



Gemeente **Heerde**



2015-2025

Woonvisie Heerde

➔ www.heerde.nl

Inleiding

Wonen in Heerde

Ieder mens is anders. Zo zijn ook alle woonwensen anders. Iedereen zoekt naar een plek waar hij of zij zich prettig voelt. De zoektocht naar de gewenste woning kent wel beperkingen. Soms vanuit de beschikbare financiën. Soms vanuit lichamelijke/geestelijke beperkingen. Ook het aanbod kan de keuzemogelijkheden begrenzen. Al met al is het vinden van de juiste woning een zoektocht met zeer persoonlijke overwegingen.

Hoe kan de gemeente sturen bij een situatie van "zoveel mensen, zoveel wensen"? In een ideale wereld kan een ieder de woonruimte (laten) bouwen die hij graag wenst. Dat is niet mogelijk. Het grootste deel van de woonruimten staat er al en de ruimte is beperkt. Wat de gemeente kan doen, is de keuzemogelijkheden voor de gemeenschap zo duidelijk mogelijk maken. Het uitgangspunt daarbij is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de vraag van de woningzoekende, uit te gaan van zijn eigen initiatief/zelfredzaamheid en hulp te bieden waar dat van de gemeente gevraagd mag worden.

De knelpunten op de woningmarkt zijn legio. De woonruimten zijn (te) duur, zijn van onvoldoende kwaliteit, hebben niet de juiste omvang (te groot of te klein) of zijn niet (meer) geschikt. Een ieder wil daarbij graag zijn eigen oplossing kiezen.

Aanbieders op de woningmarkt zijn divers: woningcorporaties, (institutionele) beleggers, particulieren en uiteraard eigen-woning-bezitters. Deze aanbieders vergen een verschillende benadering. Nationale regelgeving schrijft voor dat gemeenten afspraken maken met woningcorporaties over het bezit aan sociale huurwoningen.

De intentie van (komende) regelgeving is ruimte bieden voor lokaal maatwerk. Voor de lokale woonvisie is uitgangspunt alleen regelgeving in te zetten waar dat nodig of wenselijk wordt geacht voor het functioneren van een goede woningmarkt.

Als de gemeente meer zelfredzaamheid van haar burgers verwacht, is het logisch om de mogelijkheden te bieden om hieraan invulling te geven. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn een structuurbeeld van de gemeente waarbij geen nieuwe uitleglocaties meer door de gemeente worden ontwikkeld, voldoende ruimte voor de huisvesting van nieuwe huishoudens (ca. 430), kwaliteit (van woningen, wonen en omgeving) en duurzaamheid. In dat kader is het van belang om slechts op die punten regulerend op te treden waar dat voor een goed functionerende balans tussen woningaanbieders en woningzoekenden gewenst is.

In de lokale woonvisie worden voor alle woonconsumenten van de gemeente Heerde de mogelijkheden gepresenteerd. Of men nu een bestaande woning wil huren of kopen dan wel een nieuwe woning wil bouwen of een bestaande koopwoning wil verbouwen of splitsen. In de visie is aangegeven welke verantwoordelijkheden en taken bij de gemeente en de andere spelers op de woningmarkt horen. Hierbij uitgaande van het initiatief en de zelfredzaamheid van de woonconsument. Als alles goed gaat op de woningmarkt, heeft de gemeente geen rol. Pas als blijkt dat bepaalde partijen zich niet kunnen redden of onvoldoende inhoud geven aan hun taak of rol, treedt de gemeente regulerend of faciliterend op.

Juni 2015
Gerrit van Dijk
Wethouder

I. Regionale woonvisie

De gemeenten in de Regio Noord-Veluwe hebben in samenwerking de "Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014" opgesteld. In deze woonvisie zijn algemene trends (na 2020) en hoofdlijnen met betrekking tot wonen in de regio opgenomen. De focus van de regionale woonvisie ligt echter op de komende jaren, tot 2020. De algemene trends en hoofdlijnen uit de regionale woonvisie worden als gezamenlijk vertrekpunt genomen bij de uitwerking van de Woonvisie Heerde 2025.

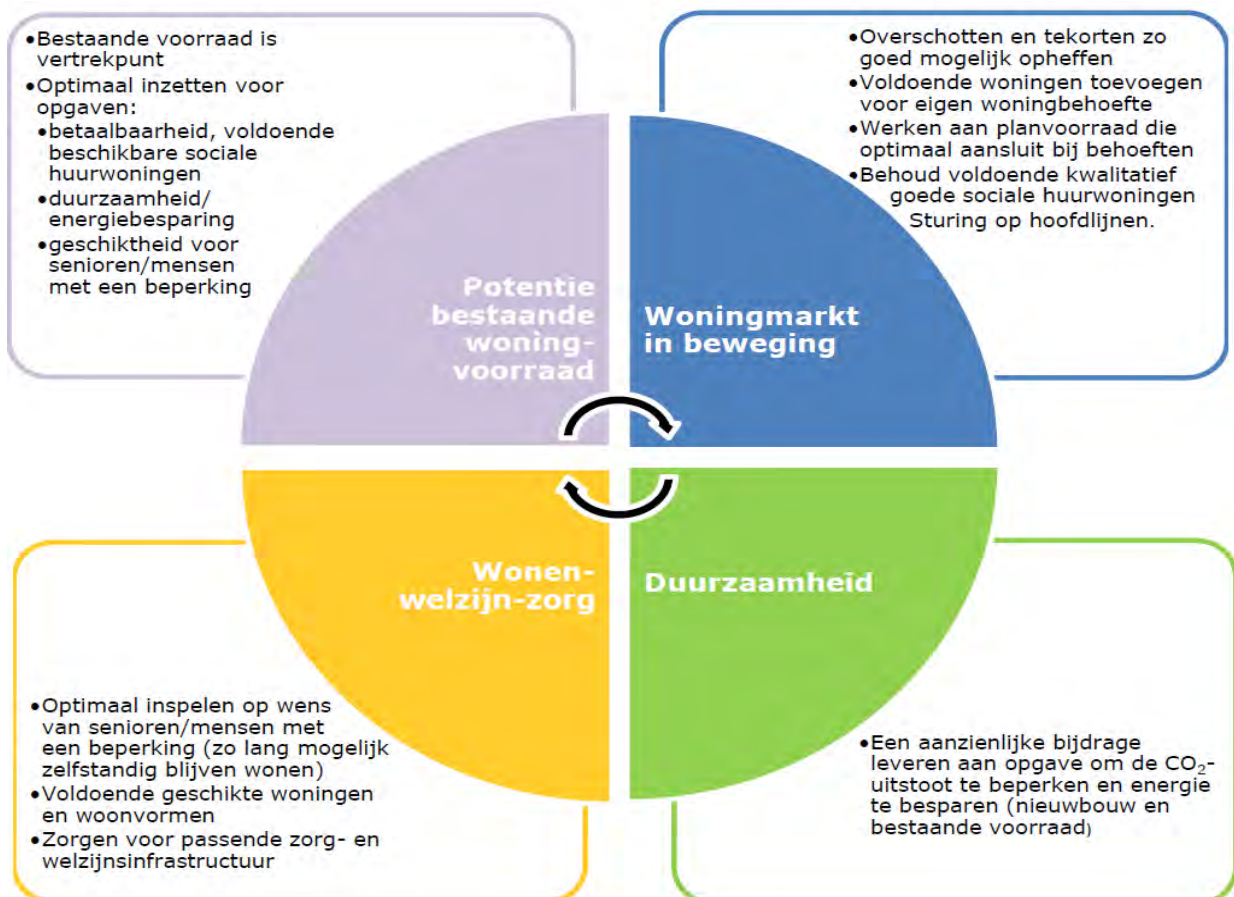
In de regionale visie zijn de volgende opgaven aangegeven:

- Anticiperen op afnemende groeitrend, van grootschalig uitbreiden naar kleinschalig maatwerk
- Van aanbod gericht naar vraag gestuurd
- Woonlasten
- De groeiende vergrijzing
- Scheiden wonen en zorg
- Kwaliteit bestaande woningen en leefgemeenschappen
- Duurzaamheid
- Sturen in onzekere tijden

Deze opgaven zijn uitgewerkt in 4 thema's:

1. De potentie van de bestaande woningvoorraad
2. Woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering)
3. Wonen - Welzijn - Zorg
4. Duurzaamheid

Per thema is een aantal hoofdlijnen aangegeven die regionaal en lokaal verder uitgewerkt moeten worden.



