



gemeente **Staphorst**

DE WONINGMARKT IN BEWEGING

WOONVISIE 2016 – 2020

GEMEENTE STAPHORST

CONCEPTVERSIE, mei 2016



Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Inleiding	2
Hoofdstuk 1 Woonopgaven Staphorst	5
1.1 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?	5
1.2 Woonwensen naar doelgroep	6
1.3 Behoeftte aan meer sociale huurwoningen	8
1.4 Wonen met zorg	9
1.5 Betaalbaarheid van het wonen	11
1.6 Samenvattend: de woonopgaven in Staphorst	11
Hoofdstuk 2 Ambitie & thema's wonen	13
2.1 Centrale ambitie en drie woonthema's	13
2.2 Uitwerking thema's in woonvisie	13
Hoofdstuk 3 Passende kwaliteit van wonen	15
3.1 Kwaliteit bestaande woningvoorraad	15
3.2 Kwaliteit van de woonomgeving	17
3.3 Passende woningbouw	18
Hoofdstuk 4 Betaalbaar wonen	22
4.1 Huishoudens met een laag inkomen	22
4.2 (Koop)starters	24
4.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen	25
Hoofdstuk 5 Langer zelfstandig wonen	27
5.1 Passende woningen en toegankelijkheid woonomgeving	27
5.2 Ontmoeting en bereikbaarheid diensten en zorg	30
5.3 Investeren in samenwerking wonen, welzijn en zorg	30
Hoofdstuk 6 De uitvoering	32
6.1 Uitvoeringsprogramma	32
6.2 Kerngerichte uitwerking	38

6.2.1 Kern Staphorst	38
6.2.2 Kern Rouveen	40
6.2.3 Kern IJhorst	41
6.2.4 Buitengebied	43
Begrippenlijst	44
Bijlagen	46
Bijlage 1 Rapport actualisatie woononderzoek, 2016 (separaat)	46
Bijlage 2 Uitkomsten bijeenkomsten	46
Bijlage 2 Uitkomsten bijeenkomsten	47

VOORWOORD

Voor u ligt de Woonvisie 2016 – 2020 van de gemeente Staphorst. Ik ben trots op de wijze waarop deze visie tot stand is gekomen: in gezamenlijkheid met veel partijen zijn de thema's benoemd en uitgewerkt tot een visie met uitvoeringsprogramma. Dank daarvoor aan de deelnemers en waardering voor de ambtelijke organisatie in samenwerking met Bureau Atrivé.

De gemeente heeft een woonvisie nodig: een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. In Staphorst is het in het algemeen goed wonen en we zetten ons ervoor in dat dit zo blijft. Ook voor het realiseren van deze woonvisie werken we graag samen met betrokken partijen. Zonder de goede samenwerking met woningcorporatie, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties begin je als gemeente weinig.

Een actuele woonvisie hebben we ook nodig voor afstemming met de buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst. Mijn wens en verwachting is dat de doorwerking van deze woonvisie naadloos aansluit op het strategisch voorraadbeheer van de corporatie. Ook binnen de meerjarige prestatieafspraken willen we regelmatig een vinger aan de wonen-pols houden om te kunnen bijsturen.

De laatste jaren is er fors geïnvesteerd in de gemeente Staphorst als we denken aan de ontwikkeling van Rouveen West IV, de herontwikkeling van de voormalige Triangellocatie te Rouveen en van meerdere saneringslocaties, de invulling van open plekken, nieuwbouw te IJhorst, etc.. Helaas ging niet alles naar wens: de woningbouwproductie en het woonrijp maken van De Slagen staan al lange tijd op slot en er is een groeiende behoefte naar betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen, waaronder starters. Deze onderwerpen krijgen wat ons betreft de volle aandacht en prioriteit. Dit geldt ook voor de doelgroep vergunninghouders als bijzondere doelgroep.

Creativiteit, investeringscapaciteit en draagvlak bereik je alleen door samenwerking. Graag daag ik partijen dan ook uit om met mooie woonconcepten te komen!

