

# WOONVISIE

EEN OPGAVE VOOR GEMEENTE HELLEENDOORN  
2020-2025



VAN  
KWANTITATIEVE  
OPGAVE NAAR  
KWALITATIEVE  
KANS



## 1 Inleiding

- 7 Inleiding
- 7 Waarom een nieuwe woonvisie?
- 8 Uitgangspunten voor de woonvisie: Regionale Woonvisie Twente, Woonafspraken provincie Overijssel (RWP), Ladder voor duurzame verstedelijking en de Woningwet
- 13 Hoe is de nieuwe woonvisie tot stand gekomen?
- 13 Leeswijzer



## 2 leefbaarheid en vitale kernen

- 15 Leefbaarheid en vitale kernen
- 15 Onze ambitie
- 15 Wat gaan we doen?



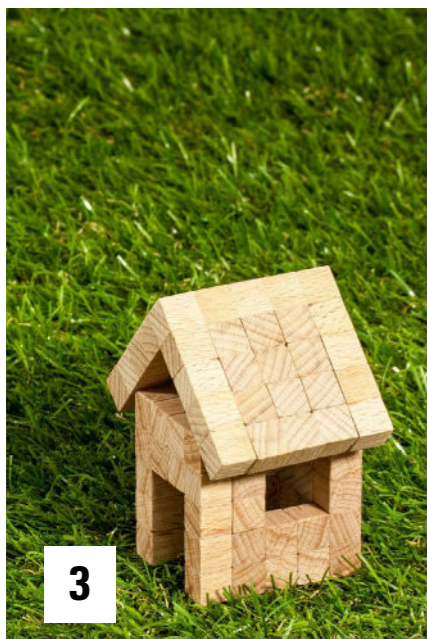
## 5 Wonen, zorg en welzijn

- 27 Wonen, zorg en welzijn
- 27 Onze ambitie
- 27 Onderliggende ontwikkelingen
- 27 Wat gaan we doen?



## 6 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

- 31 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling
- 31 Onze ambitie
- 31 Onderliggende ontwikkelingen
- 33 Wat gaan we doen?



## 3 kwaliteit bestaande woningvoorraad als vertrekpunt

- 18 Kwaliteit bestaande woningvoorraad als vertrekpunt
- 18 Onze ambitie
- 18 Onderliggende ontwikkelingen
- 18 Wat gaan we doen?



## 4

- 21 Doelgroepen, betaalbaarheid en beschikbaarheid
- 21 Onze ambitie
- 21 Onderliggende ontwikkelingen
- 22 Wat gaan we doen?
- 24 Doelgroepen met bijzondere woonwensen of -eisen



“doelgroepen, betaalbaarheid en beschikbaarheid”

Lees verder op blz. 21 >>



## Bijlagen

### 33 Bijlage 1: Woningmarktanalyse

- 33 Bestaande woningvoorraad: relatief veel grondgebonden koopwoningen
- 33 Huishoudensontwikkeling: groei van ongeveer 155 huishoudens de komende 10 jaar
- 33 Vergrijzing en huishoudensverdunding zorgen voor kwalitatieve opgaven
- 33 Inkomens vergeleken met de woningvoorraad: relatief veel betaalbare woningen
- 33 Verhuisbewegingen van en naar Hellendoorn grotendeels lokaal en regionaal
- 33 Inzoomen op de kernen: Nijverdal, Hellendoorn en de kleine kernen

### 33 Bijlage 2: Visie op de verschillende kernen

- 33 Nijverdal: kern met de meeste uitbreidingsvraag vanuit huishoudenstoename
- 33 Hellendoorn: vraag vanuit jongeren komt duidelijk naar voren uit eigen enquête
- 33 Haarle: betaalbaarheid is een randvoorwaarde om starters te behouden
- 33 Daarlerveen: vooral vraag vanuit starters, de oudere huishoudens redden zich wel
- 33 Marle, Egede, Eelen en Rhaan: wonen in het buitengebied gaat niet om voorzieningen

### 33 Bijlage 3: Analyse wonen en zorg

### 33 Bijlage 4: Kwalitatief programmeren

- 33 Kwalitatief programmeren in het kader van de regionale woonafspraken (RWP)
- 33 Werken met afwegingskader geeft sturing aan keuzes rondom nieuwbouw

# O



## VOORWOORD

In de gemeente Hellendoorn is het goed wonen, goed werken, goed vertoeven. Een gemeente die uitstekend bereikbaar is per auto en per trein, schitterend ligt tussen prachtige natuurgebieden, waaronder zelfs een nationaal park. Met een heerlijk meanderende rivier De Regge en een goede vaarverbinding kanaal Almelo-De Haandrik. Met een van de groenste winkelcentra van heel Nederland en een toeristisch aanbod van jewelste.

Onze inwoners voelen dat ook en we zijn het onze inwoners verplicht om deze goede voorzieningen ook voor de langere termijn aan te kunnen blijven bieden, zodat het ook aantrekkelijk blijft om hier te wonen.

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Hellendoorn. Een visie waarin ook zeker de langere termijn goed zichtbaar is. De komende 15 jaar zal het aantal huishoudens in onze gemeente nog licht groeien, daarna zal er sprake zijn van krimp, en al eerder zijn de gevolgen van vergrijzing merkbaar. Het is van groot belang dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen, in een voor hen passende woning.

In deze woonvisie is ook zeker een grote plek weggelegd voor hoe om te gaan met de bestaande woningen: hoe maken we die toekomstbestendig en passend voor onze inwoners. Ongebreideld nieuwe woningen toevoegen, met alleen een korte termijn winst oogmerk is niet langer aan de orde. We moeten doen wat goed is voor onze inwoners.

We moeten als gemeente kijken naar waar de kwalitatieve behoefte ligt: aan welk type woning is niet alleen nu behoefte, maar ook over 15, 20, 30 jaar. Hoe zorgen we ervoor dat we niet van een bepaald type woning teveel hebben, met als gevolg dat die over 15 jaar onverkoopbaar zijn, of geen waarde meer hebben; en aan andere typen woningen veel te weinig zodat onze inwoners eigenlijk worden gedwongen een woning te bewonen die voor hen niet ideaal is.

Diversiteit is dan een toverwoord: we moeten zorgen als gemeente dat we een divers woningaanbod creëren met voor elk wat wils, niet alleen door nieuwbouw, zeker ook door transformatie. Liefst door inbreiding in plaats van uitbreiding, maar altijd vraaggerichte in nauw overleg met de (beoogde) bewoners en onze partners. De gemeente zal daarom strakkere kaders moeten stellen ten aanzien van welk type woningen gebouwd kunnen worden. Dat daarbij verschillende uitgangspunten kunnen worden gehanteerd per kern is duidelijk.

Een woonvisie is mooi om te hebben als gemeente, maar zonder partners is het een zielloos document. De woonvisie krijgt handen en voeten door de samenwerking die we zoeken met initiatiefnemers, onze inwoners, de woningstichting. Wij zullen komende tijd samen met elkaar werken aan een uitvoeringsprogramma waarin heel concreet wordt aangegeven welke plannen we hebben en hoe die tot uitvoering gebracht gaan worden. De kaders in deze woonvisie zullen daaraan ten grondslag liggen. En de uitvoering doen we samen!





# INLEIDING

## 1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

Onze oude woonvisie uit 2012 loopt af, daarom hebben we voor de komende periode een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze woonvisie bouwt voort op de woonvisie uit 2012. In deze nieuwe woonvisie zijn verschillende thema's aangevuld en aangescherpt, op basis van recente trends en ontwikkelingen. Hierdoor biedt deze woonvisie een duidelijke basis voor afspraken met onze woonpartners, corporaties en initiatiefnemers die actief zijn in onze gemeente.

De woningmarkt in onze gemeente is sinds de laatste woonvisie flink aangetrokken, maar tegelijkertijd vragen demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverdunding om een andere woningbouwopgave. Basis voor deze woonvisie is daarom ook een analyse van de demografische ontwikkelingen en cijfers voortvloeiend uit een kwalitatief woningbehoefteonderzoek (zie bijlage 1).

De vorige woonvisie was nog onvoldoende toegesneden op recente ontwikkelingen zoals de herziene Woningwet, regionale woonprogrammering (RWP-Twente) en de extramuraliseringsopgave in de zorg. Daarom is het tijd om onze woonvisie te actualiseren. Hiervoor zijn actuele inzichten beschikbaar uit het kwalitatieve woningmarktonderzoek.

### Belangrijke uitgangspunten die centraal staan in deze woonvisie:

- De ontwikkeling van de huishoudens: als gemeente groeien we op korte en middellange termijn door, maar er is sprake van een veranderende samenstelling van de bevolking: we vergrijzen en ontgroenen.
- We nemen de bestaande woningvoorraad als vertrekpunt: we realiseren ons dat verreweg het grootste deel van de bestaande woningen er over 10, 20 en 30 jaar nog steeds staat. Samen met alle woningeigenaren en -gebruikers staan we voor een goede en duurzame kwaliteit van deze bestaande voorraad.

- Nieuwbouw zetten we in als aanvulling op de bestaande woningvoorraad: we vinden het belangrijk om de gemeente vitaal te houden en bieden daarom ruim baan aan initiatieven die mede voorzien in een behoefte op de middellange termijn. We zoeken naar nieuwbouw die aansluit bij de kwalitatieve behoefte van alle inwoners en naar initiatieven die een aanvulling zijn op de bestaande woningen.
- We vinden het belangrijk dat we met onze programmering voorkomen dat we in de toekomst overschot aan woningen krijgen, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen).
- Daarnaast speelt het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningen een belangrijke rol. Dit zijn thema's waar wonen ook andere gemeentelijke beleidsvelden raakt.



### DE DOELSTELLING VAN DE WOONVISIE 2019-2024

Deze woonvisie is een duidelijke visie op de belangrijkste thema's voor wonen in de gemeente Hellendoorn. Het schept een richtinggevend kader voor de lokale woonopgaven, met als doel voldoende en passende huisvesting voor alle doelgroepen in de gemeente Hellendoorn.