Met de Woonvisie Heerde 2025 wordt een lokale invulling gegeven aan de regionale visie.

II. De Basisgegevens

De regionale visie is mede gebaseerd op het landelijke uitgevoerde woonwensenonderzoek "WoON 2012" en op de gegevens zoals die zijn opgenomen in de "Onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe". De regionale visie en de beide rapporten zijn als bijlage opgenomen.

Hieronder worden de hoofdlijnen van de onderzoeksgegevens weergegeven, omdat daarmee de aandachtspunten en de focus van het lokale beleid worden aangeduid en onderbouwd.

De woningvoorraad

Het grootste deel van de woningen die we in de toekomst nodig hebben staat er al. Uiterekend is dat er in Heerde in verband met de groei van het aantal huishoudens (dus niet het aantal inwoners) in de periode 2013 tot 2020 circa 420 – 460 extra woningen nodig zijn. Gemiddeld is dat een toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar. Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad is dat een toename van ongeveer 6%. Gelet op de geschetste trends en het streven dat een ieder op termijn kan beschikken over een bij zijn situatie passende woning, is duidelijk dat het grootste deel van de opgave bereikt moet worden door aanpassing en vervanging van de bestaande woningvoorraad. Het grootste deel van de bestaande voorraad is een koopwoning (71%) en 29% een huurwoning.

De bestaande woningvoorraad van Heerde ziet er in oktober 2013 als volgt uit:

| Totaal | | koop | Huur | Huur Sociaal | Huur Part. |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| huishoudens | 7300 | | | | |
| Inwonend | 80 | | | | |
| wooneenheden | 60 | | | | |
| woningen | 7160 | (71%) 5080 | (29%) 2080 | - 1750 | - 330 |
| - Eengezins | - 6410 | - 4770 | - 1640 | | |
| - Meergezins | - 750 | - 310 | - 440 | | |
| | | | | | |
| Totaal bestaande woningen 7160 | Vrijstaand 2864 | Tweekapper 1575 | Rijtjes woning 1861 | Meergezins 750 | Senior 109 |
| Prognose huishoudens | 2010 7306 | 2015 7524 | 2020 7789 | 2025 7946 | 2030 8048 |

(bron : WoON 2012)

Kenmerken woningvoorraad Heerde:

- groot percentage oudere woningen (19% vooroorlogs; 34% bouwjaar 1945-1970; 28% bouwjaar 1971 – 1990; 19% bouwjaar 1991 -2012)
- woningen met relatief veel kamers (16% t/m 3 kamers ; 32% t/m 4 kamers ; 52% t/m 5 kamers)
- relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers (vrijstaand 40%; tweekapper 22%; ééngezin 26%; meergezins 10%; seniorenwoning 2%)

Huishoudenskenmerken

Om te kunnen bepalen wat er met de bestaande woningvoorraad moet gebeuren en te kunnen bepalen welk type woningen toegevoegd moet worden, is het van belang inzicht te hebben in de kenmerken van de huidige bewoners. Opvallend daarin is het grote aantal één- en tweepersoonshuishoudens: 62% van de huishoudens bestaat uit één of twee personen / 38 % bestaat uit 2 volwassenen met een of meer kinderen. Gelet op deze huishoudenssamenstelling lijken er meer dan voldoende eengezinswoningen te zijn in de bestaande woningvoorraad. In de huursector is dit nog kenmerkender: 42 % van de huurwoningen wordt bewoond door een alleenstaande, 33% door samenwonenden zonder kinderen en slechts 20% van de woningen wordt bewoond door samenwonenden met een of meer kinderen (5% overig).

Een opvallende constatering die voortvloeit uit het WoON 2012, is dat in Heerde 50% van de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 34.911,-- die op grond van Europese wetgeving in aanmerking komen voor sociale huisvesting in 2015) woont in een huurwoning. De andere 50% van de doelgroep woont in een koopwoning. Het is dus niet zo dat alle personen van de doelgroep opgevangen worden door een woningcorporatie.

Huishoudenskenmerken:

| leeftijd | samenstelling | Samenstelling huur | inkomen | Soc. doelgroep |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| < 34 jaar 11% 780 | Alleenstaand 26% 1870 | Alleenstaand 42% 874 | Laag 2250 | Soc. doelgroep 2630 |
| 35-64 jaar 58% 4180 | Samen z. kind. 37% 2620 | Samen z. kind. 33% 686 | Gemiddeld 3090 | Niet doelgroep 4530 |
| > 65 jaar 31% 2200 | Samen + kind. 34% 2440 | Samen + kind. 20% 416 | Hoog 1820 | |
| | Overig 3% 230 | Overig 5% 104 | | |
| Totaal 7160 | Totaal 7160 | Totaal huur 2080 | Totaal 7160 | Totaal 7160 |

De bevolkingsontwikkeling

De provincie Gelderland maakt periodiek een prognose van de bevolkingsontwikkeling. De uitkomst daarvan is dat de totale bevolking van Heerde naar verwachting in de komende jaren licht krimpt. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens toe. Dit wordt veroorzaakt door de gezinsverdunding. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens zal steeds verder toenemen. Gemiddeld wonen er in één woning dus steeds minder mensen.

De meest kenmerkende en relevante ontwikkeling is de steeds verder toenemende vergrijzing. In de periode van 2010 – 2025 neemt het aantal personen met een leeftijd tussen 65 en 74 toe met 648 personen (van 1834 naar 2482); het aantal 75-plussers neemt toe met 1156 personen (van 1483 naar 2639). Dit is een totale toename van het aantal 65-plussers van 1804 personen.

Tegelijkertijd neemt het aantal personen tussen 25 en 65 jaar af met 1190 personen.

Prognose bevolkingsontwikkeling en –opbouw Heerde (inclusief huishoudens)

| | 0-14 | 15-24 | 25-39 | 40-54 | 55-64 | 65-74 | 75+ | Totaal | 25-65 | 65+ | Huish. |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 2010 | 3.215 | 1.996 | 2.983 | 4.192 | 2.610 | 1.834 | 1.483 | 18.313 | 9785 | 3317 | 7.306 |
| 2015 | 3.013 | 1.903 | 2.620 | 4.017 | 2.608 | 2.254 | 1.751 | 18.166 | 9245 | 4005 | 7.524 |
| 2020 | 2.756 | 1.941 | 2.656 | 3.629 | 2.722 | 2.475 | 2.090 | 18.269 | 9007 | 4565 | 7.789 |
| 2025 | 2.642 | 1.837 | 2.573 | 3.205 | 2.817 | 2.482 | 2.639 | 18.195 | 8595 | 5121 | 7.946 |
| 2010 - 2025 | -573 | -159 | -410 | -987 | +207 | +648 | +1156 | -118 | - 1190 | +1804 | + 640 |

Van belang is de constatering dat ouderen behoren tot de meest honkvaste groep woonconsumenten. De trend is dat ouderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Bovendien wonen veel ouderen in relatief dure woningen, die in de huidige marktsituatie moeilijk te verkopen zijn. Veel ouderen geven aan dat ze naar een huurwoning willen. Gelet op hun inkomen komt een deel van de ouderen niet in aanmerking voor een woning in de sociale huursector. Deze ouderen zijn dus op een huurwoning in de vrije sector aangewezen. Slechts 4,6% van de woningvoorraad in Heerde is een huurwoning in de vrije sector. Daarbij moet worden opgemerkt dat het onbekend is in hoeverre deze woningen geschikt zijn voor ouderen.

Door de gewijzigde regelgeving komen ouderen bijna niet meer in aanmerking voor woonruimte in een verzorgingshuis. Pas bij een zorgzwaarte indicatie van 4 of meer kan daar aanspraak op gemaakt worden. Dat betekent dus dat ouderen met verzorging zelfstandig thuis blijven wonen.

Kwalitatieve afweging

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering.. We stappen over van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvrage en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Het regionaal geformuleerde afwegingskader sluit vrijwel naadloos aan op de in Heerde reeds in gang gezette ontwikkeling van uitnodigingsplanologie, zoals verwoord in de Toekomstvisie, de Structuurvisie (inclusief Uitvoeringsparagraaf) en het Cittaslow-beleid. Het streven is om de hoogste kwaliteit van leven en leefomgeving te bereiken.

