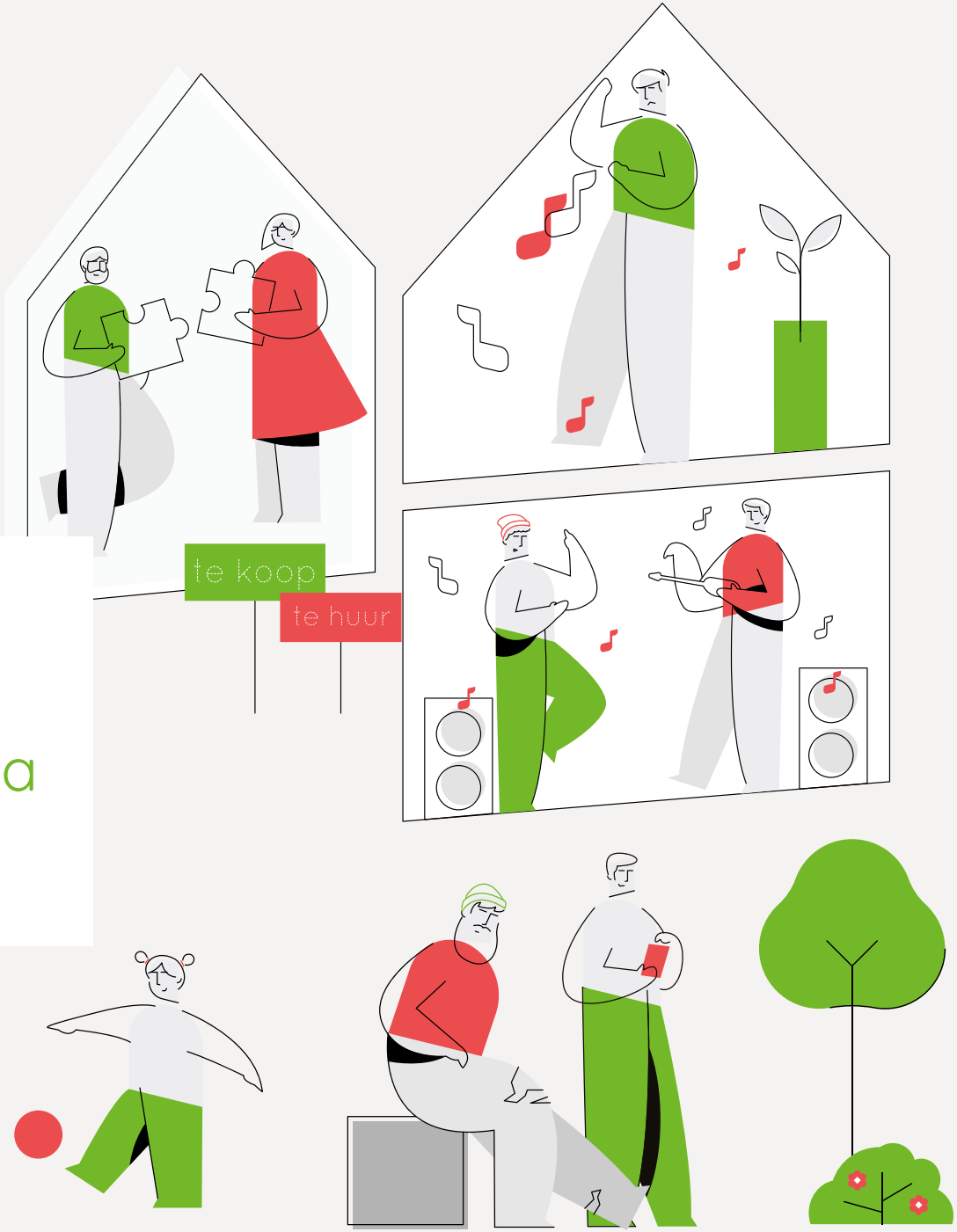
COMPANEN



Discussienotitie

Volkshuisvestingsprogramma Heerde

Naar een volkshuisvestingsprogramma voor Heerde

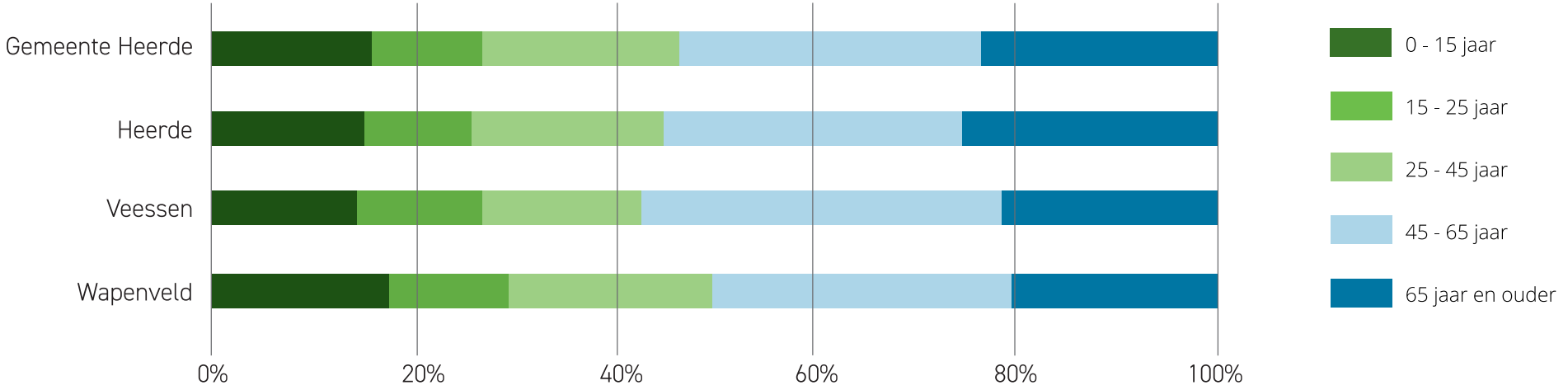
De gemeente Heerde werkt aan haar volkshuisvestingsprogramma. In dit volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeente de richting aan voor de ontwikkeling van het wonen in de kernen van de gemeente Heerde. Daarnaast gaat het volkshuisvestingsprogramma over de samenhang van wonen, met welzijn en zorg. Dit gelet op het langer of weer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.
Het volkshuisvestingsprogramma start niet bij nul. De gemeente rondt momenteel de omgevingsvisie af. Recent tekende de gemeente met minister De Jonge, de provincie en regiogemeenten de woondeal Stedendriehoek. Hierop bouwt Heerde voort.

