurmarkt betaalbaar te houden zijn we voorstander van een gematigd huurbeleid. Daarnaast zorgt passend toewijzen aan de voorkant aan het verminderen van scheefwonen. Zoals hiervoor is aangegeven zien we kansen voor alternatieve verhuurmogelijkheden zoals woningdelen. Ook staan we als gemeente open voor het onderzoeken van tijdelijke bouw. Daarbij tekenen we wel aan dat structurele oplossingen op de woningmarkt de voorkeur hebben.

De groep (lage) middeninkomens hebben het ook lastig op de woningmarkt. Koopwoningen zijn vaak financieel niet bereikbaar, zodat deze groep afhankelijk is van de huurmarkt. Daarom is het belangrijk dat de vrije toewijzingsruimte kan worden ingezet voor deze doelgroep en dat ook de niet DAEB voorraad daarvoor kan worden ingezet. De uitvoerende regie op de huurwoningen vindt plaats via de prestatieafspraken met de corporatie(s). Daarin worden uitvoeringsafspraken gemaakt ten aanzien van:

- De huurverhoging bij verduurzaming/groot onderhoud in lijn met het sociaal huurakkoord (waarbij we ervan uitgaan dat dit minimaal woonlastenneutraal is).
- Het voldoen aan de taakstelling ten aanzien van statushouders, met een gespreide huisvesting over de gemeente.
- Voldoende aanbod voor andere specifieke doelgroepen zoals spoedzoekers en woonwagenbewoners.

Met het Didam-arrest worden gemeenten er nadrukkelijk op gewezen dat het gelijkheidsbeginsel ook betekent dat bij de verkoop van gronden zorggedragen dient te worden voor voldoende ruimte tot mededinging. Voor de verkoop van gronden aan woningbouwcorporaties ten behoeve van de sociale woningbouwopgave wenst de gemeente een uitzondering te maken om daarmee Salland Wonen een preferente positie te kunnen bieden met inachtneming van de actuele kaders, waaronder deze recente jurisprudentie. Dit is een logische stap in relatie tot de vastgestelde prestatieafspraken. Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet tot taak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen met een huur tot de zogeheten liberalisatiegrens. Het verkopen van grond aan SallandWonen past daarmee binnen dit wettelijk kader en SallandWonen is de enige in onze gemeente actieve corporatie. Bij een woningcorporatie is het duurzaam beheer van de huurwoning voor de primaire doelgroep geborgd en daarnaast vindt er toezicht plaats op de corporaties door enerzijds de gemeente via de gemaakte prestatieafspraken en anderzijds via de daartoe ingestelde Autoriteit Woningcorporaties. Deze kwaliteitsaspecten zijn mede leidend voor de keuze om een preferente positie aan SallandWonen te bieden. Randvoorwaarde voor het hanteren van deze lijn is dan wel dat dit ook is vastgelegd in deze Woonvisie en de nota Grondbeleid en dat dat vanwege de transparantie het voornemen tot verkoop tijdig en vooraf bekend wordt gemaakt op zodanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen.

4.6 Flexibel aanbod in de kleine kernen en de buurtschappen

Ca. een derde van alle woningen in Olst-Wijhe staan in de kleine kernen, de buurtschappen en het buitengebied. Waar in Olst en Wijhe het aandeel huur rond de 35% ligt, is dat in de kleine kernen en buurtschappen beduidend lager (ca 10 - 15%).

Tabel 5: Woningvoorraad naar kern (Bron: CBS)

Woningvoorraad 2020	Woning voorraad	Koop woningen	Huur woningen
Olst	2415	1521	894
Wijhe	2698	1727	971
Overige kernen	2556	2050	506
Waarvan:			
Wesepe	474	393	76
Boskamp	531	324	207
Boerhaar	265	225	40
Welsum	248	211	37
Den Nul	319	255	64
Eikelhof	130	116	14
Elshof	283	252	31
Marle	24	21	3
Middel	127	112	15
Herxen	155	140	16

Voor een flexibel en evenwichtig aanbod in de kleine kernen en buurtschappen, de leefbaarheid en behoud van jongeren, is het in beide scenario's van belang dat ook daar woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarom is bij de realistische trend uitgegaan van een streefaantal van ca 200 woningen voor de periode 2021 – 2030. In het maximaal scenario wordt ervan uitgegaan dat het zwaartepunt van de additionele woningbouw met name in de beide hoofdkernen zal worden gerealiseerd en groeit het woningbouwprogramma voor de overige kernen en buurtschappen in wat mindere mate mee.

Tabel 6: Woningbehoefte naar kern (Bron: CBS en Tellers & Benoemers, bewerking: John Stohr Advies)

Woningbouw 2021 -2030	Realistisch scenario	Maximaal scenario
Olst	260	370
Wijhe	310	440
Overige kernen	200	270

Wesepe

Het dorp Wesepe heeft aan de oostzijde van onze gemeente een centrale ligging aan de N348 tussen Deventer en Raalte. De bereikbaarheid van en naar Deventer en Raalte per auto is daarmee zeer goed. Ook per fiets zijn de afstanden goed te overbruggen. Het is wenselijk om in Wesepe in extra woningbouw te voorzien en daarmee

de leefbaarheid en het voorzieningenniveau te versterken. Zonder nieuwe woningen neemt het draagvlak voor de voorzieningen in Wesepe af. De laatste jaren is gebleken dat er een duidelijke vraag is in Wesepe, zowel in het betaalbare segment als in het duurdere segment. Dit biedt dus kansen voor een extra woningbouwopgave. De gemeente wil in samenspraak met het dorp deze ambitie verder invullen. Per saldo betekent dat dus een extra woningbouwopgave voor het dorp Wesepe (naast de dorpen Olst en Wijhe). Op basis van een uit te voeren behoefteonderzoek voor de kern Wesepe worden daar verdere afspraken over gemaakt tussen gemeente en Plaatselijk Belang Wesepe.

