

Gemeente **Heerde**



Woonagenda 2020-2023

De woningvraag als centrale opgave



→ www.heerde.nl

<i>Datum</i>	3 maart 2020 (vastgesteld door college)
<i>Titel</i>	Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023
<i>Ondertitel</i>	De woningvraag als centrale opgave
<i>Opdrachtgever</i>	Gemeente Heerde
<i>Auteurs</i>	Chantal Tiekstra (Companen) i.s.m. Betty Bruggeman
<i>Projectnummer Companen</i>	246.101
<i>Status</i>	Definitieve woonagenda

Inhoud

1	Introductie	4
1.1	Aanleiding voor deze woonagenda	4
1.2	Totstandkoming van de woonagenda	4
1.3	Reikwijdte van de woonagenda	5
2	Achtergrond bij de woonagenda	6
2.1	De regionale opgaven	6
2.2	Trends en ontwikkelingen	6
3	De woningvraag als centrale opgave	9
3.1	Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag	9
3.2	Uitgangspunten om rekening mee te houden	10
3.3	Waar zetten we op in?	11
4	Ontwikkelperspectief van de kernen	13
4.1	Wat voor gemeente zijn we?	13
4.2	Uitgangspunten om rekening mee te houden	13
4.3	Waar zetten we op in?	13
5	Wonen en zorg	15
5.1	Ontwikkeling langer zelfstandig thuis	15
5.2	Uitgangspunten om rekening mee te houden	15
5.3	Waar zetten we op in?	16
6	Toekomstkwaliteit en duurzaamheid	17
6.1	Wat vraagt de toekomst van ons?	17
6.2	Uitgangspunten om rekening mee te houden	17
6.3	Waar zetten we op in?	18
7	Richtlijn en acties	19
	Bijlage: startnotitie woonagenda gemeente Heerde	24

1 Introductie

1.1 Aanleiding voor deze woonagenda

In 2015 heeft de gemeenteraad van Heerde voor de periode 2015-2025 een woonvisie vastgesteld. Sinds die tijd is de woningmarkt in hoog tempo veranderd. Na een crisisperiode is de markt de laatste jaren weer stevig aangetrokken. Het aantal woningverkoop neemt toe, nieuwbouwprojecten komen van de grond en ook de huizenprijzen stijgen. In de huursector is de implementatie van de in 2015 herziene Woningwet een belangrijk element geweest in de ontwikkeling van de woningmarkt. De nieuwe wet geeft duidelijke kaders voor het takenpakket van de corporaties. Ook geeft het een nieuwe invulling aan de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders.

Naast de woningmarkt is ook het ruimtelijk beleid volop in ontwikkeling. In het kader van de Omgevingswet wordt in 2020-2021 een omgevingsvisie vastgesteld. De woonagenda biedt bouwstenen voor de ontwikkeling van de omgevingsvisie waar deze raakvlakken heeft met het woonbeleid.

Ook zijn er hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Energieneutraal, klimaatbestendig en 'van het aardgas af' is de landelijke doelstelling voor de gebouwde omgeving voor 2050. Een grote opgave, die vooral bij de bestaande gebouwen veel aanpassingen vergt. Ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming gaan snel. Voor de woonagenda beperkt Heerde zich tot wat nu duidelijk is, specifiek over wonen.

In de zorg en het sociaal domein hebben zich ook de nodige veranderingen voorgedaan die gevolgen hebben voor de woningmarkt. In het kader van de extramuralisering van de zorg moeten inwoners met een zorgbehoefte langer zelfstandig thuis wonen en zo kort mogelijk in de zorginstelling verblijven. Dat gaat om ouderen, maar ook om inwoners met psychiatrische problematiek (GGZ-doelgroep) en verstandelijk gehandicapten (VG), zij het voor deze laatste doelgroep in mindere mate. In combinatie met hogere huisvestingstaakstellingen voor statushouders die gemeenten opgelegd kregen, is de omvang van bijzondere doelgroepen toegenomen. En daarmee de vraag naar geschikte woningen voor deze doelgroepen in de reguliere woningvoorraad.

De huidige woonvisie vraagt op een aantal thema's om nadere aanvulling, die richting moet geven voor de besluiten die worden genomen. De woonagenda is een concretere uitwerking, die we in de uitnodigingsplanologie kunnen gebruiken om invullingen van initiatieven te beïnvloeden. Het is een instrument dat de Omgevingswet ook kent. De woonvisie en woonagenda worden onderdeel van de omgevingsvisie.

In de woonagenda doen we voorstellen over onderwerpen die nader uitgewerkt moeten worden voor de nog op te stellen omgevingsvisie en -plan.

1.2 Totstandkoming van de woonagenda

Voor de totstandkoming van deze woonagenda is een projectgroep opgericht die bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente Heerde en Woonstichting Triada. De woonagenda is inhoudelijk vormgegeven op basis van de uitkomsten van de in 2017 uitgevoerde woningmarktanalyse. Deze analyse is op een aantal punten herijkt, zoals weergegeven in de startnotitie¹ (10 april 2019). Ook wordt de huidige woningmarktsituatie in onze gemeente hierin beschreven. De startnotitie ligt ten grondslag aan deze woonagenda.

¹ De startnotitie is als bijlage bijgevoegd bij deze woonagenda. Voor de inhoudelijke achtergrond in detail en cijfermatige onderbouwing verwijzen wij naar deze startnotitie.

Met diverse (markt-)partijen is in een brede marktconsultatie de afstemming gezocht over relevante ontwikkelingen op de woningmarkt en in het kader van wonen en zorg. De woondialoog bijeenkomsten die in de marktconsultatie zijn georganiseerd, hebben verdieping en nadere duiding gebracht bij de woningmarktanalyses. De uitkomsten daarvan zijn integraal opgenomen in de startnotitie. Hierin zijn een aantal dilemma's uitgewerkt waar, in het kader van deze woonagenda, gerichte keuzen over zijn gemaakt door het college van burgemeester en wethouders en door de gemeenteraad. De uitkomsten van dit proces en de gemaakte keuzen over de dilemma's vormen de basis voor deze praktische woonagenda.

1.3 Reikwijdte van de woonagenda

In de Woonvisie Heerde 2015-2025 staan de beleidsmatige kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad voor deze periode. De Structuurvisie gemeente Heerde 2025 biedt de ruimtelijke kaders voor deze woonagenda en de Toekomstvisie Heerde 2025 biedt inzicht in het beoogde ontwikkelingsperspectief van onze gemeente en haar kernen. Deze woonagenda functioneert binnen genoemde kaders en geeft alleen aan wat de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven zijn voor wonen. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat de gemeente Heerde weinig gronden in bezit heeft en dat er daardoor een grotere afhankelijkheid is van de particuliere markt voor het uitvoeren van deze woonagenda.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de achtergrond waartegen de woonagenda functioneert toegelicht. Daarna volgen een aantal hoofdstukken met inhoudelijke thema's, hoofdstukken 3 tot en met 6. Elk thema start met een toelichting. Daarna worden de keuzemogelijkheden beschreven die per thema zijn overwogen, gevolgd door de inhoudelijke uitgangspunten voor deze woonagenda. Ieder hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de acties waar we de komende jaren op in gaan zetten. Daarbij is een scheiding aangebracht tussen de acties die nu al uitgevoerd kunnen worden en acties die uitgewerkt moeten worden ter voorbereiding op de omgevingsvisie of -plan.

De woonagenda sluit in hoofdstuk 7 af met een richtlijn voor woningbouwinitiatieven en een overzicht van alle acties met daarbij de prioritering. Daarnaast worden er enkele relevante aandachtspunten beschreven met betrekking tot de grote opgave in de sociale huursector en de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

2 Achtergrond bij de woonagenda

2.1 De regionale opgaven

De woonvisie en woonagenda sluiten aan op de Woonagenda Cleantech Regio 2018 "Investeren in maatwerk voor goed wonen". In deze regionale woonagenda zijn de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid vastgelegd. Daarin staan drie thema's centraal:

- Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland;
- Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad;
- Wonen en zorg.

Op basis van de speerpunten is de *kwantitatieve* woningbouwopgave voor de verschillende gemeenten in de regio bepaald. Momenteel is er in provinciaal verband in de regionale woonagenda (status van 13 november 2018) afgesproken, dat in de gemeente Heerde in de periode van 2018 tot 2027 nog 350 tot 400 woningen toegevoegd mogen worden. Dit sluit behoorlijk aan bij de verwachte huishoudensgroei en komt neer op het realiseren van gemiddeld 35-40 woningen per jaar. Met de provincie en de regio wordt iedere twee jaar gekeken welke huishoudensontwikkeling wordt verwacht en hoe de woningvraag zich ontwikkelt ten opzichte van de bouwproductie. Naast de kwantitatieve opgave zijn in de regionale woonagenda richtinggevende principes vastgesteld voor het *kwalitatief* programmeren. Deze principes zijn gericht op een aantal speerpunten:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern of buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande programma;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van het (regionale) beleid en actuele marktontwikkelingen.

Deze lokale woonagenda geeft voor ons als gemeente Heerde invulling aan de regionale speerpunten en aan een aantal thematische opgaven die relevant zijn om de komende jaren op te acteren.

2.2 Trends en ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn er enkele aanzienlijke aanpassingen gedaan in het wettelijk kader waarbinnen de woningmarkt functioneert en zijn er verschillende relevante trends die hun effect hebben. De ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonvisie, en dus indirect ook op de deze woonagenda, worden kort toegelicht.

Nationale woonagenda 2018-2021

In de nationale woonagenda zijn een aantal speerpunten benoemd om knelpunten op de woningmarkt in samenhang aan te pakken. Daarbij gaat het om knelpunten zoals de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de gespannen woningmarkt (onder andere voor huishoudens met lage inkomens, huishoudens met een middeninkomen en starters), maar ook de verduurzamingsopgave in de woningvoorraad. De speerpunten zijn gericht op:

- Het vergroten en versnellen van het aanbod door meer woningen te bouwen (zowel op de korte als lange termijn);
- Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen en betaalbare verduurzaming;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, onder andere door doorstroming te creëren.

Lokaal zetten we als gemeente Heerde in op het realiseren van passende woonruimte. Dat gebeurt niet alleen door het bouwen van nieuwe woningen, zoals landelijk wordt aangegeven, maar bijvoorbeeld ook door transformatie en woningsplitsing.

Wettelijk kader

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Deze aanpassing heeft gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt.

Op basis van de Woningwet mogen woningcorporaties het grootste deel van de vrijkomende woningen (80%) alleen toewijzen aan mensen die daar op grond van hun inkomen recht op hebben (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 38.035, prijspeil 2019). Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens.

Huishoudens met hogere inkomens zijn in principe aangewezen op aanbod in de vrije sector huur en koop. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middel dure koop en de particuliere huur.

Transformatie sociaal domein en extramuralisering van de zorg

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. De transformatie wordt gekenmerkt door 'het organiseren van zorg dichtbij', met daarbij de nadruk op het versterken van eigen kracht. Met de komst van de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) hebben gemeenten vanaf januari 2015 een bredere verantwoordelijkheid gekregen voor mensen met een beperking of psychische problematiek. Tevens is de financieringsstructuur voor de zorg veranderd, waarbij de zorg gescheiden van het wonen wordt gefinancierd, onder andere via de invoering van de Wet Langdurige Ziektekosten (WLZ).

Een direct gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo veel mogelijk gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat geldt voor mensen met een GGZ-achtergrond, maar ook met verstandelijke of lichamelijke beperkingen. Zorg wordt steeds meer ambulant (bij mensen in hun thuissituatie) aangeboden. Minder mensen komen in aanmerking voor opname in een 'intramurale' instelling. Om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen is voor mensen met een zorgvraag een passende ondersteuningsstructuur noodzakelijk: ontmoeting en diensten en zorg aan huis. Maar ook is er vaker een grotere behoefte aan een variatie aan kleinschalige (betaalbare) woonvormen, met zorg in de nabijheid.

Een belangrijke verandering is de verantwoordelijkheid die gemeenten hebben gekregen voor Beschermd Wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ = Geestelijke Gezondheidszorg). Beschermd wonen krijgt meer en meer vorm in zelfstandige woningen; een ontwikkeling die in de periode 2019-2023 z'n beslag moet krijgen. Gevolg is ook dat mensen met een zwaardere zorg- en ondersteuningsvraag in de woonwijken komen wonen, doorgaans in de sociale huurwoningvoorraad.

Ontwikkelingen in de particuliere marktsector

De woningvoorraad in onze gemeente bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen (vrijstaande woningen en tweekappers). Voor oudere huishoudens die willen doorstromen naar een koopappartement is heel weinig aanbod. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de gemeente Heerde gestegen. In de particuliere woningmarkt komt dit tot uiting in een sterke stijging van de gemiddelde transactieprijs bij woningverkoop.

De woningsegmenten waar de druk het hoogst is en de vraag het grootst, zijn vooral de segmenten appartementen, gezinswoningen in het middeldure segment en het segment voor de starters. Voor de modale inkomensgroep, die (net) niet meer terecht kan in de sociale huur, ligt de maximale hypotheek die zij kunnen financieren rond €200.000. Voor deze doelgroep is er dus eigenlijk nauwelijks woningaanbod in onze gemeente. Zij zijn daarmee min of meer gedwongen om zich elders te vestigen.

Verduurzaming: van het aardgas af

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in het land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energieverbruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2019 is energetisch van goede kwaliteit omdat reeds wordt geanticipeerd op de situatie vanaf 2020.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal en 'van het aardgas af' is. Dat is een grote opgave, vooral in de bestaande bouw moet daarvoor veel aangepast worden. In het beleid moet hier de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven worden.

3 De woningvraag als centrale opgave

3.1 Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

Kwantitatieve woningvraag

De provincie Gelderland stelt periodiek een huishoudensprognose (Primos bevolkingsprognose) op. Deze prognose geeft een goede indicatie van de verwachte woningbehoefte. In de periode 2017-2032 wordt een extra woningbehoefte van 620 woningen voor de gemeente Heerde verwacht (ongeveer 41 woningen per jaar). Dit sluit goed aan bij de regionale en provinciale afspraken (350 tot 400 woningen tot 2027, oftewel een gemiddelde realisatie van tussen de 35 en 40 woningen per jaar).

Binnen de verwachte woningbehoefte zijn er duidelijke verschillen per leeftijdscategorie van huishoudens (zie tabel 1). De categorie 55-plussers neemt nog toe (met name de groep 75-plussers). Daar staat tegenover dat vooral het aantal huishoudens in de categorie tot 55 jaar zal afnemen. Er is een trend tot 'vergrijzing' zichtbaar in de prognose. Omdat oudere huishoudens vaak kleinere huishoudens zijn (1-2 persoons huishoudens in plaats van gezinnen) gaat de woningbehoefte kwalitatief veranderen.

