



Concept

**Woonvisie Steenwijkerland**

**2017 - 2021**







# Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021

Definitief concept, december 2016

## **Goed wonen komt met elkaar voor elkaar**

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>		<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>De gemeente Steenwijkerland</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Steenwijk/Tuk</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>Oldemarkt</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Vollenhove</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Kernen Noord</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Kernen Zuid</b>	<b>48</b>
<b>Begrippenlijst</b>		<b>52</b>
<b>Bijlagen</b>		<b>56</b>

# Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie 2017-2021 van de gemeente Steenwijkerland. Deze woonvisie is met input van velen tot stand gekomen. Dank aan allen die hieraan een bijdrage hebben geleverd: Plaatselijke Belangen van de verschillende kernen en wijken, woningcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen.

Een woonvisie is nodig om als gemeente de koers aan te geven die je wil varen op het gebied van wonen. Een woonvisie is ook nodig om prestatieafspraken te kunnen maken met de woningcorporaties in onze gemeente. We hebben er alle vertrouwen in dat deze woonvisie een goede basis biedt voor het maken van prestatieafspraken.

Met deze woonvisie zetten we een nieuwe koers in, waarbij aandacht voor transformatie van leegkomend vastgoed een belangrijke rol speelt. De leefbaarheid en de kwaliteit van wonen is in Steenwijkerland in het algemeen goed, dit willen we ook graag zo houden. Het voorrang geven aan transformatie van leegkomend vastgoed, boven nieuwbouw, draagt hieraan bij. Hiermee wordt voorkomen dat er aan de randen van de kernen wordt bijgebouwd, terwijl er in de kernen zelf leegstand en verpaupering kan ontstaan.

Een andere nieuwe ontwikkeling komt voort uit de extramuralisering: het feit dat ouderen met een zorgvraag, maar ook anderen die zorg nodig hebben, minder snel in een instelling terecht kunnen en daardoor langer thuis wonen. In deze woonvisie geven we aan hoe we in Steenwijkerland de komende jaren aandacht willen geven aan deze veranderingen en waar we op in willen zetten.

Het handen en voeten geven aan deze woonvisie kunnen we als gemeente niet alleen. We hebben samenwerkingspartners nodig om hier op een goede manier nader vorm aan te kunnen geven. Wij willen u daarom uitnodigen om samen met ons de handschoen op te pakken.

Bert Dedden, wethouder Wonen

Dieke Frantzen, wethouder Zorg en Welzijn

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding en achtergrond

In 2012 is de woonvisie 'Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal' vastgesteld. Sinds 2012 is het speelveld op het terrein van wonen behoorlijk veranderd. De verhoudingen tussen partijen zijn gewijzigd door de nieuwe woningwet. Corporaties zijn strakker gebonden aan hun kerntaak, en verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Actueel woonbeleid is dan ook noodzakelijk voor het maken van goede prestatieafspraken. Senioren en andere kwetsbare groepen kunnen door afschaffing van de AWBZ minder snel in een zorginstelling terecht en de gemeente heeft er taken bij gekregen rondom het bieden van zorg en welzijn. Maar ook de dynamiek op de woningmarkt is veranderd. Na de crisis, die begon omstreeks 2008 en het dieptepunt bereikte in 2013, kent de woningmarkt een opleving, waardoor vooral de doorstroming weer op gang komt. Wel speelt vergrijzing een steeds prominenter rol en krijgen we in Steenwijkerland te maken met krimp van het aantal inwoners en op termijn het aantal huishoudens. Genoeg redenen om de visie uit 2012 te actualiseren.

Destijds zijn zeven hoofdlijnen benoemd om de ambities van de gemeente in te vangen (zie kader). Hoewel de woonvisie aan een update toe is, is uitgesproken dat deze hoofdlijnen overeind blijven staan. Maar dan geactualiseerd op basis van het huidige collegeprogramma, de notitie 'Manifeste lokale woningbehoefte – vraag zoekt locatie', het recent gehouden woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek (hierna te noemen: woningmarkt- onderzoek) onder de eigen inwoners, recente (visie)documenten, de regionale woonvisie en de regionale woonafspraken en landelijke trends. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd met kenners van de woningmarkt, Plaatselijke Belangen, woningcorporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartijen. Dit alles heeft onder leiding van een gemeentelijke projectgroep vanuit verschillende disciplines gezorgd voor een frisse blik op de gemeente Steenwijkerland, met haar bijzondere ligging en veelzijdigheid, bestaande uit natuur, historie, grote kernen, kleine kernen en landelijk gebied. De woonvisie is tot stand gekomen parallel aan de ontwikkeling van de omgevingsvisie, waardoor deze visie nauw aansluit bij de omgevingsvisie.

### De zeven hoofdlijnen:

1. De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid
2. Huisvesting voor alle doelgroepen
3. Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg
4. Van kwantiteit naar kwaliteit
5. Bouwen waar de vraag manifest is
6. Realistische groei van Steenwijkerland
7. Gemeente als woonregisseur

De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft bij het wonen in Steenwijkerland, wat ze daaraan zelf bijdraagt en wat van derden wordt gevraagd. Bij het opstellen van de visie is voorop gesteld dat de gemeenteraad, maar ook bewoners, maatschappelijke organisaties, makelaars en/of

ontwikkelaars zich herkennen in de gekozen richting. Zodat samen gewerkt kan worden aan het realiseren van de ambities in deze woonvisie.

## 1.2 De woningwet

De woningwet die in 2015 van kracht is geworden biedt het wettelijk kader voor de woonvisie. In de woningwet wordt aangegeven dat actueel woonbeleid nodig is voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. In de cyclus die de woningwet aangeeft dient de gemeente elke 4 à 5 jaar haar woonbeleid te actualiseren. Woningcorporaties kunnen jaarlijks voor 1 juli een bod (voorstel voor bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid en daarbij overzicht van voorgenomen activiteiten) doen op de woonvisie van de gemeente. Dit bod dient te worden afgestemd met de huurdersverenigingen. Op basis van dit bod worden door de gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen jaarlijks prestatieafspraken gemaakt voor het daaropvolgende jaar.

### Prestatieafspraken

In december 2016 zijn er prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente en de woningcorporaties Omnia Wonen, Wetland Wonen Groep en Woonconcept en tussen de gemeente en Woonzorg Nederland. De prestatieafspraken hebben betrekking op het jaar 2017 en gaan in op onderwerpen als het op peil houden van de sociale woningvoorraad, het verbeteren van de kwaliteit van de voorraad en het bevorderen van leefbaarheid. De huurdersorganisaties SHOW, Zwartewaterwiede en De Veste hebben een belangrijke stem in het tot stand komen van prestatieafspraken. De woonvisie is de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

### De woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek

Steenwijkerland ligt in de woningmarktregio Zwolle-stedendriehoek. Deze en achttien andere woningmarktregio's die in augustus 2016 zijn vastgesteld<sup>1</sup>, bepalen het werkgebied van woningcorporaties. *Binnen* het werkgebied mag een corporatie woningen aan haar portfolio toevoegen – door nieuwbouw of aankoop; *buiten* het werkgebied mag een corporatie in principe alleen woningen beheren en in stand houden. Voor Steenwijkerland betekent dit dat alleen Wetland Wonen Groep nog nieuwe woningen kan toevoegen in de gemeente. Omnia Wonen en Woonconcept vallen in een ander werkgebied en kunnen daarom in principe geen nieuwbouw of aankoop van woningen in Steenwijkerland voor hun rekening nemen. Een woningcorporatie kan ontheffing aanvragen van deze beperking, waar echter strikte voorwaarden aan zijn verbonden. In de praktijk blijkt dat het voor woningcorporaties lastig is om aan deze voorwaarden te voldoen.

<sup>1</sup> Zie de Staatscourant: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-45547.html>



## 1.3 Regionale context

In de periode 2009-2013 heeft de gemeente Steenwijkerland de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Meppel, Westerveld, Weststellingwerf, Zwolle en Noordoostpolder. Als we enkel kijken naar de stroom vestigers, dan trok Steenwijkerland de meeste vestigers uit Meppel en Westerveld, gevolgd door Noordoostpolder, Weststellingwerf en Zwolle. Uit de gemeenten Noordoostpolder, Westerveld en Zwartewaterland trok Steenwijkerland per saldo mensen aan.

De gemeenten in West-Overijssel (*Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle*) hebben in 2014 voor het eerst gezamenlijk een **regionale woonvisie West-Overijssel** opgesteld. De visie is gericht op een aantal thema's (*versterking bestaande steden en dorpen, scheiden van wonen en zorg, zoeken naar balans, hoe wilt u eigenlijk wonen, betaalbaarheid van wonen en vitaliteit en leefbaarheid*) die regionaal van belang zijn en geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen. Vervolgens hebben de gemeenten en de provincie een gezamenlijk traject doorlopen om te komen tot de **samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020**. Hierin zijn afspraken gemaakt betreffende de thema's (A) Doelgroepen, (B) Wonen en zorg, (C) Stedelijke vernieuwing, (D) Bestaande voorraad, (E) Programmeren en zuinig ruimtegebruik. De woonafspraken gelden voor de periode 1 januari 2016 t/m 31 december 2020. De regionale woonafspraken komen terug in de hoofdstukken van deze gemeentelijke woonvisie.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In de samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020 zijn met de provincie afspraken gemaakt over een woningprogrammering die past binnen het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft een drietal hoofdvoorwaarden (treden): 1) elke voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te worden onderbouwd met een actuele behoefte, 2) indien er een actuele behoefte is, dient eerst te worden onderzocht of deze kan worden ingelost door herstructurering, transformatie of anderszins binnen bestaand stedelijk gebied, 3) mocht de behoefte niet kunnen worden opgevangen door herstructurering of transformatie dan kan een locatie worden gezocht die passend ontsloten is of als zodanig kan worden ontwikkeld. De gemeente Steenwijkerland heeft in de woonafspraken met de andere West-Overijsselse gemeenten en de provincie afgesproken maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen<sup>2</sup> als zogenaamde 'harde plancapaciteit' beschikbaar te maken. Dit is in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de visie van de provincie Overijssel. Daarnaast is afgesproken dat de gemeenten in West-Overijssel streven naar onderprogrammering met een maximum van 60 tot 90%, zodat er ruimte blijft voor nieuwe initiatieven, in het bijzonder wat betreft de herontwikkeling van locaties en de transformatie van scholen, winkels en bedrijfsruimte. Steenwijkerland voorziet met een harde plancapaciteit van ca. 850 woningen,

<sup>2</sup> Voor het bepalen van de eigen vraag naar woningen is in West-Overijssels verband afgesproken hiervoor dezelfde bevolkingsprognose aan te houden (Primos).

momenteel in zo'n 70% van de woningbehoefte voor de komende 10 jaren. Dit betekent dat er anno 2016 nog ca. 30% 'vrije' ruimte is om in te vullen (ca. 320 woningen). Met de provincie en de West-Overijsselse gemeenten is afgesproken dat woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden afgestemd met gemeenten in de regio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan. Woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied worden afgestemd in de regio en met andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de regio en planrelevante gemeenten heeft ingestemd<sup>3</sup>.

### Leeswijzer

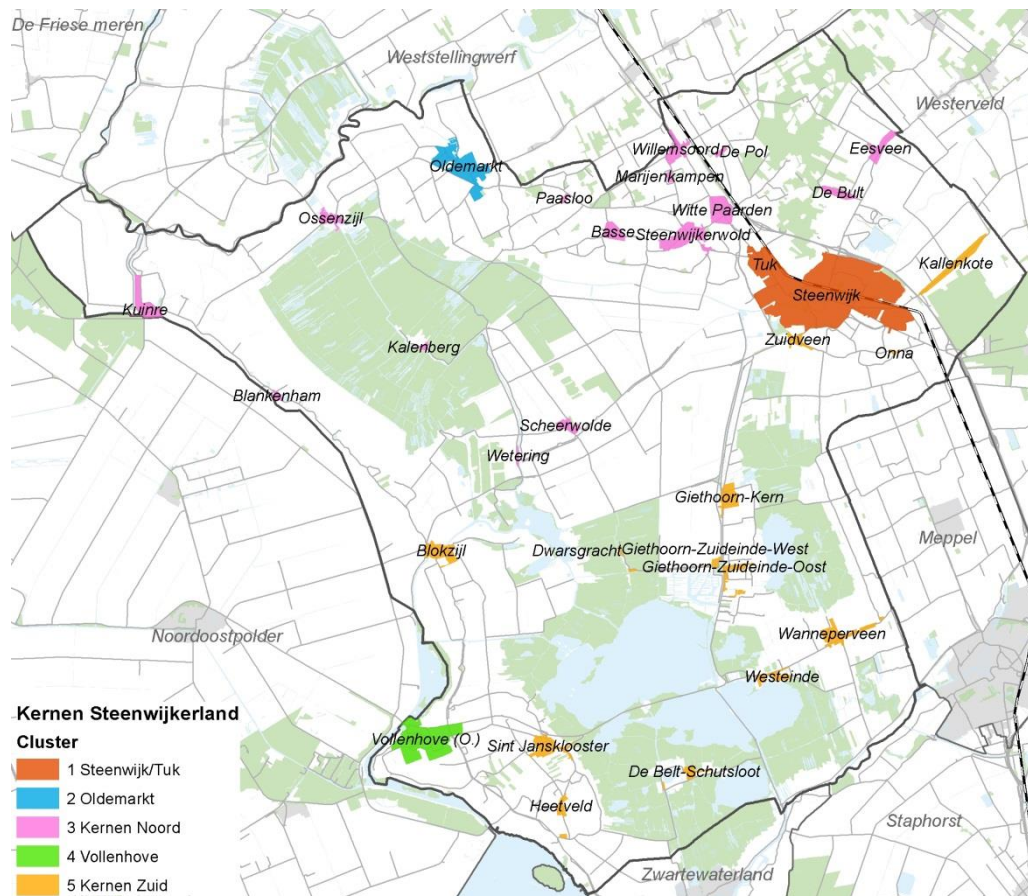
Deze woonvisie is opgedeeld in deelgebieden, waarbij we eerst een visie formuleren voor de gemeente Steenwijkerland als geheel en vervolgens voor vijf deelgebieden nog op een aantal specifieke aspecten ingaan. De deelgebieden zijn de grotere kernen Steenwijk/Tuk, Oldemarkt, Vollenhove, de kleinere kernen in het noorden en de kleinere kernen in het zuiden. In het hoofdstuk Steenwijkerland komen de zeven hoofdlijnen (zie het kader bij 1.1) terug. Ieder hoofdstuk begint met de vraag 'Wat zien we?' waarmee we de huidige situatie en onze verwachtingen over de toekomst analyseren. Vervolgens beschrijven we in 'Wat willen we bereiken?' onze doelstellingen en ambities. Tot slot geven we met 'Wat gaan we daarvoor doen?' een doorkijk op de wijze waarop we uitvoering willen geven aan onze doelstellingen.



<sup>3</sup> Niet elke provincie hanteert eenzelfde strikte uitvoering van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor gemeenten aan de randen van de provincie Overijssel, zoals Steenwijkerland. De provincie Overijssel stemt hierover af met omliggende provincies, zoals Drenthe, Friesland en Flevopolder.

## 2 De gemeente Steenwijkerland

Steenwijkerland is qua oppervlakte één van de tien grootste gemeenten van Nederland. De gemeente Steenwijkerland ligt in de kop van de provincie Overijssel en grenst in het noorden aan de Friese gemeenten De Friese Meren en Weststellingwerf, in het noordoosten en oosten aan de Drentse gemeenten Westerveld en Meppel, in het zuiden aan de Overijsselse gemeenten Staphorst en Zwartewaterland en in het westen aan de Flevolandse gemeente Noordoostpolder. Trots is de gemeente op de betrokkenheid van de inwoners en ondernemers, de prachtige natuur, de veelzijdigheid aan schitterende kernen met monumentale panden en de gunstige ligging. De gemeente wordt doorkruist door het Nationaal Park Weerribben-Wieden, de A32 en de spoorlijn.



## 2.1 Wat zien we?

1. De leefbaarheid wordt door bewoners van Steenwijkerland beoordeeld met een ruime voldoende. Wel zijn er enkele aandachtspunten.
2. Vanaf 2025 wordt gemeentebreed een afname van het aantal inwoners verwacht en vanaf 2035 geldt dit ook voor het aantal huishoudens. De mate waarin dit plaatsvindt, verschilt per kern, waardoor er sprake is van krimp naast groei.
3. Ontgroening en vergrijzing zetten door. Vooral het aantal oudere één- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende 10 jaar toe. Het aantal jonge huishoudens neemt juist af.
4. De vraag naar beschutte woonvormen neemt toe als gevolg van de vergrijzing en extramuralisering, evenals de vraag naar zorg aan huis.
5. Beschermde woonvormen zijn veelal geconcentreerd in de grotere kernen.
6. Er is risico op leegstand en verpaupering in sommige kernen en het buitengebied.

### 2.1.1 Leefbaarheid

*“De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert binnen zekere kaders”.*

Gemiddeld geven de bewoners de woonomgeving een 7,2<sup>4</sup>. Hoewel er geen grote verschillen zijn tussen de verschillende kernen, zijn er wel een aantal aandachtspunten. In de kleinere kernen wordt vooral het ontbreken van verschillende voorzieningen genoemd – zoals te weinig voorzieningen voor jongeren of winkels die te ver weg liggen – en de slechte bereikbaarheid van de grote kernen (met name Steenwijk). De grotere kernen scoren ten opzichte van de kleine kernen juist minder goed op overlastsituaties.

Vanuit de corporaties is nog maar een beperkt budget beschikbaar om in te zetten op leefbaarheid en daarnaast neemt in de noordelijke kernen het corporatiebezit af. Het wordt meer en meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid (van bewoners, corporaties, huurdersverenigingen en gemeente) om te zorgen voor een goede leefomgeving.