Boskamp

Voor het dorp Boskamp geldt dat dit een duidelijke samenhang vertoont met de ontwikkeling van het dorp Olst. Zo kan het dorp Boskamp bijdragen aan de woonopgave van Olst. Bovendien is ervan uit het dorp Boskamp ook een structurele behoefte aan woningbouw. In relatie tot de gebiedsaanpak voor Boskamp zal aandacht worden besteed aan de opties die er zijn om in de woningbouwopgave te voorzien (o.a. vrijkomende schoollocaties).

Overige kernen

De woningbouw in de kleine kernen heeft overwegend een kleinschalig en wat meer incidenteel karakter. Nieuwe koopwoningen zullen overwegend vanuit particulier opdrachtgeverschap of kleine projectmatige ontwikkelingen worden gerealiseerd. Voor Welsum geldt wel een bijzondere positie, mede door de ligging aan de westzijde van de IJssel. Daar geldt ook nadrukkelijk de vraag vanuit de starters om lokaal in de woonbehoefte te voorzien.

Huurwoningen zullen incidenteel in kleine projecten worden gerealiseerd. De aanpak en invulling van de woningbehoefte naar concrete woningbouw kan per kern of buurtschap verschillen en vraagt duidelijk om maatwerk. We staan open voor andere organisatievormen die flexibele woningbouw in de kleine kernen beter mogelijk maken.

Inspiratiemoment: Lokaal ondernemerschap

Woningbouw in kleine kernen vraagt om een andere, flexibele organisatie- en planstructuur, waarbij lokale regie essentieel is. Ideaal zou een aanpak via lokaal ondernemerschap, bv via een collectieve "Dorps BV", die de uitgifte van kavels en het verbouwen van panden beheert, en ondersteuning kan bieden aan procedures en bouwproces.

4.7 Wonen in het buitengebied

Met deze woonvisie profileert de gemeente Olst-Wijhe zich nadrukkelijker als woongemeente, daar hoort (in beperkte mate) ook wonen in het buitengebied bij, als één van de onderscheidende woonmilieus. In de afgelopen jaren is wonen in het buitengebied vanuit de (provinciale) Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vooral ingestoken op afwegingen vanuit ruimtelijke kwaliteit. We hechten eraan om de volkshuisvestelijke opgave bij de afwegingen van initiatieven meer een rol te laten spelen. Daarbij denken we onder andere aan de nadrukkelijk aanwezige behoefte vanuit de lokale gemeenschappen in de kleine kernen en buurtschappen om via creatieve oplossingen jongeren en ouderen in staat te stellen in de bestaande omgeving te kunnen blijven wonen. Dat kan door bijvoorbeeld door bij de KGO invulling de toegestane m3

om te zetten in kleinere wooneenheden onder één dak. Daarnaast kunnen nieuwe woonvormen zoals erfdelen/vriendenerf worden toegestaan op voorwaarde dat voldaan wordt aan de kwalitatieve inspanningen zoals sloop van voldoende m² leegstaande bedrijfsgebouwen. Op dit moment hebben wij geen eigen beleidskader voor het KGO beleid, maar hanteren we het provinciaal KGO beleid. Dat betekent dat we de wens om meer lokaal beleid te ontwikkelen meenemen bij het Uitvoeringsprogramma.

Randvoorwaarde is natuurlijk dat dergelijke ontwikkelingen geen extra belemmeringen voor de in directe omgeving gelegen agrarische bedrijvigheid oplevert. Alhoewel in de afgelopen jaren qua ruimtelijke procedures bij de toepassing van KGO beleid nauwelijks sprake is geweest van een spanningsveld tussen wonen en agrarische bedrijvigheid is het wel belangrijk dat bij ontwikkelingen een goede afstemming met omliggende agrarische bedrijven aan de orde blijft. Niet alleen vanuit de komende verplichtingen in de Omgevingswet, maar ook met oog op een duurzaam agrarisch kunnen blijven functioneren van het buitengebied. Bij het toevoegen van woningen in het buitengebied toetsen wij of omliggende agrariërs niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en eventuele ontwikkelmogelijkheden op grond van huidige planologische rechten. Wel verandert de dynamiek in het buitengebied, waarbij er steeds meer burgerwoningen tussen agrarische bedrijven komen te liggen. Wij adviseren daarom initiatiefnemers altijd in gesprek te gaan met hun burens en hen te informeren over hun plannen. Daarnaast zijn we bezig met het opstellen van participatiebeleid in het kader van de Omgevingswet, waarin we nadenken over het wel of niet verplichten van participatie bij bepaalde initiatieven, hoe deze participatie vorm moet worden gegeven en wat er met de uitkomsten gedaan wordt.

Relatie met Omgevingsvisie en provinciaal beleid

De beantwoording van de vraag hoe we vorm en invulling geven aan de ontwikkelingen in het buitengebied en de impact van het KGO-beleid hierop wordt uitgewerkt in de Omgevingsvisie. We moeten daarbij kijken hoe alle ontwikkelingen zich verhouden tot andere claims in het buitengebied (grootschalige energieopwekking, recreatie en toerisme, landbouw, natuur enz.). De oplossingsrichtingen zullen uiteindelijk de bouwstenen worden voor de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en andere beleidskaders. Op dit moment is er geen aanleiding om ons KGO beleid te herzien en blijft een goede omgevingstoets het uitgangspunt. Daarnaast zijn wij voorstander van mogelijke clustering van KGO initiatieven. Het blijkt echter in de praktijk lastig om daar concreet handen en voeten aan te geven. Dat heeft zowel te maken met de financiële component als met de organisatorische kant.

