



WOONVISIE

ZWARTEWATERLAND



25 januari 2017

drs. Harm Leijssen
drs. Joost Wegstapel

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Wonen in Zwartewaterland	1
Hoofdstuk 2 Woningmarkt: trends en ontwikkelingen	3
Hoofdstuk 3 Woonkoers Zwartewaterland	9
Hoofdstuk 4 Positionering in de regio	11
4.1 Wat zien we: gemeente met een vertrekoverschot	11
4.2 Wat willen we bereiken: vitale kernen	12
4.3 Wat kunnen we doen?	13
Hoofdstuk 5 Betaalbaar & beschikbaar	14
5.1 Wat zien we: behoud sociale huurvoorraad nodig	14
5.2 Wat willen we: voldoende kansen en flexibiliteit	18
5.3 Wat kunnen we doen?	19
Hoofdstuk 6 Duurzaamheid en leefomgeving	21
6.1 Wat zien we: achterblijvende investeringen	21
6.1.1 Duurzaamheid	21
6.1.2 Goede leefomgeving	22
6.2 Wat willen we: stimuleren duurzame investeringen	22
6.2.1 Duurzame investeringen	22
6.2.2 Leefomgeving met een goede basiskwaliteit	24
6.3 Wat kunnen we doen?	24
6.3.1 Duurzaamheid	24
6.3.2 Leefomgeving	24
Hoofdstuk 7 Wonen, services en zorg	26
7.1 Wat zien we: toenemende vraag zorg	26
7.2 Wat willen we: eigen verantwoordelijkheid stimuleren en informeren	27
7.3 Wat kunnen we doen: faciliteren en makelen	28
Hoofdstuk 8 Bouwen voor vitale kernen	30
8.1 Wat zien we: tot 2025 huishoudensgroei	30

8.2	Wat willen we: gefaseerde groei en vitale kernen	31
8.3	Wat kunnen we doen	32
	Hoofdstuk 9 Alliantieaanpak	34
9.1	Woonalliantiewerkplaats	34
	BIJLAGE 1 Uitvoeringsprogramma Woonvisie Zwartewaterland 2017-2020	35
	BIJLAGE 2 Begrippenlijst	40
	BIJLAGE 3 Resultaten Woonalliantiewerkplaats + drie thema's	42
	Thema Duurzaamheid en Leefomgeving	42
	Thema Wonen en zorg	44
	Thema Woningbouwprogrammering – bestaand en nieuw	47

Hoofdstuk 1

WONEN IN ZWARTEWATERLAND

Voorliggende woonvisie geeft inzicht in de woonvraagstukken van Zwartewaterland, zodat de woonpartners weten waar de gemeente haarzelf en hen op uitdaagt. Hierbij wordt verder gekeken dan beleid en wordt echt aangegeven welke woonoplossingen een antwoord (kunnen) zijn. Het uitvoeringsprogramma laat zien waar de gemeente samen met haar partners de handen voor uit de mouwen wil steken. Deze actuele woonvisie dient ook als basis om te komen tot (prestatie)afspraken en is input voor de omgevingsvisie.

Voorafgaand aan deze woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn verwerkt in deze woonvisie. Samen met haar partners wil de gemeente werken aan een aantrekkelijke en goedwerkende woningmarkt en een goed woonklimaat!

Proces en samenwerking

De woonvisie is in nauwe samenwerking met relevante partijen tot stand gekomen. Voorafgaand aan deze woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in samenwerking met Wetland Wonen. De uitkomsten van het onderzoek zijn besproken tijdens een marktconsultatie met makelaars en ontwikkelaars. Vervolgens zijn diverse organisaties uitgenodigd voor de Woonalliantiewerkplaats: onder andere Wetland Wonen, huurdersvereniging Zwartewaterwiede, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, makelaars, ondernemers- en detailhandelsverenigingen Duurzaamheidscombinatie Zwolle et cetera. Tijdens deze werkplaats zijn wij met elkaar aan de slag gegaan met concrete oplossingen voor woonvraagstukken (woonalliantievoorstellen). Ten slotte heeft er een themabijeenkomst met het college en een informerend gesprek met de gemeenteraad plaatsgevonden.

Ook de uitvoering van de woonvisie gebeurt samen met onze partners. We kunnen en willen niet alleen werken aan de woonopgaven in Zwartewaterland. We kiezen nadrukkelijk voor de samenwerking met inwoners en organisaties, waarbij ieder vanuit zijn eigen taak, rol en verantwoordelijkheid bijdraagt aan de woonopgaven. Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een sturende rol en is kaderstellend. Daarvoor worden prestatieafspraken met Wetland Wonen en huurdersvereniging Zwartewaterwiede gemaakt en waar nodig en mogelijk ook afspraken met andere relevante partijen. Daarnaast is de gemeente aanjager/trekker op onderdelen, samenwerkingspartner en faciliteren we initiatieven van inwoners en organisaties.

Elke kern uniek

De gemeente Zwartewaterland bestaat uit de kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis, met elk een eigen identiteit. De deelnemers aan de woonalliantiewerkplaats omschreven deze verschillen als volgt:

Figuur 1 Verschillen tussen de drie kernen

Hasselt	Genemuiden	Zwartsluis
<ul style="list-style-type: none">• Relatief veel nieuwbouw• Vrij veel instroom van buitenaf, met name Zwolle• Concurrentie vanuit Stadshagen• Sociale huursector hoge vraagdruk	<ul style="list-style-type: none">• Woningmarkt voor eigen behoefte• Weinig instroom van buitenaf• Aandeel sociale woningbouw laag	<ul style="list-style-type: none">• Kenmerkend: wonen aan het water• Instroom van buitenaf (vooral familie)• Weinig vraagdruk in sociale huursector

Bron: deelnemers Woonalliantiewerkplaats

De kernen hebben één ding gemeen: er is sprake van een sterke sociale cohesie. De inwoners zijn betrokken bij de samenleving in hun eigen kern en voelen zich verantwoordelijk naar elkaar. De verschillen tussen de kernen en de sterke cohesie in de kernen willen wij graag behouden en waar nodig versterken. Vanuit deze context gaan wij aan de slag met de woonvraagstukken in onze gemeente die de komende jaren onze aandacht vragen.

Agenda levend houden: jaarlijkse Woonalliantiewerkplaats

De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017 tot 2025. Wij zijn ons er meer dan ooit van bewust dat de woonvisie en de bijbehorende uitvoeringsagenda (zie bijlage) geen statisch gegeven is, kan of mag zijn. Wanneer zich de komende maanden en jaren nieuwe kansen voordoen die niet op de agenda staan, dan worden die vanzelfsprekend opgepakt. Wanneer nieuw inzicht er toe leidt dat een maatregel die nu verstandig lijkt, toch beter anders kan worden ingezet of niet, dan wordt de uitvoeringsagenda aangepast. Kortom, de gemeente wil de uitvoeringsagenda *levend* houden. Dat is mede de reden dat de gemeente jaarlijks met haar woonpartners een Woonalliantiewerkplaats gaat organiseren. Een moment om de agenda aan te vullen en aan te passen. Een moment van open dialoog, voortgang bespreken en transparant verantwoording afleggen over de voortgang van deze agenda.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 komen de belangrijkste resultaten uit het woningbehoefteonderzoek naar voren.
- In hoofdstuk 3 leest u welke koers de gemeente Zwartewaterland gaat varen.
- De volgende vijf hoofdstukken (4 t/m 8) vormen samen **de koers** en kan worden gezien als de ruggengraat. Hierin is telkens 1 pijler uitgewerkt, waarbij steeds centraal staat: wat zien we, wat willen we en wat doen we?
- De visie wordt afgesloten in hoofdstuk 9 met een beeld van de gesloten allianties.

In de bijlage is het uitvoeringsprogramma opgenomen en een lijst met definities.

Hoofdstuk 2

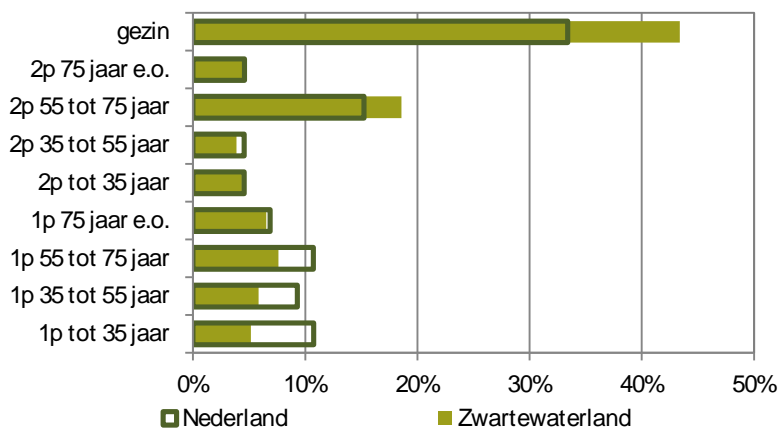
WONINGMARKT: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Veel gezinnen, weinig jonge eenpersoonshuishoudens

Zwartewaterland is niet de gemiddelde gemeente in Nederland. Er wonen relatief veel gezinnen en maar weinig jonge eenpersoonshuishoudens. Zwartewaterland kent dan ook relatief veel koopeengezinswoningen. De (sociale) huursector en het aantal appartementen is relatief klein.

Het hoge aandeel gezinnen zorgt in de gemeente Zwartewaterland voor veel aanwas van jonge kinderen. Het geboorteoverschot (verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterfgevallen) ligt bijna 5 keer hoger dan het landelijk gemiddelde. Daar staat tegenover dat de gemeente Zwartewaterland de laatste jaren inwoners verliest door verhuizingen. Er vertrekken circa 100 personen per jaar meer dan er zich vestigen. Met name naar Zwolle vertrekken veel Zwartewaterlanders.

Figuur 1. Huishoudenssamenstelling in Zwartewaterland en Nederland, 2016



Bron: CBS-statline

Sterke groei huishoudens tot 2025

De huishoudensgroei zet in de komende jaren nog stevig door in gemeente Zwartewaterland. In de periode 2015-2025 komen er zo'n 1.000 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht.

Naast deze trendraming is ook een raming gemaakt van de situatie waarbij er geen sprake is van een negatief migratiesaldo ('migratiesaldo=0', oftewel natuurlijke bevolkingsgroei). In deze variant komt de huishoudensgroei een stuk hoger uit (2.070 extra huishoudens tot 2040). Deze twee varianten van de huishoudensprognose bieden een bandbreedte waarbinnen het aantal huishoudens in Zwartewaterland zich kan gaan ontwikkelen. Recent is ook de referentieraming van Primos 2016 voor de gemeente Zwartewaterland verschenen. Deze voorspelt de komende 10 jaar tot 2040 een lagere huishoudensgroei dan de referentieraming van Primos 2015 (770 extra huishoudens versus 980 extra huishoudens). Voor de woonvisie en onderliggend woningbehoefteonderzoek is verder uitgegaan van Primos 2015.

Tabel 1 Huishoudensgroei Zwartewaterland 2015-2040 per tijdperiode

	Primos 2015 referentie	Per jaar	Primos 2015 migratiesaldo=0	Per jaar	Primos 2016 referentie	Per jaar
Periode 2015-2020	510	100	610	120	420	80
Periode 2020-2025	470	90	520	100	350	70
Periode 2025-2030	180	40	400	80	160	30
Periode 2030-2040	110	10	550	50	130	10
Totaal 2015-2040	1.270	50	2.070	80	1.050	40

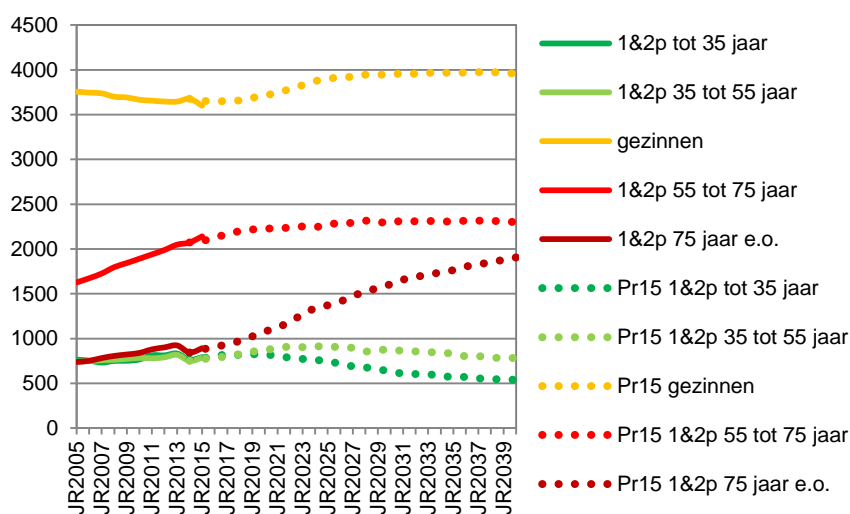
Bron: Primos 2015, bewerking Atrivé

Behoorlijke toename gezinnen en vergrijzing in Zwartewaterland

In de afgelopen tien jaar was er in de gemeente Zwartewaterland reeds sprake van enige 'vergrijzing'. Met name het aantal 'emptynesters' (een- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar) nam toe. Het aantal gezinnen nam iets af, maar bleef relatief hoog ten opzichte van het landelijke beeld. Ook in de toekomst is er sprake van een sterke vergrijzing, met name van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. De verwachting is dat dit aantal tot 2040 meer dan verdubbelt tot circa 1.900 huishoudens (zie figuur 1). Zwartsluis is van de drie kernen momenteel het meest vergrijsd en Genemuiden juist het minste. Naar de toekomst toe worden de verschillen tussen de kernen kleiner en wordt de grootste toename van het aantal oudere huishoudens in Hasselt verwacht.