Gemeente Heerde 'zilveren' koopgemeente

Het sociale fundament in de gemeente is sterk. De gemeente telt een relatief groot aandeel 65plussers (25% van de Heerdese bevolking is ouder dan 65; in de sociale huur ligt dit zelfs rond 45%) en gezinnen met kinderen (circa 37%).

De gemeente Heerde groeit licht. De meeste woningen gaan nog altijd naar inwoners van de gemeente Heerde zelf. Het aantal verhuizingen naar de gemeente Heerde nam de afgelopen jaren toe. Dit zijn per saldo vooral huishoudens vanaf 50 jaar die kiezen voor een ruime woning in een rustige omgeving. Zij komen steeds vaker ook uit de Randstad en vinden een woonmilieu dat in de gemeente Heerde ruimschoots aanwezig is.
In Heerde staan anno 2022, 8.173 woningen. 5.643 van deze woningen zijn koopwoningen, 2.529 zijn huurwoningen waarvan 1.677 woningen (21%) van corporaties zijn. De meeste van deze corporatiewoningen zijn van Triada. Enkele tientallen woningen zijn van Woonzorg Nederland (circa 20) en Habion (circa 50).
De betaalbaarheid en het aanbod van woningen in Heerde staat onder druk. In vrijwel alle segmenten is de vraag groter dan het aanbod. Jonge huishoudens richten zich vooral op de koopsector. Maar de huidige koopprijzen zijn vaak niet te betalen. De druk in het betaalbare deel van de woningmarkt (huur en koop) leidt ook tot verdringing. Vooral de financieel minder draagkrachtige huishoudens, met name starters, ervaren dit tekort.

Inwoners naar leeftijdsklassen per kern 2020 (Companen 2021)



Als je als gemeente geen regie neemt

Doordat het woningaanbod naar samenstelling onvoldoende aansluit op de toekomstige vraag, komt niet elke doelgroep in gelijke mate aan een woning. Wonen in de gemeente Heerde is vooral aantrekkelijk voor financieel draagkrachtige huishoudens die rust en ruimte zoeken. Zonder regie zal het aanbod duurdere koopwoningen verder toenemen, en groeit het aanbod betaalbare huur- en koopwoningen slechts in beperkte mate. Bestaande patronen van verdergaande vergrijzing en instroom van 'empty-nest' huishoudens van elders zetten zich door. Voor jonge gezinnen is er minder plek, waardoor het bestaansrecht van verenigingen en scholen kwetsbaar wordt.
Tot 2030 neemt het aantal 75-plushuishoudens naar verwachting toe met circa 500 huishoudens. Een groot deel van hen woont zelfstandig. Zij passen hun woning aan op basis van de levensfase of zoeken naar een levensloopgeschikte woning, liefst nabij winkelvoorzieningen.
In het zorgdomein ligt het accent meer op zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Het aantal mensen met een aandoening groeit door de vergrijzing. Mantelzorg komt onder druk te staan. Personeelskrapte (en financiering) leiden bij zorginstellingen tot meer digitale en concentratie van diensten voor een efficiënte zorgverlening. Mogelijk concentreert het zorgaanbod zich zelfs buiten de gemeente Heerde. Veel ouderen blijven met aandoeningen zelfstandig wonen. Zorgcentra zijn dan op afstand. Zeker in de kleine kernen kampt onplanbare zorg met lange aanrijtijden. Dit leidt tot nog meer druk op de huisartsenzorg in de gemeente Heerde.
Zonder preventie en inzet op een gezonde leefstijl groeit de zorgbehoefte nog eens extra. De zelfstandigheid en zelfredzaamheid nemen dan af.

Sturing: ja of nee?

De woningmarkt is complex. Veel factoren hebben invloed op de woningmarkt. Te denken is aan bouwkosten, rentestand, rijksbeleid, stikstofproblematiek en netcongestie op het elektriciteitsnet. Het past de gemeente bescheidenheid met haar sturingsmogelijkheden. Bovendien is de ervaring ook dat 'te veel' sturing verlammend kan werken. Investeerders haken bijvoorbeeld af, omdat plannen financieel of ruimtelijk niet meer haalbaar zijn. Of de eigen organisatie kan het onvoldoende bemensen. Laat onverlet dat de gemeente verantwoordelijkheid draagt voor volkshuisvestingsbeleid en woonzorgbeleid. In het volkshuisvestingsprogramma is het zoeken naar een bij de gemeente Heerde passende inzet voor volkshuisvesting.

Omgevingsvisie en woondeal

De gemeente neemt regie. Dat geeft zij aan in de ontwerp-omgevingsvisie en bevestigt zij met de ondertekening van de woondeal. Daarmee levert de gemeente ook een bijdrage aan de verstedelijkingsopgave van de regio Zwolle.
In de ontwerp-omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat "Op onze ideale woningmarkt, er voldoende betaalbare woningen zijn voor iedereen" en "Wie wil kan een leven lang prettig in Heerde wonen". De gemeente werkt volgens deze visie aan passende woningen dankzij een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod. In de omgevingsvisie is ook de actieve inzet voor de inrichting van de leefomgeving opgenomen. Deze richtingen zijn leidend voor het volkshuisvestingsprogramma.
In de woondeal heeft de gemeente met het Rijk en de provincie afspraken gemaakt over toevoeging van voldoende (netto 850 tot en met 2030) en betaalbare woningen (minimaal 30% sociale huur en 2/3 deel betaalbaar; sociale huur, middenhuur of koop tot €355.000 prijspeil 2023).

Kaderdocument en uitvoeringsprogramma

Volgens de systematiek van de Omgevingswet is het volkshuisvestingsprogramma de verantwoordelijkheid van het college van B&W. Volkshuisvestingsbeleid raakt nadrukkelijk ook de kaderstellende rol van de gemeenteraad. In de gemeente Heerde werken we daarom een kaderdocument uit dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het kaderdocument bevat de richtingen, keuzes en prioriteiten die de raad het college meegeeft betreffende de volkshuisvesting in Heerde. Het volkshuisvestingsprogramma is de verantwoordelijkheid van het college en betreft een wijk- en kerngerichte uitwerking van het kaderdocument, dat aanzet tot actie. Het programma dient als toetsingskader voor woningbouw en woonzorginitiatieven.