Tabel 1: Gemeente Heerde. Verwachte huishoudensgroei naar leeftijdsklasse (2017-2027)

	2017	2022	2027	2032	2017-2032
< 25 jaar	135	150	120	115	-20
25 – 55 jaar	3.415	3.245	3.050	3.040	-375
55 – 75 jaar	2.660	3.010	3.125	3.030	+370
> 75 jaar	1.170	1.410	1.635	1.815	+645
Totaal	7.380	7.815	7.930	8.000	+620

Bron: Provincie Gelderland (2016).

Het aantal concrete plannen en de ruimte voor nieuwe initiatieven die er is, bieden voor de komende jaren kwantitatief voldoende mogelijkheden om in de bouwbehoefte te kunnen voorzien. Het aantal harde plannen is echter met enkele tientallen nog heel beperkt, waardoor het de vraag is of de bouwopgave van rond 35-40 woningen per jaar de komende jaren wel gerealiseerd kan worden (zie tabel 2).

De kwantitatieve aanvullende opgave in de sociale huur wordt ingeschat op 145 tot 185 woningen in de periode tot 2027. Dit betekent een aanzienlijke bouwopgave, die zo'n 40% van de opgave als geheel bestrijkt. Gemiddeld moeten er 16 sociale huurwoningen per jaar (gerekend vanaf 2018) gerealiseerd worden om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen.

Tabel 2: overzicht woningbouw aantallen

Ruimte voor woningbouw 2018-2027	Per jaar	Benodigde ruimte sociale huurwoningen per jaar	Ruimte particuliere markt per jaar
350-400	35-40	+/- 16	+/- 24

Plan capaciteit	Hard	Zacht	Initiatieven
240	+/- 20	+/- 150	+/- 55
Ruimte voor nieuwe initiatieven		100-150	

Bron: gemeente Heerde (peildatum januari 2019).

Kwalitatieve woningvraag

Het is van belang dat nieuw toe te voegen woningen in het sociale huursegment voldoende flexibel zijn voor meerdere doelgroepen. In het sociale huursegment betreft de vraag op basis van marktonderzoek overwegend woningen voor ouderen, die ook perspectieven bieden voor jonge huishoudens (starters en 1-2 persoons huishoudens). Er moet echter ook rekening worden gehouden met het feit dat de vergrijzing in de sociale huurmarkt sneller verloopt dan in de koopmarkt. Ook in het sociale huursegment speelt levensloopgeschiktheid (de woonvisie spreekt over multifunctioneel) daarom een belangrijke rol in de bouwopgave de komende periode.

Kwalitatief is er in het particuliere marktsegment vooral behoefte aan woningen voor gezinnen en levensloopgeschikte woningen. De vraag naar levensloopgeschikte woningen uit zich momenteel in een aanzienlijke vraag naar appartementen, maar kan ook worden ingevuld door kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag van ouderen richt zich op de nabijheid van voorzieningen.

Voor gezinnen is er behoefte aan grondgebonden woningen, zowel betaalbare woningen voor jonge gezinnen als woningen in het middeldure en dure segment voor doorstromers. Voor starters is in onze gemeente nauwelijks (blijvend) aanbod. Wanneer goedkope starterswoningen worden gerealiseerd in het koopsegment, dan worden deze kort na de realisatie alweer duurder verkocht (vanwege de krappe markt), waardoor het aanbod voor de groep starters niet behouden blijft.

3.2 Uitgangspunten om rekening mee te houden

Bouwen voor verschillende doelgroepen

We zetten als gemeente Heerde primair in op het ontwikkelen van verschillend aanbod voor de jonge en oudere huishoudens. Dit betekent gedifferentieerd bouwen voor zowel doorstromende huishoudens als gezinnen. Levensloopgeschikt bouwen voorziet in een behoefte voor meerdere doelgroepen en levensfasen, maar is vaak duurder en daardoor voor een kleinere groep betaalbaar. Daarom zet de gemeente in op gedifferentieerd bouwen, om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen, zowel naar leeftijds- en huishoudenssamenstelling als naar inkomen. Levensloopgeschiktheid is volgend daaraan.

Aanbod voor jonge huishoudens en starters

Daarnaast zetten we primair in op het aantrekken van (terugkerende) gezinnen van buiten Heerde. Hiermee ontstaat een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en wordt vergrijzing tegen gegaan. Voor de echte starter, die in Heerde zijn of haar eerste stap op de woningmarkt wil zetten, wil de gemeente beperkter inzetten op het realiseren van mogelijkheden op de woningmarkt door de bouw van financieel aantrekkelijke koopwoningen voor starters. Ze neemt daarbij het laag houden van de woonlasten als uitgangspunt.

Uitnodigingsplanologie en principes

We zetten de komende jaren ook in op uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie staat immers ook centraal in de Omgevingswet, biedt volop kansen en functioneert in de basis goed. Dit kan de gemeente verder ontwikkelen door vooral aan de voorzijde van het proces meer aandacht te vragen voor haar woningbouwopgaven. Dit kan door het geven van goede voorlichting en instructies aan initiatiefnemers. Hierdoor wordt er bij aanvang van een proces gericht stilgestaan bij de woningbouw opgaven van onze gemeente.

Deze manier van werken gaat meer inspanningen vergen aan de voorzijde van processen, maar borgt voor de langere termijn beter de belangen. Dit geeft meer stabiliteit en sturing aan het behalen van de bouwopgaven.

3.3 Waar zetten we op in?

Wat zetten we binnen de huidige kaders in:

- In het bouwprogramma zetten we in op het realiseren van een gedifferentieerd aanbod voor verschillende huishoudentypen (naar leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen). We richten op een goede mix van verschillende typen woningen in verschillende prijsklassen, zowel gezinswoningen als appartementen. Daarbij richten we ons aanvullend (ivm betaalbaarheid) op levensloopgeschikte woningen die meerdere doelgroepen kunnen bedienen, bijvoorbeeld grondgebonden levensloopgeschikte woningen.
- We richten ons op het aantrekken van (jonge) gezinnen, ook van buiten Heerde, door een gedifferentieerd woningaanbod die past bij het specifieke woonmilieu die Heerde kan bieden.
- Om tegemoet te komen aan de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen streven we er naar om zo'n 40% van de bouwopgave in het sociale huursegment te realiseren. Dit betekent gemiddeld dat er 16 sociale huurwoningen per jaar (met terugwerkende kracht vanaf 2018) moeten worden gerealiseerd. Het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is hierbij van groot belang, aangezien Heerde voor een groot deel afhankelijk is van marktinitiatieven (externe factoren).
- We onderzoeken de behoefte aan woningen in het middelduur segment, zowel voor huur als koop, voor doorstroom uit de sociale woningbouw en voor jonge gezinnen.
- We stellen een gemeentelijke informatieverstrekker (onderhandelaar) aan die aan de voorzijde informatie en instructies verstrekt aan nieuwe initiatiefnemers. Het doel is dat daardoor meer differentiatie plaatsvindt over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, aan de voorzijde van het proces.
- We stellen een coördinator aan die boordeelt of nieuwe initiatieven passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. De richtlijn woningbouw is hierbij aanvullend aan de leidraad voor initiatieven. De gemeentelijke informatieverstrekker (onderhandelaar) en coördinator werken nauw samen. Dit doen we mede om iedere twee jaar met de provincie en regio de afspraken rondom de opgaven eventueel bij te kunnen stellen en lokaal onze richtlijn voor woningbouwplannen bij te kunnen stellen.
- We willen particulieren meer stimuleren om met ontwikkelinitiatieven te komen, naast de ontwikkelende partijen. We onderzoeken daartoe de mogelijkheden voor het stimuleren van collectief particulier opdrachtgeverschap en op welke manier dit in de gemeente eventueel toegepast zou kunnen worden.

- Om de bouwproductie te realiseren, zetten we in eerste instantie voortvarend in op het procedureel afronden van voldoende van de zachte plancapaciteit, indien deze aansluit bij de behoefte. Daarnaast nemen we nieuwe initiatieven die aansluiten bij de kwalitatieve vraag in procedure.

Wat zijn aandachtsgebieden bij het verder ontwikkelen van beleid:

- We zetten beperkter in op de bouw van koopwoningen voor de doelgroep jonge starters. Wel onderzoeken we welke opties er zijn voor alternatieve - innovatieve woningtypen (kleiner type woning, zoals een tiny house) wel energieneutraal, bij voorkeur circulair en kosten efficiënt voor onder andere deze doelgroep. Dit onderzoek richt zich ook op de mogelijkheden die er zijn voor tijdelijke alternatieve woonvormen om in acute vraag te voorzien (pauzewoningen of flexwoningen voor spoedzoekers). Op welke wijze het gebruik van recreatieterreinen zich voor tijdelijke woonvormen leent, dient hierbij betrokken te worden. We geven de ruimte om hiermee te experimenteren.
- We onderzoeken, in het kader van de huidige structuurvisie en ontwikkeling van de omgevingsvisie, de instrumenten om betaalbare koop duurzaam betaalbaar te houden. Dit kunnen juridische instrumenten zijn (bijv. kettingbeding of anti-speculatiebeding), maar ook fysieke instrumenten (kleiner type woning) kunnen een mogelijkheid zijn. In de omgevingsvisie of het omgevingsplan wordt vervolgens vastgelegd welke extra instrumenten we gaan inzetten de komende jaren. We monitoren vervolgens of de gekozen instrumenten voldoende rendement opleveren ten opzichte van de woonopgave.

4 Ontwikkelperspectief van de kernen

4.1 Wat voor gemeente zijn we?

In haar toekomst- en structuurvisie wordt de gemeente Heerde als volgt beschreven: "Heerde is een prachtige gemeente met ongekennde mogelijkheden. Zo hebben we een veelzijdige natuur en cultuur, die we moeten koesteren en versterken. Daarom ook is onze gemeente in 2012 toegetreden tot Cittaslow. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving zijn het allerbelangrijkst voor een Cittaslow gemeente. Een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteit en een goede infrastructuur met daarnaast de plaatselijke tradities en het aanbieden en promoten van streekproducten zijn kernwoorden."

De kernwoorden van Cittaslow hebben dus alles te maken met duurzaamheid, cultuur en natuur als onderscheidende elementen. Ook op andere gebieden is Heerde in ontwikkeling. Versterking van wonen, werken, gezondheid of educatie, het zijn allemaal onderwerpen waar Heerde mee bezig is. In de periode tot 2032 worden op basis van de prognose ongeveer 620 extra huishoudens verwacht in de gemeente Heerde. Om de extra woningbehoefte op te vangen moet bouwruimte gevonden worden. Welk ontwikkelperspectief is daarbij passend voor de verschillende kernen en hoe zorgt Heerde ervoor dat ze het landelijke karakter van de gemeente niet aantast?

4.2 Uitgangspunten om rekening mee te houden

Beeldbepalende bouwregels

In de huidige visies is het kader gesteld dat de gemeente Heerde een landelijke uitstraling heeft en dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit kader blijft binnen deze woonagenda gehandhaafd. Het heeft de voorkeur om nieuwe woningbouw te laten plaatsvinden nabij voorzieningen en de groene randen van de dorpen te behouden.

In de structuurvisie zijn de uitbreidingslocaties voor onze gemeente vastgelegd. In het kader van de ontwikkeling van de omgevingsvisie moet onderzocht worden of er behoefte is aan extra uitbreidingslocaties en/of het toestaan van meer bouwlagen (meer dan drie bouwlagen met wonen in de kap) op specifieke locaties in de centra. En welke opties en consequenties aan de orde zijn bij het inzetten van extra uitbreidingslocaties.

Daarnaast zetten we in op woningsplitsing, transformatie van agrarische bedrijven (rood voor rood regeling) en erfdeling om voldoende groei van de woningvoorraad te borgen. Het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw kan hierbij een rol gaan spelen.

Afwegingskader per kern

Om als gemeente in te spelen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag die er ligt, is het mogelijk noodzakelijk om het huidige afwegingskader aan te scherpen. De structuurvisie geeft al handvaten met betrekking tot het onderscheidende karakter van de afzonderlijke kernen, met specifieke afspraken voor onderscheidende gebieden. Op die manier wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van de dorpen en blijven deze behouden. Bij het opstellen van de omgevingsvisie zal in een brede context opnieuw gekeken worden naar deze handvaten en indien nodig worden bijgesteld.

4.3 Waar zetten we op in?

Wat zetten we binnen de huidige kaders in:

- We stellen, indien nodig, nadere regels op voor woningsplitsing, transformatie van agrarische bedrijven (rood voor rood regeling) en erfdeling om voldoende groei van de woningvoorraad te borgen.

Wat zijn aandachtsgebieden bij het verder ontwikkelen van beleid:

- Met betrekking tot de ontwikkeling van de kernen sluiten we aan op de kwaliteiten van het gebied (vastgelegd in de structuurvisie). In het kader van de ontwikkeling van de omgevingsvisie onderzoeken we in een bredere context of het bestaande afwegingskader voldoende is voor het behouden van de kernkwaliteiten van de dorpen, of dat er aanpassing nodig is.
- We onderzoeken in het kader van de ontwikkeling van de omgevingsvisie of er noodzaak is om, naast de bestaande uitbreidingslocaties (vastgelegd in de structuurvisie), extra uitbreidingslocaties aan te wijzen.
- Uitgangspunt is drie bouwlagen met wonen in de kap. In uitzonderingsgevallen kan onderzocht worden of het noodzakelijk is om meer bouwlagen op specifieke locaties te creëren. Indien het noodzakelijk wordt geacht dat, rekening houdend met andere beleidsdocumenten, het aantal maximale bouwlagen moet worden aangepast, moet deze keus geborgd worden in de omgevingsvisie of het omgevingsplan.

5 Wonen en zorg

5.1 Ontwikkeling langer zelfstandig thuis

De afgelopen jaren is de extramuralisering van wonen met zorg verder doorgevoerd. Mensen met een lichte zorgbehoefte komen niet langer in aanmerking voor een verzorgings- of verpleeghuis en moeten langer zelfstandig wonen. De groep ouderen met een zorgvraag neemt snel toe. Op dit moment is er een licht overschot aan intramurale huisvesting voor ouderen in de gemeente Heerde. De extramuralisering van de zorg in combinatie met de trend van de participatiesamenleving en het effect van technologische ontwikkelingen leidt tot 2032 naar verwachting tot een min of meer stabiele vraag-aanbod situatie voor intramurale zorg voor ouderen, ondanks de grote groei van het aantal ouderen met een zorgvraag.

De vraag naar geclusterde beschutte woonvormen voor ouderen, nabij zorgvoorzieningen voor ondersteuning thuis, groeit echter sterk. Naar verwachting zijn de komende jaren 40 tot 70 extra plaatsen nodig. De vraag naar reguliere flexibele woningen neemt toe met zo'n 145 tot 165 woningen tot 2032.

Voor de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) wordt een gelijkblijvende vraag naar geclusterde vormen van wonen met zorg verwacht. De behoefte naar zelfstandig wonen voor uitstromers in het kader van de ambulantisering neemt toe met ongeveer 17 woonplekken tot 2032. Dit geeft druk op de sociale huur. Dit is meegenomen in de uitbreidingsbehoefte in de sociale huur (zie hoofdstuk 3). Voor de groep mensen met een Verstandelijke Beperking (VG-groep) is de verwachting dat in de basis de intramurale behoefte gelijk blijft. Voor deze doelgroep is geen grote uitstroom naar regulier zelfstandig wonen te verwachten. De aanspraak die wordt gedaan op de sociale woningvoorraad is dan ook beperkt.