Ook heeft Zwartewaterland te maken met ontgroening: het aantal jonge een- en tweepersoonshuishoudens zal naar verwachting op termijn dalen. Maar in tegenstelling tot veel andere dorpse en landelijke gemeenten wordt in Zwartewaterland wel een toename van het aantal gezinnen met kinderen verwacht tot 2040 met een kleine 300 huishoudens.

Figuur 2. Huishoudensontwikkeling Zwartewaterland 2005-2015 en prognose 2015-2040 (trendvariant), naar huishoudenstype en leeftijdsklasse



Bron: Primos 2015

Gezinnen met kinderen blijken maar beperkt te verhuizen. Maar door de grote omvang van deze groep in onze gemeente, hebben gezinnen toch een grote impact op de woningmarkt in Zwartewaterland. Deze groep zoekt vooral een koopeengezinswoning (79%). Met name vrijstaande (39%) of twee-onder-een-kapwoningen (33%) zijn populair bij deze doelgroep. Gezinnen zoeken het vaakst een koopeengezinswoning in het segment tussen € 200.000,- en € 300.000,- (41%).

Vitaliteit van de kernen: verschil in dynamiek per kern

De drie kernen Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis zijn zeer divers. Zo is Zwartsluis momenteel de kern die het meest vergrijst is (30% van de huishoudens is 65 jaar of ouder tegenover 27% in Hasselt en 24% in Genemuiden). Genemuiden kent juist een relatief jonge bevolking. Deze kern is van oorsprong een conservatief protestantse kern met een hechte gemeenschap. Er is maar weinig verhuisdynamiek te zien tussen Genemuiden en andere gemeenten, maar er is wel sprake van een hoge natuurlijke demografische groei. Hasselt en Zwartsluis kennen daarentegen meer verhuisdynamiek met andere gemeenten. In Hasselt vestigen zich met name mensen uit Zwolle, vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de stad. Voor alle drie de kernen geldt dat er tussen de drie kernen onderling maar zeer beperkt verhuizingen plaatsvinden.

In de trendvariant van Primos 2015 blijkt Hasselt het snelste te groeien in de periode 2015-2025 (zie tabel 2). Een verwachte toename van 18%, gevolgd door Genemuiden (+12%). Voor Zwartsluis wordt een beperkte toename verwacht (+6%). In absolute termen neemt in Hasselt tot 2025 het aantal huishoudens toe met ruim 500, in Genemuiden met bijna 400. Voor Zwartsluis wordt tot 2025 een huishoudensgroei van circa 120 huishoudens geraamd. Vanaf 2025 vlakt de groei in alle drie de kernen af. Ook in die periode wordt voor Hasselt de grootste groei geraamd.

Tabel 2 Huishoudensprognose kernen in de gemeente Zwartewaterland 2015-2040

	referentie					migratiesaldo=0				
	huishoudens 2015	saldo 2015-2025	saldo 2025-2040	toename 2015-2025	toename 2025-2040	huishoudens 2015	saldo 2015-2025	saldo 2025-2040	toename 2015-2025	toename 2025-2040
Genemuiden	3.440	400	120	12%	3%	3.480	440	400	13%	12%
Hasselt	2.790	510	130	18%	5%	2.820	540	450	19%	16%
Zwartsluis	1.980	120	40	6%	2%	2.000	100	100	5%	5%
Totaal	8.200	1.030	290	13%	4%	8.300	1.080	950	13%	11%

Bron: Primos 2015

Sociale huurmarkt: woonvraag en ontspanning

In Zwartewaterland is men van oudsher meer gericht op de koopsector. Als het even kan koopt men liever een woning dan dat men huurt. Zwartewaterland kent dan ook met 22% relatief weinig sociale huurwoningen. In de COROP-regio Noord-Overijssel ligt dit aandeel op 26%, in Nederland als geheel op 30%. Met name in Genemuiden is de sociale huursector met 16% bijzonder klein.

Echter, door sociaal-maatschappelijke veranderingen en crises elders op de wereld (oorlog, klimaat) zien we steeds meer woningzoekenden (gescheiden mensen, statushouders, uitstromers intramurale zorginstellingen, beschermd wonen en de jeugdzorg) die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. Dit legt een extra druk op de huurwoningmarkt. Het effect van de instroom van statushouders is lastig te ramen, zeker de betekenis voor de langere termijn. De betrokken instellingen zullen ten behoeve van de prestatieafspraken de te verwachten uitstroom nader concretiseren

Daarnaast heeft de nieuwe Woningwet het speelveld van corporaties ingeperkt en de spelregels aangescherpt. Passend toewijzen aan de doelgroep van beleid kan consequenties hebben voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Wel of niet aanpakken van goedkoop schief wonen (nu woont circa 28% te goedkoop) vergroot of verkleint de vraagdruk. De sterke vergrijzing draagt na 2025 bij aan een groeiende behoefte aan huur (veel ouderen geven aan dat ze naar een huurwoning willen, tegelijkertijd weten we dat juist ouderen het meest honkvast zijn en bovendien lang niet altijd meer terecht kunnen in een sociale huurwoning (passendheid)).

In het woningmarktonderzoek zijn twee varianten berekend. De ene variant gaat er vanuit dat iedereen met een verhuwenswens deze ook zal realiseren (wensvariant). De andere variant gaat uit van verhuwenswensen op basis van werkelijk verhuwingsgedrag uit het verleden (gedragsvariant). De twee varianten geven samen een bandbreedte waarbinnen de kwalitatieve opgave zich naar alle waarschijnlijkheid zal ontwikkelen. De behoefteramingen zijn exclusief de extra druk als gevolg van statushouders, urgente- en bijzondere doelgroepen.

In de 'gedragsvariant' blijkt dat de sociale huursector in de gemeente tot 2025 voldoende groot is om in de behoefte te kunnen voorzien. In de wensvariant is er zelfs tot 2025 sprake van enige

ontspanning in de sociale huursector. Het betreft een potentieel overschot van circa 280 woningen, met name eengezinswoningen. Met name in de huurvoorraad tot de aftoppingsgrens (circa € 576,- - € 618,-) valt er in de periode tot 2025 vraaguitval te verwachten. Op lange termijn slaat, als gevolg van de vergrijzing, het potentiële overschot aan sociale huurwoningen om in een vraagdruk van circa 240 woningen in de wensvariant en 290 woningen in de gedragsvariant (met name aan huurappartementen).

Woonvraag jongeren

De gemeente kent relatief weinig jonge huishoudens. In dorpse en landelijke gemeenten trekken jongeren veelal naar de stad vanwege studie en/of werk. Dit geldt ook voor Zwartewaterland. Het aantal jonge huishoudens verschilt per kern. Zo kent Genemuiden momenteel de meeste jonge huishoudens.

Het aantal jonge huishoudens in de gemeente neemt naar verwachting de komende jaren af behalve in Zwartsluis. Deze doelgroep is qua omvang klein (en wordt nog kleiner), maar de impact op de woningmarkt is relatief groot vanwege hun hoge verhuigeneigdheid.

Deze startende jongeren willen vooral in een rij- of hoekwoning (39%) wonen. En gezien hun nog beperkte financiële middelen gaat de voorkeur uit naar een goedkope koopwoning tot € 200.000,- (33%) of een huurwoning tot de aftoppingsgrens (21%).

Zo lang mogelijk zelfstandig thuis...

Ouderen zijn veel minder verhuigeneigd dan de potentiële starters. De oudere huishoudens zoeken met name een nultredenwoning (83%) of een appartement in de huursector (73%), het liefste tot de aftoppingsgrens (39%). Aangezien (huur)appartementen slechts beperkt voorkomen in de gemeente, zal dit op termijn voor tekorten zorgen in dit segment. Deze doelgroep groeit de komende jaren sterk.

De extramuralisering leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, meer en meer te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat bij deze groep de vraag naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen (geschikt wonen) toeneemt. Momenteel zijn er in Zwartewaterland 1.475 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2025 betreft dit circa 1.775 huishoudens. Een toename van 20%. Van de 1.775 huishoudens met beperkingen in 2025 zullen er circa 725 huishoudens zijn met matige of ernstige beperkingen (minimaal rollator nodig). Voor een deel van deze groep met matige of ernstige beperkingen zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

Daarnaast is er een specifieke vraag van huishoudens met een zorgindicatie die verdergaande eisen aan de woning en de woonomgeving stellen (verzorgd wonen): beschikbaarheid van zorg op afroep, ontmoetingsruimte en/of dagbesteding, voorzieningen in hetzelfde wooncomplex of zeer nabij.

Bestaande woningvoorraad

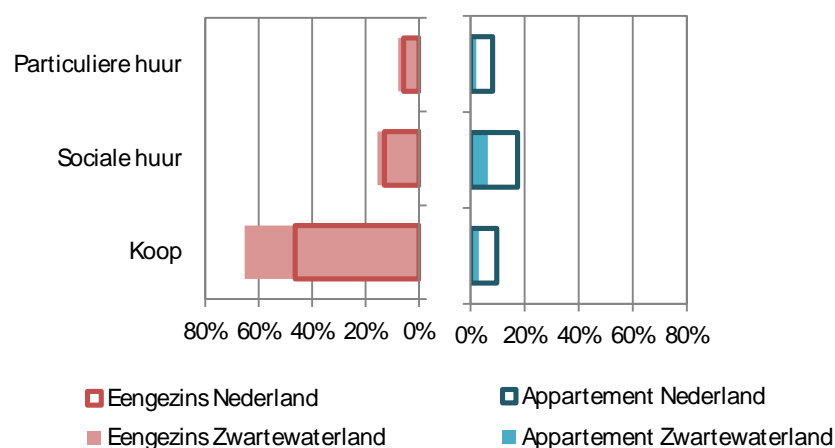
Verreweg het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er vandaag al (90%). In Zwartewaterland gaat het om circa 8.575 woningen¹ (2015). De bestaande voorraad weerspiegelt het karakter van Zwartewaterland als landelijke gemeente:

De voorraad bestaat voor 68% uit koopwoningen, voor 20% uit corporatiewoningen en voor circa 12% uit particuliere huurwoningen. De corporatiesector is in Zwartewaterland een stuk kleiner dan gemiddeld in Nederland (30%) en ook kleiner dan gemiddeld in de COROP-regio Noord-Overijssel (25%). Genemuiden kent met 16% de kleinste sociale huursector en Zwartsluis met 28% de grootste. De corporatiesector in Zwartewaterland kent relatief weinig dure woningen. Circa 10% heeft, volgens de data van Wetland Wonen, een huurprijs van € 629,- of meer tegenover 19% landelijk.

De woningvoorraad in Zwartewaterland bestaat uit relatief veel koopeengezinswoningen. Circa 65% van alle woningen in de gemeente valt in dit segment. Het landelijk gemiddelde ligt op 46%. In de regio Noord-Overijssel is dit 63%. Slechts 11% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen tegenover 18% in de regio en 35% landelijk.

Ongeveer 27% van de woningvoorraad bestaat uit ruime woningen van 150 m², met name vrijstaande woningen en tweekappers.

Figuur 3. Woningvoorraad naar woningtype en eigendom, 2016



Bron: SysWov

De WOZ-waarde van de woningen in Zwartewaterland is in de periode 2009 t/m 2016 gedaald met 14%, resulterend in een gemiddelde woningwaarde van € 190.000,- in 2016². In de COROP-regio ligt deze op 2 ton.

¹ Bron: SysWov.

² Bron: CBS-statline.

Hoofdstuk 3

WOONKOERS ZWARTEWATERLAND

Wij onderscheiden zes inhoudelijke pijlers die de kern vormen van onze visie op wonen in Zwartewaterland.

Pijler 1. Sterke positionering in de regio

Jaarlijks vertrekken er gemiddeld 100 personen meer uit onze gemeente dan er zich vestigen. Vertrek vanwege studie, werk of de liefde kunnen wij nauwelijks beïnvloeden, maar wij willen graag iedereen met 'roots' in onze gemeente die hier wil blijven wonen een thuis bieden. Een thuis in één van onze vitale kernen waar het goed wonen is.

Pijler 2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar

In aantal zijn er voldoende betaalbare huurwoningen in onze gemeente. Het is vooral een kwalitatief vraagstuk in de huursector: meer kleinere woningen/appartementen, minder eengezinswoningen, meer aandacht voor het verduurzamen van woningen en het toegankelijk maken. Een opgave die wij samen met Wetland Wonen oppakken.

Pijler 3. Duurzame woningvoorraad en leefomgeving

Zoals aangegeven, staat verreweg het grootste deel van de voorraad voor de toekomst er vandaag al (circa 90%)! Er zijn flinke slagen mogelijk op het gebied van energiebesparing, duurzame opwekking van energie en milieukwaliteit. Nieuwe initiatieven van inwoners en marktpartijen die bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen zijn welkom. Samen met inwoners en marktpartijen gaan wij aan de slag met wijkontwikkelingsplannen om met elkaar kansen en acties voor wijken vast te stellen om de leefomgeving te verbeteren. Voor nieuwbouw de koers aangeven dat we gaan voor het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad gelet op duurzaamheid en toegankelijkheid.