De gemeente zet een stapje terug. De gemeente gaat niet bepalen wat er wanneer gebouwd en getransformeerd gaat worden. De gemeente nodigt de markt uit om met plannen te komen. De gemeente creëert ruimte en faciliteert. Waar nodig zal de gemeente de markt actief aanjagen.

Wonen-Welzijn – Zorg

In de regionale visie staat dat er in Heerde circa 130 extra woningen nodig zijn vanwege de extramuralisering van de zorg. Hierover is overleg geweest met verschillende zorginstellingen. De zorginstellingen geven op een uitzondering na aan dat zij zich zullen inspannen om bestaande zorgwoningen als woningen in de voorraad te handhaven. Zij willen bestaande zorgkamers in de gebouwen ombouwen tot woningen.

Naar een lokale woonvisie

Op basis van de regionale thema's worden de volgende thema's onderscheiden:

- potentie van de bestaande woningvoorraad
- Woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering)
- Wonen - Welzijn – Zorg
- Duurzaamheid.

Per thema wordt het kader en de lokale (gemeentelijke) inzet geschetst. De doelstelling van de woonvisie is om de ruimte voor lokale initiatieven en de rol van de gemeente te beschrijven.

Als Cittaslow gemeente wordt voor het wonen een hoge kwaliteit van leven en leefomgeving nagestreefd. De Woonvisie kan ook niet worden losgezien van de Visie gemeente Heerde 2025 en de Structuurvisie Heerde 2025. Hierin is het beeld en het panorama van de gemeente geschetst. Het

uitgangspunt van de woonvisie is het maken en behouden van kwaliteit. Dit kan alleen door niet vooraf strikte en knellende regels op te stellen, maar door te werken met bestaande kwaliteiten, partijen en passende oplossingen. Dit leidt tot maatwerk per situatie met inachtneming van de algemene vastgestelde principes. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde is bij ieder initiatief het uitgangspunt en het afwegingskader van het gemeentebestuur.

Veel partijen spelen een rol bij het wonen. Iedere partij heeft zijn eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil deze verantwoordelijkheid niet van de partijen overnemen, maar juist versterken. De gemeente ziet alleen redenen om in te grijpen als bepaalde groepen bewoners of woningzoekenden in de knel dreigen te raken. Uiteraard zal de gemeente wel duidelijk inzicht geven in de eigen wettelijke taken en verantwoordelijkheden.

III. Potentie bestaande woningvoorraad

Visie

De kernen in de gemeente Heerde hebben een lange geschiedenis. Ze zijn niet ineens ontstaan, maar langzaam gegroeid. De vraag en de behoefte hebben hierbij een bepalende rol gespeeld. Een woonruimte wordt gebouwd naar de eisen van de tijd en als er behoefte aan is. Dit wordt organische groei genoemd. Woningen kunnen een zeer lange levensduur hebben en behoeven permanent onderhoud. Ook veranderen in de loop van de tijd de eisen die aan woningen worden gesteld. Particuliere woningbezitters onderhouden normaliter hun eigen woning goed en passen deze naar eigen wensen en behoeften aan. Als de woning het einde van de levensduur heeft bereikt of het niet meer rendabel is om de woonruimte aan te passen, wordt deze op initiatief van de (nieuwe) eigenaar gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Dit geldt zowel voor huur- als voor koopwoningen, waarbij voor huurwoningen geldt dat de verhuurder de woningen aanpast of transformeert naar de behoefte van de huurders.

De kwaliteit van een woongebied wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woningen, maar ook door de kwaliteit van de leefomgeving. De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte moet op orde zijn. Dit is niet alleen een taak van de gemeente maar van alle belanghebbende partijen in het gebied. Het doel is om te komen tot leefbare wijken die schoon, volledig en veilig zijn.

In een ideale situatie is er voor iedere inwoner geschikte woonruimte beschikbaar. Dat wil zeggen woonruimte die van de gevraagde kwaliteit is tegen een daarbij passende prijs. Verhuurders houden een zodanige voorraad aan dat in de huidige en toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan huurwoningen wordt voorzien. Dat houdt onder meer in dat voor iedere inkomenscategorie voldoende woonruimten in de huursector aanwezig zijn. Van verhuurders wordt verwacht dat zij periodiek de verwachte ontwikkeling in hun bedrijfsplannen opnemen. Corporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Zij dienen hiervoor voldoende woonruimte beschikbaar te houden.

Inwoners kunnen zo lang als gewenst in hun eigen woning blijven wonen. Als deze niet geschikt te maken is voor bijvoorbeeld het ouder worden, wordt voor de doelgroep binnen een redelijke termijn al dan niet tijdelijk een geschikte woning ter beschikking gesteld door de woningcorporatie. Hierbij wordt verwacht dat technologie en ICT een belangrijke rol kunnen spelen. Door de toepassing van domotica is het voor ouderen mogelijk langer in de eigen woning te blijven wonen.

De bestaande gebouwen in de gemeente worden optimaal gebruikt. Waar mogelijk worden gebouwen omgevormd tot woonruimten.

In de sociale huursector worden woningen primair bewoond door de doelgroep. Woningen worden passend bij inkomen en gezinsgrootte toegewezen.

De gemeenschappen binnen de gemeente Heerde zijn open. Nieuwe inwoners zijn welkom. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente Heerde. Er worden binnen de gemeente Heerde geen bindingseisen gesteld aan nieuwe inwoners.

Kader

In de huursector bestaat een wettelijk systeem waarbij een verband bestaat tussen de te betalen huur en de kwaliteit van de woning. Als verhuurders zich hieraan houden, is de basiskwaliteit van deze woningen gegarandeerd. De gemeente moet hierop toezien. De grenzen van kopers worden voornamelijk bepaald door de hoogte van de hypothecaire geldlening die verkregen kan worden.

In de huursector moet het onderhoud en de eventuele aanpassingen van woningen gebeuren door de verhuurder. De gemeente moet er op toezien dat dit op een goede wijze in de plannen van de verhuurder is opgenomen. Particulieren zijn volledig zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun woning. Voor aanpassingen om zelfstandig te kunnen blijven wonen, kan waar nodig een beroep op de daarvoor geldende regels/subsidiemogelijkheden worden gedaan.

In verschillende wettelijke regels zijn taken en verantwoordelijkheden opgenomen voor overheid en sociale verhuurders.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet op 1 januari 2015 vervalt de Huisvestingsverordening gemeente Heerde 1999 van rechtswege op 1 juli 2015. Het systeem van woonruimteverdeling wordt op dat moment vervangen door een nieuw systeem. De inzet is de invoering van een nieuw woonruimteverdeelsysteem, opgezet door woningcorporatie Triada, waarover met de gemeenten Epe en Hattem overeenstemming wordt bereikt.

Gemeentelijke inzet

Op verzoek van de gemeente Heerde wordt met Triada afgesproken dat zij een nieuw woonruimteverdeelsysteem ontwerpt dat in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde wordt gehanteerd. Van Triada wordt verwacht dat dit systeem voor 1 juli 2015 gereed is en ingevoerd kan worden. Uitgangspunt van het systeem van alle corporaties moet zijn dat woningen passend worden toegewezen, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met inkomen en gezinsgrootte. Het systeem behoeft gemeentelijke instemming. Triada zorgt op eigen kosten voor de uitvoering.

De gemeente waakt ervoor dat voldoende woningen met een lage woonlast beschikbaar blijven. Dit mag niet ten koste gaan van de minimale kwaliteit van de woningen. Als dit onvoldoende blijkt uit de plannen van de verhuurders, maakt de gemeente hierover prestatieafspraken met de sociale verhuurders. Hierbij wordt ook verwezen naar de paragraaf Woonlasten/Duurzaamheid. Hierin is aangegeven dat met name de totale woonlasten voor een woning van belang zijn.

De gemeente maakt met de corporaties prestatieafspraken over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Uitgangspunt is dat de opgelegde taakstelling worden ingevuld door de corporaties en dat hiervoor voldoende woningen ter beschikking worden gesteld.

Als door scheefwonen onvoldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar zijn, maakt de gemeente met de sociale verhuurders prestatieafspraken om scheefwonen tegen te gaan door toepassing van wettelijke en andere beschikbare middelen.