5.2 Uitgangspunten om rekening mee te houden

Voorzieningszones

De toenemende vergrijzing en de extramuralisering van de zorg brengen een grotere vraag naar zorg en ondersteuning met zich mee, vaak in de thuissituatie. Om deze zorg en ondersteuning te kunnen verlenen vanuit de zorgcentra in de twee voorzieningskernen Heerde en Wapenveld is veel personele inzet nodig. De toenemende schaarste aan personeel in de zorgsector, zeker in verhouding tot de groeiende omvang van de groep zorgbehoeftigen, maakt dat deze ondersteuning in de toekomst alleen kan worden geboden bij een beperkte reisafstand vanuit de voorzieningskernen waar de zorgcentra gesitueerd zijn. Domicilia (zorg op afstand) zal in toenemende mate een rol gaan spelen. De voorzieningskernen moeten mogelijkheden bieden om dit te faciliteren.

Kaderdocument Sociaal Domein

Het sociaal domein ontwikkelt zich meer naar een zelf- en samenredzame samenleving, waarbij preventie, signalering en doorontwikkeling centraal staan. Een locatie 0-100+ is in ontwikkeling. Een ontmoetingspunt waar zorg en welzijn samen komen en waar de inwoners laagdrempelig binnen kunnen lopen. De ontwikkelingen in het sociaal domein vragen een omgeving die inwoners helpen om samen redzaam te blijven, zoals voorzieningen dicht in de buurt van kwetsbaardere inwoners en goede vervoersmogelijkheden voor mantelzorgers en vrijwilligers.

5.3 Waar zetten we op in?

Wat zetten we binnen de huidige kaders in:

- We zetten in het kader van de vergrijzing in op voorlichting over tijdige woningaanpassing, gerelateerd aan levensloopbestendigheid. We doen dit onder andere met voorlichtingsbijeenkomsten die mensen helpen bij het bewustwordingsproces rondom woningaanpassingen.

Wat zijn aandachtsgebieden bij het verder ontwikkelen van beleid:

- We zetten in op de kernen Heerde en Wapenveld als (zorg-)voorzieningenkernen. We stellen richtlijnen op in het kader van de positionering van woonzorg initiatieven, nabij voorzieningen. Deze richtlijnen worden bepaald in de ontwikkeling van de omgevingsvisie of het omgevingsplan. Als er onvoldoende ondersteunende voorzieningen zijn, moeten we er rekening mee houden dat de toegangswegen voldoende uitgerust zijn.

6 Toekomstkwaliteit en duurzaamheid

6.1 Wat vraagt de toekomst van ons?

De nieuwbouw is conform het Bouwbesluit energetisch van goede kwaliteit. Op termijn wordt toegewerkt naar energie neutrale nieuwbouw. Vanaf 2020 is het niveau al bijna energieneutraal. De opgave voor verduurzaming zit dan ook vooral in de bestaande bouw. In het Klimaatakkoord (2019) is de ambitie uitgesproken om in Nederland in 2030 49% minder CO₂-uit te stoten dan in 1990. Voor het jaar 2050 ligt de lat op 95% minder uitstoot van CO₂. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het geleidelijk uitfasen van het gebruik van aardgas is hier binnen een belangrijke pijler. Verduurzaming van het woningbezit van de woningcorporaties vindt plaats op basis van landelijke doelstellingen en loopt voor op de particuliere sector. De particuliere woningvoorraad blijft achter in de verduurzamingsopgave. Stimulering van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen is een belangrijk punt van aandacht voor de komende jaren.

Technische kwaliteit en levensloopgeschiktheid zijn van belang om in ogenschouw te nemen in relatie tot de vergrijzing. Ook duurzaamheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Ouderen investeren doorgaans minder in hun woning. Wanneer deze woningen leegkomen, na de vergrijzingsgolf, kan de courantheid van deze woningen in de markt beperkt zijn als hier niet tijdig op wordt geacteerd. Dat kan op termijn leiden tot leegstand.

6.2 Uitgangspunten om rekening mee te houden

Kwaliteit en duurzaamheid in het korte en lange termijn perspectief

Ondanks dat alle nieuwbouwwoningen gebouwd worden op een bijna energieneutraal niveau, kan het kwaliteitsniveau van woningen onderscheidend zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het gebruik van kwalitatief betere of mindere materialen, architectuur, de gekozen indeling en maatvoering, levensloopgeschiktheid en de mate waarin er circulair gebouwd wordt. Als er veel woningen gebouwd worden die kwalitatief op een lager niveau liggen, bestaat de kans dat na de vergrijzingsgolf er een woningoverschot ontstaat met woningen die niet voldoen aan de kwaliteitseisen voor de langere termijn. Deze woningen zijn daardoor minder aantrekkelijk voor de markt. Op langere termijn kan leegstand dan het gevolg zijn. Deze problematiek tekent zich binnen de bestaande voorraad al beginnend af. Minder courante woningen, die minder goed aansluiten bij de wensen van de huidige tijd, doen er langer over om verkocht te worden.

Voor wat betreft duurzaamheid committeert de gemeente Heerde zich minimaal aan de landelijke richtlijnen en de regionale afspraken. We stimuleren daarnaast dat bouwende partijen een stapje verder gaan dan dit landelijke kader. Door middel van uitnodigingsplanologie proberen we te sturen op het realiseren van toekomstbestendige woningbouwprojecten die zorg dragen voor de natuurlijke leefomgeving door de aandacht naast energie te richten op circulair, duurzaam en klimaatadaptief bouwen,

De verduurzaming van bestaande woningen en wijken is gericht op de overgang naar een aardgasloze energievoorziening richting 2050 en de verduurzamingsopgave op woningniveau die hieruit voortkomt.

6.3 Waar zetten we op in?

Wat zetten we binnen de huidige kaders in:

- We zetten vooral in op kwaliteit en duurzaamheid op de lange termijn (woningen met een langdurig toekomstperspectief). In bepaalde (beperkte) situaties kan er echter afgeweken worden van de gestelde eisen aan kwaliteit. Denk hierbij aan het realiseren van tijdelijke woonvormen (zie paragraaf 3.3).
- We stimuleren en faciliteren woningeigenaren bij de verduurzaming van particuliere woningen. We zetten in op goede voorlichting over verduurzaming van particuliere woningen, gericht op informatie over regelgeving, techniek en financiering. Woonstichting Triada verduurzaamt haar woningen op basis van de landelijke doelstellingen die in de sector sociale woningbouw gelden. Met hen voert de gemeente het gesprek over de opgave richting aardgasloos en welke verduurzamingsstrategie in de woningvoorraad daar het beste bij aansluit.

Wat zijn aandachtsgebieden bij het verder ontwikkelen van beleid:

- We stellen in 2020 een warmtevisie op. In 2021 stellen we vervolgens een warmte transitieplan op (conform nationale afspraken), waarin per wijk wordt uitgewerkt op welke wijze de transitie naar aardgasloos vormgegeven gaat worden. Voor wat betreft de opgaven in de (bestaande) woningvoorraad wordt straks aangesloten bij dit transitieplan.

7 Richtlijn en acties

De gemeente Heerde wil de woonagenda uitvoeren aan de hand van een actielijst. We monitoren en actualiseren deze actielijst elke twee jaar. Daarbij gaan we na in welke mate de doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van acties, gericht op het bereiken van de doelen. Dit hoofdstuk valt in een aantal delen uiteen. In de eerste plaats gaat het om de richtlijn die gehanteerd kan worden voor nieuwbouw initiatieven. In de tweede plaats wordt de grote behoefte aan sociale huurwoningen in relatie tot de raadsbrede motie beschreven. In de derde plaats gaat het om een overzicht van de acties per thema, inclusief een prioriteitstelling. Als laatste wordt de samenhang met de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties toegelicht.

Richtlijn voor woningbouw

Voor nieuwbouwonstwikkelingen hanteren we de volgende volkshuisvestelijke richtlijnen, als aanvulling op de Structuurvisie Heerde 2025 en ter toepassing bij de leidraad voor nieuwe initiatieven.

	Voorzieningenkernen	Kleinere kernen
Kwantitatief	35-40 woningen per jaar (350-400 in periode 2018-2027)	
	Primaire ontwikkeling kwantitatief/uitbreiding	O.b.v. lokaal initiatief (faciliteren en stimuleren)
Kwalitatief		
Huishoudens > 2 personen; middeldure huur/koop tot de NHG grens van € 290.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000. Huur maximaal €900.	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
Doorstroomvraag huishoudens: koop vanaf € 250.000 (appartementen, grondgebonden woningen, indien mogelijk levensloopgeschikt)	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
Sociale huur (ook huishoudens < 2 personen, flexibel en nabij de voorzieningen)	richtlijn: 40% (+/- 16 woningen p/j)	
Goedkope koopwoningen (vooral huishoudens < 2 personen)	richtlijn: 10% (+/-4 woningen p/j)	
Duurzaamheid, kwaliteit	Vooral hoge kwaliteit Energieneutraal, circulair Beperkt experimenteerruimte tijdelijke woonvormen met lagere kwaliteit (levensverwachting, indeling en materiaalgebruik)	

Noot. Wij verstaan onder goedkope koop < 2 personen €150.000. Onder goedkope koop > 2 personen €190.000. Onder middelduur – lage segment € 190.000 – €225.000. Onder middelduur hoge segment €225.000 - €290.000 (grens NHG). Duur > €290.000.

Percentage sociale huurwoningen

Op 6 november 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om: Ervoor zorg te dragen dat er in elk vastgesteld bouwproject ten minste sprake moet zijn van gemiddeld 30% sociale huur/starterswoningen, waarbij de volgende staffeling is voorgesteld:

- a. In- of uitbreiding minder dan 5 woningen: geen verplichting;
- b. Inbreiding tot 20 woningen/appartementen: minimaal 25%;
- c. Inbreiding meer dan 20 woningen/appartementen: minimaal 30%;
- d. Uitbreiding: minimaal 35%'.

met de kanttekening dat de gemeenteraad in voorkomende gevallen kan afwijken, onder voorwaarde van een onherroepelijke "sociaal voor sociaal"-regeling. Met andere woorden, als het percentage in enig project om wat voor reden dan ook niet kan worden gehaald, dient hoe dan ook in enig ander project het percentage ter compensatie worden opgehoogd.

Op grond van de huidige afspraken met de provincie Gelderland en de Cleantech Regio heeft de gemeente Heerde de ruimte om in de periode 2018 – 2027 nog 350 – 400 nieuwe woningen (35 – 40 woningen per jaar) te bouwen. Het woningmarktonderzoek uit 2017 en de recente ontwikkelingen hebben aangetoond dat er voor deze periode nog een grote opgave ligt in het sociale huursegment. Er moeten tussen de 145 en 185 sociale huurwoningen toegevoegd worden aan de bestaande voorraad. Met het oog op de resterende woningbouwruimte moet er dan ook naar gestreefd worden dat zo'n 40% van de nieuw te realiseren woningen, sociale huurwoningen zijn. Dit is het uitgangspunt dat de gemeente in de woonagenda hanteert. Dit komt neer op gemiddeld 16 woningen per jaar gerekend vanaf het jaar 2018. Dit percentage is dus aanzienlijk hoger dan het voorgestelde percentage van 30% vanuit de gemeenteraad. Er wordt ruimschoots tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenteraad.

Het onlangs vastgestelde instrument Vereveningsfonds Sociale Woningbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van deze opgave. Dit instrument maakt overigens geen onderscheid meer in de omvang van de woningbouwplannen. Ook niet of het uitleglocaties of inbreidingslocaties zijn.

Actielijst

In de onderstaande actielijst worden per thema de acties beschreven op volgorde van belangrijkheid die nodig zijn om de doelstellingen waar de gemeente Heerde in deze woonagenda op inzet te realiseren. Per actie is vervolgens een prioriteitstelling aangegeven, is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie het initiatief neemt.

Prioriteitstelling:

- I. Op korte termijn oppakken (komende 2 jaar)
- II. Op langere termijn oppakken
- D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partijen

- G = Gemeente
C = Woningcorporatie
B = Bewoners (belangenorganisaties)
P = Provincie
R = Rijk
W = Welzijnsaanbieders
Z = Zorginstellingen
M = Marktpartijen, makelaars, projectontwikkelaars

Geld (gehanteerd uurtarief €75)

- E = Eenmalige kosten
S = Structurele kosten

Acties per thema in volgorde van belangrijkheid	Initiatief?	Partners?	Prioriteit
De woningvraag als centrale opgave			
- Gemeentelijke capaciteit inzetten om ingediende initiatieven voortvarend af te ronden (is wel voor een groot deel afhankelijk van het tempo van de bouwer); - Inzetten op behandeling nieuwe initiatieven die in de behoefte voorzien.	G		I/D
- Gemeentelijke informatieverstrekker (onderhandelaar) aanstellen voor het verstrekken van informatie en instructies aan initiatiefnemers, zodat er meer differentiatie plaatsvindt over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, aan de voorzijde van het proces; - De richtlijn voor woningbouw als uitgangspunt voor de toepassing van de leidraad voor nieuwe initiatieven hanteren.	G		I/D
- Gemeentelijke coördinator aanstellen voor de beoordeling van nieuwe initiatieven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering; - Afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw in overleg met provincie en regio tijdig bijstellen; - Richtlijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven bijstellen.	G	P	I/D
- Kavelpaspoort opstellen voor alternatieve – innovatieve woningtypen (kleiner type woning, zoals een tiny house). Wel energieneutraal, bij voorkeur circulair en kostenefficiënt met locatiestudie. Kan ook een tijdelijke woonvorm betreffen (pauzewoningen of flexwoningen voor spoedzoekers). Locatie studie hiervoor verrichten en initiatiefnemers zoeken; - Nagaan bij de locatie studie of het gebruik van recreatieterreinen zich leent voor de realisatie van tijdelijke woonvormen.	G	M/C	I
Instrumenten in beeld brengen om betaalbare koop duurzaam op een laagdrempelige wijze betaalbaar te houden.	G	R/M	II
Bij initiatieven de mogelijkheden bezien om het particulier opdrachtgeverschap in te zetten.	G	P/M/B	II
Initiatiefnemer zoeken voor een project in het middeldure koop- en huursegment.	G	M/C	II

Ontwikkelingsperspectief van de kernen			
Onder voorwaarden ruimte bieden voor woningsplitsing, transformatie van agrarische bedrijven en erfdeling.	G	R/P	I
In de omgevingsvisie voldoende nadruk leggen op de kwaliteiten en identiteit om de kernkwaliteiten van de dorpen te behouden.	G	M/B/C	I
Inbreiding gaat boven uitbreiding. Als er aantoonbaar onvoldoende inbreidingslocaties aanwezig zijn om in de woningbehoefte binnen de gemeente te voorzien, toestaan dat nieuwe uitleggebieden worden ontwikkeld.	G	P/M/C	II
De kwaliteit en identiteit van een omgeving zijn bepalend voor de maximale omvang en hoogte van een toe te voegen bouwwerk/ontwikkeling. Uitzonderingen op de standaardhoogte dienen een bijzondere kwaliteit toe te voegen.	G/M C/B	G/M/C/ B	II
Wonen en Zorg			
- Inzetten op de kernen Heerde en Wapenveld als (zorg) voorzieningenkernen; - Bij initiatieven nabij de zorg- en dorpscentra inzetten op de realisatie woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg.	G/C/Z/ W	W/Z/C/ B	I/D
- Inzetten op voorlichting over woningaanpassing; - Organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten die de mensen helpen bij het bewustwordingsproces.	G/W/ Z/C	G/W/Z/ C	I/D
Toekomstkwaliteit en Duurzaamheid			
- Opstellen van een warmtevisie in 2020 en een warmte transitieplan in 2021; - De opgaven met betrekking tot de (bestaande) woningvoorraad worden hierop aangepast.	G	M/C/B	I
Inzetten op kwaliteit en duurzaamheid op de lange termijn (circulair, natuurinclusief, energieneutraal).	G/C/M	C/M	II/D
- Programma in regionaal verband opstellen om particuliere woningen te verduurzamen; - Geven van voorlichting over regelgeving, financiering en techniek; - Overleg voeren met Woonstichting Triada over de opgave richting aardgasloos en welke verduurzamingsstrategie hier het best bij past.	G/C	P/R/C/ M/B	II

Monitoring en actualisatie

Iedere twee jaar stelt de gemeente Heerde vast in welke mate de doelen uit de woonagenda bereikt zijn. Daarbij gaan we in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van de voorgenomen acties. Daarbij kijken we ook naar regionale ontwikkelingen en effecten. We maken immers onderdeel uit van een regio en de woningmarkt overstijgt het gemeenteniveau. Op grond van deze monitoring actualiseren we de actielijst en de prioriteitstelling.