Op provinciaal niveau wordt nagedacht over actualisering van het bestaande KGO-beleid. Het huidige beleid heeft als effect dat er veel verspreide woonbebouwing in het buitengebied plaatsvindt. De provincie onderzoekt mogelijkheden om de woningbouw op de planologisch meest gewenste plek plaats te laten vinden (bv. door clustering) en kan worden toegesneden op de lokale woningbehoefte en dus niet eenzijdig in het duurste segment wordt gebouwd. Als gemeente staan we in beginsel positief tegenover deze gedachtenlijn en daarin denken wij actief mee. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat het huidige beleid stagneert zonder dat er goede haalbare alternatieven ontwikkeld zijn. Dan wordt de kans groot dat leegstaande stallen verpauperen en daarmee een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van ons buitengebied.

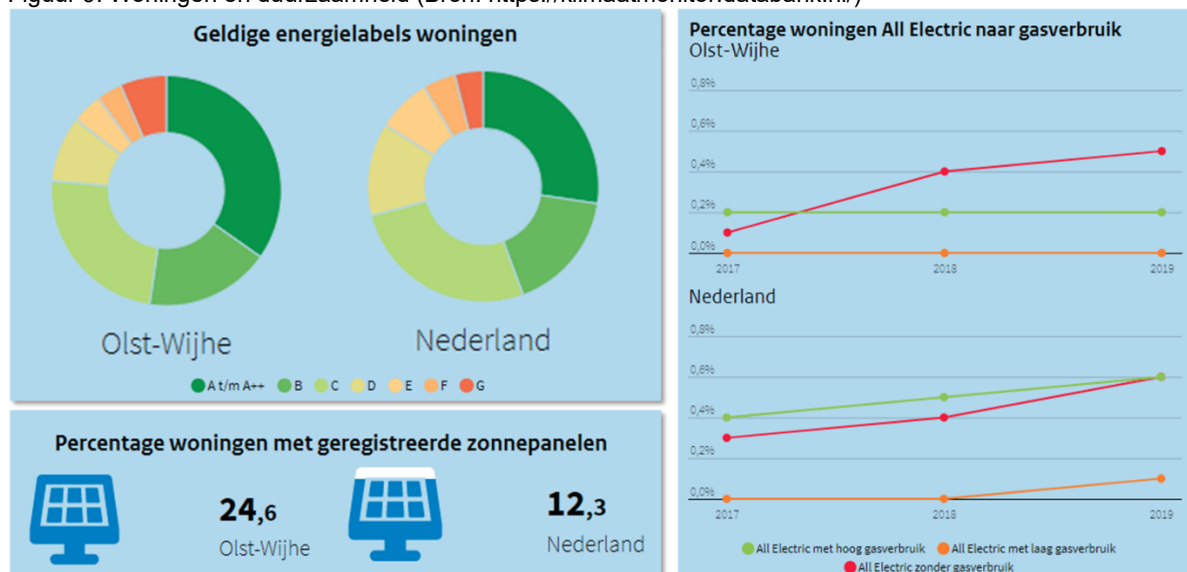
Samengevat kiezen we nu voor het voortzetten van het KGO beleid, maar staan we tegelijkertijd open voor andere alternatieven zoals die nu door de provincie worden onderzocht. Ons huidige KGO beleid is succesvol gebleken en dat willen we niet terzijde schuiven zonder een goed en haalbaar alternatief.

4.8 De veranderende eisen vanuit energie en klimaat

Als gemeente vinden we het belangrijk dat onze gemeente, samen met inwoners en ondernemers, bijdraagt aan het verder voorkomen van een opwarming van de aarde en de klimaatverandering. Deze opgave wordt meegenomen bij de nieuwbouw van woningen, maar ook zeker bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarom stimuleren, faciliteren en ondersteunen wij het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op het gebied van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie in het kader van de energietransitie. We streven uiteindelijk naar energie neutrale kernen en buurtschappen en in dit kader is de Routekaart Energie neutrale kernen opgezet. In het programma duurzaamheid en de Ruimtelijke visie duurzame energie staan deze en andere doelstellingen uitgewerkt, ook in relatie tot de woningbouw en het aanpakken van de bestaande woningvoorraad. De opgaven zijn groot als het gaat om de terugdringing van de CO₂ uitstoot en het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande woningen. Als gemeente streven we naar een toekomstbestendige woningmarkt die duurzaam en circulair is.

Ten aanzien van de verantwoordelijkheid om ons energieverbruik anders te organiseren en waar mogelijk te verminderen scoort Olst-Wijhe naar behoren ten aanzien van de energie labels, met uitzondering van de slechtste groep (G), ook ten opzichte van het regio gemiddelde. Het aandeel woningen met zonnepanelen ligt structureel hoger, ook ten opzichte van de regio.