Wethouder B. Jaspers Faijer

INLEIDING

Hier doen we het voor: 'Staphorst, daar is het goed wonen'

In de gemeente Staphorst is het goed wonen. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van onze inwoners. Ook is er veel onderlinge betrokkenheid tussen de inwoners in de drie dorpen van onze gemeente en in het buitengebied. Hier zijn we trots op en dit willen graag vasthouden. We hebben te maken met verschillende ontwikkelingen op het gebied van het wonen die de komende jaren onze aandacht vragen. Denk bijvoorbeeld aan de toenemende vergrijzing en de betaalbaarheid van het wonen voor starters en kleine huishoudens. In de komende jaren willen we ons –samen met inwoners en relevante partijen in de gemeente- inzetten om te werken aan de belangrijke vraagstukken op het gebied van het wonen in onze gemeente. Met als resultaat dat het in onze gemeente goed wonen is en blijft, voor alle inwoners. Dit werken we uit in deze woonvisie.

Een actuele woonvisie: een heldere koers & noodzakelijke flexibiliteit

Onze vorige woonvisie is vastgesteld in 2011. Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Onderdeel hiervan is dat de gemeente een meer sturende rol krijgt bij het maken van de prestatieafspraken met de woningcorporatie. Voorwaarde is een actuele woonvisie. Nu is het zo dat de koers van de vorige woonvisie op onderdelen nog steeds actueel is, zoals het willen voorzien in de lokale woonbehoefte en het belang van voldoende betaalbare woningen. Er zijn echter ook nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld de wet- en regelgeving in de sociale huursector en op het gebied van wonen en zorg. Ook ligt in toenemende mate het accent op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad – de bestaande woningen zijn immers het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad. Gezien het voorgaande hebben we de koers van de vorige woonvisie waar nodig aangevuld, aangescherpt of aangepast. Uiteraard staat de wereld de komende jaren niet stil. In de woonvisie geven we de richting aan: 'hier gaan we voor'. In de uitvoering zijn monitoring en het zo nodig tussentijds bijstellen van groot belang. Zo willen we inspelen op veranderingen op de woningmarkt en nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen om zo de woningmarkt in beweging te houden. Op die manier organiseren we de nodige flexibiliteit om aan te sluiten bij de dynamiek van de woningmarkt.

Proces woonvisie: samen met relevante partijen

We hebben nieuw onderzoeksmateriaal dat de afgelopen jaren beschikbaar is gekomen, benut om het inzicht in de woonopgaven in de gemeente aan te scherpen (zie bijlage). Daarnaast hebben er gesprekken met makelaars plaatsgevonden om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Boertjes Makelaardij heeft aanvullend een woningmarktrapportage op basis van NVM-cijfers en de marktverkenner van Funda beschikbaar gesteld. Een sleutelmoment in het proces was de bijeenkomst ('Woonalliantiefabriek') met woonpartners, dat wil zeggen vertegenwoordigers van inwoners en relevante partijen, zoals marktpartijen, woningcorporatie, zorg- en welzijnsorganisaties. In de bijeenkomst met woonpartners zijn we aan de slag gegaan met het uitwerken van concrete oplossingen voor de woonvraagstukken in de gemeente. In een vervolgbijeenkomst hebben we met deze partijen de conceptwoonvisie inclusief het uitvoeringsprogramma besproken. Bij de start is er een informatieve bijeenkomst met de gemeenteraad georganiseerd. Raadsleden waren ook uitgenodigd en vertegenwoordigd tijdens de Woonalliantiefabriek. Ook heeft er een bijeenkomst met de gemeenteraad plaatsgevonden waarin de conceptwoonvisie is besproken en raadsleden input hebben meegegeven.



Impressie Woonalliantiefabriek

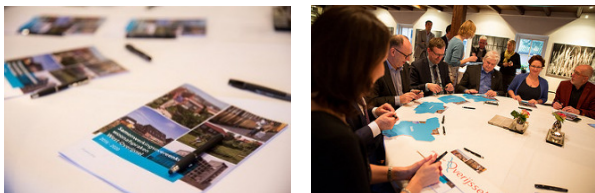
Looptijd woonvisie: 2016 tot en met 2020

De woonvisie is opgesteld voor de periode 2016 tot en met 2020. Jaarlijks vindt monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de voortgang van de uitvoering plaats. Dit leidt zo nodig tot bijstelling van de woonvisie en in het bijzonder het uitvoeringsprogramma. Op basis van de woonvisie maken we in 2016 prestatieafspraken met de woningcorporatie en huurdersorganisatie voor de periode 2017 tot en met 2020.