Vanaf 2025 zal volgens de Primos-prognoses<sup>5</sup> het aantal inwoners in de gemeente afnemen en krijgen we te maken met krimp van de bevolking. Ongeveer 10 jaar later geldt dit ook voor het aantal huishoudens (zie paragraaf 2.1.4). De verwachting is dat we daardoor vaker te maken zullen krijgen met leegkomend vastgoed, ook in het buitengebied. Hierdoor dreigt verloedering (en verpaupering) en kan de leefbaarheid in het geding komen. Dit zal het sterkst spelen in de kernen die te maken krijgen (of hebben) met krimp van het aantal huishoudens waardoor die moeilijker worden verkocht en langer te koop staan.

<sup>4</sup> Bron: woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland, 2016

<sup>5</sup> In de samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020 is afgesproken tot eind 2016 de Primos prognose 2013 te hanteren. Voor de jaren 2017 en daarna wordt naar verwachting een gemiddelde genomen van de Primos prognoses van de afgelopen jaren. Voor Steenwijkerland levert dit nauwelijks afwijkingen op ten opzichte van Primos 2013.

Als gevolg van de invoering van een passendheidstoets (in de nieuwe woningwet), waarbij goedkope sociale huurwoningen worden toegewezen aan lagere inkomens en de wat duurdere sociale huurwoningen aan de wat hogere inkomens, voorzien we het risico op de ontwikkeling naar eenzijdiger samengestelde wijken. Dit kan op termijn effecten hebben op de leefbaarheid.

## 2.1.2 Huisvesting

*“Huisvesting voor alle doelgroepen”*

### **Particuliere voorraad**

In de gemeente Steenwijkerland staan ca. 19.075 woningen, waarvan ca. 11.740 koopwoningen. Binnen de koopsector domineren de tweekappers en de vrijstaande woningen. De hoek- en rijwoningen vallen veelal in het goedkope segment. In totaal staan er ca. 3.700 koopwoningen in het prijssegment tot €175.000. Merendeels zijn dit hoek- en rijwoningen. Appartementen in de gemeente zijn voornamelijk huurwoningen en deze staan veelal in de grotere kernen. Het aantal koopappartementen is gering.

Steenwijkerland behoort tot de gemeenten in Overijssel met relatief veel koopwoningaanbod, waar woningen minder gemakkelijk worden verkocht en veel woningen langer te koop staan<sup>6</sup>. In delen van de woningmarkt kunnen al krimpverschijnselen plaatsvinden. Daar waar zich dit voordoet is de verkoop van corporatiewoningen minder wenselijk en zal ook nieuwbouw de markt verder uit evenwicht brengen. Beheersing van de woningvoorraad door bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen kan daar bijdragen aan meer evenwicht. Desondanks is er in Steenwijkerland als geheel nog beperkte behoefte aan groei van de woningvoorraad (zie paragraaf 2.1.4). Het woningmarktonderzoek uit 2016 verwoordt als kwetsbare segmenten voor de gemeente als geheel, vooral de rijwoningen in de prijsklasse tussen de €150.000 en €200.000 euro en tweekappers vanaf €300.000. Deze staan er voldoende in de gemeente.

### **Huurwoningvoorraad**

Er zijn in Steenwijkerland verschillende woningcorporaties actief, waarvan Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen de drie grootste zijn. In de gemeente Steenwijkerland staan ca. 7.335 huurwoningen, waarvan ca. 5.385 sociale huurwoningen in het bezit zijn van woningcorporaties. Dit is ca. 38% van de totale woningvoorraad, hetgeen in vergelijking met andere Overijsselse gemeenten relatief veel is. Op basis van het voorraadbeleid van de drie grootste woningcorporaties<sup>7</sup> wordt een beperkte afname van de sociale voorraad voorzien door o.a. herstructurering en verkoop. Vooral in de noordelijke kernen is de sociale huurwoningvoorraad sinds 2007 afgenomen, door verkoop van woningen door vastgoedbeheerder Grouwels. Het woningmarktonderzoek Steenwijkerland (2016) geeft aan dat er vooral in Steenwijk een toenemende vraag naar sociale huurwoningen wordt verwacht.

<sup>6</sup> Bron: Verkenning doorstroming woningmarkt Overijssel, RIGO 2016

<sup>7</sup> Bron: Biedingen woningcorporaties juli 2016.

Het passend toewijzen van woningen, dat sinds begin 2016 verplicht is, maakt dat de goedkoopste woningen worden toegewezen aan mensen met de laagste inkomens en de wat duurdere woningen aan mensen met de hoogste inkomens. De verwachting is dat door de regels van passend toewijzen en de ontwikkelingen in de zorg, de druk op vooral de goedkope woningen en op woningen voor specifieke kwetsbare inwoners groter wordt.

Met de toenemende vergrijzing wordt het aanbod gelijkvloerse woningen belangrijker, hoewel lokale marktkenner die aanwezig waren bij de bijeenkomsten over de woonvisie in april en mei (zie verslag in bijlage) aangeven dat dit aanbod momenteel moeilijk wordt verhuurd. Mogelijk heeft dit te maken met de gedateerdheid van het huidige aanbod en ligt hier een transformatieopgave.

Lokale marktkenner zien juist grondgebonden woningen en appartementen in de vrije sector huur als kansrijk. De vraag naar dure huurappartementen komt met name van 55-plussers. Zij hebben in het verleden een woning gekocht en beschikken over meer financiële middelen. Het is echter een kritische groep die pas zal verhuizen als de woning aan alle eisen (buitenruimte, nabijheid voorzieningen) voldoet of als het vanwege gezondheidsredenen moet.

### **Doelgroepen**

In de huidige woningmarkt zijn de meeste huishoudens goed in staat om in hun woonruimte te voorzien. De stagnatie in doorstroming die tijdens de crisis ontstond is zich goeddeels aan het herstellen. Een aantal groepen heeft hierbij echter ondersteuning nodig.

#### *Huishoudens met een laag inkomen*

Huishoudens met een laag inkomen (tot €35.739, prijspeil 2016<sup>8</sup>) zijn voor een belangrijk deel aangewezen op de voorraad huurwoningen in de sociale sector. Kenmerk van de huursector is dat de bewoners relatief jong zijn of juist oud. Er wonen ruim 9.400 huishoudens met een laag inkomen in Steenwijkerland; daarvan woont 44% in een corporatiewoning. Een deel van de corporatiewoningen (22%) wordt bewoond door huishoudens met een midden- en hoger inkomen (meer dan €35.739)<sup>9</sup>, het zogenaamde scheefwonen.

Bij gelijkblijvende scheefheid en een gelijkblijvend aandeel huishoudens dat aanspraak maakt op de corporatiesector, zal de vraag naar corporatiewoningen, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling, de komende 10 jaar afnemen met 180 woningen dan wel toenemen met 325 woningen. Dit resulteert in een gewenste sociale voorraad tussen de 5.150 en 5.650 woningen in 2025. Dit is exclusief de verwachte taakstelling voor statushouders (200 à 400 tot 2025). We verwachten dat het scheefwonen niet veel zal afnemen, omdat dit met de huidige wet- en regelgeving maar beperkt is tegen te gaan.

<sup>8</sup> EU-inkomens grens voor DAEB

<sup>9</sup> Bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016

Huishoudens die instromen in de sociale huur, maken in het algemeen een inkomensstijging mee, waardoor zij op den duur ook weer scheefwonen. Naar verwachting blijft de scheefheid in de sociale huurvoorraad dus ongeveer op het huidige niveau (22%).

### *Jongeren*

Het aantal koopstarters is de laatste jaren toegenomen, vooral in de klasse tot €150.000; er wordt duidelijk weer doorgestroomd door huishoudens in de opbouwfase van hun wooncarrière<sup>10</sup>. De groep jongeren (18-23 jaar) is lastig vast te houden. Jongeren trekken deels weg vanwege studie of werk elders in het land. Wel liggen er kansen om deze groep na een aantal jaren weer aan te trekken, als zij klaar zijn met hun studie en een gezin willen stichten. De jongeren die blijven, wonen in het algemeen langer thuis en zijn veelal aangewezen op goedkope huur, een segment dat slechts beperkt beschikbaar is door afname van het aantal goedkope huurwoningen en huren die de afgelopen jaren flink zijn gestegen bij een gelijkblijvend inkomen. Deze doelgroep zou gebaat zijn bij het realiseren van kleinere flexibele woonvormen.

### *Senioren*

Senioren zijn maar beperkt verhuisgeneigd. Naast dat ze geen grote woonlastensprong willen maken, zijn ze veelal gehecht aan hun huidige woning en omgeving en zien ze op tegen het 'gedoe' van een verhuizing. Niet alle woningen zijn echter geschikt om oud in te worden. Ruim de helft van de 55-plussers geeft aan dat er eerst nog aanpassingen moeten worden gedaan, voordat men bij een zorgbehoefte in de huidige woning kan blijven wonen<sup>11</sup>. Mogelijk is er bij sommige senioren wel bereidheid om nog een laatste maal te verhuizen naar een goed toegankelijke, kleinere woning. De meeste ouderen hebben voorkeur voor een grondgebonden woning boven een appartement.

Provincie en gemeenten willen langer zelfstandig wonen stimuleren, wat zij hebben uitgesproken in de regionale woonafspraken. Dit betekent ook de ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren en inzet op de informatievoorziening naar inwoners over wat zij kunnen doen om hun woning toekomstbestendig te maken. In de paragraaf 'Wonen, welzijn en zorg' (2.1.3) gaan we uitgebreider in op de relatie wonen en zorg voor deze doelgroep.

### *Statushouders*

De instroom van statushouders is de afgelopen jaren steeds met enkele tientallen toegenomen. In 2016 zijn er, conform de taakstelling van rijkswege, 108 statushouders gehuisvest in Steenwijkerland, waarvan 51 in de eerste helft en 57 in de tweede helft van het jaar. Het is onduidelijk of dit voor de komende jaren nog verder zal toenemen of afnemen. Op dit moment worden alle statushouders nog opgevangen in de bestaande woningvoorraad van de woningcorporaties.

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat dat de groep statushouders tot 2025 naar verwachting zal zorgen voor een extra groei van 200 tot 400 huishoudens. In de Primos

<sup>10</sup> Bron: Verkenning doorstroming woningmarkt Overijssel, RIGO 2016

<sup>11</sup> Bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016

prognose 2013 is dit nog beperkt verwerkt. Dat zou een extra groei betekenen van ongeveer 40 - 45 huishoudens per jaar voor de komende vijf jaren<sup>12</sup>. Deze huishoudens blijven mogelijk niet allemaal wonen in Steenwijkerland. Een deel van deze huishoudens verhuist na verloop van tijd naar een stedelijke omgeving met meer voorzieningen en kans op werk.

### 2.1.3 Wonen, welzijn en zorg

*“Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg.”*

Er zijn belangwekkende veranderingen gaande op het gebied van wonen en zorg. We hebben te maken met de effecten van de demografische ontwikkelingen. De komende jaren wordt een flinke groei van het aantal ouderen verwacht. In 2025 zijn er naar verwachting 840 huishoudens méér waar één van de bewoners 75 jaar of ouder is. De vergrijzing doet zich in alle kernen voor. We zien (onder andere door de extramuralisering en de demografische ontwikkelingen) een toename van mensen met een woonvraag, waarbij de beschikbaarheid en nabijheid van zorg en ondersteuning van belang is.

Tegelijk is de gemeente door decentralisaties van beleid verantwoordelijk voor een deel van de langdurige zorg, de jeugdzorg en participatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De ambitie binnen het sociaal domein is om alle inwoners deel te laten nemen aan het sociale, maatschappelijk en economische verkeer. Daarnaast zijn er minder financiële middelen beschikbaar om in de zorg en de ondersteuningsbehoefte te voorzien. De doelstellingen binnen het sociaal domein zijn dan ook om de zelfredzaamheid van onze inwoners te vergroten en de zorg en ondersteuning efficiënt en effectiever in te zetten. Deze veranderingen in het sociaal domein hebben ook effect op het wonen en zorgen er voor dat sociaal beleid en woonbeleid meer verweven raken.

Belangrijke uitgangspunten van het sociaal beleid – uitgaan van zelfredzaamheid, bevorderen dat (kwetsbare) mensen zoveel mogelijk zelf de regie op het eigen leven hebben – leiden er toe dat mensen in eerste instantie ook zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting.

We erkennen het belang van de eigen woonplek en de relatie die de woonplek heeft op het welzijn en de zelfredzaamheid van onze inwoners. Het is de taak van de gemeente als woonregisseur<sup>13</sup> én als regisseur voor extramurale zorg<sup>14</sup> dat mensen ook daadwerkelijk zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Inzet op preventie is hierbij belangrijk.

#### **Woonservicegebieden**

In de periode 2010-2015 is in Steenwijkerland een uitvoeringsprogramma woonservicegebieden uitgevoerd. Gekozen is om in de drie grotere kernen, Steenwijk, Vollenhove

<sup>12</sup> Bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016

<sup>13</sup> De zevende hoofdlijn van beleid, zie kader 1.1

<sup>14</sup> Langdurige zorg ondersteund vanuit de Wmo; zie ‘gemeente als regisseur’ in Van tehuis naar thuis, rapport aanjaagteam langer zelfstandig wonen (april 2016)



en Oldemarkt, woonservicegebieden uit te werken in samenwerking met inwoners. Een woonservicegebied is – zo luidt de werkdefinitie – een gebied waar samenhangend aanbod van verschillende typen woningen, zorg en welzijnsdiensten aanwezig is, zodat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk thuis of anders zo thuis als mogelijk kunnen blijven wonen. De fysieke centra die zijn gerealiseerd zijn, en het zorg- en ondersteuningsaanbod dat hier bij hoort, zijn onderdeel van de bestaande structuur van wonen, welzijn en zorg in onze gemeente.

### **Opgave wonen, welzijn en zorg**

Uitgangspunt is dat inwoners zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting. Voor hen die zich niet geheel kunnen redden wanneer het op zelfstandig wonen aankomt zetten we ons als gemeente in. We hebben de huisvestingsvraag van een aantal groepen nog niet voldoende in beeld om de opgave die we in onze gemeente hebben goed te duiden.

#### *Huisvestingsvraag van ouderen met een (toekomstige) zorgvraag*

Zoals hiervoor al is aangegeven, blijven ouderen langer zelfstandig thuis wonen, waardoor hun behoefte aan zorg en ondersteuning aan huis zal toenemen. Velen zullen zich hiermee prima weten te redden. Hoewel er in de woningvoorraad voldoende woningen geschikt lijken te zijn om oud in te worden, woont niet iedereen die dat nodig heeft in een geschikte woning. Er is hier daarom wel een opgave.

De zelfstandig wonende oudere, met een zorg- of ondersteuningsvraag, kan **zorg aan huis** krijgen. Dit varieert van thuiswonen met eerstelijns zorg of ondersteuning tot aan thuiswonen met langdurige zorg. In principe kan deze zorg aan huis op alle plekken in onze gemeente geleverd worden.

Toch zien marktkenner vooral aan de randen van de gemeente een vertrek van 65-plussers naar omliggende gemeenten. De mensen uit Steenwijk blijven, maar bijvoorbeeld vanuit Oldemarkt en de noordelijke kernen wordt een trek van ouderen naar Wolvega/Emmeloord gesignaleerd, vanwege het aanbod aan zorgvoorzieningen daar. Ouderen uit Wanneperveen en omgeving trekken naar Meppel.

Sommige ouderen, waaronder een deel dat voorheen in een instelling terecht kwam, hebben behoefte aan specifieke, kleinschalige, woonvormen: **beschut wonen**. Onder beschut wonen verstaan we een clustering van woningen (bijvoorbeeld aanleunwoningen, een woonzorgcomplex of een serviceflat), waar mensen zelfstandig wonen in een koop- of huurwoning. Zorg is beschikbaar, maar geen verplichting en voorzieningen zijn nabij. Geraamd<sup>15</sup> is dat de behoefte aan verzorgd wonen de komende tien jaren zal toenemen met 165 woningen.

Tot slot wonen ouderen met een zware zorgvraag in complexen met **intramurale** zorg: een onzelfstandige woonvorm waarbij wonen en zorg integraal worden geleverd, en alleen met een indicatie. Voor deze woonvorm, zorg met verblijf in een wooncentrum, is niet de gemeente maar het zorgkantoor regisseur. Mocht leegstand in deze complexen optreden, dan zou dit mogelijk kunnen worden getransformeerd naar bijvoorbeeld zelfstandige woningen waar mensen beschut kunnen wonen.

<sup>15</sup> Bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016

### *Huisvestingsvraag van inwoners met een verstandelijke beperking en inwoners met psychische problematiek*

Over het algemeen zien we dat de inwoners met een verstandelijke beperking en inwoners met psychische problematiek zelfstandig wonen in een huur- of koopwoning. Zorg en begeleiding zijn ambulante georganiseerd.

Een deel van hen woont echter in een **beschermde woonvorm** (zorg met verblijf) – dit is onzelfstandig wonen bij een (grote) instelling, dan wel in kleinschaligere groepswooningen, waarbij 24-uurs begeleiding en toezicht aanwezig is. Ook hier zien we echter een beweging van extramuralisering en ambulantisering van de zorg, of te wel van beschermd wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding. Waar mensen in het verleden voor een lange periode een beroep konden doen op beschermd wonen, komt de focus steeds meer te liggen op zelfstandig wonen.

Vanuit zorgpartijen<sup>16</sup> is aangegeven dat uitstroom uit de instellingen bemoeilijkt wordt door gebrek aan beschikbare goedkope huurwoningen. Hierdoor wordt ook weer de instroom belemmerd (er zijn inmiddels wachtlijsten). Voor jongeren die tot deze doelgroep behoren, is het knelpunt het grootst. Door hun geringe inkomen zijn zelfs de goedkoopste huurwoningen niet bereikbaar. Voor deze groep is er een belangrijke opgave om passende huisvesting te realiseren, zoals ‘op kamers wonen’ met begeleiding. Geconstateerd wordt dat veel mensen uit deze zorgdoelgroep niet de weg weten te vinden in de (verschillende) woningverdeelssystemen.