Pijler 4. Wonen, services en zorg

Ontwikkelingen als vergrijzing, extramuralisering, deconcentratie en uitstroom uit zorginstellingen, hebben veel invloed op het wonen en de woonomgeving. Er zijn te weinig woningen die aan de vraag van deze doelgroepen voldoen. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwbouw. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden

of meer zorgbehoefte krijgen. Naast de geschiktheid van de woning, zijn ook de toegankelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet belangrijke randvoorwaarden. Dit vraagt van ons en alle partijen betrokkenheid en samenwerking.

Pijler 5. Bouwen voor vitale kernen

Het accent ligt de komende jaren op de bestaande voorraad: verduurzamen, verbeteren toegankelijkheid en transformatie. Nieuwbouw zal kleinschalig en gefaseerd plaats vinden, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. Nieuwbouw dient bij te dragen aan de identiteit van een wijk of kern en uiteraard aan te sluiten bij de vraag. Bij de nieuwbouw ook aandacht en nadere concretisering van de randvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid, toekomstbestendigheid en toegankelijkheid.

Pijler 6. Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters

Voor jongeren die in onze gemeente willen blijven wonen, willen wij de kansen op een woning vergroten. Door het toevoegen van kleinere woningen in de bestaande voorraad of door nieuwbouw en door het aanbieden van (vormen) van een starterslening, willen we het eigen woningbezit stimuleren.

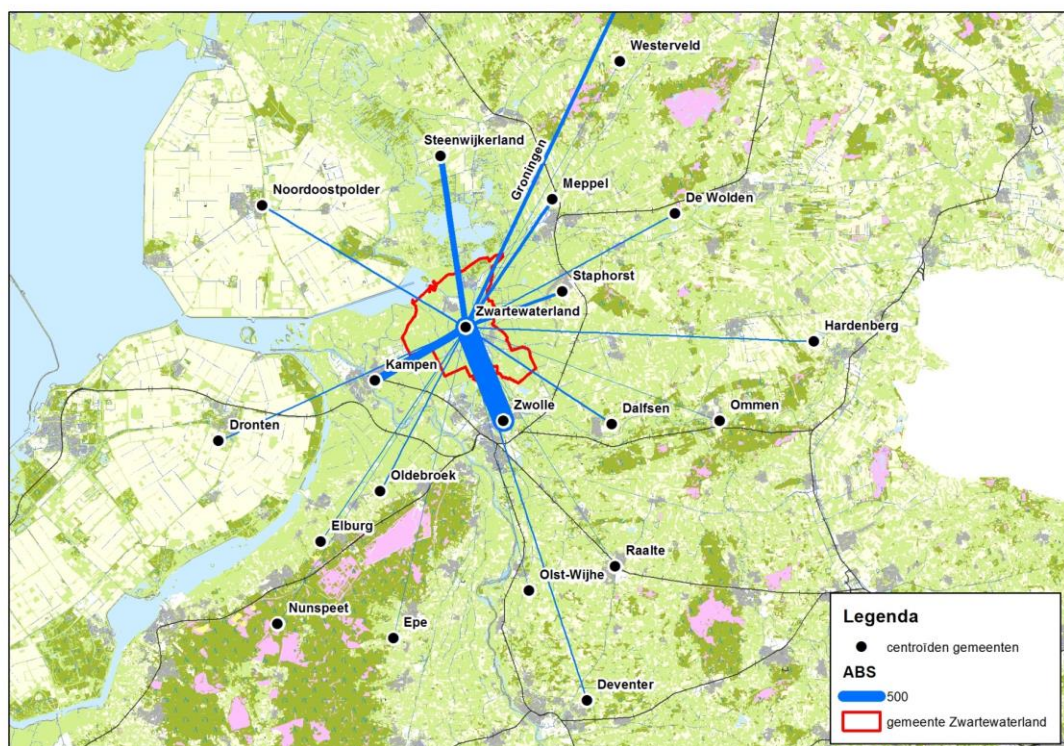
Hoofdstuk 4

POSITIONERING IN DE REGIO

4.1 Wat zien we: gemeente met een vertrekoverschot

De gemeente Zwartewaterland behoort tot de woningmarkt van centrumgemeente Zwolle. Met Zwolle kent Zwartewaterland dan ook veruit de sterkste verhuisrelaties. In de periode 2010-2014 verhuisden er tussen deze twee gemeenten 1.000 personen. Op nummer twee staat gemeente Kampen. Ook met Steenwijkerland, Groningen (veelal studenten), Meppel en Staphorst kent Zwartewaterland behoorlijk sterke verhuisrelaties.

Figuur 4. Top 20 verhuisrelaties 2010-2014, in totaal aantal verhuisde personen



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Per saldo is er sprake van een vertrekoverschot van gemiddeld 100 personen per jaar. Wij verliezen aan bijna alle gemeenten in de regio inwoners, met name aan Zwolle.

In nagenoeg alle leeftijdsklassen geldt dat er meer personen vertrekken dan vestigen. Dit geldt in extreme mate voor de jongeren van 15 tot 20 jaar. Dit zijn vaak studenten die verhuizen vanwege studie. Dit vertrek is nauwelijks beïnvloedbaar. De jongeren tussen 20 en 25 jaar is de groep die relatief en absoluut gezien het vaakst vertrekken uit de gemeente Zwartewaterland, maar ze vestigen zich er ook het vaakst. Onduidelijk is of hun vertrek woningmarktgerelateerd is.

Het zijn met name personen in de leeftijdsklassen van 20 tot 40 jaar die verhuizen. Er is geen informatie over de vertrekredenen van inwoners.

Conclusie

- De gemeente Zwartewaterland heeft te maken met een fors vertrekoverschot van circa 100 personen per jaar. Gemeente Zwartewaterland verliest met name inwoners aan gemeente Zwolle en in mindere mate aan gemeente Kampen.
- Het is niet duidelijk of de oorzaak van het vertrekoverschot woningmarktgerelateerd is.
- Een sterk vertrekoverschot maakt de gemeente kwetsbaar voor demografische stagnatiestagnatie. Volgens de Primospoggnose neemt het aantal *inwoners* na 2020 naar verwachting nauwelijks nog toe en zal op termijn afnemen. Dit kan op termijn consequenties hebben voor het voorzieningenniveau en het leefklimaat in de kernen. Het aantal huishoudens groeit, ondanks het vertrekoverschot, voorlopig nog wel (zie hoofdstuk 2).

4.2 Wat willen we bereiken: vitale kernen

Het toekomstbeeld voor onze gemeente is een gemeente met onderscheidende en vitale kernen met een goed woon- en leefklimaat, waar iedereen met 'roots' in onze gemeente kan (blijven) wonen als dat de woonwens is.

Door ontgroening, vergrijzing en het grote vertrekoverschot van de laatste jaren, kan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de kernen op termijn echter onder druk komen te staan. Om een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden is meer differentiatie in de woningvoorraad gewenst, zodat zowel jongeren als ouderen en gezinnen in Zwartewaterland kunnen (blijven) wonen. Wij willen voorkomen dat bepaalde doelgroepen wegtrekken vanwege een gebrek aan passend aanbod in gemeente Zwartewaterland.

De aantrekkelijkheid van Zwartewaterland als woongemeente wordt niet alleen bepaald door het woningaanbod. Ook het voorzieningenniveau en met name bereikbaarheid met het openbaar vervoer spelen een belangrijke rol bij de keuze om in de gemeente te komen/blijven wonen. Zwartewaterland beschikt, in tegenstelling tot buurgemeenten Kampen en Steenwijkerland, bijvoorbeeld niet over een treinstation.

4.3 Wat kunnen we doen?

Om onze positie in de regio te versterken hebben wij drie maatregelen voor ogen:

- Om meer inzicht te krijgen in de achterliggende verklaring van het vertrekoverschot is nader onderzoek gewenst naar de verhuismotieven van vertrokken huishoudens. Indien hun motieven woningmarkt gerelateerd zijn, dan kunnen wij ons woningaanbod beter laten aansluiten op de behoeften van deze doelgroep.
- Wij gaan met inwoners en marktpartijen wijkontwikkelingsplannen opstellen (zie hoofdstuk 6).
- Inzetten en bevorderen van differentiatie in woningbouw.

Zie ook hoofdstukken 6 (duurzaamheid en leefomgeving) en 8 (bouwen voor vitale kernen).

Hoofdstuk 5

BETAALBAAR & BESCHIKBAAR

5.1 Wat zien we: behoud sociale huurvoorraad nodig

Sociale doelgroep en scheefwoners

Volgens de Lokale Monitor Wonen³ behoorden in 2014 1.410 huishoudens in de corporatiesector tot de sociale doelgroep⁴. In de gemeente Zwartewaterland zijn ruim 1.700 sociale huurwoningen. Daarmee is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de sociale doelgroep in Zwartewaterland relatief groot. Tegenover elk huishouden in de sociale doelgroep in de corporatiesector staan 1,18 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens⁵. Deze doelgroep woont echter ook in andere sectoren. Volgens het WoON 2015 woonde in de COROP-regio Noord-Overijssel 36% van de sociale doelgroep in de koopsector en 15% in de particuliere huursector.

Tabel 3. Huurtoeslagdoelgroep en sociale doelgroep in corporatiewoningen in Zwartewaterland, 2014

	Zwartewaterland	Noord-Overijssel	Nederland
Huurtoeslagdoelgroep (HT-doelgroep) ⁶	875	19.320	1.113.230
Sociale doelgroep (EC-doelgroep)	1.410	30.530	1.696.785
Beschikbaarheid huurwoningen voor HT-doelgroep [index]	1,64	1,35	1,26
Beschikbaarheid huurwoningen voor EC-doelgroep [index]	1,18	1,14	1,13

Bron: Lokale Monitor Wonen

³ De monitor is een initiatief van de VNG, G4, G32, Woonbond, Aedes en KING

⁴ Doelgroep van de woningcorporaties. Zie voor nadere definitie bijlage 2.

⁵ In de COROP-regio Noord-Overijssel en in heel Nederland ligt dit op respectievelijk 1,14 en 1,13.

⁶ Dit betreft huishoudens met recht op huurtoeslag. Voor eenpersoonshuishoudens ligt deze grens op circa € 20.000,- en voor meerpersoonshuishoudens op circa € 30.000,-.

De omvang van de sociale doelgroep zal naar verwachting in de toekomst toenemen, met name als gevolg van de groeiende groep ouderen, die bij het bereiken van de pensioenleeftijd met een terugval in het bruto-inkomen te maken heeft. Een toename van de sociale doelgroep betekent niet automatisch een grotere vraag naar sociale huurwoningen:

- De toename hangt vooral samen met een toenemend aantal ouderen. Een groep die erg honkvast is en vaak in hun huidige (koop)woning met relatief lage woonlasten wil blijven. Deze groep zal dus slechts beperkt een vraag op de huurmarkt uitoefenen.
- Het aandeel van de werkenden met een vaste baan in Nederland bedraagt in 2014 61%⁷. Dit aandeel vertoont een dalende tendens, omdat de Nederlandse arbeidsmarkt -vergeleken met omringende landen- in een relatief hoog tempo flexibiliseert. De verwachting is dat starters en jongere doorstromers zich in toenemende mate op de huurmarkt zullen richten, vanwege een toename van flexibele dan wel tijdelijke contracten.
- De opgave hangt sterk samen met de ontwikkeling van het aantal scheefwoners⁸ (goedkope scheefheid, in Zwartewaterland circa 16%). Ondanks het beleid van passend toewijzen is het niet realistisch te veronderstellen dat het aantal scheefwoners in 2025 sterk is afgenomen. Een eventuele uitstroom zal naar verwachting geleidelijk gaan en is afhankelijk van het beleid en de effectiviteit van het gevoerde beleid van Wetland Wonen, maar ook afhankelijk van de beschikbaarheid van alternatieven (voldoende huurwoningen in de vrije sector beschikbaar, goedkope koop). Bovendien is er altijd sprake van inkomensontwikkeling bij de zittende huurders. Wel zal mogelijk het aantal scheefwoners iets verminderen als gevolg van vergrijzing: bij pensionering kunnen huishoudens met een inkomen boven de EU toewijzingsgrens tot de sociale doelgroep gaan behoren.
- De vraag is verder sterk afhankelijk van het Strategisch Vastgoed Beleid (verkoop, sloop, transformatie, nieuwbouw en revitalisering) van Wetland Wonen.

Tabel 4. Aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in Zwartewaterland, 2014

	Zwartewaterland	Noord-Overijssel	Nederland
goedkope scheefwoners ⁹	16%	13%	14%
dure scheefwoners ¹⁰	7%	13%	15%
passend gehuisvest	77%	74%	71%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Lokale Monitor Wonen

⁷ De Sociale Staat van Nederland, SCP 2015.

⁸ Dit zijn huishoudens die niet passend wonen. Zie voor nadere definitie bijlage 2.

⁹ Belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690 en huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 699,48).

¹⁰ Huurtoeslagdoelgroep woonachtig in huurwoning boven aftoppingsgrens.

Druk op de sociale huurmarkt door statushouders, urgente- en bijzondere doelgroepen

De vraag van bijzondere doelgroependoelgroepen, zoals statushouders en de uitstroom van mensen uit intramurale instellingen zorgt voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Naar verwachting neemt dit verder toe als gevolg van het groeiend aantal vergunninghouders, maar ook door verdere maatschappelijke ontwikkelingen.

'Rijks'urgente volgens Huisvestingswet

- Mantelzorgers
- Mantelzorgontvangers
- Slachtoffers van huiselijk geweld die in een Blijf-van-mijn-lijfhuis verblijven.