Figuur 9: Woningen en duurzaamheid (Bron: <https://klimaatmonitor.databank.nl/>)



Voor nieuwbouwwoningen stuurt het bouwbesluit op het bereiken van de nationale doelen om een woning meer energieneutraal en meer klimaatbestendig te maken. Bij de locatiekeuze van nieuwbouw houden we rekening met de klimaatrisico's (zoals de overstromingsrisico's van de IJssel en de weteringen) en zoekgebieden voor windenergie, of we onderzoeken hoe we plannen hierop aan kunnen passen met innovatieve bouwconcepten. Op projectbasis onderzoeken we of er qua duurzaamheid aanvullende ambities zijn die we als eisen of wensen meegeven aan de ontwikkelaar. De grootste opgave ligt vooral bij de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Bij bestaande woningen is het nemen van maatregelen primair de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. In het kader van de prestatieafspraken zullen we met de woningbouwcorporaties doelstellingen voor de korte, middellange en lange termijn afspreken voor het meer energieneutraal en

meer klimaatbestendig maken van hun voorraad. De laatste jaren zijn hier door SallandWonen al goede stappen in gezet.

Maar de meeste woningen in Olst-Wijhe zijn particulier eigendom. Bij particulier eigendom leiden verbouwingen ten behoeve van structurele verbeteringen van energie en klimaat meestal ook tot een verbetering van het wooncomfort. We gaan onderzoeken of we in het kader van faciliteren en vergunningverlening van deze verbouwingen maatregelen gericht op energie en klimaat extra kunnen stimuleren. Isoleren is daarbij vaak de belangrijkste eerste stap.

Om de transities op het gebied van energie en klimaat te stimuleren sturen we op:

- Duurzaam en circulair bouwen van nieuwe woningen, in samenwerking met opdrachtgevers en de bouwsector;
- Verduurzaming van bestaande woningen samen met inwoners en stakeholders; als gemeente zetten we in op bewustwording, bv. Via een energiescan en het platform Duurzaam bouwloket.nl waar woningeigenaren terecht kunnen voor informatie en advies.
- Geven van gericht advies aan initiatiefnemers over het klimaatproof maken van grote en kleine ontwikkelingen (klimaattoets).
- Besparen van energie en stimuleren van koppelkansen bij nieuwbouw, verbouw en sloop, met alle partijen.

4.9 Aanbodynamiek en doorstroming in de buurten

Veel van onze inwoners hebben een sterke binding met het dorp, de kern of de buurtschap waarin ze wonen en deels zelfs zijn opgegroeid. In de paragraaf “Flexibel aanbod in de kleine kernen, de buurtschappen en het buitengebied” is reeds aangegeven dat het beleid erop gericht is om in elke kern ruimte voor woningbouw te bieden, zodat bewoners van een kern een kans hebben om in die kern een nieuwe woning te vinden.

In de grotere kernen Olst en Wijhe is het van belang om ook op buurtniveau voldoende doorstroming en dynamiek te hebben. Verdichtingslocaties kunnen daar een belangrijke rol in spelen. Het beleid van de hogere overheid stuurt op het maximaal benutten van deze verdichtingslocaties. Vanuit de kwaliteit van de woonomgeving is het gewenst voldoende groen in de buurten te behouden. Vanuit dynamiek van de buurten is het echter ook wenselijk om locaties die wel in aanmerking kunnen komen deels “in reserve” te houden om ook op de middellange termijn te kunnen inspelen op een specifieke bouwbehoefte ten behoeve van de doorstroming en dynamiek in een buurt. Het aantal potentiële verdichtingslocaties in Olst en Wijhe is beperkt. Daarom zetten we het benutten van deze locaties niet in als taakstelling, maar als kans voor maatwerkinvulling van bijzondere ontwikkelingen. Wel zullen de meeste vrijkomende schoollocaties worden ingezet voor woningbouw ontwikkelingen.

5 Wonen in een leefbare omgeving

Om in Olst-Wijhe goed te kunnen wonen is niet alleen een aantrekkelijk woningaanbod van belang, maar ook een daarbij passende woon- en leefomgeving. Met haar dorpen, kleine kernen en buurtschappen biedt de gemeente een scala aan dorpse woonmilieus met elke een eigen karakteristiek. Het beleid ten aanzien van een goede woon- en leefomgeving wordt primair aangestuurd via het omgevingsbeleid met de Omgevingsvisie als integraal kader. Daarnaast zetten we ons op andere manieren in voor een prettig woon- en leefklimaat. Dat doen we bijvoorbeeld door te zorgen voor goed bereikbare voorzieningen, een groene en veilige woonomgeving en door voldoende ruimte te geven voor sport en beweging. In dit hoofdstuk gaan we nader in op een aantal voor goed wonen van belang zijnde deelaspecten.

5.1 Buurten met een eigen karakteristiek en identiteit

De dorpse karakteristiek van de woonmilieus in Olst-Wijhe is een belangrijke onderscheidende kwaliteit ten opzichte van de stedelijke woonmilieus in Deventer en Zwolle. Met hun ligging aan de IJssel onderscheiden Olst en Wijhe zich ook van de hoofdkernen van de gemeente Raalte.

De dorpen hebben een gedifferentieerde samenstelling, waarbij de oude dorpsstructuren met hun diversiteit aan functies de ruimtelijke en functionele dragers zijn. Aangevuld met kleine woonbuurten, waardoor verschillende woonmilieus zijn ontstaan. Het beleid is erop gericht dat nieuwe woonbuurten in hun schaal blijven passen bij Olst en Wijhe. En dat bij centrumlocaties de karakteristiek en eigenheid van de omringende bebouwing en het aanwezige groen voldoende wordt gerespecteerd.

Bij het bouwen van woningen in de kleine kernen en buurtschappen is het respecteren van de omgeving (gebouwd en landschappelijk) een belangrijk uitgangspunt.

Door voort te borduren op de aanwezige waarden en kwaliteiten borgen we dat het DNA van onze kernen behouden blijft. Zodoende bevorderen we ook dat extra woningbouw niet leidt tot vermindering van de eigenheid van onze kernen, maar er juist een bijdrage aan kan leveren.