De toename van het aantal kwetsbare inwoners dat zelfstandig woont (en dan vooral de doelgroep met een verstandelijk beperking en psychische problematiek) vraagt om voldoende beschikbare en passende woningen in een passende woonomgeving. Ook vraagt het om een goed sociaal vangnet in de kernen en wijken. Het is een gezamenlijke opgave voor de gemeente, de betrokken zorg- en welzijnspartijen en de huisvesters in onze gemeente om deze doelgroep passend te huisvesten.

### *Ontwikkeling huisvestingsvraag mensen met een verstandelijke beperking*

Er is de komende tien jaren behoefte aan zo’n 20 extra woningen<sup>17</sup>, waar deze doelgroep zelfstandig (en soms beschermt) kan wonen. Een deel van deze groep heeft voorkeur voor wonen in de buurt van een intramurale voorziening wonen, zoals bijvoorbeeld de locatie Nieuw Clarenberg in Vollenhove.

### *Ontwikkeling huisvestingsvraag mensen met psychische problematiek*

In het woningmarktonderzoek wordt verwacht dat er de komende jaren een behoefte is aan zo’n 20 extra woningen voor deze doelgroep. Echter, het aantal mensen met psychische problematiek is, in deze analyse, nog niet volledig in beeld<sup>18</sup>. Voor een deel van deze doelgroep is beschermt wonen de oplossing (zelfstandig wonen in bijvoorbeeld een

<sup>16</sup> Tijdens de stakeholdersbijeenkomst met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties

<sup>17</sup> Bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016

<sup>18</sup> Volgens het bureau HHM zou het gaan om 600 inwoners van Steenwijkerland

wooncomplex met gezamenlijke voorzieningen nabij), voor een ander deel is zelfstandig wonen (in een huur- of koopwoning) met ambulante zorg en ondersteuning haalbaar.

#### *Huisvestingsvraag specifieke kwetsbare inwoners*

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn er natuurlijk meerdere groepen te onderscheiden, waarover afstemming ten aanzien van de huisvesting in onze gemeente gewenst is. Voorbeelden hiervan zijn ex-gedetineerden, huishoudens met multiprobleemsituaties en mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen.

### **2.1.4 Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit: focus op transformatie**

*De Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020 vormt het kader voor de toevoeging van woningen in Steenwijkerland. Uitgangspunt in de afspraken is dat Steenwijkerland tot 2025 nog groeit met ca. 1.170 huishoudens. De huidige nieuwbouwplancapaciteit voorziet al in ca. 850 woningen. Dit betekent dat er tot 2025 nog ca. 320 woningen 'vrij' zouden kunnen worden toegevoegd. Omdat we vanaf 2025 te maken krijgen met krimp in een aantal kernen en vanaf 2035 het totaal aantal huishoudens in de gemeente krimpt, wordt het steeds belangrijker om te bepalen waar nog welke woning kan worden toegevoegd.*

#### **Groei en krimp**

In de regionale woonvisie West-Overijssel en de daaruit voortvloeiende woonafspraken met de provincie is afgesproken dat de gemeenten van West-Overijssel dezelfde bevolkingsprognose te gebruiken voor het bepalen van de woningbehoefte per gemeente. Tot einde 2016 en dus ook voor deze woonvisie, wordt Primos 2013 aangehouden omdat de gemeenten zich in deze prognose goed herkennen. Voor 2017 en daarna wordt, om een stabiel beeld te genereren, naar verwachting een gemiddelde van de Primos prognoses van de afgelopen jaren genomen. Voor Steenwijkerland levert dit nauwelijks afwijkingen op ten opzichte van Primos 2013. Elke twee jaren worden de prognoses in regionaal West-Overijssels verband opnieuw bekeken.

De Primos prognoses voorspellen een afname van het aantal inwoners vanaf ca. 2025. Deze afname manifesteert zich vooral in de leeftijdscategorie 35-54 jaar. Vooral het aantal inwoners van 55 jaar en ouder neemt toe en vooral de groep van 75 jaar en ouder zal sterk groeien. Belangrijker voor de woningbehoefte is echter de toekomstige ontwikkeling van het aantal huishoudens. Tot 2025 groeit het aantal huishoudens nog met bijna 1.200 huishoudens. Van 2025 tot 2035 is er nog een lichte groei van ca. 350 huishoudens. Vanaf 2035 is er sprake van een eerste afname van het totale aantal huishoudens in de gemeente. De tendens van vooral een toename van oudere (één- en tweepersoonshuishoudens) en een afname van het aantal jongere huishoudens, zet daarbij door.

**Tabel 2-1: Ontwikkeling aantal personen en huishoudens, Steenwijkerland, Primos 2013**

Personen	2015	2015-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Huishoudens	2015	2015-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
	< 20	9.915	-1.120	-75	45		-55	< 20	1.755	40	-80
20-35	6.510	170	-335	-325	-305	20-35	2.255	-245	-140	35	35
35-55	11.825	-1.790	-495	145	165	35-55	6.465	-320	-205	-100	-90
55-75	11.100	1.415	125	-710	-970	55-75	5.640	860	245	-220	-475
75+	3.865	1.480	645	725	745	75+	2.695	840	425	490	525
totaal	43.215	155	-135	-120	-420	totaal	18.810	1.170	250	105	-95

Om de paar jaar zullen de prognoses in regionaal verband worden geactualiseerd. Die leiden ongetwijfeld tot iets andere getallen als in Tabel 2-1 zijn af te lezen. Voor de komende jaren worden er echter slechts lichte afwijkingen verwacht in de prognoses.

De gemeentelijke prognose is in het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek van 2016 uitgesplitst naar de kernen op basis van autonome groei (op basis van natuurlijke aanwas, geboorte- en sterfte) zonder rekening te houden met verhuisbewegingen. In elk cluster (Steenwijk/Tuk, Oldemarkt, kleine kernen Noord, Vollenhove en kleine kernen Zuid) is volgens deze methode voorspeld sprake van beperkte huishoudensgroei. Op kernniveau, vooral in een aantal kleine noordelijke kernen, zijn de eerste tekenen van huishoudenskrimping echter al zichtbaar (Kalenberg, Ossenzijl en Wetering). Net als in andere delen van het land is er ook in Steenwijkerland sprake van een trek vanuit kleine kernen naar de stad. Dit betekent een vermoedelijke onderschatting van de woningbehoefte in de grote kernen en een overschatting van de woningbehoefte in de kleine kernen.

### Focus op transformatie

Om toekomstige leegstand te voorkomen is het van belang om voorzichtig te zijn met nieuwbouw en te focussen op transformatie. In de Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel (zie ook paragraaf 1.3) is afgesproken dat gemeenten niet meer dan 100% van de woningvraag mogen uitwerken in bestemmingsplannen. Gestreefd wordt naar onderprogrammering in bestemmingsplannen, zodat er ook nog ruimte blijft voor nieuwe initiatieven, transformatie en individuele verzoeken van inwoners. Op dit moment heeft Steenwijkerland ca. 70% van de woningvraag al in bestaande bestemmingsplannen voor nieuwbouw. De overige ca. 30% wordt niet ingezet voor nieuwe uitleglocaties, maar deze wordt vooral ingezet voor transformatie van leegkomende bebouwing als winkels, scholen en bedrijfspanden in de gemeente. Eventuele nieuwbouw vindt alleen plaats op inbreidingslocaties.

### Concrete woningvraag

In de vorige gemeentelijke visie op Wonen en Leefbaarheid (2012) is vastgesteld dat de gemeente een proactieve rol op zich neemt in de nieuwbouwprogrammering in de kernen Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. In de andere kernen worden woningen alleen toegevoegd op basis van een concrete woningvraag van een initiatiefnemer. In het voorjaar van 2015 is de notitie 'Manifeste lokale woningbehoefte' opgesteld. De notitie dient als kader voor het beoordelen van aanvragen voor het toevoegen van woningen

in de (kleinere) kernen van Steenwijkerland waar geen uitgeefbare plancapaciteit voorhanden is. De notitie 'Manifeste lokale woningbehoefte' wordt niet als toereikend gezien om transformatieopgaven in samenhang met de lokale concrete vraag naar woonruimte handen en voeten te geven. Om dit goed bij elkaar te brengen dient het beleid daarop te worden aangepast.

### Duurzame kwaliteit

Voor het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad is Steenwijkerland aangesloten bij de Overijsselse aanpak. De provincie investeert, samen met gemeenten en andere partners, in centrale ondersteuning van de gemeenten en van regionale initiatieven. De provincie stelt een financiële bijdrage van €60.000 per gemeente beschikbaar voor de doorontwikkeling van gemeentelijke energie-/woonloketten voor de periode 2016-2020. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden (zie woonafspraken). Dit betreft o.a. cofinanciering door de gemeente, de inzet van de gemeente om in 2021 45% van de koopwoningvoorraad minimaal op label B te hebben en een duidelijk plan van aanpak hiervoor. Verduurzaming van de sociale voorraad is onderdeel van de prestatieafspraken<sup>19</sup> met de woningcorporaties.

## 2.2 Wat willen we bereiken?

1. Wij willen passende woonruimte voor alle inwoners.
2. We streven ernaar dat inwoners met een zorg- en ondersteuningsvraag zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, in alle kernen en wijken in onze gemeente.
3. In onze gemeente is een samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg.
4. Wij willen woningen met een betere energetische kwaliteit; van woningcorporaties verlangen wij een energie-index van maximaal 1,4 voor hun bezit in 2021. De koopwoningvoorraad is in 2021 bij voorkeur voor 45% op energielabel B gebracht. Het streven bij nieuwbouw is nul-op-de-meter.
5. We voeren bestaande nieuwbouwplannen uit en ontwikkelen geen nieuwe uitleglocaties. Toevoeging van woningen staan we toe in alle kernen voor zover dit nodig is om tegemoet te komen aan de lokale concrete woningvraag.
6. Wij willen leefbaarheid behouden door leegstand en verpaupering te voorkomen in zowel de kernen als het buitengebied. We zien hiertoe een transformatie en revitaliseringsopgave. Transformatie heeft daarbij voorrang op nieuwbouw.
7. We willen de algemene tevredenheid over de leefbaarheid op niveau houden.

*In het voorgaande hoofdstuk hebben we beschreven 'wat we zien'. Nu beschrijven we wat we willen bereiken, onze doelen. Eerst beschrijven we wat de gemeente wil doen aan woonruimte voor iedereen. Daarna (2.2.2) gaan we in op het langer thuis wonen van mensen met een zorgvraag, senioren en kwetsbare groepen. Vervolgens (2.2.3) gaan we in op de energetische kwaliteit van woningen. In paragraaf 2.2.4. geven we*

<sup>19</sup> Bron: Prestatieafspraken Steenwijkerland 2017

*aan hoe we om willen gaan met woningprogrammering. Tot slot gaan we in 2.2.5 in op leefbaarheid en hoe we willen focussen op transformatie van bestaand vastgoed.*

### **2.2.1 Passende woonruimte voor alle inwoners**

In de vorige woonvisie zijn in het bijzonder (jonge) gezinnen en senioren als belangrijkste doelgroep bestempeld. De komende jaren willen we vooral voldoende passende woonruimte realiseren voor mensen met een laag inkomen, de groeiende groep senioren (al dan niet met een zorgvraag), voor jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen. Onder passend verstaan we zowel 'geschikt' als 'betaalbaar'.

We willen dat de woningcorporaties met hun huurbeleid de focus leggen op de betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad en dan met name voor de huishoudens met lagere inkomens. Het gaat dan om woningen waarvoor huurprijzen onder de aftoppingsgrens worden gevraagd (tot € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2016).

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen willen we op hetzelfde peil houden. Dit betekent dat we geen (verdere) afname van de omvang van de sociale woningvoorraad wensen en dat verkoop en sloop moeten worden gecompenseerd met nieuwbouw of aankoop (de zogenaamde 'nullijn'). Als gevolg van het wettelijk verplichte passend toewijzen en de extramuralisering in de zorg verwachten wij dat er meer aandacht moet zijn voor de beschikbaarheid van (goedkope) sociale huurwoningen. In de jaarlijkse biedingen van de woningcorporaties zien wij graag terug hoe de woningcorporaties de beschikbaarheid van passende woningen op peil houden.

### **2.2.2 Langer zelfstandig wonen**

We streven ernaar dat mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit geldt voor alle inwoners van alle kernen en wijken in onze gemeente.

We streven naar voldoende passende woningen voor deze mensen. In onze gemeente bestaat daarvoor een aanpassingsopgave van de bestaande voorraad. Daarvoor zijn eigenaar-bewoners in principe zelf verantwoordelijk. Mensen kijken niet graag vooruit naar het moment dat ze hulpbehoevend worden. We willen daarvoor investeren in bewustwording bij onze inwoners, zodat zij tijdig kunnen anticiperen op veranderingen in hun woning. In het corporatiebezit worden aanpassingen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid gezien van huurders (kleinere klussen), corporatie (grotere aanpassingen) en gemeente (Wmo-maatwerkvoorzieningen)<sup>20</sup>.

We anticiperen in onze gemeente op de toename van het aantal kwetsbare inwoners dat zelfstandig woont, o.a. door ruimte te bieden aan beschutte woonvormen. Ook staan we open voor nieuwe (innovatieve en experimentele) woon-zorgconcepten. Wel kijken we in regionaal perspectief naar huisvestingsvormen voor specifieke kwetsbare doelgroepen en streven naar een evenredige verdeling en inzet.

<sup>20</sup> Bron: Bijeenkomst met woningcorporaties en huurdersorganisaties, mei 2016

### *Gebiedsgericht werken aan een samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg*

We streven in onze gemeente naar een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg, zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen of zo thuis als mogelijk.

We willen de opgave voor verschillende (doel)groepen op hoofdlijnen in beeld brengen. Om de opgave ten aanzien van wonen, zorg en welzijn per kern en wijk in beeld te krijgen kiezen we voor een gebiedsgerichte benadering. We werken gebiedsgericht samen, met als doel dat alle inwoners kunnen deelnemen aan het sociale, maatschappelijke en economische verkeer.

Het vertrekpunt voor het gebiedsgericht werken zijn de bestaande structuren en de lokaal actieve partijen. De term woonservicegebied wordt losgelaten, we hebben immers niet enkel de focus op de doorontwikkeling van de structuur van wonen, welzijn en zorg in de gebieden rondom de oorspronkelijke woonservicegebieden. De gerealiseerde centra zijn onderdeel van de gebiedsgerichte benadering.

### **2.2.3 Verbetering van energetische kwaliteit**

We willen in onze gemeente woningen van goede kwaliteit. We willen dat de woningcorporaties in 2021 gemiddeld een energie-index van maximaal 1,4 in hun bezit hebben gerealiseerd (dit komt overeenkomt met label B of beter). In de koopwoningvoorraad heeft in 2021 45% energielabel B. Nieuwbouw is bij voorkeur geheel energetisch toekomstbestendig en heeft nul-op-meter.

### **2.2.4 Woningprogrammering**

Voor Steenwijkerland wordt voor de komende 10 jaren geen grootschalige aanvullende woningbehoefte voorzien; de woningbehoefte zal zich naar verwachting op kleinere schaal ontwikkelen. We maken daarom geen nieuwe plannen voor uitleglocaties meer, maar zullen ons richten op inbreidingslocaties.

Wel willen we – met deze woonvisie als basis – nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en transformatie nadrukkelijk uitnodigen en beter faciliteren. Voor de ca. 30% ‘vrije’ ruimte die, conform de woonafspraken West-Overijssel, voor de komende 10 jaren nog wordt geboden voor het toevoegen van woningen, zal worden gefocust op transformatie. Om te monitoren dat gemeenten in West-Overijssel niet meer dan 100% van de woningvraag wordt toegevoegd wordt hiervoor in regionaal verband een monitoringssysteem ingezet.

### **2.2.5 Leefbaarheid behouden door focus op transformatie**

De inwoners van Steenwijkerland zijn over het algemeen tevreden over de leefbaarheid in de verschillende kernen. We willen dit niveau van leefbaarheid behouden.

Toch zijn er recente en toekomstige ontwikkelingen waar we voldoende aandacht voor moeten hebben (zie paragraaf over leefbaarheid - 2.1.1). Onze doelstelling op het gebied van leefbaarheid is in ieder geval het voorkomen van leegstand en verpaupering in zowel de kernen als het buitengebied. We willen met transformatie van leegstaand vastgoed (winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, karakteristieke agrarische erven)

verloedering en verpaupering tegengaan en daarmee tegelijk voorzien in woningen die passen bij de huidige vraag.

## 2.3 Wat gaan we daarvoor doen?

1. We zorgen voor de realisatie van nieuwbouw volgens bestaande plancapaciteit, maar kijken indien nodig ook naar herprogrammering van de bestaande plannen.
2. Er worden jaarlijks gemiddeld ca. 115 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en we houden elke twee jaar in regionaal verband de prognoses tegen het licht.
3. We maken jaarlijks prestatieafspraken met corporaties over de beschikbaarheid, geschiktheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van hun woningen voor de inwoners die afhankelijk zijn van sociale huur.
4. We brengen onze transformatieopgave in beeld en vragen de woningcorporaties jaarlijks hun transformatieopgave in beeld te brengen.
5. We bieden inwoners mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen en intensiveren de campagne 'Lang zult u Wonen'.
6. We bevorderen de samenwerking tussen corporaties en zorginstellingen bij de realisatie van beschutte woonvormen voor ouderen en voor andere kwetsbare groepen.
7. We realiseren mogelijkheden voor (begeleide) kamerbewoning.
8. We ontwikkelen een integraal afwegingskader voor initiatieven waar wonen, welzijn en zorg samenkomen.
9. We gaan gebiedsgericht werken aan de versteviging van de structuur van wonen, welzijn en zorg en initiëren als gemeente een structureel woonzorgcoalitieoverleg.
10. We helpen particuliere woningeigenaren met voorlichting en participatie om hun woning te verduurzamen.
11. We gaan de notitie 'Manifeste lokale woningbehoefte' herzien en passen het planologisch kader aan om inwoners, ontwikkelaars en woningcorporaties beter te kunnen faciliteren bij transformatie-initiatieven.
12. We brengen in kaart welke mogelijkheden er zijn voor de transformatie en/of revitalisering van bestaande woningen en vastgoed in de gemeente en treden op als makelaar om initiatieven van de grond te krijgen.

