Gemeente Raalte

Notitie

Opgehaalde achtergronden en input

Nieuw woonbeleid 2021

Versie: *16 februari 2021*

Inleiding

Medio 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 'Kwaliteit van de kernen, van bouwen naar wonen' vastgesteld. Deze Woonvisie geldt voor de periode 2016 tot en met 2020.
In 2020 zal er daarom nieuw woonbeleid door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

Ontwikkelingen op de woningmarkt én de nieuwe Omgevingsvisie geven aanleiding tot aanpassing van het beleid op het gebied van Wonen.
De ambities die worden vastgelegd in de Omgevingsvisie vormen als het ware de paraplu voor het nieuwe woonbeleid. Enkele uitgangspunten die op dit moment nog de huidige Woonvisie geregeld zijn, worden in de toekomst vastgelegd in de Omgevingsvisie.
Het nieuwe woonbeleid moet gezien worden als een programma onder de Omgevingsvisie.

Om te komen tot nieuw woonbeleid is onderstaande input opgehaald. Deze input wordt in deze notitie samengevat weergegeven.

1. Trends en ontwikkelingen uit het woningmarktonderzoek Raalte 2019
2. Een kwalitatieve verdieping van het woningmarktonderzoek voor de doelgroep senioren
3. Input uit de samenleving
4. De ambities uit de Omgevingsvisie. Deze is inhoudelijk leidend voor het woonbeleid.
5. Inhoudelijke kaders en dwarsverbanden met andere beleidsvelden (bijv. duurzaamheid, openbare ruimte etc) waar rekening mee gehouden moet worden
6. Reacties op het concept van het nieuwe woonbeleid

1. Woningmarkt in Raalte en toekomstige ontwikkelingen

Ook in Raalte is de woningmarkt onderhevig aan ontwikkelingen. Onderstaand wordt (op basis van het uitgevoerde woningmarktonderzoek 2019 en gegevens uit het traject van de Omgevingsvisie) een beschrijving gegeven van de woningmarkt in Raalte en de ontwikkelingen die op ons af komen.

Typering van Raalte als woongemeente
In Raalte is het goed wonen en onze inwoners wonen er ook met tevredenheid. Onze inwoners zijn met name te spreken over de ruimte en onze groene omgeving.
De gemeente Raalte is een echte gezinsgemeente. Daarnaast wonen er ook oudere bewoners die hun kinderen inmiddels het ouderlijk huis hebben zien verlaten. Deze jongeren zijn niet zelden vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuisd. Onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen, waarbij het deels gaat om mensen die terugkeren.
In de afgelopen vijf jaar heeft de gemeente vooral mensen uit Zwolle en de omliggende regio aangetrokken. De toename van de vestiging uit Zwolle heeft vooral te maken met de gespannen woningmarkt in deze stad. Het nabijgelegen Raalte, zowel met de auto als via twee treinstations goed bereikbaar, is een passend alternatief om mooi te wonen in de nabijheid van Zwolle.

Inwoners van Raalte zijn relatief welvarend. Ongeveer twee derde van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen en één derde uit huurwoningen.

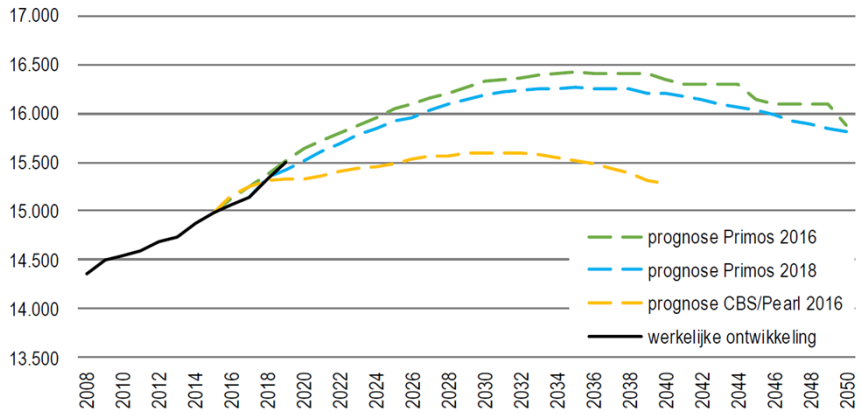
Al decennia lang kent de gemeente Raalte twee constanten: bevolkingsgroei en de groeiende vraag naar woningen. Met name in de decennia na de Tweede Wereldoorlog groeiden de hoofdkernen Raalte en Heino en de omliggende dorpen explosief. Veel inwoners van de gemeente Raalte wonen dan ook in een huis van 40, 50 of 60 jaar oud. Deze wijken zijn ontworpen in een andere tijd en zijn aan 'groot onderhoud' toe. Dit terwijl ook de inwoners van deze wijk ouder worden, steeds langer zelfstandig thuis wonen en in een tijd waarin ook klimaatverandering en duurzame energie nieuwe eisen stellen aan onze leefomgeving. Kortom, we staan ook voor een uitdaging onze bestaande wijken en dorpen toekomstbestendig te houden zodat het ook goed wonen blijft in Raalte.