De Woonvisie doet recht aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de gemeente, en aan de eigen kenmerkende behoefte van kernen en buurtschappen. Relevante uitdagingen en kansen komen bij elkaar.

Het thema van de nieuwe Woonvisie: van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans. Hiermee wordt Hellendoorn als aantrekkelijke woon- en leefgemeente verder versterkt.

Met deze woonvisie nodigen we u uit om met ons in gesprek te gaan over nieuwe initiatieven. Met onze woonvisie voeren we als gemeente regie op de woningmarkt, wij faciliteren en samen met onze woonpartners en inwoners sturen we op belangrijke volkshuisvestelijke opgaven. Het biedt tevens de basis voor de prestatieafspraken die we maken met woningcorporaties die in onze gemeente actief zijn, waaronder Reggewoon, Habion en Woonzorg Nederland. Deze nieuwe woonvisie is een uitnodiging voor onze woonpartners, marktpartijen en burgers om concrete projecten te realiseren.

We kiezen er bewust voor om het beleid niet tot achter de komma te formuleren, maar om te werken met een helder afwegingskader. Zo kunnen we per situatie ruimte bieden aan de creativiteit van marktpartijen, stakeholders en onze inwoners, en samen komen tot goede initiatieven. We zorgen daarom voor ruimte voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar stimuleren vooral ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad, transformatielocaties en op goede plekken in de kernen.

## 1.2 Uitgangspunten voor de woonvisie: Regionale Woonvisie Twente, Woonafspraken provincie Overijssel (RWP), Ladder voor duurzame verstedelijking en de Woningwet

De woonvisie sluit aan bij regionaal, provinciaal en landelijk beleid. Er zijn enkele belangrijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze woonvisie: de Regionale Woonvisie Twente, de Regionale Woonprogrammering Twente (RWP), de Ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder) en de Woningwet.

### Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025: beperkte huishoudensgroei vraagt om andere keuzes

De regionale woonvisie is opgesteld samen met alle 14 gemeenten in Twente, en schept daarom voor een groot deel het kader waarbinnen de gemeentelijke woonvisie vorm krijgt.

In Twente neemt de huishoudensgroei op (middel) lange termijn nog maar beperkt toe. Hierdoor is de uitbreidingsopgave van woningen nog maar beperkt. De kwalitatieve opgave zal zich grotendeels voordoen in de bestaande woningvoorraad. De Regionale Woonvisie Twente richt zich daarom op toekomstbestendigheid van bestaande woningen, dorpen en steden. Dit leidt tot de volgende speerpunten:

- 1. Wonen voor iedereen: op regionaal niveau is er differentiatie in woonmilieus*
  - Voldoende en gevarieerd aanbod: we zetten op regionaal niveau in op differentiatie in woonmilieus, waarbij gemeenten bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei.
  - Huisvesten van aandachtsgroepen: we willen dat iedereen passend en betaalbaar kan wonen, maar dit is niet voor iedereen vanzelfsprekend. De verdeling van sociale woonruimte blijft een aandachtspunt.
- 2. Elke woning moet raak zijn: nieuwbouw als aanvulling op de bestaande voorraad*
  - Kwaliteit boven kwantiteit: we behouden een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen (wonen, welzijn en zorg).
  - De kwaliteit van de bestaande voorraad is de grote opgave: door de dalende huishoudensontwikkeling hoeven er nog slechts beperkt woningen aan de woningvoorraad toegevoegd te worden om te voorzien in de lokale behoefte conform de huishoudensontwikkeling.
  - Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid: steeds meer woningen staan er al 50 jaar of langer, hier zijn duurzaamheidsmaatregelen nodig. De vergrijzing vraagt om 'passende' woningen en extra inzet op het gebied van welzijn en zorg, omdat mensen met een zorgvraag langer thuis blijven wonen.
- 3. Elke woonlocatie moet raak zijn: vernieuwing en inbreiding zijn de norm*
  - Vernieuwing en vervanging van verouderde

**WE WILLEN DAT IEDEREEN PASSEND EN BETAALBAAR KAN WONEN, MAAR DIT IS NIET VOOR IEDEREEN VANZELFSPREKEND. DE VERDELING VAN SOCIALE WOONRUIMTE BLIJFT EEN AANDACHTSPUNT.**



woningen en woongebieden staan hoog op de agenda. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Gemeenten in Twente zoeken vooral naar een goede afronding van bestaande uitbreidingslocaties. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn de komende decennia nauwelijks meer aan de orde.

### Regionale woonprogrammering Twente (RWP 2017) als resultaat van de regionale woonvisie

Naar aanleiding van de regionale woonvisie hebben de gemeenten in Twente (en West-Overijssel) samen met de provincie Overijssel concrete woonafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gemaakt zodat gemeenten in Twente woningen bouwen voor hun eigen lokale behoefte.

Bouwen voor gemeentelijke behoefte en afstemming is voor grote woningbouwplannen nodig. Woningbouwplannen dienen hoofdzakelijk te voorzien in een lokale behoefte, om negatieve effecten bij buurgemeenten te voorkomen. In Twentse gemeenten loopt het aandeel verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen uiteen tussen zo'n 50% en 70% van alle verhuisbewegingen (in Hellendoorn 69%). De bewoners in Twentse gemeenten zijn daarmee in eerste instantie lokaal georiënteerd. Grote woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied hebben de meeste potentiële impact op gemeentegrensoverschrijdende verhuizingen. Afstemming over dergelijke ontwikkelingen is daarom zeer gewenst.

Behoeftte aan woningbouwplannen bepaald op basis van geactualiseerde huishoudensprognose. Om te kunnen bouwen voor lokale behoefte, is het belangrijk om te weten hoe groot deze lokale behoefte is. Voor Twente is daarom de huishoudensprognose geactualiseerd. Hiervoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid maakten de gemeenten in Twente de afspraak te werken met een bandbreedte. Dit voorkomt blindstaren op één getal en helpt gemeenten in Twente een stap te zetten naar meer kwalitatief en adaptief programmeren. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

Het voornamelijk woningbouwplannen betreft binnen de bebouwde kom (inbreiding voor uitbreiding).

- Indien sprake is van overprogrammering heeft de gemeente een door de provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag. Gemeenten hebben ook na tien jaar nog groei laten zien. Gemeenten met krimp na tien jaar moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken. Specifieke doelgroepen, zoals starters en oudere en/of zorgbehoevende huishoudens, kunnen een rol spelen in de kwalitatieve onderbouwing.

De bandbreedte voor de gemeente Hellendoorn is 340 tot 420 woningen, voor de periode 2017-2027.

Uitgangspunten planvoorraad: maximaal honderd procent programmeren en voorzien in kwalitatieve behoefte

Het RWP voorziet in afspraken over het (kwalitatief) vullen van de woningbouwplancapaciteit:

- De gemeenten in Twente maken in het RWP Twente de afspraak dat iedere gemeente maximaal honderd procent van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder en de visie van de provincie.
- Harde plannen voldoen niet altijd aan de kwalitatieve behoefte van huishoudens (woningtype, eigendom, prijsklasse), dit kan ook een goede reden zijn om plannen te deprogrammeren. Hierdoor ontstaat er ruimte voor zachte plannen die wel kunnen voldoen aan de kwalitatieve behoefte.

### Basis voor RWP Twente: Ladder voor duurzame verstedelijking

Het RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder. De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds juli 2017 is de nieuwe Ladder van kracht. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder.



We streven als gemeente naar een evenwichtige woningmarkt, zonder onnodige leegstand. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. Ook wordt hiermee voorkomen dat er in de toekomst te veel woningen komen in verhouding tot het aantal huishoudens. We willen geen onnodige leegstand van bestaande woningen laten ontstaan. Het uitgangspunt voor de gemeente Hellendoorn is om een goede balans op de woningmarkt te creëren.

Aantonen van behoefte aan een woningbouwplan: kwantitatieve en kwalitatieve aspecten

Om te voldoen aan de Ladder en om een goede balans op de woningmarkt te krijgen, is het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen (die nog niet juridisch in een bestemmingsplan zijn vastgelegd) ruimtelijk te onderbouwen. De behoefte aan deze woningen kan kwantitatief en kwalitatief aangetoond worden.

De kwantitatieve behoefte naar woningbouw wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag naar woningen (huishoudensontwikkeling), met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

Naast kwantitatieve aspecten, spelen ook kwalitatieve aspecten een rol bij de beschrijving van de behoefte. De kwalitatieve behoefte wordt bepaald door te kijken naar de onderliggende ontwikkeling van doelgroepen en hun woonwensen. Denk daarbij aan specifieke woningtypen (levensloopbestendig), wooncategorieën (middenhuur) en woonmilieus. Vervolgens dient afgewogen te worden of deze woonwensen gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande woningvoorraad, of in de bestaande (juridisch vastgelegde) woningbouwplannen.

Inbreiding gaat voor uitbreiding: voorzie in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Het doel van de Ladder is duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Een belangrijk uitgangspunt is daarom: inbreiding voor uitbreiding. Nieuwe woningbouwplannen dienen in principe binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld te worden. Enkel wanneer aangetoond kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte voorzien kan worden, mag de ontwikkeling hierbuiten plaatsvinden.

### Nieuwe woningwet: woonvisie biedt basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Woningcorporaties moeten zich richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Betaalbare huurhuizen mogen ze niet aan iedereen verhuren, maar hoofdzakelijk aan hun doelgroep.

Passend toewijzen corporaties: vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep  
Passend toewijzen houdt in dat de woningen die woningcorporaties toewijzen aan huurders, moeten passen bij hun inkomen en huishouden.

Woningcorporaties hebben twee doelgroepen:

1. Primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 38.035): jaarlijks moeten woningcorporaties ten minste 80% van hun vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 720,42 huur per maand) aan deze groep toewijzen.
2. Secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436): jaarlijks mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan deze groep.
3. Tot een maximum van 10% mogen woningcorporaties de overige vrijkomende woningen vrij toewijzen.