Leeswijzer

Vanuit de analyses en bijeenkomst met stakeholders komt een aantal vraagstukken en oplossingsrichtingen naar voren. Daarbij geldt: niet alles kan tegelijkertijd. We moeten rekening houden met de woningvoorraad en voorzieningen die er voor een groot deel al zijn. Nieuwbouw levert een beperkte bijdrage aan veranderingen in het woningaanbod. Dit betekent wel dat de beperkte sturingsmogelijkheden die de gemeente heeft goed afgewogen moeten worden. Deze dilemma's zijn door het college gewogen. We schetsen in deze notitie de dilemma's met daarbij de richting die het college wil meegeven voor de ontwikkeling van het wonen in Heerde. De overwegingen bij de vermelde keuzemogelijkheden en de input van de stakeholders zijn opgenomen in de bijlage van dit document.

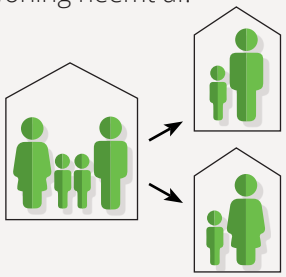
Ontwikkelingen

Kleinschalig Ruimte Groen Rust Landelijk

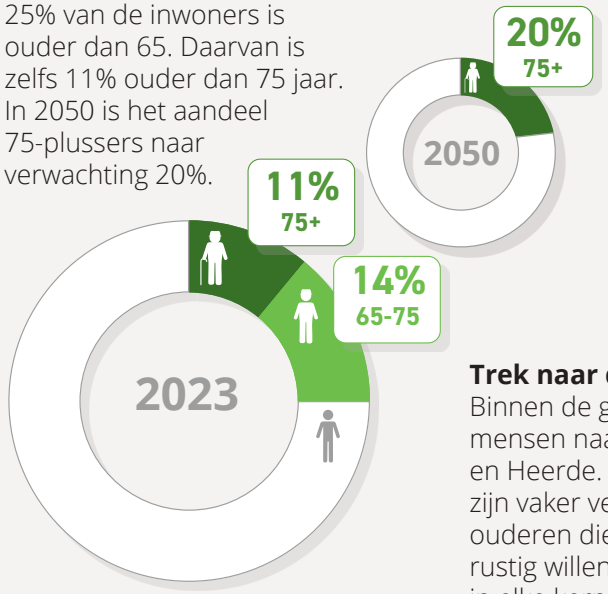
Het aantal jongeren neemt af
Steeds minder jongeren en jonge gezinnen kunnen of willen zich vestigen in Heerde.



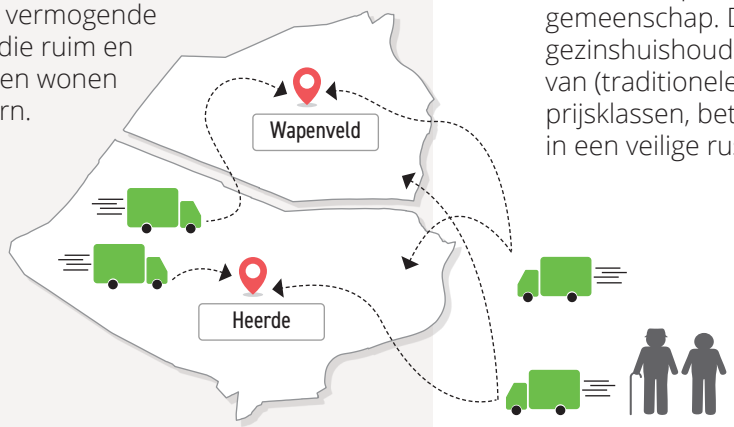
Gezinsverdunning
Het aantal mensen per woning neemt af.



Vergrijzing
25% van de inwoners is ouder dan 65. Daarvan is zelfs 11% ouder dan 75 jaar. In 2050 is het aandeel 75-plussers naar verwachting 20%.



Trek naar de grote kernen
Binnen de gemeente trekken mensen naar de kernen Wapenveld en Heerde. Nieuwkomers van buiten zijn vaker vermogende ouderen die ruim en rustig willen wonen in elke kern.



Meer vraag naar **toegankelijke** en **betaalbare** woningen.



Voor wie willen we in Heerde woningen bouwen?

1 **<u>Vraag:</u> In welke verhouding vindt u dat de inzet verdeeld moet zijn: verdeeld over ouderen (gelijkvloers en toegankelijk), jonge starters (betaalbaar en vaak kleiner) of instroom voor een evenwichtige bevolkingsopbouw (woningen voor jonge gezinnen)? Welke concessies vindt u aanvaardbaar bij uw keuze? Verschilt dit per kern?**

Hieronder zijn enkele mogelijke keuzes benoemd. Het college geeft op basis van deze keuzemogelijkheden haar gewenste ontwikkelrichting. De overwegingen en de input van de stakeholders zijn opgenomen in de bijlage van dit document.

1. De lokale vraag van ouderen is leidend.

Focus op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen, waarbij wordt ingezet op het vrijspelen van eengezinswoningen door doorstroming te bevorderen. Zwaartepunt van de toevoegingen ligt bij inbreidingslocaties nabij winkel-, zorg- en ontmoetingsplekken.

2. De lokale vraag van jonge starters is leidend

Jongeren vinden lastig een plek op de woningmarkt, terwijl zij hier graag willen (blijven) wonen. We willen inzetten op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen in het betaalbare segment (tot €250.000) om meer jongeren aan Heerde te binden en de gemeente te verjongen.

3. Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw is leidend

Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw is leidend. Niet de lokale vraag staat voorop, maar de vraag die bijdraagt aan een vitale evenwichtige gemeenschap. Dat betekent het toevoegen van woningen voor gezinshuishoudens tussen 30 en 50 jaar, ook van buiten Heerde. Door bouw van (traditionele) rijwoningen en tweekappers in de koopsector in diverse prijsklassen, betaalbaar en duur, vinden zij in de gemeente Heerde hun plek in een veilige rustige (kindvriendelijke) omgeving.

