Kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen

Woonvisie Gemeente Raalte

2016 tot en met 2020

Gemeente Raalte, 18 mei 2016

Foto's woonvisie: Vincent Hartman en fotoarchief gemeente Raalte

Inhoud

Samenvatting 1
Inleiding 3
1. Trends en ontwikkelingen: de actuele woonopgaven 5
1.1. Mindere groei huishoudens 5
1.2. Meer kleinere en oudere huishoudens 5
1.3. Voldoende betaalbare woningen (koop en huur) nodig 7
1.4. Woningmarkt: match vraag en aanbod 8
2. Missie en belangrijke woonthema's 11
3.1 Waar staan we voor? 12
3.2 Kwaliteit bestaande woningen: aantrekkelijk en duurzaam 12
3.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? 12
3.2.2 Wat gaan we daarvoor doen? 13
3.3 Kwaliteit van de leefomgeving 15
3.3.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? 15
3.3.2 Wat gaan we daarvoor doen? 15
4. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg 17
4.1 Waar staan we voor? 17
4.2 Geschikte woningen en toegankelijke woonomgeving 17
4.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? 17
4.2.2 Wat gaan we daarvoor doen? 18
4.3 Mantelzorg en woningen 20
4.3.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? 20
4.3.2 Wat gaan we daarvoor doen? 20
4.4 Ontmoeting 21
4.4.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? 21
4.4.2 Wat gaan we daarvoor doen? 21
4.5 Verzorgd wonen en intramuraal wonen 22
4.5.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? 22

4.5.2 Wat gaan we daarvoor doen? ... 23
5. Goed wonen voor elke portemonnee: beschikbaarheid en betaalbaarheid ... 24
5.1 Waar staan we voor? ... 24
5.2 Beschikbaarheid ... 24
5.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? ... 24
5.2.2 Wat gaan we daarvoor doen? ... 25
5.3 Betaalbaarheid ... 28
5.3.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? ... 28
5.3.2 Wat gaan we daarvoor doen? ... 28
6. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw ... 30
6.1 Waar staan we voor? ... 30
6.2 Passende woningbouw ... 30
6.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor? ... 30
6.2.2 Wat gaan we daarvoor doen? ... 34
Begrippenlijst ... 37
Bijlage 1 : Uitvoeringsprogramma 2016 tot en met 2018 ... 38

Separaat bijgevoegd:

Bijlage 2: woningmarktanalyse

Bijlage 3: informatienotitie woningbouwprogrammeren

Samenvatting

In deze woonvisie geven we aan hoe we de komende jaren willen werken aan het wonen in onze gemeente. Onze ambitie is dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar is. Om dit te realiseren zien we een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad: daar ligt de focus voor de komende jaren. De bestaande woningen vormen immers samen het overgrote deel van de woningvoorraad in de toekomst. Dat terwijl de samenstelling (gezinsgrootte) van de huishoudens in deze bestaande woningvoorraad verandert: er komen meer kleine huishoudens. Ook zien we dat in toenemende mate oudere inwoners zelfstandig wonen, ook als er zorg nodig is. Er wonen ook steeds meer andere doelgroepen met een zorgbehoefte zelfstandig in onze wijken en dorpen. Dit stelt ons voor belangrijke opgaven en vraagt een andere kijk op het wonen. Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie.
We onderscheiden in deze woonvisie derhalve 4 thema's:

1. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving
2. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte.
3. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid
4. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw.

Om onze ambitie te realiseren stellen we ons voor de periode tot en met 2020 de volgende doelen:

Duurzame woningen en aantrekkelijke woonomgeving
In 2020 is de duurzame kwaliteit van de woningvoorraad aanzienlijk verbeterd doordat 1.561 particuliere woningen (15% van alle particuliere woningen) een labelsprong hebben gemaakt naar label B. In 2020 heeft 90% van de sociale huurwoningvoorraad een Energie-Index van 1,8 (is nu 74% en was 54%) en er zijn 2.500 daken van sociale huurwoningen voorzien van zonnepanelen. Door deze duurzaamheidsmaatregelen gaan huurders en eigenaren er in de woonlasten op vooruit.

Om dit te bereiken gaan we aan de slag met een intensieve aanpak in combinatie met het energieloket, waarbij initiatieven uit de samenleving en marktpartijen de basis vormen (bottom-up-aanpak).

We verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving, samen met andere partijen en inwoners. Zo hanteren we ter voorkoming van (sociaal) onveilige situaties het Politiekeurmerk Veilig Wonen als richtlijn en betrekken we inwoners bij de inrichting van de openbare ruimte waardoor er een "plus" kan worden gerealiseerd. Naast de fysieke leefbaarheid zetten we in op sociale leefbaarheid in wijken en kernen. We verwachten ook van de corporatie een inzet hierin, zoals de bemiddeling bij overlast, verminderen van achter de voordeurproblematiek en het leveren van een bijdrage aan leefbaarheidsinitiatieven van bewoners.

Levensloopbestendigheid: binnen én buiten
Het is goed wonen in Raalte, ook voor doelgroepen die extra zorg nodig hebben en (langer) zelfstandig thuis blijft wonen. Om dit mogelijk te maken zetten we een uitgebreide en ambitieuze aanpak op waarvan de blijverslening en een bewustwordingscampagne belangrijke onderdelen zijn. Maar ook zaken als zorg op afstand, digitale bereikbaarheid (ook in het buitengebied) en domotica helpen mee deze ambitie te verwezenlijken. De woningcorporatie zorgt voor de goede toegankelijkheid van huurwoningcomplexen die mede bestemd zijn voor senioren en zorgvragers. Ook worden er bij groot onderhoud/renovatie en herstructurering van (eengezins)woningen maatregelen getroffen die langer zelfstandig wonen mogelijk maken.

We gaan voor een levensloopbestendigheid openbare ruimte door knelpunten in bestaande wijken te inventariseren en gerichte acties uit te zetten zoals het aanpassen van de huidige beheersprogramma's. Bij nieuwe woningbouwlocaties is levensloopbestendigheid uiteraard het uitgangspunt.

Voor het langer zelfstandig wonen zijn de mogelijkheden van ontmoeting van groot belang. Dit vraagt een centraal punt in de wijk of kern. De komende jaren zetten we ons in bijzonder in voor de duurzame exploitatie van bestaande maatschappelijke voorzieningen (MFA's) zodat deze ook op lange termijn houdbaar zijn.

Tot slot willen we mantelzorgwoningen in de gemeente faciliteren en zorgen voor een goede match tussen vraag en aanbod van de verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente. We faciliteren initiatieven, zorgen voor een goede monitoring en nemen dit mee in het woningbouwprogramma en bij het herbestemmen van leegkomend vastgoed.

Voldoende beschikbare woningen: match vraag en aanbod
We zorgen er voor dat er in alle kernen voldoende beschikbare betaalbare huur- en koopwoningen zijn voor de verschillende doelgroepen. De sociale huurwoningvoorraad moet daarom de komende jaren minimaal gelijk blijven. Voor starters moeten er voldoende passende woningen zijn, ook in de kleine kernen.

We realiseren de huisvestingstaakstelling voor vergunninghouders én gaan voor gelijkblijvende slaagkansen voor de verschillende doelgroepen in de huursector. Om dit te realiseren gaan we kijken naar creatieve, onconventionele out of the box-oplossingen. Met SallandWonen, maar ook met marktpartijen.

De nieuwbouwmogelijkheden die we nog hebben zetten we in voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit in de kernen van onze gemeente. In de woonvisie staan onze uitgangspunten bij nieuwbouw uitgewerkt. We willen ruimte bieden voor nieuwe kansrijke en kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen. Dit maakt het herprogrammeren van het huidige woningbouwprogramma noodzakelijk. Nieuwe woningen dienen te voldoen aan de vraag van de toekomst, dit betekent levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam. Zo zal 80% van de te bouwen nieuwbouwhuurwoning in de periode tot en met 2020 nultreden zijn en blijven we ons inzetten voor particulier opdrachtgeverschap.

Inleiding

In de gemeente Raalte is het goed wonen. Dit geldt voor de verschillende kernen en het grote buitengebied van onze gemeente. Onze inwoners zijn over het algemeen zeer tevreden over het wonen en de verhuisgeneigdheid is laag. Dit willen we zo houden! In deze woonvisie geven we aan hoe we de komende jaren samen met anderen willen werken aan de kwaliteit van het wonen in onze gemeente.

Woonvisie nieuwe stijl: richtinggevend en flexibel
Deze woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid in de komende jaren. De uitdaging is om het beleid zo te formuleren dat het voldoende richting geeft én flexibel is om op veranderende omstandigheden in te spelen en om (innovatieve) ideeën en concepten uit de samenleving te faciliteren. Daarnaast moet het voldoende basis bieden om het kader te zijn voor afspraken met de woningcorporatie, de huurdersbelangenorganisaties en andere partijen. In deze visie geven we aan wat onze inzet is voor de nieuw te maken prestatieafspraken. De visie maken we concreet in een uitvoeringsprogramma dat we elke twee jaar bij- en vaststellen in combinatie met een goede monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Betrokken partijen: samenwerken aan visie en uitvoering
We vinden het van belang dat inwoners en relevante partijen betrokken zijn bij de totstandkoming van deze woonvisie, mede als basis voor de uitvoering in de komende jaren. We hebben daarom in de aanloop naar deze woonvisie uit verschillende invalshoeken input opgehaald. Zo hebben we in alle kernen woonbijeenkomsten georganiseerd, hebben we een woningmarktanalyse laten uitvoeren, marktpartijen geconsulteerd en met de woningcorporatie overlegd. Daarnaast hebben we voor de vaststelling van het inspraakconcept gesproken met de gezamenlijke verenigingen van Plaatselijk Belang, de woningcorporatie en de huurdersbelangenorganisaties. Het inspraakconcept is toegezonden aan eenieder die in het voortraject betrokken is geweest en is ter inzage gelegd.

Regionaal kader: woonvisie en woonafspraken
De gemeenten in West-Overijssel hebben eind 2014 een regionale woonvisie vastgesteld. Vervolgens zijn eind 2015 regionale woonafspraken gemaakt. Onderdeel daarvan zijn afspraken over de regionale woningbouwprogrammering. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een belangrijk uitgangspunt voor de regionale woningbouwprogrammering. De regionale woonvisie en woonafspraken vormen een kader voor deze woonvisie.

Wonen staat niet op zichzelf
Het beleidsterrein wonen is verbonden met vele andere beleidsterreinen. De structuurvisie “Raalte 2025+, de kracht van de kernen” biedt het ruimtelijke kader voor deze woonvisie. Deze woonvisie kan gezien worden als inhoudelijke uitwerking van de structuurvisie op het terrein van het wonen. Daarnaast zijn er linken gelegd met het beleid op het gebied van openbare ruimte (IVOR), duurzaamheid, woonservicegebieden, Wmo en grondzaken/grondexploitaties. Een ambtelijke werkgroep waarin alle disciplines vertegenwoordigd waren, heeft inbreng gegeven voor deze woonvisie.

Relatie met visie en uitvoeringsprogramma woonservicegebieden
De huidige visie en het uitvoeringsprogramma woonservicegebieden hadden een looptijd tot 2015. Er wordt geen nieuwe visie woonservicegebieden gemaakt. We zien de woonservicegebieden als onlosmakelijk onderdeel van het reguliere beleid, dit heeft een plek in het Wmo-beleidsplan en in deze woonvisie.

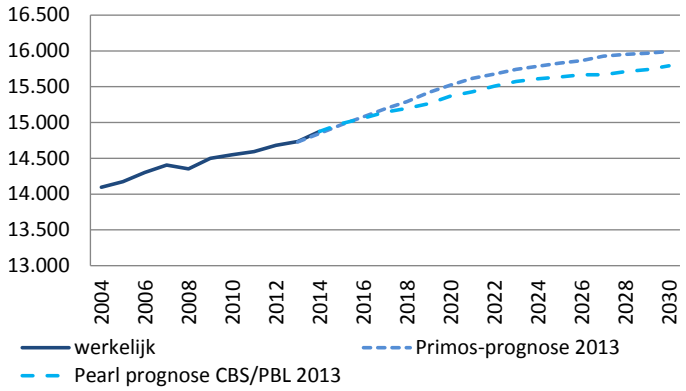
Andere manier van sturen en samenwerken: gewaardeerd partnerschap
Wonen is bij uitstek een thema dat eenieder aangaat. We hebben te maken met een aantal belangrijke woonopgaven in de komende jaren. Hoe we daaraan willen werken, leest u in deze woonvisie. We kunnen en willen als gemeente dit niet alleen. Een goede woonomgeving, je thuis voelen, zo lang mogelijk in de woning blijven wonen is iets van inwoners, een wijk of kern, de corporatie, een zorginstelling, een ontwikkelaar en uiteraard ook van de gemeente. Hierbij past geen bepalende gemeente en dit kan dikwijls ook niet vanwege de beperkte sturingsmogelijkheden en financiële middelen. Wij zien onszelf als een samenwerkingspartner: we willen partijen en inwoners met elkaar verbinden en waar mogelijk en nodig ondersteunen we initiatieven. Daarnaast hebben we de regie: we maken (prestatie)afspraken met onze samenwerkingspartners in de gemeente over hun rol, taak en verantwoordelijkheid op het gebied van het wonen. Op andere onderdelen, zoals bij het aanpassen van de particuliere woningvoorraad, nemen we de rol van aanjager en ondersteuner op ons om zaken van de grond te krijgen.