De woningmarkt in Raalte van nu
De laatste jaren zien we de vraag naar koopwoningen meer toenemen dan er door verhuizingen vrijkomen in de bestaande voorraad. De druk op de koopsector is in de afgelopen jaren toegenomen. Er is sprake van krapte en prijsstijging,
Overall bezien is er binnen de koopsector meer vraag dan aanbod. Deels gaat het om gelijkvloerse-/nultredenwoningen (zoals appartementen), maar ook grondgebonden woningen hebben een goede marktpositie. Met name voor woningen tot € 200.000 geldt dat er veel vraag en nauwelijks aanbod. Voor een belangrijk deel is deze vraag afkomstig van starters. Daarnaast zijn er jonge doorstromers op zoek naar een betaalbare eengezinswoning. Oudere doorstromers zijn vaak op zoek naar een gelijkvloerse woning.
Binnen de huursector zien we sinds 2019 ook de vraag meer toenemen dan het aanbod. Er is druk op de huurmarkt

De woningmarkt in Raalte van de toekomst

Het woningmarktonderzoek Raalte 2019 geeft een prognose voor de ontwikkelingen op de woningmarkt in de toekomst. In onderstaande grafieken worden de algemene trends weergegeven.

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Raalte, werkelijk in 2009 tot 2019 en prognose tot 2050 volgens diverse prognosevarianten



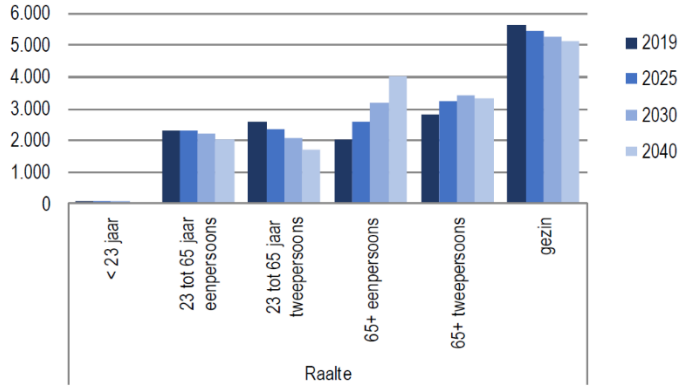
Bron: CBS, diverse prognoses, bewerking RIGO

We zien dat het aantal huishoudens in Raalte voorlopig nog zal toenemen. Voor de periode 2019 tot 2025 wordt een groei verwacht van 500 huishoudens. Na 2025 vlakt de huishoudensgroei wat af (groei van 300 woningen tussen 2025 en 2030). Vanaf 2035 stabiliseert het aantal huishoudens en na 2040 zal het aantal huishoudens geleidelijk aan afnemen.

Deze prognose is voor de lokale vraag. We zien echter in de praktijk een toegenomen woningkrapte en overloop vanuit de steden. Een inhaalslag met woningbouw (meer dan de prognose) zal de komende jaren nodig zijn

Als we dan vervolgens kijken naar de samenstelling van onze huishoudens zien we het volgende beeld

figuur 3-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in de gemeente Raalte in 2019 en in 2025, 2030 en 2040



Bron: CBS, prognose Primos 2018, bewerking RIGO

We zien dat vooral het aantal ouderen (1 en 2 persoonshuishoudens) toe neemt, terwijl het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en het aantal gezinnen geleidelijk afneemt. Voor de doelgroep ouderen geldt dat deze langer (dan in het verleden het geval was) thuis blijven wonen ook als er zorg nodig is

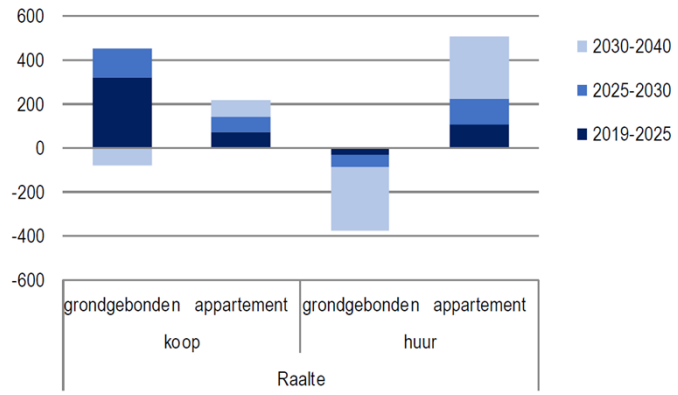
Ontwikkelingen in de koop en huursector
De uitgevoerde woningmarktanalyse voorziet op basis van demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonpatronen dat de toename van de woningbehoefte in Raalte tot 2030 voor een belangrijk deel bestaat uit grondgebonden koopwoningen in alle prijsklassen.
Terwijl het aantal ouderen in dit segment toeneemt, worden er nog nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. Na 2030 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nauwelijks meer toe.

De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen, een vraag naar wonen in een nultredenwoning. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse of levensloopbestendige grondgebonden woning. De ontwikkeling van de behoefte aan geschikte woningen is vanwege de vergrijzing een zekere ontwikkeling, op zowel de korte als de langere termijn.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert. Rond 2025/2030 neemt de behoefte geleidelijk af, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afname van de behoefte hoeft niet direct te leiden tot leegstand in dit segment. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden huurwoning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

In de huursector is er de komende jaren vooral behoefte aan ándere woningen. Daar waar er voldoende grondgebonden huur woningen zijn is er een tekort aan kleine en levensloopbestendige woningen. Het aandeel 1 en 2 persoonshuishoudens en senioren neemt vooral in de huursector nog verder toe

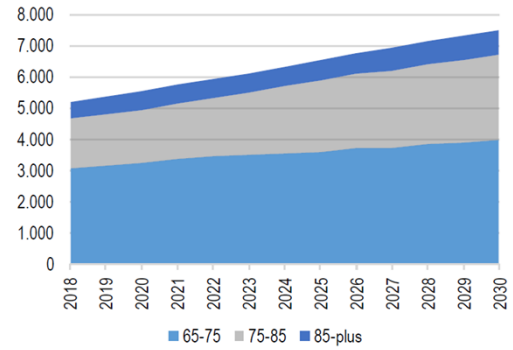
figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2025, 20 en 2040