Een woningcorporatie kan er ook voor kiezen om alle woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Zolang een woningcorporatie echter voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep (dus huishoudens met een inkomen tot € 38.035), mag zij er ook voor kiezen om alle overige sociale huurwoningen aan de secundaire doelgroep toe te wijzen.

Door passend toewijzen komen middeninkomens niet in aanmerking voor een sociale huurwoning  
Door passend toewijzen kan de belangrijke doelgroep middeninkomens niet meer in een sociale huurwoning terecht. Aangezien de financiering van een koopwoning strenger is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip. De voorraad huurwoningen in het middensegment waar deze groep voor in aanmerking komt (vrij verhuurbare woningen met een maandhuur van € 721 tot circa € 850) is in de gemeente Hellendoorn zeer beperkt (zie onder andere figuur 12 uit bijlage 1). We verkennen in deze woonvisie in hoeverre er tekorten zijn aan huurwoningen in het middensegment en stimuleren initiatiefnemers om te voorzien in deze behoefte (zie hoofdstuk 4 en 6).

Woonvisie biedt de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties

Als gevolg van de gewijzigde woningwet verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de actieve woningcorporaties. In Hellendoorn is op dit moment Reggewoon de grootste partij met circa 3000 huurwoningen, maar ook partijen als Habion en Woonzorg Nederland hebben bezit in onze gemeente. Deze woonvisie vormt dan ook de basis voor de prestatieafspraken met deze woningcorporaties.

Thema's die we onder andere met elkaar vastleggen:

- Ontwikkeling van de omvang van de voorraad: nieuwbouw, transformatie, sloop, verkoop, aankoop
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen
- Afspraken rondom verduurzaming en energielabels
- Gebiedsgericht werken en woonservicegebieden
- Afspraak over kavelprijzen voor sociale woningbouw
- Huurbeleid, waaronder mogelijkheden voor middenhuur
- Verkoop huurwoningen, eventueel in ruil voor nieuwe woningen elders
- Op peil houden van de leefbaarheid
- Gemeentegarantie en financiering van leningen (waarborgfonds sociale woningbouw)
- Het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.
- De aankomende uitstroming van huishoudens uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- De gemeentelijke taakstelling om urgente doelgroepen (zoals woonurgenten) te huisvesten.

Met Reggewoon en andere corporaties doorlopen we hiervoor een vaste jaarlijkse cyclus conform de woningwet, waarbij we jaarlijks komen tot een nieuw activiteitenbord (de prestatieafspraken).

## 1.3 Hoe is de nieuwe woonvisie tot stand gekomen?

De Woningwet onderstreept het belang van een actuele woonvisie, waar het volkshuisvestelijk beleid in is opgenomen. Deze woonvisie moet gedragen worden door relevante belanghebbenden. We hebben deze woonvisie daarom in dialoog met verschillende partijen opgesteld.

Woontafels met diverse maatschappelijke, zorg- en marktpartijen

Tijdens de maatschappelijke woontafel spraken we met onder andere Reggewoon, de Ouderenbond, de WMO-raad en het Gehandicaptentplatform. Daarnaast spraken we een groot aantal zorgpartners tijdens de speciale woontafel voor zorgpartijen. Tijdens de woontafel voor marktpartijen konden diverse lokale makelaars, ontwikkelaars en financieel adviseurs hun visie op de woningmarkt delen. Bij de verschillende thema's in deze woonvisie verwijzen we naar relevante inzichten uit deze gesprekken.

Inloopavonden voor bewoners en dorpsraden van onze kernen

Naast de woontafels hebben we ook inloopavonden georganiseerd voor inwoners en dorpsraden van onze kernen. We hebben hen uitgenodigd om met ons in gesprek te gaan over de toekomst van onze gemeente, en in het bijzonder over de behoefte in hun kern. Hiermee kunnen we de visie zo lokaal mogelijk invullen. We hebben de belangrijkste uitkomsten van deze sessies gebruikt (naast de woningmarktanalyse) om per kern een visie uit te werken.

Bij de totstandkoming van de woonvisie en de uitvoeringsagenda zijn ook de regio, het college en de raad betrokken. Het resultaat is een breed gedragen visie met uitvoeringsagenda die eenieder in positie brengt om aan de slag te gaan.

## 1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken komt onze visie aan bod, kort en bondig per thema. We beginnen met leefbaarheid en vitale kernen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 gaan we in op de bestaande woningvoorraad en het belang van verduurzaming van deze voorraad. Doelgroepen, betaalbaarheid en beschikbaarheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 zoomen we in op de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn. Vervolgens lichten we in hoofdstuk 6 onze visie op nieuwbouw toe, ondersteunt door ons afwegingskader.

In de bijlage 1 vindt u de uitgebreide woningmarktanalyse van onze gemeente, waarop veel van onze ambities gebaseerd zijn. In de bijlage 2 staat onze verdiepende visie per kern beschreven. Bijlage 3 gaat in op de ontwikkeling van de zorgbehoefte. Ten slotte staat ons afwegingskader in bijlage 4.

2 Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

3 Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens.

# 2



## LEEFBAARHEID EN VITALE KERNEN

### 2.1 Onze ambitie

Onze ambitie is om de leefbaarheid in onze gemeente voor iedereen op peil houden. Deze leefbaarheid wordt onder andere bepaald door de woning waarin iemand woont, de inrichting van de straat, het zich thuis voelen in de buurt, de veiligheid, en de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast speelt het gedrag en het samenleven van bewoners een belangrijke rol binnen leefbaarheid. Afhankelijk van de levensfase van inwoners, of de kern waarin iemand woont kan de prioritering in deze aspecten verschillen.

We willen daarom onze sterke kernen sterk behouden of versterken. We zien verschillen in de vitaliteit van onze kernen (omvang, aantal voorzieningen en bereikbaarheid) en dit accepteren we, omdat de kernen op deze manier hun eigen karakter kunnen behouden. We maken daarom andere keuzes voor de grote kernen (Nijverdal en Hellendoorn), dan voor de kleinere kernen en het buitengebied. Ons vitale kernenbeleid betekent niet dat er in elke kern tal van bouwmogelijkheden zijn, maar ook niet dat er een slot op nieuwbouw in kleine kernen komt. Dit is een belangrijk uitgangspunt in deze woonvisie.

### 2.2 Wat gaan we doen?

#### We zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen

We zetten ons als gemeente in om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige niveau te behouden. Vitaliteit en leefbaarheid hangen samen met (bereikbaarheid van) het voorzieningenniveau, levendigheid, het verenigingsleven en de mate van (zelf)redzaamheid. We richten ons op het in stand houden van voorzieningen op gemeentelijk niveau, om zo vitale kernen te hebben en behouden. Dit betekent dat we meer kijken naar kansrijke woon-

producten en locaties in samenhang met onder andere winkels, zorg en/of andere voorzieningen. We kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau en we hanteren daarbij het uitgangspunt: lokaal doen wat lokaal kan.

#### We behouden een hoge woonkwaliteit, met voldoende ruimte voor groen en aandacht voor het klimaat en de natuur

Als het gaat om dorpsvernieuwing of revitalisering kijken we niet naar alleen de woningen, maar ook naar andere zaken die samen een wijk of buurt, buurtschap of kern maken. De kern goed onderhouden en een kwalitatieve goede en klimaatvriendelijke inrichting van de openbare ruimte hoort er vanzelfsprekend bij om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en te behouden voor onze inwoners. We houden daarom oog voor voldoende open, groene ruimtes met een rijke biodiversiteit in onze gemeente.

#### We stimuleren de vermenging van verschillende doelgroepen en huishoudens

Eentonige wijken, buurten, kernen en buurtschappen zijn kwetsbaar. We streven naar differentiatie op buurtniveau, waar binnen één buurt verschillende inkomensgroepen wonen en dus passende woningen voor deze inkomens beschikbaar zijn. Ook stimuleren we vermenging van verschillende leeftijdsgroepen en huishoudenssamenstellingen. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners.

#### We ondersteunen initiatieven die voorzien in een lokale behoefte, voor alle kernen

Als gemeente Hellendoorn willen we ons hard maken voor de lokale behoefte. Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt daarom sterk af van lokale omstandigheden en behoefte. Bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties in de kern. Zo kunnen we sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder wel toestaan.

We begrijpen dat inwoners graag in hun eigen kern willen blijven wonen, hier hebben ze hun sociale leven opgebouwd. Dit geldt voor alle doelgroepen, zowel starters als oudere huishoudens. Hoewel de meeste huishoudensgroei op basis van de prognose landt in de grotere kernen (Nijverdal en Hellendoorn), willen we ook kleinschalige initiatieven die goed aansluiten op een actuele behoefte in kleinere kernen toestaan. Deze producten moeten

<sup>4</sup> Onder de kleine kernen verstaan we Haarle, Daarle, Daarlerveen en de buurtschappen.



dan wel goed aansluiten bij de daadwerkelijke behoeften van de doelgroep. Zo zien we een sterkere vergrijzing in de kernen, en een grotere afname van het aantal gezinnen. Initiatieven voor ouderen passen daarom goed bij de kwalitatieve behoefte, omdat ze anders op termijn mogelijk niet meer in hun kern kunnen blijven wonen.

Door ons in te zetten voor de lokale behoefte voorkomen we dat er sprake is van onbalans op de woningmarkt en onnodige concurrentie. Nieuwbouw is mogelijk: als het duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. Zo is niet altijd iedereen gebaat bij (grootschalige) nieuwbouwprojecten: eigenaren van bestaande woningen kunnen we hier bijvoorbeeld ook mee in problemen brengen.

### **We houden aandacht voor opgaven in het buitengebied, met name vrijkomende agrarische bebouwing**

Hellendoorn is voor een groot deel een agrarische gemeente, met een groot buitengebied rondom de kernen en buurtschappen. De komende jaren is landelijk de verwachting dat de schaalvergroting in de landbouw doorzet. Daarnaast heeft een deel van de agrarische ondernemers geen opvolger. Dat betekent naar verwachting dat de leegstand in agrarisch vastgoed zal toenemen. Hellendoorn blijft hiervoor inzetten op rood-voor-rood-regelingen met als doel vrijkomend agrarisch bezit een herbestemming te geven. Denk aan het saneren van overtollige bedrijfsgebouwen in ruil voor bouwrecht op ruimtelijk passende locaties.