Prestatieafspraken woningbouwcorporaties

Aangezien Woonstichting Triada, als grootste woningbouwcorporatie in de gemeente Heerde, actief betrokken geweest is bij de totstandkoming van deze woonagenda is met hen de afspraak gemaakt dat de gemeente en Woonstichting Triada, in voorbereiding op de prestatieafspraken voor 2021 e.v., met elkaar om tafel gaan om de uitkomsten te verwerken in de prestatieafspraken.

Ook worden deze uitkomsten aan de andere woningbouwcorporaties die actief zijn in Heerde toegestuurd ter voorbereiding op het maken van prestatieafspraken.

Bijlage: startnotitie woonagenda gemeente Heerde

DATUM 10 april 2019

TITEL Startnotitie woonagenda gemeente Heerde

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Gemeente Heerde

AUTEUR(S) Chantal Tiekstra en Martin Bleijenburg

PROJECTNUMMER 246.101

STATUS

1 Introductie

Deze startnotitie beschrijft het functioneren van de woningmarkt en de daaruit voortkomende woningmarktopgaven in het kader van de ontwikkeling van de woonagenda voor de gemeente Heerde. Daarbij wordt ingegaan op een aantal thema's:

1. Demografische ontwikkeling;
2. Ontwikkelingen in de particuliere markt en de sociale markt;
3. De verwachte kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag;
4. Wonen, welzijn en zorg;
5. Toekomstkwaliteit en duurzaamheid.

In hoofdstuk 2 worden deze thema's uitgewerkt. Per thema wordt puntsgewijs gestart met de belangrijkste conclusies. Daarna volgt verdiepende informatie vanuit het uitgevoerde woningmarktonderzoek (2017) en de Gelderse woningmarktmonitor (beschikbare informatie per januari 2019), aangevuld met relevante informatie uit de verdiepende bijeenkomsten (woondialogen) die zijn georganiseerd rondom Wonen en Zorg en de Particuliere Markt.

In hoofdstuk 3 worden enkele dilemma's met mogelijke oplossingsrichtingen voor het woonbeleid geschetst. In hoofdstuk 4 ten slotte worden aanbevelingen gedaan voor de beleidsrichting in de woonagenda.

2 De woningmarkt en de thematische opgaven

2.1 Recente demografische ontwikkelingen

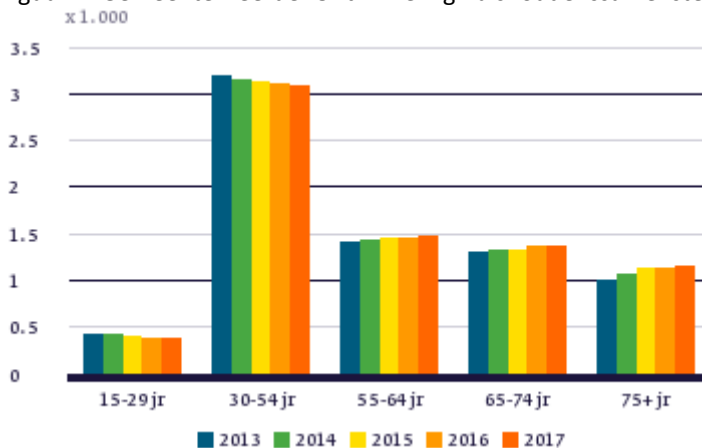
Conclusies

- De bevolkingsgroei in de gemeente Heerde houdt verband met de nieuwbouwproductie. Aanbod schept vraag. Vanaf 2014 is er weinig nieuwbouw opgeleverd, wat een dempend effect heeft op de bevolkingsontwikkeling.
- De gemeente Heerde is als vestigingsplaats vooral interessant voor gezinnen. Voor jonge huishoudens is er echter weinig betaalbaar aanbod, waardoor veelal de gevestigde gezinnen de gemeente binnenkomen en minder de startende gezinnen.
- Ook in de gemeente Heerde tekent zich een sterke vergrijzing af. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkeling van de bestaande voorraad en ook dient hiermee rekening te worden gehouden in het nieuwbouwprogramma

Demografische ontwikkeling

De gemeente Heerde heeft ongeveer 18.600 inwoners, verdeeld over ruim 7.500 huishoudens. Demografisch is de trend van vergrijzing zichtbaar (vooral 75-plus neemt in verhouding toe) en nemen de huishoudens in de 'gezinsleeftijd' tussen 30 en 54 jaar af.

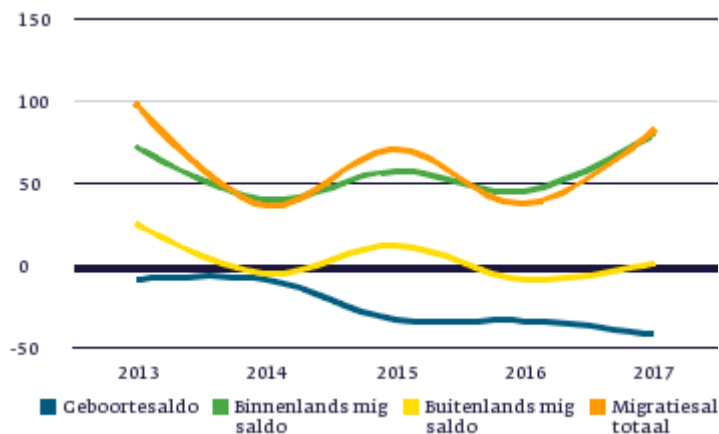
Figuur 1: Gemeente Heerde. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd (2013-2017).



Bron: Gelderse woningmarktmonitor, o.b.v. CBS (2018-2019).

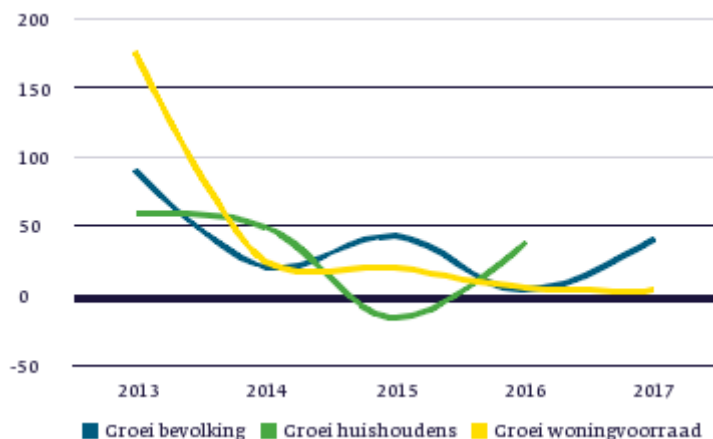
De gemeente Heerde kent een positieve bevolkingsontwikkeling, wat wil zeggen dat het aantal inwoners (licht) groeit. Dit komt door een overwegend positief migratiesaldo, want het geboortesaldo is licht negatief. De bevolkingsontwikkeling houdt verband met nieuwbouwproductie (zie figuur 2 en 3). Aanbod schept vraag. Vanaf 2014 is er echter zeer weinig nieuwbouw opgeleverd, wat een dempend effect heeft op de bevolkingsontwikkeling. In 2015 is een dip zichtbaar in de huishoudensontwikkeling, terwijl de bevolking wel groeit. In dat jaar zijn er relatief meer gezinnen gehuisvest.

Figuur 2: Gemeente Heerde. Ontwikkeling geboorte- en migratiesaldo (2013-2017).



Bron: Gelderse woningmarktmonitor, o.b.v. CBS (2018-2019)

Figuur 3: Gemeente Heerde. Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad (2013-2017).



Bron: Gelderse woningmarktmonitor, o.b.v. CBS (2018-2019)

Wie trekt de gemeente Heerde aan?

De gemeente Heerde is als vestigingsplaats aantrekkelijk voor mensen die in de 'gezinsfase' zijn. Daarom komen er per saldo meer mensen tussen 25 en 49 jaar en kinderen tot 14 jaar in de gemeente wonen dan dat er wegtrekken. Ook de groep 50+ kent een positief vestigingssaldo. De leeftijdsklasse 15 tot 24 jaar kent een structureel vertrekoverschot. Dit is een doelgroep die vaak vanwege werk of studie verhuist en haar keuze minder snel laat afhangen van het aanwezige woningaanbod.

Wanneer we kijken met welke plaatsen belangrijke verhuisrelaties zichtbaar zijn, dan voeren naburige gemeenten zoals Epe, Oldebroek en Hattem de boventoon in het aantal vestigingen. Ook vanuit Zwolle is er een positief vestigingssaldo. Vanuit de woondialoog over de particuliere markt kwam naar voren dat in de gemeente Heerde voor jonge huishoudens relatief weinig betaalbaar aanbod is en dat mensen die in Zwolle gaan studeren en hun eerste woning betrekken in een later stadium als gezin weer willen terugkeren als hun financiële mogelijkheden zijn gegroeid.

2.2 Ontwikkelingen in de particuliere markt en de sociale huur

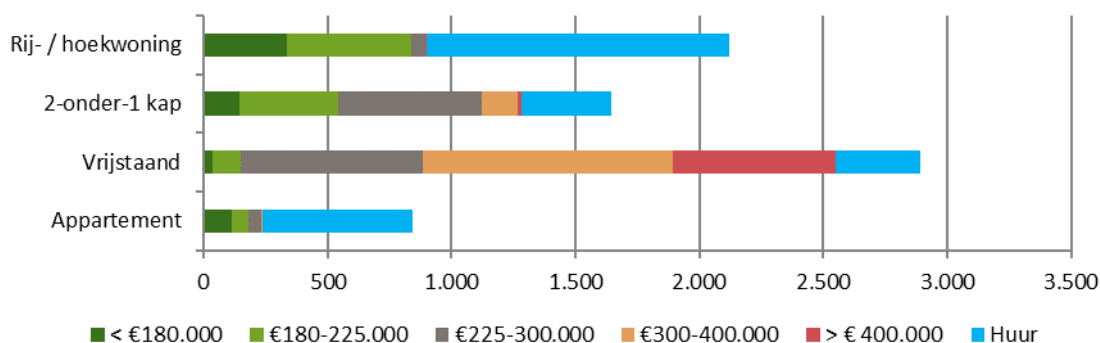
Conclusies

- De woningmarkt in de gemeente is de afgelopen 3 jaar meer onder druk komen te staan. Dat geldt in het bijzonder voor de vraag naar appartementen en vrijstaande woningen, waar de prijzen hoog hebben kunnen oplopen de afgelopen jaren onder invloed van het beperkte aanbod dat vrij kwam.
- Omdat er nauwelijks woningen in de prijsklasse tot € 200.000 te koop zijn en de particuliere huur slechts 7% van de voorraad bedraagt, is er in de gemeente Heerde nauwelijks woningaanbod voor starters én voor de modale inkomensgroep die net te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.
- De huidige sociale voorraad dient met 145 tot 185 woningen toe te nemen in de periode 2017-2027. Daarbij zijn de trends van langer zelfstandig thuis wonen, extramuralisering, het terugdringen van de goedkope scheefheid en de vraag van statushouders meegewogen. Dit betekent dat van de 350-400 woningen bouwruimte tot 2027 ongeveer 215 woningen beschikbaar zouden zijn voor de particuliere markt als de toenemende vraag naar sociale huur wordt ingevuld binnen de nieuwbouwopgave. Als de goedkope scheefheid minder afneemt dan voorzien, dan betekent dit een extra druk op de sociale voorraad.

Huidige woningvoorraad

De gemeente Heerde telt ongeveer 7.800 zelfstandige woningen¹. Hiervan is 70% een koopwoning en 30% een huurwoning. In totaal is 23% van de woningvoorraad in bezit van de woningcorporaties. De verdeling naar woningtype en WOZ-waarde is als volgt:

Figuur 4: Gemeente Heerde. Huidige samenstelling woningvoorraad naar woningtype, eigendom en prijsklasse.



Bron: Gemeente Heerde (2017)

Ontwikkelingen in de particuliere markt

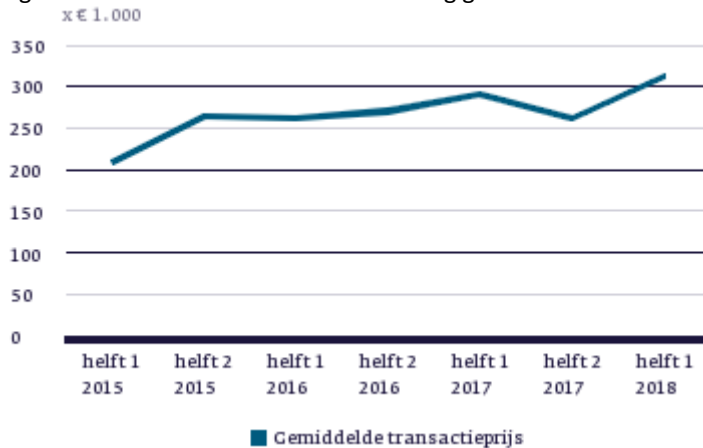
De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen (vrijstaande woningen en tweekappers). Het meest voorkomende woningtype in de gemeente is een vrijstaande woning; met name in de prijsklasse vanaf € 300.000. Het aandeel appartementen is beperkt en bevindt

¹ Als gevolg van de extramuralisering is / wordt een deel van de onzelfstandige woningvoorraad omgezet naar zelfstandige wooneenheden. In de gemeentelijke BAG-registratie worden deze onzelfstandige eenheden inmiddels aangemerkt als zelfstandige wooneenheden. Deze administratieve correctie zal de komende jaren van invloed zijn op de omvang zelfstandige woningvoorraad, maar dus niet op de kwantitatieve woningbehoefte.

zich met name in het huursegment. Dit betekent dat er voor oudere huishoudens die willen doorstromen naar een koopappartement heel weinig aanbod is.