1. Trends en ontwikkelingen: de actuele woonopgaven

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben invloed op het wonen in onze gemeente en maken dat we anders naar het wonen kijken dan in het verleden het geval was. In dit hoofdstuk geven we de belangrijkste woonopgaven kort weer. De woningmarktanalyse (bijlage 2) geeft een nadere uitwerking van met name de demografische trends, de ontwikkeling van de doelgroep die recht heeft op een sociale huurwoning en de match tussen vraag en aanbod van woningen.

1.1. Mindere groei huishoudens

Aantal huishoudens neemt nog toe, grote groei voorbij
Waar onze voorgaande woonvisies toch met name gericht waren op groei en woningbouwprogrammering, zien we nu dat het aantal huishoudens nog wel een aantal jaren stijgt (met name door gezinsverdunning) maar daarna stagneert. De Primosprognose voorspelt een groei van het aantal huishoudens met 1.100 huishoudens in de periode van 2013 tot en met 2025 en 880 huishoudens in de periode 2016 tot en met 2025[1]. Daarna neemt de groei steeds verder af en is er na 2030 sprake van huishoudensdaling. Hierbij moet worden opgemerkt dat hoe verder in de tijd hoe onzekerder de prognoses zijn, daarnaast geven prognoses (zoals CBS/Pearl) ook weer andere uitkomsten.
Echter het overallbeeld is hetzelfde: de grote groei is voorbij. Dit betekent dat de komende jaren waarschijnlijk de laatste uitbreiding is van de woningvoorraad. Het is daarom van groot belang om dit zorgvuldig en passend te doen.



Figuur 1. Huishoudensontwikkeling gemeente Raalte: afgelopen jaren en prognoses toekomst, 2004-2030,
Bron: CBS Statline, Pearl, Primos, 2013

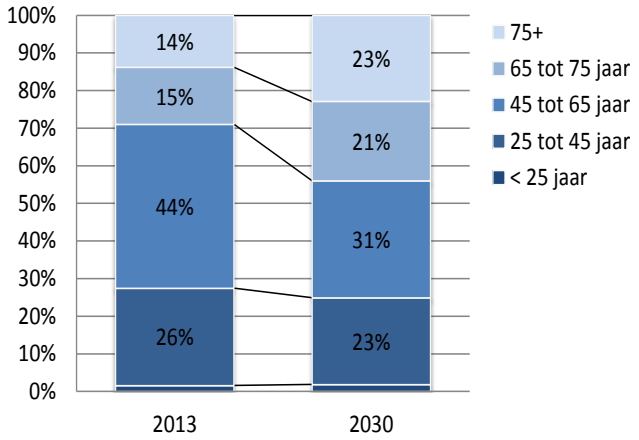
1.2. Meer kleinere en oudere huishoudens

Meer een- en tweepersoonshuishoudens
Naast de afnemende groei van de huishoudens zien we ook dat de samenstelling van de huishoudens in de gemeente wijzigt. Waren we in het verleden nog een echte gezinsgemeente met de bijbehorende gezinswoningen, zien we nu en voor de toekomst een toename van het aantal één- en

[1] We hanteren voor deze woonvisie de Primosprognose, omdat de provincie Overijssel van deze prognose gebruikmaakt en deze prognose ook de basis was voor de structuurvisie Raalte 2025. Voor de regionale woonvisie en woonafspraken is Primos 2013 als uitgangspunt gehanteerd. Om die reden gaan we hier ook uit van Primos 2013.

tweepersoonshuishoudens terwijl de groep gezinnen afneemt. Dit stelt ook andere eisen aan de woningvoorraad.

Meer oudere huishoudens
Op dit moment is 29% van de huishoudens in onze gemeente 65 jaar of ouder (landelijk: 25%). In 2025 is dit opgelopen tot circa 40%. Voor de woningmarkt betekent dit een afname van de dynamiek; ouderen zijn beperkt verhuisgeneigd. De vergrijzing vindt grotendeels in de koopsector plaats, maar ook de huursector krijgt hiermee te maken. Overigens verandert ook de samenstelling en woonbehoefte van deze huishoudens in de komende jaren. De 65+ers van nu is niet de 65+ers van de toekomst: zij wonen relatief meer in de koopsector en blijven hier voor een groot deel ook wonen. Ook wonen ouderen met een zorgvraag in toenemende mate zelfstandig.



Figuur 2. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd, 2013 en 2030, CBS Statline, Primos 2013

Mensen met zorgbehoefte wonen (langer) zelfstandig
Eén van de veranderingen in het rijksbeleid rond de langdurige zorg, is dat er een scherpere scheiding wordt aangebracht tussen wonen en zorg. Sinds eind 2012 komen mensen met een zorgzwaartepakket (ZZP) 1 t/m 3 niet meer in aanmerking voor een intramurale woonvoorzieningen. Het gevolg is dat de mensen zelf verantwoordelijk zijn voor het organiseren en bekostigen van het wonen. Het gaat hierbij om senioren met een zorgbehoefte, mensen met een beperking en met psychische problematiek. De veranderingen leiden ertoe dat senioren minder snel dan in het verleden verhuizen naar een zorginstelling. Zij blijven in de praktijk grotendeels in de huidige woning wonen. Ook de andere doelgroepen (mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en psychische problematiek) wonen voor een groter deel zelfstandig. Vanaf 2017 wordt het beschermd wonen getransformeerd naar een beschermd Thuis. Dit betekent dat de intramurale voorzieningen (verantwoordelijkheid centrum gemeente Deventer) in 15 jaar grotendeels worden afgebouwd en alle gemeenten, dus ook Raalte vanaf 2017 zelf verantwoordelijk worden voor de huisvesting en begeleiding van kwetsbare inwoners midden in de samenleving (inclusie) door uiteenlopende woonvarianten met flexibele herstelondersteuning gericht op een zingevend bestaan. Dit betekent ook zelfstandige huisvesting in dorpen en wijken.
De huisvesting van deze groep wordt primair een zaak van woningcorporaties en gemeenten en minder dan nu van zorgpartijen. Deze groep vooral behoefte aan betaalbare huurwoningen, al dan niet geclusterd.
Deze ontwikkelingen zijn uiteraard van belang voor het woonbeleid. De komende jaren neemt de groep mensen met een zorgbehoefte die zelfstandig woont, verder toe. Naar verwachting gaat het in Raalte in 2020 om circa 205 personen en in 2025 om circa 250 personen die zelfstandig blijven wonen en voorheen nog een indicatie voor verblijf in een zorginstelling kregen. Dit stelt eisen aan de woning, de woonomgeving en de geboden ondersteuning. De druk op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad neemt toe. De woningmarktanalyse laat zien dat de voorraad van onze gemeente veel ruime woningen kent. Dit biedt relatief veel mogelijkheden om woningen aan te passen, denk aan het realiseren van een slaapkamer op de begane verdieping. Een groot deel van de woningvoorraad is in

particulier eigendom: bewoners-eigenaren hebben zelf zodoende een belangrijke rol om hun woning geschikt te maken. Dit vraagt veel van mensen en men heeft niet altijd de financiële middelen om maatregelen uit te kunnen voeren. Daarnaast is een klein deel van de woningvoorraad niet levensloopbestendig te maken (denk aan appartementen zonder lift). Ook de levensloopbestendigheid van nieuwe woningen is van belang. Tot slot verwachten we dat er meer particuliere wooninitiatieven in combinatie met zorg gaan ontstaan.

1.3. Voldoende betaalbare woningen (koop en huur) nodig

Er zijn doelgroepen in onze gemeente waarvoor het minder vanzelfsprekend is om een eigen woning te verkrijgen. Met name voor starters geldt dat zij door strenge financieringsregels en minder baanzekerheid moeilijker een woning kunnen kopen. Ook eenpersoonshuishoudens en huishoudens met een laag middeninkomen kunnen in de praktijk dikwijls minder makkelijk een koopwoning financieren.
Dit zorgt in het koopsegment op dit moment voor een vraag naar goedkope koopwoningen.

Daarnaast zien we dat mensen een beroep op de huurwoningmarkt doen vanwege een terugval in het inkomen of een verandering van de persoonlijke situatie (vanwege verlies baan, scheiding), waardoor zij een koopwoning niet kunnen financieren. In de gemeente is sprake van een toename van de doelgroep met een lager inkomen (inkomen tot € 34.678,-), met name in de groep 65 jaar of ouder. Dit betekent overigens niet dat de sociale huurwoningvoorraad in gelijke mate moet toenemen. Veel ouderen wonen naar tevredenheid in de koopsector en zijn in praktijk zeer honkvast. Daarnaast zijn economische ontwikkelingen van grote invloed op de werkelijke vraag naar huurwoningen (zie paragraaf 1.4, kader toelichting woningmarktanalyse).
Als gevolg van het langer zelfstandig wonen doen meer mensen met een zorgbehoefte een beroep op de huurwoningvoorraad (zie hierboven). Tot slot zien we een toename van het aantal vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning, ook wel statushouders genoemd), deze groep is per definitie aangewezen op de huurwoningmarkt.

Op basis van de behoefteontwikkeling van de verschillende groepen naar sociale huurwoningen in combinatie met de economische ontwikkelingen is een gelijkblijvende omvang van de sociale huurwoningvoorraad (3.659 woningen) de komende jaren gewenst. Daarnaast is een kwalitatieve aanpassing van de huidige huurwoningvoorraad gewenst om in te spelen op de vraag van kleine en oudere huishoudens.

De betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema. We zien dat de woonquote van huishoudens toeneemt (het aandeel van het inkomen wat men kwijt is aan wonen). Circa 47% van de huurders in een sociale huurwoning heeft een woonquote van meer dan 35%[2], hierdoor kunnen potentieel betaalbaarheidsproblemen ontstaan. Ook de huurdersorganisaties in de gemeente noemen de betaalbaarheid van het wonen en de beschikbaarheid van de juiste woningen als een belangrijke opgave, specifiek voor ouderen en doelgroepen met een zorgvraag.

[2] De woonlasten in verhouding tot het inkomen.

Woningcorporaties zijn per 2016 verplicht om passend toe te wijzen: huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond € 600,-). Van belang is dat er voldoende woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar zijn in relatie tot de omvang van de doelgroep.

Ontwikkelingen corporatiesector: afnemende investeringsruimte en Woningwet
De investeringsruimte bij corporaties is afgenomen, met name door de invoering van de verhuurdersheffing. Daarnaast is door het in werking treden van de Woningwet per 1 juli 2015 het werkterrein van woningcorporaties beperkt. De corporatie zal zich, meer dan voorheen, moeten gaan toeleggen op het beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Investeringen in maatschappelijk vastgoed of leefbaarheid zijn niet meer vanzelfsprekend en gebonden aan voorwaarden.

Toenemende vraag huisvesting vergunninghouders
De huisvesting van vergunninghouders zorgt voor een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen; de afgelopen jaren is de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders sterk toegenomen (ter indicatie: van 12 personen in 2012 naar 93 personen in 2016) en de verwachting is dat deze groep de komende jaren verder zal toenemen.

1.4. Woningmarkt: match vraag en aanbod

In de afgelopen jaren hadden we te maken met een stagnerende woningmarkt. Met name de stagnatie in de doorstroming zorgde ervoor dat de gemeente en ook de ontwikkelaars de afgelopen jaren bouwgronden hebben afgeboekt of woningbouwplannen anders (later) hebben gefaseerd. Gelukkig zien we inmiddels tekenen van herstel op de woningmarkt en trekt de verkoop van woningen weer aan. De woningmarkt is echter niet hetzelfde als voor de economische crisis. In de praktijk zien we dat projecten kleiner (en daarmee minder risicovol worden) en tegelijk meer consumentgericht. Projecten die écht op de marktvraag aansluiten, vinden afzet.

Huidig woningbouwprogramma
De komende tien jaar is er ruimte voor het toevoegen van 880 woningen in de periode 2016 tot 2026. Dit is vastgelegd in de regionale woonafspraken. Voor de periode 2016 tot en met 2020 gaat het om circa 540 woningen. De afnemende groei maakt het noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen passen bij de (toekomstige) vraag. Van belang is om zorgvuldig gebruik te maken van de ruimte die er is om nog woningen toe te voegen. Het huidige woningbouwprogramma bevat 873 woningen in de periode 2016 tot 2026 (99% van totale behoefte). Dit zorgt ervoor dat er geen ruimte is voor nieuwe plannen zonder het huidige woningbouwprogramma aan te passen (denk aan herprogrammeren of het schrappen van plannen). Dit geldt ook voor nieuwe (kansrijke) woningbouwinitiatieven die zich in de komende jaren voordoen. Flexibiliteit in het woningbouwprogramma is belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en ruimte te geven aan nieuwe kansrijke initiatieven.