Door middel van transformatie van bestaande woningen en andere gebouwen kan ook in de woningbehoefte worden voorzien. Met de sociale verhuurders worden over de transformatie van

huurwoningen prestatieafspraken gemaakt. Dit geldt ook voor de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. De inzet is zoveel mogelijk multifunctionele huurwoningen te creëren, zodat maximale flexibiliteit ontstaat.

De gemeente zorgt ervoor dat woningbezitters voldoende (planologische) mogelijkheden hebben hun woning op de wensen en behoeftes aan te passen.

De gemeente gaat onderzoeken wat het basisniveau van onderhoud van de woonomgeving is dat door de gemeente wordt gegarandeerd en welke mogelijkheden andere partijen krijgen om de woonomgeving op een hoger niveau te brengen.

De gemeente stelt geen bindingseisen aan woningzoekenden.

De gemeente werkt mee in de basis mee aan initiatieven tot transformatie van bestaande gebouwen tot woningen indien dit leidt tot maatschappelijke meerwaarde.

IV. Woningmarkt in beweging

Visie

De tijden van het bouwen van grote aantallen nieuwe woningen is voorbij. In dat kader stelt de Structuurvisie Heerde 2025 dat geen nieuwe grootschalige uitleglocaties meer nodig zijn en dat door het realiseren van de bestaande uitleglocaties, inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en door functieverandering in de behoefte aan woningen kan worden voorzien. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente. Nieuwe woningen worden gebouwd wanneer de bestaande voorraad niet in de vraag kan voorzien. Deze woningen sluiten aan bij de vraag van de woningzoekenden. Bij voorkeur zijn nieuwe woningen inzetbaar voor zoveel mogelijk verschillende categorieën woningzoekenden. Zeker in de huursector. Woonwijken moeten een goede mix van woningen bevatten die de maatschappelijke cohesie maximaal ondersteunt. Van woningaanbieders en woningvragers worden initiatieven verwacht om in de behoefte aan woonruimte te voorzien.

Kader

Met het loslaten van de regionale bindingseisen wordt het nog moeilijker om de woningbehoefte te bepalen. Wel is bekend welke bestaande voorraden er zijn en aan welke woningen zonder meer een tekort is. De gemeente bepaalt per initiatief de maatschappelijke meerwaarde. Hierbij wordt gelet op de bestaande voorraad, de marktvraag, de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied. Een stelregel is dat een woning zo breed mogelijk inzetbaar is. Daarbij is aanpasbaar bouwen het uitgangspunt.

Dat woningen aan minimale bouweisen moeten voldoen is vanzelfsprekend.

Bij het bouwen van woningen moeten wettelijke regels worden gevolgd voor het verlenen van vergunningen.

Door middel van de verkoop van huurwoningen kan in een deel van de woningbehoefte worden voorzien. In het bijzonder in de lagere prijsklasse. Afhankelijk van de vraag van de woningzoekenden en de kwaliteit van de woning wordt deze als kluswoning of volledig gerenoveerde woning in de markt gezet tegen een reële waarde.

Met de Regio Noord-Veluwe zijn afspraken gemaakt over de bandbreedte van het aantal toe te voegen woningen. Deze aantallen worden genoeg geacht om in de behoefte te voorzien.

De gemeenteraad heeft gevraagd in het bijzonder aandacht te schenken aan de woningbouw in Veessen en Vorchten.

Gemeentelijke inzet

Woningen worden in principe zodanig gebouwd dat ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn.

Om voor alle doelgroepen in voldoende woonruimte te voorzien, zal de gemeente bij het toepassen van de planologische bevoegdheid sturen op woningtypes als de markt dit onvoldoende doet. In eerste instantie zal vooral de onderkant van de woningmarkt voor de starters in het oog gehouden worden. Er wordt voorzien in de behoefte aan kleine multifunctionele woningen in de klasse tot € 150.000,-.

De gemeente zorgt ervoor dat vergunningprocedures zo kort mogelijk, eenvoudig en transparant zijn, zodat vergunningen op zo kort mogelijke termijn verleend kunnen worden.

Bij het beoordelen van initiatieven ligt de nadruk voornamelijk op de kwaliteit.

Alle nieuwe woningen dienen aanpasbaar te zijn gebouwd. Dat wil zeggen dat woningen op een eenvoudige manier geschikt gemaakt kunnen worden voor woningzoekenden met een beperking.

Particulieren en groepen van particulieren die zelf in hun woonbehoefte willen voorzien en hiertoe initiatieven ontwikkelen, krijgen hiervoor binnen de planologische grenzen de ruimte.

De gemeente gaat onderzoeken of door het toepassen van nieuwe planologische instrumenten, zoals woningsplitsing of het bewonen van een bijgebouw, voorzien kan worden in een behoefte aan betaalbaar en geschikt wonen. Inwoning is toegestaan.

De gemeente draagt zorg voor voldoende feitelijke en planologische ruimte is voor het realiseren van de benodigde woningen.

Voor Veessen en Vorchten is geen ander beleid nodig dan in de rest van de gemeente. In Vorchten is reeds gebleken dat op organische wijze, door functieverandering en nieuwbouw op bestaande woningbouwpercelen in het dorp, op kwalitatief hoogwaardige wijze voorzien kan worden in de woningbehoefte. Deze benadering wordt ook afdoende geacht om te voorzien in de woningbehoefte van Veessen.

V. Wonen, Welzijn, Zorg

Visie

Wonen, welzijn en zorg is een complex geheel van maatschappelijke voorzieningen en sociale cohesie. In de woonvisie gaat het uitsluitend om de beschikbaarheid van voldoende geschikte woonruimte. De essentie is om iedereen zo lang mogelijk in zijn of haar woning te kunnen laten wonen en daarnaast voldoende bijzondere woonruimte beschikbaar te hebben om degenen die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen van passende woonruimte te voorzien. Om hierin te voorzien is naast geschikte woonruimte ook een passende zorg- en welzijnsinfrastructuur nodig. Zorg- en woonzorgaanbieders nemen het initiatief om in de vraag te voorzien.

Kader

De grens tussen het thuis wonen en de mogelijkheid voor intramurale zorg wordt grotendeels bepaald door het rijksbeleid. In de woningbehoeftecijfers van Heerde is al rekening gehouden met

de behoefte aan 130 extra woningen om te voorzien in de woningbehoefte die zal ontstaan als de intramurale zorg wordt beperkt.

Per 1 november 2014 voorziet een wettelijke regeling in de mogelijkheid om onder voorwaarden bij een woning vergunningsvrij een mantelzorgwoning te plaatsen.

Planologisch is inwoning toegestaan.

Het is van groot belang om te bezien welk beleid de aanbieders van bestaande zorgwoningen gaan voeren. Dit bepaalt voor een groot gedeelte de gemeentelijke inzet.

Gemeentelijke inzet

De gemeente wil aan particulieren en aanbieders ruimte bieden om nieuwe initiatieven te ontwikkelen.

De zorgaanbieders die op dit moment in het bezit zijn van (intramurale) woonruimte, hebben het voornemen uitgesproken om, ondanks de beperkte inzet, het bestaande aantal zorgwoningen in stand te laten, omdat verwacht wordt dat op termijn de vraag naar deze woningen zal toenemen. Een zorgaanbieder heeft plannen voor een volledige herstructurering, waarbij het aantal intramurale plaatsen zal afnemen.

Mantelzorgers die niet de mogelijkheid hebben om een mantelzorgwoning op het achtererf van hun woning te plaatsen, maar er de voorkeur aan geven om mantelzorg binnen de schil van de eigen woning door middel van inwoning uit te voeren, krijgen de benodigde planologische ruimte om de woning passend te vergroten.

Mensen met een beperking die een aanpassing van de woning nodig hebben, kunnen hiervoor een beroep doen op de gemeentelijke regelingen. Hierbij zal eerst bezien worden welke maatregelen zij zelf nog kunnen nemen.

Verhuurders dienen aangepaste woonruimten zoveel mogelijk opnieuw binnen de doelgroep te verhuren.

Bij nieuw te bouwen zorgwoningen kan geen beroep worden gedaan op gemeentelijke regelingen voor woningaanpassing. Deze dienen volledig geschikt te zijn.

De deelnemers aan het Netwerk Wonen, Welzijn en Zorg (aanbieders en gemeente) stellen een separate visie voor wonen, zorg en welzijn op.