Voorstel ontwikkelrichting college

Het college stelt voor in te zetten op het realiseren van woningen die momenteel nog (veelal) ontbreken in Heerde. Dit zijn enerzijds woningen binnen de sociale huur (huur tot aan de liberalisatiesgrens, €808,06) en betaalbare koop (tot €355.000, met een stevig accent tot €250.000). Hierdoor moeten starters en jonge gezinnen uit Heerde kansen krijgen om in de gemeente te blijven wonen. Betaalbare koopwoningen tot € 250.000 kunnen momenteel alleen gerealiseerd worden als concessies worden gedaan in de kwaliteit[1] . Het college is bereid om die concessies te doen om de betaalbaarheid van de woningen te bevorderen en zoekt daarbij ook naar goedkopere bouwmethoden.

Anderzijds zet het college in op een gevarieerd aanbod aan woningen voor ouderen. Hiermee wordt gestimuleerd dat ouderen doorstromen naar levensloopgeschikte woningen. Dit kan in verschillende prijsklassen van sociale huur tot dure koop. Hierdoor ontstaat doorstroming en zijn minder dure Wmo-woningaanpassingen in bestaande woningen nodig. Voor een effectieve doorstroming van ouderen, wil het college voorrang geven aan lokale woningzoekenden.

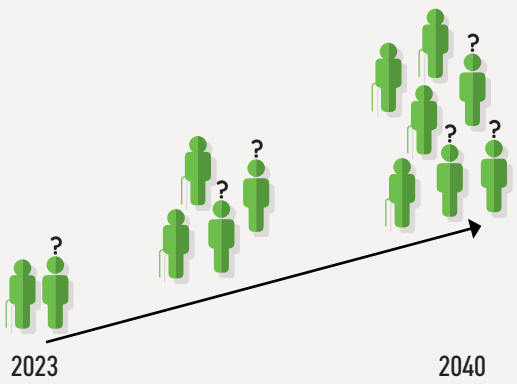
Het college kiest dus niet voor nieuwbouw voor doorstromers naar duurdere koopwoningen. Zij hebben kansen in de bestaande woningvoorraad.

Deze benadering geldt over alle kernen, waarbij geldt dat dit voor de grote kernen een harde norm bij alle plannen is en voor kleine kernen een accent.

[1] Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan (zeer) kleine woningen, lagere parkeernormen, deelmobiliteit of hoogbouw in hoge bebouwingsdichtheid.

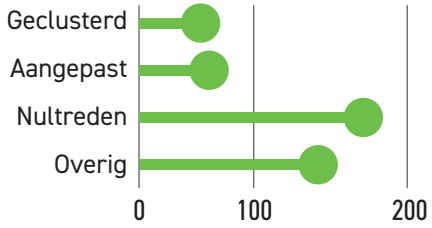
Ontwikkelingen

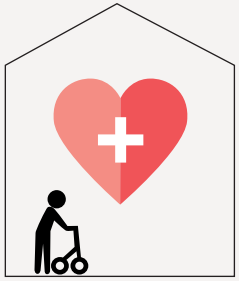
Vergrijzing
In 2040 zal het aandeel 65 plussers in Heerde naar verwachting oplopen tot 32%. Daarnaast zal ook het aantal mensen met dementie stijgen.



Meer geschikte woningen
De woningen waarin deze groep nu woont, zullen op den duur niet (meer) passend zijn. Tegelijk geldt dat men graag in de eigen omgeving oud wordt. Een deel van de ouderen zal dan ook niet willen verhuizen. Om te voorkomen dat ouderen blijven wonen in woningen die niet passend zijn, moet er ook een deel van de bestaande woningen levensloopgeschikt gemaakt worden.

Toename verwachte woningvraag van geschikte ouderenwoningen:





Toenemende druk op de zorg:
- Behoefte zorg aan huis neemt toe.
- Stijging beroep op wijkverpleging (+200 tot 2030)
- Uitstromers uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang: circa 3 per jaar
- Het aantal mantelzorgers per zorgvrager halveert richting 2040.



Wat is de gewenste toekomstige structuur van wonen met ondersteuning en zorg?

Vraag: Wat heeft voor u prioriteit in wonen en zorg voor ouderen en andere aandachtsgroepen: Inzet op een evenwichtige verdeling van de structuur van wonen en zorg in de eigen omgeving? Of garantie van adequate zorg door concentratie en efficiency inwoonzorgvoorzieningen en het zorgaanbod? Verschilt dit per kern?

Hieronder zijn enkele mogelijke keuzes benoemd. Het college geeft op basis van deze keuzemogelijkheden haar gewenste ontwikkelrichting. De overwegingen en de input van de stakeholders zijn opgenomen in de bijlage van dit document.

1. Inzet op een evenwichtige verdeling van de structuur van wonen en zorg de eigen omgeving.
In elke kern wordt ingezet op het bieden van een aanbod van zorg en voorzieningen passend bij de schaal van de kern en uitgaat van de eigen kracht van de inwoners. Dat geldt voor ouderen en voor andere zorgdoelgroepen. Mensen blijven in hun vertrouwde omgeving wonen met toegang tot hun eigen netwerk, maar het aanbod van de zorg is versnipperd en in sterke mate afhankelijkheid van mantelzorg en digitale zorg is groot.

2. Prioriteit aan efficiënte gecentreerde wonen-welzijn-zorginfrastructuur
Niet de woonplek is leidend, maar een adequate infrastuur van zorg en ondersteuning die toekomstbestendig is. Met afname van zorgpersoneel en groeiend aantal mensen met een zorgvraag, is een efficiencyslag in het aanbod nodig. Concentratie van wonen-welzijn-zorginfrastructuur in de centra van de grote kernen is nodig om dit waar te kunnen maken.

Wonen voor overige aandachtsgroepen

Vanuit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Onder deze aandachtsgroepen vallen ook doelgroepen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een passende woning, bijvoorbeeld omdat zij de Nederlandse taal onvoldoende machtig zijn of geen inschrijftijd hebben opgebouwd bij de woningcorporatie. Hieronder vallen:

- Arbeidsmigranten
- Dreigend dak- en thuisloze mensen
- Sociaal urgenten
- Statushouders (taakstelling 1e helft 2023: 23 personen)
- Studenten
- Woonwagenbewoners

Vanouds gaan veel aandachtsgroepen naar de centrumgemeente (Apeldoorn). Vanuit decentralisatie in de zorg (en het woonplaatsbeginsel) ligt er een groeiende huisvestingsopgave in Heerde.