Spoedzoekers, door gemeente en woningcorporatie als urgent aangemerkt

- Medisch urgenten
- Sociaal urgenten
- Urgente bij calamiteiten.

Bijzondere doelgroepen

- Ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden en GGZ-cliënten die zelfstandig kunnen worden gehuisvest.

Tot voor kort kregen statushouders nog voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen. Deze speciale status is inmiddels door het ministerie geschrapt uit de Huisvestingswet met als doel dat de instroom van statushouders niet ten koste gaat van de slaagkans van reguliere woningzoekenden. De taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders blijft echter wel staan. In de eerste helft van 2016 is het de gemeente niet gelukt te voldoen aan de huisvestingstaakstelling van statushouders en heeft de gemeente te maken met een kleine achterstand.

De bijzondere doelgroepen hebben met elkaar gemeen dat ze vaak geen tijd hebben om lang te wachten en meestal weinig kunnen betalen. En na enige tijd zullen deze groepen de wens krijgen een volgende stap te zetten op de woonladder. Wij hebben daarom met Wetland Wonen de volgende afspraken gemaakt:

Huisvesting van statushouders

De gedeelde doelstelling is om in ieder geval de halfjaarlijkse taakstelling te behalen, zonder dat dit leidt tot oplopende wachttijden voor andere woningzoekenden. De gemeente heeft jaarlijks een variabel aantal statushouders te huisvesten. Wetland Wonen spant zich ervoor in om het gevraagde aantal woningen beschikbaar te stellen.

Huisvesting van ex gedetineerden

Bij korte periodes van detentie kan de woning aangehouden worden. Als er sprake is van een langere detentieperiode keert een ex-gedetineerde terug naar de woongemeente zonder dat men over een woning beschikt. Voor het welslagen van het terugkeertraject is het van belang dat betrokkene over een woning beschikt. Wetland Wonen heeft hiertoe een convenant gesloten met reclassering en collega-corporaties in de regio. Het betreft maximaal 2 personen per jaar.

Huisvesting van dak- en thuislozen

Wetland Wonen heeft samen met 10 andere woningcorporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van dak- en thuislozen. Enerzijds om bij te dragen aan de financiering van de opvang in Zwolle, anderzijds om afspraken te maken over de terugkeer van de mensen uit de opvang naar de reguliere huisvesting. Het betreft maximaal 5 personen per jaar.

Huisvesting van tienermoeders

In het gebouw van Frion in Zwartsluis worden mensen met een verstandelijke beperking gehuisvest. Hier is tevens een afdeling voor tienermoeders met verstandelijke beperking. Met Frion zijn afspraken gemaakt over de doorstroom van deze bewoners naar een reguliere woning. Het betreft maximaal 2 personen per jaar die aanspraak maken op urgentiepunten.

Tot 2025 per saldo voldoende sociale huurwoningen, maar....

Bovenstaande laat zien dat het nog niet zo eenvoudig is om eenduidig te zeggen hoeveel extra huurwoningen nodig zijn. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat als iedereen met een verhuiscens ook daadwerkelijk gaat verhuizen er sprake is van een ontspanning in de sociale huursector tot 2025. Er is sprake van een overschot. Gecorrigeerd voor daadwerkelijk verhuisgedrag is er echter nauwelijks sprake van een overschot. Op lange termijn slaat, als gevolg van de vergrijzing, het potentiële overschot aan sociale huurwoningen om in beide varianten in een vraagdruk. In 2040 is er ook sprake van een vraagdruk aan geliberaliseerde huurwoningen, met name in de wensvariant.

Kortom, tot en met 2025 zijn er voldoende sociale huurwoningen in Zwartewaterland om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Dit werd reeds geconstateerd in de geldende werkafspraken met Wetland Wonen. Op korte termijn zijn de nieuwbouwplannen van Wetland Wonen in de gemeente Zwartewaterland beperkt. Na 2025 neemt de behoefte toe en zijn er 250 à 300 extra sociale huurwoningen nodig.

Er is echter wél behoefte aan een kwalitatieve verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen van circa 80 tot 130 woningen. Oftewel: de sociale huurvoorraad zou met dat aantal appartementen uitgebreid mogen worden, terwijl een vergelijkbaar aantal eengezinswoningen verkocht (of gesloopt) kan worden om volledig aan de behoefte te kunnen voldoen.

Tabel 5 Opgave sociale woningbouw tot 2025 en 2025-2040

	Tot 2025	2025 tot 2040
Opgave hele planperiode	0 (let op: wel kwalitatieve uitbreiding gewenst!)	250 - 300
Opgave per jaar	0	15 à 20

Ook urgenten, spoedzoekers en bijzondere doelgroepen dienen in de bestaande huurvoorraad gehuisvest te worden. Wij streven naar een evenwichtige spreiding in de huisvesting van deze doelgroepen en dat dit zo min mogelijk ten koste gaat van de reguliere woningzoekenden. Wij onderzoeken alternatieve huisvestingsvormen waarin deze doelgroepen gehuisvest kunnen worden.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten per 1 juli 2015 woningen toewijzen volgens de nieuwe regels van passend toewijzen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning krijgen toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 586,68 - € 628,76). Corporaties zijn hiertoe verplicht in 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Deze regeling moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat de rijksoverheid moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Mensen met een zware zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector ongeacht de hoogte van het inkomen. Ook zijn er voldoende huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) nodig voor mensen zonder recht op huurtoeslag met een inkomen tot € 34.910,-.

Woonlasten

Betaalbaarheid gaat om de totale woonlasten van een woning, waaronder de energielasten. Het aspect energielastenenergielasten aspect is uitgewerkt bij het thema 'duurzaam gebouwde omgeving' (hoofdstuk 6).

Conclusie

- De sociale doelgroep neemt naar verwachting toe naar de toekomst. Tot 2025 zijn er op basis van de behoefte tot 2025 voldoende sociale huurwoningen, neigend naar een overschot. Door toename van het aantal kleine huishoudens is toevoeging gewenst van 80 tot 130 appartementen en dient het aantal eengezinswoningen in de sociale huursector met dat aantal af te nemen.
- Met name jonge en oudere huishoudens hebben behoefte aan huurwoningen. Als gevolg van de vergrijzing is er na 2025 een tekort aan sociale huurwoningen van circa 250 à 300 woningen tot 2040.
- Statushouders, urgenten en bijzondere doelgroepen: jaarlijks worden de aantallen ten behoeve van huisvesting van deze doelgroepen besproken in cyclus prestatieafspraken.

5.2 Wat willen we: voldoende kansen en flexibiliteit

Kansen woningzoekenden

Wetland Wonen heeft haar eigen passende en verantwoorde handelingsperspectieven, vertrekkend vanuit het belang van de huurder. Als gemeente willen wij dat 'reguliere' woningzoekenden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning snel terecht kunnen in betaalbare huurwoningen. Dat betekent dat het huisvesten van urgente en bijzondere doelgroepen niet ten koste moet gaan van het huisvesten van reguliere woningzoekenden. Graag zien we dat effecten meetbaar worden in wachttijden (de tijd die actief woningzoekenden uit onze eigen gemeente nodig hebben, voordat ze een woning toegewezen krijgen), zodat we op basis daarvan kunnen monitoren en nadere afspraken kunnen maken (wat is wenselijke zoektijd?).

Meersporenbeleid

Passendheid is meer dan een match tussen de omvang van de sociale huurvoorraad en de omvang van de sociale doelgroep. Het gaat er ook om of het type woning bij de levensfase of situatie van een huishouden past. Zijn er voldoende woningen voor het groeiend aantal mensen met een mobiliteitsbeperking en het aantal kleine huishoudens?

Doorstroming stimuleren (bijvoorbeeld door inzetten doorstroommakelaar, overbruggen huursprong et cetera.) om passendheid naar inkomen en levensfase te bevorderen. Ook door het principe van huur volgt huurder. De gemeente nodigt Wetland Wonen van harte uit werk te maken van een effectief en gedifferentieerd beleid. Dit zal worden uitgewerkt in de prestatieafspraken i.s.m. de huurders.

Als gemeente zijn we er verantwoordelijk voor dat mensen die met spoed een woning nodig hebben, die ook krijgen aangeboden. We willen meer duidelijkheid krijgen over de werkelijke vraagdruk van urgente en bijzondere doelgroepen (niet zijnde statushouders).

Visie: flexibiliteit / tijdelijke woningen

Gemeente heeft behoefte aan 'flexibele schil' om extra vraag naar woonruimte op te kunnen vangen. Zo heeft de gemeente om de huidige taakstelling voor dit jaar te kunnen realiseren de mogelijkheden onderzocht om leegstaande gebouwen te transformeren naar flexibel wonen. Hierbij is rekening gehouden met de subsidiemogelijkheden die er zijn. De conclusie luidde dat verhuur van dergelijke flexibele woonvormen pas rendabel is, wanneer het gaat om verhuur voor een langere periode dan 10 jaar. De gemeente blijft ook de komende jaren zoeken naar mogelijkheden voor flexibel wonen in verhouding tot het financiële plaatje.

5.3 Wat kunnen we doen?

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In het kader van betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan wij met Wetland Wonen en huurdersvereniging Zwartewaterwiede prestatieafspraken maken over:

- Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, huisvesten van meerdere vergunninghouders in één woning, kluswoning voor starters.
- Toevoeging appartementen/kleine woningen.
- Verkoop en sloop van eengezinswoningen (tenzij ingezet voor huisvesting statushouders).
- Jaarlijkse monitoring van actieve zoektijden woningzoekenden.
 - instrumenten doorstroming volop inzetten, zoals mogelijkheid inzetten doorstroommakelaar
 - schuldhulpverlening in relatie tot het aantal huisuitzettingen.
- De starterslening; heeft in het verleden jongeren gestimuleerd om een woning te kopen in Zwartewaterland. Een starterslening voor zowel bestaande als nieuwbouw zou een middel kunnen zijn om jongeren te behouden voor Zwartewaterland en om doorstroming te bevorderen.
- Beperking woonlasten door energiebesparende maatregelen: zie thema 'duurzaam gebouwde omgeving' (hoofdstuk 6).

Urgente en bijzondere doelgroepen

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk, niet alleen voor de statushouders, maar ook voor andere inwoners uit onze gemeente die met spoed een woning nodig hebben. Wij gaan ervan uit dat Wetland Wonen met ons de nodige meters blijft maken, wetende dat het flinke inspanningen van hen vraagt. Tegelijkertijd staan we ook open voor andere initiatieven en creatieve oplossingen.

Wij bieden:

- We gaan met eigenaren van bouwgrond en/of vastgoed om tafel om te bekijken hoe en waar we kunnen versnellen.
- We inventariseren op basis van het accommodatiebeleid van de gemeente, welke locaties geschikt zijn voor huisvesting
- We gebruiken ons ruimtelijk juridische instrumentarium vakkundig als sturingsinstrument.
- We zetten ons in om subsidies te verkrijgen via de rijksoverheid voor het huisvesten van statushouders als de plannen voldoen aan de voorwaarden.

Wat verwachten wij van Wetland Wonen?

- Monitoren van actieve wachttijd van woningzoekenden.
- Actieve houding ten aanzien van huisvesting bijzondere doelgroepen Nader concretiseren in prestatieafspraken.
- Behoeftte naar huurwoningen voor kleine huishoudens onderzoeken (kleine goedkopere woningen)
- In samenwerking met de gemeente onderzoeken op welke wijze meerdere alleenstaanden in een woning gehuisvest kunnen worden.

Wat verwachten wij van de zorginstellingen?

- Het inzicht organiseren in de omvang van de uitstroom (omvang en aard) van mensen vanuit zorginstellingen en maken op basis daarvan afspraken (we wegen samen af, ook met Wetland Wonen, welke woningen/locaties in de gemeente geschikt zijn, daarbij ook aandacht voor een flexibele schil ten behoeve van deze huisvesting). Dit leggen we ook vast in de prestatieafspraken.

Hoofdstuk 6

DUURZAAMHEID EN LEEFOMGEVING

6.1 Wat zien we: achterblijvende investeringen

6.1.1 Duurzaamheid

Energieprestaties bestaande voorraad

Van de meeste (met name particuliere) woningen in Zwartewaterland is slechts een voorlopig energielabel bekend. Het voorlopig energielabel is een inschatting op basis van de gegevens in het kadaster. Bij verkoop of verhuur van de woning moet dit label worden omgezet naar een geregistreerd energielabel. Volgens de voorlopige energielabels (bron: Klimaatmonitor) blijkt de energetische staat van de woningvoorraad in Zwartewaterland beter dan in de regio en Nederland. Circa 65% van de voorlopige labels bestaat in Zwartewaterland uit een ABC-label tegenover 59% in de regio en 52% landelijk. Absoluut gaat het om circa 5.300 woningen.

Van 30% van de woningen, voornamelijk corporatiewoningen, is het energielabel geregistreerd (zie tabel 6). Ook daaruit blijkt dat de energetische staat van de woningvoorraad in Zwartewaterland iets beter is dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel geregistreerde ABC-labels ligt op 64% tegenover 57% landelijk. De woningen in Zwartsluis vertonen de beste energieprestatie. Hier zijn relatief veel woningen met een A- of B-label te vinden (40%). In Genemuiden ligt dit aandeel met 25% het laagst. Genemuiden kent ook het grootste particuliere bezit. Particulieren die hun woning energiezuinig maken laten het nieuwe behaalde energielabel vaak niet direct registreren omdat er geen urgentie is. Pas bij verkoop vindt er registratie plaats.