Huidige match vraag en aanbod woningen
Uit de woningmarktanalyse (zie kader) blijkt dat de gemeente Raalte op dit moment een evenwichtige woningmarkt kent. In een aantal segmenten is de vraag in de praktijk groter dan het aanbod. Dit geldt vooral voor woningen in het goedkope segment en de huursector. Uit de gesprekken in de kernen bleek vooral een vraag naar goedkopere en kleinere woningen zowel in de huur- als koopsector. Dit is waarschijnlijk verklaarbaar door het redelijk “eenzijdige” woningaanbod van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

Toekomstige match vraag en aanbod woningen
Woningbouwprogrammering is geen exacte wetenschap. Nieuwe ontwikkelingen, behoeftewijzigingen en nieuwe demografische prognoses kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. Daarnaast is de economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte en op voorhand moeilijk te voorspellen. Het algemene beeld is dat tot 2020 de belangrijkste opgave ligt in het toevoegen van vooral grondgebonden koopwoningen (met name goedkoop en middelduur) en voor een iets kleiner deel huurwoningen. In de huursector gaat het vooral om de kwalitatieve transformatie van de huidige sociale huurwoningvoorraad als gevolg van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens. Zo is er bijvoorbeeld meer behoefte aan kleinere huurwoningen en minder aan de nu overwegend aanwezige eengezinshuurwoningen. De ontwikkeling van de vraag naar sociale huur in de periode tot 2020 sluit naar verwachting aan bij de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad (3.659 sociale huurwoningen).

Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan huurwoningen neemt op langere termijn af als gevolg van het overlijden van de oudere huurders en een kleinere nieuwe aanwas.

Toelichting woningmarktanalyse en de marktvraag
Ter onderbouwing van de te maken keuzes in de woningbouwprogrammering van de komende jaren hebben we een woningmarktanalyse laten uitvoeren op basis van demografie, samenstelling van de woningmarkt, woonwensen en woonpatronen. Daarnaast is economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte. De woningmarktanalyse is daarom verfijnd met drie economische scenario’s op basis waarvan een inschatting wordt gemaakt van de woningmarkt in de toekomst: economisch negatief, basis en economisch positief. Ter illustratie: bij een slechte economie zal de vraag naar huurwoningen groter zijn dan bij een positieve economische variant. Het omgekeerde valt te verwachten voor duurdere koopwoningen. De huidige economische ontwikkeling (2015/2016) ligt het dichtst bij het economisch positieve scenario.

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met marktpartijen en inwoners voor het inzicht in de actuele marktvraag. Ook zijn de woonruimteverdeelcijfers van de corporatie betrokken bij deze woonvisie. Deze laten zien dat het aantal actief woningzoekenden in de huursector is afgenomen. Dit is een positief teken voor de druk op de huurmarkt. Aan de andere kant zijn ook de ontwikkeling van bijvoorbeeld het aandeel scheefwoners in een sociale huurwoning en het de stijging van het aantal vergunninghouders de komende jaren sterk bepalend voor de vraag naar sociale huurwoningen. Dit laat ook zien dat een jaarlijkse goede monitoring van de feitelijke woningmarktontwikkeling van belang is om de werkelijke vraag goed in beeld te hebben en te houden.

Woningbouw en leegstaand vastgoed
Er zijn meerdere factoren die zorgen voor een toename van het leegstaand vastgoed: de economische crisis van de afgelopen jaren, afnemende bevolkingsontwikkeling en verandering van consumentengedrag. Het gaat zowel om kantoren, winkels als om maatschappelijk vastgoed. In het landelijk (buiten)gebied komt naar verwachting veel agrarische bebouwing vrij, onder andere door schaalvergroting in de landbouw. Voor transformatie van leegstaand vastgoed kijkt men snel naar een invulling met wonen. De mogelijkheden om nog woningen toe te voegen zijn in onze gemeente echter beperkt, er zullen altijd meer vrijkomende locaties zijn dan dat er kunnen worden ingevuld met de bestemming wonen. Het is daarom van belang dat er vooral wordt gekeken naar andere functies bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

2. Missie en belangrijke woonthema's

Op basis van de woonopgaven in onze gemeente zien we een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad: daar ligt het accent. De bestaande woningen vormen samen het overgrote deel van de woningvoorraad in de toekomst. De nieuwbouwopgave is relatief beperkt. De samenstelling (gezinsgrootte) van de huishoudens in deze bestaande woningvoorraad verandert. Ook zien we dat er meer oudere huishoudens zelfstandig wonen, ook als er zorg nodig is. De focus ligt daarom op de geschiktheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid van de al bestaande woningvoorraad in onze gemeente. Kortom, deze woonvisie legt de nadruk op het wonen in brede zin. Dit betekent een accentverschuiving van (nieuw) 'bouwen' naar 'wonen'. Dit resulteert in de onderstaande missie.

Missie wonen

Het is goed wonen in de gemeente Raalte voor alle doelgroepen en in alle kernen.
De woningvoorraad en de leefomgeving in de gemeente Raalte zijn toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig en van blijvende kwaliteit.

Belangrijke thema's wonen

Onze missie voor het wonen -in combinatie met de geschetste woonopgaven- werken we uit aan de hand van volgende thema's:

5. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving
6. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte.
7. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid
8. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw.

In de volgende paragrafen werken we de ambities en activiteiten per thema uit.

3. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving

3.1 Waar staan we voor?

We zetten ons in voor vitale kernen en een aantrekkelijk buitengebied in onze gemeente. De kwaliteit van de woningen en leefomgeving is hiervan een belangrijk onderdeel. De grootste opgave ligt in de bestaande woningvoorraad, namelijk in het toekomstgeschikt (duurzaam, levensloopbestendig) maken en aantrekkelijk houden van bestaande woningen. Dit is geen makkelijke opgave. Immers ongeveer 75% van de woningvoorraad is in particulier bezit. Naast de woningvoorraad is de leefomgeving van groot belang. Dit bepaalt voor een groot gedeelte de kwaliteitsbeleving en het thuisgevoel.

3.2 Kwaliteit bestaande woningen: aantrekkelijk en duurzaam

3.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van bestaande woningen is het energetisch verbeteren en de duurzaamheid van woningen.

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen is niet alleen goed voor het milieu, maar levert ook voordeel op in de portemonnee van inwoners. Minder energiekosten zorgen immers voor lagere woonlasten. Er valt hier veel (energie)winst te behalen.

Het verwijderen van asbest bij woningen verdient eveneens aandacht, niet alleen vanuit het oogpunt van kwaliteit, maar ook vanwege de invloed op de gezondheid van inwoners. Landelijk is vastgelegd dat vanaf 2024 alle asbest van daken verwijderd dient te zijn.
In het volgende hoofdstuk gaan we in op de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

Huurvoorraad
De woningcorporatie heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het verduurzamen van de voorraad. Inmiddels is het percentage huurwoningen met een Energie-Index van maximaal 1,8 gestegen van 53% naar 74%. SallandWonen stuurt op een gemiddelde Energie-Index van 1,3 in 2020, waarbij 90% van het woningbezit een Energie-Index heeft van maximaal 1,8. Belangrijk uitgangspunt is dat de huurder er in de woonlasten op vooruit gaat. Naast verduurzamen van de voorraad wil de corporatie een aantal pilots uitvoeren voor het duurzaam opwekken van energie. In 2015 is SallandWonen gestart met het voorzien van 2.500 daken van huurwoningen met zonnepanelen in de komende jaren. Zij biedt hierbij particuliere woningeigenaren van tussengelegen woningen tegen dezelfde voorwaarden ook de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen.

Particuliere voorraad
De aanpassing van de woningen in particulier bezit vraagt aandacht. Aangezien deze woningen in particulier eigendom zijn, ligt de sleutel om daadwerkelijk aanpassingen te doen bij de eigenaren zelf. Gezien het belang van deze aanpassingen, wil de gemeente dit actief stimuleren. Dit betekent dat de gemeente aanjager en verbinder is om te zorgen dat deze aanpassingen daadwerkelijk van de grond komen. De gemeente heeft de doelstelling dat in de periode 2016-2020 1.561 particuliere woningen een labelsprong hebben gemaakt naar label B (deze doelstelling is onderdeel van regionale woonafspraken). Dit betreft circa 15% van de totale particuliere woningvoorraad.

Vanuit het oogpunt van een aantrekkelijke woningvoorraad werkt de gemeente Raalte samen met andere gemeenten uit de regio aan een gezamenlijke aanpak ‘stedelijke vernieuwing’. Doel is om gericht te werken aan het verbeteren van de kwaliteit van het vastgoed in de gemeenten.

Duurzaam wonen heeft betrekking op people, planet en profit (de 3 P’s). Duurzaam wonen gaat voor ons daarom verder dan het toepassen van energetische maatregelen en het duurzaam opwekken van energie. Duurzaam is ook: een kwalitatieve woningvoorraad waarbij vraag en aanbod met elkaar in verhouding zijn, betaalbaarheid van het wonen en het ondersteunen van woningbouwinitiatieven van onderop. Zie hoofdstuk 5 ‘Goed wonen voor elke portemonnee´ en hoofdstuk 6 ‘Optimale woningvoorraad’.

3.2.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van de ambities zijn met name de volgende partijen aan zet:

Woningeigenaren
Het verduurzamen van de woning is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van inwoners zelf. De inzet is dat woningeigenaren zelf aan de slag gaan met het energetisch verbeteren van hun woning. Het delen van ervaringen en het samen optrekken bij bijvoorbeeld inkoop van energie is van belang.

Bouwkundige en installatietechnische bedrijven
De gemeente gaat een actieve marktaanpak ontwikkelen samen met lokale ondernemers. Doel is dat marktpartijen een actieve rol hebben in het integraal adviseren van woningeigenaren over de mogelijkheden voor energiebesparing en opwekking in de eigen woning. Hiervoor zijn nieuwe samenwerkingsverbanden tussen verschillende bedrijven noodzakelijk. Dit is ook de lijn die de provincie inzet met het programma de Overijsselse Aanpak. Doel hiervan is dat het bedrijfsleven de rol van het energieloket binnen vier jaar overneemt. Dit is onderdeel van het uitvoeringsplan 'verbeteren energetische kwaliteit'.

Woningcorporatie
Wij vragen de woningcorporatie om zich in de komende jaren in te zetten voor het energetisch verbeteren van de corporatievoorraad: een gemiddelde Energie-Index van 1,3 in 2020, waarbij 90% van het woningbezit een Energie-Index heeft van maximaal 1,8. Hier werkt de corporatie aan door woningen te verduurzamen bij mutatie, planmatig onderhoud, vraaggestuurd via een geriefverbetering, bij groot onderhoud en door zonnestroominstallaties te plaatsen bij huurwoningen (en indien gewenst bij tussengelegen koopwoningen).

Gemeente
- We gaan aan de slag met een intensief uitvoeringsplan 'verbeteren energetische kwaliteit'. Dit houdt in:
    - Een bottom-up-aanpak: ondersteunen en verbinden
      Centraal in de uitvoering staat de bottom-up-aanpak. We maken gebruik van de energie in de samenleving. Duurzaamheidsinitiatieven van onderaf ondersteunen we zo veel mogelijk, denk aan particuliere initiatieven om duurzaam energie op te wekken. Door volume is er meer mogelijk; we leggen waar mogelijk verbindingen tussen initiatieven en partijen. De woningcorporatie biedt particuliere eigenaren de mogelijkheid om aan te sluiten bij de duurzaamheidsaanpak van de corporatie in een wijk. De aanpak in wijken/kernen werken we concreet uit in het uitvoeringsplan 'energetische kwaliteit'.
    - Gebruikmaken van het energieloket: informeren en aanjagen
      De gemeenten Olst-Wijhe en Raalte hebben gezamenlijk het energieloket ´Verbeter en Bespaar´ opgezet met als doel inwoners te informeren over de mogelijkheden van energiebesparing. Onderdeel zijn de mogelijkheden om als inwoners van een wijk gezamenlijk energie te besparen. De gemeente werkt samen met het bedrijfsleven en met duurzaamheidsgroepen/Plaatselijke Belangen in de kernen. Het energieloket richt zich hierbij eerst op de meest kansrijke wijken[3].
    - Actieve rol marktpartijen
      We voeren het gesprek met marktpartijen over hun rol en bijdrage met als uiteindelijk doel dat de markt binnen vier jaar de rol van het energieloket van de overheid geheel overneemt.
    - Verbinden thema's 'energie' en 'langer zelfstandig wonen'

[3] Op basis van www.energieinbeeld.nl is te bepalen in welke wijken de meeste kansen liggen op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen.

We gaan na welke verbinding er in het energieloket te maken is met het thema ´langer zelfstandig wonen´. Denk aan informatie over woningaanpassingen op dit gebied, pakketten van woningaanpassingen en de blijverslening.