*In het voorgaande hoofdstuk hebben we beschreven 'wat we zien' en 'wat we willen bereiken' in de gemeente Steenwijkerland. Nu beschrijven we wat we daarvoor gaan doen. We beschrijven hoe we omgaan met onze bestaande woningbouwplannen (2.3.1) en in 2.3.2 geven we aan waarover we prestatieafspraken gaan maken met de woningcorporaties. Vervolgens (2.3.3) gaan we in op de rol van de gemeente bij langer zelfstandig wonen en de gebiedsgerichte benadering. Wat we willen doen wat betreft energetische kwaliteit volgt in paragraaf 2.3.4. Daarna (2.3.5) geven we aan hoe we de focus op transformatie willen realiseren.*

Er wordt vaker gesteld dat de gemeente niet de enige verantwoordelijke en aansprakelijke is voor het oplossen van problemen in de samenleving, maar een samenwerkings-



partner. De gemeente zal daarbij meer optreden als partner op basis van gelijkwaardigheid of als verbinder, ondersteuner of aanjager van vernieuwingen. Anders gezegd verschuift haar rol van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend, waarin de focus ligt op het stellen van kaders, faciliteren en ruimte geven. Er wordt ruimte geboden voor initiatieven van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties.

De gemeente Steenwijkerland wil lokale (transformatie) initiatieven vanuit een constructieve basishouding benaderen. Hierin wordt de rol genomen van facilitator, waarmee ruimte wordt geboden aan goede lokale initiatieven. De gemeente wil deze initiatieven verder helpen zonder zelf ontwikkelaar te zijn. Flexibeler maken van bestemmingsplannen is daarbij cruciaal.

### **2.3.1 Nieuwbouw conform bestaande plancapaciteit**

We zorgen voor de realisatie van woningbouw volgens bestaande plancapaciteit, waarbij het voor de gemeente als geheel voor een belangrijk deel gaat om de toevoeging van tweekappers en vrijstaande woningen. Maar indien nodig kijken we ook naar herprogrammering van de bestaande plancapaciteit als dat leidt tot een betere aansluiting bij de vraag. In de volgende gebiedshoofdstukken staan de bestaande plannen en plancapaciteit genoemd. Er zullen geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld. Indien blijkt dat de huidige plancapaciteit onvoldoende is om aan de vraag te kunnen voldoen, zal worden gekeken naar inbreidingslocaties.

### **2.3.2 Prestatieafspraken met woningcorporaties**

We maken jaarlijks prestatieafspraken met de drie grootste in Steenwijkerland actieve woningcorporaties, Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen en met Woonzorg Nederland. Met Mooiland en Vestia gaan we het gesprek aan over nadere samenwerking. Met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken over de volgende onderwerpen:

#### *De omvang van de sociale huurwoningvoorraad*

Er zijn ca. 5.385 sociale huurwoningen in Steenwijkerland, waarvan er ca. 4800 in het bezit zijn van de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen. Woonzorg Nederland heeft ca. 180 sociale huurwoningen in bezit en Grouwels Vastgoedbeheer ca. 160<sup>21</sup>. De verwachting is dat over 10 jaar een sociale huurwoningvoorraad van tussen de 5.150 en 5.650 woningen nodig is (zie ook 2.1.2). Hierin is het aantal benodigde woningen voor statushouders van naar verwachting 200-400 voor de komende 10 jaren, nog niet meegenomen. Inzet voor de komende jaren is daarom de sociale woningvoorraad in aantallen ten minste op peil te houden (nullijn) en, indien nodig, extra woningen toe te voegen.

Als gevolg van de woningmarktregio indeling die in augustus 2016 door de minister is bepaald, zijn de mogelijkheden voor Woonconcept en Omnia Wonen, om te investeren en uit te breiden in Steenwijkerland, beperkt. Daarom wordt, in 2017, in samenwerking

<sup>21</sup> De overige sociale huurwoningen zijn in het bezit van o.a. Stichting Mooiland, Vestia, Stichting Actief voor Ouderen Steenwijkerwold en andere partijen.

met de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen, een nadere verkenning uitgevoerd naar de volkshuisvestelijke opgave in vooral Steenwijk en de noordelijke kernen en de toekomstige invulling hiervan. De uitkomsten van de verkenning geven nadere input voor de toekomstige samenwerking met de woningcorporaties en het maken van prestatieafspraken.

#### *Betaalbaarheid en beschikbaarheid*

We maken afspraken over de huurprijsontwikkeling en het streefhuurniveau bij nieuwe verhuringen. In de afspraken zien we terug dat corporaties een gematigd huurbeleid voeren, waarbij de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomens voorop staat.

We monitoren de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en hebben daarbij aandacht voor de effecten van passend toewijzen, bijvoorbeeld door te kijken naar wachttijden. Bij onvoldoende beschikbaarheid van woningen voor bepaalde inkomensgroepen, of van bepaalde woningtypen, worden oplossingsrichtingen besproken. Naast toevoeging van woningen wordt daarbij ook uitdrukkelijk gedacht aan transformatie van leegkomend vastgoed of herstructurering/renovatie van bestaand vastgoed, vooral in kernen of wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

Ten aanzien van de woningtoewijzing maken we afspraken met de woningcorporatie over het met urgentie toewijzen van woningen. Urgente toewijzing kan bijvoorbeeld op basis van medische urgentie of om te zorgen dat de mantelzorger nabij kan zijn.

#### *Geschiktheid*

- Specifiek ouderen

Woningcorporaties stellen zich in op de vraag naar woningaanpassing voor de groeiende groep ouderen, zodat deze langer comfortabel thuis kan wonen. Levensloopbestendigheid houdt overigens niet alleen in dat woningen aangepast dienen te worden, maar heeft ook een sociale kant. Sommige ouderen willen graag bij elkaar wonen in de buurt van voorzieningen, het beschut wonen. Woningcorporaties houden hier rekening mee met het aanpassen van woningen voor ouderen op locaties in de buurt van voorzieningen en in het toewijzingsbeleid. Bij nieuwbouw voor ouderen wordt rekening gehouden met hun woonwensen.

- Mensen met een verstandelijke beperking en/of psychische problematiek

Als gevolg van de extramuralisering wonen steeds meer kwetsbare bewoners in de wijk, in plaats van in een beschermde woonvoorziening. Woningcorporaties dragen voor een belangrijk deel bij aan de passende huisvesting voor deze doelgroep en hebben daarnaast een signaleringsfunctie bij problemen.

- Specifiek jongeren

Voor jongeren (18-23 jaar) geldt dat ze moeite hebben met de betaalbaarheid van huurwoningen. Het inkomen ligt vaak laag, met het passend toewijzen krijgen ze nog een beperkte huurtoeslag die verdwijnt als het netto inkomen enigszins stijgt. Bestaande woningen geschikt maken voor kamerbewoning of het realiseren van kleine studio's kan voor deze doelgroep een uitkomst zijn. Mogelijk zouden hier woonoplossingen kunnen worden geboden door transformatie van leegkomend vastgoed. Hierbij gaat het veelal

wel om maatwerk, waarbij mogelijkheden en wensen nader op elkaar dienen te worden afgestemd.

- **Statushouders**

We maken afspraken met corporaties over het huisvesten van statushouders in hun bezit. Als de druk op de betaalbare categorie huurwoningen te groot wordt, zullen we gezamenlijk oplossingsrichtingen zoals alternatieve woonvormen uitwerken. De gemeente zal in kaart brengen welke (extra) inzet er nodig is voor huisvesting van statushouders.

Een groot deel van de statushouders bestaat in eerste instantie uit éénpersoonshuishoudens, waarna vaak gezinshereniging wordt aangevraagd. Daarnaast huisvesten we een aantal jonge vluchtelingen die op termijn ook door moeten stromen naar een zelfstandige woning. Voor deze kleine huishoudens is het realiseren van kleinschalige, flexibele 'woningen op maat' (bijvoorbeeld in leegkomend vastgoed) wellicht een goede oplossing. We maken afspraken met de corporaties over hoe we deze oplossingen kunnen beproeven.

#### *Kwaliteit*

In de prestatieafspraken leggen we vast welke investeringen corporaties gaan doen om de energetische kwaliteit van hun bezit te verbeteren, met als doel (zie 2.2.3) een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4.

Naast de energetische kwaliteit is het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit van belang dat woningen die worden gerenoveerd of nieuw worden toegevoegd goed aansluiten bij de karakteristiek en kwaliteit van de betreffende kern of wijk en een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving.

#### *Bijdrage aan leefbaarheid*

Woningcorporaties hebben slechts beperkt middelen om in te zetten voor leefbaarheid. Per woning zijn er kleine bedragen beschikbaar die vaak ingezet worden voor de woning zelf of het complex. Zorgen zijn er echter wel, bijvoorbeeld over het behoud van sociale cohesie in de kernen en wijken. Het toewijzingsbeleid zorgt voor een concentratie van bepaalde (huur)doelgroepen, wat invloed kan hebben op de leefbaarheid in bepaalde kernen en wijken. Insteek voor de prestatieafspraken is vinger aan de pols te houden in de verschillende wijken en kernen, de signaleringsfunctie van woningcorporaties hiervoor in te zetten en de samenwerking met andere belanghebbenden te zoeken (plaatselijke belangen, zorginstellingen) voor het behoud van leefbaarheid.

### **2.3.3 Langer zelfstandig wonen**

*"We zetten in onze gemeente in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen".*

- Dit doen we door in te zetten op het bewust maken van inwoners wat ze zelf kunnen ondernemen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. De campagne Lang Zult U Wonen, waar de gemeente Steenwijkerland al mee is gestart, is hier een voorbeeld van. Deze campagne zal de komende jaren geïntensiveerd worden;

- We hebben goed inzicht in de vraag naar en het aanbod van aangepaste woningen en maken met samenwerkingspartners afspraken over het aanpassen van bestaande woningen. Bij gewenste woningaanpassingen van particulieren kijken we in de beoordeling van aanvragen ook naar het anticiperen op de (toekomstige) zorgvraag;
- Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken over de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag;
- We continueren de ondersteuning van de mantelzorgers (en zorgvrijwilligers);
- We zijn flexibel met het verlenen van vergunningen voor mantelzorgwoningen, wanneer hiervoor een vergunning nodig is<sup>22</sup>;
- We maken afspraken met woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen over zorgsignalen over inwoners. We zetten gezamenlijk in op preventie, zodat mensen ook langer zelfstandig kunnen blijven wonen;
- We staan open voor nieuwe wooninitiatieven voor beschermd wonen (ook in de kleinere kernen). Dit gaat niet per definitie om zorgwoningen, maar woningen waar je met een zorg- of ondersteuningsvraag lang zelfstandig kan blijven wonen. De gemeente ontwikkelt niet zelf, maar corporaties, particulieren (bijvoorbeeld: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) door een zorgcoöperatie) en/of commerciële partijen kunnen dit soort projecten ontwikkelen;
- We hebben zicht op de toekomstige woonopgave voor de doelgroep die nu beschermd woont. En zoeken, gezamenlijk met onze partners, naar oplossingen om de in- en uitstroom bij de instellingen zo goed mogelijk op te vangen. Specifieke aandacht hierbij gaat uit naar de jongeren tussen de 18 – 23 jaar, waarvoor kamerbewoning (al dan niet begeleid) een goede tussenoplossing kan zijn.

#### *Rol van de gemeente*

De gemeente heeft een positieve grondhouding en een goed integraal afwegingskader voor initiatieven op het raakvlak van wonen, welzijn en zorg. Partijen die aan de slag willen gaan worden hierbij goed gefaciliteerd. Bestemmingsplannen worden bij reguliere actualisatie hierop toegesneden of de gemeente toont bereidheid tot medewerking bij een verzoek tot wijziging van een bestemmingsplan. De gemeente kan ook 'makelen' in transformatielocaties voor CPO en ontwikkelaars, om de ontwikkelingen te

<sup>22</sup> Een mantelzorgwoning is sinds 1 november 2014 onder de volgende voorwaarden vergunningvrij: 1) huisvesting in verband met mantelzorg moet functioneel verbonden zijn met een 'hoofdgebouw', 2) het bouwvolume is maximaal 150 m<sup>2</sup>, 3) indien de mantelzorg is beëindigd, moeten de eventuele voorzieningen en bouwwerken worden verwijderd en is bewoning niet meer toegestaan. Dit wordt ook opgenomen in de bestemmingsplannen. Als afgeweken wordt van deze voorwaarden is een vergunning nodig en ook in sommige andere gevallen, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een mantelzorgwoning in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

versnellen. We gaan afstemming bevorderen en versnellen door partijen bijeen te brengen.

Tijdens de bijeenkomst met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties is meermaals aangegeven dat zulke ontmoetingen met meer regelmaat of structureel zouden moeten plaatsvinden: een 'woonzorgcoalitieoverleg'. Daarbij zijn verschillende uitgangspunten genoemd. Die met de meeste instemming is: stel de cliënt centraal, werk vanuit een concrete vraag van (kwetsbare) mensen. De partij die zich met een vraag geconfronteerd ziet, zou het initiatief moeten nemen tot een coalitieoverleg. Maar ook de gemeente kan, als regisseur van wonen en van (een deel van) de extramurale zorg, initiator zijn voor een structureel overleg met belanghebbende partijen. De gemeente Steenwijkerland zal deze initiërende rol op zich nemen.

#### *Gebiedsgericht werken*

De initiërende rol van de gemeenten zien we ook terug in het gebiedsgericht werken aan de versteviging van de structuur van wonen, welzijn en zorg. Per deelgebied, kern of wijk brengen we de opgave en de kansen in beeld. Hiervoor gaan we actief de samenwerking aan met de, in de verschillende gebieden, actieve en betrokken partijen. Dit zijn zowel de formele als de informele partijen. De gemeente heeft een aanjagende en regisserende rol, vooral gericht op het proces. We zijn geen opdrachtgever, maar wel een verbindende partij die de zorg- en welzijnsinstellingen, de huisvesters en inwoners bijeen brengt en vraagstukken bij de juiste partijen agendeert.

### **2.3.4 Energetische kwaliteit**

Over de energetische kwaliteit van corporatiewoningen maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties (zie 2.3.2). We helpen particulieren hun woning te verduurzamen door hierover voorlichting te verstrekken. We worden hierin ondersteund door de provincie binnen de Overijsselse aanpak, waarbij ook Uneto-VNI, Bouwend Nederland, het Rijk en de Kamer van Koophandel partners zijn. Onze deelname aan de Overijsselse aanpak continueren wij.

### **2.3.5 Focus op transformatie**

Als gemeentelijke organisatie willen we voorbereid zijn op de nieuwe focus op transformatie zodat we proactief mee kunnen werken aan initiatieven en hiervoor voldoende capaciteit beschikbaar kunnen maken.

Bij transformatie-initiatieven gaat het vaak om maatwerk, hetgeen niet altijd binnen de bestaande procedures van de gemeente past en waarvoor een meer flexibel kader nodig is. We willen onze inwoners, ontwikkelaars en woningcorporaties goed kunnen faciliteren bij transformatie en (kleinschalige) herstructureringsinitiatieven die invulling geven aan de huisvestingsopgave en bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid. De gemeentelijke organisatie gaat zich goed voorbereiden op deze rol. We zullen de huidige procedures verbeteren, het planologisch kader aanpassen en ons intern goed organiseren om onze initiërende en faciliterende rol optimaal waar te kunnen maken. De rol van de inwoners is hierbij essentieel. De afgelopen jaren heeft de gemeente in verschillende kernen diverse dorpshuizen en verenigingsgebouwen opgeknapt. Deze gebouwen hebben een belangrijke functie voor bewoners om de sociale

cohesie te bevorderen. Deze bestaande kanalen gaan we beter benutten om met bewoners in gesprek te gaan en de bewoners te inspireren om initiatieven te nemen.

We werken aan goede afstemming binnen de gemeente. We gaan de notitie 'Manifeste lokale woningbehoefte' herzien om tot een hernieuwd afwegingskader voor het toevoegen van woningen te komen in zowel de kernen als het buitengebied, waarbij transformatie voorrang heeft op nieuwbouw.

## 3 Steenwijk/Tuk

De kern Steenwijk is de grootste kern binnen de gemeente Steenwijkerland. Tuk is een dorp bij de kern Steenwijk. De kern heeft een goed woonklimaat, een goede bereikbaarheid (nabij de A32), een goed voorzieningenniveau en is gelegen vlakbij bossen, hei en weide. De kern ligt in het noordwesten van de gemeente Steenwijkerland en is qua infrastructuur gunstig gelegen op de lijn Meppel-Heerenveen.



### 3.1 Wat zien we?

1. Betrokken inwoners en wijken met potentie voor het behouden en versterken van de leefbaarheid.
2. Een groot beroep op de (goedkope) sociale huurvoorraad door specifieke doelgroepen.
3. Kansen voor en vraag naar mooie woonzorglocaties.
4. Verwachte trek naar Steenwijk van een aantal (oudere) huishoudens uit omliggende kernen.
5. Woningvraag heeft een meer stedelijk karakter in vergelijking met de andere kernen, met een diversiteit aan woningtypen.