Regionale kaders 'wonen'

Met de gemeenten in de regio is een regionale woonvisie opgesteld (2014) met uitgangspunten voor het wonen. Daarnaast zijn in februari 2016 de regionale woonafspraken vastgesteld om uitvoering te geven aan deze woonvisie. De afspraken hebben betrekken op vijf thema's: doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, bestaande voorraad, programmeren en zuinig ruimtegebruik.

De afspraken vormen voor de lokale woonvisie een leidend kader en zijn waar relevant verwerkt in dit visiedocument. Voor de provincie is de woonvisie een belangrijk toetsingskader voor de toegestane plancapaciteit in bestemmingsplannen. Gemeenten zijn verplicht een actuele woonvisie te hebben die voldoet aan de regionale woonafspraken.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel, 2016-2020

Beweging op de woningmarkt in Staphorst – samen aan de slag

Een woonvisie is geen papieren werkelijkheid. We hebben heel bewust gekozen om de woonvisie samen met woonpartners (inwoners en organisaties) te ontwikkelen: welke oplossingen zien zij en wat kunnen zij zelf doen? Het komt aan op de gezamenlijke uitvoering van de woonvisie. We kunnen en willen als gemeente niet alles zelf doen. We zien dat de betrokkenheid van inwoners en partijen groot is in de gemeente. Dit geeft een stevige basis om samen aan de slag te gaan. Op een aantal onderdelen hebben we een sturende rol en geven we het kader aan. We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie en waar nodig en mogelijk ook afspraken met andere relevante partijen. Daarnaast zijn we aanjager/trekker op onderdelen, samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap. In de woonvisie geven we per thema aan wat we samen met de betrokken partijen gaan doen. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is dit concreet uitgewerkt. Zo ontstaat er daadwerkelijk beweging op de woningmarkt.

Leeswijzer

- | | |
|--------------|--|
| Hoofdstuk 1: | Hier beschrijven we de actuele woonopgaven in de gemeente. Op basis daarvan komen we tot een aantal belangrijke woonthema's voor de komende jaren. |
| Hoofdstuk 2: | Ambitie en belangrijke woonthema's voor de komende jaren.
Deze thema's werken we uit in hoofdstuk 3 tot en met 5. |
| Hoofdstuk 3: | Passende kwaliteit van het wonen: bestaande woningen, woonomgeving en woningbouw.
Waar gaan we voor en wat gaan we doen? |
| Hoofdstuk 4: | Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen.
Waar gaan we voor en wat gaan we doen? |
| Hoofdstuk 5: | Langer zelfstandig wonen.
Waar gaan we voor en wat gaan we doen? |
| Hoofdstuk 6: | Uitvoeringsprogramma en uitwerking per kern. |
| Bijlage 1: | Onderlegger met uitkomsten actualisatie woononderzoek. |
| Bijlage 2: | Opzet en deelname bijeenkomsten met woonpartners. |

Hoofdstuk 1

WOONOPGAVEN STAPHORST

We zien een aantal belangrijke woonopgaven in de gemeente Staphorst voor de komende jaren. Dit is gebaseerd op het beschikbare onderzoeksmateriaal, actuele trends op de woningmarkt, gesprekken/bijeenkomst met vertegenwoordigers van inwoners en partijen die actief zijn op de woningmarkt in de gemeente Staphorst en input van de gemeenteraad. In de bijlage is een uitgebreide weergave en onderbouwing te vinden van de onderzoeksresultaten. We geven in dit hoofdstuk de actuele woonopgaven weer. Op basis van deze woonopgaven komen we tot een aantal belangrijke thema's voor het wonen in de komende jaren in de gemeente Staphorst. Deze thema's werken we uit in het vervolg van de woonvisie.