- Informatie bij vergunningverlening
  Bij de aanvraag van vergunningen voor verbouw, renovatie of kavelverkoop informeren we inwoners over de mogelijkheden van energiebesparing en het gebruik van duurzame materialen en duurzame energieopwekking.
- Regionale aanpak ‘Stedelijke vernieuwing’
  We ontwikkelen met andere gemeenten in de regio de aanpak ‘Stedelijke vernieuwing’. Onderdeel is om tweejaarlijks (om te beginnen in 2016) het vrijkomend (gemeentelijk) vastgoed in kaart te brengen, het prioriteren van locaties die bijzondere aandacht nodig hebben en het bedenken van een aanpak (uitvoeringsstrategie) hiervoor.
- Verwijderen asbestdaken
  We informeren inwoners over de regelgeving voor het verwijderen van asbest. Er zijn verschillende (provinciale/ landelijke) subsidieregelingen voor het verwijderen van asbest van daken.

3.3 Kwaliteit van de leefomgeving

3.3.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Naast de kwaliteit van de woning is de kwaliteit van de leefomgeving van belang voor het wonen.
De openbare ruimte is als vanzelfsprekend aanwezig en is onlosmakelijk verbonden met de identiteit van de leefomgeving, een plek waar het goed thuiskomen is. Samen met de woning en andere voorzieningen draagt de openbare ruimte bij aan een prettig woonklimaat. Bij de inzet voor de kwaliteit van de openbare ruimte staat het gebruik en de gebruiker centraal, denk aan aspecten zoals levensloopbestendigheid, ruimte voor bewegen en gezondheid, duurzaamheid en creativiteit (IVOR, raad juni 2014). Wij gaan voor een openbare ruimte die ook in de toekomst is toegesneden op de veranderende behoeften van de gebruiker en die kan meebewegen met maatschappelijke ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen richten wij ons ook op het verbeteren van de levensloopbestendigheid van de openbare ruimte (zie uitwerking hiervan in hoofdstuk 4).

3.3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van de ambities zijn met name de volgende partijen aan zet:

Inwoners
Met de inzet van de juiste middelen beogen wij de juiste kwaliteit op de juiste plaats te bereiken. De gemeente Raalte zorgt voor de basis, de plus hier bovenop komt vanuit de samenleving.

Participatie van inwoners in de openbare ruimte willen we mogelijk maken. Dit betekent dat we naar maatwerkoplossingen zoeken. We stimuleren participatie van inwoners met het project ‘Meedoen in de openbare ruimte’. Bewoners die zelf een plus op de kwaliteit van hun woonomgeving willen realiseren, kunnen in aanmerking voor een bijdrage van de gemeente. Waar gebruikers geen initiatieven ontplooien is de inrichting sober en het onderhoudsniveau laag.

Andere partijen waaronder de woningcorporatie
Naast gemeentelijke investeringen zijn bijdragen van derden, subsidies en de inzet vanuit de samenleving belangrijke bronnen voor het investeren in de kwaliteit van de leefomgeving.
Ook door het koppelen van opgaven en inzet kan er meer worden bereikt. Denk daarbij aan het koppelen van een renovatieopgave van de woningcorporatie aan het aanpakken van de openbare ruimte in het gebied. Dit levert niet alleen meerwaarde op in de uitvoering en voor het resultaat, ook zorgt dit voor een efficiënte inzet van bewonersvertegenwoordiging (bijvoorbeeld door combineren van overleggen). We leggen dit concreet vast in de prestatieafspraken.

De inzet op leefbaarheid van de woningcorporatie is door wetgeving ingeperkt. De inzet ligt uitsluitend op complexniveau en de directe omgeving van een complex. Hierbij staat het proactief op zoek gaan en inspelen op bewonerswensen centraal. We vragen de corporatie zich in te zetten voor de sociale leefbaarheid in wijken en kernen, zoals de bemiddeling bij overlast, verminderen van achter de voordeurproblematiek en het leveren van een bijdrage aan leefbaarheidsinitiatieven van bewoners. We werken dit uit in de prestatieafspraken.

Gemeente

- In stand houden huidige kwaliteit openbare ruimte
  De inzet is gericht op het in stand houden van de huidige kwaliteit van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte is sober, solide en veilig met hier en daar een bijzondere plek. Naast het verzorgend onderhoud ligt de focus in de nabije toekomst op het doen van vervangingsinvesteringen in de (ouder wordende) openbare ruimte. We betrekken de gebruiker bij onze inzet voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij de inrichting van de openbare ruimte houden we rekening met klimaataspecten. Voorbeelden zijn het afkoppelen van hemelwater en het aanleggen van open verharding, waardoor water langer in het gebied blijft. Nieuwe ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan een duurzame openbare ruimte onderzoeken wij en passen wij waar nodig en mogelijk toe.
- Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)
  Het PKVW hanteren we niet als eis, maar als richtlijn. Het toepassen van het PKVW komt in de openbare ruimte vooral tot uitdrukking bij het plaatsen en vervangen van openbare verlichting. Verlichting levert een bijdrage aan de veiligheid, met name de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid. Met het toepassen van het PKVW als richtlijn bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en bij vervangingen van openbare verlichting leveren we per locatie maatwerk. De introductie van nieuwe technische ontwikkelingen, zoals LED, maakt het mogelijk om, veel beter dan voorheen, een goede en duurzame verlichting te realiseren, afgestemd op de locatie. Daarnaast is het van belang dat in ieder ruimtelijk ontwerp voldoende aandacht is voor het voorkomen van (sociaal) onveilige situaties. Ook hier geldt het PKVW als richtlijn.
- Verbeteren levensloopbestendigheid van openbare ruimte: zie paragraaf 4.2.2.

4. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg

4.1 Waar staan we voor?

We staan een “inclusief” woonbeleid voor; het is goed wonen in Raalte voor alle doelgroepen, dus ook voor de doelgroepen die extra zorg behoeven. Ouderen, mensen met een (lichamelijke of verstandelijke) beperking en psychische problematiek wonen in toenemende mate zelfstandig. Indien nodig is zorg aan huis beschikbaar. Uit de gesprekken in de kernen met inwoners blijkt een grote onderlinge betrokkenheid. Deze betrokkenheid en onderlinge zorg zien we ook in het buitengebied van de gemeente. Een breed gedeeld gevoel is dat het vanzelfsprekend is dat men mét elkaar woont, dus jong, oud én mensen met een zorgvraag. Naast een geschikte woning en een toegankelijke woonomgeving is de ontmoeting en de onderlinge ondersteuning van inwoners een belangrijke voorwaarde voor het langer zelfstandig wonen.

In onze werkwijze is o*verheidsparticipatie* een uitgangspunt. De initiatieven liggen primair bij de samenleving. De gemeente faciliteert en trekt hierin samen op met relevante partijen die deskundig zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Voor kwetsbare inwoners die het zelf niet redden en waar het sociale netwerk ontoereikend is, bieden wij een vangnet van professionele ondersteuning.

4.2 Geschikte woningen en toegankelijke woonomgeving

4.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Er is een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor senioren en zorgvragers met een afnemende mobiliteit. Een belangrijk deel van de oplossing ligt in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Hier wonen immers de mensen waar het om gaat. We realiseren ons dat een groot deel van de voorraad in particulier eigendom is. Hier ligt een belangrijke aanpassingsopgave die in de

toekomst verder toeneemt. Als gemeente willen we -samen met andere partijen- daarom woningeigenaren bewust maken van het belang om tijdig de woning geschikt te maken en hen hierin ondersteunen. Een groot deel van de senioren en zorgvragers heeft lichte tot matige mobiliteitsbeperkingen. Er is veel mogelijk met relatief kleine woningaanpassingen. Juist door tijdig de woning aan te passen, kan erger worden voorkomen. Een ongelukje zit namelijk vaak in een klein hoekje. Het feit dat de huidige woningvoorraad bestaat uit relatief veel grotere eengezinswoningen (en bijvoorbeeld weinig appartementen zonder lift) maakt dat er veel mogelijkheden zijn voor aanpassingen. Denk aan de mogelijkheden voor het plaatsen van een toilet op de verdieping, thuistechnologie, het aanbouwen/verbouwen tot een slaapkamer op de benedenverdieping en het plaatsen van een tijdelijke unit bij de woning.

Naast levensloopbestendige woningen is ook de bereikbaarheid van voorzieningen is van belang voor langer zelfstandig blijven wonen. Dit geldt niet alleen voor de inwoners in de kernen, maar ook voor onze inwoners die in het buitengebied wonen.
De levensloopbestendigheid van de woonomgeving is een belangrijk speerpunt waar we de komende jaren mee aan de slag gaan.
Het gaat hierbij dan niet alleen om fysieke bereikbaarheid van voorzieningen, maar ook om het verbeteren van de digitale bereikbaarheid, denk hierbij aan snel internet, thuistechnologie en zorg op afstand (zie paragraaf 4.5.1). Daarnaast is het dagelijkse loopje van belang voor onderlinge ontmoeting en om gezond te blijven. Dit stelt eisen aan de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Voor levensloopbestendige nieuwbouw: zie ook hoofdstuk 6 ‘Optimale woningvoorraad: passende woningbouw’ - uitgangspunten nieuwbouw.

4.2.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van deze ambitie zijn met name de volgende partijen aan zet:

Woningeigenaren
Primair zijn woningeigenaren zelf verantwoordelijk voor het levensloopgeschikt maken van de woning. Uiteraard is er voor mensen die het niet zelf kunnen realiseren, de Wmo als vangnet aanwezig, maar daar kan niet (meer) vanzelfsprekend altijd een beroep op worden gedaan. We verwachten van mensen om -binnen hun mogelijkheden- zelf maatregelen te nemen. Net zoals men bij het krijgen van een kind de woning zelf ‘aanpast’ door het nemen van veiligheidsmaatregelen, ligt dit ook voor de hand om dat ook te doen wanneer men ouder is en minder mobiel wordt. Veel woningaanpassingen (bouwkundige en technologische aanpassingen) brengen naast preventie ook extra wooncomfort met zich mee, denk aan een inloopdouche of het op afstand bedienen van de verlichting in huis. In de praktijk blijkt dat mensen veelal pas gaan nadenken over het aanpassen van de woning als zich een fysieke beperking voordoet. Het is de uitdaging om juist al eerder na te denken over wat er mogelijk is in de eigen woning vanuit preventief oogpunt. Wat eerst comfort is, kan in de toekomst zorgen voor de noodzakelijke veiligheid in huis. Ook is het verstandig om bij verbouwing of renovatie van bijvoorbeeld de keuken of badkamer levensloopbestendige maatregelen mee te nemen.

Woningcorporatie en huurders
In de huursector zien we een gedeelde verantwoordelijkheid van woningcorporatie en huurders.
De woningcorporatie is verantwoordelijk voor de toegankelijkheid van woningcomplexen die mede bestemd zijn voor senioren en zorgvragers. Ook verwachten wij dat zij bij groot onderhoud/renovatie en herstructurering van (eengezins)woningen zo veel als mogelijk[4] maatregelen treffen die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Daarnaast hebben huurders een eigen verantwoordelijkheid om na te denken over of zij in de huidige woning blijven wonen (en wat daarvoor nodig is) of dat zij verhuizen naar een meer geschikte woning.

Gemeente

- Doorpakken met gerichte effectieve aanpak: bewustwording en ondersteuning tijdig aanpassen woningen
  We hebben een aanjagende en verbindende rol in het kader van voorlichting en bewustwording van woningeigenaren om tijdig de woning geschikt te maken. Er verandert veel op het gebied van wonen en zorg. Men blijft daadwerkelijk langer zelfstandig wonen waarbij men zelf en het eigen netwerk primair aan zet is om dit te organiseren. Dat vraagt veel van mensen. De gemeente wil hierin een wegwijzer zijn en relevante partijen verbinden. Een goed voorbeeld is het project kr8vanRaalte in de afgelopen jaren. Dit is een gezamenlijk bewustwordingsproject voor inwoners op het gebied van woningaanpassingen. Hierin trekken gemeente, corporatie, maatschappelijke organisaties en ondernemers samen op. In 2016 vindt de evaluatie van het project plaats. Vervolgens stellen we een gericht en intensief uitvoeringsplan ‘langer zelfstandig wonen’ voor de komende jaren op. Onderdelen hiervan zijn:
  - Het informeren en bewust maken van inwoners over het geschikt maken van de woning via relevante kanalen. Dit betekent ook dat de gemeente dit breed onder de aandacht brengt via de eigen contacten met inwoners, zoals bij vergunningverlening, via het gemeentelijke toegangsteam et cetera. We zien ook kansen om de kernteams in de gemeente een rol te geven. Tot slot zijn inwoners zelf de beste ambassadeurs, door goede ervaringen te delen.
  - Actief optrekken met lokale ondernemers, zodat zij in toenemende mate een actieve rol hebben op het gebied van informatie, advies en aanschaf van woningaanpassingen.
  - We gaan na hoe slimme verbindingen zijn te leggen tussen het thema duurzaamheid en de geschiktheid van woningen. Denk aan informatievoorziening over woningaanpassingen via het energieloket in samenwerking met ondernemers.
  - Onderzoeken van ondersteunings- c.q. financieringsregelingen waarmee ouderen hun woning levensloopbestendig kunnen maken. De blijverslening is hier een voorbeeld van (vergelijkbaar met de starterslening maar dan voor het uitvoeren van levensloopbestendige maatregelen). Hiermee willen we de betaalbaarheid voor inwoners van het aanpassen van de woning vergroten.
  - Onderzoeken behoefte/belangstelling voor het plaatsen van tijdelijke units aan of bij de woning, met bijvoorbeeld een voorziening van badkamer en slaapkamer. We benutten hiervoor de provinciale kennis die hiermee reeds is opgedaan.
- Levensloopbestendige nieuwbouw

[4] Dit zal veelal gaan om het “opplussen” van de woningen binnen het huidige casco.