Voorstel ontwikkelrichting college

Het college stelt voor in te zetten op een concentratie van woonzorglocaties in de grote kernen om zo efficiënt zorg te kunnen bieden aan de groeiende groep ouderen. Dit is nodig om voldoende kwalitatieve zorg te kunnen garanderen naar de toekomst, gelet op de groeiende druk op vrijwilligers, mantelzorgers en zorgpersoneel. Ontwikkellocaties rond zorg- en ontmoetingsfuncties zijn primair bedoeld voor inwoners die zijn aangewezen op zorg. Een toegankelijke woning en leefomgeving is de norm. De ouderen die in de kleine kernen willen blijven wonen, moeten daarmee accepteren dat zij een mindere toegang tot welzijn en zorg hebben.

Het college volgt het reguliere mantelzorgbeleid. Wij zijn geen voorstander van pre-mantelzorgwoningen. De reden hiervoor is dat dergelijke constructies door de spreiding hiervan, bij intensivering van de zorgvraag een grotere belasting betekenen voor zorgaanbieders, zoals de huisarts.

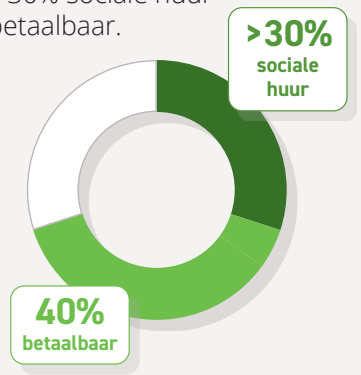
Voor de huisvesting van de andere aandachtsgroepen kiest het college voor het volgen van de lokale behoefte. Nieuwe woonvormen voor aandachtsgroepen moeten primair aansluiten bij de behoefte en schaal van de gemeente Heerde. Voor groepen als arbeidsmigranten wil het college inzetten op regionale afspraken en samenwerking. Dit vraagt regionaal nadere uitwerking. We sluiten daarvoor aan bij de ontwikkeling van de regionale woonzorgvisie.

Ontwikkelingen

Veel woningen nodig voor verschillende doelgroepen
Er zijn veel doelgroepen die in Heerde een plek zoeken, zoals starters, ouderen, gezinnen en statushouders. De ambitie van Heerde is om tot en met 2030 circa 850 woningen toe te voegen.



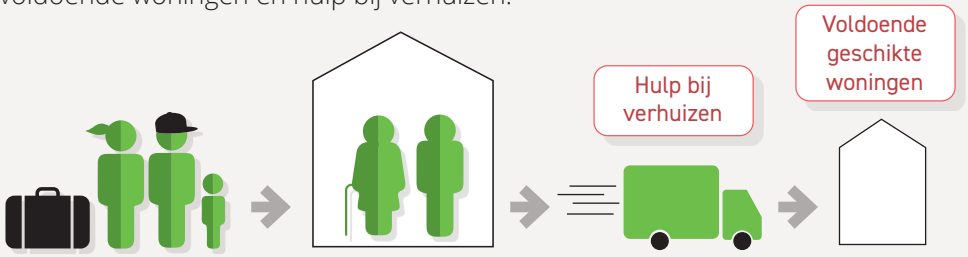
Betaalbare woningen
Gemeente wil inzetten op betaalbare woningen: minstens 30% sociale huur en 40% betaalbaar.



Kosten woningbouw stijgen
Door inflatie en personeels- en grondstoftekorten stijgen de prijzen van het bouwen van woningen.



Doorstroming stimuleren
Inzetten op doorstroming van ouderen vraagt om voldoende woningen en hulp bij verhuizen.



Tijdig bouwen van de juiste woningen

3 Vraag: Wat zou de gemeentelijke regierol moeten zijn bij de volgende doelen? Verschilt dit per kern?

	Eis	wens	Afhankelijk vd situatie
Programma 30% sociale huur en 40% betaalbaar			
Actieve grondverwerving			
Kansen voor lokale woningzoekenden			
Financiële ondersteuning van plannen			
Stimuleren van doorstroming voor passender bewoning van woningen			
Kwaliteit van woning			

Hieronder zijn enkele mogelijke keuzes benoemd. Het college geeft op basis van deze keuzemogelijkheden haar gewenste ontwikkelrichting. De overwegingen en de input van de stakeholders zijn opgenomen in de bijlage van dit document.

1. Actieve sturing van woningbouw-programma's in alle kernen.
Vanuit de woondeal hebben we niet alleen een bouwdoelstelling, maar ook een betaalbaarheidsdoel. We willen netto minimaal 30% sociale huur realiseren en 40% betaalbaar (middenhuur en koop tot € 355.000). Door gestegen bouwkosten en rendementseisen komt dit niet vanzelf tot stand. Daarom stellen we dit als eis bij alle nieuwbouw in alle kernen.

2. Enkel sturen op het programma bij grote locaties in de kernen Heerde en Wapenveld.
Bij locaties met weinig woningen (bijv. tot 20 woningen), is sturing op het programma vaak onwerkbaar, vanwege versnippering in eigendom. In deze keuzerichting geven we prioriteit aan programmasturing bij grotere locaties vanaf een x-aantal woningen (wat zou de x moeten zijn?).

3. Stimuleren van flexibele programma's en flexwoningen.

De woningmarkt is veranderlijk. Nu is snelheid nodig en staat door gestegen rentes de betaalbaarheid onder druk. Straks zijn andere opgaven urgent. Door stimuleren van flexibele woonvormen en tijdelijke woningen spelen we in op de veranderende vraag.

Voorstel ontwikkelrichting college

Het college wil nadrukkelijk regie nemen op het behalen van de volkshuisvestingsdoelen. Om slagkracht te hebben bij planontwikkeling is een adequaat samenspel tussen gemeenteraad en college nodig. De gemeenteraad formuleert de kaders, waarbinnen het college op basis van haar volkshuisvestingsprogramma de uitvoering invult. Via dit samenspel is het maatschappelijk belang geborgd. Het college ervaart een groeiende druk vanuit inwoners om bezwaar te maken tegen plannen die hun individuele belangen raken. In die situaties is het genoemde samenspel noodzakelijk om toch de huisvestingsopgave te kunnen realiseren.