VI. Woonlasten/duurzaamheid

Visie

De huur en de lasten van een hypothecaire lening vormen slechts een deel van de woonlasten. Belastingen, onderhoud en vooral energie zijn mede bepalend voor de hoogte van de woonlasten. Het is van belang in het oog te houden dat de lasten voor de huishoudens niet te hoog worden.

De gemeente Heerde heeft de doelstelling om een duurzame gemeente te zijn, waarbij kwaliteit van leven en leefomgeving hoog in het vaandel staat.

Initiatieven tot transformatie, reconstructie of nieuwbouw van woningen moeten leiden tot duurzame woonruimten met een bij de woonruimte passend en realistisch energielabel.

Kader

De gemeente heeft een regeling voor het isoleren van bestaande woningen. Deze geldt uitsluitend voor particulieren.

Onze status als Cittaslow en de Structuurvisie Heerde 2025 impliceren dat wij bij de bepaling van maatschappelijke meerwaarde van een initiatief veel waarde hechten aan duurzaamheid.

De gemeente kan prestatieafspraken maken met de sociale verhuurders om de woonlasten binnen grenzen te houden.

Corporaties kunnen bij groot onderhoud de duurzaamheid van bestaande woningen vergroten.

Per 1 januari 2015 is door het Rijk aan iedere woning indicatief een energielabel toegekend.

Gemeentelijke inzet

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het verduurzamen van het woningbestand. Het streven is om het gemiddelde niveau van de corporatiewoningen op label B te brengen in 2020. Daarbij zal nadrukkelijk in het oog worden gehouden welke gevolgen dit heeft voor de woonlasten van de bewoners.

De gemeente hanteert een realistische OZB waarde en streeft er in het kader van de beperking van de woonlasten naar in om de belastingen zo laag mogelijk te houden.

De gemeente onderzoekt of de isolatieregeling voor bestaande woningen in stand kan worden gehouden.

Bij nieuwe initiatieven let de gemeente nadrukkelijk op de betaalbaarheid van de woning. Zowel in de huur- als de koopsector. Vooral als het om huisvesting van primaire doelgroepen gaat. In ieder geval moet de kwaliteit van de woning in redelijke verhouding staan tot de prijs.

De gemeente heeft een duurzaamheidscoördinator die zorgt voor een verbinding tussen de aanbieders en de vragers. Hij kan door aanbieders en vragers gevraagd worden informatie te verstrekken en te ondersteunen bij de uitvoering van projecten. Hij zorgt ook voor objectieve informatieverstrekking.

VII. Vervolg

Op basis van de in voorbereiding zijnde wetgeving verwacht de gemeente van de corporaties voor 1 juli 2015 een schriftelijke reactie, waarin de corporaties aangeven op welke wijze zij invulling willen geven aan de woonvisie van de gemeente. Op basis van deze reactie zal de gemeente het gesprek met de corporaties aangaan en voor 1 januari 2016 schriftelijke afspraken maken.

VIII. Agenda

| I. Potentie bestaande woningvoorraad | Periode voltooiing |
|--|---|
| Triada ontwerpt een nieuw woonruimteverdeelstelsel. | Inwerkingtreding uiterlijk 1 juli 2015. |
| Prestatieafspraken maken met Triada. | Na bod op de woonvisie door Triada (wanneer?) |
| Onderzoek welk basisniveau van onderhoud v/d woonomgeving wordt gegarandeerd + welke mogelijkheden andere partijen krijgen om woonomgeving op hoger niveau te brengen. | Laatste kwartaal 2015? |
| II. Woningmarkt in beweging | Periode voltooiing |
| Onderzoek of door toepassing van nieuwe planologische instrumenten voorzien kan worden in behoefte aan betaalbaar en geschikt wonen. | 2015 |
| Onderzoek hoe kunnen vergunningen z.s.m. worden verleend. | 2015. |
| Beperkte inzet Startersleningen. | Eerste kwartaal 2015. |
| III. Wonen, Welzijn en Zorg | Periode voltooiing |
| Separate visie wordt opgesteld voor wonen, zorg en welzijn. | 2015 |
| IV. Woonlasten/Duurzaamheid | Periode voltooiing |
| Prestatieafspraken maken met Triada. | Zie hierboven. |
| Onderzoek of isolatieregeling voor bestaande woningen in stand kan worden gehouden. | 2015. |
| Onderzoek duurzaamheidscoördinator. | |

Bijlagen

Op de komende pagina's staan de volgende bijlagen:

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Reactienota



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

6 juli 2015

Commissie Ruimte

15 juni 2015

Afdeling en opsteller

LO/ON/J. Spronk 0578 - 699494 j.spronk@heerde.nl

Portefeuille

G.J. van Dijk

Programma

Ruimte

Agendapunt**Onderwerp**

Woonvisie Heerde

De raad besluit om:

De Woonvisie Heerde vast te stellen.

Inleiding

Op 26 mei 2014 heeft de commissie Ruimte geadviseerd de notitie Wonen in Heerde als startpunt te hanteren voor de input van de Woonvisie Heerde. De essentie hiervan is dat het gemeentebestuur alleen wil ingrijpen in het woningmarkt van Heerde op onderdelen waar de balans tussen aanbod en vraag ontbreekt. Met veel verschillende partijen zijn vervolgens gesprekken gevoerd over de woningmarkt in Heerde en de benodigde gemeentelijke visie. Daarna is september 2014 een woonconferentie gehouden met een grote deelname vanuit de gemeenschap van Heerde. Op basis hiervan is het concept van de Woonvisie Heerde opgesteld. Deze is op 16 februari 2015 aan de commissie voorgelegd. De commissie heeft aangegeven dat het concept ter raadpleging aan de deelnemende partijen kon worden voorgelegd. Hierop is een aantal reacties ingekomen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 108 Gemeentewet.

Eerdere besluitvorming en kaders

Zie inleiding.

Beoogd effect

Een koers bepalen die de houding en inzet van het gemeentebestuur in het kader van de gemeentelijke rol op de woningmarkt van Heerde weergeeft.

Argumenten

1. *Het is van belang om een visie te hebben op het functioneren van de woningmarkt en de gemeentelijke rol daarin.*

Heerde heeft met de Toekomstvisie en de Structuurvisie Heerde 2025 twee belangrijke visiedocumenten die veel gebruikt worden bij het beantwoorden van vragen vanuit de maatschappij en bij bestuurlijke besluitvorming. Daarbij is specifiek gekozen om visies te gebruiken en geen beleid(sregels). Dit omdat dit de ruimte geeft om inhoudelijk een goede afweging te kunnen maken. Het ontwerp van de Woonvisie Heerde is op dezelfde leest

geschoeid. Het geeft het gemeentebestuur de ruimte om in gesprek te gaan met partijen zonder daarbij gebonden te zijn aan vooraf bepaalde regels. Dit komt de besluitvorming te goede. Bij de hantering van de Woonvisie Heerde zal aan initiatiefnemers gevraagd worden de maatschappelijke meerwaarde van de gevraagde ontwikkeling aan te tonen. Dit geldt ook voor de corporaties. Inhoudelijk zal door het gemeentebestuur beoordeeld worden of het aanbod van de corporatie een waardevolle bijdrage is aan het wonen in Heerde. Op de gewenste onderdelen zullen prestatieafspraken worden gemaakt die in de lijn van de Woonvisie liggen. Verantwoordelijkheden behoren daarbij op de juiste plaats te liggen.

2. Het ontwerp is afgestemd met belanghebbende partijen.

In de voorbereiding op de Woonvisie is met huurdersorganisaties, Triada, een woningbouwbedrijf, woonzorgaanbieders en ander belangenorganisaties gesproken. Daarnaast heeft een ieder kunnen deelnemen aan de woonconferentie. Hiervan is overigens uitgebreid gebruik gemaakt. Na behandeling van het concept in de commissie Ruimte is het concept ter raadpleging voorgelegd aan de desbetreffende partijen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een aantal reacties.

3. De ingediende reacties geven geen aanleiding tot wijzigingen.

De ingekomen reacties op het concept van de Woonvisie hebben wij integraal opgenomen in de reactienota. Deze reacties zijn door ons van commentaar voorzien. Wij zien geen aanleiding om op basis van de ingediende reacties wijzigingen in het concept van de Woonvisie aan te brengen. Ambtshalve hebben wij daartoe ook geen aanleiding.