Het is van belang de nieuwbouwopgave die er nog is, levensloopbestendig in te vullen. Met name locaties nabij (zorg)voorzieningen in of nabij het centrum van een kern lenen zich goed voor het toevoegen van zogeheten nultredenwoningen, denk aan appartementen, patiowoningen of bungalows met kleine buitenruimte. Maar ook op uitbreidingslocaties zijn er mogelijkheden voor levensloopbestendig bouwen. Denk aan een eengezinswoning waarbij indien gewenst redelijk eenvoudig een garage kan worden omgebouwd tot slaapkamer of het aanbouwen van een badkamer op de begane grond. Wij houden hier in bestemmingsplannen nu al rekening mee. Ook ondersteunen we waar mogelijk particuliere woningbouwinitiatieven van oudere inwoners of zorgvragers wanneer zich concrete en haalbare initiatieven voordoen.

- Verbeteren toegankelijkheid/levensloopbestendigheid openbare ruimte
  We inventariseren welke knelpunten er op dit moment zijn als het gaat om de toegankelijkheid/levensloopbestendigheid van de openbare ruimte. Op basis hiervan bepalen we welke acties nodig en mogelijk zijn. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is levensloopbestendigheid een uitgangspunt. De levensloopbestendige openbare ruimte krijgt een plaats in de reguliere beheerprogramma's. De noodzakelijke aanpassingen worden afgestemd op de reguliere werkzaamheden.

4.3 Mantelzorg en woningen

4.3.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Met de vergrijzing neemt het beroep op mantelzorg toe. Ook in onze gemeente zien we een behoefte om met meerdere generaties op één erf te wonen. Wanneer een mantelzorger in de nabijheid van de zorgvrager woont, kan dit de mantelzorger ontlasten. Ook is er dikwijls een minder beroep op professionele zorg nodig, omdat de zorgvrager een beter beroep op het eigen netwerk kan doen. Hierdoor is het mogelijk langer zelfstandig te wonen. Het kan gaan om een zogenaamde kangoeroewoning, een vorm van inwoning of het bijplaatsen van een (tijdelijke) woonunit. Als gemeente willen we dit faciliteren. Op 1 november 2014 is het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Het Bor zorgt voor ruimere regels voor het vergunningvrij realiseren van mantelzorgwoningen[5]; het kan gaan om aanbouw/verbouw of het plaatsen van een zelfstandige woonunit. Aanvullend bieden veel van onze bestemmingsplannen mogelijkheden voor mantelzorgwoningen/units.

4.3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van deze ambitie zijn met name de volgende partijen aan zet:

Woningeigenaren
Woningeigenaren mogen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij een mantelzorgwoning realiseren. Daarnaast bieden bestemmingsplannen aanvullende mogelijkheden.

[5] In de basis gaat het om tijdelijke mantelzorgwoningen.

Gemeente en woningcorporatie
We willen zo optimaal mogelijk gebruikmaken van de (juridische) mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen/units. We geven informatie aan inwoners en denken constructief mee met initiatieven hiertoe. We werken bij huurders hierin samen met de woningcorporatie.

4.4 Ontmoeting

4.4.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Om prettig te wonen en je thuis te voelen is de mogelijkheid van ontmoeting van niet te onderschatten waarde. Ook is ontmoeting een belangrijke voorwaarde voor het langer zelfstandig wonen. Contact en onderlinge ondersteuning zijn immers van groot belang. Hoewel het organiseren van ontmoeting bij uitstek past bij het beleidsveld Wmo/Welzijn, besteden we ook op deze plek aandacht aan dit thema. Vanuit het wonen is van belang dat er een centraal punt in de wijk of kern is waar mensen terecht kunnen voor ontmoeting en (informatie over) voorzieningen.

4.4.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van deze ambitie zijn met name de volgende partijen aan zet:

Inwoners
De kleine kernen kennen een sterk verenigingsleven. Er vinden veel activiteiten plaats op centrale locaties, onder andere in de MFA's. Ook in de grotere kernen Raalte en Heino organiseren vrijwilligers tal van activiteiten. Dat is de kracht van onze gemeente en dat willen we behouden en ondersteunen (zie hieronder).

Woningcorporatie
De corporatie is eigenaar van veel van het zorgmaatschappelijk vastgoed (zoals Swaenewoerd en Schuilenburg) en een aantal maatschappelijke voorzieningen (zoals Kulturhus Raalte) in de gemeente. Investeringen in nieuw maatschappelijk vastgoed liggen gezien de verminderde investeringscapaciteit van de corporatie niet voor de hand. Inzet is het beheer en behoud van de bestaande voorzieningen. De komende jaren ligt er een opgave in de exploitatie van het zorgmaatschappelijk vastgoed. Mocht het voor de exploitatie in de toekomst nodig zijn om commerciële medegebruikers te zoeken, dan bieden we als gemeente hiervoor ruimte, uiteraard voor zover dat mogelijk is binnen kaders van de Woningwet. In de prestatieafspraken leggen we afspraken vast over de inzet van SallandWonen op (zorg) maatschappelijk vastgoed.

Gemeente
- Wij ondersteunen vanuit het Wmo-beleid financieel de welzijnsorganisatie[6]. Zij heeft de taak om initiatieven van inwoners te ondersteunen en vrijwilligers te trainen en te begeleiden.

[6] Op dit moment Landstede Welzijn.

- Slim combineren van voorzieningen en ontmoeting
  De afgelopen jaren hebben we fors geïnvesteerd in de totstandkoming van nieuwe of verbouwde multifunctionele accommodaties (MFA) in de buurtdorpen. In elke kern is hierdoor een MFA aanwezig en is er de mogelijkheid voor ontmoeting. In de kern Raalte ondersteunen we initiatieven voor wijkvoorzieningen, zoals de algemene ruimte in Schuilenburg, een buurtcentrum bij Swaenewoerd en de realisatie van een ontmoetings- en algemene activiteitenruimte in de Hartkamp voor de wijk. We faciliteren deze initiatieven door het verbinden en aanjagen van de betrokken partijen. Onze inzet is dat er gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd en diensten worden aangeboden op centrale locaties waar de hele buurt gebruik van kan maken. We richten ons op clustering van voorzieningen en activiteiten; een centraal punt in de wijk/kern in plaats van de versnippering van voorzieningen. Door het slim koppelen van (zorg)activiteiten en voorzieningen (op inhoud en in huisvesting) ontstaan er combinaties die ook op lange termijn houdbaar zijn.

4.5 Verzorgd wonen en intramuraal wonen

4.5.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

De veranderingen in de Wet langdurige zorg (voorheen AWBZ) hebben gevolgen voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Alleen mensen met een zware zorgvraag komen nog in aanmerking voor een verblijfsplaats in een zorginstelling (intramuraal). Aan de andere kant neemt de groep ouderen toe waardoor in de toekomst weer een toename van de vraag aan intramurale plaatsen te verwachten is[7]. Er is sprake van een kwalitatieve omslag in de intramurale woonzorgvoorzieningen. Een omslag van grootschalige naar meer kleinschalige voorzieningen met meer kwaliteit. De projecten Stevenserf en voormalige huishoudschool waarbij een voorziening wordt getroffen voor dementerende ouderen zijn hier goede voorbeelden van. Het langer zelfstandig wonen zorgt voor een toenemende vraag van ouderen naar zelfstandige woningen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen (verzorgd wonen). Ook andere zorgdoelgroepen (mensen met een beperking en met psychische problematiek) wonen in toenemende mate zelfstandig met begeleiding. Zij hebben behoefte aan betaalbare, kleine huurwoningen, al dan niet geclusterd. De verbouw van Swaenewoerd is een voorbeeld van deze omslag. Daarnaast zijn in de periode 2013 tot 2015 in onze gemeente 125 nieuwe woningen in combinatie met zorg gerealiseerd.
We willen blijven zorgen voor een goede match tussen vraag en aanbod van verzorgd wonen. Leidend is de lokale behoefte. Ook initiatieven voor zorg op afstand zien we als kansrijk en ondersteunend aan het langer zelfstandig wonen, denk aan de inzet van zorgtechnologie waardoor inwoners en zorgverleners informatie kunnen delen en onderling contact kunnen hebben.

[7] Het aantal ouderen in de zwaarste zorgcategorieën neemt naar verwachting met 200 ouderen toe: van 270 in 2013 tot 470 in 2030.

4.5.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van deze ambitie zijn met name de volgende partijen aan zet:

Zorgorganisaties en zorgkantoor
Primair ligt de verantwoordelijkheid van het organiseren van het intramuraal wonen bij de zorgorganisaties en het zorgkantoor. Ook ligt hier het initiatief voor de inzet van zorg op afstand ten behoeve van het langer zelfstandig wonen van verschillende doelgroepen.

Woningcorporatie
We vinden het belangrijk dat SallandWonen in haar woningportefeuille streeft naar 30% nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen. Dit is mogelijk door het realiseren van nultredenwoningen via nieuwbouw en het aanpassen van eengezinswoningen op het langer zelfstandig wonen. Ook het ‘opplussen’ van bestaande woningcomplexen die geschikt zijn voor verzorgd wonen en gelegen zijn in de directe nabijheid van zorgcentra/voorzieningen, is hiervan onderdeel. Dit leggen we vast in de prestatieafspraken. Onderdeel zijn afspraken over de beschikbaarheid en locatie van (geclusterde) betaalbare huurwoningen voor de uitstroom van personen vanuit zorginstellingen naar zelfstandig wonen met begeleiding.

Gemeente
De afgelopen jaren zijn er veel woningen in combinatie met zorg gerealiseerd, denk bijvoorbeeld aan de complexen Schuilenburg of Kop van Salland. We monitoren de ontwikkeling van de match tussen vraag en aanbod naar verzorgd wonen op basis van de behoefte in onze gemeente en bepalen zo nodig welke acties wenselijk zijn. We willen initiatieven voor (kleinschalige) zorg faciliteren en partijen waar mogelijk verbinden. Ook gaan we zo nodig na welke kansen zich voordoen voor verzorgd wonen in het woningbouwprogramma en bij het herbestemmen van leegkomend vastgoed.

5. Goed wonen voor elke portemonnee: beschikbaarheid en betaalbaarheid

5.1 Waar staan we voor?

We willen zorgen voor voldoende beschikbare betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen in alle kernen van onze gemeente. Naast de primaire doelgroep van beleid (inkomen < € 35.739,-) hebben wij ook bijzondere aandacht voor het voldoende beschikbaar hebben van betaalbare woningen voor starters[8] en (eenpersoons)huishoudens met een laag middeninkomen. De (lage) middeninkomens zijn de huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- - circa € 43.000,-. Deze groep kan in de toekomst een moeilijke positie op de woningmarkt krijgen. Op basis van de toewijzingsregels komen zij slechts beperkt in aanmerking voor de sociale huursector, voor het overige is men aangewezen op de particuliere huur en de koop. De particuliere huursector is in Raalte echter weinig aanwezig, terwijl het verkrijgen van een hypotheek ook niet vanzelfsprekend is. Ook de groeiende groep vergunninghouders zorgt voor extra vraag op de huurwoningmarkt. Voor deze groep willen we passende huisvesting realiseren en tegelijk extra druk op de sociale huurwoningmarkt zo veel mogelijk beperken.

Naast de beschikbaarheid van woningen is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk aandachtspunt. Uiteraard zijn woonlasten slechts één van de factoren waardoor mogelijk betaalbaarheidsproblemen ontstaan, maar maakt dit wel een groot deel uit van het huishoudboekje.

5.2 Beschikbaarheid

5.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Tijdens de gesprekken in de kernen is veelvuldig aangegeven dat het van belang is dat de starters huisvesting in de kernen van de gemeente kunnen vinden. Bijzondere aandacht hiervoor is nodig in de kleine kernen. We vinden het voor de leefbaarheid van de kernen van groot belang dat er voldoende huurwoningen én goedkopere koopwoningen beschikbaar zijn die aansluiten op de woningvraag van starters. Dit betekent echter niet dat er een hele forse nieuwbouwopgave in de koopsector ligt voor starters. Door een passend nieuwbouwaanbod van verschillende woningsegmenten zullen andere huishoudens eerder verhuizen naar een nieuwe woning. Via deze doorstroming komen zodoende woningen aan de onderkant van de markt vrij voor starters.

Koopsector
Het aandeel goedkope koopwoningen in de huidige nieuwbouwprogrammering is over de gehele gemeente bezien grotendeels afdoende (zie hoofdstuk 6). Wanneer er woningen worden toegevoegd in het goedkope segment, dan gaat het om een ander type woning dan in het verleden vaak het geval was.

[8] We verstaan hier ook de “doorstarter” onder: bijvoorbeeld mensen die na een scheiding opnieuw de woningmarkt betreden.