Tabel 6. Geregistreerde energielabels in Zwartewaterland per 1-8-2016

	Genemuiden	Hasselt	Zwartsluis	Totaal	Nederland
A++/A+/A	7%	8%	9%	8%	11%
B	18%	23%	31%	24%	16%
C	34%	38%	27%	33%	30%
D	25%	16%	19%	20%	22%
E	10%	6%	10%	9%	12%
F	5%	5%	2%	4%	7%
G	2%	5%	2%	3%	4%
Totaal	866	887	813	2.566	3.168.685

Bron: RVO database energieprestatie 1-8-2016

Investeren in duurzaamheidsmaatregelen

Circa 37% van alle huishoudens in Zwartewaterland geeft in het woningbehoefteonderzoek aan te overwegen om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Dit zijn relatief vaak jonge huishoudens en eigenaar-bewoners. Deze huishoudens zijn nagenoeg allemaal alleen bereid te investeren (in combinatie met subsidie) wanneer de investering wordt terugverdiend door lagere energielasten. Hoe slechter het huidige energielabel, hoe groter de interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Zonnepanelen springen eruit als belangrijkste duurzaamheidsmaatregel. Ruim de helft van de huishoudens die overwegen te investeren heeft hier interesse in.

6.1.2 Goede leefomgeving

De kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving in de gemeente is over het algemeen goed. Wonen in Zwartewaterland is wonen in een rustige omgeving, met veel ruimte en water in de directe omgeving. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een aandachtspunt (zie hoofdstuk 4).

De behoefte aan kwaliteit van woningen en woonomgeving is een autonoom proces. Op termijn kan dat betekenen dat vooral tussenwoningen uit de jaren 50 en 60 (gehorig, slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, te lage kap voor zolderkamer, gedateerde inrichting) minder gewenst zijn.

6.2 Wat willen we: stimuleren duurzame investeringen

6.2.1 Duurzame investeringen

Visie duurzaamheid gemeente: te bereiken doelstellingen

De gemeente Zwartewaterland heeft met meerdere partners afspraken opgesteld op het gebied van duurzaamheid. Deze vormen samen de visie van de gemeente en zijn als volgt samen te vatten.

- Wij hebben als gemeente in de nieuwe woonafspraken in de provincie Overijssel de volgende ambitie uitgesproken: vanuit de nieuwe woonafspraken in CO₂ nulmeting: In 2020 is een CO₂-reductie van circa 13% gerealiseerd ten opzichte van 2009.

- Ambitie vanuit het duurzaamheidsbeleid (2011) De ambitie binnen het thema wonen is gericht op het verminderen van de provincie CO₂ emissie met 1% per jaar en het verlagen van de kosten voor energie voor bewoners. Om onderstaande doelen te bereiken wordt samenwerking gezocht met verschillende partijen.
- Vanuit de regio Noordwest Overijssel de volgende ambitie uitgesproken: de gemeente zet zich maximaal in om in 2020 45% van haar woningvoorraad op minimaal label B te brengen.
- De doelstelling van de particuliersamenwerking binnen Nieuwe Energie Noord West Overijssel is als volgt samen te vatten: voor de lange termijn (2020-2050) stellen de samenwerkende gemeenten dat een energieneutrale regio wenselijk, haalbaar en betaalbaar is. In 2050 is het energiegebruik van alle verbruikssectoren zelfvoorzienend, met een duurzame energie invulling. Voor de middellange termijn (2020) geldt dit voor het huishoudelijk energiegebruik. De betrokken wethouders streven een brede inzet op duurzaamheid na, waarbij duurzaamheid meer is dan windenergie en zonnepanelen. Binnen het samenwerkingsverband Nieuwe Energie gaat het ook over het verduurzamen van de van de particuliere woningvoorraad op minimaal, demowoningen, burgerparticipatie, energiebesparing bij bedrijven, duurzaam gebruik van grondstoffen, samenwerking en het goede voorbeeld geven.
- Vanuit de afspraken in gemaakt binnen de Overijsselse Aanpak 2.1: In Zwartewaterland moeten tussen 2016 en 2020 ongeveer 858 woningen op label B-niveau worden gebracht, waarvan een deel energieneutraal. De totale voorraad koopwoningen is 5.362.

Bewustwording, financiering en advies

Via het Regionaal Energieloket Duurzaam (T)huis worden inwoners geïnformeerd over energiebesparende maatregelen (isoleren), opwekking (zonnepanelen, warmtepomp) en (routine)gedrag om woonlasten te verlagen en het wooncomfort te verhogen. Ook wordt informatie verstrekt over advies op maat, leningen en subsidies. Eigenaar-bewoners kunnen voor advies en uitvoering terecht bij ondernemers die zich verenigd hebben en een totaalaanbod voor de verduurzaming van de woning bieden. Samen met de ondernemers (die energiebesparende maatregelen aanbrengen) werken we samen aan extra inzet op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.



Wij willen vanuit Duurzaam (T)huis ook aandacht schenken aan het bijdragen van inwoners aan een betere milieukwaliteit van hun leefomgeving. Voorbeelden zijn het (her)inrichten van de tuin voor een goede afwatering, toekomstbestendig (ver)bouwen door gebruik te maken van duurzame materialen en realiseren van woonconcepten met een verwachte lange levensduur.

Initiatieven duurzaamheid

Wetland Wonen brengt de gehele woningvoorraad naar gemiddeld label B en wil in 2020 90% van haar voorraad voorzien hebben van schilisolatie. Daarnaast is de corporatie bezig met twee nul-op-de-meter-projecten. Voor verdere innovatie ziet Wetland Wonen vooral een rol bij marktpartijen.

Wij willen nieuwe initiatieven van inwoners en marktpartijen faciliteren die bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. Zo staan wij open voor een pilot om gasloze woningen te realiseren en gaan we hier actief mee aan de slag. De gemeente zal in Hasselt om de Weede fase 1b en het woningbouwplan op het Agnietenterrein gasloos willen uitvoeren.

6.2.2 Leefomgeving met een goede basiskwaliteit

Om prettig in een wijk of kern te wonen, is er een bepaalde basiskwaliteit nodig: veilig, schoon en toegankelijk. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte is van belang. Zo is het bijvoorbeeld van belang dat mensen elkaar kunnen ontmoeten of actief kunnen zijn. De functie 'ontmoeting' is belangrijk in elke levensfase, maar in het bijzonder voor inwoners die vanwege ouderdom, ziekte of omstandigheden een beperkt sociaal netwerk hebben. Elkaar op een natuurlijke en laagdrempelige manier ontmoeten in de eigen wijk of kern (op een bankje, in een winkel of bibliotheek is een prettige manier om eenzaamheid te verminderen. De loop- en fietsroutes dienen obstakelvrij te zijn voor voetgangers en fietsers met een visuele of mobiliteitsbeperking. De basiskwaliteit van de drie kernen zou minimaal gelijk moeten zijn en blijven.

Sinds 2010 stimuleren wij particuliere initiatieven onder de noemer van 'Samen Actief'.

6.3 Wat kunnen we doen?

6.3.1 Duurzaamheid

- Wij zetten het energieloket Duurzaam (T)huis voort en leggen nieuwe inhoudelijke accenten (bijdrage aan milieukwaliteit leefomgeving) en verbreden de bekendheid. Ook leggen wij een verbinding naar de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen'. Veiligheid dan?
- Energiebeleid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad blijven thema's in onze gesprekken met Wetland Wonen. Wij maken hier jaarlijks afspraken over.
- Wij doen samen met Wetland Wonen een pilot voor het toepassen van zonnepanelen op huurwoningen.
- Wij faciliteren (bewoners)initiatieven die bijdragen aan het realiseren van onze duurzaamheidsambities door actief mee te denken, te verbinden met anderen in ons netwerk en waar mogelijk ook financiële steun.
- Wij onderzoeken de mogelijkheden van een gasloze bestaande buurt of wijk. Wij zetten tevens in op het realiseren van gasloos bouwen bij nieuwe plannen.
- Wij onderzoeken welke mogelijkheden van duurzame opwekking wij kunnen creëren voor inwoners die vanwege (de ligging van) hun woning geen zonnepanelen, warmtepomp en dergelijke kunnen plaatsen (bijvoorbeeld zonnepanelen op daken van gemeentelijk vastgoed, solarpark).

6.3.2 Leefomgeving

- Wij stellen wijkontwikkelingsplannen (WOP) op in samenwerking met (vertegenwoordigers van) inwoners en marktpartijen. Samen met marktpartijen wordt de inhoud van het WOP en het proces om te komen tot een WOP bepaald. WOP's zijn integraal: woningen, woonomgeving, leefbaarheid en voorzieningen. De WOP's vormen de basis en kaders voor gemeentelijk beleid, de strategische visie van Wetland Wonen en andere vastgoedeigenaren en investeringen van ondernemers.
- Aan de hand van de WOP's, aangevuld met informatie van de maatschappelijke partners die in de kernen actief zijn, wordt gemonitord, gestuurd en (indien nodig) ingegrepen om de basiskwaliteit te behouden.

- Samen met Wetland Wonen stemmen wij de planningen voor de aanpak van de openbare ruimte en voorzieningen en de aanpak (renovatie, verbeteren toegankelijkheid) van woningen op elkaar af.
- Toegankelijkheid openbare ruimte vormt integraal onderdeel van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. We willen extra kijken naar verkeercirculatie en verkeersluw maken en veiliger inrichten (stoepen) van openbare ruimte in wijken waar veel ouderen wonen.
- Onderzoek naar inzet maatschappelijk vastgoed gemeente ten behoeve van ruimtelijke behoeften leefbaarheid.

Hoofdstuk 7

WONEN, SERVICES EN ZORG

7.1 Wat zien we: toenemende vraag zorg

Ook in onze gemeente worden mensen steeds ouder. De verwachting is dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder tot 2040 meer dan verdubbelt ten opzichte van 2016 tot circa 1.900 huishoudens. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Dat kan de komende tien tot twintig jaar de kracht zijn van veel gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap. Tegelijkertijd zien we ook mensen minder gezond (met meer klachten) oud worden. Het aantal alleenwonende 80-plussers stijgt (landelijk een verdubbeling tot 2040). Uit onderzoek blijkt dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen.

Langer zelfstandig thuis wonen

Het merendeel van de senioren wil het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de huidige woning. Of het nog gaat, hangt uiteraard af van de eigen gezondheid en zelfredzaamheid maar ook van onder meer de geschiktheid van de woning, het terug kunnen vallen op het sociale netwerk en de inzet van mantelzorg.

Bovendien stimuleert de overheid het langer zelfstandig wonen. Mensen die voorheen naar een verzorgingshuis gingen, worden nu geacht zelfstandig te blijven wonen. Deze extramuralisering is ook ingezet voor andere doelgroepen die voor hun beperking of stoornis zorg ontvangen. Dit maakt dat er meer kwetsbare mensen in de reguliere woningvoorraad (blijven) wonen dan voorheen. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat het aantal dementerenden toeneemt. Door de toenemende behoefte aan zorg in combinatie met langer zelfstandig thuis wonen en groeit de behoefte aan mantelzorg.

Voor senioren is een geschikte, comfortabele en veilige woning wenselijk om langer thuis te kunnen blijven wonen. Daarnaast zij er tussen het zelfstandig wonen in een reguliere of toegankelijke woning enerzijds en het wonen met (intramuraal) verblijf anderzijds vele woonvarianties mogelijk. Er is behoefte aan nieuwe woonvarianten om goed aan te sluiten bij de behoefte van diverse (zorg)doelgroepen. We ervaren, onder andere in Hasselt, dat er weinig niet grondgebonden aanbod is.

Huishoudens met mobiliteitsbeperkingen

Momenteel zijn er in Zwartewaterland 1.475 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2025 betreft dit circa 1.775 huishoudens. Een toename van 20%. Van de 1.775 huishoudens met beperkingen in 2025 zullen er

circa 725 huishoudens zijn met matige of ernstige beperkingen (minimaal rollator nodig). Voor een deel van deze groep met matige of ernstige beperkingen zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

Tabel 7. Raming huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in huis in de gemeente Zwartewaterland, 2016-2040

	2016	2020	2025	2040
Klasse A: Stok	900	970	1.050	1.185
Klasse B: Rollator	520	570	650	800
Klasse C: Rolstoel	55	65	75	95
Totaal	1.475	1.605	1.775	2.080

Bron: Primos 2015, Geriscoop 3.1



Via de campagne Lang zult u wonen worden inwoners geïnformeerd om hun woningen comfortabeler en veiliger te maken.

Naast de mobiliteitsbeperking is er ook nog een vervoersvraagstuk. Ouderen met beperkingen hebben vaak behoefte aan ontmoetingsplekken en voorzieningen als winkels dicht bij huis. Om mobiel te blijven zijn ze aangewezen op regiotaxi's en bijvoorbeeld scootmobiels.

7.2 Wat willen we: eigen verantwoordelijkheid stimuleren en informeren

Eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

We vinden als gemeente allereerst dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van Wetland Wonen en huurders om woningen aan te passen voor de ouder wordende bewoners en voor mensen met een beperkingen (gehandicapten, gezinnen met een gehandicapt kind en mensen met een hersenletsel). Bij renovatie en mutatie kan Wetland Wonen huurders extra informeren over levensloopbestendige (en duurzame) maatregelen.