2. Verdieping woningbehoefte (toekomstige) senioren

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor senioren, vanwege de vergrijzing en de trend van langer zelfstandig thuis wonen, een zekere ontwikkeling is. Onderstaand ter illustratie de ontwikkeling van het aantal 65+ ers in Raalte

figuur 5-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in de gemeente Raalte



Bron: prognose Primos 2018, bewerking RIGO

Verdiepend onderzoek
Het woningmarktonderzoek geeft een goede prognose van de kwantitatieve vraag (aantallen). Om echter ook de kwalitatieve woonwensen van deze groeiende doelgroep beter in beeld te hebben, voerden we ook nog een kwalitatieve verdieping uit op het woningmarktonderzoek onder (toekomstige) senioren middels een enquête.

Uitkomsten enquête
In de enquête hebben we alle 50+ ers gevraagd naar hun toekomstige woonwensen, in welke woning of welke woonomgeving wil men wonen als men ouder wordt? In totaal waren er 856 respondenten.

<u>In welke woning wil men oud worden?</u>
Van de respondenten geeft ruim 51% aan in de huidige woning oud te willen worden, 39% verwacht nog een keer te verhuizen en 10% weet het nog niet/ geeft aan dat het afhankelijk is van de gezondheid of verhuist alleen als die ene specifieke woning beschikbaar komt.

<u>Wat is het verhuismoment?</u>
Als we inzoomen op de groep die aangeeft nog een keer te willen verhuizen, zien we dat het overgrote deel dit wil doen ruim voordat men niet meer voor zichzelf kan zorgen (68%), een ander verhuismoment is het moment dat men alleen komt te staan (11%) , op het moment dat men niet meer voor zichzelf kan zorgen (11%), of om andere redenen (10% met zeer diverse redenen).

<u>Wat is belangrijk voor de woning van de toekomst?</u>
Bij de keuze van de toekomstige woning is het vooral van belang (top 3 meest genoemd) dat deze dichtbij voorzieningen is, in het eigen dorp/buurt is en gelijkvloers is (appartement of grondgebonden).

Wat zijn redenen om in de huidige woning te blijven wonen?
Als we kijken naar redenen om te blijven wonen in de huidige woning zien we dat veruit het meeste genoemde argument is dat men de huidige woning een prima woning vindt waar men graag woont, het tweede argument is dat de buurt goed bevalt gevolgd door het feit dat voorzieningen goed bereikbaar zijn, de kinderen/familie in de buurt/het dorp wonen en dat men inschat dat aanpassen van de woning goedkoper is dan verhuizen

Is de huidige woning ook geschikt?
We hebben gevraagd of de huidige woning in de huidige staat ook geschikt is om te blijven wonen.
35% van de respondenten geeft aan van niet (aanpassingen zijn nog nodig), 25 % weet het niet, bijna 19% geeft van de woning al aangepast te hebben,16% geeft aan dat het afhankelijk is van de gezondheid/omstandigheden of dat het met kleine aanpassingen geschikt te maken is en 7% geeft aan al verhuisd te zijn naar een levensloopbestendige woning.

Welke aanpassingen zijn nodig in de toekomst?
Men denkt in de toekomst vooral aan de volgende aanpassingen (top 5 genoemde aanpassingen) nodig te hebben: slaapkamer op de begane grond, traplift, aangepaste badkamer, aangepast toilet en verwijderen van drempels.

Wat maakt dat men de woning (nog) niet heeft aanpast?
We hebben gevraagd wat maakt dat de woning nog niet is aangepast. 45% geeft aan dat er nog geen noodzaak voor is, 33% dat het niet op hen van toepassing is, 6% geeft aan dat er geen belemmeringen zijn er men er gewoon eens aan moet beginnen, 6% geeft aan over onvoldoende kennis te beschikken, 4% vindt de investering te hoog, 2% weet niet waar ze moeten beginnen en 4% heeft andere redenen (zeer divers)

Wat zou de gemeente kunnen doen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken?
Het meest wordt genoemd: het bouwen of mogelijk maken van geschikte woningbouw, ook zou men graag advies/ondersteuning willen bij het aanpassen van de woning, ook subsidie en WMO ondersteuning wordt genoemd en tot slot ziet men een rol voor de gemeente als het gaat om vergunningverlening bij bouw of verbouw van een woning.

Samenvatting
De meerderheid van de 50+ers wil in de huidige woning blijven wonen (de woning en de buurt bevalt goed). Van diegene die nog een verhuisstap willen zetten, geeft de meerderheid aan dit te willen doen ruim voordat men niet meer voor zichzelf kan zorgen.
Verhuizing is voor een aantal mensen ook aan de orde als men alleen komt te staan of wanneer men niet meer voor zichzelf kan zorgen.
De voorkeur gaat uit naar een gelijkvloerse woning, dichtbij voorzieningen of in de eigen vertrouwde buurt.
Van de mensen die de woning wel wil aanpassen in de toekomst geeft een deel aan dit nog niet gedaan te hebben omdat men onvoldoende kennis beschikt, het een te hoge investering vindt of niet weet waar te beginnen.
Van de gemeente wordt verwacht dat zij de juiste woningen bouwt en er wordt geopperd dat het geven van advies en subsidie een ondersteuningsmogelijkheid is.