Het bouwen van meer van hetzelfde (grote eengezinswoningen) sluit niet aan de op veranderende vraag naar kleinere eenheden. Per kern leveren we in de komende jaren maatwerk en gaan we na of toevoeging in dit segment nog nodig is. Dit kan betekenen dat aanpassing van de huidige woningbouwprogrammering wenselijk is (zie hoofdstuk 6).

Huursector
Ook in de huursector gaat het vooral om de kwalitatieve transformatie van de huidige sociale huurwoningvoorraad als gevolg van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens. Zo is er bijvoorbeeld meer behoefte aan kleinere en nultredenhuurwoningen en minder aan de nu overwegend aanwezige grote eengezinshuurwoningen. Daarnaast is op basis van de vraag naar sociale huurwoningen een gelijkblijvende omvang van de sociale huurwoningvoorraad (3.659 woningen) de komende jaren gewenst. Als gevolg van de opgeleverde nieuwbouw van de afgelopen twee jaar is het aantal actief woningzoekenden in de huursector afgenomen. Dit is een positief teken voor de druk op de huurmarkt. Aan de andere kant zijn ook de ontwikkeling van het aandeel scheefwoners in een sociale huurwoning en het de stijging van het aantal vergunninghouders de komende jaren sterk bepalend voor de vraag naar sociale huurwoningen. Dit laat ook zien dat een jaarlijkse goede monitoring van de ontwikkeling van de vraag naar sociale huur van groot belang is.

Een belangrijk uitgangspunt voor de monitoring is gelijkblijvende slaagkansen van de verschillende doelgroepen in de komende jaren (indicatoren: ontwikkeling aantal actief woningzoekenden, zoektijden, aantal geslaagde woningzoekenden). Vanuit het oogpunt van passend toewijzen is het van belang dat er voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar zijn voor de doelgroep. Ook vinden we een evenwichtige mix van doelgroepen in wijken en kernen van belang. Dit betekent ook een spreiding van huisvesting voor vergunninghouders in de gemeente.

Realiseren (tijdelijke) huisvestingsoplossingen in de huursector
Naar verwachting neemt de vraag naar huurwoningen in de periode 2020-2025 af als gevolg van het overlijden van oudere huurders en minder aanwas van gezinnen. In de periode tot 2020 hebben we echter nog te maken met een blijvende vraag naar sociale huurwoningen. Het aantal vergunninghouders neemt bovendien naar verwachting toe. Voor de periode tot 2020 gaan we daarom op zoek naar alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (en dus geen complexen voor alleen vergunninghouders) om te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Dit kan door nieuwbouw van huurwoningen, maar ook door het realiseren van tijdelijke en semi-permanente huisvesting.

5.2.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van deze ambities zijn met name de volgende partijen aan zet:

Prestatieafspraken gemeente met woningcorporatie
We maken in 2016 nieuwe prestatieafspraken met SallandWonen en de huurdersbelangenorganisaties voor de periode 2017 tot en met 2020. Jaarlijks monitoren en evalueren we deze afspraken. Onderdeel

zijn afspraken over beschikbaarheid en bereikbaarheid van de corporatievoorraad in combinatie met monitoring, deze onderwerpen hebben voor ons de hoogste prioriteit. Onze inzet is (mede op basis van de input vanuit de kernen en de gevoerde gesprekken met Plaatselijke Belangen) hierbij:

- Minimaal behoud huidige sociale huurwoningvoorraad
  Wij vinden het van belang dat -op basis van de verwachte vraagontwikkeling tot en met 2020- de corporatie minimaal zorgt voor een gelijkblijvende sociale huurwoningvoorraad in combinatie met de aanwezigheid in de kernen waar zij nu bezit heeft. Uiteraard is een goede monitoring van de feitelijke ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen noodzakelijk. Immers de huursector is aan vele ontwikkelingen, marktomstandigheden en veranderende wetgeving onderhevig waarop ingespeeld moet kunnen worden.
- Voldoende beschikbaarheid/betaalbaarheid van huurwoningen inclusief passende huisvesting voor vergunninghouders, starters en lage middeninkomens.
  Hierbij geldt het uitgangspunt van het passend toewijzen (95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen toegewezen) in combinatie met gelijkblijvende slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Zie hieronder voor de specifieke inzet ten aanzien van vergunninghouders, starters en lage middeninkomens.
- Verkoopbeleid kleine kernen
  Als gevolg van de kwaliteitsopgave verkoopt SallandWonen huurwoningen. Zo worden er bijvoorbeeld eengezinswoningen verkocht en seniorenwoningen op inbreidingslocaties teruggebouwd. Hiermee wordt de vastgoedportefeuille toekomstbestendiger en wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar huurwoningen. Daarnaast gaat het Rijk ervan uit dat de corporatie investeringsruimte creëert door de verkoop van woningen. Op zich een goede zaak zolang per saldo de sociale voorraad niet afneemt. Met name in de kleine kernen ervaren inwoners de verkoop van huurwoningen als niet passend. Bij een lage mutatiegraad in combinatie met vraag naar huurwoningen zien zij het verkoopbeleid in kleine kernen als druk verhogend. Omdat veel nieuwbouw van huurwoningen in de kleine kernen (gezien de afnemende vraag na 2020) minder vanzelfsprekend is, maken wij specifieke afspraken over het verkoopbeleid in de kleine kernen. De inzet is het heroverwegen van het verkoopbeleid in de kleine kernen door maatwerk per kern (afstemming verkoopbeleid op de situatie van een bepaalde kern, eventueel geplande nieuwbouw en wat nodig is).
- Nagaan alternatieve verhuurmogelijkheden eengezinswoningen
  SallandWonen vragen we om te onderzoeken of het mogelijk is om bepaalde eengezinswoningen te splitsen om zo te zorgen voor alternatieve verhuurmogelijkheden.
- Heroverwegen van toewijzingslabels
  Uit de gesprekken in de kernen is gebleken dat het labelen van woningen veelal als belemmerend wordt gezien. Een kleine seniorenwoning kan ook geschikt zijn voor een starter.
- Inzetten vrije ruimte DAEB/sociale huurwoningvoorraad voor (lage) middeninkomens
  Corporaties mogen 20% van het sociale bezit toewijzen aan huishoudens boven € 35.739,-, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,- en 10% naar hogere inkomens. Met SallandWonen willen we afspreken dat deze laatste 10% zo veel mogelijk wordt ingezet voor middeninkomens tot € 43.000,-.
- Bij juridische splitsing of administratieve scheiding van niet-DAEB-activiteiten
  Wij vragen de corporatie om huurwoningbezit in het niet-DAEB-deel in de komende jaren onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) te houden, gezien de behoefte aan sociale huurwoningen. Na

2020 zien we ruimte voor het flexibel inzetten van een deel van de huurwoningen in een hoger huursegment al naar gelang de ontwikkeling van de lokale behoefte.

- Borgen slaagkansen van jongeren en spoedzoekers
  In het woningtoewijzingssysteem (onder andere op basis van inschrijfduur) van SallandWonen bleken jongeren en spoedzoekers minder slaagkansen te hebben dan doorstromers. Bij de toewijzing van een deel van de huurwoningvoorraad vindt daarom loting plaats, waardoor de slaagkansen voor deze groepen worden vergroot.
- Uitwerken (tijdelijke) huisvestingsoplossingen inclusief huisvesting vergunninghouders
  De corporatie vragen we om een hoge inspanning te leveren om de taakstelling voor vergunninghouders te realiseren in combinatie met gelijkblijvende slaagkansen voor reguliere woningzoekenden. We gaan in samenwerking met SallandWonen na op welke manier vergunninghouders in combinatie met andere doelgroepen semipermanent en permanent te huisvesten zijn in de reguliere woningvoorraad. Uitgangspunt is spreiding over de gemeente.
- Goede jaarlijkse monitoring van de ontwikkeling van de beschikbaarheid en bereikbaarheid en van sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen.

Gemeente

- Voldoende en passende huurwoningen heeft prioriteit
  Zoals gezegd hebben we tot 2020 naar verwachting te maken met een blijvende vraag naar sociale huurwoningen. Na 2020 neemt dit waarschijnlijk af. Het ligt daarom niet voor de hand om (naast de bestaande plannen) grote nieuwbouwprojecten in de sociale huursector te realiseren. Dit betekent dat we kijken naar creatieve, onconventionele en “out of the box”-oplossingen. Dit doen we met SallandWonen, maar ook met andere marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars, vastgoedeigenaren). Te denken valt aan het inzetten van een zogeheten flexibele schil, bijvoorbeeld de tijdelijke inzet van leegstaand vastgoed voor wonen, het splitsen van woningen of woningen voor een aantal jaren verhuren en daarna verkopen.
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap voor starters en doorstromers
  In de gemeente Raalte is het realiseren van particulier opdrachtgeverschap al lange tijd goed gebruik. Door middel van particulier opdrachtgeverschap heeft de toekomstige bewoner optimaal invloed, niet alleen op de verschijningsvorm en indeling van de woning, maar ook op de kosten. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is dan ook een middel om een betere betaalbaarheid te realiseren. Dit is het bijzonder aantrekkelijk voor starters. Men kan bouwen naar de eigen portemonnee, maar ook door zelfwerkzaamheid kunnen kosten worden bespaard. Daar waar we als gemeente gronden uitgeven, doen we dat zo veel mogelijk in particulier opdrachtgeverschap. Ook bij gronden van ontwikkelaars spreken we dit waar mogelijk af middels een anterieure overeenkomst.
- Particuliere verhuur
  Wij gaan in overleg met marktpartijen hoe we de kansen voor de middeninkomens kunnen vergroten door aanbod te creëren in de “vrije” huursector. We onderzoeken of we dit in regionaal verband (dus met meerdere gemeenten) kunnen oppakken zodat er voldoende omvang ontstaat om interessant te zijn voor beleggers. De gemeente ziet, op het moment dat particulieren niet in deze markt stappen, een rol voor de corporatie weggelegd en voert hierover zo nodig het gesprek met de corporatie.

5.3 Betaalbaarheid

5.3.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema. Naar verwachting neemt het aandeel huurders met potentiële betaalbaarheidsproblemen verder toe. Ook stijgt de doelgroep met een laag inkomen in de komende jaren. We willen ons daarom -binnen onze mogelijkheden- en samen met anderen inzetten voor het verminderen van de woonlasten van huishoudens in de koop- en huursector. Onderdeel is het besparen van energielasten.

5.3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het realiseren van deze ambitie zijn met name de volgende partijen aan zet:

Inwoners
Duurzaamheidsmaatregelen dragen bij aan betaalbaarheid van de woning. Niet alleen door energiebesparende maatregelen aan de woning, maar ook het gedrag van inwoners is bepalend voor het besparen van energielasten. Dit is primair een verantwoordelijkheid van de bewoner zelf. De gemeente kan hier slechts in voorlichtende sfeer wat in betekenen.

Woningcorporatie

- Verbeteren betaalbaarheid huurwoningen
  SallandWonen vragen we om zich in te zetten voor de betaalbaarheid van de huurwoningen. De jaarlijkse huurverhoging wordt met de huursombenadering sterker gekoppeld aan de kwaliteit van de woning. Van belang vinden wij dat SallandWonen gematigd omgaat met de jaarlijkse huurverhoging. Om passend toe te wijzen is het belangrijk dat de corporatie de huren van bepaalde woningen aftopt. Op deze manier kan de corporatie zorgen voor een evenwichtige spreiding van betaalbare woningen over de kernen, zodat deze toegankelijk blijven voor verschillende inkomensgroepen. Bij huren boven de aftoppingsgrenzen zijn extra duurzaamheidsmaatregelen een aandachtspunt. Op deze manier kan SallandWonen ook huurders zonder recht op huurtoeslag, maar met een inkomen tot € 35.739,-, voorzien van betaalbare huisvesting.
- Investeren in energetische maatregelen
  De duurzaamheidsdoelstellingen van SallandWonen (zie hoofdstuk 2) maken besparing op de energierekening voor huurders mogelijk.
- Informatie over woonlasten
  SallandWonen informeert bij toewijzing van woningen huurders over de totale woonlasten van een woning.

Gemeente

- We maken prestatieafspraken met SallandWonen over de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad. Hoewel huurprijzenbeleid strikt genomen de verantwoordelijkheid is

van de corporatie, is onze inzet af te spreken dat de corporatie in de toekomst uitgaat van een woonlastenbenadering binnen de mogelijkheden die wet- en regelgeving bieden. Hierdoor worden naast de huur ook energielasten meegewogen.

- We informeren particulieren over de mogelijkheden van energie besparing en het duurzaam opwekken van energie, zie paragraaf 3.2.

6. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw

6.1 Waar staan we voor?

We willen uitermate zorgvuldig en passend omgaan met de mogelijkheden die er zijn voor nieuwe woningen. Juist omdat in de toekomst de huishoudensgroei stagneert en er nú nog ruimte is om woningen toe te voegen. Dit willen we zo goed mogelijk benutten. De mogelijkheden voor woningbouw benutten we voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit van de kernen in onze gemeente.

6.2 Passende woningbouw

6.2.1 Ambities en keuzes: waar gaan we voor?

Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam.