1.1 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

Het is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren blijft groeien in de gemeente Staphorst. Ditzelfde beeld zien we op lange termijn (2030/2040). In de periode 2016 tot en met 2020 gaat het naar verwachting om een toename met **350** huishoudens en in de periode 2021 tot en met 2025 om **320** huishoudens. In totaal gaat het om **670** huishoudens in de periode 2016 tot en met 2025 (Bron: Primos 2015 middenvariant). De raming ligt iets hoger dan de raming waarop de provincie Overijssel zich baseert (591 woningen in de periode 2016 tot en met 2025 op basis van Primos 2013). In bovenstaande raming voor Staphorst is er mee rekening gehouden dat het woningaanbod de komende jaren weer op peil is en dat mensen niet vanwege een te krap woningaanbod naar omliggende gemeenten vertrekken. Er zijn namelijk verschillende gegevens (vertreksaldo gezinnen, vertreksaldo naar omliggende gemeenten, stagnatie in de woningbouw) die wijzen in dezelfde richting: er was de afgelopen jaren sprake van een relatief krap woningaanbod in Staphorst, waardoor huishoudens naar buurgemeenten met een ruimer aanbod zijn verhuisd.

Ten opzichte van de verwachte huishoudensgroei is de harde plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma (310 woningen) in aantallen zeker nodig om in de behoefte te voorzien. Er is

bovendien ruimte om een deel van de zachte planvoorraad die tot 2020 is voorzien (110 woningen) hard te maken.

In de analyse is de gemeente Staphorst onderverdeeld in een zevental wijken en kernen. Uit een vergelijking van de huidige harde plannen met de behoefte per kern/wijk blijkt waar ruimte voor toevoeging is en waar de afzetbaarheid van de harde plancapaciteit extra aandacht behoeft.

Per kern/wijk is het beeld als volgt:

Tabel: Vergelijking plancapaciteit en prognose behoefte aantal woningen per wijk/kern

Kern	Bandbreedte behoefte op basis van prognoses en woononderzoek	Huidige harde plannen	Plan capaciteit versus behoefte
IJhorst	10-40	20	ongeveer in evenwicht
Rouveen De Streek	10-80	20	ruimte voor toevoeging plannen
Rouveen kern	0-20	90	afzetrisico
Buitengebied	40-120	0	ruimte voor toevoeging plannen
Staphorst De Streek	20-100	20	ruimte voor toevoeging plannen
Staphorst Noord	0-20	10	ongeveer in evenwicht
Staphorst Zuid	120-210	160	ongeveer in evenwicht

Noot: de harde plannen in Rouveen kern zijn inclusief 36 wooneenheden in combinatie met zorg, deze woningen voorzien in een specifieke behoefte (gemeentebreed).

Bron: *Primos 2015, Woonwensenonderzoek 2010 (bewerking Atrivé), gesprekken marktpartijen en informatie gemeente Staphorst, 2015*

Met name in De Streek, zowel in Rouveen als in Staphorst, is er ruimte voor toevoeging van nu nog zachte plannen.

In de periode 2016 tot en met 2020 is er ruimte voor het toevoegen van 350 huishoudens op basis van de prognose 2015 (Primos, middenvariant). Hiermee voorziet de gemeente in de lokale behoefte. Met de provincie is afgesproken dat er ruimte is voor 591 woningen in de periode 2016 tot en met 2025 (herijking vindt plaats in 2016/2017).

1.2 Woonwensen naar doelgroep

De woningmarkt in Staphorst vertoont weer een opgaande lijn. De gemeente Staphorst is een welvarende gemeente met een jonge bevolking en veel zelfstandige beroepen, zoals loonbedrijven en bouwbedrijven. Men is ondernemend en beschikt meer dan gemiddeld over eigen vermogen. Ook zijn de familiebanden sterk. Het bij elkaar in de buurt wonen van meerdere generaties komt veel voor. Kinderen zorgen vaak voor ouders. Op het erf of zelfs in huis.