Tijdige aanpassingen in de koopsector zijn moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassingen als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Als gemeente willen we graag stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden.

Ondersteuning en mantelzorg

Mantelzorgers spelen een bepalende rol in het langer thuis wonen van senioren. Tegelijkertijd is de belasting van mantelzorgers vaak hoog. Om die reden is het essentieel dat partners op lokaal niveau gezamenlijk mantelzorgers voldoende faciliteren in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. Dit betreft onder andere het mogelijk maken van (tijdelijke of structurele) specifieke woonvormen voor mantelontvangers in de nabijheid van de zorgverlener. Of andersom: woning voor mantelzorgverlener dichtbij zorgontvanger. Ook wanneer dit een aanpassing van regelgeving vraagt. Daarnaast willen we dit thema bij Wetland Wonen agenderen, bijvoorbeeld ten aanzien van het met voorrang toewijzen van woningruimte aan mantelzorgers.

De huidige wet- en regelgeving bieden in principe voldoende mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen of plaatsen van mantelzorgwoningen. Als gemeente hebben we hierin een informerende rol. En zelf als gemeente ruimtelijk ook mogelijkheden bieden voor mantelzorgwoningen. Maar belangrijker nog: de komende jaren zal zich een ingrijpende verschuiving voordoen in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig, die de vraag naar zorg opsporen en die organiseren dat informele zorg, ook als persoonlijke netwerken daar niet toe in staat zijn, toch geboden wordt. Sociale bereidheid in de gemeenschappen is hiervoor een randvoorwaarde. Een onderwerp dat we allemaal zullen moeten uitdragen.

Services om langer zelfstandig te kunnen wonen

Services en activiteiten maken het mede mogelijk om langer zelfstandig te wonen. 'Samen Zwartsluis' is een mooi voorbeeld hoe op basis van de behoefte van de burger van Zwartsluis ondersteuning, zorg, welzijn en vrijwilligersactiviteiten aangeboden kan worden.

Wij willen dit project ook in de andere twee kernen op gaan starten samen met onze samenwerkingspartners.

Thuis technologie en zorg op afstand

Er is tegenwoordig veel mogelijk op basis van technologische ontwikkelingen. Thuis technologie (techniek in en om huis) en zorg op afstand bieden ondersteuning bij het langer zelfstandig wonen. Bij zorg op afstand kan de zorg meer flexibel en efficiënt worden georganiseerd en wordt het veiligheidsgevoel van zorgvragers, maar ook van hun mantelzorgers vergroot.

We zien bij het bovenstaande een belangrijke rol voor de zorgorganisaties in onze gemeente weggelegd. Waar nodig hebben we als gemeente een faciliterende rol.

Woonvormen: tussenvormen en flexibiliteit

Bij nieuwbouw en in de bestaande voorraad willen wij aandacht hebben voor nieuwe woonvormen voor mensen met een zorgvraag. Een mooi voorbeeld in de bestaande voorraad is de huisvesting van Stichting Akkerwinde (ouderinitiatief voor mensen met een beperking) in de Meente in Genemuiden.

Toegankelijkheid woonomgeving

Naast de geschiktheid van de woning, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet, is ook de toegankelijkheid van de woonomgeving essentieel. Zie hoofdstuk 6.

7.3 Wat kunnen we doen: faciliteren en makelen

Wij gaan:

- De bewustwording bij inwoners via Lang zult u wonen continueren. Daarbij leggen wij ook de verbinding met Duurzaam (T)huis.
- Wij gaan onderzoek doen naar de inzet van de blijverslening .
- Wij gaan met ondernemers bekijken welke tijdelijke, demontabele woningaanpassingen zij kunnen leveren en informeren onze inwoners daarover via de campagne Lang zult u wonen.
- Wij adviseren bij groot onderhoud en nieuwbouw door Wetland Wonen over het toegankelijk maken van de woningen.

- Wij maken afspraken met Wetland Wonen over het aanpassen van bestaande woningen en nieuwbouw van toegankelijke woningen.
- Wij stellen een informatiebrochure op over mantelzorgwoningen (beleid, wetgeving, gevolgen, financiën, tips voor inrichting, verwijzing naar leveranciers).
- Wij faciliteren waar nodig de bekendheid en inzet van thuishetchnologie en zorg op afstand.
- We merken dat de groep senioren graag op locaties wil wonen die gelegen zijn in de centra. Dit vraagt van ons een nauwkeurige afweging van 'welk' woningtype 'waar' wordt gebouwd.

Wij vragen van het bedrijfsleven:

- Een aansprekende aanpak om eigenaar-bewoners te verleiden om preventief woningaanpassingen uit te voeren. Daarbij vragen wij specifiek aandacht voor tijdelijke oplossingen die demontabel zijn.
- Aanbieden van patiowoningen die geschikt zijn om je hele leven in te blijven wonen.

Hoofdstuk 8

BOUWEN VOOR VITALE KERNEN

8.1 Wat zien we: tot 2025 huishoudensgroei

Kwantitatieve opgave Zwartewaterland

De huishoudensgroei in Zwartewaterland zet in de komende jaren nog stevig door. In de periode 2016-2025 komen er ruim 900 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht.

Kwalitatieve opgave

In onderstaande tabel is voor de twee scenario's (wens en gedrag) de verdeling van de vraag naar huur & koop, verdeeld over de verschillende prijssegmenten, aangegeven. Hiermee wordt de bandbreedte aangegeven. Ook worden de accentverschillen tussen de kernen inzichtelijk gemaakt.

Tabel 8. Gewenst woningbouwprogramma naar eigendom, prijs en kern (twee scenario's)

	wens	gedrag	midden	Genemuiden	Hasselt	Zwartsluis
huur tot aftoppingsgrens	0	0	0	0	0	0
huur tot liberalisatiegrens	0	0	0	0	0	0
huur boven liberalisatiegrens	20	30	25	0	0	+
koop tot € 200.000	190	220	205	++++	+++	+++
koop € 200.000-€ 300.000	500	570	535	+++	+++	+++
koop € 300.000-€ 400.000	160	80	120	+	++	+
koop boven € 400.000	50	20	35	+	+	+
Totaal	920	920	920	340	470	110

Huursector: per saldo geen uitbreiding, wel toevoegen ander woningtype

Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er op basis van de behoefte per saldo geen uitbreiding van de sociale huursector in de periode tot 2025 gewenst is, maar wel een verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen/kleinere woningen. Er is, zoals eerder aangegeven, een extra behoefte van 80 tot 130 appartementen in de sociale huursector.

Plancapaciteit versus behoefte

In onderstaande tabel is de behoefte afgezet tegen de plancapaciteit in aantallen tot 2025; eigendom en prijs is niet van alle plannen bekend.

Tabel 9. Plancapaciteit tot 2025 vergeleken met behoefte

Woningbehoefte 2015-2025 (op basis Primos 2015 trend)	980	Woningbehoefte 2015-2025 (op basis Primos 2016 trend)	770
Plancapaciteit 2017-2025	609	Plancapaciteit 2017-2025	609
Gebouwd 2015-2016	103	Gebouwd 2015-2016	103
Resterende behoefte 2017-2025	270	Resterende behoefte 2017-2025	58
Plancapaciteit na 2025	504	Plancapaciteit na 2025	504

In bovenstaande tabel is de plancapaciteit tot 2025 afgezet tegen de woningbehoefte in die periode. Daaruit blijkt dat er in de huidige programmering tot 2025 nog ruimte is voor ca. 270 extra woningen, op basis van de trendraming van Primos 2015. Op basis van de trendraming van Primos 2016 bedraagt deze ruimte ca. 60 woningen. Wanneer wordt uitgegaan van de cijfers op basis van migratiesaldo=0 zal er echter tot 2025 nog ruimte zijn voor ca. 420 woningen. Op basis van alle scenario's past de geplande capaciteit tot 2025 in de verwachte woningbehoefte.

Voor de periode tot 2040 wordt een verdere toename van het aantal huishoudens voorzien. Afhankelijk van de prognose (Primos 2015 of 2016 en Primos 2015 migratiesaldo = 0) ligt dit binnen de bandbreedte 290 tot 950 woningen. Deze prognose biedt voldoende ruimte om in ieder geval de lopende ontwikkelingen Om de Weede en Tag-West ook na 2025 af te ronden met het geplande programma.

Flexibiliteit in bestaande woningvoorraad

Als gevolg van het groeiend aantal kleine huishoudens en (dreigende) leegstand van vastgoed in de kernen en het buitengebied neemt het aantal aanvragen voor functiewijziging, woningsplitsing en bestemmingsplanwijzigingen toe. Dit vraagt om flexibiliteit van de gemeente met betrekking tot beoordeling plannen.

Terugblik

De uitbreiding van de woningvoorraad is in het verleden niet geleidelijk gegaan per kern, waardoor na een piek aan nieuwbouw een periode volgde van beperkte nieuwbouwactiviteiten. Dit zorgt ervoor dat er in bepaalde perioden er onvoldoende mogelijkheden zijn voor inwoners om binnen hun eigen kern te verhuizen naar een nieuwbouwwoning terwijl daar wel behoefte aan was. Tevens zorgde dit voor een meer eenzijdige opbouw van bepaalde wijken naar inkomen ('sociale huur wijken versus koopwijken').

8.2 Wat willen we: gefaseerde groei en vitale kernen

Het accent ligt de komende jaren op de bestaande voorraad, maar nieuwbouw blijft nodig. In de periode 2016-2026 gaat het om ongeveer 920 woningen. Wij hanteren de volgende uitgangspunten voor nieuwbouw:

- Uitbreiding in de kernen vindt kleinschalig en gefaseerd plaats, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. De (lokale) behoefte is leidend. Plannen dienen in aantallen en programmering aan te sluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw dient bij te dragen aan de identiteit van een wijk of kern. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Toevoeging door nieuwbouw: vrijwel geheel in de koopsector, met name in het prijssegment € 200,- - € 300.000,-.
- In de huursector is toevoeging gewenst van circa 80 tot 130 sociale huurappartementen. Deze toevoeging dient gecompenseerd te worden door verkoop (of sloop) van eengezinshuurwoningen in dezelfde omvang.
- Toevoeging van toegankelijke woningen (zie hoofdstuk 7).
- Nieuwbouw is een kwalitatieve toevoeging: variatie in woonvormen en in dichtheden met als doel om een gedifferentieerde bevolkingsopbouw (jongeren, gezinnen, senioren) te behouden. Dat draagt bij aan de zelfredzaamheid van onze inwoners en de vitaliteit van het verenigingsleven.
- Tijdelijke woningbouw is mogelijk.

8.3 Wat kunnen we doen

Nieuwbouw

- Als gemeente sturen wij op de invulling van het woningbouwprogramma en waar nodig en mogelijk op het versnellen van de woningbouw (belemmeringen wegnemen, hard maken van zachte kansrijke plannen). Dit doen wij als volgt:
 - Wij organiseren een keer per jaar een bijeenkomst per kern met inwoners en relevante (markt)partijen inclusief zorg- en welzijnspartijen om de uitvoering van het woningbouwprogramma te monitoren en waar nodig bij te stellen op basis van de behoefte in de kern.
 - Wij toetsen de harde en zachte plancapaciteit aan de woningbehoefte en monitoren of de plannen daarmee in de pas blijven lopen; waar nodig passen we de plannen aan.
 - We houden in de programmering ruimte beschikbaar voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierbij wordt ook gekeken naar transformatie bestaand vastgoed.
 - Wij stimuleren het realiseren van flexibele woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en zodoende voor meerdere levensfasen (indeling woning, uitbouwmogelijkheden).
 - Wij stimuleren het vraaggestuurd vormgeven van nieuwbouw, renovatiewoningen en her te gebruiken leegstaand vastgoed.
 - Wij stimuleren ontwikkelaars en planindieners de eindgebruikers te betrekken en een duidelijke rol te geven bij de planvorming. Tevens vragen wij om onderbouwing van de plannen door de lokale behoefte aan te tonen.
 - Bij nieuwe bestemmingsplannen brengen wij meer flexibiliteit zowel in programmering (waar dat mogelijk is) als in functiebestemmingen in om in te kunnen spelen op de (veranderende) vraag en vernieuwende projecten (onder andere CPO, transformatie vastgoed).
 - Wij stellen een afwegingskader (mogelijk als onderdeel van de omgevingsvisie) op voor woningbouw waaraan wij nieuwe initiatieven kunnen toetsen.

- Wij stemmen nieuwe of gewijzigde plannen af met onze regiogemeenten, zowel kwantitatief als kwalitatief, zodat de plannen passen binnen de regionale woningbehoefte. Dit is ook van belang vanwege de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Wij maken afspraken met Wetland Wonen over de toevoeging van appartementen en onttrekking van eengezinswoningen aan de sociale huursector.
- Wij maken afspraken met de eigenaren van bouwkvavels over het onderhoud van braakliggende kvavels.

Hoofdstuk 9

ALLIANTIEAANPAK

9.1 Woonalliantiewerkplaats

Vooraan in de woonvisie is al aangegeven dat wij de uitvoering van de woonvisie niet alleen doen, maar samen met onze partners op het terrein van wonen, duurzaamheid, welzijn en zorg. Wij hebben met hen een allianties gemaakt om samen de uitvoering ter hand te nemen.