In de kern Steenwijk staan relatief veel rijwoningen in de koopsector en veel huurwoningen (vooral appartementen). Het overgrote deel van de corporatiewoningen is in het bezit van Woonconcept (ca. 2.600 woningen). Een kleiner deel (ca. 350 woningen) is in het bezit van Omnia Wonen<sup>23</sup>. Hoewel er een bovengemiddeld aantal rijwoningen staat, is ook in het cluster Steenwijk/Tuk het meest voorkomende woningtype in het koopsegment de tweekapper en de vrijstaande woning.

Lokale woningmarktkenners geven aan dat het in de praktijk lastiger is dan bij omliggende gemeenten om mensen van elders te trekken. Ten opzichte van Meppel wordt Steenwijk door lokale marktkenners gezien als minder aantrekkelijk en Meppel als een bruisender stad. Daarnaast is volgens woningmarktkenners de grondprijs ten opzichte

<sup>23</sup> Bron: Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid (2015-2017)

van omliggende gemeenten gestegen, waardoor de gemeente niet langer onderscheidend is met omliggende gemeenten.

### **Leefbaarheid**

Het cluster Steenwijk/Tuk kent een sterke kernbinding onder de bewoners. Waarschijnlijk door het volwaardige aanbod en de aanwezigheid van voorzieningen. In tegenstelling tot de kernen in het noorden, zijn oudere huishoudens in Steenwijk minder geneigd om naar een andere gemeente te trekken.

De bewoners van Steenwijk/Tuk geven de woonomgeving gemiddeld een 7,1. Woningeigenaren zijn over het algemeen iets positiever dan huurders. Vooral in dit cluster (en in de kleine kernen in Noord) zijn de woningeigenaren positiever dan huurders. Op twee aspecten scoort de kern negatiever dan gemiddeld, namelijk op het aanbod aan parkeergelegenheid en de overlast van rondhangende jongeren. Positief wordt juist gescoord op het onderhoud van het groen in de omgeving, de aanwezigheid van het intercity-treinstation, de winkels en overige voorzieningen. Tijdens de bijeenkomsten met de inwoners en lokale marktkenners werd Oostermeenthe genoemd als aandachtsgebied, vooral vanwege zaken als het oneigenlijk gebruik van parkeerplaatsen, gevaarlijke fiets- en wandelpaden richting de stad, rondhangende jongeren en weinig betrokken bewoners.

In Steenwijk-West heeft een gezamenlijke aanpak bijgedragen aan een leefbare omgeving die hoog gewaardeerd wordt door de bewoners. Hier is een speciale wijkkracht ingezet die samen met de wijkvereniging een sociaal uitvoeringsplan heeft ontwikkeld. Dit heeft geleid tot meer bewonersinzet en een versterking van de sociale samenhang.

### **Ontwikkelingen en behoefte**

In de kern Steenwijk is de verwachte groei van het aantal huishoudens (op basis van autonome groei) het hoogst ten opzichte van de andere kernen in Steenwijkerland. Het woningmarktonderzoek gaat uit van een groei van bijna 400 huishoudens in de periode 2015-2025. We verwachten dat 'autonome groei' een onderschatting is voor Steenwijk, omdat een trek naar de grotere kernen wordt verwacht vanwege de concentratie van voorzieningen en goede bereikbaarheid van Steenwijk met het openbaar vervoer.

In de kern Steenwijk is de vraag meer stedelijk van karakter, waarmee de vraag afwijkt van die in de andere kernen. De vraag in Steenwijk/Tuk richt zich meer dan gemiddeld op rijwoningen in de koopsector, eengezinshuurwoningen en huurappartementen. Echter de vraag naar tweekappers en vrijstaande koopwoningen tot €300.000 is ook in Steenwijk en Tuk prominent. In de koopsector is er daarnaast vooral vraag naar goedkope rijwoningen tot €150.000 (vooral voor starters op de koopwoningmarkt) en vanaf €200.000. Rijwoningen tussen de €150.000 en €200.000 zijn er voldoende in de koop. In de huursector zijn vooral goedkope eengezinswoningen met een huur van maximaal €586,68 (prijspeil 2016) per maand kansrijk, voor een belangrijk deel gericht op starters op de (huur)woningmarkt. In zowel de koop- als de huursector is er daarnaast enige ruimte voor grondgebonden seniorenwoningen in alle prijsklassen op goede locaties. Daarnaast is er beperkt vraag naar vrije sector huurappartementen in Steenwijk/Tuk, voor senioren en andere doelgroepen. Op dit moment liggen er (harde) plannen voor



480 woningen in bestaande bestemmingsplannen<sup>24</sup>. Deze capaciteit zal binnenkort enigszins afnemen doordat na actualisatie van het bestemmingsplan voor Eeserwold wordt uitgegaan van 80 woningen in plaats van de oorspronkelijke 149. Mochten de plannen voor renovatie en nieuwbouw van woningen van verzorgingshuis de Vijverhof in de wijk Oostermeenthe doorgaan, dan kunnen er 70 (grondgebonden) woningen worden opgeteld bij de plancapaciteit.

Kern	Plan	Totaal
Steenwijk	Eeserwold	149
	Kornputkwartier	99
	Kornputkwartier (van Wijnen)	92
	Kornputkwartier (Omnia Wonen)	8
	Kornputkwartier (Woonconcept)	21
Tuk	Tuk Kiekebelt	10
	Bergstein	101
<b>Totaal</b>		<b>480</b>

(bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016, peildatum februari 2016)

De bestaande plancapaciteit in Steenwijk/Tuk en de mogelijkheden voor transformatie zijn voldoende om aan de toekomstige vraag naar woningen te voldoen. Als blijkt dat de behoefte aan nieuwbouw de komende jaren in Steenwijk/Tuk de komende jaren toch groter is dan nu wordt verwacht, onderzoeken we de ontwikkeling van het 'zachte' inbreidingsplan 'Betap Crilux-locatie'.

### **Transformatieopgave**

Naast nieuwbouw zijn er in Steenwijk/Tuk ook mogelijkheden voor transformatie. Winkelpanden staan leeg en detailhandel valt weg, waardoor Steenwijk haar 'ruggengraat' dreigt te verliezen en de voorzieningenfunctie voor de regio minder wordt. De gemeente wil de stad weer aantrekkelijk maken voor vrije tijd, door herschikking van functies en herverkaveling zoals leegstand concentreren en transformeren tot woningen. Daarbij wordt toegewerkt naar een compact centrum, waarbij voormalig winkelgebied mogelijk een woonfunctie krijgt. Hierdoor worden mogelijk woningen toegevoegd die meetellen in de 'vrije ruimte' binnen de afspraken met de provincie over plancapaciteit. De herstructurering van het Steenwijkerdiep heeft vertraging opgelopen door de economische recessie. Partijen zijn recentelijk opnieuw de planvorming opgestart. Ook hier worden woningen toegevoegd die meetellen voor de 'vrije ruimte' in de afspraken over plancapaciteit. Gezien de nog te realiseren nieuwbouwplannen in Steenwijk en Tuk en o.a. de transformatie- en herstructureringsopgaven voor het Steenwijkerdiep en de binnenstad is de verwachting dat er de komende beleidsperiode geen nieuwe uitleglocaties nodig zijn in Steenwijk en Tuk.

Revitalisering is mogelijk nodig om de leefbaarheid op bepaalde plekken of wijken in de stad te behouden. Daarbij dient niet te worden gedacht aan grootschalige herstructurering zoals dat in Steenwijk-West heeft plaatsgevonden, maar meer een lichte vari-

<sup>24</sup> Peildatum februari 2016

ant, waarbij vanuit wonen vooral aandacht dient te zijn voor het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod in de wijk. Gedacht kan daarbij worden aan de wijk Oostermeenthe, waar weinig variatie is in het type woningen.

### **Huisvestingsopgave**

In Steenwijk/Tuk is 21% van de huidige inwoners 65 jaar of ouder (net als in de gemeente gemiddeld). Naar verwachting zal een deel van de ouderen uit omliggende kernen naar Steenwijk trekken, dichterbij voorzieningen. Dit is deels ook afhankelijk van geschikt woonaanbod in Steenwijk/Tuk. Op de bijeenkomst met Plaatselijke Belangen en marktpartijen werd aangegeven dat er in Steenwijk, zowel in -Noord als in -West, weinig woningen zijn met (mogelijkheid voor) een slaap- en badkamer beneden. Dit terwijl hier wel een groeiende behoefte aan is. Veel oudere woningen, o.a. in de wijk Oostermeenthe, zijn moeilijk of niet levensloopbestendig te maken, bijvoorbeeld doordat er geen traplift geplaatst kan worden. Vooral mensen (met name ouderen) met een zwaardere zorgvraag, die niet meer thuis kunnen wonen, zullen een beroep doen op één van de woonzorgcentra (voor intramurale zorg) in Steenwijk. Maar ook moet (en kan) in dit cluster gezocht worden naar oplossingen voor beschut wonen voor mensen die geen aanspraak meer kunnen maken op een intramurale plek.

Er wonen in Steenwijk naar verhouding meer mensen met lagere en middeninkomens dan in de rest van de gemeente. Hiervoor dienen voldoende geschikte en betaalbare huurwoningen aanwezig te blijven. Op de bijeenkomst voor Plaatselijke Belangen en marktpartijen werd aangegeven dat vooral in de wijk Oostermeenthe een deel goedkope sociale huur verdwijnt, doordat sociale huurwoningen worden verkocht. Dit heeft invloed op de diversiteit in en vitaliteit van de wijk.

In Steenwijk zijn een aantal beschermde woonvoorzieningen. Op dit moment zijn er niet voldoende passende woningen voor de uitstroom van deze voorzieningen. De woningcorporaties zijn vooral aanwezig in Steenwijk/Tuk en de zuidelijke kernen, waardoor het beroep op de goedkope voorraad, door inwoners die uitstromen uit de beschermde woonvoorzieningen, statushouders en andere kwetsbare inwoners groot is.

### **Opgave wonen, welzijn en zorg**

In Steenwijk zijn er verschillende aanknopingspunten voor het gebiedsgericht oppakken van de opgave wonen, welzijn en zorg. De Meentehof, aan de rand van de wijk Oostermeenthe, is een mooi voorbeeld. Door inwoners van de wijk en door bewoners van de Meentehof wordt samengewerkt aan de ontwikkeling van een activiteitenprogramma en het beheer van de algemene ruimten. De Vijverhof, aan de andere kant van de Oostermeenthe, is een voorbeeld van hoe we het liever niet zien. Plannen voor renovatie van het hoofdgebouw en toevoeging van grondgebonden nieuwbouw zijn de afgelopen jaren meerdere malen uitgesteld. De locatie zou juist kansrijk ingezet kunnen worden voor de opgave in de gemeente voor kwetsbare inwoners.

In Steenwijk-Zuid werkt zorgaanbieder Noorderboog samen met bewoners en gemeente aan combinaties van ontmoeten en dagbesteding vanuit de woonzorgcentra Nijenstede en Zonnekamp. Nijenstede in Steenwijk wordt geroemd als mooie (zorg)locatie in Steenwijk.

In Steenwijk en Tuk zijn kansen om de structuur van wonen, welzijn en zorg verder te intensiveren. Wat precies de opgave is, kan per kern of wijk verschillen. De gemeente pakt de regierol om de opgave in dit gebied beter in beeld te krijgen.

### 3.2 Wat willen we bereiken?

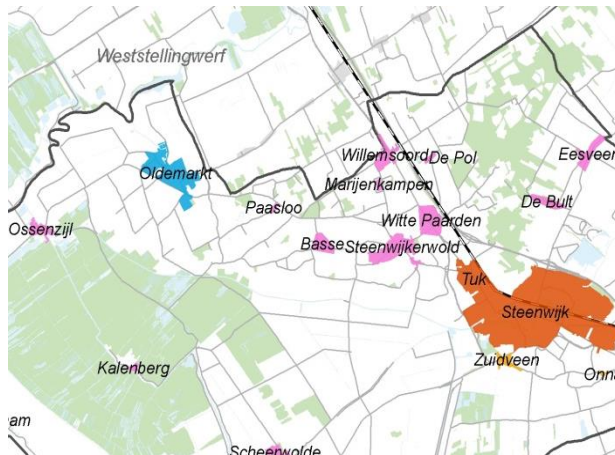
1. Leefbare wijken waar betrokken inwoners zich inzetten voor hun leefomgeving en met plannen komen voor het verbeteren van hun wijk.
2. Impuls aan de binnenstad van Steenwijk, waarmee de aantrekkelijkheid van de stad wordt vergroot, ook om in te wonen.
3. Voldoende aanbod aan betaalbare en beschikbare woningen voor alle doelgroepen.
4. Ontwikkeling van beschutte woonvormen.
5. Een samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg in Steenwijk en Tuk, zodat inwoners hier zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

### 3.3 Wat gaan we daarvoor doen?

1. Inwoners en andere partijen faciliteren bij het versterken van leefbaarheid in de wijken.
2. We hebben speciale aandacht voor de wijken waar we een toename zien van kwetsbare inwoners.
3. Transformatieopgaven in de binnenstad oppakken in samenwerking met de betrokken partijen in de binnenstad. Toevoeging van woningen in de binnenstad laten aansluiten op de vraag.
4. In de koopsector (op uitleglocaties) een goede mix realiseren van grondgebonden woningen tot €300.000 en goedkope rij- en hoekwoningen tot €150.000. In zowel de koop als de huursector enige ruimte bieden voor met name duurdere seniorenwoningen, zowel appartementen als grondgebonden.
5. In prestatieafspraken met woningcorporaties vastleggen dat er voldoende betaalbare eengezinswoningen voorradig dienen te blijven in Steenwijk, ook in de Oostermeenthe, en er voldoende voor ouderen geschikte woningen beschikbaar zijn. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de transformatie- en /of revitaliseringsopgave in de wijken.
6. We maken met woningcorporaties afspraken over het huisvesten van eenpersoonshuishoudens. Zoals (jonge) statushouders, gecombineerd met (andere) 'spoedzoekers' en eventueel jongeren in goedkope tijdelijke flexibele woonruimte, bijvoorbeeld in leegkomend vastgoed, dan wel kamerbewoning.
7. Samen met huisvesters, zorg- en welzijnsinstellingen en andere lokale partijen brengen we de opgave ten aanzien van wonen, welzijn en zorg in beeld.

## 4 Oldemarkt

De kern Oldemarkt wordt gekenmerkt door een hechte samenleving. Net als in de rest van het land stagneerde de woningmarkt in de kern in de afgelopen jaren. Maar waar op veel plekken de markt weer aantrekt, blijft Oldemarkt achter. Oldemarkt ligt vlak boven het natuurgebied Nationaal Park Weerribben-Wieden en is gelegen tegen de noordgrens van de gemeente, grenzend aan de gemeente Weststellingwerf.



### 4.1 Wat zien we?

1. Een relatief groot deel van de woningvoorraad staat te koop. Bij langdurige leegstand dreigt verpaupering.
2. Oldemarkt heeft een hechte samenleving en een grote bewonersbetrokkenheid.
3. Ontspannen woningmarkt, vooral in de koopsector.
4. Verschillende mogelijkheden voor transformatie binnen bestaand stedelijk gebied (locatie voormalig gemeentehuis, voormalige drukkerij), naast de uitleglocatie Oosterbroek voor nieuwbouw.

Oldemarkt heeft een relatief groot aantal koopwoningen, vooral tweekappers en vrijstaande woningen. Er zijn nauwelijks appartementen. Het aanbod huurwoningen is vrij laag, namelijk 21% van het totale woningaanbod. Slechts een klein deel hiervan betreft corporatiebezit: Woonconcept heeft ca. 55 woningen in bezit in Oldemarkt en Omnia Wonen 13. Sinds 2007 worden huurwoningen van vastgoedbeheerder Grouwels langzaam maar zeker verkocht. In 2007 had de vastgoedbeheerder nog ca. 260 woningen in bezit (naast in Oldemarkt ook nog in de kleine noordelijke kernen Blankenham, Kalenberg, Kuinre, Ossenwijk, Paasloo en Scheerwolde), waarvan er inmiddels ongeveer 100 zijn verkocht. Contractueel mogen er maximaal 25 woningen per jaar worden verkocht; de laatste jaren worden er slechts 5 of 6 per jaar verkocht. Van de in 2007 aanwezige 91 huurwoningen van Grouwels in Oldemarkt, zijn er in 2016 nog 55 over. De woningen worden volgens marktkenners verkocht tegen lage prijzen van rond de € 100.000, vooral aan jonge huishoudens en starters uit het dorp. Dit zorgt voor concurrentie voor het te koop staande aanbod. De woningmarkt in Oldemarkt is ontspannen; er staan relatief veel woningen te koop, in alle prijsklassen.

## Leefbaarheid

De inwoners van Oldemarkt geven de woonomgeving gemiddeld een 7,3, dit geldt zowel voor huurders als woningeigenaren. Op één aspect wordt in Oldemarkt negatiever gescoord, namelijk dat het openbaar vervoer te ver weg is. In het algemeen zijn de inwoners positiever dan gemiddeld in de gemeente over hun eigen woonkern. Maar net als gemiddeld in de gemeente vindt één op de drie bewoners dat er in Oldemarkt te weinig voorzieningen zijn voor jongeren tussen de 12 en 18 jaar. Het aantal te koop staande woningen is in Oldemarkt bovengemiddeld en leegstand kan kwalijke gevolgen hebben voor de leefbaarheid of omgevingskwaliteit. In de bijeenkomst voor Plaatselijke Belangen en marktkeners in april 2016 werd aangegeven dat de grote inwonersbetrokkenheid een sterke basis biedt voor het ontwikkelen van eigen initiatief op het gebied van wonen of bijvoorbeeld openbaar vervoer.