Vrijkomend agrarisch vastgoed ombouwen naar kleine wooneenheden biedt kansen. Naast rood-voor-rood-regelingen willen we ook andere initiatieven in het buitengebied stimuleren. Een mogelijkheid is om vrijstaande boerderijen om te bouwen naar meerdere kleine wooneenheden. De hele boerderij overnemen is voor starters te duur en voor oudere huishoudens brengt dit te veel onderhoud met zich mee. Een dergelijke transformatie kan met een CPO-project vanuit meerdere lokale inwoners mogelijk wel georganiseerd worden. Als gemeente vinden we het belangrijk dat er bij deze ontwikkelingen aandacht moet zijn voor de bereikbaarheid van deze wooneenheden, zeker wanneer er ouderen en/of zorgbehoevenden worden gehuisvest. Het vastgoed ligt immers vaak relatief ver van de voorzieningen.

Een alternatieve invulling van agrarisch vastgoed kan ook gezocht worden in het tijdelijk huisvesten van spoedzoekers. Dit zijn mensen die snel een passende woning nodig hebben maar daarin niet slagen vanwege de krapte op de huidige woningmarkt en het niet verkrijgen van urgentie omdat hun situatie daar niet 'schrijnend' genoeg voor is. Denk aan jongeren met een beperkt budget, mensen die gescheiden zijn, of arbeidsmigranten. Spoedzoekers kunnen zo een woning betrekken en het platteland blijft vitaal.



### **ACTIES VOOR DE KOMENDE PERIODE**

- **We houden de leefbaarheid en vitaliteit van al onze kernen goed in de gaten.**
- **Hoewel het merendeel van de nieuwe woningen in de grote kernen zal landen, maken we ruimte voor goede initiatieven in de kleine kernen, mits de lokale behoefte hieraan is aangetoond.**
- **We zorgen samen met inwoners, Reggevoon, corporaties en marktpartijen voor een goede mix van inwoners.**
- **We vragen onze inwoners om ons te benaderen met goede woningbouw initiatieven die voorzien in een lokale behoefte.**

# 3



# KWALITEIT BESTAANDE WONING- VOORRAAD ALS VERTREKpunt

## 3.1 Onze ambitie

Voorop staat dat de bestaande woningvoorraad in onze gemeente het uitgangspunt van de woonvisie is: het grootste deel van de woningvoorraad die over tien jaar gebruikt zal worden, staat namelijk nu al in de gemeente. Het is belangrijk om hier zorgvuldig mee om te gaan. Onze ambitie is om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te houden.

Het toekomst bestendig maken en houden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Denk hierbij aan duurzaamheidsmaatregelen en aanpassingen voor ouderen of zorgbehoevenden, zodat de woningen levensloopgeschikt worden. Hiermee wordt voorkomen dat de woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. Daar waar incurante woningen niet meer aangepast kunnen worden dient op termijn mogelijk transformatie of sloop-nieuwbouw plaats te vinden. We erkennen dat we als gemeente hier een beperkte rol hebben: het grootste deel van de voorraad is in particuliere handen. Onze rol is het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren.

## 3.2 Onderliggende ontwikkelingen

In de gemeente Hellendoorn wonen ongeveer 14.600 huishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens nog tot 2038 blijft groeien.

Daarna treedt stabilisatie en in een later stadium huishoudensafname op (zie bijlage 1 figuur 6). Voor de komende periode (tot 2027) is er vanuit regionale woonafspraken ruimte voor het toevoegen van 340-420 woningen. Wanneer huishoudensgroei afneemt, heeft toevoegen van nieuwbouw altijd effecten op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw is aantrekkelijk, dus dit verkoopt wel. Het is daarom belangrijk om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad ook op peil te houden. Dit voorkomt waardedaling, leegstand, verpaupering en op termijn leefbaarheidsproblemen in buurten waar kwetsbare woningen staan.

## 3.3 Wat gaan we doen?

### We informeren particuliere eigenaren over verduurzamingsmogelijkheden en verbinden initiatieven

Als gemeente hebben we een belangrijke taak in het verbinden van initiatieven. Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsstrategie faciliteren we bewoners die met duurzaamheid aan de slag willen gaan. We zorgen voor goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen, in de breedste zin van het woord.

We informeren proactief over de mogelijkheden, ontwikkelingen en voordelen van verduurzaming. Energiebesparingsmaatregelen leveren ook voordelen op voor bewoners: ze kunnen hiermee hun woonlasten verminderen, terwijl het comfort verbetert. Duurzaamheid hangt samen met betaalbaarheid, aangezien de hoogte van het energielabel invloed heeft op de energielasten en toekomstige waarde van de woning. Daarnaast hebben we aandacht voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Door klimaatverandering komen bijvoorbeeld steeds vaker extreme buien voor. Het aanpassen van woningen en percelen is nodig om voorbereid te zijn op deze veranderingen.

Daarnaast communiceren we ook over gerealiseerde duurzaamheidsprojecten. In de uitvoering kiezen we voor intensieve regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Binnen deze aanpak kunnen mogelijke activiteiten, zoals het energieloket, collectief inkopen en aanbieden van duurzaamheidspakketten worden ondergebracht. Woningeigenaren kunnen ook veel informatie vin-

den via Duurzaam (t)huis Twente. Ook sluiten we aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen, waaronder de Duurzaamheidslening van de provincie Overijssel.

In de uitvoering kiezen we voor intensieve regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Binnen deze aanpak kunnen mogelijke activiteiten, zoals het energieloket, collectief inkopen en aanbieden van duurzaamheidspakketten worden ondergebracht. Woningeigenaren kunnen ook veel informatie vinden via Duurzaam (t)huis Twente. Ook sluiten we aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen, waaronder de Duurzaamheidslening van de provincie Overijssel.

### We sturen op duurzame nieuwbouw en duurzame initiatieven

Voor duurzaamheid sluiten we aan bij onze ambitie uit de 'Duurzame Energievisie Hellendoorn'. Om woningen energiezuiniger te maken bouwen we nieuwe woningen aardgasvrij, volgens BENG-normen (vanaf 2020) en streven we zoveel mogelijk naar 'nul-op-de-meter' woningen (NOM). We zetten ons maximaal in om samen met initiatiefnemers te komen tot CO<sub>2</sub>-neutrale woningen. We nodigen initiatiefnemers uit om te komen met pilots, zoals duurzame proeftuinprojecten. Het gaat echter om meer dan om energieprestaties. De duurzaamheid zit ook in toekomstbestendige woningen, die aanpasbaar zijn voor verschillende woonwensen en de veranderende huishoudenssamenstelling. Initiatieven die bijdragen aan een duurzame woningmarkt prioriteren we binnen ons afwegingskader (bijlage 4).

### We kiezen voor een wijkgerichte aanpak in onze duurzaamheidsopgave

Op dit moment zijn we in het kader van de energietransitie bezig met het opstellen van warmteplannen, waarin we per kern/wijk uitwerken welke alternatieven er zijn voor energie- en warmtevoorzieningen. We streven ernaar om dit eind 2019 in concept gereed te hebben, zodat deze warmteplannen kunnen worden uitgevoerd met behulp van uitvoeringsprogramma's per wijk. In deze uitvoeringsprogramma's zoeken we als gemeente samenwerking met belangrijke partijen waaronder de dorpsraden of plaatselijke belangen, maar ook met Reggewoon of bedrijven die actief zijn in de betrokken wijken. Het warmtetransitieplan stelt inwoners in staat om toekomstbestendige keuzes in de verduurzaming van hun woning te kunnen maken.

Reggewoon werkt aan een duurzaamheidsstrategie voor hun complexen. Reggewoon heeft de ambitie om in 2040 energie-neutraal te zijn. Op basis van een gekozen strategie en aanpak in complexbeheerplannen verduurzamen zij hun bezit. Afhankelijk van de ligging van deze complexen en de aard van de ingrepen liggen hier kansen voor naastgelegen particulieren. Per complex wordt bepaald of er mogelijkheden zijn voor particulieren om mee te kunnen doen.



## ACTIES VOOR DE KOMENDE PERIODE

- De verantwoordelijkheid om te verduurzamen en de woning levensloopgeschikt te maken ligt grotendeels bij de woningeigenaren zelf, maar de gemeente informeert, faciliteert en brengt partijen samen.
- We organiseren eenmaal per jaar een duurzaamheidsmarkt waarin we particulieren en marktpartijen bij elkaar brengen om actief te informeren over ontwikkelingen, mogelijkheden en besparingen.
- We stellen een overkoepelende duurzaamheidsvisie op voor de gemeente Hellendoorn.
- We stellen, samen met Reggewoon, een wijkgerichte aanpak op. Zo worden de opgaven en kansen per wijk inzichtelijk, waardoor eigenaren gericht aan de slag kunnen met hun woning.
- We zetten in op de ontwikkeling van toekomstbestendige woningen: flexibel en levensloopbestendig.
- Nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij en we zetten ons in om te komen tot CO<sub>2</sub>-neutrale woningen. Daarnaast bieden we ruimte voor experimentele woningbouwprojecten.
- Het integreren en ontwikkelen van klimaatadaptieve en natuurinclusieve bouwmethoden voor de woningen en de omgeving waar deze in staan.

<sup>5</sup> Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen zijn het opplussen van woningen (woongenot vergroten), het levensloopbestendig maken van woningen (flexibel inrichten zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en het verduurzamen (onder andere isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën, zoals luchtwarmtepompsystemen).