5.2 Inclusieve samenleving, ruimte voor ontmoeting

Olst-Wijhe wil een inclusieve gemeente zijn, waar iedereen kan meedoen, onafhankelijk van leeftijd, culturele achtergrond, gender, inkomen, talenten of beperkingen. En waar mensen naar elkaar omzien. De huidige samenleving wordt steeds complexer en individualistischer, waar vroegere "vaste" verbanden en netwerken zijn vervaagd. Er komen steeds meer mensen met een bijzonder klein sociaal netwerk. Onder andere door het bereiken van een hoge leeftijd waardoor al veel familieleden en bekenden verloren zijn gegaan, door teruggetrokken of moeilijk gedrag vanwege psychische of mentale beperkingen, of als nieuwkomer die moeite heeft om aan te sluiten op onze taal en cultuur.

Een belangrijk onderdeel van de inclusie gedachte en ook van de leefbaarheid en dus de woonkwaliteit is de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten. Daarbij gaat het niet zozeer om planmatige ontmoetingen in eigen kring (bijvoorbeeld afspraken), maar juist om de kans op spontane ontmoetingen, op straat, bij de winkel, op het schoolplein. Kansen op ontmoeting waar je naar eigen wens op dat moment tijd in kunt stoppen, of juist even negeren. Momenten om nieuwtjes uit te wisselen, die ook belangrijk zijn voor het signaleren van sluimerende vragen om burenhulp. En dus voor de sociale cohesie in de buurt.

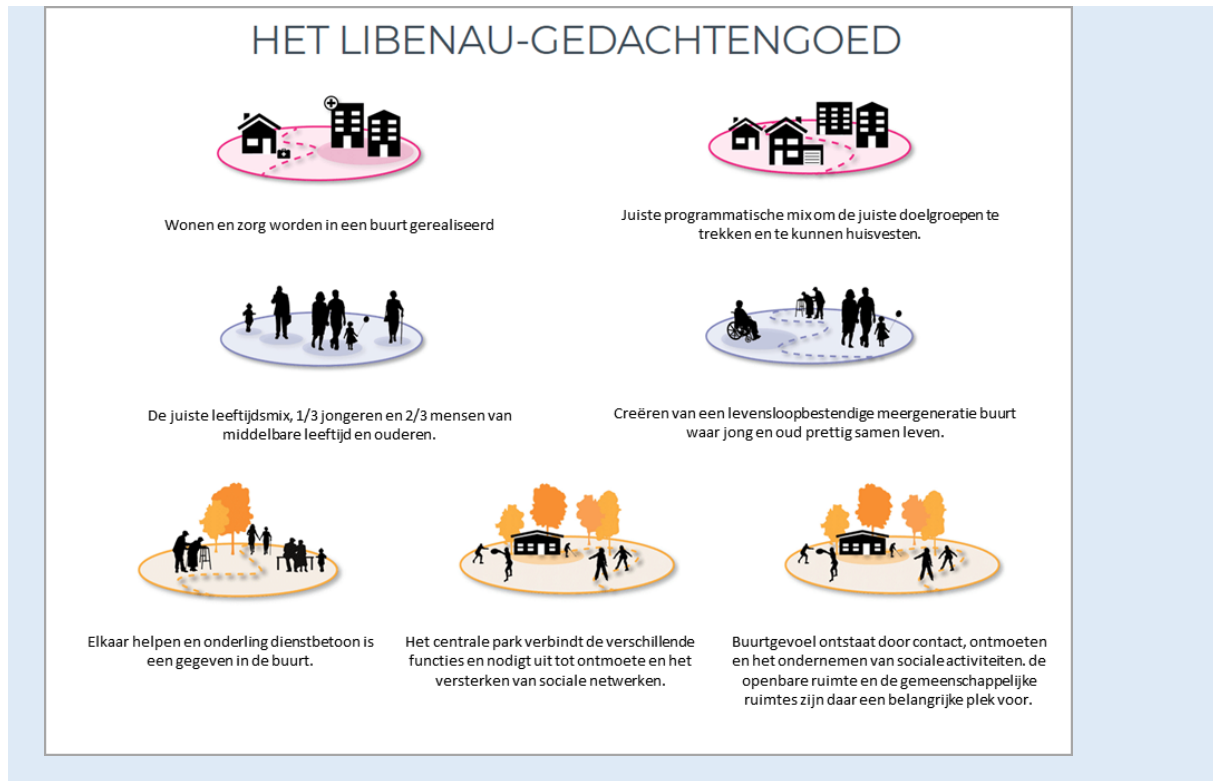
En een voor iedereen toegankelijke en uitnodigende samenleving, waarin niet beperkingen, maar talenten centraal staan. Waardoor de lokale samenleving zelf actief rollen oppakt die voor de leefbaarheid en inclusiviteit van de buurt zo belangrijk zijn.

Voorzieningen als een school en een winkel vervullen daarin een belangrijke rol, maar ook verenigingen en kerken. In de openbare ruimte zijn speelplekken, bankjes, maar ook honden uitlaatroutes ontmoetingspunten. En goede fietsvoorzieningen, omdat ook fietsen meer kans op sociale ontmoeting geeft dan een rit met de auto. Het beleid van gemeente rond openbare ruimte, speelplekken e.d. wordt regelmatig heroverwogen, waarbij de veranderende behoefte aan spelen en parkeren een belangrijk vertrekpunt is. We kiezen er daarbij wel voor om het parkeren op eigen terrein te bevorderen en een goede balans te vinden tussen particuliere ruimte en de openbare ruimte. Die verhouding kan per plangebied of wijk verschillen, mede afhankelijk van het type plan en het type woningbouw.