## Ontwikkelingen en behoefte

Het woningmarktonderzoek laat zien dat er op basis van natuurlijke aanwas tot 2025 een beperkte huishoudensgroei is in Oldemarkt van ca. 50 huishoudens. Hierin is geen rekening gehouden met de trek naar elders vanwege studie, zorgvoorzieningen elders of andere oorzaken.

In Oldemarkt is de komende tien jaren vooral vraag naar goedkope tweekappers en vrijstaande woningen (tot € 300.000). Het aanbod van dit type woning is er echter ook ruimschoots. Er lijkt iets meer vraag naar duurder tweekappers of vrijstaande woningen. Vraag en aanbod van woningen in andere segmenten en prijsklassen lijken redelijk in evenwicht. Onder huurwoningen is er vooral vraag naar goedkope eengezinswoningen (tot € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en tot € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2016), maar het aanbod hiervan is naar verhouding ook het grootst. Er is momenteel een plancapaciteit van 46 woningen. Dit betreft een inbreidingsplan aan de Hoofdstraat en de uitleglocatie Oosterbroek<sup>25</sup>.

plan	totaal
Hoofdstraat	3
Oosterbroek	43
totaal	46

## Transformatieopgave

In Oldemarkt zijn er verschillende transformatielocaties waar nog woningen kunnen worden toegevoegd, waaronder een voormalige drukkerij en het terrein van het voormalig gemeentehuis. Gezien de beperkte huishoudensgroei in Oldemarkt en de verhuisbewegingen vanuit Oldemarkt is het van belang een goede afweging te maken in de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen die er zijn.

## Huisvestingsopgave

Op de bijeenkomst voor Plaatselijke Belangen en marktkeners werd aangegeven dat er in Oldemarkt voldoende betaalbare sociale huurwoningen dienen te zijn voor met name starters en jonge gezinnen. Daarbij zou ook gedacht kunnen worden aan een

<sup>25</sup> Peildatum februari 2016

(flexibele) invulling van leegkomend vastgoed, bijvoorbeeld voor jongeren en andere kleine huishoudens die aangewezen zijn op goedkope huur. Voor de ouderen lijkt het vooral van belang dat zij over voldoende informatie beschikken over mogelijkheden voor het aanpassen van hun woning en de verkrijgbare zorg om langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

### **Opgave wonen, welzijn en zorg**

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is in Oldemarkt de afgelopen jaren door verschillende partijen geïnvesteerd. De zorglocatie Kerspelhof/Dienstencentrum is de afgelopen jaren verbouwd tot 'De Landerijen'. Stichting Beheer De Landerijen heeft de verantwoording over de exploitatie en het beheer, inclusief het activiteitenprogramma in de gemeenschappelijke ruimte. Het bouwproces is in 2015 afgerond. De Landerijen is een dorpservicecentrum met een zalencentrum en enkele dienstverlenende bedrijven als een kapper en fysiotherapeut. Het aangrenzende wooncomplex bestaat uit ca. 45 huurwoningen (55+) van Woonconcept. Daarnaast zijn er sinds maart 2016 ook 14 (sociale huur) appartementen beschikbaar. De Landerijen is hiermee een belangrijk onderdeel van de bestaande structuur van wonen, welzijn en zorg in de kern.

Wat moet er in de kern Oldemarkt en in de omgeving van Oldemarkt nog gebeuren om te komen tot een goed samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg? Om antwoord te krijgen op deze vraag, is afstemming met de lokaal betrokken partijen noodzakelijk. De gemeente pakt de regierol in het proces om de opgave te duiden.

De opgave wordt in samenhang gezien met de opgave die er ligt in de omliggende, kleinere kernen in het noorden van onze gemeente.

## **4.2 Wat willen we bereiken?**

1. Leegstaand en leegkomend vastgoed krijgt een nieuwe invulling om verpaupering te voorkomen.
2. Voldoende betaalbare sociale huurwoningen in Oldemarkt, vooral voor starters en jonge gezinnen.
3. Ouderen die goed zijn geïnformeerd over mogelijkheden voor aanpassing van hun woning en mogelijkheden op het gebied van zorg, om langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen.
4. Oldemarkt en omgeving kennen een samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg, waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

### 4.3 Wat gaan we daarvoor doen?

1. Initiatieven voor transformatie van leegkomend vastgoed naar een woonfunctie gaan wij zo goed mogelijk faciliteren.
2. We gaan met de woningcorporaties in gesprek over de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen in Oldemarkt.
3. We onderzoeken de mogelijkheden voor kamerbewoning (kleine schaal) voor jongeren.
4. Initiatieven waarbij woningen worden toegevoegd in bestaand vastgoed hebben voorrang op nieuwbouw.
5. De programmering van plan Oosterbroek wordt tegen het licht gehouden, indien blijkt dat de behoefte aan (typen) woningen in Oldemarkt verandert.
6. Samen met huisvesters en zorginstellingen worden afspraken maken over het aanbod van wonen, welzijn en zorg in Oldemarkt en omgeving. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande structuren, zoals de Landerijen.

## 5 Vollenhove

De kern Vollenhove, bekend als een historisch Zuiderzeestadje, is na de kern Steenwijk de grootste plaats in de gemeente Steenwijkerland. Er wonen ca. 1.850 huishoudens. Het is gelegen in het zuidwestelijke puntje van de gemeente Steenwijkerland, grenzend aan de gemeente Noordoostpolder. De kern heeft een centrumfunctie, maar probleem is het ontbreken van goed openbaar vervoer.



### 5.1 Wat zien we?

1. Een zeer gevarieerd woningaanbod in zowel huur als koop.
2. De woningvraag in Vollenhove is meer landelijk, terwijl het aanbod meer stedelijk is.
3. Onzekerheid bij inwoners over prognoses huishoudensgroei.
4. Integraal aanbod op het gebied van wonen en zorg rond Nieuw-Clarenberg.

De samenstelling van de woningvoorraad in Vollenhove is zeer gevarieerd en lijkt qua samenstelling meer op de kern Steenwijk dan op de kleinere kernen. Naast zowel rijwoningen als tweekappers staan er relatief veel huurwoningen (48% van de voorraad). De sociale huurwoningen zijn in Vollenhove allemaal in het bezit van Wetland Wonen Groep. Dit zijn vooral rijwoningen, terwijl de huurwoningen in Steenwijk vaker appartementen betreffen. In Vollenhove is het woningaanbod meer stedelijk van aard, terwijl de vraag voor de komende periode meer landelijk is, met vooral vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen en minder vraag naar huurwoningen of goedkopere koopwoningen.

De instroom vanuit de andere kernen of buurgemeenten naar Vollenhove blijkt beperkt. Vollenhove groeit vooral van binnenuit. In Vollenhove is de bevolkingsopbouw qua leeftijd vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente, 28% heeft de leeftijd tussen de 45 en 65 jaar en 19% is momenteel 65 jaar of ouder. In Vollenhove geldt een vergelijkbare verdeling voor inkomensgroepen.

#### Leefbaarheid

De inwoners van Vollenhove geven de woonomgeving gemiddeld een 7,3. Dit geldt zowel voor de huurders als de woningeigenaren. Op één aspect wordt minder dan gemiddeld gescoord, namelijk op het onderhoud van het groen in de omgeving. De sociale binding van inwoners met de kern is groot. Vollenhove slaagt er hierdoor in (evenals Sint Jansklooster) om terugkeerders aan te trekken die wegens studie of werk uit de



kern waren vertrokken. Het gebrek aan openbaar vervoer wordt op de bijeenkomst voor Plaatselijke Belangen en marktkeners (in mei 2016) als nadeel genoemd, zeker voor gezinnen met kinderen die naar het voortgezet onderwijs gaan.

### **Ontwikkelingen en behoefte**

Volgens het woningmarktonderzoek ligt de autonome groei van Vollenhove met een toename van ca. 120 huishoudens nog wel boven de huidige plancapaciteit voor nieuwbouw. Omdat voor de toekomst de vraag naar woningen in Vollenhove meer landelijk is, betekent dit dat de huidige plancapaciteit voor nieuwbouw nader tegen het licht moet worden gehouden om het aanbod goed aan te laten sluiten op de landelijke vraag. In bestemmingsplannen is momenteel de huidige nieuwbouwcapaciteit opgenomen<sup>26</sup>:

Havengebied	9
Kerkstraat/Gasthuisstraat	11
Noordwal West	72
Totaal	92

### **Transformatieopgave**

In Vollenhove is op dit moment geen zicht op leegkomend vastgoed dat voor transformatie naar woningen in aanmerking komt. Gezien de opkomende vraag naar nieuwe woonvormen kunnen zich op termijn wel (kleinschalige) initiatieven op dit vlak aandienen.

### **Huisvestingsopgave**

Vollenhove kenmerkt zich door een divers aanbod aan woningen voor alle doelgroepen. Op de bijeenkomst voor Plaatselijke Belangen en marktkeners werd benadrukt dat met name ouderen goed geïnformeerd dienen te worden over mogelijkheden voor zorg aan huis en woningaanpassingen. Een deel van de ouderen gaat hier niet zelf naar op zoek.

Daarnaast wordt aangegeven dat de gemeente meer mogelijkheid zou moeten bieden voor alternatieve woonzorg-vormen als 3-generatiewoningen of locaties waar oud en jong samen kunnen wonen en naar elkaar om kunnen zien. Daarnaast wordt aangegeven dat er voldoende aanbod aan goedkope koopwoningen in Vollenhove dient te zijn voor starters die naar Vollenhove willen terugkeren na studie of werk elders.

### **Opgave wonen, welzijn en zorg**

Woonzorgcentrum Nieuw Clarenberg in Vollenhove staat midden in het stadje en de gemeenschap. Het kent verschillende vormen van wonen: 75 aanleunwoningen (te huur via Wetland Wonen), 50 appartementen (met verzorging) die geschikt zijn voor dubbele bewoning en 24 verpleeghuisplaatsen, waarvan vijf voor mensen met een lichamelijke beperking. Er wonen hier ook 15 mensen met GGZ-problematiek dan wel een verstandelijke beperking op basis van een indicatie voor beschermd wonen. Daarnaast is er de mogelijkheid tot kleinschalig groepswonen voor mensen met dementie.

<sup>26</sup> peildatum februari 2016

Er is de afgelopen jaren gewerkt om de voorzieningen van Nieuw Clarenberg aan te laten sluiten bij Vollenhove en de omgeving, door het ontwikkelen en programmeren van gezamenlijke activiteiten. Door de maatschappelijke functie die Nieuw Clarenberg uitdraagt, kunnen de inwoners uit de omgeving ook gebruik maken van de voorzieningen die het woonzorgcentrum biedt, ook op het gebied van zorg en ondersteuning in de wijk.

Welke kansen zijn er in Vollenhove om de structuur van wonen, welzijn en zorg verder te verstevigen? Om antwoord te krijgen op deze vraag, is afstemming met de lokaal betrokken partijen een logisch uitgangspunt. De gemeente pakt de regierol in het proces om de opgave op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Vollenhove en omgeving te duiden.

## 5.2 Wat willen we bereiken?

1. In stand houden van de diversiteit aan woningaanbod in Vollenhove. Daar waar nodig zullen we inzetten op een woningaanbod dat tegemoet komt aan de meer landelijke vraag in Vollenhove met vooral vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen.
2. Een sociale huurvoorraad die minimaal wordt gehandhaafd en waar nodig groeit, afhankelijk van de trek naar Vollenhove (o.a. ouderen) vanuit omliggende kernen.
3. Inwoners die initiatief nemen voor het realiseren van alternatieve woonvormen, zoals op het gebied van wonen en zorg.
4. Een wonen, welzijn en zorg-structuur die tegemoet komt aan de behoefte van de inwoners van Vollenhove en de kernen in de omgeving.

## 5.3 Wat gaan we daarvoor doen?

1. Huidige nieuwbouwplannen tegen het licht houden en onderzoeken waar aanpassing nodig is om tegemoet te komen aan de meer landelijke vraag in Vollenhove.
2. In prestatieafspraken met de woningcorporaties de behoefte aan sociale huurwoningen in Vollenhove vastleggen.
3. Initiatieven van inwoners voor alternatieve woonvormen zorgvuldig faciliteren.
4. We formuleren samen met huisvesters, zorg- en ondersteunde partijen de opgave in Vollenhove en omgeving voor een samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg. De gemeente pakt hier geen opdrachtgevende, maar wel een regisserende rol.

## 6 Kernen Noord

De kernen Noord bestaan uit een aantal kleinere kernen, gelegen in het noorden van de gemeente, te weten Basse, Blankenham, Eesveen-De Bult, Kalenberg-Hoogweg, Kuinre, Marijenkampen, Ossenzijl, Paasloo, Scheerwolde, Steenwijkerwold, Wetering, Willemsoord, Witte Paarden/Baars. De grootste kern binnen dit cluster is Steenwijkerwold met ruim 800 huishoudens.



### 6.1 Wat zien we?

1. Onzekerheid over prognoses van huishoudensgroei bij inwoners.
2. In Scheerwolde overstijgt de nieuwbouwplanning ruimschoots de verwachte huishoudensgroei.
3. In de meeste noordelijke kernen is sprake van een verwachte autonome groei van tussen de 10 en 45 huishoudens. Deze groei komt voort uit huishoudensverduunning als gevolg van vergrijzing. Als gevolg van de trek uit kleine kernen is de verwachting dat een belangrijk deel van deze huishoudens naar de grotere kernen trekt, dichterbij voorzieningen.
4. Het aantal sociale huurwoningen in de noordelijke kernen neemt langzaam maar zeker af door verkoop van huurwoningen door vastgoedbeheerder Grouwels. Woningcorporaties hebben zeer beperkt bezit in de noordelijke kernen.
5. In Steenwijkerwold is een divers aanbod van instellingen en vrijwilligersorganisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
6. Inwoners van Eesveen hebben een zorg coöperatie opgezet, waardoor inwoners van Eesveen langer in Eesveen kunnen blijven wonen.

In de noordelijke kernen is de voorraad koopwoningen relatief groot, bestaande uit vooral tweekappers en vrijstaande woningen. In de kernen Scheerwolde, Kuinre en Ossenzijl zijn het vaker 'eenvoudige' woningen met een gemiddeld lagere woningwaarde.

In de noordelijke kernen treffen we nauwelijks appartementen aan. Sociale huurwoningen zijn in een beperkt aantal kernen aanwezig en zijn nagenoeg allemaal betaalbare eengezinswoningen in het bezit van Woonconcept. Deze staan vooral in de kern Steenwijkerwold (300). Ook de stichting AVOS (Actief voor Ouderen Steenwijkerwold) heeft 41 seniorenwoningen in de sociale huursector in haar bezit. In de kernen Eesveen (23), Willemsoord/De Pol (65) en Kuinre (12) staan ook nog enkele huurwoningen in het bezit van Woonconcept<sup>27</sup>. Het aantal huurwoningen neemt in de noordelijke kernen af sinds 2007. Vastgoedbeheerder Grouwels BV heeft in 2007, 258 huurwoningen van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf aangekocht in de kernen Blankenham (6), Kalenberg (14), Kuinre (61), Oldemarkt (91), Ossenzijl (38), Paasloo (2) en Scheerwolde (46). Deze huurwoningen worden langzaam maar zeker verkocht: van de 258 huurwoningen uit 2007 zijn er begin 2016 nog 159 over: in Blankenham (2), Kalenberg (6), Kuinre (44), Oldemarkt (55), Ossenzijl (24), Paasloo (1) en Scheerwolde (27). Deze woningen worden met een zeer lage prijs van € 100.000 tot € 120.000 in de markt gezet.

Van de noordelijke kernen is Wetering het sterkst vergrijsd, 29% van het aantal inwoners is daar momenteel 65 jaar of ouder. En ook de toekomstige ouderen (45-65 jaar) maken een bovengemiddeld groot deel uit van de huidige bewoners. Dit geldt ook voor Kalenberg-Hoogeweg en Witte Paarden/Baars.

### **Leefbaarheid**

Gemiddeld geven de bewoners van de kleine kernen Noord de woonomgeving een 7,4. De woningeigenaren beoordelen de omgeving beter dan de huurders. In de kleine kernen aan de noordkant zijn vooral het gebrek aan openbaar vervoer en winkels aandachtspunten. Vanuit een aantal noordelijke kernen, zoals Kuinre, richten inwoners zich voor voorzieningen vooral op plaatsen buiten de gemeente, zoals Wolvega. Omdat woningcorporaties in de noordelijke kernen maar weinig bezit hebben, is hun rol om in te kunnen zetten op leefbaarheid beperkt.

### **Behoeft en ontwikkelingen**

In de noordelijke kernen neemt het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog toe. Het gaat om een toename van 10 tot 45 huishoudens per kern. Eesveen, Kuinre, Steenwijkerwold en Willemsoord kennen nog de meeste autonome groei. Echter, een belangrijk deel van deze aanwas zal naar verwachting verhuizen naar grotere kernen binnen de gemeente (Steenwijk of Oldemarkt) of buiten de gemeente (Emmeloord, Wolvega of elders). Met de trek naar grotere kernen is bij de berekening van de huishoudensgroei per kern geen rekening gehouden. Dit leidt tot een overschatting van de groei in de kleine kernen.

Voor de kernen Wetering, Kalenberg en Ossenzijl zitten aan de onderkant van de groei en zullen naar verwachting het snelst te maken krijgen met krimp van het aantal huishoudens. De kernbinding in de kleine kernen in het noorden is het laagst binnen de gemeente. Bijna de helft van de verhuizingen vanuit deze kernen heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden naar buiten de gemeente en bijna een vijfde van de verhuizingen heeft plaatsgevonden richting Oldemarkt.