<sup>6</sup> Gasloos bouwen is een landelijke verplichting sinds 1 juli 2018

<sup>7</sup> Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

# 4



## DOELGROEPEN, BETAALBAAR- HEID EN BE- SCHIKBAARHEID

### 4.1 Onze ambitie

Hellendoorn is een aantrekkelijke woongemeente. We streven naar behoud van deze aantrekkelijkheid, juist onder de veranderende (kwalitatieve) woningbehoefte in de komende jaren. We willen daarbij aandacht geven aan alle huishoudens in onze gemeente. Twee doelgroepen verdienen daarbij speciale aandacht: (jonge) startende huishoudens en ouderen. We merken namelijk dat voldoende aanbod van goedkope woningen (betaalbaar) voor starters een knelpunt is op korte termijn. Daarnaast merken we dat op middellange termijn de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen voor ouderen onvoldoende zal zijn. Deze doelgroepen bedienen we door de ontwikkeling van nieuwe betaalbare woningen voor jong en oud en door meer doorstroommogelijkheden aan te bieden, om zo de goedkopere woningen 'vrij te spelen'.

### 4.2 Onderliggende ontwikkelingen

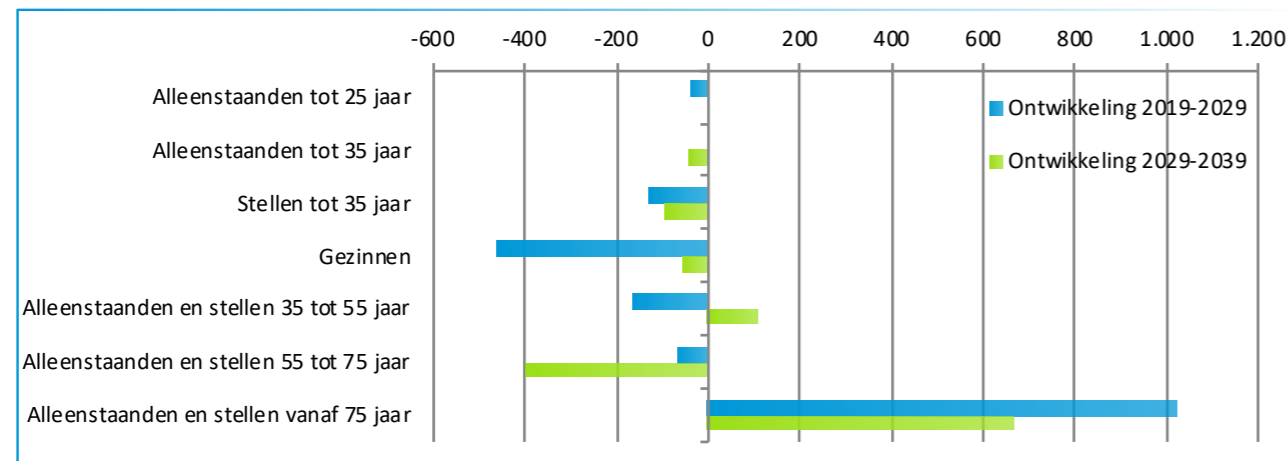
Starters hebben op korte termijn moeite met het betreden van de woningmarkt. Jonge huishoudens zijn van belang voor een levendige gemeente. Dit geldt zowel voor alleenstaanden, stellen en jonge gezinnen. Het behouden van deze groepen draagt bij aan het streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw in Hellendoorn. Ook dragen ze bij aan verhoging van de leefbaarheid en behoud van voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en kinderopvang. We willen voorkomen dat starters de gemeente verlaten, omdat ze geen geschikte woonruimte kunnen vinden.

Starters in de gemeente geven het signaal af dat korte termijn vraag is naar meer goedkope woningen. We constateren ook dat er in de gemeente relatief veel gezinswoningen staan (84% van de woningen, zie bijlage 1 figuur 4), zeker in Hellendoorn en Nijverdal. Ook constateren we dat er een overaanbod is van woningen (met WOZ-waarden) tussen de € 156.000 en € 266.000 (zie bijlage 1 figuur 12). Deze woningen zijn niet altijd betaalbaar voor lokale starters. Of de woningen zijn niet beschikbaar, omdat ze bewoond worden door gezinnen of oudere huishoudens. Een derde reden dat starters deze woningen niet kopen is omdat ze kwalitatief niet aan hun wensen voldoen (verouderd, te klein, niet in de gewenste buurt, et cetera).

#### **De aankomende vergrijzing brengt op middellange termijn kwalitatieve tekorten met zich mee**

Een andere doelgroep die de komende jaren blijvend aandacht nodig heeft zijn de oudere huishoudens. Door demografische ontwikkeling groeit het aantal oudere huishoudens de komende tien tot twintig jaar sterk (zie figuur 1). Vooral de groep 75-plus huishoudens groeit nog substantieel: een inschatting die relatief zeker is. Het gaat om circa 1.000 huishoudens tot 2029. Op basis van deze ontwikkeling is er een groeiende vraag naar geschikte seniorenwoningen (nultredenwoningen) te verwachten vanuit de groep 75-plus huishoudens. Deze woningen zijn in de bestaande woningvoorraad nog beperkt aanwezig en er ligt dus een grote opgave in de bestaande bouw.

Figuur 1: ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling



Bron: ABF Research, Primos2017. Bewerking Stec Groep (2019).

### Bouwen voor korte termijnvraag van starters resulteert in overschotten op de middellange termijn

Het is belangrijk dat starters op korte termijn in een woning terecht kunnen, maar ook om in de gaten te houden dat er op middellange termijn veel ruimte vrijkomt in de bestaande voorraad voor hen. Door toevoegen van meer ruime gezinswoningen ontstaan op middellange termijn overschotten van dit woningtype. Dit heeft ook effect op de lange termijn, zeker omdat de kwantitatieve ruimte voor het toevoegen van woningbouw beperkt is. Bouwen van meer gezinswoningen gaat (zonder sloop van minder courante woningen) ten koste van de ruimte die er is voor toevoeging van seniorenwoningen, die op termijn steeds vaker nodig zijn om te voorzien in de behoefte van een toenemend aandeel oudere huishoudens.

### 4.3 Wat gaan we doen?

We bedienen verschillende doelgroepen door in te zetten op doorstroming in de bestaande voorraad. De aankomende vergrijzing biedt kansen om goedkopere gezinswoningen vrij te spelen voor starters. Dit is met name interessant voor jonge stellen of gezinnen die behoefte hebben aan een eengezinswoning. Door de bouw van woningen voor ouderen te faciliteren, ontstaat er beweging op de woningmarkt en komt doorstroming op gang. Als ouderen doorstromen naar levensloopbestendige woningen, dan laten ze ruime eengezinswoningen achter. Een deel hiervan zal direct betaalbaar zijn voor starters, een deel zal te duur zijn.

De woningen uit de hogere prijsklassen komen dan beschikbaar voor gezinnen die nu bijvoorbeeld in een rijwoning wonen. Als ze doorstromen naar een ruime vrijstaande woning, komt de rijwoning vrij voor starters. Door het stimuleren van levensloopbestendige woningen, kunnen we naast oudere huishoudens dus ook starters en gezinnen bedienen.

### We stimuleren huishoudens om tijdig na te denken over de volgende stap in hun wooncarrière

In het kader van doorstroming is het belangrijk om huishoudens te informeren en te stimuleren om na te denken over de volgende stap in de wooncarrière. Dit kan bijvoorbeeld als de kinderen uit huis zijn, of wanneer bewoners met pensioen gaan. Deze momenten bieden kansen om na te denken over de invulling van een volgende levensfase en een daarbij passende woning. Het is wenselijk dat huishoudens hiermee aan de slag gaan wanneer ze nog voldoende vitaal zijn om hun woningen aan te passen met levensloopbestendige maatregelen (zie ook paragraaf 5.3), of om te verhuizen naar een passende (nieuwbouw)woning. Als men hier tijdig over nadenkt en actie op onderneemt, komen ze niet onverhoopt in de situatie terecht dat ze de aanpassing of verhuizing niet meer aan kunnen.

### We stimuleren toekomstbestendige woningbouwconcepten, geschikt voor meerdere doelgroepen

Daarnaast faciliteren we concepten die nu starters kunnen bedienen, en over enkele jaren ook voorzien in de behoefte van oudere huishoudens, maar ook huishoudens ten behoeve van begeleid- of beschermd wonen. Hierdoor ontstaan toekomstbestendige woonconcepten. Vanuit de woontafels kregen we het signaal dat er veel oudere huishoudens zijn die dezelfde woonwensen hebben als starters. Beide doelgroepen willen steeds vaker huren, starters om flexibel te zijn en ouderen zodat ze relatief onderhoudsvrij kunnen wonen en hun overwaarde kunnen gebruiken als aanvullend pensioen, of als schenking aan hun kinderen. Beide doelgroepen hebben daarnaast niet veel ruimte nodig. Hier liggen kansen voor woningbouwconcepten die beide doelgroepen aanspreken, geschikt zijn voor alle leeftijden en toekomstbestendig gebruikt kunnen worden. We faciliteren innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken en diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden zal ontstaan. Dergelijke concepten sluiten ook goed aan bij het noaberschap in onze gemeente.

### We hanteren € 160.000 als een betaalbare verkoopprijs voor starterswoningen

We vinden het als gemeente belangrijk om starters aan een woning te helpen. Als er starterswoningen gebouwd worden in onze gemeente, dan willen we dat deze woningen ook echt betaalbaar zijn voor deze doelgroep, en dat de woningen een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Om deze reden hanteren we een grens van € 160.000 als maximale aankoopprijs voor een starterswoning. Hiermee willen we voorkomen dat ontwikkelaars woningen bouwen die uiteindelijk te duur zijn voor starters. Dit resulteert namelijk in overschotten van grondgebonden koopwoningen (in het segment tot € 266.000, waar we er al veel van hebben in onze gemeente), zonder dat de starters hiermee geholpen worden.

Deze starterswoningen zijn bedoeld als eerste stap op de woningmarkt, waarna de starters een overstap kunnen maken naar een ruimere eengezinswoning. Om deze woningen betaalbaar te realiseren, worden deze bij voorkeur op een kleine kavel gebouwd middels modulair (pre-fab) bouwen. Hierdoor zijn de bouwkosten lager en door een kleine kavel te gebruiken blijft ook de totale kavelprijs lager. Bijkomend voordeel van een kleine kavel: eigenaren kunnen niet veel aanbouwen. Hiermee blijft de woning relatief klein en betaalbaar, ook wanneer deze verkocht wordt aan de volgende starters.