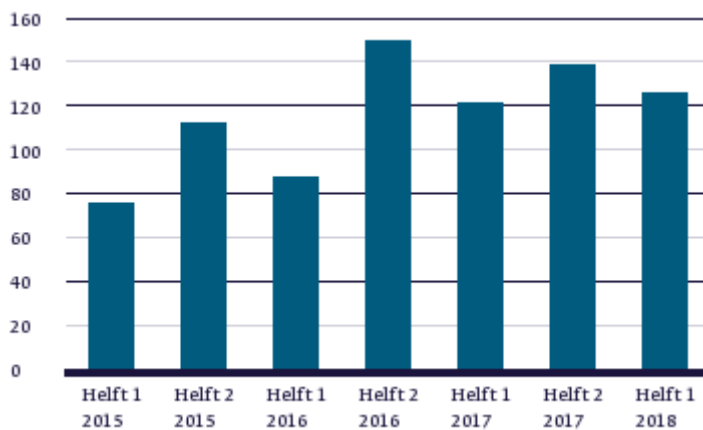
De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de gemeente Heerde gestegen. In de particuliere markt komt dit tot uiting in een sterke stijging van de gemiddelde transactieprijs bij woningverkoop, van ruim € 200.000 tot ruim € 300.000 in drie jaar tijd. Ook het aantal transacties of woningverkoop is een indicator voor de druk op de markt. In de eerste helft van 2015 wisselden bijna 80 woningen van eigenaar. In de eerste helft van 2018 waren dat er ruim 120.

Figuur 5: Gemeente Heerde. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs 2015-2018.



Bron: Gelderse woningmarktmonitor, o.b.v. Kadaster/woningmarktcijfers.nl (2018-2019)

Figuur 6: Gemeente Heerde. Ontwikkeling aantal transacties 2015-2018.



Bron: Gelderse woningmarktmonitor, o.b.v. Kadaster/woningmarktcijfers.nl (2018-2019)

Om een beeld te krijgen van de woningsegmenten waar de druk het hoogst is, en de vraag het grootst, biedt de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs per type woning een goede indicatie. Tussen de eerste helft van 2015 en de eerste helft van 2018 zijn de prijzen van verschillende typen woningen als volgt gestegen (bron: Gelderse woningmarktmonitor, 2018-2019):

- Tussen- en hoekwoning + 23% (gemiddeld 217.000-223.000)
- Tweekapper + 33% (gemiddeld 273.000)
- Vrijstaand + 52% (gemiddeld 431.000)
- Appartement + 76% (gemiddeld 262.000)

Vooral voor appartementen en vrijstaande woningen is zo veel belangstelling dat de prijzen respectievelijk met meer dan de helft en zelfs met meer dan 75% hebben kunnen stijgen! Op basis van de woondialoog over de particuliere markt is naar voren gekomen dat het aanbod van appartementen dermate klein is dat veel ouderen die graag naar een appartement willen verhuizen bereid zijn daar veel geld voor te betalen. Zij verlaten dan vaak een vrijstaande woning of grote tweekapper, waar ook weer veel vraag naar is van (gevoerde) gezinnen.

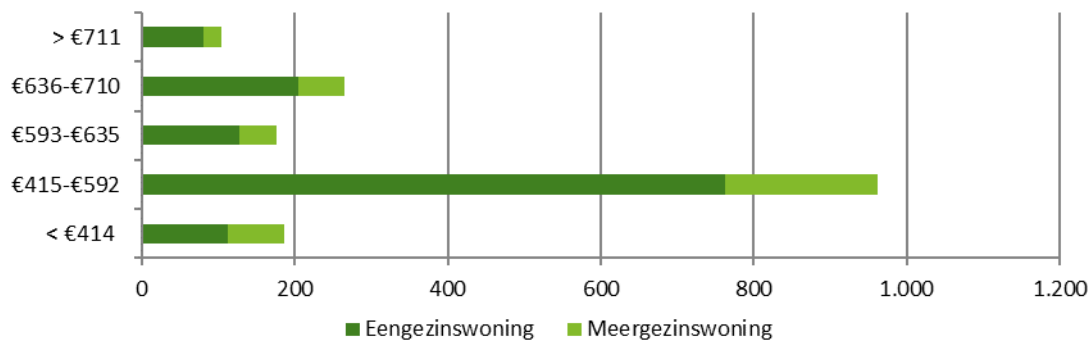
Het aanbod van koopwoningen in de gemeente Heerde concentreert zich anno februari 2019 in het middeldure tot dure segment, met de hoofdmoot in de prijsklasse vanaf € 300.000. Van de ruim 150 woningen die momenteel via aanbodsites Funda te koop staan, zijn er slechts 5 beschikbaar in het prijssegment tot € 175.000, wat voor koopstarters over het algemeen de grens is die zij kunnen financieren. Rond de 10 woningen heeft een vraagprijs tussen € 175.000 en € 200.000. Voor de modale inkomensgroep, die (net) niet meer terecht kan in de sociale huur, ligt de maximale hypotheek die zij kunnen financieren rond € 200.000. Voor deze doelgroep is er dus eigenlijk nauwelijks woningaanbod in de gemeente Heerde. Zij zijn daarmee min of meer gedwongen om zich elders te vestigen.

Ontwikkelingen in de sociale huur

In totaal heeft Triada met ongeveer 1.690 in totaal 96% van de sociale woningen in de gemeente Heerde in haar bezit. Van deze woningen is het merendeel een eengezinswoning (76%). Van de overige corporatiewoningen zijn de meeste in bezit van Habion.

In totaal bevindt 78% van de huurvoorraad van Triada zich in het segment tot de 2^e aftoppingsgrens; < €635. Dit is met name van belang in het kader van het passend toewijzen. Ongeveer 100 woningen kennen een huurprijs van €710 of hoger. Voor het grootste deel zijn dit niet geliberaliseerde woningen die bij mutatie weer een huurprijs krijgen van onder de €710.

Figuur 7: Triada. Huidige samenstelling woningbezit Triada in gemeente Heerde.



Bron: Triada (2017)

De kern Heerde heeft de meeste corporatiewoningen. Hier is tevens het grootste aandeel meergezinswoningen (26%). De andere kernen zijn sterker op grondgebonden woningen gericht.

Tabel 1: Triada. Huidige samenstelling woningbezit Triada in de kernen van de gemeente Heerde.

	Aantal woningen	Eengezinswoning	Meergezinswoning	< 2 ^e aftoppingsgrens
Heerde	1.015	74%	26%	80%
Wapenveld	645	79%	21%	76%
Veessen	35	83%	17%	78%
Gemeente	1.695	76%	24%	78%

Bron: Triada (2017).

De toekomstige vraag naar sociale huurwoningen hangt van meerdere factoren af. Een daarvan is de koopkrachtontwikkeling. Naast demografie en economie zijn ook andere factoren van invloed op de behoefte aan sociale huur. Daarbij gaat het om de goedkope scheefheid die onder invloed van strengere woningtoewijzing zal afnemen, de woningbehoefte van statushouders, en de veranderingen in het zorgstelsel die uitmonden in langer zelfstandig thuis wonen en uitstroom vanuit intramurale woonvormen.

Wanneer rekening wordt gehouden met al deze elementen dient de huidige sociale voorraad met 145 tot 185 woningen toe te nemen in de periode 2017-2027 (zie tabel 3). Dat betekent dat van de 350-400 woningen bouwruimte tot 2027 ongeveer 215 woningen beschikbaar zijn voor de particuliere markt.

Tabel 2: Gemeente Heerde. Benodigde sociale huurvoorraad (2017-2027).

Benodigde voorraad sociale huur	2017	2027		2032	
		Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Basisprognose	1.770	1.905	1.865	1.920	1.860
Toename behoefte					
+ Invloed langer zelfstandig wonen		+50	+50	+90	+90
+ Behoeft statushouders		+40	+40	+70	+70
+ Uitstroom intramuraal wonen		+55	+55	+55	+55
Afname behoefte					
- Afname goedkope scheefheid		-95	-95	-125	-125
Saldo gecorrigeerde behoefte	1.770	1.955	1.915	2.010	1.950

Bron: waarstaatjegemeente.nl (2017), Provincie Gelderland (2017), bewerking Companen.

In tabel 3 is de verdeling over de kernen van het aantal benodigde sociale huurwoningen weergegeven op basis van de huidige verdeling, economische ontwikkeling, ontwikkeling van de doelgroep en de reactiegraad. Deze tabel laat een behoefte in alle kernen zien.

Tijdens de woondialoog over de particuliere markt is tevens de behoefte aan sociale huurwoningen besproken om de woningmarkt als geheel te beschouwen. Daarbij kwam naar voren dat de doelgroep voor de sociale huur een sterke vergrijzing kent. Ouderen willen liever in voorzieningenkernen (en bij voorkeur op loopafstand van deze voorzieningen) wonen.

Tabel 3: Gemeente Heerde. Benodigde ontwikkeling sociale huurvoorraad per kern (2017-2032).

	Huidige verdeling sociale voorraad (2017)	Gem. reactiegraad 2014-2016	Aandeel primaire doelgroep t.o.v. aanbod sociale huur	2017 - 2027		2027 - 2032	
				Ontwikkeling Ec. groei = 0%	Ontwikkeling Ec. groei = 0,4%	Ontwikkeling Ec. groei = 0%	Ontwikkeling Ec. groei = 0,4%
Heerde	1015 (60%)	11,7	143%	90	70	25	20
Wapenveld	645 (38%)	7,7	143%	65	50	20	10
Veessen	35 (2%)	14,2	100%	35	25	10	5
Gemeente	100%		141%	185	145	55	35

Bron: Triada (2017), RIO (2015), bewerking Companen.

2.3 De verwachte kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

Conclusies

- De ruimte voor het realiseren van woningen die in de regionale en provinciale afspraken wordt geboden (350 tot 400 woningen tot 2027) sluit goed aan bij de verwachte huishoudensontwikkeling. Het aantal concrete plannen en de ruimte voor nieuwe initiatieven die er is, biedt voor de komende jaren kwantitatief voldoende mogelijkheden om in de bouwbehoefte te kunnen voorzien. Het aantal harde plannen is echter nog heel beperkt, waardoor het de vraag is of de bouwopgave van rond 35-40 woningen per jaar de komende jaren wel voldoende gerealiseerd kan worden.
- De kwantitatieve opgave in de sociale huur (145 tot 185 woningen tot 2027) betreft op basis van marktonderzoek overwegend vraag naar gezinswoningen. Er moet echter ook rekening worden gehouden met het feit dat de vergrijzing in de sociale huurmarkt sneller verloopt dan in de koopmarkt. Ook in de sociale huur speelt levensloopgeschiktheid dus een belangrijke rol in de bouwopgave de komende periode. Het is van belang dat nieuw toe te voegen woningen flexibel zijn voor meerdere doelgroepen.
- Kwalitatief is er in het particuliere segment vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Dit uit zich momenteel in een aanzienlijke vraag naar appartementen, maar kan ook worden ingevuld door kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag van ouderen richt zich op de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast is er voor de komende periode tot 2027 duidelijk een aanvullende vraag zichtbaar in het hogere segment koopwoningen (tweekappers en vrijstaande woningen vanaf € 300.000).

Kwantitatieve ontwikkeling woningvraag

De provincie Gelderland stelt periodiek een huishoudensprognose op. Deze prognose geeft een goede indicatie van de verwachte woningbehoefte. In de periode 2017-2032 wordt een extra woningbehoefte van 620 woningen voor de gemeente Heerde verwacht (ongeveer 41 woningen per jaar). Binnen deze behoefte zijn er wel duidelijke verschillen per leeftijdscategorie. De categorie 55-plussers neemt nog toe (met name de groep 75-plussers). Daar staat tegenover dat vooral het aantal huishoudens in de categorie tot 55 jaar zal afnemen.

Tabel 4: Gemeente Heerde. Verwachte huishoudensgroei naar leeftijdsklasse (2017-2027)

	2017	2022	2027	2032	2017-2032
< 25 jaar	135	150	120	115	-20
25 – 55 jaar	3.415	3.245	3.050	3.040	-375
55 – 75 jaar	2.660	3.010	3.125	3.030	+370
> 75 jaar	1.170	1.410	1.635	1.815	+645
Totaal	7.380	7.815	7.930	8.000	+620

Bron: Provincie Gelderland (2016).

Ruimte voor woningbouw

Op basis van de huishoudensprognose worden er in regionaal verband en met de provincie Gelderland afspraken gemaakt over de ruimte voor woningbouw die er is. Momenteel zijn er in provinciaal verband in de regionale woonagenda (status van 11 september 2018) afspraken gemaakt dat de gemeente Heerde in de periode van 2018 tot 2027 nog 350 tot 400 woningen mag ontwikkelen. Dit sluit behoorlijk aan bij de verwachte huishoudensgroei en komt neer op het realiseren van gemiddeld 35-40 woningen per jaar.

Met de provincie en de regio wordt iedere twee jaar gekeken welke huishoudensontwikkeling wordt verwacht en hoe de woningvraag zich ontwikkelt ten opzichte van de bouwproductie.

Op dit moment zijn er woningbouwplannen voor in totaal ongeveer 240 woningen bekend. Daarvan zijn echter slechts ruim 20 woningen belegd in harde plancapaciteit, waarbij er sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. Ruim 150 plannen zijn zachte plancapaciteit omdat een bestemmingsplan nog niet vastgesteld is en ongeveer 55 initiatieven zijn aangemeld maar nog niet in procedure gebracht. Als alle initiatieven die voorliggen tot realisatie zouden worden gebracht, dan is er voor de periode tot 2027 nog steeds ruimte voor ongeveer 100-150 nieuwe initiatieven. In de werkelijkheid zal nog een aanzienlijk aandeel van de zachte plannen en de aangemelde initiatieven niet tot realisatie komen om uiteenlopende redenen. De werkelijke ruimte voor nieuwe plannen is in de praktijk dus groter.

Wel moet rekening gehouden worden met de keuze voor het realiseren van 145-185 sociale huurwoningen in deze periode, waardoor de 'vrije ruimte' voor de particuliere markt en nieuwe initiatieven dus minder wordt. Als gerekend wordt met het realiseren van gemiddeld 40 woningen per jaar, dan betekent dat ongeveer 18 sociale huurwoningen en 22 woningen voor de particuliere markt.