3.Input uit de samenleving

We hebben visiemakers, inwoners, plaatselijk belangen en marktpartijen gevraagd ons middels een vragenlijst input te leveren op de 5 thema's van het woonbeleid. Ter inspiratie is een bouwstenennotitie over de 5 thema's met de vragenlijst meegestuurd.
Met de verenigingen van Plaatselijk Belang en de werkgroep prestatieafspraken hebben we vervolgens nog een verdiepend gesprek gevoerd.

Reacties op hoofdlijnen:

Thema langer zelfstandig thuis wonen:
Er wordt meermaals aangegeven dat niet alle ouderen een appartement willen maar ook een (kleinere) grondgebonden woning met kleine tuin (al dan niet met gezamenlijke voorzieningen). Indien het wel een appartement is dan wel met groter balkon.
Woningen voor senioren zijn bij voorkeur wel centraal gelegen, dichtbij (bekende) voorzieningen en hebben bij voorkeur een tweede slaapkamer.
Een mix van bouwen voor jongeren en ouderen bij elkaar zodat men elkaar kan helpen wordt meermaals genoemd. Er worden ook kansen gezien voor gezamenlijke woonvormen voor senioren (knarrenhof, knooperf). Zelfstandig wonen maar wel met sociale controle en ontmoeting/contact.
Ouderen zijn vooral te verleiden naar een meer geschikte woning te verhuizen als er voldoende kwalitatief en betaalbaar aanbod is. Ondersteuning bij het maken van de verhuiskeuze of aanpassen van de woning, ontzorging (wooncoach), voorkomen van verhuisstress en laten zien hoe het anders kan (bijv. open dagen), geschikt aanbod in de eigen wijk, kan de senior helpen daadwerkelijk de woning aan te passen of een verhuisstap te zetten.
Aandacht wordt gevraagd voor de stijgende lasten bij verhuizing
Technologie kan helpen bij het langer zelfstandig thuis wonen. Als idee wordt meegegeven bij nieuwbouw of vergunning een "levensloopbestendigheidscheck te doen.
Het splitsen van woningen, zo flexibel mogelijk bouwen (geschikt voor meerdere doelgroepen) en het mogelijk maken van inwoning/kangoeroewoning en het plaatsen van losse units bij een woning voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond als dat nodig is, zijn ook genoemd.
Blijf vooral praten met elke doelgroep om zo de behoefte in beeld te hebben, wordt als advies gegeven.
Voorzie ook in de woonbehoefte van jongere mensen met een beperking bij het zelfstandig wonen. Voorzieningen, voorkomen van eenzaamheid en een geschikte openbare ruimte (toegankelijk en ruimte voor ontmoeting) zijn ook van belang om zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen

Duurzaamheid
Aandacht wordt meermaals gevraagd voor de haalbaarheid en betaalbaarheid van de energietransitie voor de gebruiker en zijn er vraagtekens of de basis wel op orde is (kan het netwerk het allemaal wel aan).
Er zijn zorgen over het grootschalig gebruik van warmtepompen in de bebouwende omgeving
De opgave voor de bestaande voorraad mag nog concreter worden benoemd net als de termen klimaatadaptatie en natuurinclusief.
Bij nieuwbouw werkt aardgasvrij bouwen prijsverhogend waardoor het kopen van een woning voor nog minder mensen haalbaar wordt (of er wordt bespaard op de architectuur van de woning).
Samen duurzaamheidsmaatregelen treffen bij nieuwbouw kan kostenbesparend zijn
Duurzaamheid is breder dan energie, ook bijv. circulariteit, het gebruik van duurzame materialen in de bouw en meer groenvoorzieningen in de wijk en op elk perceel. Lagere woningdichtheid dragen bij aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.
Het bouwen van de juiste woningen voor de vraag van de toekomst (1 en 2 persoonshuishoudens) is ook duurzaam. Hoogbouw is ook een genoemde optie.

De suggestie wordt gegeven zonnepanelen op daken verplicht te stellen.
Ook het geven van voorlichting niet alleen voor de mensen die zelf al actief zijn (maar blok voor blok aanpak) en subsidies wordt genoemd. Zorg dat ook minima kunnen verduurzamen.
Het energieloket zou breder duurzaamheidsadvies kunnen geven (niet alleen energie).
Voorlichting over vergroening van de tuinen en bewonersbedrag is ook genoemd en laat goede voorbeelden zien (goed voorbeeld doet goed volgen)

Huren
Leegstaande kantoren en winkels zouden verbouwd kunnen worden tot kleine huurwoningen.
Maak een visie op transformatie van kantoren.
Behoud van starters is belangrijk daar moeten woningen voor komen. Het systeem van inschrijfduur werkt negatief voor de jongeren, zij moeten wel tijdig weten dat ze zich moeten inschrijven.
Er zijn zorgen over de woonlasten. Kosten (huur, energie en heffingen) stijgen vaak harder dan de inkomsten.
De suggestie wordt gegeven om noodwoningen voor mensen die met spoed een woning zoeken te realiseren.
Een dorp kan ook zelf woningen beheren en toewijzen.
Maak ruimte voor nieuwe huurconcepten in de markt en meer particuliere huur
Bevorder de doorstroming van mensen die in een te grote huurwoning zitten of scheefwonen. Dit kan ook middels verkoop van huurwoningen en bouw van goedkope koop.
Het voorrang geven aan mensen uit de zorg en statushouders werkt negatief voor de rest van de woningzoekenden. Aandacht wordt gevraagd voor de doelgroep arbeidsmigranten, die zullen er voorlopig ook zijn en blijven.
Zorg dat er meer huurwoningen worden gebouwd en voldoende huurwoningen zijn voor met name mensen met een laag inkomen. Meer 1,2 persoonswoningen en flexibel bouwen (splitsen of samenvoegen van woningen). Kijk fundamenteel naar het systeem en het woningaanbod (loting is een lapmiddel)
Begeleiding van mensen die zorg nodig hebben in de wijk is een zorg (weten buurtbewoners met wie ze contact kunnen opnemen als er iets aan de hand is).
Zorg voor diversiteit in de wijk (mensen met hogere inkomens toelaten in eenzijdige wijken)