We willen deze woonvisie afsluiten met de inspiratie van dit jaar: een overzicht van de alliantieposters zoals die zijn gesloten tijdens de Woonalliantiewerkplaats op 19 september 2016. Per thema is een poster opgesteld met daarop enkele alliantievoorstellen. Deze voorstellen zijn nog erg vrijblijvend en vormen een eerste aanzet. In de praktijk zal moeten blijken in hoeverre partijen zich echt kunnen/willen conformeren aan de afspraken. Zie bijlage 3 voor de alliantievoorstellen.

BIJLAGE 1

UITVOERINGSPROGRAMMA WOONVISIE

ZWARTEWATERLAND 2017-2020

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
Algemeen			
Prestatieafspraken 2017-2020	Raamafspraken opstellen voor periode 2017-2020 Jaarcyclus: monitoren, evalueren en nieuwe jaarafspraken maken voor volgend jaar	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2017 Jaarlijks
1. Positionering in de regio			
Onderzoek verhuismotieven	Om meer inzicht te krijgen in de achterliggende verklaring van het vertrekoverschot is nader onderzoek gewenst naar de verhuismotieven van vertrokken huishoudens. T.b.v. mogelijke aanpassen woningvoorraad	Gemeente, p.m.	2017
Differentiatie woningaanbod	Woningaanbod maximaal aanpassen aan de vraag	Gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars	2017 e.v.
Wijkontwikkelingsplannen (zie ook duurzaamheid en leefomgeving)			
Gebiedspromotie: optie	Nog nader uitwerken		
2. Betaalbaar & beschikbaar			
Prestatieafspraken over: <ul style="list-style-type: none">• Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, kluswoning voor starters	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2017 e.v. + jaarlijkse monitoring en evaluatie

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop en sloop van (eengezins-)woningen • Jaarlijkse monitoring actieve zoektijden woningzoekenden • Instrumenten doorstroming • Doorstroming • Schuldhulpverlening • Woningen jongeren • Huisvesting statushouders en andere urgente woningzoekers • Huisvesten uitstroom zorginstellingen 			
Voldoende betaalbare woningen jongeren	Naast sociale woningen ook inzetten op creatieve en innovatieve (tijdelijke) oplossingen	Gemeente, ontwikkelaars, corporatie	2017 e.v.
Starterslening	Starterslening voortzetten	Gemeente	2017 e.v.
Doorstroming bevorderen (zie ook prestatieafspraken)	Toevoegen aantrekkelijke woningen en verleiden inwoners Bewustwordingscampagnes	Gemeente, ontwikkelaars, corporatie	2017 e.v.
3. Duurzaamheid en leefomgeving			
Duurzaamheidsbeleid	Concretiseren en concrete afspraken maken met samenwerkingspartners over ketensamenwerking en energieneutrale bouw	Gemeente. Afspraken met: corporatie, zelfbouwers, particulieren en ontwikkelaars	2017 e.v.
Bewustwording: voortzetten en verstevigen Duurzaam (T)huis	Nieuwe inhoudelijke accenten (o.a. bijdragen milieukwaliteit leefomgeving) Verbreden bekendheid Checklist voor nieuwbouw, transformatie, renovatie Promoten subsidies	Gemeente, provincie, corporatie, ontwikkelaars	2017 e.v.
Energiecoaches	Via welzijnsorganisatie		nmb
Energiebeleid en verduurzaming (gehele) bestaande woningvoorraad	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, corporatie, huurdersorganisaties	2017 e.v.

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
Faciliteren bewonersinitiatieven	Actief mee denken, verbinden met anderen in ons netwerk, eventueel financiële steun	Gemeente	2017 e.v.
Energie neutrale of gasloze buurt of wijk	Onderzoek, in zowel bestaande wijk als bij nieuwbouw	Gemeente, netwerkbeheerders, ontwikkelaars	2017 e.v.
Duurzame opwekking	Onderzoek mogelijkheden duurzame opwekking voor inwoners die zelf niet kunnen opwekken	Gemeente, netwerkbeheerders	2017 e.v.
Wijkontwikkelingsplannen (zie ook duurzaamheid en leefomgeving)	Opstellen van wijkontwikkelingsplannen: fysieke en sociale plannen om wijk te verbeteren	Gemeente, woningcorporatie Betrokken partijen en bewoners in betreffende wijk	2017 e.v.
Openbare ruimte en voorzieningen	Planning vanuit gemeente afstemmen met werkzaamheden Wetland Wonen	Gemeente, Woningbouwcorporatie	2017 e.v.
Toegankelijkheid openbare ruimten	Opnemen als integraal onderdeel van het beheer en onderhoud	Gemeente	2017 e.v.
Onderzoek Maatschappelijk vastgoed	Onderzoek MVG gemeente t.b.v. ruimtelijk gebruik leefbaarheid zoals ontmoeten	Gemeente	2017 e.v.
4. Wonen, services en zorg			
Bewustwording langer zelfstandig thuis wonen	Campagne met diverse onderdelen Lang zult u Wonen continueren (informatiemarkten, vrijwilligers die advies thuis geven, betrekken ondernemers)	Gemeente, corporatie, ouderenbond, welzijnsinstelling etc.	2017 e.v.
Blijverslening	Besluitvorming voorbereiden	Gemeente	Nnb
Tijdelijke woningaanpassingen	Met ondernemers bekijken welke tijdelijke, demontabele woningaanpassingen zij kunnen leveren en informeren onze inwoners daarover via de campagne Lang zult u wonen	Gemeente, ondernemers	2017
Advies bij groot onderhoud en nieuwbouw corporaties toegankelijkheid	Advies per plan	Gemeente	2017 e.v.
Afspraken over aanpassen bestaande woningen en nieuwbouw	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, corporatie, huurdersorganisaties	2017 e.v.
Mantelzorgwoningen	Opstellen informatiebrochure over mantelzorgwoningen (beleid, wetgeving, gevolgen,	Gemeente	2017

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
	financiën, tips voor inrichting, verwijzing naar leveranciers)		
Beursvloer t.b.v. woonzorgconcept Hasselt	'Beursvloer' organiseren met partners die betrokken zijn bij De Meente of elders in Genemuiden om het concept 'Samen Zwartsluis' ook op te starten in Genemuiden ('Samen Genemuiden').	Gemeente, betrokken partners	2017 e.v.
Thuis technologie/zorg op afstand	Faciliteren bekendheid en inzet	Gemeente	2017 e.v.
Toegankelijkheid ((zie 3. Duurzaamheid en leefbaarheid))			
Ontmoeting (zie 3. Duurzaamheid en leefbaarheid)			
Nieuwe woonvormen	Aandacht voor nieuwe woonvormen voor vitale senioren en mensen met zorgvraag	GGZ, corporatie, huurders, ontwikkelaars	2017
5. Bouwen voor vitale kernen			
Woningbouw: <ul style="list-style-type: none"> • Bouwen voor vitaliteit: voor gezinnen en 1&2 persoons huishoudens met sociale binding Zwartewaterland • Plannen met karakter • Doorstroming • Inbreiding/transformatie • Accenten per kern 	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibiliteit, vraaggestuurd per kern woningbouwprogramma (plancapaciteit) opstellen • Regelmatig monitoren en bijstellen • Ruimte voor initiatieven zoals CPO en transformatie • Flexibele woningen • Afwegingskader opstellen t.b.v. toetsen nieuwe initiatieven 	Gemeente, corporatie, ontwikkelaars	2017 e.v.
Flexibele bestemmingsplannen	Opstellen flexibele bestemmingsplannen die ruimte bieden aan nieuwe initiatieven zoals CPO.	Gemeente	2017
Woningbouwprogramma monitoren	Twee keer per jaar organiseren bijeenkomst per kern met inwoners en relevante (markt)partijen om de uitvoering van het woningbouwprogramma te monitoren en waar nodig bij te stellen op basis van de behoefte in de kern.	Gemeente, inwoners, marktpartijen	2017 e.v.
Transformatie bestaande bouw	Proces gemeente van verzoek voor functiewijziging, splitsing et cetera tot besluitvorming beter vormgeven	Gemeente	2017

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
	met als doel het proces te versnellen en inwoners die verzoeken indienen van goede informatie te kunnen voorzien		
Nieuwe investeerders en coalities	We sluiten ook coalities met partijen buiten de traditionele bouwwereld en we gaan op zoek naar nieuwe investeerders.	Gemeente	2017 e.v.
Geldstromen in dorpen	Uitvoeren van de pilot Geldstromen in de buurt (geldstromen in beeld brengen en experimenteren met zeggenschap besteding middelen).	Gemeente, inwoners	2017

BIJLAGE 2

BEGRIPPENLIJST

Aftoppingsgrens:	De huurprijsgrens waarboven de eventuele huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd wordt. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:
Lage aftoppingsgrens:	Deze grens geldt voor eenpersoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd en ligt in 2016 op circa € 587,-.
Hoge aftoppingsgrens:	Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor tweepersoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor tweepersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen. In 2016 ligt deze grens op circa € 629,-.
Emptynesters:	Onder emptynesters worden in deze woonvisie een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verstaan.
Extramuralisering:	Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.
Huurtoeslagdoelgroep:	Dit betreft huishoudens met recht op huurtoeslag. Voor eenpersoonshuishoudens ligt deze grens in 2016 op circa € 20.000,- en voor meerpersoonshuishoudens op circa € 30.000,-. Deze grenzen worden jaarlijks van overheidswege vastgesteld.
Intramurale zorg:	Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten. De geboden zorg kan bestaan uit begeleiding, verzorging en/of behandeling.
Liberalisatiegrens:	De huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mag worden ontvangen. In 2016 ligt deze grens op € 710,- per maand. Dit bedrag wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld.
Nul-op-de-meter-woning:	Dit betreft een woning dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor de woning en het huishouden. Dat kan gerealiseerd worden door een upgrade van de woning met onder meer gevelaanpak, slimme installaties en eigen energieopwekking.

- Nultredenwoning:** Dit zijn woningen waarvan de voordeur zonder traplopen te bereiken is en waar alle voorzieningen in de woning gelijkvloers zijn. Deze woningen zijn geschikt voor mensen met functiebeperkingen, aangezien je in deze woningen geen trap hoeft te lopen.
- Passend toewijzen:** Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Corporaties dienen ten minste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen onder € 35.739,-. Dit betreft de lage doelgroep. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan de hoge doelgroep, de huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan of gelijk aan € 35.739,- maar lager dan € 39.874,-. Woningcorporaties mogen de overige 10% vrij toewijzen aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 39.874,-. Dit betreft de inkomensgrenzen over 2016. Deze grenzen worden jaarlijks van overheidswege vastgesteld.
- Scheefwoners:** Dit zijn huishoudens die niet passend wonen. Veelal wordt hier passendheid naar inkomen onder verstaan. Er zijn twee soorten scheefwoners:
- Goedkope scheefwoners:** Huishoudens die te veel verdienen voor de woning waarin ze wonen. In de sociale huursector worden hieronder huishoudens verstaan met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 39.874,- en huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 710,-).
- Dure scheefwoners:** Huishoudens die te weinig verdienen voor de woning waarin ze wonen. In de sociale huursector worden hieronder huishoudens verstaan die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag woonachtig in een huurwoning boven aftoppingsgrens.
- Sociale doelgroep:** Dit zijn huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tot de tijdelijk verhoogde grens van € 39.874,-. Corporaties dienen ten minste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen onder € 35.739,-. Dit betreft de lage doelgroep. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan de hoge doelgroep, de huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan of gelijk aan € 35.739,- maar lager dan € 39.874,-. Woningcorporaties mogen de overige 10% vrij toewijzen aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 39.874,-. Dit betreft de inkomensgrenzen over 2016. Deze grenzen worden jaarlijks van overheidswege vastgesteld.
- Vergunninghouders:** Dit betreft asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist in principe binnen 14 weken na het krijgen van een verblijfsvergunning.

BIJLAGE 3

RESULTATEN

WOONALLIANTIEWERKPLAATS + DRIE THEMA'S

Thema Duurzaamheid en Leefomgeving

Algemeen

Sterke kanten van de leefomgeving in de gemeente Zwartewaterland:

- Rust, ruimte,
- Water
- Schone lucht.

Zwakke kanten van de leefomgeving:

- OV en bereikbaarheid

Algemene opmerkingen:

- Niet alles dichtbouwen. Ook ruimte houden voor groen en water. Groene daken?
- Er wordt duidelijkheid gevraagd van de (landelijke) overheid wat betreft duurzaamheid.
- Alternatieven voor zonnepanelen op eigen dak?
- Corporatie vindt het lastig om te investeren in NOM-woningen omdat investering aanmerkelijk meer kost dan het aan waarde oplevert. Wel met twee NOM-projecten bezig en voorraad brengen naar gemiddeld label B. De corporatie wil vooral de markt stimuleren om te innoveren.
- Gemeente wil vooral sturen op bewustwording en DCZ helpt particulieren om duurzaamheidsmaatregelen te kunnen treffen door het geven van advies en hulp bij uitvoering.
- De gemeente stimuleert en ondersteunt particuliere initiatieven (waterstroom).
- Wellicht kan de gemeente via WOZ/OZB particulieren stimuleren om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen?
- Monovergisting kan in toekomst zorgen voor groen gas.

Woonalliantievoorstel 1:

Thema: Voorkomen van eenzijdige wijken

Het maatschappelijk middenveld trekt zich terug. Corporaties mogen qua leefbaarheid alleen nog maar investeren in vastgoed. Door grote ambitieuze uitleglocaties (zoals Om de Weede) trekken de kapitaalkrachtigen uit de bestaande wijken. Dit geldt in sterke mate voor de sociale huursector, die bovendien te maken heeft met passend toewijzen, waardoor alleen lage inkomens kunnen instromen. Dit leidt tot eenzijdige wijken qua bevolkingssamenstelling en kan op termijn leiden tot verpaupering. Op dit moment is er één wijk die aandacht verdient: Nieuw Sluis in Zwartsluis. Wetland Wonen is hier al samen met de gemeente bezig.