### We zetten ons in voor meer middenhuur, voor doelgroepen die nu tussen wal en schip vallen

We willen ons inzetten voor betaalbare huurwoningen voor doelgroepen die nu geen geschikte woning kunnen vinden door hun inkomen. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook lastig een hypotheek krijgen. Dit kunnen starters zijn, maar ook andere doelgroepen. We zouden graag willen dat er meer (midden)huurwoningen worden gerealiseerd, die vrij verhuurbaar zijn voor deze huishoudens. Dit kan vanuit particulieren (als beleggers of als CPO), commerciële partijen of vanuit woningcorporaties, op het moment dat de woningwet wordt verruimd. Huurniveaus die realistisch zijn voor onze gemeente liggen tussen de € 650 en € 850. Hiermee is middenhuur niet veel duurder dan sociale huur vanuit corporaties. Een belangrijk verschil is echter dat middenhuur onder de liberalisatiegrens (dus tussen de € 650 en € 720) aangeboden door particuliere of commerciële verhuurders voor iedereen toegankelijk is.

### We maken afspraken met partners en ontwikkelaars over het betaalbaar houden van woningen

Voor nieuwe projecten maken we afspraken met onze partners en ontwikkelaars, over beschikbaarheid en huur- of kooprijksklassen. Dit doen we door het sluiten van anterieure overeenkomsten, het opstellen van een doelgroepenverordening of het vastleggen van een anti-speculatiebeding. We willen starterswoningen echt betaalbaar en beschikbaar houden voor de doelgroep en voorkomen dat huurwoningen commercieel voor een hogere prijs verkocht worden, of dat starters hun koopwoning met een onevenredige overwaarde verkopen.



## ACTIES VOOR DE KOMENDE PERIODE

- We stimuleren levensloopbestendige woningbouw, omdat er door middel van doorstroming woningen in de bestaande voorraad vrijkomen voor starters en gezinnen.
- Om doorstroming te bevorderen informeren we huishoudens over de volgende stap in hun wooncarrière.
- We werken mee aan toekomstbestendige woningbouwconcepten, geschikt voor meerdere doelgroepen. Dergelijke concepten zijn een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad.
- Om op korte termijn starters te helpen, willen we meewerken aan starterswoningen. Deze moeten dan wel echt betaalbaar zijn voor starters (koop maximaal € 160.000 en huur maximaal € 850). Dit doen we onder andere door anterieure overeenkomsten af te sluiten met ontwikkelaars, beleggers en starters. Hierin leggen we prijsniveaus voor enkele jaren vast.

## 4.4 Doelgroepen met bijzondere woonwensen of -eisen

### Spoedzoekers: mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting

Spoedzoekers zijn huishoudens die op korte termijn een betaalbare woning zoeken, vaak tijdelijk van aard. Deze spoedzoekers zijn een diverse doelgroep, maar voorbeelden zijn scheidingsgevallen of huishoudens die tussen twee woningen in zitten (bij verhuizing). De belangrijkste eisen aan de woning zijn betaalbaarheid, flexibiliteit en de snelheid waarmee deze betrokken kan worden. De locatie van de woning is hieraan vaak ondergeschikt. Totdat er meer zekerheid ontstaat rondom de nieuwe situatie kan een tijdelijke woning, bij voorkeur in het huursegment, uitkomst bieden. Voor deze doelgroep zoeken we samen met Reggevoon en andere partijen naar mogelijkheden om tijdelijke woningen te realiseren. Door tijdelijkheid aan de woningen te verbinden (door middel van contracten) garanderen we doorstroming, zodat de woningen regelmatig opnieuw beschikbaar komen voor spoedzoekers.

### Woonwagengewoners: lokale behoefte aan standplaatsen moet in beeld worden gebracht

Landelijk beleid schrijft voor dat gemeenten voldoende ruimte moeten bieden voor het woonwagengedrag, met voldoende standplaatsen om te voorzien in de lokale behoefte. Het is daarom belangrijk om te weten hoe groot de behoefte aan standplaatsen is in onze gemeente. Dit betreft de behoefte vanuit huidige woonwagengewoners, maar ook vanuit inwonende familieleden en spijtoptanten. Spijtoptanten zijn personen die een reguliere woning bewonen, maar wel de intentie hebben om terug te keren naar het woonwagengedrag. Woonwagengewoners (en -zoekers) dienen ook binnen redelijke termijn kans te maken op een standplaats. We gaan onderzoeken hoe groot de lokale behoefte aan standplaatsen is. In onze gemeente is nog geen officiële wachtlijst voor standplaatsen. Een dergelijke wachtlijst kan dienen ter indicatie van de vraag en is van belang voor de uiteindelijke toewijzing van de (nieuwe) standplaatsen.

### Arbeidsmigranten: huisvesting vraagt om een regionale visie en aanpak

In de regio Twente (en de rest van provincie Overijssel) is behoefte aan inzicht in de vraag naar en het aanbod van arbeidsmigrantenhuisvesting. De laatste jaren is een gestage groei te zien in het aantal arbeidsmigranten, maar het exacte aantal arbeidsmigranten is niet bekend. Het gaat waarschijnlijk om enkele duizenden in de provincie, hoofdzakelijk uit Oost-Europa. Er is onvoldoende passende huisvesting voor hen, waardoor ze terecht komen op recreatieparken, industrieterreinen of bij huisjesmelkers, die hun woningen illegaal verhuren aan hen. We vinden het als gemeente belangrijk om deze doelgroep goed te huisvesten. Daarom willen we meedenken over passende initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting.

Door het gebrek aan overzicht en afstemming binnen de regio, is er in de gemeente nog geen beleid voor het (tijdelijk of permanent) huisvesten van deze doelgroep. Arbeidsmigrantenhuisvesting overstijgt ook de gemeentegrens, omdat de arbeidsmigranten in een bredere regio werkzaam zijn. Beleid dient daarom gevormd te worden binnen een bredere regio. De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten is hoog en daarom zoeken we als gemeente samenwerking met andere gemeenten in Twente en met de provincie Overijssel.

Samenwerking in de regio moet leiden tot verder uitwerken van gezamenlijk beleid en concrete acties. We zullen daarvoor gezamenlijk een visie moeten ontwikkelen en afspraken moeten maken. Deze afspraken hebben betrekking op verantwoordelijkheidsverdeling, de opgave per gemeente, de huisvestingswijze, beleidsregels ruimtelijke ordening en uitwisseling van kennis en ervaring. Ook is duidelijkheid nodig over de huisvesting in de relatie tot de regionale woningbouwafspraken en onderbouwing van initiatieven voor de Ladder.

Gezamenlijk met alle gemeenten moeten er in de regio de nodige stappen worden gezet om duidelijkheid te krijgen. Zodra deze beschikbaar komen sluiten we ons als gemeente Hellendoorn aan bij de regionale programmering en afspraken rondom arbeidsmigrantenhuisvesting.

### Statushouders: gemeente en Reggevoon spannen zich maximaal in om taakstelling te realiseren

In samenwerking met Reggevoon zijn in de afgelopen jaren goede resultaten geleverd op het gebied van huisvesting, integratie en actieve deelname van statushouders aan de Hellen-doorse samenleving. We committeren ons aan de doelgroep en spannen ons maximaal in om de taakstelling te realiseren. Hiervoor is een stuur- en werkgroep ingesteld. De gemeente Hellendoorn heeft de komende jaren nog steeds een taakstelling om status- en vergunninghouders te huisvesten. We blijven met Reggevoon samenwerken aan passende oplossingen en geschikte woningen om de doelgroep te huisvesten.

# 5



## WONEN, ZORG EN WELZIJN

### 5.1 Onze ambitie

We willen voor alle huishoudens een aantrekkelijke woongemeente zijn: voor zowel jong als oud, zelfstandige en onzelfstandige huishoudens. Om hier aan te voldoen, houden we rekening met de te verwachten vraag van bepaalde doelgroepen van beleid. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de woonvisie. Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Thuis betekent hier niet per definitie 'in dezelfde woning', maar 'niet in een instelling maar, in een zelfstandige woning'. Dat vraagt om voldoende geschikte en passende woningen of aanpasbaar te maken aan de zorgbehoefte, en de nabijheid van zorgvoorzieningen.

Al met al vraagt dit van ons als gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein, een visie op het betaalbaar houden van zorg, WMO, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld vervoer van mensen met een beperking. Als gemeente hebben we in de eerste plaats de rol om de bewustwording op dit vlak onder onze inwoners te vergroten en in het aanbod van locaties te voorzien, op plekken voor geschikt levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen.

### 5.2 Onderliggende ontwikkelingen

#### Extramuralisering zorgt voor toegenomen vraag naar zelfstandige (levensloopbestendige) woonruimte

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Concreet betekent de extramuralisering dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal).