<sup>27</sup> Bron: Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid (2015-2017)

De vraag naar tweekappers en vrijstaande koopwoningen is dominant in de noordelijke kernen. Als enigszins kansrijk worden gezien: grondgebonden gelijkvloerse koopwoningen en –appartementen in prijsklassen tot maximaal €300.000.

Er is in de noordelijke kernen een beschikbare harde plancapaciteit van 93 woningen. Deze is verdeeld over de kernen Kuinre, Ossenzijl, Scheerwolde, Steenwijkerwold en Willemsoord (peildatum februari 2016).

Kern	Plan	totaal
Kuinre	Bedrijventerrein de Schans	9
	Overhavendijk	6
Ossenzijl	Hoofstraat/Hilligerspoort	2
	Weerribbenland	6
Scheerwolde	Scheeremeer	50
Steenwijkerwold	Gelderingen	3
	Marienwold e.o.	2
Willemsoord	Willemsoord uitbreiding	15
Totaal		93

### Transformatieopgave

Een potentiële transformatie in de particuliere sector speelt, gelet op de kwaliteit van het aanbod, waarschijnlijk het eerst in Scheerwolde en Kuinre (rijwoningen). In Ossenzijl, Wetering en Kalenberg wordt op een termijn van 10 jaar afname van huishoudens verwacht. Het toevoegen van woningen in deze kernen kan leiden tot leegstand van woningen in de kwetsbare segmenten of waardedaling van woningen. Er kan dan ontspanning ontstaan in het segment goedkopere koopwoningen<sup>28</sup>. In Scheerwolde is sprake van nieuwbouwplanning welke in aantal de huishoudensgroei overstijgt. Als deze planning wordt doorgezet zal dit de bestaande voorraad extra kwetsbaar maken met waardedaling en uitval van woningen tot gevolg.

Daar waar nog toevoeging van woningen nodig is, zoals voor de sociale huurwoningvoorraad, zal dit mogelijk voor een belangrijk deel kunnen worden opgevangen door transformatie van leegkomend vastgoed.

### Huisvestingsopgave

Op de bijeenkomst voor Plaatselijke Belangen en marktkeners werd opgeroepen ook leegkomend agrarisch vastgoed in aanmerking te laten komen voor wonen. Ook werd aangegeven dat veel ouderen in de kleinere kernen niet goed weten hoe hun woning geschikt gemaakt kan worden om er oud in te kunnen worden, hetgeen ook geldt voor duurzaamheidstoepassingen. Een goede communicatiestrategie en inzet van lokale netwerken is van belang om deze ouderen te bereiken.

Op het moment dat er wel de kennis en wens is bij huiseigenaren om woningaanpassingen te doen, zoals het geval is bij AVOS, die haar woningbezit levensloopbestendig

<sup>28</sup> Bron: Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek 2016

wil maken, lijkt regelgeving een belemmerende factor. Ook werd benoemd dat de beschikbaarheid van kleinschalige beschutte woonvormen voor ouderen gering is in de noordelijke kernen.

Woningcorporaties geven aan dat de sociale huurwoningmarkt in de noordelijke kernen luw is. Op de avond voor Plaatselijke Belangen en lokale marktkeners werd aangegeven dat er op beperkte schaal behoefte is aan toevoeging van (goedkope) sociale huurwoningen, voor gezinnen, maar met name ook voor jongeren, kleine huishoudens en 'spoedzoekers'. Mogelijk kan dit in de noordelijke kernen deels worden opgevangen door transformatie van leegkomend vastgoed.

Ten aanzien van wonen, welzijn en zorg zijn er in de noordelijke kernen nog kansen te benutten. Intensievere samenwerking van de lokale partijen (zowel professionals als vrijwilligers) kan in bijvoorbeeld Steenwijkerwold leiden tot een ruimer bereik van de inwoners en slimmer gebruik van woningen en gemeenschappelijke ruimten, waardoor mensen langer zelfstandig in die kern kunnen (blijven) wonen. In Eesveen is als voorbeeld al een zorg coöperatie opgezet door de inwoners zelf, met als doel dat mensen langer zelfstandig in de kern kunnen blijven wonen.

## 6.2 Wat willen we bereiken?

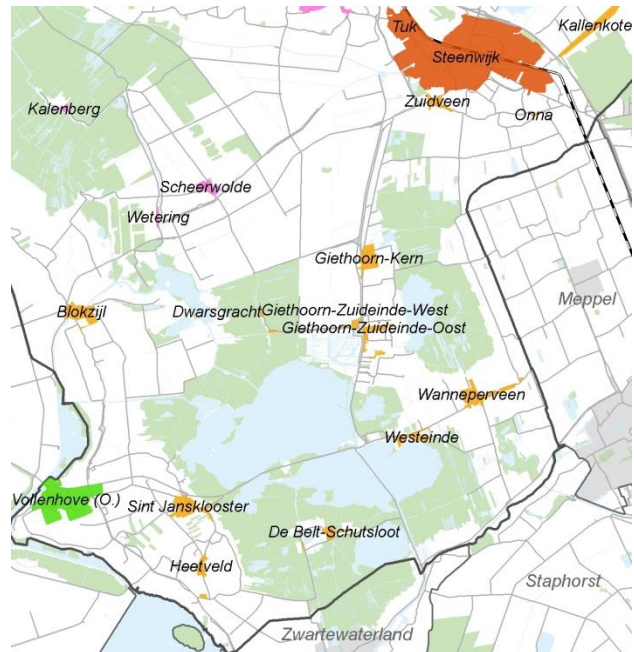
1. Woningprogrammering die aansluit bij de vraag, zowel in aantallen als woningtypen. Voorkomen van waardedaling en uitval van bestaande woningen als gevolg van overprogrammering van nieuwbouw.
2. In stand houden mogelijkheid van kleinschalig toevoegen van particuliere woningen buiten de huidige plancapaciteit op basis van beleidsregels en voorwaarden concrete behoefte.
3. Voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen in de noordelijke kernen, voor gezinnen, maar met name ook voor kleine huishoudens.
4. Inwoners zijn zich bewust van wat zij zelf kunnen doen aan langer zelfstandig wonen.
5. Partijen, actief op het gebied van wonen, welzijn en zorg, werken kerngericht samen aan een goede samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
6. Leegstand en verpaupering in de noordelijke kernen voorkomen, zowel bij leegkomend vastgoed in de kernen als voor karakteristieke monumentale voormalige boerderijen in het buitengebied.

### 6.3 Wat gaan we daarvoor doen?

1. Huidige plancapaciteit nieuwbouw tegen het licht houden en aanpassen indien nodig.
2. Op kleinschalige basis toevoeging van woningen in de noordelijke kernen mogelijk maken op basis van het hiertoe aangepaste beleid en zolang de aantallen passen binnen de gemaakte afspraken met de provincie. Daarbij krijgt transformatie voorrang op nieuwbouw.
3. We gaan in overleg met de woningcorporaties over het realiseren van goedkope en betaalbare sociale huurwoningen in de noordelijke kernen. We nodigen bewoners uit om zelf met ideeën te komen, zoals het in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap realiseren van sociale huurwoningen, of het oprichten van een wooncoöperatie hiertoe, waarbij de woningcorporaties en de gemeente faciliteren.
4. Transformatie-initiatieven faciliteren en ruimte bieden aan het splitsen van karakteristiek/monumentale voormalige boerderijen. Bij de beoordeling staat de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief voorop.
5. De gemeente zet in op de bewustwording van wat mensen zelf kunnen doen, wanneer het gaat over het toekomstbestendig of duurzaam maken van de woning en faciliteert het doen van woningaanpassingen welwillend.
6. Vanuit de bestaande wonen, welzijn en zorgstructuur bouwen we verder aan gebiedsgerichte samenwerkingsverbanden en slimme combinaties, waardoor mensen in de kernen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

## 7 Kernen Zuid

Het cluster Kernen Zuid bestaat uit de kernen Belt-Schutsloot, Blokzijl, Dwarsgracht, Giethoorn, Kallenkote, Onna, Sint Jansklooster, Wanneperveen, Zuidveen. De kernen liggen rondom het natuurgebied Weerribben-Wieden en rond de kern Steenwijk. De kern Giethoorn is de grootste zuidelijke kern, gevolgd door Sint Jansklooster en Wanneperveen. Giethoorn staat bekend om haar water en bruggetjes en wordt wel 'Hollands Venetië' genoemd. Het trekt jaarlijks ook veel toeristen aan. Blokzijl is een typisch historisch Zuiderzee stadje.



### 7.1 Wat zien we?

1. De zuidelijke kernen kenmerken zich door een koopwoningmarkt.
2. In de toeristische kernen Giethoorn en Blokzijl zijn koopwoningen voor een belangrijk deel onbetaalbaar geworden voor de eigen lokale bevolking. Weinig interesse in nieuwbouw aan de rand van Blokzijl, verhuisgeneigden hebben meer interesse in een woning in de historische kern.
3. Met name ouderen trekken weg uit Blokzijl, mede omdat veel woningen niet of nauwelijks levensloopbestendig te maken zijn.
4. Er is een toenemende leegstand van agrarische erven. De boerderijen zijn moeilijk te financieren vanwege de agrarische bestemming die er op zit, terwijl ze door de schaalvergroting in de sector niet meer geschikt zijn als agrarisch bedrijf.

In de zuidelijke kernen van Steenwijkerland is het aanbod tweekappers en vrijstaande woningen het grootst in de hele gemeente. Er zijn nauwelijks rijwoningen in de koopsector. In totaal staan er 737 huurwoningen die alle in het bezit van woningcorporaties. Het merendeel hiervan staat in Giethoorn (256), gevolgd door Wanneperveen (138), Blokzijl (137) en Sint Jansklooster (135). Deze zijn allen in handen van Wetland Wonen



Groep. Daarnaast heeft Wetland Wonen Groep nog beperkt bezit in Belt-Schutsloot (19). Woonconcept heeft nog bezit in Kallenkote (6), Onna (15) en Zuidveen (43)<sup>29</sup>.

De kern Giethoorn is volgens woningmarktkenner deels onbetaalbaar geworden voor de lokale bevolking. Ook in Blokzijl liggen de woningprijzen in het centrum zeer hoog. Daarnaast trekken ouderen weg uit de kern, omdat de woningen niet of nauwelijks levensloopgeschikt te maken zouden zijn. Woningzoekenden willen het liefst in de historische kern wonen, waardoor nieuwbouw lastig af te zetten is.

In de kernen Giethoorn, Dwarsgracht, Blokzijl en Wanneperveen wonen gemiddeld meer 65-plussers dan in de gemeente als geheel. In de kern Onna wonen relatief veel huishoudens tussen de 25 en 45 jaar. Net als in noordelijke kernen wonen ook in de zuidelijke kernen relatief veel huishoudens met een hoger inkomen.

### **Leefbaarheid**

De inwoners van de kleine zuidelijke kernen waarderen de woonomgeving gemiddeld met een 7,3. Op een aantal aspecten wordt lager gescoord dan gemiddeld in de gemeente, namelijk op schaarsheid aan speelplekken voor kinderen tot 12 jaar, voorzieningen voor jongeren van 12 tot 18 jaar, onderhoud van het groen, parkeergelegenheid, ontbreken van of gebrekkig openbaar vervoer en afstand tot voorzieningen (m.n. winkels). Het behoud van de supermarkt in de kern wordt als belangrijk gezien, ook als sociaal ontmoetingspunt (m.n. voor ouderen). Bij het ontbreken hiervan komt soms inwonersinitiatief op gang, zoals in Dwarsgracht, waar een boodschappenservice is opgezet. Positief wordt in de zuidelijke kernen vooral gescoord op het ontbreken van overlast van omwonenden, criminaliteit of vandalisme en overlast van rondhangende jongeren. In Wanneperveen lijkt de sociale binding onder jongeren en van inwoners met de kern minder sterk.

### **Ontwikkelingen en behoefte**

Voor de komende tien jaren wordt, door natuurlijke aanwas, een beperkte huishoudensgroei verwacht in vrijwel alle zuidelijke kernen. De meeste groei vindt plaats in Sint Jans klooster met een toename van het aantal huishoudens van 120. In de andere zuidelijke kernen ligt de autonome groei tussen de 10 en 50 huishoudens. Ook hier zijn deze groeiaantallen naar verwachting overschat omdat er geen rekening is gehouden met de huidige trek van de kleine kernen naar de grotere kernen. In de zuidelijke kernen is echter voorlopig duidelijk geen sprake van krimp zoals dat in een aantal noordelijke kernen wel wordt verwacht. Alleen in Dwarsgracht kan daar beperkt sprake van zijn. In de zuidelijke kernen is er vaak een sterke binding van starters met de eigen kernen. Gezinsleven en geloof zijn belangrijk. Vooral Sint Jans klooster slaagt erin om terugkeerders aan te trekken, vanwege de sterke sociale binding. In Wanneperveen lijkt de sociale binding onder jongeren en met de kern wat minder sterk.

In de zuidelijke kernen is er een harde plancapaciteit van 131 woningen. Deze is verdeeld over Blokzijl, Giethoorn en Sint Jans klooster (peildatum februari 2016).

<sup>29</sup> Bron: Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid (2015-2017)

Kern	Plan	Totaal
Blokszyl	Noordermaten fase 3	20
Giethoorn	Beulakerpolder	47
	Giethoorn Noord fase 1&2	23
Sint Jansklooster	Heetveld	3
	Molenkampen III	38
Totaal		131

### **Transformatieopgave**

In de kleine zuidelijke kernen zijn eengezinswoningen in de sociale huur voor de komende periode het meest kwetsbaar. Het aanbod van deze woningen ontstaat vooral doordat senioren vanuit een eengezinswoning willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Deze kwetsbaarheid doet zich in de meeste zuidelijke kernen in enige mate voor. Deze woningen staan echter het meest in Blokszyl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Zuidveen. Voor de komende 10 jaren wordt verwacht dat ca. 10% van deze woningen onttrokken zou moeten worden aan de markt. In de koopsector blijkt er potentieel een overschot aan betaalbare rijwoningen (vanaf €150.000) te ontstaan in Blokszyl en Sint Jansklooster. Hier ligt mogelijk een transformatieopgave. In Giethoorn is er sprake van een hogere bouwplanning dan huishoudensgroei. Dit zal de kwetsbaarheid van de eengezinsrijwoningen vergroten. In de Giethoornse polder staat een toenemend aantal voormalige boerderijen leeg. Op dit moment laat het planologisch kader in Steenwijkerland het niet toe in het buitengebied woningen toe te voegen. In het geval van (monumentale en karakteristieke) boerderijen zou de gemeente hier van moeten kunnen afwijken.

### **Huisvestingsopgave**

Tijdens de bijeenkomst met Plaatselijke Belangen en marktkeners werd het gemis aan goedkope koopwoningen tot ca. €150.000 naar voren gebracht. Dit aanbod, vooral voor starters en andere kleine huishoudens, is in sommige zuidelijke kernen beperkt, met name in Belt-Schutsloot. Dit is een aandachtspunt voor de gemeente, echter in Belt-Schutsloot zijn de mogelijkheden voor bouwlocaties beperkt vanwege natuurwetgeving<sup>30</sup>. In enkele kernen is een moderniseringsslag nodig voor ouderenwoningen (zowel koop als huur) om deze aan te passen aan de huidige tijd. Dit geldt onder andere voor Blokszyl, maar ook voor Giethoorn, waar woningen deels niet levensloopgeschikt te maken zijn, maar deels ook gedateerd zijn.

<sup>30</sup> Natura2000: een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogel- en habitatrichtlijn. Doel is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit. In een beheerplan leggen Rijk en provincies, en betrokkenen vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn.

## 7.2 Wat willen we bereiken?

1. We willen bestaande woningprogrammering die goed aansluit bij de behoefte, zowel in aantallen als woningtypen.
2. Op kleinschalige basis toevoeging van woningen in de zuidelijke kernen mogelijk maken op basis van het hiertoe aangepaste beleid. Daarbij krijgt transformatie voorrang op nieuwbouw.
3. Voldoende kwalitatief goede, voor ouderen geschikte (sociale huur)woningen, o.a. in Giethoorn en Blokzijl.
4. Een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg, zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
5. Transformatieopgave in beeld krijgen, zowel wat betreft de kwalitatieve opgave van de bestaande voorraad woningen als de benutting van leegkomend vastgoed in de zuidelijke kernen.
6. Leegstand en verpaupering van karakteristieke monumentale voormalige boerderijen in het buitengebied van de zuidelijke kernen voorkomen door ruimte te bieden aan transformatie van deze erven (bijvoorbeeld naar appartementen).

## 7.3 Wat gaan we daarvoor doen?

1. Bestaande woningprogrammering tegen het licht houden en aanpassen indien nodig. Kwaliteiten die niet aansluiten bij de vraag vervangen door wel aansluitende kwaliteiten, zoals de behoefte aan goedkope starterskoopwoningen tot ca. €150.000 in enkele zuidelijke kernen. Teveel aan programmering wordt teruggebracht.
2. Helder beleid en planologisch kader ontwikkelen om de toevoeging van woningen in de zuidelijke kernen goed te kunnen faciliteren.
3. In gesprek met woningcorporaties over het moderniseren van het woningaanbod voor ouderen in de sociale huurwoningvoorraad, met name in Giethoorn en Blokzijl en de transformatieopgave vastleggen in prestatieafspraken.
4. De opgave om te komen tot een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg wordt gebiedsgericht ingevuld. De gemeente pakt hier in de regierol en initieert overleg met de lokaal betrokken partijen.
5. In kaart brengen transformatieopgave van bestaand vastgoed in de zuidelijke kernen in kaart brengen en mogelijkheden voor benutting nader onderzoeken. Voor het opstarten van initiatieven betreft de gemeente andere relevante (markt)partijen.
6. Ruimte bieden aan het splitsen van karakteristieke monumentale voormalige boerderijen in het buitengebied van de zuidelijke kernen. Bij de beoordeling staat de ruimtelijke inpassbaarheid van het initiatief voorop.