Naast mogelijkheden voor spontane ontmoetingen zijn voorzieningen voor verenigingen van belang voor de leefbaarheid. Die houden Olst-Wijhe ook aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.

Voorbeeld: Oranjepark Ermelo

In Ermelo wordt bij de herontwikkeling van Oranjepark een levensloopbestendige meergeneratiebuurt ontwikkeld, met multigeneratiewoon-zorgconcepten, waarbij jong en oud iets voor elkaar kunnen betekenen. Zowel starters als hulpbehoevende ouderen wonen naast elkaar samen in een buurt. De ouderen passen bijvoorbeeld even op de kinderen als de ouders boodschappen doen. Ze nemen dan meteen boodschappen voor het oude stel mee als wederdienst. De sociale samenhang waar jong en oud prettig samenwonen is het uitgangspunt. Om dit te bereiken zijn er zowel sociale aspecten als ruimtelijke aspecten van belang. Bij de ontwikkeling wordt het Libenau-gedachtengoed toegepast.



Dit Libenau gedachtengoed sluit in veel opzichten aan bij het hier meer bekende ‘noaberschap’, maar gaat qua uitgangspunten nog wat verder om een inclusieve samenleving te bevorderen. We willen dit niet als blauwdruk gebruiken, maar zien dit wel als een hulpmiddel om bewuste keuzes te maken bij de opzet van wijken. Het gaat om ontwikkelen vanuit een integrale, inclusieve gedachte.

5.3 Leefbaarheid en vitaliteit van wijken en kernen

Ontwikkelingen in de organisatie van zorg en welzijn (extramuralisering) en zo lang mogelijk zelfstandig in eigen huis wonen stellen andere eisen aan de leefbaarheid in wijken en kernen. Ontmoeten, dagbesteding, zorgstructuur in de kernen zijn belangrijke elementen. De vraag naar passende huisvesting van mensen die (tijdelijk) in een kwetsbare positie verkeren, is groot. We zien de laatste jaren een toename van mensen die aangewezen zijn op (goedkope) sociale huurwoningen: mensen met lagere inkomens, soms ook in kwetsbare situaties. Bijvoorbeeld: vergunninghouders, gescheiden mensen, mensen die voorheen in instellingen woonden maar nu in gewone woningen en wijken wonen (extramuralisering), mensen met een verslavingsproblematiek, et cetera.

Om de leefbaarheid voor alle inwoners van buurten op peil te houden, is een goede samenhang tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg nodig, alsmede een optimale samenwerking tussen betrokken partijen (met name corporaties en zorgpartijen). Wat betreft nieuwbouw en aanpak van de bestaande woningvoorraad is het van belang om te blijven streven naar een goede diversiteit en evenwichtigheid op wijk- en kernniveau. Waarbij niemand buitengesloten wordt en de samenstelling in fysiek en sociaal opzicht zodanig is dat er naar elkaar omgekeken wordt en voor elkaar gezorgd kan worden. Aandacht voor

mogelijkheden voor ontmoeting is daarbij van belang. Essentieel is ook een goede digitale bereikbaarheid. In sommige gebieden (binnen kernen en buitengebied) is dat nu niet op orde en dat werkt niet mee als het gaat om verder inzetten van digitale hulpmiddelen en voorzieningen in de zorg.

Naast de betekenis voor spontane ontmoeting zijn bereikbare voorzieningen ook functioneel van belang voor een goed woonklimaat. De dorpen Olst en Wijhe hebben een behoorlijk niveau aan (dagelijkse) voorzieningen. In de overige kernen zijn de voorzieningen beperkt. Voor sommige voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op Deventer en Zwolle. De goede openbaarvervoerlijnen van en naar deze twee steden zorgen ervoor dat deze voorzieningen ook zonder auto behoorlijk goed bereikbaar zijn. Het verder opwaarderen van deze ov-verbindingen is een kans om ons profiel als woongemeente te versterken. Daartoe zetten we in op ov-hubs in Olst en in Wijhe bij onze NS-stations. Een **hub** is een vervoersknooppunt dat op meerdere manieren goed te bereiken is (trein, bus, fiets, auto en te voet) en passende voorzieningen heeft.

Bij de bereikbaarheid van voorzieningen dienen er zoveel mogelijk goede en gescheiden fysieke structuren voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer aanwezig te zijn. Dit bevordert uiteindelijk de mobiliteit, ook van specifieke doelgroepen zoals mensen met dementie. Daarnaast vraagt de sociale infrastructuur rond planvorming aandacht om daarmee meer integratie van alle aspecten te bereiken. Voor Olst-Wijhe en de kernen betekent het dat een visie niet een One-size-fits-all kan zijn, maar misschien wel meer wijk-/kerngericht moet zijn. Maatwerk staat voorop.

5.4 Ruimte voor meer thuiswerken

Door de coronapandemie zijn veel mensen genoodzaakt (deels) thuis te werken. De verwachting is dat deels thuiswerken voor tal van functies een reële optie blijft. Waar nu iedereen woekt met de beschikbare mogelijkheden zal structureel meer thuiswerken leiden tot extra ruimtebehoefte (zie ook 3.5). De druk op het gezinsleven als gevolg van corona heeft ook tot gevolg dat het besef van de meerwaarde van voldoende binnen- en buitenruimte (eigen tuin en openbare ruimte) is toegenomen. De dorpse wijze van wonen gaat veelal gepaard met meer buitenruimte.