**Let wel: het is belangrijk om er rekening mee te houden, dat de totale extramurale zorgvraag in de gemeente de komende tien jaar vrijwel uitsluitend groeit door de toename van het aantal oudere huishoudens (zie bijlage 3). Daardoor moet dit thema 'wonen met zorg' worden gezien als onderdeel van het grotere plaatje van vergrijzing en levensloopbestendig wonen.**

In de gemeente is het aandeel geschikte seniorenwoningen relatief laag ten opzichte van het aandeel gezinswoningen en de totale woningvoorraad. Zowel in het huursegment als in het koopsegment vraagt de vergrijzing en extramuralisering om geschikte (passende en betaalbare) woningen, of woningen die aangepast kunnen worden om aan de zorgbehoefte te kunnen voldoen: we spreken dan van levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes, zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

### 5.3 Wat gaan we doen?

We ondersteunen mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen in de bestaande woningvoorraad. De opgave rondom levensloopbestendige woningen lossen we niet alleen op door het toevoegen van nieuwbouw. We willen dit vooral doen door het levensloopbestendig maken van bestaande woningen te stimuleren. Voor veel ouderen geldt ook dat ze in hun eigen woning en omgeving willen blijven wonen en niet willen verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. Een groot deel van de ouderen blijft daarom steeds vaker in grondge-

bonden koopwoningen wonen. De aanpassingsbehoefte doet zich daardoor steeds vaker voor in de koopsector. Het is belangrijk dat eigenaren of gebruikers tijdig nadenken over aanpassingen en hiermee aan de slag gaan, voordat de situatie zich voordoet waarin ze niet meer in staat zijn om de gewenste aanpassingen te kunnen doen aan hun woning. Als gemeente stimuleren en faciliteren we de aanpassing van particuliere koopwoningen door onder andere het programma 'Lang Zult u Wonen' en wijzen we mensen op de mogelijkheden van een overwaardehypothek. Ook kunnen we via de publieksbalie en met ons seniorenbeleid woningruil stimuleren zodat (indien nodig) mensen zoveel mogelijk in een zorgwoning kunnen wonen met de gewenste aanpassingen.

### **We spelen daarnaast in op een toenemende behoefte aan levensloopbestendige nieuwbouwwoningen**

Een deel van de oudere huishoudens heeft de voorkeur om in hun huidige woning te blijven wonen, maar er is ook een deel dat een vervolgstap wil zetten. Dit signaal kregen we onder andere vanuit de Ouderenbond en de diverse dorpsraden. Als gemeente willen we beide groepen ondersteunen. Naast de bovenstaande regelingen om bestaande woningen aan te passen, gaan we met initiatiefnemers, corporaties en ontwikkelaars in gesprek over toevoeging van geschikte levensloopbestendige nieuwbouw (zie ook hoofdstuk 6).

### **We stimuleren langer thuis wonen ook voor andere doelgroepen met een zorgvraag**

Ook bij andere doelgroepen met een (lichtere) zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of die minder mobiel zijn ligt de focus op zo lang mogelijk thuis wonen. Daardoor neemt de vraag naar (intensieve) thuisbegeleiding toe. Dit geldt zowel voor de ouderenzorg, de verstandelijke gehandicapten en voor GGZ-zorg. We kunnen stimuleren dat het makkelijker wordt om thuis zorg te verlenen, door bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat er een wisselwerking ontstaat tussen jongeren en ouderen.

Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze zouden dichtbij de zorgontvangers moeten kunnen wonen. Denk aan concepten als 'kangoeroewoningen' of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd.

### **We programmeren levensloopbestendige woningen bij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties**

Naast levensloopbestendige woningen, betekent vergrijzing ook een behoefte aan voorzieningen, ontmoeten, welzijn en zorg in de directe nabijheid van de woningen. Dit heeft invloed op zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouwplannen. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving ontstaat daar waar de ouderen nu al wonen.



## **ACTIES VOOR DE KOMENDE PERIODE**

- We informeren onze inwoners over het belang van langer thuis wonen en faciliteren hen bij aanpassingen van hun woning. Dit is en blijft wel de verantwoordelijkheid van de woningeigenaren/ gebruikers.
- Nieuwe levensloopbestendige woningen programmeren we zoveel mogelijk nabij voorzieningen op toegankelijke locaties, zodat deze aansluit bij de behoefte van ouderen.
- We zijn flexibel en faciliteren initiatiefnemers in de zorg, aansluitend bij de groeiende vraag.
- We zoeken samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders, om ervoor te zorgen dat ouderen en zorgbehoevenden (zo snel mogelijk) een passende woning kunnen krijgen.

8 Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld.

De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (ter vervangen van de oude AWBZ).

9 De zorgzwaartepakketten (zpz's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector

(verstandelijke gehandicapten) is ook zpz 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging)

zz [ 3 helemaal en zpz 4 deels.

# 6



## NIEUWBOUW ALS KWALITATIE- VE AANVULLING

### 6.1 Onze ambitie

We begrijpen dat op dit moment, ten tijde van hoogconjunctuur, de vraag naar nieuwe woningen groot is. Als gemeente moeten we echter ook verder kijken dan de vraag op korte termijn. We vinden het belangrijk dat we, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit ook doen op de meest wezenlijke plekken in onze gemeente en kernen. Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad gaat dit om woningen waarvoor een kwalitatieve behoefte bestaat, en vindt dit bij voorkeur plaats op plekken waar dit van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking.

Als gemeente zien we in dat de markt niet altijd voorziet in de invulling van de behoefte naar bijvoorbeeld middenhuur of levensloopbestendige woningen, want doorgaans leveren gezinswoningen een hoger rendement. Wanneer we hier geen sturing aan geven, blijven er doelgroepen tussen wal en schip vallen omdat er geen geschikt aanbod voor hen is. We willen echter wel onze faciliterende rol behouden en de markt zo veel mogelijk vrijlaten. We kiezen er daarom voor om niet alle eisen vooraf vast te leggen in bestemmingsplannen, maar om op basis van ons afwegingskader het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers. Het afwegingskader draagt onze visie van de gemeente uit, aanvullend kunnen er afspraken gemaakt worden om dit te waarborgen. Denk bijvoorbeeld aan afspraken over huurprijzen, uitpondtermijnen, grondprijzen en doelgroepen.

### 6.2 Onderliggende ontwikkelingen

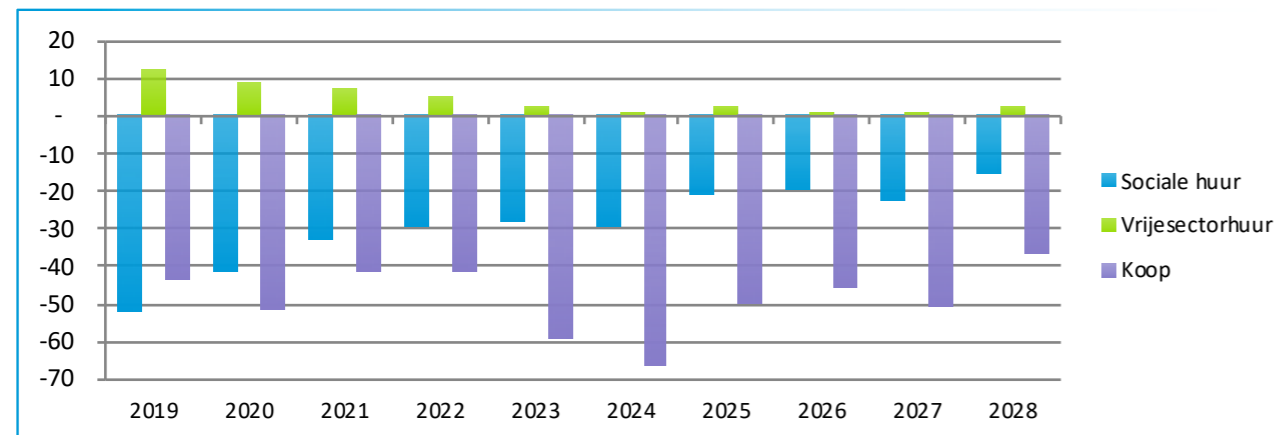
Onderstaande figuren tonen de behoefte aan nieuwbouw voor de komende tien jaar. We confronteren hoe doelgroepen nu wonen, hoe deze doelgroepen zich ontwikkelen, hoe zij zouden willen wonen en hoe vaak zij verhuizen. Hierdoor ontstaat een confrontatie tussen wat we in onze bestaande voorraad hebben en wat we (op basis van woonvoorkeuren en demografische ontwikkeling) zouden moeten hebben. Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Het gaat hierbij om een optimale situatie, waarin huishoudens hun voorkeursituatie kunnen realiseren. Let op: als er geen woningen gebouwd worden, vindt er ook geen doorstroming plaats.

#### **Geen behoefte meer aan grondgebonden eengezinswoningen (koop en sociale huur)**

Als we kijken naar de behoefte aan grondgebonden woningen in de gemeente Hellendoorn, dan valt op dat er op korte termijn overschotten zijn in de koop en sociale huur (zie figuur 2). De vraag naar deze woningen is kleiner dan het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Dit komt doordat er in de bestaande voorraad veel grondgebonden eengezinswoningen staan, terwijl het aantal gezinnen afneemt. Hiermee neemt de groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning ook af. Deze woningen staan op dit moment nog niet leeg, maar het figuur geeft wel de richting aan: op termijn willen steeds meer huishoudens uit hun grondgebonden woning verhuizen.



Figuur 2: jaarlijkse behoefte aan grondgebonden woningen gemeente Hellendoorn, naar eigendom

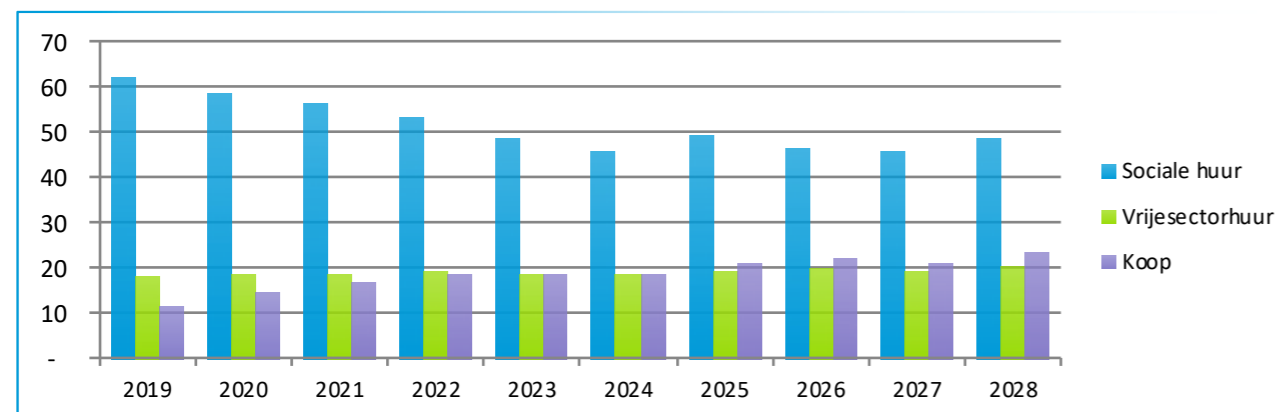


Bron: ABF Research, Primos2017. WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

### Er is een toenemende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in zowel koop als huur

We zien daarentegen wel een sterke toename in de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in alle segmenten (zie figuur 3). De ontwikkeling van vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een nultredenwoning. Ze laten vaak een grondgebonden woning achter. Voor de sociale huurwoningen is hetzelfde beeld te zien. Naast vergrijzing ontstaat deze vraag vanuit huishoudensverdunding. Er komen steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens in de gemeente, deze huishoudens hebben vaker een voorkeur voor een kleinere woning.