Kopen
Bouw niet alleen betaalbaar maar ook voor de toegenomen vraag in het middensegment (doorstroming). Het is dus niet of-of maar en-en: bouw voor starters én voor doorstromers. Zorg dat er geen "grijze kernen" ontstaan, behoudt de starter.
Bedenk hierbij wel dat de groep starters in de toekomst af neemt in aantal en de ouderen voorlopig toenemen. Nu is er veel vraag naar betaalbare koopwoningen
Doordat veel mensen van buiten zich nu in de gemeente vestigen (en hogere prijzen gewend zijn) wordt het voor de lokale bevolking lastig een woning te kopen. Kunnen we geen voorrang verlenen?
Kan de gemeente een overzicht geven van toekomstige projecten zodat starters weten wat er aan zit te komen. Het herinvoeren van de "premie A"regeling is suggestie genoemd
Zorg voor voldoende bouw voor de leefbaarheid in de dorpen. Ook het in stand houden van voorzieningen is belangrijk.

Bouwen
Suggesties worden gegeven voor concrete herontwikkelingslocaties waar nu bedrijven gevestigd zijn. Herontwikkeling met woningbouw geeft direct een upgrade voor het centrum en de nabije omgeving.

Als het gaat om groei wordt er wisselend gedacht over het bouwen voor mensen van buiten. Er wordt aangegeven dat deze mensen toch wel komen en door meer te bouwen behouden we ook aanbod voor onze eigen inwoners. Wel zijn er zorgen over de steeds stijgende prijzen (mensen van buiten hebben meer budget) waardoor een woning kopen voor steeds minder mensen haalbaar is. Ook zijn er zorgen of mensen van buiten wel hetzelfde noaberschap voelen en Raalte moet wel haar identiteit behouden.
Bouwen voor behoud van de eigen inwoners en de hun woningbehoefte is onverminderd belangrijk en moet prioriteit hebben. Een 'plusje ' daarboven op realiseren is een kans voor werkgelegenheid, welzijn en welvaart. Aangegeven wordt dat het belangrijk is met name op inbreiding te richten en zorgvuldig om te gaan met de structuur van de dorpen en het landschap.

Suggestie die voor anders wonen worden gegeven: Tiny houses, splitsen van 2/1 kappers, bij rood voor rood ook kleinere woningen mogelijk maken (het buitengebied is niet alleen voor de rijken). Maak woningen vernieuwend qua uiterlijk en duurzaamheid belonen. Transformeer vrijkomende kantoren, winkels en kerken. Groepswoonvormen. Zorg voor leuke, speels opgezette wijken met veel groen en mogelijkheden tot ontmoeting . Versterk het centrum van Raalte, zorg voor meer levendigheid en behoudt de festivallocaties.
Bouw karaktervolle woningen waar we trots op kunnen blijven. Denk aan opschaalbare projecten (kostenbesparend) en bouw flexibel
Daag de markt uit daadwerkelijk goedkope concepten voor starters te ontwikkelen. Ook klein bouwen (appartementen), starterssubsidies, goedkope grondprijzen, zelfbewoningsplicht en lage bouwkosten door nieuwe concepten en CPO zijn genoemde oplossingen voor starters.
Er is urgentie om niet echt eens anders te gaan bouwen: klein en betaalbaar

Bouw in en rond de centra appartementen maar ook grondgebonden zoals hofjes en kleine woningen deze zijn geschikt voor starters en ouderen. Mix de doelgroepen.
Voldoende sociale huur is belangrijk, de daadwerkelijke vraag is mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen.
Tot slot: bouw naar behoefte en blijf in gesprek met de inwoners over hun woonwensen en houdt als gemeente de regie.

4. De Omgevingsvisie

Zeer recent is de Omgevingsvisie "Horizon gemeente Raalte 2040" door de gemeenteraad vastgesteld.
De omgevingsvisie is de paraplu voor het woonbeleid. In deze paragraaf worden de ambities uit de Horizon 2040 weergegeven die leidend gaan worden voor de verdere vormgeving van het woonbeleid.

Onze ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven
We omarmen de verduurzamingsopgave van onze wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. We zien de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. Zo zien we in transformatie de kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In onze gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar laten we zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven. Daarbij pakken we de kansen die dit ons lokale bedrijfsleven biedt, in de bouw en innovatieve maakindustrie.

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Daarbij houden we vast aan vijf ontwikkelrichtingen.

1. Wij kiezen voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig. Wij zien hierbij een belangrijke regisserende rol voor de gemeente, die de samenwerking zoekt met andere partijen, stimuleert en aansluit bij waar de energie in de samenleving zit.
2. Wij kiezen voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie. Zo zorgen we voor diversiteit en doorstroming en hebben onze wijken en dorpen in de toekomst meer te bieden
3. Wij kiezen voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino
4. Wij kiezen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
5. We staan open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte. We houden onze dorpen leefbaar door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen

5. Overige inhoudelijke ingrediënten om rekening mee te houden in het woonbeleid

Naast met de Omgevingsvisie zijn er ook andere dwarsverbanden die gelegd moeten worden, immers wonen staat niet op zichzelf. Ook zijn er een aantal landelijke en regionale kaders die van belang zijn.