Concreet formuleert het college het uit de woondeal voortkomende betaalbaarheidsdoel (ten minste 70% betaalbaar) als eis voor de grote kernen en als richting voor de kleine kernen. De gemeente voert situationeel grondbeleid. Voor locaties met een strategisch belang is actieve grondverwerving een mogelijkheid. Op andere locaties werkt zij in overleg met grondeigenaren (faciliterend grondbeleid). Inzetten op kansen voor lokale woningzoekenden ziet het college als wens, vooral om doorstroming van ouderen naar passender woningen te ondersteunen. Het college wil de mogelijkheden van een vereveningsfonds inzetten voor plekken waar sociale woningbouw om duidelijke redenen niet mogelijk is. Deze verevening moet substantieel zijn, en mag niet leiden tot 'eenvoudige' afkoop van de maatschappelijke uitdaging bij planontwikkeling. De betaalbaarheid van de woningen staat voorop, wat indien nodig betekent dat er kleinere en eenvoudigere woningen worden gebouwd.

Bijlage: Input stakeholders

Deze keuzemogelijkheden en het collegevoorstel zijn tot stand gekomen met inbreng van stakeholders rond de verschillende overwegingen. In het vervolg vindt u een globaal verslag van hun inbreng.

Vraagstuk 1: Voor wie willen we in Heerde woningen bouwen?

Bij de stakeholders en belangengroepen is er een voorkeur voor een gecombineerde gelijkwaardige inzet van woningen voor ouderen (levensloopgeschikte woningen) en woningen voor starters (betaalbare en vaak kleinere woningen).

Vanuit de stakeholders komt een vrij eenduidig beeld naar voren van met prioriteit inzetten voor jonge huishoudens en voor ouderen. Voor jongeren is betaalbare koop een optie. De locatie van deze woningen maakt weinig uit. Dit vraagt wel concessies in de kwaliteitsambities die we gewend zijn te stellen: ten aanzien van parkeren, welstand, oppervlakte in de woning. Dit heeft potentieel invloed op het dorpse karakter van een kern. De vraag is of jonge huishoudens zelf ook al bereid zijn deze concessies te doen. Het beeld is dat dit steeds meer het geval is. Dat geldt overigens niet alleen in de koopsector, maar ook in de huursector. Naast betaalbare huurwoningen zijn middenhuurwoningen kansrijk. Dit hoeft niet per se een traditionele rijwoning te zijn. Woningdelen in de bestaande woningvoorraad is momenteel mogelijk nog een brug te ver voor de Heerdese jongeren. Voor oudere huishoudens zal het zwaartepunt liggen bij levensloopgeschikte woningen in of nabij de dorpscentra van Heerde en Wapenveld.

Nabijheid van de 3 A's is belangrijk (arts, apotheek en AH/Aldi). Tegelijkertijd wordt gesteld dat de schaal van de kernen dermate klein is, dat bijna alle plekken nabij het centrum zijn. Mensen willen financieel ook een stap terug doen. Veel ouderen in de gemeente Heerde hebben hun pensioen in de stenen zitten. Dat willen ze te gelde maken door een woning die substantieel goedkoper is dan de huidige woning, of een huurwoning. Liefst wel met een tuin. Voor de kernen Veessen en Vorchten is toevoeging van woningen voor ouderen geen reële optie, vanwege ontbreken van voorzieningen in de nabijheid.

Combinatie van doelgroepen wordt belangrijk gevonden. Dat geldt voor wooncomplexen en voor buurten. Daarnaast wordt vanuit stakeholders aandacht gevraagd voor mantelzorgers die (in de buurt) van hun ouders willen wonen.

Vraagstuk 2: Wat is de gewenste toekomstige structuur van wonen met ondersteuning en zorg?

Stakeholders en belangengroepen geven aan dat de huidige manier van wonen met zorg niet vol te houden is. De zorg staat nu al onder druk. Dit neemt met de vergrijzing alleen maar toe. Effi ciënte zorglevering door concentratie in Heerde en Wapenveld is noodzakelijk.

Liefst wordt ingezet op een gecombineerde aanpak, met enerzijds spreiden van lichte zorg (met lange aanrijtijden), zorgtechnologie en inzet op preventie en ontmoeting over de kernen en anderzijds concentratie van zwaardere zorg centraal in de kernen Heerde en Wapenveld. Essentieel is aandacht voor preventie en voor mantelzorg. Je moet vroeg beginnen met aandacht voor bewegen, valpreventie etc. Daarnaast zijn gemixte wijken cruciaal: van dragers en vragers. Vervolgens is het belangrijk om het noaberschap te versterken: leg verbindingen in de wijk want mensen kennen niet overal hun overbuurman, leer elkaar kennen, betrek verenigingen en inwoners (multifunctionele centra). Besteed daarbij ook aandacht aan groepen die uitstromen uit de zorg (beschermd wonen, maatschappelijke opvang, jeugd); ook zij zijn potentieel eenzaam. Voor deze groepen geldt dat zij soms onbegrepen gedrag hebben. Daarbij geldt: onbekend maakt onbemind. In plaats daarvan kan je kijken naar wat ook deze groepen kunnen bijdragen aan de omgeving en de gemeenschap. Voor de toekomst van de zorg is concentratie van zorg, maar ook wonen in nabijheid noodzakelijk. Huisartsen en fysiotherapeuten geven aan dat het voor hen belangrijk is dat cliënten tijdig kunnen leunen op zorg in de nabijheid. Zij kunnen intensieve zorg thuis niet allemaal opvangen. Ook zorginstellingen vinden dit belangrijk, zodat zij niet met autootjes routes moeten rijden in alle wijken. Voor de kleine kernen betekent dit dus minder zorgaanbod en bij zorgafhankelijkheid de noodzaak van verhuizing. Inwoners van deze kernen begrijpen dat dit de consequentie is van het wonen in een kleine kern.

Stakeholders beseffen dat het voorgaande wenselijk is, maar ook veel inzet van alle partijen vraagt. Samenwerking op wijkniveau is cruciaal. Dit kan in een woonzorgzone. Oproep van de stakeholders is om klein en vanuit de feitelijke data te beginnen. Maak een profiel van de wijk: wie woont er in een gebied, welke sociale structuren zijn er, welke bijdrage leveren mensen aan hun omgeving? Kijk van daaruit wat iedereen (inwoners en instellingen) kan bijdragen aan de wijk waar zelfstandig wonen met een zorgvraag mogelijk is.

Woningaanbod moet aansluiten op deze sociale structuren. Voor mensen met een lichamelijke beperking zijn (rolstoel) toegankelijke woningen nodig. Voor ouderen moeten woningen zoveel mogelijk in de centra.