Figuur 3: jaarlijkse behoefte aan appartementen gemeente Hellendoorn, naar eigendom



Bron: ABF Research, Primos2017. WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).



### VERSCHIL TUSSEN PRIMOS2017 EN AFSPRAKEN RWP 2017-2027

Primos2017 voorspelt een toename van 155 huishoudens voor de komende 10 jaar. De bandbreedte uit het actuele RWP biedt ruimte voor toevoegen van 340 tot 420 woningen. Dit komt omdat er in het RWP gewerkt wordt met een middeling van meerdere prognoses, om zo schommelingen in jaarlijkse prognoses af te vlakken. We kunnen als gemeente inzetten op het benutten van de volledige bandbreedte. Dit kan wel gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, als de huishoudensgroei toch lager blijkt dan 420. Huishoudens kunnen immers maar in één woning wonen. Door meer nieuwbouw toe te voegen dan huishoudensgroei, ontstaat er mogelijk waardedaling en leegstand in de bestaande woningvoorraad. Monitoring van de huishoudensontwikkeling is daarom essentieel, om tijdig bij te kunnen sturen als deze hoger of lager uitvalt.

De behoefte aan grondgebonden woningen neemt af. Kiezen voor appartementen en nultredenwoningen betekent invulling geven aan de kwalitatieve behoefte.

### We faciliteren nieuwbouw op structuurversterkende plekken: transformatie, sloop-nieuwbouw en inbreiding gaat voor uitbreiding

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Een belangrijk onderdeel hierin is transformatie en renovatie van bestaande woningen. Woningtypen waar op termijn minder behoefte aan is, zoals grondgebonden koopwoningen, kunnen verbouwd worden tot levensloopbestendige concepten. Een andere mogelijkheid is de sloop van incurante woningen, in ruil voor toevoeging van gewenste concepten, al dan niet op een andere locatie in de gemeente. Voor het toevoegen van woningen is het belangrijk om primair te kiezen voor structuurversterkende plekken in de kernen. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern, met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen. Daarnaast zijn potentiële 'rotte kiezen' of leegstaande en verloederende objecten ook wezenlijk om in de gaten te houden. Deze zijn in de toekomst mogelijk geschikt voor sloop, al dan niet met nieuwbouw. Dit heeft meerdere positieve effecten: naast nieuwbouw wordt ook een impuls gecreëerd voor de directe omgeving. Een ander voorbeeld is het afronden van bestaande woningbouwprojecten, vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

## 6.3 Wat gaan we doen?

### We zetten in op aantrekkelijke nieuwbouw, die aansluit op de kwalitatieve behoefte

Bij nieuwe plannen maken we telkens de afweging of plannen een kwalitatieve bijdrage leveren aan de woningmarkt. We beoordelen of het plan voorziet in de actuele vraag en aansluit bij de langetermijnbehoefte. We zetten in op een kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad die past binnen de regionale woonafspraken (RWP). In kwalitatieve zin houden we rekening met de vraag naar diversiteit in woningtypen, aansluitend bij huidige en toekomstige woonwensen en -eisen. De woningmarktanalyse laat zien dat er voor netto uitbreiding van de woningvoorraad alleen behoefte is aan meer appartementen en nultredenwoningen, zowel in het koop als (midden)huursegment.

### We creëren ruimte voor maatwerk en initiatieven vanuit de markt in onze woningbouwprogrammering

Met het oog op de toekomstige woningbehoefte zetten we in op een flexibele nieuwbouwprogrammering. Op korte termijn is de markt onvoorspelbaar en veranderlijk, hier willen we adaptief op kunnen inspelen. We streven ernaar om telkens optimaal aan te kunnen sluiten bij de kwalitatieve vraag vanuit onze inwoners. We creëren voldoende planruimte om ruimte te bieden aan initiatieven waar lokaal behoefte aan is, ook op de middellange en lange termijn. We bieden daarmee ruimte voor het faciliteren van goede initiatieven, en spelen blijvend in op een veranderende behoefte vanuit de markt. We willen ruimte maken voor

woningen waar onze inwoners echt behoefte aan hebben, ongeacht of dit nu door ontwikkelaars en beleggers gerealiseerd wordt, of door middel van particuliere initiatieven (collectief).

### We beoordelen nieuwe plannen volgens het gemeentelijke afwegingskader

Om ervoor te zorgen dat we de komende jaren mooie initiatieven kunnen blijven faciliteren, werken we met een afwegingskader voor nieuwbouw. Dit afwegingskader helpt ons, en initiatiefnemers, om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte op middellange termijn. Dit afwegingskader staat in bijlage 4 (figuur 15). In het afwegingskader zijn twee criteria dwingend: er is sprake van een plan wat voorziet in een (lokale) kwalitatieve behoefte en het plan draagt bij aan structuurversterking (inbreiding). De overige criteria zijn 'pluspunten', hoe meer van deze aanvullende aspecten aan bod komen, hoe meer het plan geprioriteerd moet worden tegenover andere plannen. Denk hierbij aan plannen die bestaand vastgoed transformeren, die specifieke doelgroepen bedienen, CPO-projecten vanuit lokale inwoners of bijzondere concepten (bijvoorbeeld flexibele bouw, knarrenhofjes, tiny-houses en proeftuinen voor duurzaamheid).

### We stimuleren (CPO-)projecten die voorzien in een lokale behoefte

Een aantal voorbeelden van (CPO-)projecten die voorzien in een lokale en kwalitatieve behoefte:

- (Knarren)hofjes waar verschillende huishoudens bij elkaar wonen, vaak rondom een gezamenlijke binnenplaats. Dit kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld met starters en ouderen bij elkaar.
- Adaptieve vormen van woningbouw, waarbij delen van woningen toegevoegd of verwijderd kunnen worden als bijvoorbeeld de huishoudenssamenstelling verandert.
- Tiny houses (eventueel tijdelijk van aard) om de vraag vanuit starters en spoedzoekers op te vangen.



### VOORBEELD VAN EEN (KNARREN)HOF IN ZWOLLE

Een voorbeeld van een levensloopbestendig initiatief is het knarrenhof in Zwolle. Dit concept bevat 48 nultredenwoningen rondom een gezamenlijk hofje. De woningen zijn geschikt voor oudere en zorgbehoevende huishoudens, omdat de woningen gelijkvloers zijn. Maar andere doelgroepen zijn ook welkom. Door de afmetingen van de woningen zijn ze ook uitermate geschikt voor starters, of alleenstaanden.

Een echt toekomstbestendig initiatief, ontstaan uit lokale behoefte.



### ACTIES VOOR DE KOMENDE PERIODE IDEM KOMENDE PERIODE

- We kiezen voor nieuwbouw die echt iets toevoegt aan de bestaande woningmarkt, door in te zetten op meer appartementen, nultredenwoningen en het stimuleren van (midden)huur.
- We kiezen voor structuurversterking, door te kiezen voor locaties in de kern, dicht bij voorzieningen, en niet aan de randen of in het weiland.
- Daarnaast proberen we andere maatschappelijke doelen te dienen: zoals het oplossen van leegstand door hergebruik van bestaand vastgoed, of de transformatie van een 'rotte kies'.
- We zetten in op een flexibel woningbouwprogramma: dit betekent op korte termijn deprogrammeren van harde woningbouwplannen die niet voorzien in een kwalitatieve behoefte op de lange termijn, om ruimte te maken voor goede zachte woningbouwplannen op structuurversterkende locaties.
- We vragen marktpartijen, woningcorporaties en andere (particuliere) initiatiefnemers om in te spelen op de kwalitatieve behoefte en nieuwe plannen in te dienen die hieraan voldoen.

<sup>10</sup> Ook vloeit vanuit de Ladder voort dat voor nieuw te bouwen woningen het principe van inbreiding vóór uitbreiding geldt. In principe moet éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. Dit principe is van toepassing op de woningmarktregio, dus op niveau van de gemeente en niet per kern.

# BEGRIPPENLIJST

## Grenzen koopwoningen (prijspeil 2018)

*Goedkope woningen:* koopwoningen met een prijs tot € 160.000, ook de grens voor starterswoningen

*Betaalbare woningen:* koopwoningen met een prijs tot € 266.000

*Middel dure woningen:* koopwoningen met een prijs tot € 378.000

*Dure woningen:* koopwoningen met een prijs vanaf € 378.000

## Grenzen huurwoningen (prijspeil 2018)

*Goedkoop:* huurwoningen met een kale huur tot € 417 per maand (tot de kwaliteitskortingsgrens)

*Betaalbaar laag:* huurwoningen met een kale huur tot € 640 per maand (tot de aftoppingsgrens)

*Betaalbaar hoog:* huurwoningen met een kale huur tot € 710 per maand (tot de liberalisatiegrens)

*Vrijesectorhuur (ook: geliberaliseerde huur):* huurwoningen met een kale huur vanaf € 710 per maand

## Middenhuur

Huurwoningen met een prijs tussen de € 650 en € 850 per maand. Het gaat om huurprijzen die betaalbaar zijn voor de middeninkomens. Een deel van deze middenhuur valt dus onder de sociale huurprijzen (het dure segment) en een deel betreft vrijesectorhuur.

## (Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

## (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

## Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

## Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2018).

## Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

## Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.