1. Landelijk kader:

De Woningwet

De Woningwet regelt het taakveld van woningcorporaties. Uit de woningwet volgt dat corporaties zich meer richten op de kerntaak: het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Verder zijn o.a. het invoeren van de verhuurdersheffing en de regels rondom passend toewijzen van invloed op de handelingsruime van corporaties.
Op basis van de Woningwet is het gemeentelijk woonbeleid het inhoudelijke startpunt voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie en de huurdersbelangenorganisaties. De beleid moet hier voldoende handvaten voor geven.

Prinsjesdagmaatregelen

Op prinsjesdag 2019 zijn er een aantal landelijke maatregelen op het gebied van Wonen aangekondigd. Het laatste punt (3) is tot nu tot nog een voornemen en moet nog in nieuwe wet worden uitgewerkt.

1. Er is € 1 miljard beschikbaar gesteld naar het oplossen van knelpunten in de grote steden zodat er sneller gebouwd kan worden (woningbouwimpulsgelden)
2. Het kabinet wil de woningbouw door woningcorporaties aanjagen via een korting op de verhuurderheffing
3. De inkomensgrenzen voor sociale-huurwoningen gaan veranderen. Het kabinet wil de grens van € 38.035 voor meerpersoonshoudens in 2020 verhogen naar € 42.000. Woningcorporaties krijgen meer ruimte voor lokaal maatwerk bij toewijzing. Ook wordt de wetgeving rondom inkomensafhankelijke huurverhoging gewijzigd

Langer zelfstandig thuis wonen, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijk opvang

Al enige jaren is landelijk de extramuralisatie van de zorg een feit. Mensen die (lichte) zorg nodig hebben, blijven langer in het eigen huis wonen dan in het verleden het geval was. Dit geldt niet alleen voor mensen met een lichamelijke beperking en/of (beginnende) dementie maar sinds kort ook voor mensen die als gevolg van een psychische problemen voorheen nog terecht konden in een beschermde woonvorm. Het feit dat mensen die zorg nodig hebben vaker zelfstandig wonen, heeft invloed op de omgeving en woonomgeving.
Om meer zicht te krijgen van de woonzorgbehoeften van en het aanjagen van woonzorgvoorzieningen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen hebben VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries VWS en BZK een bestuurlijke taskforce Wonen & Zorg opgericht. De taskforce adviseert gemeente de woonzorgbehoefte in beeld te brengen en dit verder vorm te geven in een woonzorgvisie welke vertaald wordt naar prestatieafspraken met de corporatie.

Taakstelling vergunninghouders (statushouders)

De Nederlandse gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk vastgestelde taakstelling.

Woonwagenbeleid

Het nieuwe landelijk beleidskader gemeentelijk woonwagen en standplaatsenbeleid uit 2018 schrijft voor dat gemeenten voldoende ruimte moeten bieden voor het woonwagenleven, met voldoende standplaatsen om te voorzien in de lokale behoefte. In het woonbeleid zal deze doelgroep moeten terug komen.

2. Regionaal kader

Woonagenda West Overijssel

Begin 2021 tekenen de gemeenten in West-Overijssel en de provincie nieuwe woonafspraken in de vorm van de woonagenda.
In de nieuwe afspraken heeft er er een grote verschuiving plaatsgevonden ten opzichte van de huidige afspraken. Van sturen op aantallen en beperkingen van de nieuwbouw gaan we nu naar sturen op kwaliteiten en het aanjagen van (meer) nieuwbouw en het oplossen van woningschaarste.

- De woonagenda onderscheidt een aantal woonmilieus: stads wonen, centraal wonen en ontspannen wonen. Elk woonmilieu heeft eigen kwaliteiten. Uitgangpunt is niet alle woningbouw naar de steden Deventer en Zwolle maar ook woningbouw ter versterking van de goed bereikbare kernen met voorzieningen zoals Raalte-dorp en Heino (centraal wonen) of ter versterking van de vitaliteit in de kleine kernen (ontspannen wonen). Met het regionale woningbouwprogramma wordt ruim baan gegeven aan de lokale behoefte én extra ingezet op het toevoegen van meer woningen in de grote kernen rondom mobiliteitsknooppunten (in ons geval Raalte en Heino). Dit vooral middels inbreiding, maar uitbreiding kan ook als dat nodig is.
- Binnen de woonagenda wordt er niet meer strak gestuurd op de Primos prognose maar er wordt ook gebouwd voor (het inlopen van) de krapte op de regionale. Kortom met een goed verhaal kom je ver. In de bijlage is te zien dat er voor Raalte een richting wordt gegeven voor 1200 woningen ipv de
- Per gemeente wordt een sleutelproject genoemd.
- Gekeken wordt hoe er meer kansen voor de diverse doelgroepen kunnen worden geboden en waar gemeenten in een regionale aanpak elkaar kunnen versterken
- Op het gebied van duurzaamheid wordt in de woonagenda een koppeling gemaakt met het programma nieuwe energie. De woonagenda kent dus geen extra ambitie maar sluit aan bij de bestaande duurzaamheidsafspraken.