Vraagstuk 3: Tijdig bouwen van de juiste woningen

Stakeholders en belangengroepen geven aan dat gemeentelijke regie onontbeerlijk is. Daarbij moet de gemeente bewust zijn van de impact van keuzes die zij maakt. Sturen op te veel details en bij te kleine plannen leidt tot vertraging.

Gemeentelijke regie is nodig. Wel is het zo dat hoe meer eisen de gemeente stelt, des te moeilijker een plan rond te rekenen is. Een financieel onhaalbaar plan wordt niet gestart. Parkeren is daarbij een belangrijk element dat belemmerend kan zijn voor woningbouw. Stapeling van eisen moet voorkomen worden. Tegelijkertijd is een te eenzijdige kijk op de woningbouwontwikkeling ongewenst. Juist ook denken in besparen van energielasten kan het huishoudboekje bij een nieuwbouwwoning positief beïnvloeden. Dit wordt ook steeds meer bij hypotheekverstrekking meegewogen. De consument laat zich geleidelijk hiertoe overhalen, al is er nog veel terughoudendheid. Hoe kun je ondersteuning bieden voor concepten waarin de besparing op energielasten in de loop van de tijd aan de voorkant behulpzaam kan zijn bij de koop van een woning. Dan is er meer mogelijk door nieuwbouw.

Voor lokale toewijzing geven stakeholders aan dat nu al veel verkopen en verhuringen lokaal zijn. De inschatting is dat dit voor Heerde en Wapenveld rond 70% ligt (in de sociale huur nog wel hoger). Extra regels lijken volgens stakeholders beperkt noodzakelijk. Belangrijk vinden dorpsraden wel informatie over plannen. Het is belangrijk tijdig mee te kunnen praten over een plan. Past het plan bij de lokale behoefte?

Daarnaast hechten de dorpsraden aan betrokkenheid bij planontwikkeling door tijdige participatie.

Bijlage: Effecten bij verschillende te maken keuzes

We hebben per vraag enkele keuzemogelijkheden uitgewerkt. Daarbij hebben we effecten van de keuzes geïnventariseerd. Dit geeft geen uitputtend beeld van alle mogelijke effecten en overwegingen, maar doet een voorzet om het denken hierover te helpen.

Vraagstuk 1: Voor wie willen we in Heerde woningen bouwen?

Keuze 1. De lokale vraag van ouderen is leidend (zie pagina 4)

Mogelijke overwegingen bij de keuze voor bouwen van gelijkvloerse en toegankelijke woningen:

- Zwaartepunt van de toevoegingen ligt bij inbreidingslocaties nabij winkel-, zorg- en ontmoetingsplekken.
- Bij doorstroming naar levensloopgeschikte woningen komen vaak duurdere koopwoningen vrij, die in trek zijn bij oudere gezinnen. Er blijft substantieel instroom van buiten.
- Dit voorkomt kostbare woningaanpassingen als mensen in hun (grote) woning blijven wonen.
- Dit bevordert passende bewoning en efficiënt ruimtegebruik (minder kleine huishoudens in een grote woning).
- Mensen kunnen ook bij afnemende mobiliteit elkaar blijven ontmoeten vanwege voorzieningen nabij de levensloopgeschikte woning en gerichte inzet op toegankelijke woonomgevingen
- Hiermee voeg je een segment toe dat weinig aanwezig is in de gemeente Heerde.
- Dit betekent verdichten in de bestaande kom van de kernen.
- Doorstroming laat zich moeilijk sturen. Effectiviteit van dit beleid is onzeker. Lokale binding bij woningtoewijzing helpt voor de effectieve sturing.

Keuze 2. De lokale vraag van jonge starters is leidend (zie pagina 4)

Mogelijke overwegingen bij de keuze van bouwen van woningen voor jonge starters die moeilijk een passende woning vinden:

- Woningbouw kan op alle locaties. Mogelijk zijn er kansen in een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Dit heeft potentieel effect op de omgeving, zoals parkeren.
- Jonge starters kunnen in de gemeente blijven wonen. Daarmee blijven ze verbonden aan de sociale structuren.
- Huidige koopvoorraad en prijsniveau in de koop is te hoog voor veel jonge

starters. Prijzen onder € 250.000 zouden passend zijn. Huur is een alternatief, maar past dat bij de lokale (koop-)cultuur?
- Ben je bereid om kleiner te bouwen, met minder kwaliteitseisen bij de woning om de betaalbaarheid te bevorderen?
- Exploitatie van bouwplannen komt hiermee onder druk te staan (minder verdiencapaciteit). Bouwers haken mogelijk af.
- Tegelijkertijd blijft de relatief vergrijsde bevolking wonen in hun bestaande gezinswoningen. Wmo-aanpassingen zijn extra nodig. Kosten hiervan zijn € 5.000 tot € 10.000 voor kleine aanpassingen (nu een 15-tal per jaar), tot € 50.000 voor grote aanpassingen (enkele per jaar). Zorg aan huis is minder efficiënt (meer versnipperd).

Keuze 3. Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw is leidend (zie pagina 4)

Mogelijke overwegingen bij de keuze van bouwen van rijwoningen en tweekappers voor gezinshuishoudens:

- Uitbreiding van het woongebied aan de randen van de kernen blijft nodig. Inbreidingslocaties zijn voor deze vraag beperkt aantrekkelijk, vanwege gewenste ruimtelijke karakter van het woonmilieu.
- Niet de lokale vraag staat voorop, maar de vraag die bijdraagt aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dat betekent het toevoegen van woningen voor (gezins)huishoudens tussen 30 en 50 jaar die er weinig zijn in Heerde.
- In plaats van het verder faciliteren van de vergrijzing richten we ons in dit scenario op forensen die met hun gezin rustig willen wonen. Voor hen biedt Heerde in potentie een goed woonmilieu met ruimte en goed bereikbaar vanaf de A50.
- Deze toevoegingen versterken het huidige (eenzijdige) karakter van Heerde.
- Ouderen en (jonge) starters uit de gemeente worden op deze manier zeer beperkt bediend.
- Basisscholen en sportverenigingen behouden hiermee draagvlak.
- Exploitatie van woningbouw is makkelijker haalbaar.
- Toevoeging zal vooral moeten plaatsvinden in woonvormen die in trek zijn bij (jonge) gezinshuishoudens, ruime gezinswoningen; rijwoningen of tweekappers. Bij voorkeur koopwoningen net onder of boven € 355.000.
- Tegelijkertijd blijft de relatief vergrijsde bevolking wonen in hun bestaande gezinswoningen. Wmo-aanpassingen zijn extra nodig. Kosten hiervan zijn € 5.000 tot € 10.000 voor kleine aanpassingen (nu een 15-tal per jaar), tot € 50.000 voor grote aanpassingen (enkele per jaar). Zorg aan huis is minder efficiënt (meer versnipperd).