Tabel 5: overzicht woningbouwaantallen

Ruimte voor woningbouw 2018-2027	Per jaar	Benodigde ruimte sociale woningbouw per jaar	Ruimte particuliere markt per jaar
350-400	35-40	+/- 18	+/- 22

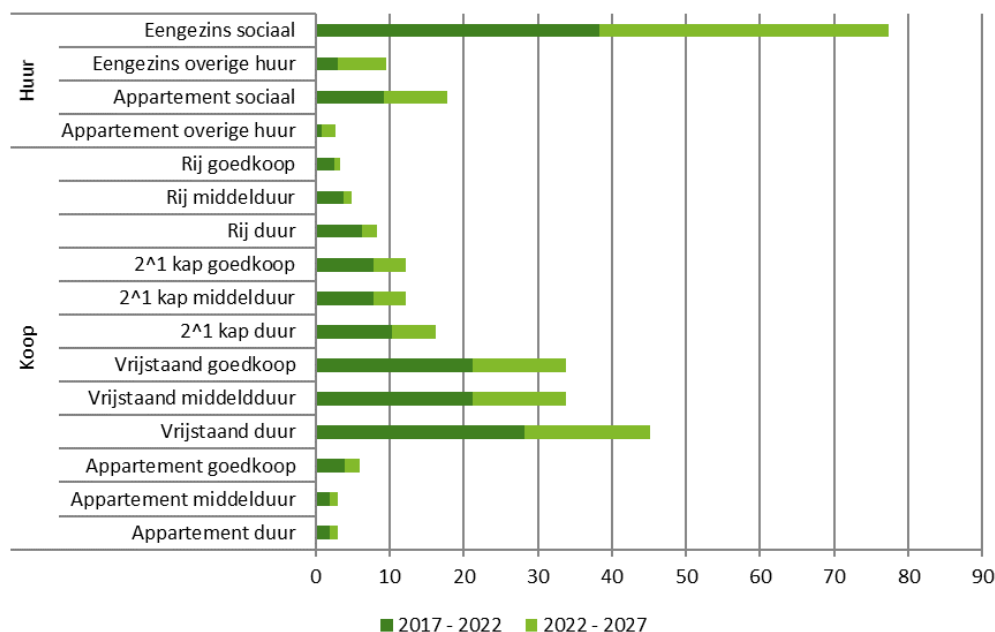
Plan capaciteit	Hard	Zacht	Initiatieven
240	+/- 20	+/- 150	+/- 55
Ruimte voor nieuwe initiatieven		100-150	

Bron: gemeente Heerde

Kwalitatieve woningvraag

Onderstaande figuur laat de kwalitatieve vraag zien op basis van feitelijke verhuisbewegingen, woonwensen voor verschillende huishoudentypen die bekend zijn vanuit het WoON2015, de demografische ontwikkeling en de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen.

Figuur 8: Gemeente Heerde. Kwalitatieve woningbehoefte (naar woningtype, eigendom en prijsklasse) 2017-2027²³



Bron: CBS (2017), WoON2015.

Tijdens de woondialoog over de particuliere markt is naar voren gekomen dat er in verhouding tot de figuur sprake is van een veel *grotere vraag naar appartementen*, vooral in de buurt van voorzieningen. Het ligt daarbij voor de hand dat grondgebonden, gelijkvloerse woningen in de buurt van voorzieningen als concurrerende kwaliteit worden beschouwd ten opzichte van appartementen. Op dit moment is de vraag naar appartementen zo groot dat ook de appartementen verder weg van voorzieningen goed verkopen. In de toekomst verwachten marktkenners echter niet dat ouderen daar voor zullen (blijven) kiezen. Dus realisatie nabij voorzieningen is van groot belang.

Ook grondgebonden woningen is vraag naar en die is ook blijvend. Zeker ook in het kader van doorstromingsmogelijkheden en ruimte voor (startende) gezinnen is het van belang om toegankelijke grondgebonden woningen te realiseren waar zowel een ouder huishouden als een (beginnend) gezin goed mee vooruit kan. Veel ouderen willen hun grote woning met grote tuin wel verkopen als er passend aanbod is. Dat geeft weer ruimte voor instroom van (gevoerde) gezinnen en nieuwe instroom vanuit de Randstad in de grotere woningen.

Advies van marktkenners is dus om in evenwicht in te zetten op realisatie van appartementen en grondgebonden woningen voor doorstromers en gezinnen. Voor de traditionele starter bouwen in de koopsector blijft als lastig ervaren worden. Wanneer je goedkope woningen (tot € 180.000 - €200.000) bouwt dan worden die kort na realisatie alweer duurder verkocht en is er weer geen prijstechnisch passend aanbod voor de echte starter. Het animo van starters in de sociale huur is niet helder in beeld

² Prijsklassen koopsector: Goedkoop = < €200.000, Middelduur = €200 – 300.000, Duur = > €300.000

³ Voor de kwalitatieve woningbehoefte binnen de sociale huur gaan we uit van de kwantitatieve opgaven gebaseerd op de basisprognose. De woningbehoefte als gevolg van langer zelfstandig wonen, instroom statushouders en uitstroom van mensen die afkomstig zijn uit intramurale instellingen wordt in de kwalitatieve opgave niet meegerekend. Hun woonwensen wijken sterk af van de reguliere woningzoekenden waar figuur 4.2 op gebaseerd is.

nu. Triada is begonnen met een pilot om starterswoningen⁴ te ontwikkelen en wil het animo daarmee verkennen.

2.4 Wonen, welzijn en zorg

Conclusies

- De groep ouderen met een zorgvraag neemt snel toe.
- Op dit moment is er een licht overschot aan intramurale huisvesting voor ouderen in de gemeente Heerde. De extramuralisering van de zorg in combinatie met de trend van de participatiesamenleving en het effect van technologische ontwikkelingen leidt tot 2032 naar verwachting tot een min of meer stabiele vraag-aanbod situatie voor intramurale zorg voor ouderen, ondanks de grote groei van het aantal ouderen met een zorgvraag.
- De vraag naar geclusterde-beschutte woonvormen voor ouderen, nabij zorgvoorzieningen voor ondersteuning thuis, groeit sterk. Naar verwachting zijn de komende jaren 40 tot 70 extra plaatsen nodig. De vraag naar reguliere levensloopbestendige woningen neemt toe met zo'n 145 tot 165 woningen tot 2032.
- Voor de Geestelijke Gezondheidszorg groep (GGZ) wordt een gelijkblijvende vraag naar geclusterde vormen van wonen met zorg verwacht. De behoefte naar zelfstandig wonen voor uitstromers in het kader van de ambulantisering neemt toe met ongeveer 17 woonplekken tot 2032. Dit geeft druk op de sociale huur.
- Voor de groep mensen met een Verstandelijke Beperking (VG-groep) is de verwachting dat in de basis de intramurale behoefte gelijk blijft. Wel is van belang dat kwalitatief rekening wordt gehouden met aanvullende behoeften in verband met de vergrijzing van deze doelgroep, waardoor zij mogelijk behoefte krijgen aan een aangepaste woonsituatie in verband met lichamelijke ongemakken.

Wonen en zorg voor ouderen

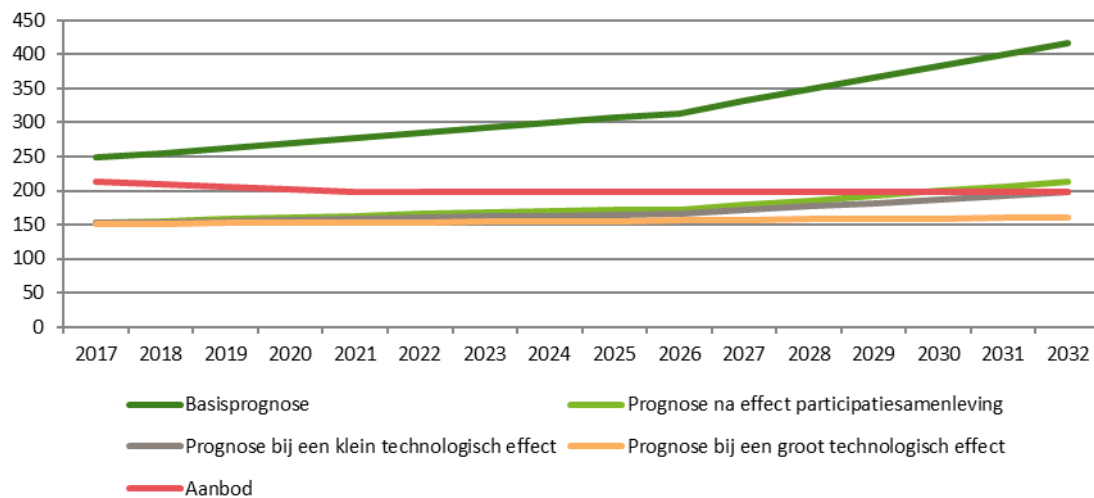
De afgelopen jaren is de extramuralisering van wonen met zorg verder doorgevoerd. Mensen met een lichte zorgbehoefte komen niet langer in aanmerking voor een verzorgings- of verpleeghuis en moeten langer zelfstandig wonen. Dit heeft consequenties voor de woningbehoefte van ouderen, de grootste doelgroep als het gaat om het langer zelfstandig wonen. Bovendien gaat deze groep de komende jaren nog fors groeien als gevolg van de vergrijzing.

In onderstaande figuur is de toekomstige behoefte aan intramurale huisvesting voor ouderen weergegeven op basis van de Gelderse Monitor Wonen-Zorg. De sterke groei van het aantal ouderen in vooral het aantal ouderen dat behoefte heeft aan zwaardere zorg zorgt voor een sterke groei in het aantal intramurale plekken (de basisprognose)⁵.

⁴ Experiment "Bloemstraat" is in eerste instantie gericht op startende jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen (gericht op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens om voor huurtoeslag in aanmerking te komen) en niet starters "in brede zin" waar ook startende huishoudens en gezinnen met een wat hogere leeftijd en/of inkomen onder vallen.

⁵ In de basisprognose van de Monitor Wonen-Zorg wordt nog uitgegaan van een intramurale woningbehoefte van ouderen met een lichte zorgwaarde (voormalig ZZP 1 t/m 3 en een deel van ZZP 4)⁵. Deze doelgroep wordt echter al enige jaren niet of nauwelijks meer geïndiceerd. In de alternatieve scenario's wordt deze woningbehoefte daarom niet meegenomen en valt de vraag vanaf het startjaar al lager uit.

Figuur 9: Gemeente Heerde. Toekomstige behoefte intramurale huisvesting doelgroep ouderen (basisprognose versus effecten technologie en participatiesamenleving), 2017 – 2032, versus huidig aanbod.



Bron: Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland 2016, bewerking Companen.

Door een sterkere focus op de participatiesamenleving zullen vooral ouderen met een middelzware zorgvraag minder snel een beroep op een intramurale woonvorm doen. Zij krijgen meer hulp of zorg van familie, burens en kunnen daardoor langer in een reguliere woning of geclusterde woonvorm ontvangen. Bij een gecombineerd effect van de participatiesamenleving en technologische ontwikkelingen (zoals domotica in huis, bezorgdiensten via internet, etc.), blijft de behoefte aan intramurale plekken voor ouderen in 2036 naar verwachting ongeveer gelijk aan de behoefte in 2016.

Het huidige aanbod aan intramurale plaatsen (ongeveer 200 plaatsen⁶) ligt ongeveer op het niveau van de behoefte, als rekening wordt gehouden met het effect van de participatiesamenleving en een beperkt technologisch effect. Bij een sterk effect van toegenomen technologie en domotica zal er wellicht een klein overschot in het aanbod aan intramurale plaatsen ontstaan.

Tijdens de woondialoog Wonen en Zorg kwam naar voren dat het effect van de extramuralisering wat achter lijkt te blijven bij de verwachting. Het blijkt lastig om mensen in de wijk te verzorgen met een Volledig Pakket Thuis (VPT) omdat 24-uurs nabijheid lastig valt te regelen als het niet om geclusterde woonvormen gaat. Daarbij hebben veel mensen met een indicatie voor langdurige zorg (WLZ-indicatie) wel behoefte aan een huiskamersetting, ook om eenzaamheid tegen te gaan. Mensen met somatische klachten kunnen gemakkelijker thuis blijven wonen en ondersteuning krijgen dan mensen met psychogeriatrische problematiek, ook wel bekend als dementie (PG).

De periode dat mensen wonen in een intramurale setting is sinds de extramuralisatie wel afgenomen. Mensen proberen vaak zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en willen dat ook graag.

Wil je extramuralisering echt mogelijk maken, dan moet er volgens de deskundigen in de woondialoog meer aanbod zijn in beschutte woonvormen nabij een intramurale voorziening. In de gemeente zijn die er nu te weinig om de behoefte te kunnen vervullen. Naar de toekomst toe is tevens de verwachting dat woningen die traditioneel geschaard worden onder 'Verzorgd Wonen' vaak niet de kwaliteit hebben die aansluit bij de woonwensen van de babyboom generatie die op leeftijd is geraakt. Dit betekent dus dat er een uitdaging ligt om in een soort tussenvorm te voorzien; woning die bestemd zijn voor ouderen die een

⁶ Aanbod intramurale huisvesting is de som van het aantal plaatsen vanuit 'zorggebouwen' en 'PG traditioneel' vanuit de Monitor Wonen-Zorg (2016)

te lichte zorgzwaarte hebben voor het verpleeghuis, maar te veel zorg nodig hebben om in een reguliere, zelfstandige woning te blijven wonen. Belangrijk daarbij is dat er enige vorm van clustering / beschutting mogelijk is en dat zorg of ondersteuning in de nabijheid zit.

Behoeftel levensloopgeschikte woningen

De inwoners die niet geïndiceerd zijn voor een intramurale voorziening of een verzorgd-wonen complex, zullen een reguliere woning in de gemeente Heerde zoeken. Het kan zijn dat men besluit te blijven wonen waar men nu al woont. Dan kan men wellicht geïnteresseerd zijn in comfort-verhogende maatregelen en aanpassing van de woning. In de woondialoog wonen en zorg kwam naar voren dat voor woningaanpassing in de gemeente echter weinig animo lijkt te zijn.

In andere gevallen zal men ervoor kiezen om te verhuizen naar een geschikte woning (bijvoorbeeld een appartement, seniorenwoning of patiowoning) of een geschikt woonconcept (zoals hofjeswonen). Het aanbod in de gemeente is daarin echter beperkt.

Gemiddeld is ruim 20% van de woningen in de gemeente Heerde levensloopgeschikt. Daarbij is aanvullend ruim 30% met eenvoudige ingrepen geschikt te maken. Bijna de helft van de woningen is niet geschikt (te maken).

Door de extramuralisering is de verwachting dat de *aanvullende* behoefte aan levensloopgeschikte reguliere woningen zal toenemen van 75 woningen in 2017, naar 145 tot 165 aanvullende woningen (deels sociale huur, deels particulier segment) in 2032⁷.