Bij nieuwbouw wordt uit plan economische overwegingen veelal gekozen voor hogere dichtheden en beperken van de buitenruimte, waardoor projecten het risico lopen een meer stedelijke uitstraling te krijgen. Daarmee kan de onderscheidende kwaliteit ten opzichte van Zwolle en Deventer onder druk komen te staan. We streven daarom naar gedifferentieerd bouwen met aandacht voor verschillen in locaties (centrum, dorps en landelijk). Op centrumlocaties is het vaak wel logisch om voor verdichting te kiezen, waarbij meer gebouwd wordt voor compactere huishoudens. De verdichting heeft er o.a. mee te maken dat op centrumlocaties vaker in appartementenvorm wordt gebouwd, o.a. voor de groeiende groep senioren.

5.5 De woonomgeving en veranderende inrichtingseisen

Energietransitie en klimaatadaptatie stellen andere eisen aan onze woonomgeving. Aanpassingen aan de woning ten behoeve van de eisen vanuit duurzaamheid en het klimaat is primair een verantwoordelijkheid

van de eigenaar (zie 4.7). Maar de veranderende eisen vanuit het klimaat stellen ook eisen aan de openbare ruimte en aan particuliere percelen, inclusief de woningen. Die zullen in de toekomst beter bestand moeten zijn tegen extremere weersomstandigheden. De openbare ruimte zal in staat moeten zijn om hoosbuien adequaat te verwerken en de mogelijke effecten daarvan op woningen (wateroverlast) te minimaliseren. Maar omgekeerd zal de openbare ruimte ook bestand moeten zijn tegen hogere temperaturen en langere droogteperioden. Openbare ruimte kan bij een juiste inrichting bijdragen aan een goed microklimaat in de woonbuurten. Daarnaast kan op particuliere percelen ook een bijdrage worden geleverd, bv. door niet teveel verhardingen in de tuin toe te passen.

Bij herinrichting van de openbare ruimte zullen de eisen vanuit klimaat (water, droogte en microklimaat) een belangrijk vertrekpunt vormen. Maar ook moet rekening worden gehouden met andere voorzieningen die samenhangen met nieuwe ontwikkelingen. Zo zullen er in de openbare ruimte steeds meer laadpalen verschijnen, gezien de groei van het aantal elektrische auto's. Daar waar mogelijk zullen wij aan de voorkant bij nieuwbouw regelen dat er zoveel mogelijk laadpalen op eigen terrein worden gerealiseerd. We willen immers een goede balans tussen particuliere ruimte en openbare ruimte. Niet alle voorzieningen hoeven een plek te krijgen in de openbare ruimte. Daarbij kiezen we voor differentiatie, afhankelijk van de opzet en de exploitatie van een plangebied.

Op centrumlocaties zien we wel een ander aspect dat extra aandacht verdient, namelijk het parkeerbeleid. Vaak gaat het op centrumlocaties om kleinere huishoudens die in het bezit zijn van één auto. De normstelling voor parkeren is nu bij compacte huishoudens nagenoeg gelijk aan het parkeren bij ruimere eengezinswoningen. Veel gemeenten (vooral de stedelijke) kiezen op centrumlocaties voor aangepaste parkeernormen, mede in het licht van de nabijheid van een station en de bevordering van het gebruik van deelauto's. De dorpen Olst en Wijhe beschikken over een station, dus daar kunnen we bij centrumlocaties op inspelen. Wel moeten we voorkomen dat de openbare parkeerplaatsen in de centra van Olst en Wijhe te veel door inwoners worden ingenomen, want dan is dat een belemmering voor het winkelend publiek en daarmee een afbreukrisico voor onze middenstand. Om woningbouw op onze centrumlocaties te stimuleren is het goed om ons parkeersituatie en parkeerbeleid voor de centra van Olst en Wijhe opnieuw te bezien. Het gebruik van deelauto's kan daarbij bijdragen aan de terugdringing van de parkeerdruk.

6 Uitvoering

Om het in deze woonvisie geformuleerde beleid tot uitvoering te brengen is een aantal acties nodig. Soms liggen die volledig bij de gemeente, maar op andere vlakken is samenwerking met andere partijen van belang. De in de diverse paragrafen opgenomen concrete beleidsacties kunnen worden samengebracht tot de volgende Hoofdpijnen voor het Uitvoeringsprogramma.

6.1 Uitvoering van het bouwprogramma

De gemeente is hierbij zowel een regisserende als een faciliterende partij. Bij actief grondbeleid (het zelf ontwikkelen van locaties) heeft de gemeente het initiatief om woningbouw mogelijk te maken. Ook kan de gemeente een actieve rol innemen door stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden te stellen aan potentiële locaties, waardoor marktpartijen daarop in kunnen haken. De faciliterende rol is met name gericht op het planologisch juridisch (omgevingsplan) en vergunning technisch (omgevingsvergunning) mogelijk maken van de woningbouwopgave.

Het planologisch juridisch mogelijk maken vergt een inhoudelijke, organisatorische en procedurele doorlooptijd van minimaal één tot twee jaar. In complexe situaties kan dit oplopen tot meerdere jaren. De gemeente is hierbij de primaire verantwoordelijke partij. Om tijdig te kunnen anticiperen op voldoende planologische plancapaciteit zullen we een meerjarenplanning opstellen. Daarbij worden ook de locaties meegenomen die de gemeente zelf wil ontwikkelen. Het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De rol van de gemeente is hier beperkt tot slagvaardige afhandeling van de aanvraag en de daarbij horende procedure.