4. Het ontwerp past binnen het gedachtegoed van Cittaslow.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Aan het vaststellen van de Woonvisie Heerde zijn geen directe kosten verbonden met uitzondering van de ambtelijke uren. Op enkele onderdelen van de uitvoering van de Woonvisie Heerde kan dit wel het geval zijn. Indien nodig wordt dit in een separaat voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Communicatie

Bij de voorbereiding van de Woonvisie Heerde zijn veel instellingen, partijen en personen betrokken uit Heerde. Dit door middel van individuele gesprekken of de woonconferentie. Aan alle betrokkenen is ook het concept van de Woonvisie Heerde voorgelegd met de mogelijkheid om een reactie te geven.

Na de vaststelling zal de Woonvisie Heerde op de gemeentelijke internetpagina worden geplaatst.

Uitvoering

Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een actieve rol. Deze onderdelen zullen in de werkplanning worden opgenomen.

Advies commissie(s)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 26 mei 2015.

Het college van Heerde
drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:

Ontwerp Woonvisie Heerde
Ontwerp raadsbesluit
Notitie Wonen in Heerde

Ter inzage:

-



Gemeente **Heerde**



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;
gelezen het voorstel van het college d.d. 26 mei 2015;
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;
besluit:
de Woonvisie Heerde vast te stellen.
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 6 juli 2015.
griffier, voorzitter,

Reactienota Visie Wonen gemeente Heerde.

Triada.

Inhoud reactie.

Met interesse en herkenning heeft Triada kennis genomen van de door u opgestelde lokale woonvisie, "Woningmarkt Heerde Concept 6.0". U geeft aan benieuwd te zijn naar de reactie van uw partners en bewoners. Graag geven wij via deze brief invulling aan uw verzoek. Ook hebben wij bij een aantal thema's behoefte aan verduidelijking voordat wij een inhoudelijke reactie kunnen geven.

II. De basisgegevens

Woningvoorraad

In de huishoudenprognose wordt uitgegaan van een toename van het aantal huishoudens waardoor in de periode 2013 tot 2020 circa 420 - 460 extra woningen nodig zijn. Triada wil graag duidelijk hebben welke opgave gemeente Heerde hierin voor Triada ziet. Op basis hiervan kan Triada haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Heerde nader concretiseren.

Daarnaast wordt in de regionale visie benoemd dat er in Heerde circa 130 extra woningen nodig zijn vanwege de extramuralisering van de zorg. In uw woonvisie meldt u dat er al afspraken zijn met de zorgpartijen om deze 130 woningen te realiseren door transformatie van hun huidige bezit. Het is Triada niet duidelijk of dit (sociale) huurwoningen worden / zijn en of deze 130 woningen onderdeel uitmaken van de hiervoor benoemde 420 - 460 woningen.

Huishoudenskenmerken

In de notitie Woningmarkt Heerde Concept 6.0 wordt een aantal trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in Heerde geschetst. Triada kan zich hierin vinden. Voor Triada is het een opvallend gegeven dat in gemeente Heerde een groot deel van de sociale doelgroep in een koopwoning woont. Graag ziet Triada toegelicht hoe gemeente Heerde verwacht dat dit gegeven zich in het komende decennium gaat ontwikkelen en of hier sprake is van een aanvullende woonbehoefte.

Bevolkingsontwikkeling

De meest kenmerkende ontwikkeling in gemeente Heerde is de toenemende vergrijzing. Een trend is dat oudere woningeigenaren zo lang mogelijk blijven wonen in hun woning en daarna naar een huurwoning willen verhuizen. Op welke wijze is in de woonvisie de toekomstige woonvraag van oudere woningeigenaren, die na verkoop van hun woning op basis van hun inkomen een sociale huurwoning kunnen huren, in de volkshuisvestelijke opgave ingepast?

Reactie gemeentebestuur.

Triada is veruit de belangrijkste sociale verhuurder van de gemeente Heerde. Wij willen graag van Triada vernemen welke bijdrage zij aan de volkshuisvesting in de gemeente wil en kan leveren. Dit aanbod zal door het gemeentebestuur worden beoordeeld.

De 130 woningen waarover gesproken wordt, maken geen deel uit van het reguliere aantal te bouwen woningen. In welke categorie deze woningen gebouwd gaan worden, is nog niet duidelijk. Dit hangt van de behoefte af. De gemeente verwacht van de deskundige partijen in deze dat zij deze behoefte kunnen onderbouwen en actie

ondernemen om de benodigde huisvesting te realiseren. De gemeente zal partijen hierop bevragen.

Het gemeentebestuur verwacht dat de doelgroep voor Triada die in een koopwoning woont, redelijk stabiel zal blijven. Indien een verschuiving naar de sociale huursector gaat plaatsvinden, verwachten wij dat dit zal blijken uit het aantal inschrijvingen bij Triada. Op basis daarvan verwachten wij dat Triada haar bijdrage aan de volkshuisvesting in Heerde bijstelt en realiseert.

Het nieuwe systeem van woonruimteverdeling voorziet in een inschrijving. Als deze bestanden actueel gehouden worden, zal hier een werkelijke trend zichtbaar worden. Het aanbod van Triada zal hierop moeten worden aangepast. Ook zal het gemeentebestuur nog alternatieve mogelijkheden voor passende huisvesting, zoals bijvoorbeeld splitsing van woonruimte onderzoeken.

ECR/Groot Stokkert.

Inhoud reactie.

Groot Stokkert doet een aanbod om op haar locatie een invulling te geven aan de Woonvisie. Voor de tekst wordt verwezen naar de inhoud.

De directie van ECR Groot Stokkert ziet goede kansen met de woonvoorzieningen die er zijn op het park in te spelen op actuele trends, behoeften en ontwikkelingen in de economie en de woningmarkt en op ambities die de gemeente Heerde op dit gebied heeft uitgesproken. Dit vooral in relatie tot de vergrijzing van de bevolkingssamenstelling in Nederland.

De directie wil de gemeente Heerde dan ook graag wijzen op de voordelen van een gericht woonbeleid voor het Service Wonen op het terrein van ECR Groot Stokkert. Concreet willen we de gemeente interesseren voor ECR Groot Stokkert als park waar het aantrekkelijk is voor cliënten om te wonen, c.q. langdurig te verblijven in een natuurlijke, gezonde en veilige omgeving.

In de woonvisie lezen wij dat de gemeente Heerde ruimte biedt om nieuwe initiatieven te ontwikkelen, de directie wil het met Service Wonen op ECR Groot graag invulling geven aan deze oproep.

Overwegingen hierbij zijn:

- Een groeiende groep 65-plussers in Nederland wil huisvesting gelijkvloers, die (ook) geschikt is om hier te (blijven) wonen als er sprake is van lichamelijke beperkingen. Hoe intensief deze hulpvraag ook wordt (zo lang dit medisch verantwoord is)
- Cliënt wil wonen in een veilige omgeving.
- Cliënt heeft behoefte aan zorg in huis,



als dit gewenst is.

- De organisatie houdt rekening met de individuele wensen en respecteert de levenssfeer van de cliënt.
- Huisvesting in een flat met een slaapkamer en geen tuin is voor een belangrijk deel van deze groep geen optie.
- Het betreft een generatie die relatief veel te besteden heeft; interessant voor het park, een economische prikkel voor de plaatselijke middenstand, interessant voor de gemeente.
- Actueel hierbij is het gegeven dat een regeling voor het park die het mogelijk zou maken voor specifiek omschreven doelgroepen langdurig op het park te verblijven, een impuls zal betekenen om de woningmarkt in Heerde in beweging te krijgen.

Woon en zorgvoorzieningen voor Service Wonen op ECR Groot Stokkert:

1. Alle woningen op het park zijn geheel gelijkvloers en geschikt gemaakt voor mensen (met een beperking) die minder goed mobiel zijn of gehandicapt zijn.
2. De RAZ B.V. garandeert 24 uur's: service- en zorgdiensten aan cliënten zoals; gespecialiseerde thuiszorg catering, boodschappendiensten, tuinonderhoud, enz. (RAZ is een AWBZ-erkende zorgorganisatie en is verantwoordelijk voor de service en zorg op de ECR locaties. Ook is de organisatie ISO/ HKZ-gecertificeerd.)
3. Door de toepassing van moderne domotica technieken kan het merendeel van de ECR-bungalows en appartementen van alle gemakken voorzien worden.
4. Er is toezicht op het park middels 24 uur-zorg organisatie.
5. Alle bungalows/ appartementen zijn conform de wens van de gemeente Heerde aanpasbaar gebouwd.