Behoeftel wonen met zorg GGZ-cliënten

Er zijn verschillende factoren die een rol spelen in de toekomstige vraag naar intramuraal, beschermd en zelfstandig wonen voor GGZ (Geestelijke GezondheidsZorg) cliënten. Daaronder vallen de ambulantiseringsopgave vanuit het Rijk, de ontwikkeling richting de participatiesamenleving en het effect van technologische ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft, op basis van de Monitor Wonen-Zorg van de Provincie Gelderland, een beeld van de vraagprognose voor de GGZ-doelgroep tot 2032.

Tabel 6: Gemeente Heerde. Vraagprognose GGZ-B en GGZ-C 2017-2032.

		2017	2022	2027	2032
Intramuraal wonen (GGZ – B)	Basisprognose	6	6	6	7
	Behoeftel na ambulantisering	5	5	5	6
Beschermd wonen (GGZ – C)	Basisprognose	42	41	41	39
	Behoeftel na ambulantisering	42	42	42	40
	Effect participatiesamenleving	41	35	28	23
Zelfstandig wonen (GGZ - C)	Effect participatiesamenleving	1	8	13	17

Bron: Monitor Wonen-zorg Provincie Gelderland 2016, bewerking Comanen.

Vanuit de woondialoog wonen en zorg is naar voren gekomen dat er grote behoefte is aan tussenvormen om de uitstroom uit het Beschermd Wonen vorm te geven (tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig in, bijvoorbeeld geclusterd wonen met de mogelijkheid van begeleiding). Aanvullend moet er voldoende ruimte zijn in de reguliere woningvoorraad om mensen ook daadwerkelijk uit te kunnen laten stromen. Doorgaans hebben zij behoefte aan een goed betaalbare sociale huurwoning, wat vaak met een ‘opstapregeling’ wordt vormgegeven zodat de verzelfstandiging in stapjes kan plaatsvinden. Hiervoor moet wel voldoende ruimte beschikbaar zijn.

⁷ inschatting op basis van gegevens van de Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland

Behoeftte aan wonen met zorg VG-doelgroep

Er zijn verschillende factoren die een rol spelen in de toekomstige vraag naar intramuraal, verzorgd / beschut wonen en zelfstandig wonen voor mensen met een verstandelijke beperking (VG groep). Daaronder valt de mate waarin jongeren thuis bij hun ouders kunnen blijven wonen, de mate waarin mensen hulp in kunnen schakelen uit hun omgeving (participatiesamenleving) en technologische ontwikkelingen die ondersteunend zijn aan het (begeleid) zelfstandig wonen. Onderstaande tabel geeft, op basis van de Monitor Wonen-Zorg van de Provincie Gelderland, een beeld van de vraagprognose voor de VG-doelgroep tot 2032.

Tabel 7: Gemeente Heerde. Vraagprognose Wonen met zorg doelgroep VG 2017-2032.

		2017	2022	2027	2032
Intramuraal wonen (VG 6 t/m 8)	Basisprognose	48	47	47	45
	Behoeftte bij gebruik VPT - MPT	46	45	44	43
Beschermd wonen (VG 3 t/m 5)	Basisprognose	48	47	46	45
	Effect participatiesamenleving	47	45	42	40
	Groot effect technologie	47	42	38	34
	Klein effect technologie	47	45	42	37
Zelfstandig wonen (VG 1 en 2)	Basisprognose	5	5	5	5
	Effect participatiesamenleving	8	9	11	12
	Groot effect technologie	8	14	19	24
	Klein effect technologie	8	11	13	17

Bron: Monitor Wonen-zorg Provincie Gelderland 2016, bewerking Companen.

Tijdens de woondialoog wonen en zorg is naar voren gekomen dat het beeld van de ontwikkeling van het zelfstandig wonen herkenbaar is. De basisprognose zou echter meer mee moeten groeien met de bevolkingsprognose, de lichte afzwakking die wordt aangehouden wordt niet herkend. Er vindt ook onder deze groep vergrijzing plaats, met bijbehorend functieverlies waardoor mensen juist weer meer een beroep zullen moeten doen op intramuraal wonen. Daarbij komt ook kijken dat het zorgvastgoed voor deze groep vaak niet voldoet aan de behoefttes van mensen in de VG-groep die een toenemende levensverwachting hebben maar uiteindelijk ook naast hun VG-problematiek te kampen krijgen met functieverlies (lichamelijke beperkingen). Nader onderzoek is nodig voor de kwalitatieve opgave die hier zal komen te liggen.

2.5 Toekomstkwaliteit en duurzaamheid

Conclusies

- De nieuwbouw is conform Bouwbesluit energetisch van goede kwaliteit (vanaf 2020 bijna energieneutraal). De opgave voor verduurzaming zit vooral in de bestaande bouw.
- Technische kwaliteit en levensloopgeschiktheid zijn van belang om in ogenschouw te nemen in relatie tot de vergrijzing. Duurzaamheid is daarbij tevens een belangrijk aandachtspunt. Ouderen investeren doorgaans minder in hun woning. Wanneer deze woningen leegkomen, na de vergrijzingsgolf, kan de courantheid van deze woningen in de markt beperkt zijn als hier niet tijdig op wordt geacteerd.
- Verduurzaming van het woningbezit van de woningcorporaties vindt plaats op basis van landelijke doelstellingen en loopt voor op de particuliere sector.
- De particuliere woningvoorraad blijft achter in de verduurzamingsopgave.

Technische kwaliteit en levensloopgeschiktheid

De gemeente telt een groot aandeel tweekappers en vrijstaande woningen die veel onderhoud vergen. In combinatie met een vergrijzende bevolking komen daar opgaven naar voren die van belang zijn om in ogenschouw te nemen.

Deze onderhoudsintensieve woningen (zowel in als rondom de woning) vergen nadrukkelijke aandacht. Het gaat daarbij om regulier onderhoud, maar vooral ook levensloopgeschiktheid, omdat steeds meer ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bovendien is het potentieel om woningen levensloopgeschikt te maken in de koopsector (39%) ook aanzienlijk groter dan in de huur (19%).

Duurzaamheid

Vanaf 2020 zal conform het Bouwbesluit nieuwbouw opgeleverd worden op het niveau bijna energieneutraal. De opgave voor de verduurzaming ligt dan ook vooral in de bestaande bouw.

In het Nationaal Energieakkoord (2013) is de ambitie uitgesproken om als Nederland in 2050 energieneutraal te zijn. Ruim de helft van de woningen in de gemeente beschikte anno 2017 over een energielabel C of hoger (53%). Ongeveer 30% van de woningvoorraad heeft label F of G. Over het algemeen is de energetische kwaliteit van de voorraad van Triada iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Het Energieconvenant van Aedes heeft als ambitie om in 2021 de corporatievoorraad op een kwaliteitsniveau van gemiddeld energielabel B te hebben. Op basis van de huidige gegevens ligt de woningvoorraad van Triada op dit moment op gemiddeld label C in de gemeente.

De energetische kwaliteit van de particuliere sector blijft nog achter bij de inzet van de corporaties. Hierin valt nog een slag te maken door particuliere woningeigenaren nog meer te stimuleren om hierin actief te worden om te borgen dat de kwaliteit van de voorraad ook in de toekomst up to date blijft.

3 Dilemma's

3.1 Kwalitatieve woningvraag

Het vinden van de juiste mix in het aanbod voor oudere doorstromers en jonge instroom is leidend in de nieuwbouwopgave.

1. Dilemma: gaan we alle woningen levensloopbestendig bouwen zodat zowel jonge huishoudens en oudere huishoudens van dit aanbod gebruik kunnen maken óf kies je voor verschillend aanbod voor deze twee doelgroepen?

- a. *Inzetten op levensloop geschikt bouwen voor zowel doorstromers als gezinnen.*
Bij deze keuze blijven de mogelijkheden om in te zetten op koop aanbod voor de échte starter beperkt, maar creëer je wel meer balans in de bevolkingsopbouw door ook jongere huishoudens een plek te bieden. De uitdaging zit hier in het bouwen in aantrekkelijke prijsklassen (zeker voor de starter), want levensloopbestendig bouwen is duurder dan reguliere bouw (bijvoorbeeld door voorzieningen die extra aangebracht worden, maar ook de keuze voor een ruimere beukmaat zodat ook de slaap- en badkamer gelijkvloers kunnen worden gerealiseerd).
- b. *Inzetten op verschillend aanbod voor de twee doelgroepen betekent gedifferentieerd bouwen:*
- i. voor oudere doorstromers levensloopgeschikt nabij voorzieningen;
 - ii. voor starters goedkoop (< € 175.000), maar dan is de uitdaging dit aanbod ook blijvend goedkoop te houden (zie volgend dilemma);
 - iii. Voor jonge huishoudens, betaalbaar aanbod voor de gezinsfase (richtlijn € 200.000 - €300.000).

Woningen zijn niet 'flexibel inzetbaar', maar sluiten financieel en m.b.t. woonwensen wel goed aan bij de specifieke doelgroepen. In het woningbouwprogramma zal de gewenste differentiatie geborgd moeten worden. Daarvoor moet de ontwikkeling van de vraag van de verschillende groepen nauwkeurig in beeld zijn en gemonitord worden. De vraag van ouderen zal in de basis in omvang veel groter zijn dan van starters. Het bijstellen van het bouwprogramma bij een andere ontwikkeling van de doelgroepen is tussentijds vaak lastig of een langdurige kwestie. Om te zorgen dat deze woningen ook voor de volgende generatie starters beschikbaar blijft, is het van belang dat ze ook in het goedkope segment kunnen blijven. Veelal worden woningen die als goedkope koop worden gerealiseerd na een paar jaar weer (fors) duurder verkocht, waardoor ze voor nieuwe starters niet meer bereikbaar zijn. Om dit tegen te gaan moeten verschillende ondersteunende instrumenten worden overwogen, zoals borgen van de ontwikkeling van goedkope koop in het bestemmingsplan, een doelgroepenverordening en een kettingbeding of anti-speculatiebeding voor een bepaalde periode.

2. Dilemma: Gaan we meer inzetten op voldoende aanbod voor starters of op voldoende aanbod voor jonge huishoudens/gezinnen?

- a. *Vooral inzetten op het binden van echte starters die in de gemeente Heerde hun eerste stap maken in hun wooncarrière.*
Bij jongeren is het de vraag of je ze kunt binden omdat een groot deel voor studie of werk en de reuring die zij in deze levensfase wensen een periode hun heil zoeken buiten de gemeente, meestal in een studiestad. De groep die potentieel wel in de

gemeente wil blijven wonen en uit het ouderlijk huis op zoek gaat naar hun eerste woning is vaak lager opgeleid (tot MBO), terwijl de hoger opgeleide groep (HBO/WO) eerst wegtrekt. Voor de blijvende starter is dan voldoende aanbod gericht op de sociale huur sector van belang. Dit is in aantal slechte een beperkte groep.

b. Meer inzetten op terugkerende (jonge) gezinnen.

Een deel van de jongeren die voor studie of werk wegtrekken verlangt in hun gezinsfase weer terug naar de landelijke rustige omgeving waar ze zijn opgegroeid. Deze groep biedt economisch meer rendement dan de starter die in de gemeente is gebleven, omdat het opleidingsniveau doorgaans hoger is. Daarnaast borg je met de instroom van gezinnen een meer evenwichtige bevolkingsopbouw (tegengaan van vergrijzing). Voor jonge gezinnen in de koop is het van belang om voldoende goedkope koopwoningen te realiseren

3.2 Ontwikkelperspectief van de kernen

De gemeente Heerde is een aantrekkelijke landelijke woongemeente met enkele onderscheidende kernen. Welk ontwikkelperspectief kiezen we voor de kernen?

3. Dilemma: blijven we een landelijke gemeente en richten we ons primair op maximaal drie bouwlagen en/of willen we op sommige locaties ook verder de hoogte in?

a. Inzetten op maximaal drie woonlagen voor bouwprojecten.

Ook naar de toekomst toe blijven we een landelijke gemeente, waar het rustig wonen is in een mooie en groene omgeving. Dit betekent enkel laagbouw. De woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkeling is echter groter dan het (huidige) aanbod aan bouwgrond. Voor wat betreft de uitbreidingsopgave is het zoeken naar locaties aan de rand van de dorpen. Daarvoor moet natuur opgeofferd worden. Het is zaak te zoeken naar locaties die het groene karakter niet te veel verstoren. Daarvoor moet grond aangekocht worden. Ook agrarische bebouwing en woningsplitsing bieden hier perspectief.

Omdat de nieuwbouw in dit scenario grotendeels aan de rand van de kernen gerealiseerd zal worden, biedt dit weinig mogelijkheden om aanbod voor senioren te creëren in de buurt van voorzieningen.

b. Inzetten op de keus dat er op geschikte (centrum)locaties in de kernen Heerde en Wapenveld projecten tot vijf woonlagen gerealiseerd kunnen worden.

We blijven ook in dit scenario een landelijke gemeente, maar met een meer centrum-dorps karakter in de kernen Heerde en Wapenveld.

De hoogte in is beeldbepalend in het centrum en past in de basis niet bij de keuze een landelijke gemeente te blijven. Deze optie biedt meer mogelijkheden om in de voorzieningenkernen in te spelen op de vergrijzing en passend aanbod voor ouderen te realiseren nabij voorzieningen. Dit scenario geeft minder druk op de groene omgeving en natuur aan de randen van de kernen.

4. Dilemma: hanteer je voor heel de gemeente uniforme (bouw) regels of deel je het op in gebieden waar je specifieke afspraken voor maakt?

- a. *Inzetten op één profiel voor de gehele gemeente met uniforme regels.*

Dit biedt helderheid en eenduidigheid, maar niet de flexibiliteit om in te spelen op de lokale situatie en de lokale kracht zo veel mogelijk te benutten.

- b. *Inzetten op het uitvergroten van het onderscheidende karakter van de afzonderlijke kernen, met specifieke afspraken voor onderscheidende gebieden.*

Door per kern of zelfs per wijk gedifferentieerde randvoorwaarden voor woningbouwontwikkeling vast te leggen (in een afwegingskader om nieuwbouwinitiatieven te kunnen toetsen) kun je gebiedsgericht sturen. Je hebt een bepaalde kernkwaliteit van een dorp. Door vanuit die kernkwaliteit te redeneren kijken we hoe we de dynamiek die er is kunnen behouden.

5. Dilemma: is uitnodigingsplanologie ook voor de komende jaren het leidende principe? Betekent dit dat je helemaal niet meer stuurt op de bouwopgave, of maar heel beperkt?

- a. *Inzetten op uitnodigingsplanologie als leidend principe met minimale sturing op de bouwopgave.*

Initiatieven die vanuit de inwoners komen, worden ingepast in het bouwprogramma. Hiermee wordt met maatwerk zo dicht mogelijk aangesloten bij de lokale kwalitatieve behoefte op dit moment. Er wordt echter weinig vooruit gekeken omdat de focus ligt op het faciliteren van individueel initiatief en de lange termijn belangen van de gemeente als geheel slechts beperkt geborgd worden (bijvoorbeeld met betrekking tot de sociale opgaven).