Vraagstuk 2: Wat is de gewenste toekomstige structuur van wonen met ondersteuning en zorg?

Keuze 1. Inzet op een evenwichtige verdeling van de structuur van wonen en zorg in de eigen omgeving. (Zie pagina 6).

Mogelijke overwegingen bij de keuze van bouwen van autonomie in de eigen omgeving:

- Mensen kunnen functioneren in hun bekende sociale omgeving, mantelzorg blijft goed mogelijk.
- Deze verbinding met de vertrouwde omgeving draagt bij aan de dimensies van positieve gezondheid: ontmoeten, bewegen, meedoen, zorg voor jezelf, zingeving en kwaliteit van leven.
- In alle kernen is toevoeging van enerzijds levensloopgeschikte woningen en anderzijds (zeer) betaalbare huurwoningen voor diverse groepen met een zorgvraag. Dit geldt ook voor de kleine kernen. Ook vrijkomende agrarische gebouwen kunnen hiervoor ingezet worden.
- Technologische hulpmiddelen moeten zorg op afstand (ook bij ongeplande nachtzorg) kunnen garanderen.
- De afhankelijkheid van mantelzorg is groot. Mantelzorg staat onder druk.
- Er is een versnippering in aanbod, waardoor schaalvoordelen in exploitatie van woningen en van zorg moeilijk tot niet haalbaar zijn.
- Door aanbod dichtbij de huidige woonplek, wordt doorstroming bevorderd. Minder Wmo-aanpassingen zijn nodig.

Keuze 2. Prioriteit aan efficiënte gecentreerde wonen-welzijn-zorg-infrastructuur (zie pagina 6).

Mogelijke overwegingen bij de keuze voor een efficiënte wonen-welzijn-zorginfrastructuur:

- In Heerde en Wapenveld zijn locaties in een straal van een x-aantal meter rond de zorg- en ontmoetingsfuncties primair bedoeld voor geclusterde woonvormen waar verschillende mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.
- De zorginfrastructuur is toekomstbestendig.
- Niet in alle kernen in een volwaardig aanbod van wonen met welzijn en zorg voor alle inwoners met een zorgvraag. Zeker in de kleine kernen is dit aanbod beperkt tot ontmoetingsplekken.
- In kleine kernen ligt het accent op woningaanpassing.

Vraagstuk 3: Tijdig bouwen van de juiste woningen

Keuze 1. Actieve sturing van woningbouwprogramma's in alle kernen (zie pagina 8)

Mogelijke overwegingen bij de keuze van actieve sturing op het programma:

- Marktpartijen weten waar ze aan toe zijn. Dit geeft duidelijkheid bij grondverwerving en een gelijk speelveld.
- Bestaande grondposities van marktpartijen zijn moeilijk realiseerbaar, wat leidt tot vertraging.
- Elke kern draagt bij aan de sociale volkshuisvestingsopgave die er in de gemeente is. Daarmee worden kernen ook evenwichtiger opgebouwd.
- Starters kunnen ook in de kleine kernen een passende woning vinden.
- De complexe businesscase dwingt partijen, inclusief de gemeente, tot creatieve oplossingen bij nieuwbouw en door betere benutting van de bestaande woningvoorraad.
- Sociale huur is in de kleine kernen minder gewild vanwege afstand tot voorzieningen, beperkt OV en kosten van vervoer naar werk of voorzieningen.
- Actieve sturing op het programma in combinatie met lokale toewijzing biedt kansen aan lokale woningzoekenden. Noodzakelijke onderbouwing hiervan is lastig, vanwege het feit dat al veel lokaal wordt toegewezen.

Keuze 2. Enkel sturen op het programma bij grote locaties in de kernen Heerde en Wapenveld (zie pagina 8)

Mogelijke overwegingen bij de keuze van sturing bij enkel locaties in de kernen Wapenveld en Heerde:

- Voorkomt veel onderhandeling op detailniveau waar een gedifferentieerd programma door de schaal niet haalbaar is.
- Sluit aan bij de huidige woonmilieus in de verschillende kernen.
- Het wordt moeilijker om de doelen van 30% sociaal en 40% betaalbaar te halen, vanwege het ontbreken van dit programma op de (vele) kleine locaties.
- Aanbod sociaal en betaalbaar komt er nagenoeg alleen bij in de grote kernen. Dit zet de evenwichtige verdeling over de kernen onder druk, en het legt een grotere claim op de veerkrachtigheid van buurten in de kernen Heerde en Wapenveld.
- Doorstroming komt minder op gang. In de kleine kernen blijven alleen grote woningen (eindbestemming in de wooncarrière).

Keuze 3. Stimuleren van flexibele programma's en flexwoningen (zie pagina 9)

Mogelijke overwegingen bij de keuze van sturing van flexconcepten:

- Door versnelde procedures en bouwproductie kunnen woningen snel opgeleverd worden.
- Onzekerheid over de businesscase, hoge onrendabele toppen.
- Bij flexwonen gaat het vaak om tijdelijke locaties. Herplaatsingsgaranties zijn nodig voor de investering.
- Weerstand uit de omgeving en knelpunten als energiecongestie kunnen snelheid stevig in de weg zitten
- Versnelde procedures en bouwproducties vragen veel van ambtelijke processen en ook ketenpartners moeten met dit tempo kunnen meebewegen .

Om snelle ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gevraagd om flexibiliteit in plannen. Geef algemene kaders mee, maar laat de invulling van het plan binnen deze kaders over aan het moment. Tijden veranderen immers. Wat nu goed is, is in 2026 mogelijk achterhaald. Een kader van 30% sociale huur is prima, maar geef dan ruimte in de stedenbouwkundige invulling van het plan en dichtheden waarin gebouwd wordt. Dat maakt plannen haalbaarder. Flexibiliteit is dus essentieel.