Woningbouwprogramma: aantallen en herprogrammeren
In de periode 2016 tot 2026 voegen we 880 woningen toe conform de regionale woonafspraken (circa 540 woningen 2016 tot en met 2020). Het huidige programma is momenteel 99% van dit aantal. We willen echter nog wel ruimte bieden voor nieuwe, kansrijke en kwalitatief goede initiatieven in de komende jaren inclusief de transformatie van leegstaand vastgoed. Herprogrammeren door het verminderen van het aantal woningen in bestaande bestemmingplannen zal daarom noodzakelijk zijn.
Zoekopties voor schrappen van woningen worden in eerste instantie gezocht in de kernen met (kwantitatieve) overcapaciteit. In bijlage 3 zijn een aantal herprogrammeringsscenario's uitgewerkt.
Voor het schrappen van woningen wordt een geleidelijke aanpak gekozen. Waarbij er in eerste instantie wordt gekozen voor een scenario waarbij 52 woningen worden geschrapt en afhankelijk van de toekomstige prognoses (voor eind 2016 worden er nieuwe primosprognoses verwacht), economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt verdergaande stappen mogelijk zijn. Een mogelijke

tweede stap voor herprogrammeren is het in de bijlage verwoordde tussenscenario van een kleine 100 woningen.
Overigens zal er in de kernen met ondercapaciteit nog wel kritisch worden gekeken naar de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod, zijn de juiste woningen geprogrammeerd. Hier zal het echter niet gaan om het schrappen van (aantallen) woningen.

Uitgangspunten voor nieuwe woningbouwinitiatieven
Door herprogrammeren zal enige ruimte ontstaan voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Voor het invullen van deze ruimte zijn onderstaande uitgangspunten voor ons leidend:

- Aansluiten bij de vraag: primair bepalend is de match tussen vraag aan aanbod in prijs, type en eigendomsvorm. Dit is ook van belang om te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Initiatieven kunnen alleen doorgang vinden als:
    - Het plan bijdraagt aan het oplossen van kwalitatieve frictie tussen vraag en aanbod op middellange termijn. Dus niet alleen voldoet aan de vraag van nu maar ook aan de vraag van de toekomst.
    - De kwalitatieve invulling (prijs, type, eigendom) past bij de behoefte op de betreffende locatie (juiste woningen op de juiste plek).
    - Het plan aanvullend is ten aanzien van de programmering van bestaande (harde) woningbouwplannen. Het plan voegt woningen toe welke nog niet (of onvoldoende) in het huidige woningbouwprogramma zijn opgenomen.
- Maatwerk per kern: aansluiten bij de lokale behoefte in de kernen. Dit houdt in dat er in elke kern ruimte is om te bouwen voor de eigen vraag. Dit vraagt maatwerk en indien nodig aanpassing van het huidige programma in de kernen. We kijken hierbij ook naar de woningen die er al staan. We willen niet meer van hetzelfde toevoegen, maar de groei die er nog is benutten om gericht toe te voegen wat nu nog mist en de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten. Ook het effect van nieuwbouw op de bestaande woningen in een kern wegen we mee.
- Nieuwbouw dient een bijdrage te leveren aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen. In de Structuurvisie is het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding vastgesteld conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreiding op centrale locaties in een kern ter vervanging/transformatie van leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld winkels, kantoren of scholen) komt de kwaliteit van de totale leefomgeving in de kern ten goede en geven we de hoogste prioriteit om verpaupering te voorkomen. Denk aan de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis Heino en de locatie Hutten in Nieuw Heeten. Dit zijn voorbeelden van herontwikkelingen waarbij de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de kwaliteit van het gehele gebied een boost krijgt. In de kernen wegen we concrete inbreidingsplannen of initiatieven af. Aan herontwikkeling zijn randvoorwaarden verbonden om de identiteit en bestaande kwaliteiten van een kern te behouden (zie Structuurvisie).
- Gefaseerde woningbouw zodat er ruimte is om in te spelen op de (veranderende) vraag en nieuwe ontwikkelingen.
- Toekomstbestendig bouwen: dat wil zeggen bouwen voor de behoefte van nu waardoor we inwoners behouden, maar voorkomen dat we bouwen voor leegstand in de toekomst. Dit betekent flexibiliteit van nieuwe woningen (indeling en/of uitbreidingsmogelijkheden) zodat deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen in verschillende levensfasen. Ook tijdelijke woningbouw is een mogelijkheid.

- We faciliteren waar mogelijk het realiseren van energieneutrale of energieopwekkende woningen en het gebruik van duurzame materialen bij woningbouw.
- De regionale woonafspraken vormen een kader voor de lokale woningbouwprogrammering. Zo nodig stemmen we af over de woningbouwprogrammering met de andere gemeenten in de subregio Salland (Olst-Wijhe en Deventer).
- Ter bevordering van de leefbaarheid in het buitengebied/om initiatieven in het buitengebied te kunnen faciliteren zetten we de instrumenten Rood voor Rood en splitsing karakteristieke boerderijen in. In de woningbouwprogramma wordt hier (in aantallen) rekening mee gehouden.

Vertaling in kwalitatief woningbouwprogramma
In onderstaand schema is de ideale programmering weergegeven voor de periode 2016 tot en met 2025[9] op basis van de woningbehoefte. Dit is opgesteld aan de hand van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Ook hebben we rekening gehouden met de woningen die reeds zijn toegevoegd in de periode 2013 tot en met 2015. Op basis van de doorgerekende economische scenario's in het woningmarktonderzoek en de feitelijke economische ontwikkelingen van 2015 en 2016 hebben we een bandbreedte geformuleerd waarbinnen het woningbouwprogramma zich kan bewegen.

Indicatie woningbouwprogramma 2016-2025	Bandbreedte	
	Basis economisch scenario	Positief economisch scenario
Koop		
goedkoop grondgebonden (< € 188.000)	**17%**	**18%**
goedkoop appartementen (< € 188.000)	**0%**	**0%**
betaalbaar grondgebonden (€ 188.000 - € 262.500)	**0%**	**0%**
betaalbaar appartementen (€ 188.000 - € 262.500)	**11%**	**8%**
middelduur grondgebonden (€ 262.500 - € 407.000)	**34%**	**43%**
middelduur appartementen (€ 262.500 - € 407.000)	**5%**	**5%**
duur grondgebonden (> € 407.000)	**0%**	**6%**
duur appartementen (> € 407.000)	**0%**	**1%**
Huur		
huur grondgebonden tot liberalisatiegrens	**11%**	**5%**
huur appartementen tot liberalisatiegrens	**21%**	**13%**
particuliere huur grondgebonden vanaf liberalisatiegrens	**0%**	**0%**
particuliere huur appartementen vanaf liberalisatiegrens	**1%**	**1%**
Totaal	**100%**	**100%**

Tabel: Gewenste kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma 2016-2025.
Betreft gewenst/optimale verdeling nieuwbouwproductie over de diverse woningtypen. Voor de bandbreedte is uitgegaan van het economische basisscenario (links) en het economisch positieve scenario (rechts).
Bron: Woningmarktonderzoek, 2014 en gemeente Raalte, 2015

[9] Aansluitend bij de regionale woonafspraken.

Belangrijke opmerkingen bij de tabel:

- De recente economische ontwikkeling in 2015 en 2016 ligt het dichtstbij het economisch positieve scenario (rechterkant bandbreedte in tabel). Uiteraard is de toekomstige ontwikkeling onzeker. Monitoren is daarom van groot belang. De economische ontwikkeling heeft onder meer effect op de vraag naar huurwoningen. Gezien de huidige economische ontwikkelingen ligt de vraag naar huurwoningen aan de *onderkant* van de bandbreedte voor deze segmenten (percentages aan de rechterkant). Dit geldt nog sterker voor de vraag in de praktijk naar huurappartementen. Er is de afgelopen jaren veel in dit segment toegevoegd. De vraag in de komende jaren is waarschijnlijk 13% of lager. Bij het toevoegen van huurappartementen, met name voor de doelgroep senioren, weegt de combinatie van prijs-kwaliteit-locatie zeer nauw. Het is daarom extra belangrijk om voor dit type woningen op locatieniveau na te gaan wat de werkelijke marktvraag is.
- Er is in de praktijk sprake van enige substitutie tussen de segmenten ‘goedkoop grondgebonden’, ‘betaalbaar grondgebonden’ en ‘middelduur grondgebonden’ in de koopsector. De grens hiertussen is in de praktijk niet hard, zo bleek uit de gesprekken met marktpartijen. Dit zorgt voor meer ruimte in het segment ‘betaalbaar grondgebonden’ dan aangegeven is in het schema.

Wanneer we de gewenste kwalitatieve invulling (zie tabel) vergelijken met het huidige woningbouwprogramma (zie bijlage 4), dan valt het volgende op:

Conclusie koopwoningen grondgebonden

- Het totale aandeel van goedkope grondgebonden woningen in het woningbouwprogramma is in percentages iets lager (circa 5%) dan de behoefte in de periode 2016 tot en met 2025. Uit de woningmarktanalyse en de gesprekken in de kernen blijkt dat momenteel de druk op dit segment groot is.
- Er is een overschot in het huidige programma in het betaalbare segment. Echter, dit kan voor een deel worden opgevangen door een verschuiving in de prijsklasse naar het onder- en bovengelegen segment.
- Het dure grondgebonden segment blijft een kwetsbaar segment in de huidige programmering: het huidige aandeel ligt een stuk hoger dan het gewenste aandeel.

Conclusie koopwoningen appartementen

In de programmering lijkt nog enige ruimte te zijn voor het toevoegen van koopappartementen. Het gaat hierbij om kleine aantallen. Het is daarom van groot belang om dit zorgvuldig te doen.

Conclusie huurwoningen

Geconcludeerd kan worden dat de geplande nieuwbouwtoevoeging van huurwoningen iets lager ligt dan de verwachte behoefte tot en met 2025. In de sociale huursector gaat het echter vooral om een kwalitatieve vraag vanwege de groei van kleine en oudere huishoudens. De ontwikkeling van de economie is van invloed op de werkelijke behoefte. De daadwerkelijke vraag in de komende jaren is bovendien afhankelijk van de mate waarin het zogeheten scheefwonen afneemt waardoor er meer huurwoningen vrijkomen in combinatie met de ontwikkeling van de vraag van vergunninghouders en het verkoopbeleid van de woningcorporatie.

6.2.2 Wat gaan we daarvoor doen?

(Particuliere) initiatiefnemers
De kracht van de kernen bestaat uit (particuliere) initiatieven, hier willen we ruimte voor geven. Uit de gesprekken die we in de kernen gevoerd hebben, blijkt dat er veel ideeën leven bij inwoners over het wonen en hoe de kwaliteit hiervan te versterken. Men weet wat er leeft en waar behoefte aan is. Hierdoor ontstaan initiatieven die kern-specifiek zijn en voldoen aan de vraag. Denk aan collectief particulier opdrachtgeverschap, het herontwikkelen van een leegstaand verzorgingshuis door een lokale stichting, maar ook het transformeren van een gemeenschapsruimte naar jongerenwoningen zijn goede voorbeelden.

Marktpartijen en woningcorporatie
Marktpartijen en woningcorporatie leveren een bijdrage aan het realiseren van nieuwe woningen in onze gemeente. Gemeente en woningcorporatie leggen dit vast in prestatieafspraken. Ook met marktpartijen maakt de gemeente waar nodig afspraken. Er is regelmatig overleg tussen marktpartijen en gemeente over de uitvoering van het woningbouwprogramma en de ontwikkelingen op de woningmarkt.
We vinden het van belang dat de woningcorporatie bij nieuwbouw het uitgangspunt hanteert dat 80% een nultredenwoning is.

Gemeente
We coördineren als gemeente het woningbouwprogramma en hanteren hierbij de uitgangspunten voor nieuwbouw. Zo mogelijk verbinden we kansrijke initiatieven en partijen met elkaar. We gaan na welke mogelijkheden er zijn voor het herijken van de huidige woningbouwprogrammering. We werken de programmering concreet uit per kern, gezien de verschillen in de vraag en het aanbod per kern, Op kernniveau leveren we op deze manier het noodzakelijke maatwerk in samenwerking met relevante partijen waarbij de match tussen vraag en aanbod leidend is. De feitelijke bijstelling op planniveau in de kernen doen we aan de hand van het uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma stellen we tweejaarlijks opnieuw vast, zodat we kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitvoering van het woningbouwprogramma monitoren we jaarlijks in overleg met onder andere marktpartijen, verenigingen van Plaatselijk Belang en de woningcorporatie. Dit kan leiden tot tussentijdse bijstelling van het uitvoeringsprogramma. We kijken per kern, per uitgifte en per initiatief naar de marktvraag om te bezien wat nodig is. Bij nieuwe bestemmingsplannen zorgen we voor dat deze aansluiten bij onze uitgangspunten voor nieuwbouw en voldoende flexibiliteit (in typologie en kavelgrootte) bieden.

We zijn een centraal aanspreekpunt voor partijen die actief zijn op het gebied van woningbouw in onze gemeente. We zijn faciliterend in onze werkwijze (snelheid procedures) richting woningbouwpartijen en gaan na of dit verbeterd kan worden. Zo willen we een bijdrage leveren aan de benodigde snelheid van woningbouw om in te spelen op de marktvraag.