Dit bijzondere karakter van Staphorst werkt door in de woningmarkt. Een inschatting van de opgave (welke woningen zijn waar gewenst en welke aanpassingen in de bestaande voorraad zijn gewenst) is gemaakt door zowel naar objectieve kenmerken van de Staphorsters te kijken (inkomen, lichamelijke

beperkingen, zorgbehoefte) in combinatie met de woonwensen én het werkelijke verhuisgedrag. Het verhuisgedrag van met name senioren is namelijk in de praktijk anders dan de woonwensen die zij aangeven: een groot deel van hen blijft wonen in een koopwoning. In werkelijkheid oefenen zij dus een andere vraag uit op de woningmarkt. Op basis van de analyse van voorgaande aspecten is het beeld als volgt:

Behoefte: woningtypes in combinatie met prijs en locatie

- Kansrijke segmenten zijn:
 - In alle kernen: betaalbare (half)vrijstaande koopwoningen 2-3 ton, met name starters en doorstromers < 55 jaar. Hierbij gaat het voor een groot deel om vrije bouwkvavels (ongeveer een derde van de vraag in het koopsegment betreft vrije bouwkvavels).
 - De vraag van senioren zorgt voor een specifieke vraag naar huur- en koopwoningen die geschikt zijn voor senioren (zie hieronder en uitwerking per kern in hoofdstuk 6).
 - Kansrijk is de ombouw van boerderijen tot (meerdere) woningen in Staphorst De Streek en Rouveen De Streek – dit is in het bijzonder interessant voor starters vanwege de betaalbaarheid.
 - Toevoeging van nieuwbouw rij- en hoekwoningen van goede kwaliteit is markttechnisch mogelijk, maar dit kan wel tot ontspanning in de bestaande voorraad in dit segment leiden (oudere rij- en hoekwoningen).
- Voorkeur starters:
 - (Half)vrijstaande woning/bouwkvavel/vrijkomende boerderij.
 - Indicatie voor starters betaalbare koop: € 165.000,- tot € 175.000,-.
- Voorkeur senioren:
 - Gedrag is anders dan wensen: senioren zijn honkvast en een aanzienlijk deel van vraag/woonwens seniorenwoningen (koop en huur) valt daarom weg in de praktijk. Een goede check op locatieniveau van de werkelijke marktvraag is essentieel.
 - Koopsegment: ruime grondgebonden woning in de nabijheid van voorzieningen.
 - Huur: 4 op de 10 senioren heeft een voorkeur voor een huurwoning, vooral in het prijssegment tot € 550,-. De betaalbaarheid is van belang -men wil er financieel niet op achteruit gaan- evenals de nabijheid van voorzieningen.
 - Meest kansrijk in:
 - Staphorst Zuid: koop
 - Staphorst Noord: huur (aansluitend bij bestaande zorgvoorzieningen)
 - Rouveen/De Streek: koop.

Risico's in de bestaande woningvoorraad liggen vooral bij de oudere rij/hoekwoningen, hier is sprake van een afnemende behoefte.

- **Woningbehoefte: niet alleen kijken naar woonwensen, maar ook naar gedrag.**
- **Vraag naar diverse woningsegmenten. In alle kernen behoefte aan betaalbare (half)vrijstaande koopwoningen 2-3 ton en vrije bouwkvavels.**

1.3 Behoefte aan meer sociale huurwoningen

Ondanks het aantrekken van de economie neemt de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-, prijspeil 2016) toe. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing in combinatie met een terugval in inkomen bij pensionering. Een aanzienlijk deel van de doelgroep zal echter, ondanks de inkomensterugval, in de huidige woning blijven wonen (veelal koopwoning). Uitgaande van recente verhuismobiliteit zal deze groep weinig vraag naar sociale huur uitoefenen. Uitgaande van verhuisplannen neemt de woningvraag van deze groep wel toe.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een toenemende huisvestingstaakstelling voor vergunninghouders (2015: 31 personen/eerste helft 2016: 20 personen). Huisvesting van vergunninghouders zorgt voor een extra behoefte aan sociale huurwoningen. Het is onzeker hoe de omvang van statushouders zich gaat ontwikkelen in de komende jaren. Wel zal bij de benodigde huurwoningvoorraad rekening moeten worden gehouden met de extra vraag van vergunninghouders. Ook kan worden nagegaan welke alternatieve huisvestingsmogelijkheden er in de gemeente zijn voor deze groep om de druk op de reguliere huurwoningmarkt te verminderen.