Wanneer er weinig gestuurd wordt op de bouwopgave, komt deze moeilijk van de grond. De afgelopen jaren is dit ook zichtbaar geweest in het zeer lage aantal woningbouwplannen dat opgeleverd is.

- b. *Inzetten op uitnodigingsplanologie ingebed in sturende principes en met een actieve houding van de gemeente Heerde.*

Succesvolle uitnodigingsplanologie vergt een actieve houding en inzet van de gemeente, waarbij particuliere initiatieven worden aangewakkerd om voldoende en kwalitatief de gewenste bouwproductie te realiseren. Daarvoor is personele inzet nodig. Er wordt een afwegingskader ontwikkeld om initiatieven te toetsen, waarmee ook de lange termijn belangen beter geborgd worden. Hier binnen worden er randvoorwaarden gesteld over wat er toegestaan is in de verschillende kernen. Er moet tevens bereidheid zijn in de bouwketen om particuliere initiatieven te ondersteunen.

3.3 Wonen en zorg

6. Dilemma: stel je in het kader van het ontwikkelen van woonzorgzones uniforme regels voor heel de gemeente of deel je het op in gebieden waar je specifieke afspraken voor maakt?

- a. *Inzetten op Eén woonzorgzone voor heel de gemeente.*

Intramuraal en verzorgd/beschut wonen kan in heel de gemeente aangeboden worden, ook in de kleine kernen. Er is maximale vrije keuze voor het wonen in een specifieke kern, ook wanneer zorg nodig is. Voor wat betreft het kunnen bieden van zorg in de thuissituatie (VPT en MPT) moeten de vervoersstromen optimaal georganiseerd worden. Van belang is om hier in de omgevingsvisie op aan te haken.

- b. *Inzetten op Heerde en Wapenveld als zorgvoorzieningenkernen/woonzorgzones.*

Zorg wordt gerealiseerd nabij de zorgvoorzieningen in deze twee kernen. Daar buiten is aanspraak maken op zorg in de thuissituatie niet (volledig) mogelijk. Dat betekent dat mensen minder vrije keuze hebben in hun woonlocatie wanneer zij zorg nodig hebben en mogelijk hun eigen kern moeten verlaten. Ook in deze situatie geldt dat er richtlijnen moeten worden opgesteld in het kader van de positionering van woonzorg initiatieven nabij voorzieningen en dat dit in de omgevingsvisie verankerd moet worden.

3.4 Toekomstkwiteit en duurzaamheid

7. **Dilemma: gaan we in de bouwopgave inzetten op kwaliteit en duurzaamheid voor de lange termijn of juist voor mindere kwaliteit maar koste efficiënt aanbod voor de korte termijn gericht op jonge instroom?**

- a. *Inzetten op kwaliteit en duurzaamheid voor de lange termijn.*

Bouw je de komende jaren veel reguliere traditionele eengezinswoningen in het goedkopere en middeldure segment, dan zullen deze woningen na de vergrijzingsgolf zwaar concurreren met het bestaande woningbestand aan gezinswoningen uit o.a. de jaren '70. Aan die oudere vrijkomende woningen moet veel gebeuren om deze weer up-to-date en toekomst klaar te maken, ook in relatie tot de verduurzamingsopgave. Om te ondervangen dat voor deze woningen straks weinig animo is, moet ingezet worden op het volgende:

- i. Nieuwbouw kwalitatief hoogwaardig en levensloopbestendig realiseren (niet alleen appartementen maar ook grondgebonden/gezinswoningen met een bredere beukmaat voor een volledig woonprogramma op de begane grond), zodat doorstroming van oudere huishoudens wordt gefaciliteerd en gezinnen in kunnen stromen in de bestaande gezinswoningen.
- ii. Voor de bestaande voorraad op korte termijn beginnen met het ontwikkelen van aantrekkelijke verduurzamingspakketten zodat het voor jongere huishoudens aantrekkelijk is deze woningen kopen. Hierbij is het van belang om arrangementen met ontwikkelaars en financiers/banken te ontwikkelen zodat mensen hierin optimaal ondersteund worden. Deze verduurzamingspakketten zijn gericht op zowel het toekomstbestendig en aantrekkelijk maken van de woningvoorraad, waarbij de aanpak in het kader van de energietransitie tevens nadrukkelijk in beeld is en mede vormgegeven kan worden. Daarbij wordt met deze koers gewerkt aan het beheersbaar houden van de woonlasten (energielastenreductie) in bestaande woningen.

Goed aanbod schept vraag in een gemeente als Heerde, met een aantrekkelijke woonomgeving en goede ontsluiting. Wanneer van twee kanten wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad, door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw te realiseren én door de bestaande voorraad te verduurzamen, zal dit een aantrekkende werking hebben op nieuwe instroom waardoor leegstand kan worden voorkomen.

- b. *Inzetten op kosten effectief (tijdelijk) aanbod met mindere kwaliteit.*

Om voor jongere huishoudens goedkoop nieuwbouw aanbod te realiseren bestaat de mogelijkheid om concessies te doen in de kwaliteit. Alle woningen die opgeleverd worden, dienen te voldoen aan het vigerende Bouwbesluit. Vanaf 2020 zal het energetisch niveau van deze woningen op bijna energieneutraal liggen. In het kader van

het beheersbaar houden van de woonlasten (energielastenreductie) ligt de opgave niet zozeer in de nieuwbouw. Wanneer kwalitatief wordt gekozen voor een lager niveau zal dit eerder gericht zijn op de omvang van de woning, de mate van aanpasbaarheid voor verschillende levensfasen, uitbreidbaarheid, materiaalgebruik en architectuur.

Kwalitatief minder aanbod schept op den duur minder vraag, en genereert dus op termijn minder nieuwe instroom. Op enig moment zullen er na de vergrijzingsgolf dan woningen leeg komen te staan, en moet er worden gezorgd voor een strategie om daar passend mee om te gaan. In dit keuzescenario wordt minder ingezet op het genereren van doorstroming en het up-to-date brengen van de bestaande woningvoorraad, waardoor de doelstellingen in het kader van de energietransitie niet automatisch een plek krijgen.

4 Beleidsaanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn op basis van de gevoerde gesprekken en de beschikbare informatie als aanbeveling enkele richtingen uitgewerkt voor het te formuleren beleid. Per aanbeveling is tussen haakjes aangegeven aan welke dilemma('s) de aanbeveling onder andere raakt. Niet alle aanbevelingen hebben een eenduidige link met een aanbeveling. Er zijn ook aanbevelingen opgenomen in het kader van het maatschappelijk belang (zoals verduurzaming) die wel aan een dilemma raken, maar daar geen uitsluitende verbinding mee hebben.

4.1 Bouwopgave

Wij adviseren:

- In het bouwprogramma in te zetten op bouwen voor de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat een aantal segmenten nadrukkelijk aandacht verdienen:
 - Realiseren van appartementen (nabij voorzieningen/in de voorzieningskernen) (dilemma 1);
 - Realiseren van flexibel inzetbare grondgebonden koopwoningen (levensloopbestendig, zowel geschikt voor oudere doorstromers als voor gezinnen) (dilemma 1, 2);
 - Voor wat betreft het bouwen voor starters en terugkerende gezinnen vooral richten op (terugkerende) gezinnen in de koop, en aanvullend inzetten op het realiseren van sociale huur voor blijvende jongeren (dilemma 2);
 - Richten op het realiseren van levensloopbestendige woningen voor doorstromers en het hogere segment gezinswoningen gericht op (terugkerende) gezinnen. Kleiner traditioneel gezinswoningaanbod in de goedkopere prijsklassen (voor jonge huishoudens) realiseren we slechts zeer beperkt. Inzetten op het voornamelijk faciliteren van de vraag naar betaalbare koop in de bestaande woningvoorraad (dilemma 1, 2);
 - Realiseren van voldoende sociale huurwoningen (o.a. voor starters en voor oudere huishoudens geschikt, dus ook flexibel inzetbaar en levensloopbestendig), vooral in Heerde en Wapenveld. In de overige kernen vanuit het principe van uitnodigingsplanologie slechts inzetten op een zeer beperkte toevoeging van sociale

- huurwoningen, indien er vanuit de samenleving blijkt te kunnen worden voorzien in een concrete behoefte (dilemma 1, 2).
 - In het bouwprogramma borgen dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de benodigde toename van sociale huurwoningen (145 tot 185 woningen in de periode 2017-2027). Uitgangspunt is een gemiddelde realisatie van sociale huur van 18 woningen per jaar en voor de particuliere markt een gemiddelde ruimte voor de realisatie van 22 woningen per jaar (dilemma 1, 2).
- Om een versnelling in de bouwproductie te realiseren in eerste instantie inzetten op het procedureel afronden van voldoende van de zachte plancapaciteit indien deze aansluit bij de behoeften en nieuwe initiatieven die wederom aansluiten bij de kwalitatieve vraag in procedure te nemen (dilemma 5).
- Met de provincie en de regio iedere twee jaar te kijken welke huishoudensontwikkeling wordt verwacht en hoe de woningvraag zich ontwikkelt ten opzichte van de bouwproductie. Dit de komende jaren gericht monitoren om indien nodig de afspraken over de ruimte voor woningbouw in overleg bij te kunnen stellen (dilemma 2, 4, 5).
- Het inzetten van nader te bepalen ondersteunende instrumenten om de te realiseren goedkope koop beschikbaar te kunnen houden in dit prijssegment, zoals aanscherpen van het bestemmingsplan, doelgroepenverordening en een kettingbeding of anti-speculatiebeding. Ook als je maar beperkt nieuw bouwt voor de starter in de koop is het van belang om er voor te zorgen dat wat je bouwt wel voor deze doelgroep beschikbaar blijft (dilemma 2).

4.2 Groeiperspectief van de kernen

Wij adviseren:

- Het versterken van het onderscheidende karakter van de afzonderlijke kernen zodat dit leidend is in het groeiperspectief van de kernen (dilemma 4).
- Het werken met een afwegingskader voor woningbouw op basis van de kwalitatieve vraag en de ontwikkelingsrichting die in de woonagenda wordt vastgesteld. Dit betekent dat een gedifferentieerd afwegingskader per kern ontwikkeld wordt. Hierin staan voor de verschillende kernen de randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven beschreven. Op basis hiervan kunnen initiatieven beoordeeld gaan worden. Enkele startnoties hiervoor:
 - In Veessen lokale initiatieven faciliteren, maar niet inzetten op structurele ontwikkeling ("acupunctuur-ontwikkeling") (dilemma 3, 4,5).
 - In Heerde en Wapenveld naast het faciliteren van lokale initiatieven in het kader van de uitnodigingsplanologie inzetten op projectontwikkeling met en voor de doelgroepen ouderen (appartementen nabij voorzieningen) en jonge gezinnen, allemaal levensloopbestendig. Ook de opgave in de sociale huur accommoderen in Heerde en Wapenveld (dilemma 3, 4, 5).
 - Voor de bouwopgave wordt ingezet op uitbreiding aan de rand van de bebouwing met zo weinig mogelijk verstoring van het groene karakter. Daarbij wordt tevens bouwlocatie Bovenkamp III ingezet voor een uitbreidingswijk (dilemma 3, 4, 5).
 - Verdichting heeft de voorkeur bij centrumlocaties/voorzieningskernen. Op basis van de woonagenda wordt een plan gemaakt met de visie voor inbreiding en centrumontwikkeling. Daarbij is het uitgangspunt dat voor de kernen Heerde en Wapenveld rondom het centrum ontwikkelingen richting een centrum-dorps

woonmilieu acceptabel zijn wanneer bouwprojecten niet meer dan vier woonlagen bestrijken (dilemma 3, 4, 5).

4.3 Wonen, welzijn, zorg

Wij adviseren:

- Bij nieuwe woon-zorg initiatieven voor ouderen vooral in te zetten op ontwikkeling van beschutte geclusterde, kleinschalige woonvormen 'tussen intramuraal en thuis' in. De nabijheid van een intramurale voorziening is daarbij van belang om goede zorg in de thuissituatie te kunnen leveren. Dit pleit voor het aanwijzen van woon-zorg zones waarin een hoge intensiteit van zorg geboden kan worden. Dit is essentieel voor het verder vormgeven van extramuralisering (dilemma 6).
- In de bouwopgave in te zetten op realisatie van levensloopgeschikte woningen (appartementen nabij voorzieningen en grondgebonden doorstroomwoningen). Tevens inzetten op voorlichting over tijdige woningaanpassing in het kader van levensloopbestendigheid, onder andere door het inzetten van wooncoaches die mensen helpen bij het bewustwordingsproces rondom woningaanpassingen (dilemma 1, 6).
- Voor het vormgeven van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in het kader van de ambulantisering van de zorg inzetten op het ontwikkelen en faciliteren van voldoende tussenvormen (tussen intramuraal en zelfstandig in). Daarbij is het van belang oog te hebben voor de mogelijkheden om dit geclusterd vorm te geven. Met Triada is het van belang ook afspraken te maken over voldoende beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen in relatie tot de kansen voor verschillende doelgroepen op de sociale huurmarkt. De opgave voor de realisatie van 145-185 sociale huurwoningen tot 2027 dienen daarbij meegewogen te worden (dilemma 1, 6 o.a.).
- Het onderzoeken van het effect van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) op de behoefte aan woningen voor mensen met VG-problematiek. Daarbij is het van belang kwantitatief nader te kijken naar de ontwikkeling van de behoefte aan intramurale en beschermde woonvormen en regulier zelfstandig wonen. Tevens is het van belang te kijken naar de kwalitatieve behoeften die aan verandering onderhevig zijn zodat het aanbod daar verder op afgestemd kan worden de komende jaren (dilemma 6).

4.4 Duurzaamheid

Wij adviseren

- In 2021 een warmte transitieplan op te stellen (conform nationale afspraken), waarin per wijk wordt uitgewerkt op welke wijze de transitie naar aardgasloos vormgegeven gaat worden. Voor wat betreft de opgaven in de woningvoorraad wordt straks aangesloten bij dit transitieplan.
- De komende jaren in het kader van de energietransitie voor de bestaande woningbouw vooral in te zetten op het ontwikkelen van passende arrangementen voor verduurzaming. Daarin worden verschillende maatregelpakketten uitgewerkt in samenwerking met aannemers en financiers. Inzetten op goede voorlichting over verduurzaming van particuliere woningen is van belang, gericht op informatie over regelgeving en techniek, en de arrangementen die we aanbieden. Hierbij verdient het de aanbeveling om als gemeente op te treden als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen binnen zinvolle arrangementen, waarbij zo

veel mogelijk samenwerking gezocht wordt met lokale bedrijvigheid. Tevens is het vanuit het oogpunt van de voorbeeldfunctie van de gemeente goed om een verduurzamingsslag te maken in het maatschappelijk vastgoed.

- Bestaande afspraken met Triada over de verder verduurzaming van de sociale woningvoorraad en de energietransitie te continueren en verder door te ontwikkelen naar aanleiding van het transitieplan.