Regio Zwolle en Omgevingsagenda Oost

In 2020 hebben de overheden uit het oosten van Nederland samen met het Rijk de omgevingsagenda Oost opgesteld. Hierin staan de opgaven en afspraken waar de gemeenten, regio's, rijksoverheid en provincies samen aan willen werken. Het gaat dan onder meer om het behouden en versterken van concurrerende stedelijke regio's Zwolle en Deventer binnen het stedelijk netwerk van Nederland (de verstedelijkingsopgave)
Ook is vanuit de NOVI (Nationale Omgevingsvisie) de regio Zwolle aangewezen als (voorlopig)NOVI-gebied met een verstedelijkingsopgave

In de Omgevingsagenda Oost is afgesproken dat er een gebiedsgericht MIRT onderzoek komt naar de bereikbaarheid in wisselwerking met de verstedelijkingsopgave voor de regio Zwolle. Dit wordt opgepakt vanuit de NOVI aanwijzing (waarvoor de Omgevingsagenda Oost de onderlegger was).

De komende tijd wordt onderzocht hoe de omgevingsagenda Oost kan worden omgezet in een Woonakkoord met het Rijk.

De groeiambitie kunnen de steden niet alleen realiseren. Vanuit de regio Zwolle is daarom gestart met de tafel leefomgeving. Aan deze tafel verkennen de deelnemende gemeenten (de regio is verspreid over 4 provincies) de kansen om elkaar te versterken op het gebied van woningbouw en de positionering van de regio. Raalte neemt deel aan deze tafel leefomgeving.
Het is een zoektocht hoe de processen van de regio Zwolle aan te laten sluiten op de processen in de regio West-Overijssel. Dit heeft ermee te maken dat de regio Zwolle zich over 4 provincies uitstrekt en de provincie Overijssel (uiteraard) alleen afspraken maakt met haar eigen gemeenten. Dit doen ze in de vorm van de woonagenda (zie hierboven)

Regio voor beschermd wonen en maatschappelijk opvang

Beschermd wonen en maatschappelijk opvang wordt regionaal georganiseerd. In regionaal verband is er een visie een actieplan voor uitstoom beschermd wonen en maatschappelijk opvang opgesteld met als doel: het bieden van opvang en beschermd wonen aan diegene die het nodig hebben en het mogelijk maken van het zo zelfstandig mogelijk wonen en participeren voor diegene die dat kan.

Regionale aanpak jeugdhup

De 11 gemeenten in de regio IJsselland willen de beweging maken naar kleinschaligere gezinsgerichte woonvormen voor jeugd die specialistische jeugdhulp ontvangen. Het gaat om het bieden van een beschermde leefomgeving aan jeugdigen zodat zij veilig kunnen opgroeien en optimaal kunnen ontwikkelen. De jeugdigen worden in deze woonvormen voorbereid en begeleid naar zelfstandigheid. Er zal een regionaal onderzoek worden uitgevoerd naar de behoefte, de gewenste woonvormen en de gewenste locaties van deze woonvormen om een concreet beeld te krijgen van wat er benodigd is om de gewenste beweging te realiseren.

Regiovisie zorgkantoor

Het Zorgkantoor Midden IJssel is gericht op zorg in het Wlz-domein in onze regio. In de regiovisie beschrijft het zorgkantoor haar visie op de Wlz zorg

3.Andere gemeentelijke beleidsterreinen
Voor het woonbeleid zijn er linken te leggen met (vastgesteld) beleid op diverse andere beleidsterreinen. Deze terreinen hebben invloed op het woonbeleid en vice versa.
Onderstaand wordt per beleidsterrein kort een weergegeven wat er speelt

- Openbare ruimte
    - Integrale visie op de openbare ruimte (IVOR)

  Opgenomen is dat de openbare ruimte bijdraagt aan een prettig woonklimaat. Bij de inzet voor de kwaliteit van de openbare ruimte staat het gebruik en de gebruiker centraal, denk aan aspecten zoals levensloopbestendigheid, ruimte voor bewegen en gezondheid, duurzaamheid en creativiteit Wij gaan voor een openbare ruimte die ook in de toekomst is toegesneden op de veranderende behoeften van de gebruiker en die kan meebewegen met maatschappelijke ontwikkelingen.

    - Vervangingsstrategie openbare ruimte

  Voor veel wijken en straten die in de jaren '60 en '70 zijn aangelegd, komt een vervangings- en renovatieopgave in beeld om de openbare ruimte in stand te kunnen houden en toekomstbestendig (klimaatadaptief, levensloopbestendig etc) te maken. Niet alles kan in één keer. Om dit op een integrale wijze voor de lange termijn te kunnen realiseren is een vervangingsstrategie voor de openbare ruimte in ontwikkeling

- Sociaal domein
    - Actieplan langer zelfstandig thuis

  In de huidige woonvisie is langer zelfstadig thuis wonen een belangrijk speerpunt geworden.
  Om onze ambities op dit vlak waar te maken hebben we samen met onze partners [1]het actieplan langer zelfstandig thuis opgesteld.
  Met dit plan geven we invulling aan het feit dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen en regie houden over het eigen leven. Hiervoor is het van belang dat inwoners, (vrijwilligers)organisaties, bedrijven, en gemeente samen en in afstemming met elkaar goede randvoorwaarden stellen.
  De gemeente heeft weliswaar de regie over de uitvoering van het actieplan, de opgenomen acties worden door en in samenwerking met onze partners uitgevoerd.
  Er worden acties uitgevoerd op de volgende thema's: wonen /woonomgeving, meedoen, zelfredzaamheid en ondersteuning