In de (theoretische) situatie dat het aantal scheefwoners tot 2020 sterk vermindert, is de bestaande corporatievoorraad (630 woningen) toereikend. Indien de uitstroom van scheefwoners beperkt blijft, is er behoefte aan toevoeging van corporatiewoningen in het sociale segment. In het vorige woononderzoek was nog sprake van een zekere ontspanning in het huursegment. Deze ontspanning zien we in de actualisatie ook terug. Als we rekening houden met de portemonnee van de Staphorsters, en een toename van de sociale doelgroep, is er wat meer behoefte aan sociale huurwoningen. Ook als gevolg van de taakstelling voor vergunninghouders neemt de behoefte toe. Al met al ramen we de gewenste toevoeging op ongeveer 50 sociale huurwoningen.

Onzekerheden hierbij zijn: het aantal scheefwoners zou iets lager kunnen uitvallen, bij gerichte maatregelen om de doorstroming te bevorderen, waardoor de behoefte iets daalt. Daartegenover staat dat de taakstelling voor vergunninghouders hoger zou kunnen uitvallen, waardoor de behoefte zou stijgen. Zo gaat de provincie Overijssel uit van een behoefte van vergunninghouders aan circa 100 woningen tot en met 2020 (20 per jaar). Deze onzekerheden in aanmerking genomen is een toevoeging van 50 woningen de meest plausibele raming. Gezien het voorgaande is het monitoren van de werkelijke ontwikkeling van de match tussen vraag en aanbod van groot belang.

	2014	2020	2025	2030
tot 1e/2e aftoppingsgrens	150	180	200	210
tot de liberalisatiegrens	250	290	340	350
totaal voor sociale doelgroep	400	470	540	560
taakstelling vergunninghouderst/m 1e helft 2016	50	50	50	50
totaal sociale doelgroep en vergunninghouders	450	520	590	610
10% middeninkomens	100	60	60	60
10% hoge inkomens	130	60	n.v.t	n.v.t
theoretisch maximaal	680	640	650	670
overige scheefwoners	0	110	170	170
theoretisch plusscheefwoners	680	750	820	840
huidige corporatievoorraad DAEB	630	630	630	630
overschot bestaande voorraad vs. sociale doelgroep	230	160	90	70
overschot bestaande voorraad vs. sociale doelgroep en vergunninghouders	180	110	40	20
tekort ind. scheefwoners	-50	-120	-190	-210

Bron: Primos 2015, CBS, WoON 2012, HCIB, VechtHorst, bewerking Atrivé

Naast de opgave van 'voldoende aanbod' is sprake van een kwalitatieve opgave in de huurwoningvoorraad. De doelgroep van de sociale huur verandert als gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding. Hierdoor is er minder vraag naar rij/hoekwoningen in de huur. Er is meer vraag naar geschikte huurwoningen voor senioren en kleine huishoudens.

- De sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot €35.739,-, prijspeil 2016) neemt toe.
- De groeiende groep vergunninghouders zorgt voor extra vraag naar huurwoningen.
- In de periode 2016-2020 is een extra toevoeging van ongeveer 50 sociale huurwoningen wenselijk (afhankelijk van omvang vergunninghouders en aandeel scheefwoningers). Monitoren van de werkelijke ontwikkeling van de match tussen vraag en aanbod van groot belang.
- Kwalitatieve opgave sociale huur: minder vraag naar rij/hoekwoningen, meer betaalbare huurwoningen voor senioren en kleine huishoudens.

1.4 Wonen met zorg

De behoefte aan geschikte zelfstandige woningen voor senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsvraag neemt toe als gevolg van vergrijzing en het langer zelfstandig wonen. Welke behoefte is er aan wonen met zorg voor senioren, mensen met een beperking en psychische problematiek? Het gaat hier om het aanpassen van bestaande woningen, maar ook om de behoefte aan combinaties van wonen met zorg.