Alliantiepartners:

Corporatie, gemeente, zorginstellingen en plaatselijke belangpartijen.

Oplossingsrichting:

Organische groei die past bij de kern. Geen te ambitieuze uitleglocaties. Meer vraaggestuurd bouwen in plaats van aanbodgestuurd. Tijdig signaleren van leefbaarheidsproblemen.

Wat gaan we doen?

Om te achterhalen wat past qua nieuwbouw bij de verschillende kernen (vraaggestuurd) is een kerngroep per kern nodig bestaande uit vertegenwoordigers van alliantiepartners. Deze kan ook de leefbaarheid in de bestaande wijken monitoren.

Bewoners zijn per kern nog onvoldoende (officieel) vertegenwoordigd. Wellicht oprichten van dorps- c.q. stadsraden.

Wie doet wat?

Alle partijen willen wel hun steentje bijdragen, maar wie wordt de regisseur? Nog niet uitgesproken wie de kerngroepen moet organiseren en trekken.

Bewoners kunnen meehelpen bij signalering van leefbaarheidsproblemen of mogelijke kansen: hier staat een lege boerderij, wat kunnen we daarmee doen? Ook nieuwe technologie en social media kunnen worden ingezet, zoals buurtapp.

Woonalliantievoorstel 2:

Thema: Toekomst bestendig maken van de woningvoorraad (duurzaamheid)

Er gebeurt al veel op het gebied van duurzaamheid. Ook als het gaat om de particuliere sector. Gemeente wil is vooral bezig met bewustwording en stimuleert/ondersteunt particuliere initiatieven (waterstroom). DuurzaamheidsCombinatie Zwolle helpt particulieren om duurzaamheids-maatregelen te kunnen treffen door het geven van advies en hulp bij uitvoering. Er liggen goede regelingen. De gemeente loopt hier voorop. Maar we zijn er nog niet. Met name aan de slag met de bestaande naoorlogse wijken.

Alliantiepartners:

Corporatie, gemeente, zorginstellingen en plaatselijke belangpartijen.

Oplossingsrichting:

Combineren van investeringen op meerdere terreinen en nog meer bewustwording.

Wat gaan we doen?

Combineren van investeringen op meerdere terreinen. Als je toch met een pand aan de slag gaat qua duurzaamheid, kijk ook direct of er op terrein van bijvoorbeeld wonen en zorg zaken nodig zijn.

Maar voordat we aan de slag gaan met investeren, eerst bewustwording. Mensen zijn slecht op de hoogte van de energieprestatie van hun woning en van de mogelijkheden om de woning te verduurzamen. Maar ook van hun eigen gedrag. Je kan wel gaan investeren maar met gedragsverandering kan je wellicht nog meer bereiken. Door slimme thermostaten kunnen mensen bewust gemaakt worden van hun eigen zuinige of onzuinige gedrag.

Bieden van collectiviteitskortingen.

Wie doet wat?

Gemeente en DCZ zijn al volop bezig met bewustwording. Wetland Wonen Wil vooral inzetten op het stimuleren van innovaties in de markt. Slimme thermostaat is iets voor de markt (gebeurt al, maar nog niet overal). Is voor markt ook mooie marketingtool.

Thema Wonen en zorg

De discussie binnen deze groep heeft zich toegespitst op het bestaande particuliere woningbezit en op de vraag of wij binnen de gemeente Zwartewaterland de juiste woonvormen hebben wanneer het gaat over het thema wonen en zorg.

Het particuliere woningbezit

- De gemeente Zwartewaterland kent een relatief hoog particulier woningbezit. Het merendeel van de woningen dat nodig is voor de toekomst staat er al.
- Maar is deze woningvoorraad toegerust op het langer zelfstandig thuis blijven wonen?
- Op welke wijze kunnen wij de bewustwording stimuleren? De deelnemers zien een rol voor de gemeente waar het gaat om het stimuleren van de bewustwording bij de inwoners. Maar ook de rol van het bedrijfsleven met een aansprekende aanpak. Een aanpak die de eigenaar/bewoner verleidt om stappen te ondernemen. Maar ook diversiteit in aanbod voor wat betreft het eigendom, niet alleen permanente bouwkundige oplossingen maar ook tijdelijke oplossingen die demontabel zijn.
- De woonomgeving is ook belangrijk bij het langer zelfstandig thuis wonen. Niet alleen een toegankelijke woning maar ook een toegankelijke buurt. De woonomgeving is niet alleen de fysieke omgeving maar ook een sociale omgeving. De sociale omgeving is een belangrijke reden om te blijven wonen in de bestaande woning. Er bestaat behoefte aan een sociaal netwerk een ontmoetingsplek.
- Aan de orde komt ook dat "de oudere" niet bestaat, het gaat om verschillende groepen die vervolgens vragen om een verschillende benadering. De term welzijn zal naar verwachting worden vervangen door services/diensten. Het niveau van services zal meegroeien met de behoefte die ontstaat.

Hebben wij de juiste woonvormen

- Als voor beeld hanteren wij de vraag, is een woonzorgvoorziening als de Meente toekomstbestendig?
- Wil de oudere van de toekomst nog naar deze voorziening of kiest men voor andere locaties. De groep is van mening dat een dergelijke voorziening als de Meente voor de toekomstbestendigheid moet zoeken naar een bredere doelgroep.

- Voor de Meente wordt gedacht aan een vorm zoals "samen Zwartsluis". Om hiertoe te komen wordt een beursvloer georganiseerd. Diverse partijen gaan elkaars vraag en aanbod inventariseren.
- Een andere vraag die naar voren komt is of er behoefte bestaat aan vorm van beschermd Wonen. Het idee bestaat dat deze vorm steeds meer plaatsvindt in de reguliere woningvoorraad.
- Omdat het vaak om relatief kleine groepen gaat is het niet rendabel hiervoor een aparte woonvorm te realiseren, gecombineerd binnen andere woonvormen zou een oplossing kunnen zijn. Een voorbeeld hiervan is de Akkerwinde die is gehuisvest binnen de Meente.
- Daarnaast is meer ambulante zorg/begeleiding in de wijk een oplossing voor begeleid zelfstandig wonen.
- Er zal ook meer ruimte moeten komen voor flexibele vormen van wonen. Meer experimenteren met verschillende woonvormen; eenpersoonswoningen, CPO-achtige projecten, o op de meter ook om ruimte te bieden aan verschillende doelgroepen. Niet in alle kernen is hiervoor het juiste landschap aanwezig. Een belemmering kan zijn het gebrek aan grondposities van de gemeente in de verschillende kernen.

Enkele quotes uit de groep

"jongeren die nu nog thuis wonen zijn minder kerngericht"

"eenzaamheid mag deels worden geaccepteerd"

" het vermogen van ouderen zit in de stenen"

WOONALLIANTIE VOORSTEL



Thema

Bewustwording langer zelfstandig thuis
.....

Alliantiepartners

..... gemeente, LZUW-campagne facties, instellingen, corporatie,
..... belangenvereniging, banken, zorgverzekering

Wat zien we als oplossingsrichting?

- bewustwordingscampagnes
- me we diensten
- betalen voor gebruik, niet voor bezit.

Wat gaan we doen?

- gerichte bereiding doelgroep
- voorbeeldwoning - thuiscomité
- Kennenlijst initiatieven helpen met steun

Wie doet wat?

- DVZ - wettelijk
- woonakkoord: verbreed energiebesluit voor woningkant met langer thuis wonen en veiligheid

(regio-
breed)

(langere termijn)

right to challenge

WOONALLIANTIE VOORSTEL



Thema

Bewustwording langer zelfstandig thuis

Alliantiepartners

gemeente, LZUW-campagne factijen, instellingen, coöperatie, belastingen, banken, zorgverzekering

Wat zien we als oplossingsrichting?

- bewustwording, campagne
- me we diensten
- betalen voor gebruik, niet voor baat.

Wat gaan we doen?

- gerichte bereiding doelgroep
- voorbeeld woning - thuis combi
- Knarrentoef initiatieven helpen met steun

Wie doet wat?

- DVU - wachtwagen
- woonakkoord: verbreed energiebeleid voor wonklok met langer thuis wonen en veiligheid



Thema Woningbouwprogrammering – bestaand en nieuw

Verschillen tussen de kernen

Genemuiden:

- Woningmarkt voor eigen behoefte, zeer stabiel en weinig instroom
- Economisch sterk: eigen ondernemers/detailhandel stimuleren werkgelegenheid
- Geloof speelt een sterke rol
- Kleine groep sociale woningbouw (20% van de woningmarkt).

Hasselt:

- Relatief veel bewoners van buiten af – met name Zwolle: veelal in nieuwbouw
- Bewoners van buitenaf: werken veelal in Zwolle en doen daar ook vaak de inkopen.
- Concurrentie vanuit de Zwolse wijk Stadshagen: goede prijs- kwaliteitverhouding
- Sociale huurwoningmarkt het meest gespannen: ook relatief veel reacties per woning.

Zwartsluis:

- Kenmerkend: huis aan het water
- Ook bewoners van buitenaf: vaak ook via familiebanden
- Nieuwbouw: meer van buitenaf dan bestaande inwoners
- Genoeg sociale huurwoningen (soms moeite met 'vullen') en een stabiele markt.

Algemeen: er wordt geaccepteerd dat de 3 kernen behoren tot 1 gemeente; bewoners identificeren zich niet of te weinig als 'Zwarte Waterlanders'

Subthema: Nieuwbouw (uitbreiding): passend programma**Voorwaarden:**

- Flexibel zijn, gefaseerd ontwikkelen (vraag gestuurd)
- Veel 'economischer' verkavelen (niet alles dichttimmeren om te voorkomen dat een ander programma niet meer mogelijk is)
- Inzetten op onderhoud nog niet bebouwde kavels
- Bij betrekken: bewoners, makelaars, Wetland Wonen en ontwikkelaars
- Sterke regierol gemeente – ook in verband met overallview.

Subthema: bestaande woningen en woonomgeving

- Behoefte aan een helder lange termijn plan voor gebieden/wijken
- Voorbeeld; wijk 'de Nieuwesluis'.

Subthema: bestaand bezit – woningen en woonomgeving

- Behoefte: plan/visie woongebieden. Niet alle aanpakken woningen, maar ook sociale samenhang, ruimtelijke verbeteringen, beleid voorzieningen et cetera
- Basis voor onder andere strategie visie voor WCP's, investeringen ondernemers.

Subthema: bestaand bezit – transformatie/functiewijziging

- Toenemende vraag functiewijziging/splitsen/aanpassen/BP-wijziging/transformatie
- Zowel binnen de kernen als in het buitengebied.

Subthema: Jongeren – passend aanbod & stimuleren

- Succesvolle starterslening doorzetten -> jongeren binden
- Passend aanbod: in centrum van een kern – eventueel appartementen. Voorrang bieden en biedt oplossingen op maat aan.

Bespreking van deze verschillende thema heeft geleid tot de volgende alliantieakkoorden:

Alliantieakkoord 1. Wijkontwikkelingsplan (WOP)

Alliantiepartners

- Gemeente, WCP, bewoners, ontwikkelaars, beleggers/eigenaren panden, makelaars.

Wat zien we als oplossingsrichting?

- Sterke visie over ontwikkeling van de wijk (sociaal, fysiek) de komende 10 jaar. Basis voor een sociaal sterke wijk waar het fijn wonen is een veilige omgeving
- Naast gemeente ook taken en rollen bij andere partijen vastleggen inclusief financiën.

Wat gaan we doen?

- Gezamenlijk komen tot een opdrachtformulering voor het WOP .

Wie doet wat?

- Gemeente: bij elkaar halen betrokken partijen
- Gemeente en WCP: gezamenlijk opdracht verstrekken om te komen tot een WOP de Nieuwesluis.

Alliantieakkoord 2. Transformatie bestaand vastgoed

Alliantiepartners

- Gemeente, WCP, bewoners, eigenaren vastgoed, eventueel zorgpartijen.

Wat zien we als oplossingsrichting?

- Goede procedure (quickscan) om snel antwoord te krijgen op een vraag om bestaand bezit te transformeren + professionele begeleiding van de gemeente
- Mogelijke oplossing richting combineren wonen/zorg, huisvesten jongeren buitengebied, inbreiden in centrum van een kern.

Wat gaan we doen?

- Procedure professionaliseren (quickscan, kosten gehele procedure, BP wijzigingen et cetera)
- Opstellen afwegingskader.

Wie doet wat?

- Gemeente: voorstel procedure incl. afwegingskader opstellen
- Eigenaren vastgoed: meedenken, creatieve ideeën ontwikkelen, aanvragen indienen, uitvoeren transformatie.

Alliantieakkoord 3. Starterslening voorzetten

Alliantiepartners

- Gemeente, provincie, banken.

Wat zien we als oplossingsrichting?

- Startersleningregeling die jongeren stimuleert om een woning te kopen in Zwartewaterland.

Wat gaan we doen?

- Evalueren bestaande regeling
- Opstellen nieuwe regeling.

Wie doet wat?

- Gemeente: evaluatie
- Gemeente, provincie en banken: opstellen nieuwe regeling.