We ondersteunen mogelijkheden voor energieneutrale of energieopwekkende woningen, het gebruik van duurzame materialen bij woningbouw en andere maatregelen die een woning en de directe woonomgeving duurzaam maken (denk aan indeling woning en ruimte/groen tussen woningen). Dit doen

we door het informeren van partijen over de mogelijkheden bij nieuwbouw bij vergunningverlening. Ook is dit onderwerp van gesprek met marktpartijen in het kader van de woningbouwprogrammering.

Ook voeren we regelmatig overleg over de woningbouwprogrammering met de andere gemeenten in de subregio Salland.

Tot slot willen we de aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente Raalte goed op de kaart zetten. Op projectniveau vindt bij woningbouw reeds marketing plaats. Daarnaast willen we het wonen in de gemeente in brede zin onder de aandacht brengen in combinatie met werken en recreatie. Hierin trekken we samen op met relevante beleidsdomeinen binnen de gemeente. We werken hiertoe concrete acties uit voor de komende jaren.

Waar mogelijk en nodig: (kwalitatief) herijken woningbouwprogramma
We passen het huidige woningbouwprogramma waar nodig de komende jaren aan. Dit betekent: waar mogelijk het herprogrammeren van plannen en indien noodzakelijk het schrappen van plancapaciteit. Concreet betekent dit het volgende:

- Behoefte goedkope grondgebonden koopwoningen: we gaan na welke mogelijkheden er zijn voor het naar voren halen van reeds geplande woningbouwplannen in het goedkope koopsegment. Dit betekent dat we waar mogelijk plannen in dit segment versnellen.
- Huidig aandeel betaalbare grondgebonden koopwoningen: we gaan na welke flexibiliteit de huidige bouwplannen in de uitvoeringspraktijk hebben. Denk aan een verschuiving van de huidige prijsklasse naar het onder- en bovengelegen segment. Daar waar zich herprogrammeringsmogelijkheden voordoen, gaan we na wat wenselijk is en maken we hierover afspraken.
- Huidig aandeel dure grondgebonden koopwoningen: we gaan actief na welke mogelijkheden er zijn voor herprogrammering (verminderen) van dit type plannen.
- We gaan zorgvuldig om met het toevoegen van koopappartementen, namelijk in kleine aantallen. Bij toevoeging van woningen in dit segment is de uitvoering en locatie allesbepalend voor of de appartementen daadwerkelijk afgezet gaan worden.
- Huurwoningen: we monitoren de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen en maken afspraken met de woningcorporatie over hun aandeel in het toevoegen van huurwoningen. Eventuele toevoeging van huurappartementen dient bij voorkeur op centrumlocaties te gebeuren, dichtbij voorzieningen, en geschikt te zijn voor meerdere doelgroepen (zoals ouderen en starters). Met name voor de doelgroep ouderen geldt dat prijs, kwaliteit en locatie van groot belang zijn om daadwerkelijk de stap van verhuizen te maken. Voor het toevoegen van sociale huurwoningen is het daarom van belang dat het woningbouwprogramma voldoende ruimte hiervoor biedt op inbreidingslocaties.

Begrippenlijst

Begrippen huursector

Prijsgrenzen peildatum 1-1-2016

Koop	Goedkoop	< € 188.000,-
	Betaalbaar	€ 188.000,- - € 262.500,-
	Middelduur	€ 262.500,- - € 407.000,-
	Duur	> € 407.000,-
Huur	Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92
	Eerste aftoppingsgrens	€ 586,68
	Tweede aftoppingsgrens	€ 628,76
	Huurtoeslaggrens	€ 710,68
	Vrije sector	Vanaf € 710,68

Sociale huurwoningvoorraad: de voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Niet-DAEB: activiteiten die niet behoren tot de Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Woonquote: De verhouding tussen de woonlasten en het inkomen van een huishouden.

Doelgroep van beleid: huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-.

Middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 43.062,-.

Streefhuur: streefhuur is de huurprijs die passend is bij de kwaliteit van de woning. Doorgaans is deze streefhuur lager dan maximaal toegestane huurprijs.

Scheefwonen: de term ‘scheefwonen’ wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

Andere begrippen

(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap: het vergroten van de keuzevrijheid en de invloed van de bewoners op het wonen. Het gaat om huurders en kopers, zowel in de nieuwbouw als bij het aanpassen van de bestaande woningen. Deze brede definitie behelst dus niet alleen het uitgeven van vrije kavels maar ook collectief particulier opdrachtgeverschap, cascowoningen of anderszins meer keuzemogelijkheden voor de consument.

Beschermd Thuis: vanaf 2017 wordt het beschermd wonen getransformeerd naar een beschermd Thuis. Vanaf 2017 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de burgers die op of na 1 januari 2016 voor het eerst een beroep doen op beschermde woonplekken. Hierdoor hebben alle gemeenten de opgave om beschermde woonplekken vorm te geven in het geheel van de lokale maatschappelijke ondersteuning. Vanaf 1 januari 2017 wordt in 15 gelijke stappen ('jaarschijven') een overdracht gerealiseerd van middelen van beschermd wonen van centrumgemeenten naar alle gemeenten.

Doorstromers: personen/huishoudens die een zelfstandige woning hebben en op zoek zijn of gaan naar een andere zelfstandige woning.

Groen energielabels: het energielabel voor woningen geeft met de klassen A tot en met G aan hoe energiezuinig een huis is. Energielabels A tot en met C wordt een groen energielabel genoemd.

Ladder voor duurzame verstedelijking: Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de drie opeenvolgende stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

MFA: een multifunctionele accommodatie (MFA) is een samenwerkingsverband waarbij verschillende maatschappelijke organisaties vanuit een centrale locatie hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden.

Nultredenwoning: woningen waarvan de voordeur zonder trap te bereiken is en binnen de woning de woonkamer, keuken, toilet en douche en ten minste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.

PKVW: Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Primos: prognosemodel over de bevolkingsopbouw en de huishoudensontwikkeling.

Starters: personen/huishoudens die geen zelfstandige woning hebben en op zoek zijn naar zelfstandige huisvesting. Een starter laat geen zelfstandige woonruimte achter voor een ander huishouden.

Toegangsteam: het team toegang richt zich op de uitvoering van de nieuwe Jeugdwet, de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Participatiewet. De consulenten van dit team onderzoeken samen met de hulpvrager welke mogelijkheden deze persoon heeft en op welke gebieden er ondersteuning nodig is.

Vergunninghouders (ook wel statushouders genoemd): asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen ('vergunninghouders'). De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeente.

Bijlage 1. Uitvoeringsprogramma 2016 tot en met 2018

Hieronder geven we het uitvoeringsprogramma voor de komende twee jaar weer. We maken afspraken met andere partijen over hun inzet voor de verschillende onderdelen. We monitoren de uitvoering van dit uitvoeringsprogramma en stellen dit in 2018 bij voor de periode 2018 tot en met 2020. Het programma voeren we uit met de inzet van bestaande financiële middelen, namelijk:

- Gemeentelijke formatie
- Budget energieloket
- Budget diensten, wonen en zorg
- Reserve stedelijke vernieuwing
  Om de doelstellingen uit de woonvisie waar te kunnen maken is bij de nota reserves en voorzieningen de doelstelling van deze reserve in overeenstemming gebracht met deze woonvisie. Zo kunnen de nodige uitvoeringsmaatregelen op het gebied van levensloopbestendigheid van de woning en de openbare ruimte worden gefinancierd.
- Revolverende middelen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  De in het verleden verstrekte startersleningen worden jaarlijks afgelost. Bij het onderzoek naar het invoeren van een mogelijke blijverslening zal bekeken worden of deze middelen hiervoor kunnen worden ingezet. Daarnaast verwachten we de komende maanden ook uitsluitsel te krijgen de provincie of zij bereid zijn cofinanciering in te zetten hiervoor.

Wat	Hoe	Wie	Wanneer	Budget
Kwaliteit bestaande woningen:				
Verbeteren energetische kwaliteit particuliere woningvoorraad incl. informatieverstrekking over asbest	Intensief uitvoeringsplan: marktaanpak met lokale ondernemers, informeren en aanjagen energieverbeteringen	Gemeente, ondernemers, duurzaamheidsgroepen/ Plaatselijke Belangen, inwoners	2016 e.v.	Budget energieloket
Verbeteren energetische kwaliteit huurwoningvoorraad	Onderdeel prestatieafspraken SallandWonen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties	2017-2020	Reguliere formatie Investering SW
Regionale aanpak stedelijke vernieuwing	Aanpak uitwerken in samenwerking met regionale gemeenten	Gemeente en andere gemeenten regio	2016 e.v.	Reguliere formatie
Kwaliteit leefomgeving:				
In stand houden kwaliteit openbare ruimte en hanteren PKVW	Uitwerking is onderdeel van beleid openbare ruimte, waaronder project Meedoen in de openbare ruimte	Inwoners, gemeente, Plaatselijke Belangen en andere relevante partijen	2016 e.v.	Reguliere formatie Budget diensten wonen en zorg

Wat	Hoe	Wie	Wanneer	Budget
Investering leefbaarheid	Koppeling openbare ruimte en renovatieopgave woningcorporatie (vastleggen in prestatieafspraken)	Gemeente en SallandWonen	2016 e.v.	Reguliere formatie
	Onderdeel prestatieafspraken SallandWonen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties	2017-2020	
Verbinden wonen, welzijn en zorg: Verbeteren geschiktheid particuliere voorraad inclusief onderzoek naar blijverslening	Evaluatie kr8vanraalte en opstellen gericht uitvoeringsplan en uitvoering	Gemeente, lokale ondernemers, (vertegenwoordigers) inwoners	2016 e.v.	Reguliere formatie
Verbeteren geschiktheid huurwoningvoorraad	Onderdeel prestatieafspraken SallandWonen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties	2017-2020	Reguliere formatie
Investeren in levensloopbestendig-heid openbare ruimte	Pilot inventarisatie huidige knelpunten levensloopbestendige openbare ruimte en bepalen acties. Daarnaast: onderdeel van reguliere beheerprogramma's en werkwijze programmatisch werken in de openbare ruimte	Gemeente Inwoners	2017	€ 20.000,- te dekken uit reserve stedelijke vernieuwing
Faciliteren & informatie mantelzorgwoningen	Via kanalen gemeente	Gemeente	2016 e.v.	Reguliere formatie
MFA's en maatschappelijk (zorg)vastgoed	Verbinden, aanjagen en monitoren van clustering van voorzieningen en prestatieafspraken SallandWonen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties	2016 e.v.	Reguliere formatie
Match vraag en aanbod verzorgd wonen	Monitoren ontwikkeling	Gemeente, marktpartijen zorgorganisaties, SallandWonen	2016 e.v.	Reguliere formatie
30% nultreden-woningen in de huursector en beschikbaarheid huurwoningen voor zorgdoelgroepen	Onderdeel prestatieafspraken SallandWonen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties	2017-2020	Reguliere formatie

Beschikbaarheid en betaalbaarheid: Meer tijdelijke/flexibele huurwoningen	Out of the box-oplossingen nagaan en acties bepalen: Onderdeel van prestatieafspraken Betrekken marktpartijen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties, marktpartijen	2017-2020	Reguliere formatie.
(C)PO voor doelgroepen starters en doorstromers	Onderdeel woningbouwprogramma	Gemeente en inwoners	2016 e.v.	Reguliere formatie
Vergroten aanbod particuliere verhuur	Overleg marktpartijen over concrete mogelijkheden	Gemeente, marktpartijen, zo nodig SallandWonen	2016	Reguliere formatie. Indien uitvoerings-budget nodig komt apart voorstel
Beschikbaar en betaalbaarheid/duurzaamheid huurwoningen incl. passende huisvestiging vergunninghouders, starters en lage middeninkomens	Onderdeel van prestatieafspraken	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties	2017-2020	Reguliere formatie
Verbeteren duurzaamheid/betaal-baarheid particuliere woningvoorraad	Zie thema ‘kwaliteit bestaande woningen’			
Passende woningbouw: Realiseren passende woningbouw	Overleg marktpartijen: monitoren voortgang woningbouw en woningmarktontwikkelingen, afspraken uitvoering	Gemeente, marktpartijen, Plaatselijke Belangen	Jaarlijks 2016 e.v.	Reguliere formatie
	Onderdeel van prestatieafspraken incl. monitoren voortgang woningbouw, woningmarktontwikkelingen	Gemeente, SallandWonen, huurdersorganisaties	2017-2020	Reguliere formatie € 15.000,- voor periodiek woningmarkt-onderzoek 2017 te dekken uit reserve stedelijke vernieuwing

	Coördineren woningbouwprogramma, uitwerken concrete acties herijken woningbouwprogramma incl. uitwerken gewenste programmering per kern, nagaan mogelijkheden versnellen procedures, overleg regiogemeenten	Gemeente in samenwerking met marktpartijen, SallandWonen, inwoners en relevante partijen per kern	2016 e.v.	Reguliere formatie
Organiseren marketing/profilering	Concrete acties bepalen in samenhang met beleidsdomeinen economie en recreatie	Gemeente	2016 e.v.	Reguliere formatie