Senioren vormen de grootste groep mensen in onze gemeente die op enig moment te maken krijgt met een afnemende mobiliteit en een toenemende ondersteuningsbehoefte. Deze groep is -zoals eerder genoemd- zeer honkvast en woont voor een groot deel in een koopwoning. De schatting is dat er in 2015 ongeveer 820 huishoudens zijn met mobiliteitsbeperkingen. In de periode 2015-2020 neemt deze groep toe tot 930 huishoudens. Lang niet iedereen heeft te maken met ernstige mobiliteitsbeperkingen. Meer dan de helft (510 huishoudens in 2020) heeft lichte mobiliteitsbeperkingen – categorie 'wandelstok'. Zij zijn geholpen met relatief eenvoudige woningaanpassingen in de huidige woning. Slechts 50 huishoudens hebben naar schatting zeer zware beperkingen (categorie 'rolstoel') – dit stelt hoge eisen aan de geschiktheid van de woning.

Gezien het bovenstaande is het aanpassen van bestaande woningen van belang om er veilig en comfortabel te blijven wonen. Vertaald in aantallen gaat het om:

- 2015: behoefte 510 geschikte woningen (2/3 in Staphorst, verder Rouveen en IJhorst).
- 2020: behoefte circa 600 geschikte woningen (behoefte stijgt met circa +90 woningen).

Geschikte woningen zijn 'gewone' zelfstandige woningen met diverse woningaanpassingen die ervoor zorgen dat de woningen meer geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen dan gebruikelijke woningen.

Het gaat niet alleen om het aanpassen van de bestaande woningen. Ook de behoefte aan wonen in combinatie met begeleiding en zorg van senioren en andere doelgroepen met een

ondersteuningsbehoefte neemt toe. Ook wel 'verzorgd wonen' genoemd. Dit betreft woningen voor mensen met een zorgindicatie die tot voor kort nog recht op intramuraal verblijf hadden (met name ZZP 3 en 4). Een deel van de ouderen heeft behoefte aan zelfstandige woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid. Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek hebben behoefte aan betaalbare kleine huurwoningen, al dan niet geclusterd, waar zij zelfstandig kunnen wonen met begeleiding. De geraamde behoefte 'verzorgd wonen' in 2020 bedraagt 210 woningen. Ten opzichte van de huidige voorraad van 110 woningen betekent dit een aanvullende behoefte van circa 100 woningen. Bron: ABF Research, 2013, CIZ, Primos 2015, bewerking Atrivé. In het vorige woononderzoek was nog sprake van een geraamde behoefte in 2020 van 190 woningen, en een tekort van 80 woningen voor de periode 2016-2020. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is dit tekort met 20 woningen toegenomen.

Voor de behoefte aan woningen voor senioren (levensloopbestendige/geschikte woningen, verzorgd wonen) geldt dat deze op grond van objectieve kenmerken en (verhuis)wensen aanzienlijk is. In de praktijk, op basis van actueel verhuisgedrag van ouderen, zal deze zich tot 2020 slechts in beperkte mate manifesteren. Het is daarom zaak om de reële behoefte in de praktijk in beeld te brengen op kernniveau. Gerichte maatregelen om de doorstroming van ouderen te bevorderen kunnen ertoe leiden dat een groter deel van de potentiële vraag ook realiteit wordt

Noot: bij de behoefteberekening van geschikt en verzorgd wonen gaat het om huur- en koopwoningen. In de praktijk zal het bij verzorgd wonen voor een groot deel om huurwoningen gaan. Er is in de behoefteberekening geen rekening gehouden met de inkomens van huishoudens. Lang niet iedereen die behoefte heeft aan verzorgd wonen zal in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op basis van het inkomen. Het kan daarom ook gaan om woningen in het markthuursegment, waarbij de betaalbaarheid een zwaarwegende factor is voor de doelgroep om al dan niet te verhuizen. In paragraaf 1.3 is berekend hoe groot de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen is op basis van de inkomensontwikkeling van huishoudens. Gezien de behoefte aan geschikt en verzorgd wonen is het belangrijk dat deze woningen (mede) geschikt zijn voor senioren en andere kleine huishoudens.