# Begrippenlijst

## *Aftoppingsgrens*

De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen toeslag kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishouden (één- of meerpersoonshuishouden).

## *Ambulantisering*

Het streven om mensen met een beperking zo normaal mogelijk te laten participeren in de maatschappij en de benodigde hulp aan huis te bieden.

## *Autonome bevolkingsgroei*

Toename van de bevolking op basis van (natuurlijke aanwas) van geboorte- en sterfte.

## *Betaalbare huurwoning*

Een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De streefhuren voor woningen voor huishoudens met lagere inkomens blijven onder de aftoppingsgrenzen voor één- en tweepersoonshuishoudens (tot € 586,68) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens (tot € 628,76, prijspeil 2016).

## *Beschut wonen*

Een vorm van wonen waar woningen geclusterd zijn, maar men zelfstandig woont in een koop- of huurwoning. Eventueel benodigde zorg wordt aan huis geleverd. Zorg en voorzieningen zijn nabij.

## *Beschermd wonen*

Een vorm van wonen en zorg waar kwetsbare mensen (met een verstandelijke beperking of psychische problematiek) onzelfstandig wonen op een (groot) instellingsterrein dan wel kleinschaligere groepswoonings, waarbij 24-uurs begeleiding en toezicht aanwezig is.

## *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)*

Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.

## *Doelgroep(en) van de woningcorporatie*

De doelgroep van woningcorporaties is huishoudens met een inkomen tot € 35.739,- (prijspeil 2016).

## *Extramuralisering*

De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend. Het is de zorg die buiten zorginstellingen, zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen, wordt geleverd. Extramuraal wonen neemt toe, door de scheiding van wonen en zorg en de hervorming van de langdurige zorg.

## *Harde en zachte plancapaciteit*

Harde plancapaciteit wordt gedefinieerd als plan met een onherroepelijke status

waarop een directe bouwtitel ligt. Dit is het aanbod dat in vastgestelde (nieuwbouw)plannen is opgenomen, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. Zachte plancapaciteit is de planvoorraad waarvoor nog geen vergunning is afgegeven, maar zijn plannen in de idee- of planfase.

#### *Herprogrammering*

Het herzien van bestaande woningbouwplannen (harde plancapaciteit) om zo tot een evenwichtige woningvoorraad te komen.

#### *Huurtoeslag*

Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.

#### *Intramuraal wonen*

Een onzelfstandig woonvorm waarbij wonen en zorg integraal worden geleverd, en alleen met een indicatie. Patiënten die door omstandigheden niet thuis kunnen wonen, verblijven in een (zorg)instelling om daar de zorg te krijgen die ze nodig hebben. De vorm van zorg (begeleiding, verzorging, behandeling) hangt af van de behoefte. Er is sprake van de mogelijkheid tot 24-uurs zorg.

#### *Kernen Noord*

Basse/ Marijenkampen, Blankenham, Eesveen- De Bult, Kalenberg- Hoogweg, Kuinre, Ossenzijl, Paasloo, Scheerwolde, Steenwijkerwold, Wetering, Willemsoord en Witte Paarden/ Baars.

#### *Kernen Zuid*

Belt-Schutsloot, Blokzijl, Dwarsgracht, Giethoorn, Kallenkote, Onna, Sint Jansklooster, Wanneperveen en Zuidveen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de (drie) treden van de Ladder moeten worden doorlopen. Het doel is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

#### *Levensloopbestendige of -geschikte woning*

Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium, waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Levensloopgeschikt heeft ook een sociale kant; veel ouderen willen graag in een veilige, beschutte leefomgeving wonen.

#### *Onderprogrammering*

In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking hebben de gemeenten in West-Overijssel afgesproken dat iedere gemeente maximaal 100% van de lokale behoefte aan woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten in West-Overijssel streven naar een maximum van 60 tot 90% harde plancapaciteit, ofwel onderprogrammering. Er blijft dan meer ruimte en flexibiliteit over voor goede zachte plannen, zoals herontwikkeling of transformatie.

### *Ontgroening*

Het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer, waardoor de gemiddelde leeftijd van de bevolking toeneemt.

### *Overprogrammering*

De (ongewenste) situatie waarbij er sprake is van een harde plancapaciteit die groter is dan de, in West-Overijssel, afgesproken 100%. Er wordt in deze situatie meer dan de verwachte vraag voorzien met harde plancapaciteit. Er is dan geen ruimte meer over voor herontwikkeling of transformatie.

### *Passend toewijzen*

Kernzaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Woningcorporaties moeten er per 1 januari 2016 voor zorgen dat huishoudens worden gehuisvest in een voor hen betaalbare huurprijs. Passend toewijzen wil dus eigenlijk zeggen 'huren naar inkomen'.

### *Plaatselijk Belang*

De vertegenwoordiging en/of belangenbehartiging van een stad, dorp, wijk of buurt.

### *Prestatieafspraken*

Afspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurders. Woningcorporaties maken elk jaar afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is geregeld in de (nieuwe) Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.

### *Scheefwonen*

De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Een deel van de corporatiewoningen (22%) wordt bewoond door huishoudens met een midden- en hoger inkomen (meer dan € 35.739).

### *Sociale huurwoningvoorraad*

De voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€710,68, prijspeil 2016) die woningcorporaties gezamenlijk in bezit heeft.

### *Starter*

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een koopwoning is.

### *Statushouder*

Een asielzoeker die een verblijfsvergunning (status) heeft ontvangen en deel uitmaakt van de maatschappij. Gemeenten moeten hen passende woonruimte aanbieden.

### *Transformatie*

In de woonvisie spreken we van transformatie van leegstaand of leegkomend (maatschappelijk) vastgoed. Het kan hierbij gaan om een fysieke transformatie maar ook om een functieverandering van bijvoorbeeld winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, karakteristieke agrarische erven/boerderijen.

### *Vestigers*

Inwoners die in de gemeente komen wonen vanuit omliggende gemeenten en daarbuiten.

### *Vergrijzing*

Een demografische ontwikkeling waarbij het aantal ouderen (65 jaar en ouder) ten opzichte van de totale bevolking toeneemt.

### *Wmo*

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015). Regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekt aan mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben op het gebied van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen en opvang. Gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.

### *Woonservicegebied*

Een gebied waar samenhangend aanbod van verschillende typen woningen, zorg en welzijnsdiensten aanwezig is, zodat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk thuis of anders zo thuis als mogelijk kunnen blijven wonen.

### *Woningmarktkenners*

Makelaars, ontwikkelaars, investeerders of banken, met kennis van de (lokale) woningmarkt.

# Bijlagen

## Bijlage 1: Stakeholdersbijeenkomsten

### 1. Bijeenkomst met Lokale Plaatselijke Belangen en marktkenners

Er zijn in totaal drie verschillende werksessies geweest waarbij alle lokale Plaatselijke Belangen en relevante marktpartijen zijn uitgenodigd om mee te denken over en input te leveren voor de actualisatie van de woonvisie. De werksessies zijn gehouden op 20 april 2016 in Oldemarkt, 25 april in Steenwijk en 18 mei in Vollenhove. De verschillende Plaatselijke Belangen en kenners van de lokale woningmarkt (makelaars, ontwikkelaars, banken) zijn uitgenodigd om bij (één van) deze bijeenkomsten aanwezig te zijn.

Deelnemers aan (één van) de drie bijeenkomsten:

- Plaatselijk Belang Oldemarkt
- Plaatselijk Belang Kuinre
- Plaatselijk Belang Ossenzijl
- Wijkvereniging de Middenweg Steenwijk
- Plaatselijk Belang Steenwijk Noord
- Plaatselijk Belang Steenwijk West
- Plaatselijk Belang Vollenhove
- Plaatselijk Belang Belt-Schutsloot
- Plaatselijk Belang Blokzijl
- Plaatselijk Belang Giethoorn
- Plaatselijk Belang Sint Jansklooster
- Rabobank Meppel/Staphorst/Steenwijkerland
- Woonconcept Vastgoed Ontwikkeling
- Greveling adviesgroep
- Regionaal Samenwerkende Ouderen Bonden (RSOB)
- Roosdom Tjhuis
- Klappe Makelaardij
- Oost en van Tilburg



## Overkoepelend sfeerverslag bijeenkomsten Plaatselijke Belangen en marktkeners

Op woensdagavond 20 april, maandagavond 25 april en woensdagavond 18 mei vonden drie bijeenkomsten plaats met bewoners en marktkeners uit de verschillende kernen. De bijeenkomsten waren ingedeeld naar (clusters van) kernen. De eerste bijeenkomst betrof de kern Oldemarkt en het Cluster kleine kernen Noord, de tweede bijeenkomst betrof Steenwijk/Tuk en de derde bijeenkomst betrof Vollenhove en het Cluster Kleine Kernen Zuid. Tijdens deze bijeenkomsten werd aan belanghebbenden en marktkeners gevraagd wat zij graag in de woonvisie terug willen zien. Na een korte introductie over de achtergrond van de woonvisie en de belangrijkste opgaven die wij (RIGO) op basis van verschillend onderzoeksmateriaal zien in Steenwijkerland zijn de deelnemers in groepjes uit elkaar gegaan om van gedachte te wisselen over een specifiek thema (1) beschikbaarheid/doelgroepen/betaalbaarheid, 2) wonen/zorg/welzijn en 3) leefbaarheid/voorzieningen.

Hieronder volgt het resultaat op hoofdlijnen van deze gesprekken. Tijdens de bijeenkomsten is ook veel relevante informatie naar voren gekomen over de verschillende kernen.



### Algemeen

- Niet alle kernen zijn vertegenwoordigd geweest bij de bijeenkomsten. Wel zijn alle kernen uitgenodigd. Degenen die niet aanwezig konden zijn, zijn per mail gevraagd naar hun reactie.
- Iedere kern is anders. Dit vraagt om maatwerk. Wat in de ene kern wel werkt, kan in de andere kern juist funest zijn voor de markt. Het is belangrijk hier aandacht voor te hebben bij de gebiedsgerichte aanpak.
- Vooral de bewoners van de kleine kernen geven aan graag meer en vaker betrokken te willen worden bij de planvorming. Ze zouden graag zien dat de gemeente meer kennis overdraagt, transparanter is en eerder met de bewoners om de tafel gaat zitten.

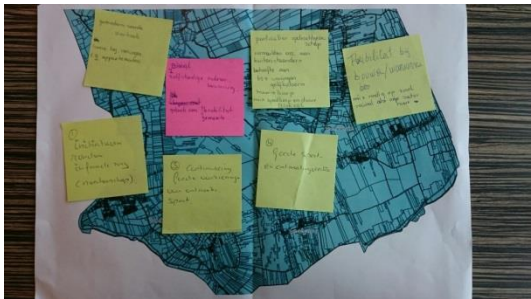
### Thema: beschikbaarheid/geschiktheid/betaalbaarheid

- De voornaamste doelgroepen die door de bewoners zijn genoemd betreffen jongeren/starters en ouderen. Hier ligt een opgave voor de gemeente om in de diverse kernen voldoende en geschikt aanbod te creëren en/of te behouden.
- In een aantal kernen geven de bewoners aan echt een tekort te zien aan woningen voor deze doelgroepen. Ook zijn er kernen waar wel aanbod is voor ouderwoningen, maar deze zijn of verouderd, of er wonen geen ouderen in.



- Er wordt geopperd om naar mogelijkheden te kijken van leegstaande boerderijen. Hier zou flexibeler mee omgegaan kunnen worden, door bijvoorbeeld minder strikte regels te hanteren. Deze boerderijen kunnen geschikt worden gemaakt voor meerdere oudere huishoudens, jongeren of gemengd.
- Er is een grote verscheidenheid in het aanbod aan huur- en koopwoningen. In sommige kernen is er wel aanbod aan koop in het lagere segment, maar blijkt de financiering voor huishoudens toch lastig. In andere kernen, zoals de zuidelijke kernen, is het aanbod goedkope koop beperkter. Ook de huurvoorraad laat een divers beeld zien. Het varieert van voldoende aanbod, verouderde woningen, te hoge huurprijzen, tekorten etc. Ook hier is maatwerk per kern op z'n plaats. Naast toevoegingen wordt ook vervanging van oude woningen (om de oude woningen te vervangen) genoemd.
- Tijdens alle bijeenkomsten wordt aangegeven dat er te snel huurwoningen worden verkocht als een woning leegkomt. Dit is niet altijd positief voor de buurt en er komen minder woningen beschikbaar voor starters en senioren.
- In een aantal kernen (waaronder Steenwijk) zien de marktkenner een vraag naar vrije sector huur, tussen de 710 en 850 euro voor jong, oud, gezinnen, scheidingssituaties.

#### **Thema: wonen en zorg**

- Er wonen steeds meer oudere huishoudens in de gemeente. Dit geldt voor iedere kern. De bewoners maken zich de meeste zorgen over het verdwijnen van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn (zoals een supermarkt), maar ook over het aanpassen van de huidige woning en de beschikbaarheid van (betaalbare) gelijkvloerse woningen.
- Ondanks campagnes van de gemeente weten lang niet alle bewoners hoe ze de huidige woning kunnen aanpassen. Een sprekend voorbeeld hiervan is Kuinre. Om de mensen te bereiken moet actief op communicatie en voorlichting worden ingezet.
 
- Niet overal is de openbare ruimte geschikt voor ouderen. Ook de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen kan beter. Vooral het openbaar vervoer naar het centrum van Steenwijk is vanuit de kleine kernen slecht en niet geschikt voor ouderen.
- Van belang is dat ouderen niet in eenzaamheid gaan leven, door een klein sociaal netwerk, geen voorzieningen, gebrek aan domotica etc. Dit leidt tot sociale armoede. Thuiszorg en buurtzorg worden erg belangrijk gevonden.

- Ouderen kunnen niet altijd aanspraak maken op een sociale huurwoning. En het is vaak lastig om de huidige woning te verkopen. Veelvuldig is ook de behoefte aan een kleinschalig woonzorgcomplex genoemd in de kleine kernen.

#### **Thema: leefbaarheid/voorzieningen**

- In de kernen heerst een grote bewonersbetrokkenheid. In de kleine kernen komt dit sterker naar voren dan in de grote kernen. Maar ook de wijkkracht in Steenwijk-West werd als voorbeeld genoemd, evenals de kerk die in de kleine kernen een belangrijke rol speelt.

- Ook hier wordt als aandachtspunt het gebrek aan openbaar vervoer vanuit de dorpen naar de kern Steenwijk genoemd. Vooral aan de randen van de gemeente zijn inwoners meer georiënteerd op nabij gelegen gemeenten, omdat die makkelijker te bereiken zijn.



- In de kleine kernen is er angst dat de leefbaarheid onder druk komt te staan door het wegtrekken van jongeren en daarmee voorzieningen. Bewoners willen graag het huidige woningaanbod en voorzieningenaanbod in stand houden om de kernen leefbaar te houden.
- In Oostermeenthe (Steenwijk) vinden de bewoners de openbare ruimte niet goed ingericht voor ouderen, ook de bereikbaarheid naar het centrum wordt als aandachtspunt genoemd. Vooral in deze wijk zijn meerdere aandachtspunten genoemd.

## **2. Bijeenkomst “Wonen, zorg en welzijn” met woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties**

Omdat wonen, zorg en welzijn steeds meer verweven raakt in de maatschappij, is er voor alle betrokken partijen rondom wonen, zorg en welzijn een werksessie georganiseerd. Er is nagedacht over de huidige wonen, welzijn, zorgstructuur in onze gemeente, hoe deze structuur vormgegeven wordt en hoe deze naar de toekomst toe beter en/of anders georganiseerd kan worden met de betrokken partijen.

Deelnemers aan de bijeenkomst:

- Zorgcombinatie Noorderboog
- Mantelzorgnetwerk Steenwijkerland
- Actief voor ouderen Steenwijkerwold (AVOS)
- Adviesraad Sociaal Domein
- RIBW Steenwijk
- FRION

- Limor
- Timpaan Welzijn
- Profila
- Woonconcept
- Wetland Wonen Groep
- Omnia Wonen

### **3. Bijeenkomst met woningcorporaties en huurdersverenigingen**

De drie grootste corporaties en bijbehorende huurdersverenigingen, die actief zijn in Steenwijkerland, zijn uitgenodigd voor een werksessie. Omnia Wonen en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen konden er helaas niet bij zijn. Er is tijdens de werksessie gebruik gemaakt van een bestedingsspel, waarbij er door de aanwezige partijen ingezet kon worden op allerlei aspecten van wonen, zoals betaalbaarheid, levensloopbestendigheid of leefbaarheid. Hierbij moest ook de keuze gemaakt worden door welke partij (woningcorporatie, huurdersvereniging, gemeente óf een andere partij) dit gedaan moest worden. Het doel van het spel was om een discussie te doen ontstaan over waarom er door een bepaalde partij meer of minder werd ingezet op een aspect van wonen.

Deelnemers aan de bijeenkomst:

- Woonconcept
- Huurdersvereniging de Veste
- Wetland Wonen Groep
- Huurdersvereniging Zwartewaterwiede

## Bijlage 2: Relevante beleids-, visie-, en onderzoeksdocumenten

- Ladder voor Duurzame Verstedelijking (2012).
- Manifeste lokale woningbehoefte “vraag zoekt locatie” (Steenwijkerland, 2015).
- Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid, 2015 – 2017 (2015).
- Rapport Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen: ‘Van tehuis naar thuis’ (Rijksoverheid, 2016).
- Regionale woonvisie West-Overijssel (2014).
- Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016 – 2020 (2016).
- Verkenning doorstroming woningmarkt Overijssel (RIGO, 2016).
- Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal. Woonvisie Steenwijkerland 2012 – 2016 (2012).
- Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek, basis voor woonbeleid en –afspraken. Gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen, Woonconcept en Omnia Wonen (2016).