Aanleiding

Als directie van de ECR willen wij graag het service Wonen toevoegen aan de Woonvisie van de gemeente Heerde. In de structuurvisie Heerde 2025 wordt al aangegeven dat Service Wonen in het plangebied rond ECR Groot Stokkert mogelijk gemaakt moet worden.

De eerste gedachte van directie gaat dan ook niet uit naar het herzien van het bestemmingsplan voor ECR Groot Stokkert, maar eerder naar gedoogregelingen voor specifieke doelgroepen op naam.

De directie heeft zich in haar enthousiasme voor de gesignaleerde kansen eveneens laten inspireren door de ambities van de gemeente Heerde, zoals ze deze onder andere verwoordt in het rapport Woningmarkt in Heerde concept 6.0 2015 – 2025.



De gemeente Heerde wil beter inspelen op de wensen van senioren die nog niet direct een zorgwoning willen of nodig hebben. Dit vraagt om variatie in het aanbod van woonvoorzieningen met aandacht voor toegankelijkheid en aanpasbaarheid.

- De gemeente Heerde wil de kansen vergroten voor mensen met een zorgvraag (een deel van de senioren en mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking) die zelfstandig willen blijven wonen in een vertrouwde omgeving. Met het oog op de vergrijzing en extra muralisering vraagt dit om een uitbreiding van het aanbod geschikte woningen en het afstemmen daarop van (de organisatie van) welzijn en zorg.
- Samenwerking met partners is essentieel. De gemeente stuurt met visie en programma's en maakt afspraken met partners. De gemeente zet de instrumenten die ze ter beschikking heeft op het gebied van ruimtelijke ordening, grond en welzijn, gericht in om de prioriteiten in het woonbeleid te verwezenlijken
- Heerde is en blijft een aantrekkelijke woongemeente! Dit heeft onder meer te maken met het dorpse karakter en de groene omgeving. Uitbreiding van de woningvoorraad is nodig om de huidige spanning op de woningmarkt aan te pakken en tegemoet te komen aan de groei van het aantal huishoudens (vanuit de eigen behoefte). Tevens worden door het service wonen, ouderen (honkvaste groep) in de gemeente Heerde aangezet tot verhuizen en daardoor ontstaat er beweging in de woningmarkt binnen de gemeente.
- Met de vergrijzing en extra muralisering neemt de vraag naar combinaties van wonen en zorg toe. De vraag komt niet alleen van senioren, maar ook van andere mensen met een functiebeperking. Voor deze groepen is de toegankelijkheid van de woning (alle relevante ruimten zo mogelijk op één woonlaag) en een woonomgeving met voldoende voorzieningen van groot belang. Op het moment dat zorg nodig is, zou die aan huis moeten kunnen worden geleverd, wat ook eisen stelt aan de indeling van de woning.
- In de regionale visie staat dat er in Heerde circa 130 woningen nodig zijn vanwege de extramuralisering van de zorg. De directie geeft aan dat een aantal van deze 130 woningen snel te realiseren is op het terrein van ECR Groot Stokkert met een grote variatie, enerzijds in de bestaande appartementen en bungalows, maar ook in de nieuw te bouwen appartementen, waarvoor de bouwvergunning al is verleend.
- Wij zijn blij te lezen dat de gemeente Heerde in het eerder genoemde rapport aangeeft dat wij in deze als marktpartij ondersteund worden door de gemeente Heerde met de verantwoordelijkheid die we in deze nemen.
- Wij vragen de gemeente het verzoek van de directie te honoreren en op te nemen in de Woonvisie Heerde (concept 6) en wij maken graag gebruik van de toegezegde



ondersteuning van de gemeente Heerde voor voldoende feitelijke en planologische ruimte voor het realiseren van Service Wonen op ECR Groot Stokkert.

Meerwaarde wordt een belangrijk beoordelingscriterium in Heerde. In het kader van de Woonvisie moet o.i. meerwaarde worden gezien als herstel van onbalans in de woonruimteverdeling. Dit ten behoeve van de burgers en met name de 'vragers' daarbinnen.

Hoewel het nu niet meer gaat om een Woningbouwprogramma zouden we toch een verdere uitwerking verwachten van wat aan extra woningen nodig is de komende jaren: 420-460 extra woningen en 130 zorgwoningen. Om wat voor woningen gaat het (koop/huur, sociale huur/huur vrije sector, soort woning), afgezet tegen de onbalans nu en in de toekomst? Wat is de inzet van de gemeente om dit te realiseren?

Ca 70% van de woningen in Heerde is koopwoning, verreweg de grootste sector. Deze sector komt er in de Woonvisie o.i. bekaaid af. Ongetwijfeld is ook hier sprake van onbalans. Wat de inzet van de gemeente in deze sector is of wordt blijft onduidelijk. De gemeente laat het over aan marktpartijen maar leunt, naar het ons lijkt, te gemakkelijk achterover, afwachtend. Uitnodigingsplanologie, terugtrekkende overheid, het is wellicht mooi, maar de gemeente moet o.i. opkomen voor haar burgers, zeker daar waar sprake is van onbalans.

In dit verband, op blz. 5 onder '**Kwalitatieve Afweging**': 'De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de markt vraag'. Wat is die markt: de projectontwikkelaars of vragende burgers en dus 'maatschappelijke ontwikkelingen'? En als het om het laatste gaat: kent de gemeente die vraag?

De tabel op blz. 4 'Huishoudenskenmerken' zou o.i. wel wat uitgebreider mogen zijn.

Reactie gemeentebestuur.

Het document is een woonvisie met de (voorlopige) titel Woningmarkt in Heerde. Het doel van het stuk is om de omstandigheden te creëren voor een evenwichtige woningmarkt in Heerde. In dat opzicht dekt de titel de lading wel. Suggesties voor een goede titel zijn natuurlijk altijd welkom. Wij zullen het uiteindelijke document voorals nog de titel "Woonvisie Heerde" meegeven.

Op zich zijn wij blij dat heel veel zaken op natuurlijke wijze al gebeuren en dat deze herkend worden. Dit betekent dat de gemeente op die punten geen of weinig inzet hoeft te plegen. Wij vernemen graag van partijen welke punten om welke reden nog uitwerking nodig hebben in de visie. Het document is ook zeker niet statisch. Als uit de omstandigheden blijkt dat de visie moet worden aangepast, zal dit zeker gebeuren.

Onbalans in de woningmarkt heeft vaak verschillende oorzaken. Het gemeentebestuur is van mening dat vraag en aanbod hier elkaar moeten vinden en dat de oorzaken van onbalans zoveel mogelijk door de marktwerking moeten worden opgelost. Dat kan niet bij alles. Wij zien een trend van duurder wordende huurwoningen. Wij willen met andere partijen gaan onderzoeken op welke wijze hieraan een bijdrage geleverd kan worden. Wat wij in de visie niet gaan doen, is een kwantificering van de onbalans opnemen. Deze onbalans is zo volatiel en divers van oorzaken dat het achterhaald is op het moment van vaststelling. Het gemeentebestuur ziet meer in het koers houden door goed overleg met partners en problemen aan te pakken op het moment dat ze waarneembaar zijn. Zoals wij al in de woonvisie hebben opgenomen, wil het gemeentebestuur ook onconventionele oplossingen gaan onderzoeken als woningsplitsen, bijwoningen en dergelijke.

Indien er sprake is van onbalans in de markt voor koopwoningen en het gemeentebestuur hiervoor instrumenten heeft, zal het instrumentarium zeker overwogen worden. Uit het woningmarktonderzoek en alle gesprekken met partijen blijkt deze

woningmarkt behoorlijk in balans. Er zijn wel pijnpunten, zoals de bereikbaarheid van koopwoningen voor woningzoekenden met een (te) laag inkomen, maar dit wordt op nationaal niveau bepaald en behoort niet tot de beïnvloedingssfeer van het gemeentebestuur. Uitnodigingsplanologie betekent overigens zeker geen afwachtende hoding van het gemeentebestuur. Het heeft vooral te maken met het minder van bovenaf bepalen en uitvoeren van plannen, maar het realiseren van plannen die vanuit de maatschappij komen en voldoende draagvlak hebben. Het gemeentebestuur behoudt zeker haar verantwoordelijkheid voor de fysieke en maatschappelijke infrastructuur.