De uitvoering van het bouwprogramma vindt plaats onder regie van de gemeente. De gemeente bewaakt de voortgang van de realisatie en bevordert verder de ontwikkeling van nieuwe locaties en gaat waar nodig in gesprek met marktpartijen. Mede gezien de extra taakstelling rond woningbouw (1000-1200 woningen) wordt er gewerkt aan een Masterplan woningbouw. Dit Masterplan is feitelijk een onderdeel van het bredere Uitvoeringsprogramma.

6.2 Realiseren van het doelgroepenbeleid

In deze woonvisie zijn ambities voor de verschillende doelgroepen geformuleerd en onder meer vertaald in minimum bouwprogramma's. Het bouwen is daarbij niet het doel, maar de betekenis van het bouwen voor de doelstellingen die we voor de verschillende doelgroepen hebben geformuleerd. Om te monitoren en beoordelen of met de feitelijk gerealiseerde bouwstromen de kwalitatieve doelstellingen voor de verschillende doelgroepen worden bereikt zullen we een monitor opstellen. Deze monitor moet ons voortschrijdend inzicht bieden in het behalen van de gewenste doelstellingen en ons in staat stellen om waar nodig tussentijds de bouwprogrammeringen en afspraken met realiserende partijen bij te stellen.

Verder zullen er voor het realiseren van de ambities ten aanzien van de verschillende doelgroepen ook afspraken nodig zijn met betrokken partijen, zoals marktpartijen, corporaties en zorgpartijen.

6.3 Prestatieafspraken met de corporatie

Voor de huisvesting van de inwoners met een beperkter inkomen en voor veel starters op de woningmarkt is de sociale woningvoorraad essentieel. Over deze woningvoorraad en de veranderingen daarin (nieuwbouw, herstructurering, woningaanpassingen, sloop en afstoten van woningen) zullen met de woningcorporaties prestatieafspraken worden gemaakt. Ook worden daarbij afspraken over de aanpak van de woonomgeving meegenomen. Overigens is dit een al enkele jaren lopend proces met de woningcorporatie SallandWonen en de Huurdersverenigingen. Voor de komende jaren wordt geopteerd voor tweejaarlijkse afspraken.

6.4 Wonen en zorg

De toename van het aantal ouderen en de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen vraagt om gerichte aandacht voor deze specifieke doelgroep. Omdat zorgwoningen een specifiek woningtype is vinden we het belangrijk nader onderzoek te doen naar de specifieke behoefteontwikkeling aan zorgwoningen. Zodat enerzijds voldoende zorgwoningen beschikbaar zijn, maar anderzijds niet noodzakelijke investeringen voorkomen worden. In het Uitvoeringsprogramma kan dit worden uitgewerkt. De toenemende behoefte aan zorgwoningen vraagt ook om een samenhangende aanpak, waarbij zorgaanbieders en woningcorporatie samenwerken. De gemeente kan daarin een stimulerende rol vervullen door initiatief te nemen om partijen bij elkaar te brengen.

Andere aspecten die aandacht verdienen als het gaat om wonen en zorg zijn:

- Een nadere analyse van de ontwikkeling van de behoefte aan zorgwoningen de komende 5 jaar in relatie tot de ontwikkelingen van de doelgroep; hierbij wordt ook de huisvestingsbehoefte van de groeiende groep mensen met dementie betrokken.
- Open staan voor Geclusterde woonvormen op basis van vrijwilligheid en van onderop georganiseerd (voorbeeld: Vriendenerf Olst in combinatie met Libenau gedachtengoed); het gaat daarbij om geclusterd wonen met en zonder zorg;
- Stimuleren van het realiseren van woningen met mogelijkheid van zorg op maat, bij voorkeur in omgeving van voorzieningen. Hoe dit kan worden vorm gegeven wordt meegenomen in het Uitvoeringsprogramma.
- Samenwerking stimuleren tussen zorg, woningbouwcorporatie en welzijn in het aanbieden van ondersteuning op maat en/of (extra) services.

6.5 Duurzaamheid, klimaatadaptie en inrichting wijken

De woningvoorraad van Olst-Wijhe gereed maken voor de veranderende eisen vanuit energie en klimaat vraagt om een langlopend transitietraject, waarbij meerdere partijen maar ook individuele huishoudens betrokken zijn. Daarvoor hebben we de Routekaart Energie neutrale kernen opgezet en de Transitievisie Warmte (TVW). Ook kan gebruik worden gemaakt van het Duurzaam Bouwloket.nl. Vooral bij de particuliere voorraad ligt er nog een grote opgave.

Voor klimaatadaptatie worden ontwikkelingen (groot en klein) getoetst of ze klimaatproof zijn (Klimaattoets), waarmee een klimaatadvies kan worden gegeven. Ook wordt in de locatiekeuze rekening gehouden met de geïnventariseerde klimaatrisico's (de stresstesten) en onderzoeken we of en welke andere klimaatmaatregelen in te voeren zijn (zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw).

Bij nieuwbouw zetten we extra in op het duurzaam en circulair bouwen van nieuwe woningen, in samenwerking met opdrachtgevers en de bouwsector. Daarnaast zijn er kansen op het besparen van energie en stimuleren van koppelkansen bij nieuwbouw, verbouw en sloop.

Bij de kwaliteit van de woonomgeving richten we ons op het behoud van voldoende groen en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast willen we dat de opzet en inrichting van wijken bijdraagt aan ontmoeting. Verder vraagt het parkeerbeleid op onze centrumlocaties aandacht.

6.6 Integraal omgevingsbeleid

Het realiseren van de woonvisie kan niet los worden gezien van het integrale omgevingsbeleid. De ruimtelijke en omgevingscomponenten van deze woonvisie zullen worden meegenomen in de Omgevingsvisie en bij het opstellen van Omgevingsplannen.