    - Transformatie sociaal domein

  Zeer recent is door de gemeenteraad het transformatieplan sociaal domein vastgesteld.
  Het plan is opgesteld aan de hand van 6 thema's
        - Gebiedsgericht werken
        - Innovatief ondersteuningsaanbod
        - Inspelen op vergrijzing
        - Een sterke samenwerking met de juiste partners
        - Meer grip op financiën
        - Een gemeentelijke organisatie die denkt vanuit de inwoner

  Met name op het gebied van vergrijzing ligt een sterke link met het wonen. Het verdiepende onderzoek naar de behoefte van de senioren is dan ook een samenwerking

[1] denk aan bijvoorbeeld De Kern, MEE Veluwe IJsseloevers, zorgaanbieders, kernteams , brandweer, S1 wijkverpleegkundig, SallandWonen etc etc

tussen de beleidsvelden wonen en sociaal domein. Ook het wijkgericht werken heeft een link met het wonen, vooral daar waar het gaat om leefbaarheid en woonkwaliteit.

- Economische agenda 2020 - 2025
  In de economische agenda is opgenomen dat het voor een goed economisch vestigingsklimaat essentieel is dat inwoners en (toekomstige) werknemers prettig kunnen wonen en recreëren in de gemeente Raalte. Goede woon- en onderwijsvoorzieningen, compleet cultuuraanbod, sterk aanbod aan sportvoorzieningen, fraaie natuur, mooie evenementen en dynamische winkelcentra horen hierbij.
  De Regio Zwolle heeft een grote opgave om de toekomstige vraag naar woningen in te vullen. Wij willen in deze verstedelijkingsopgave een actieve rol pakken om een deel van de regionale woningbehoefte in de gemeente te laten landen.

- Vrijkomende agrarische bebouwing (erven in beweging)
  Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat in het buitengebied bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aan mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. Wij zetten in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden

- Duurzaamheid
  - Energieneutraal 2050, regionale energiestrategie en transitievisie warmte
    De gemeente Raalte wil in 2050 energieneutraal zijn en voldoen aan de afspraken uit het klimaatakkoord van Parijs. Dit betekent dat in 2030 de CO_2 uitstoot is gereduceerd met 49%. Het opwekken van elektriciteit met hernieuwbare bronnen zal steeds meer onderdeel uitmaken van onze leefomgeving.
    Met onze regionale partners stellen we momenteel een regionale energiestrategie op, hiermee wordt het opwekken van elektriciteit steeds meer een onderdeel van onze leefomgeving. Daarin zetten we in op participatie en geven we via een bottom-up aanpak dorpsgericht uitwerking aan de landelijke afspraken uit het klimaatakkoord. Uiterlijk in 2021 stelt de gemeente de transitievisie warmte vast. Daarin wordt beschreven met welke wijk(en) voor 2030 wordt gestart met de omslag naar aardgasvrije woningen en gebouwen en welke alternatieven voor aardgas er zijn. Het doel is om per 2050 alle woningen en gebouwen in de gemeente van het aardgas afgekoppeld te hebben.

  - Energieloket/lokaal op maat
    Binnen het programma lokaal op maat wordt er ingezet op bewustwording op het gebied van duurzaamheid middels communicatie, bijeenkomsten en energiescans. Eenieder kan bij het energieloket terecht voor informatie en woningeigenaren kunnen gratis een energiescan van de woning laten uitvoeren.
    In januari 2021 gaat het Energieloket 3.0 live, onder de naam Duurzaam Bouwloket. Daarmee wordt opvolging gegeven aan het programma lokaal op maat en blijven energiescans en maatwerkadvies beschikbaar voor woningeigenaren.

  - Klimaatadaptatie

De inventarisatie van klimaatopgaven voor gemeente Raalte is vastgesteld.
De belangrijkste opgaven mbt tot wonen zijn wateroverlast en hittestress.
Oplossingen voor wateroverlast dragen ook bij aan het tegengaan van verdroging.

Vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan zullen we wateroverlastlocaties in bestaand stedelijk gebied gaan aanpakken. Dat gebeurt zoveel mogelijk gecombineerd met andere opgaven.
Het ligt voor de hand dat we aan nieuwbouw eisen gaan stellen om toekomstige wateroverlast te voorkomen. En waar dat niet kan, dat de risico's niet bij de gemeente liggen, maar bij de perceeleigenaar.

De maatregelen voor wateroverlast en hittestress samen komen neer op meer groen, meer water, minder verharding. Dat draagt ook bij aan het tegengaan van verdroging.

- Grondbeleid
  In de nota grondbeleid van 2019 is het uitgangspunt situationeel grondbeleid vastgesteld. Dit houdt in dat per opgave/initiatief wordt bepaald welke mate van sturing/regie nodig is en welke risico's genomen kunnen worden. Per situatie wordt bekeken welk instrumentarium het meest gewenst en passend is. Dit kan variëren van het aan de markt overlaten van een ontwikkeling tot het zelf aankopen en in ontwikkeling brengen van gronden. Niet één aanpak voor alles maar het grondbeleid per situatie toesnijden en dus maatwerk leveren.

- Integrale Veiligheidsstrategie (IVS)
  In de IVS hebben we ons als hoofddoel gesteld 'het blijven van een veilige gemeente Raalte'. Wij zetten in op het behouden van een veilige woon- en leefomgeving. Naast de inzet op reguliere werkzaamheden en lopende thema's zijn er een viertal prioriteiten vastgesteld waar extra aandacht naar uit gaat, namelijk: Zorg & Veiligheid, Georganiseerde Criminaliteit, High Impact Crimes en Weerbare Samenleving.

6. Reacties op het concept woonbeleid

Invoegen ter inzage legging concept