De tijd dat het aanbod de markt bepaalde is al weer enige tijd voorbij. De vragers hebben het nu grotendeels voor het zeggen. Projectontwikkelaars ontwikkelen en bouwen momenteel alleen datgene dat ook verkocht kan worden en dus door de vragers gewenst is. Die trend leidt momenteel vooral tot woningbouwplannen in de goedkope(re) sector.

Wij hebben in het inleidende hoofdstuk van de visie alleen voor ogen om een beeld van de huidige situatie weer te geven. In de Regionale visie en de stukken die daaraan ten grondslag liggen, zijn alle gegevens terug te vinden. Wij hebben niet de indruk dat een meer uitgebreide tabel op dit punt leidt tot een wezenlijk andere woonvisie. Wij willen u graag de door u gewenste gegevens verstrekken.

Reactie A.D. Zwerus.

Inhoud reactie.

Hierbij enkele vragen betreffende de Lokale Woonvisie. Volgens prognose bevolkingsontwikkeling nog groei tot 2020.

Tot 2020 zijn er nog 460 woningen nodig voor de gemeente Heerde, deze 460 woningen: 300 in Heerde en 150 in Wapenveld moeten volgens plan gebouwd worden op uitleg- en inbreiding locaties.

Dit is volgens ons niet uitvoerbaar, daarom enkele vragen.

Ten eerste zou ik graag een overzicht van alle uitleg- en inbreidinglocaties in de gemeente Heerde willen ontvangen. Ten tweede wil de gemeente van 'aanbod gestuurd bouwen' naar 'vraag gestuurd bouwen', ik zou graag willen weten wat de vraag is en of hier onderzoek naar is gedaan. Ook zou ik graag willen weten waar u de kleine woningen (met een prijs tot €150.000,-) wil gaan bouwen. Bovendien moet de gemeente in 2015 nog huisvesting bieden aan 22 vluchtelingen en ik verwacht dat dit aantal nog verder zal oplopen richting 2020, hierdoor vraag ik me af wanneer de gewone burger in aanmerking komt voor een huurwoning.

Reactie gemeentebestuur.

De aantallen woningen in de visie zijn een bandbreedte. In de visie hebben wij duidelijk gemaakt dat het vooral van de vraag afhangt waar en welke woningen gebouwd gaan worden. Een verdeling tussen Heerde en Wapenveld is en wordt dan ook niet gemaakt. In Structuurvisie Heerde 2025 is aangegeven dat naar verwachting de benodigde woningen kunnen worden gebouwd op inbreidings- en aangeven uitbreidingslocaties.

Reeds jaren geeft de gemeente op planningslijsten aan de provincie aan waar de woningen gebouwd gaan worden. Recent is met deze handelwijze gebroken omdat dit met name een papieren waarheid is. Contingenten werden gevraagd voor bepaalde locaties die vervolgens niet ontwikkeld werden. Dat is een onwenselijke situatie. Het gemeentebestuur is van mening dat aan plannen meegewerkt moet worden, waarnaar

voldoende vraag is. Daarnaast moet aan het gemeentebestuur duidelijk gemaakt worden dat op korte termijn met de bouw wordt begonnen. Op deze wijze wordt voorkomen dat aantallen gereserveerd worden die niet tot uitvoering komen. Het past in deze werkwijze niet om in de visie een lijst met uitleglocaties en inbreidingsgebieden op te nemen.

Wij denken dat er behoefte is aan echte starterswoningen en woningen voor kleine huishoudens. De locatie voor deze woningen hebben wij om de hiervoor genoemde redenen niet bepaald. Dit gaan wij ook niet doen. Als er voldoende vraag is, zal de markt hier zeker op reageren met aanbod. Door de bouw van nieuwe woningen, transformatie van bestaande gebouwen of op andere wijze. Dat laten wij graag aan de inventiviteit van vragers en aanbieders over.

Vluchtelingen zijn veelal aangewezen op de sociale huursector. Zij zullen dan ook binnen dit segment onderdak moeten vinden. Uiteraard mag dit niet leiden tot onredelijke wachttijden voor andere woningzoekenden. In dat kader hebben wij al eerder aangegeven dat een onderzoek zal worden gedaan naar alternatieven om het aantal (betaalbare) woonruimten te vergroten.

Lokale huurdersraad.

Inhoud reactie.

Namens de Lokale huurdersraad wil ik een compliment maken voor het uitwerken van deze Woonvisie 0.6.

Overzichtelijk en lekker leesbaar van opzet.

We hebben nog een paar vragen en opmerkingen.

1e opmerking:
op Pagina 9 staat onderstaande tekst.

Gemeentelijke inzet

Woningen worden in principe zodanig gebouwd dat ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn.

Om voor alle doelgroepen in voldoende woonruimte te voorzien, zal de gemeente bij het toepassen van de planologische bevoegdheid sturen op woningtypes als de markt dit onvoldoende doet. In eerste instantie zal vooral de onderkant van de woningmarkt voor de starters in het oog gehouden worden. Er wordt voorzien in de behoefte aan kleine multifunctionele woningen in de klasse tot € 150.000,-.

De gemeente zorgt ervoor dat vergunningprocedures zo kort mogelijk, eenvoudig en transparant zijn, zodat vergunningen op zo kort mogelijke termijn verleend kunnen worden.

Bij het beoordelen van initiatieven ligt de nadruk voornamelijk op de kwaliteit.

Alle nieuwe woningen dienen aanpasbaar te zijn gebouwd. Dat wil zeggen dat woningen op een eenvoudige manier geschikt gemaakt kunnen worden voor woningzoekenden met een beperking.

Particulieren en groepen van particulieren die zelf in hun woonbehoefte willen voorzien en hiertoe initiatieven ontwikkelen, krijgen hiervoor binnen de planologische grenzen de ruimte.

De gemeente gaat onderzoeken of door het toepassen van nieuwe planologische instrumenten, zoals woningsplitsing of het bewonen van een bijgebouw, voorzien kan worden in een behoefte aan betaalbaar en geschikt wonen. Inwoning is toegestaan.

De gemeente draagt zorg voor voldoende feitelijke en planologische ruimte is voor het realiseren van de benodigde woningen.

Voor Veessen en Vorchten is geen ander beleid nodig dan in de rest van de gemeente. In Vorchten is reeds gebleken dat op organische wijze, door functieverandering en nieuwbouw op bestaande woningbouwpercelen in het dorp, op kwalitatief hoogwaardige wijze voorzien kan worden in de woningbehoefte. Deze benadering wordt ook afdoende geacht om te voorzien in de woningbehoefte van Veessen.

Maar we missen ondanks het oog voor detail de woonruimte voor de woonwagenbewoners. Waarom bestaan zij niet meer voor de gemeente Heerde?

Op Blz 10. wordt gesproken over het bijplaatsen van een mantelzorgwoning. En ook het planologisch toestaan van inwoning. Hoe moeten wij deze regel bij een huurwoning inschatten. Moet daarover een aparte regeling met de verhuurder worden besproken?

Blz 10/11. Woonlasten/Duurzaamheid. Hierover worden afspraken gemaakt tussen verhuurder en gemeente. Wordt hier de huurdersvertegenwoordiging ook bij betrokken?

Reactie gemeentebestuur.

Woonwagenbewoners zijn geen bijzondere categorie woningzoekenden. Het is een keuze welke woonruimte iemand betreft. Daarom is in de visie geen hier geen bijzondere aandacht voor. Dat laat onverlet dat ze er wel zijn. Een nieuwe locatie voor een woonwagen zal in principe op dezelfde wijze beoordeeld worden als een verzoek om een nieuwe woning. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Structuurvisie Heerde 2025.

Voor het plaatsen van een mantelzorgwoning bij een huurwoning is uiteraard de toestemming van de verhuurder nodig. Dit geldt ook voor inwoning. Het

gemeentebestuur kan alleen zaken regelen die publiekrechtelijk van aard zijn. De verhouding tussen een huurder en een verhuurders is gebaseerd op het privaatrecht.

Het overleg tussen huurders en verhuurders is wettelijk geregeld. Bij de afspraken die het gemeentebestuur met de verhuurders maakt, zal altijd gevraagd worden wat de mening van de huurders(vereniging) is. Als vertegenwoordigers van de gemeenschap zal het gemeentebestuur dit bij het vormen van haar mening betrekken.