- **Behoeftte aan geschikte zelfstandige woningen: van 510 woningen in 2015 naar 600 woningen in 2020.**
- **Behoeftte verzorgd wonen: behoefte is 210 woningen in 2020, dit is een toename van 100 woningen ten opzichte van het huidige aanbod.**

1.5 Betaalbaarheid van het wonen

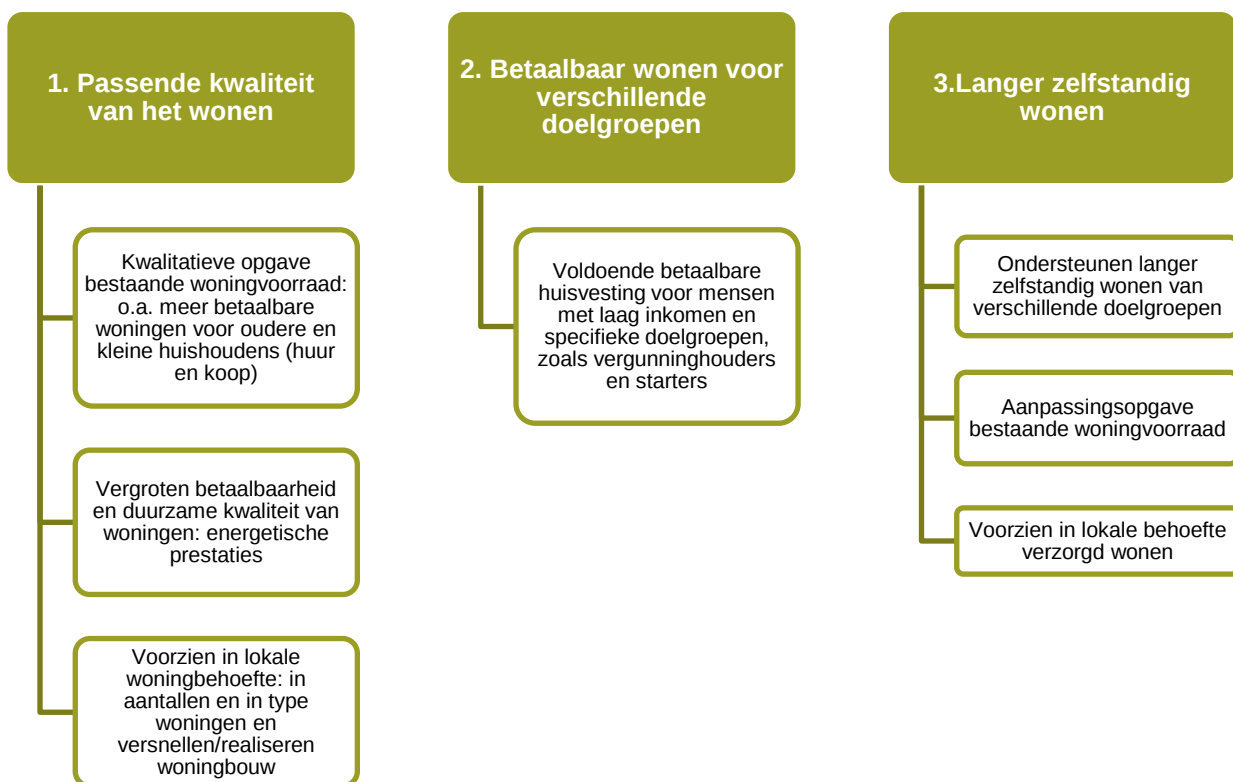
Woningcorporaties hebben als doel voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen te verzorgen. De laatste jaren komt echter steeds vaker naar voren dat huishoudens in de knel komen. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Uit onderzoek (Atrivé, 2014) blijkt:

- In 2011 heeft in Staphorst 8% van de huishoudens (45 huishoudens) in corporatiewoningen moeite om rond te komen (het budget is niet toereikend voor de basisbehoeften). Dit is lager dan gemiddeld in Noordwest-Overijssel (11%).
- Het aantal huishoudens in corporatiewoningen in Staphorst dat moeite heeft om rond te komen neemt naar verwachting toe tot 16% (90 huishoudens – op basis van het huurbeleid 2014). Dit is een relatief snelle toename in Staphorst (gemiddelde in Noordwest-Overijssel 12%).
- Een factor die in Staphorst meespeelt in deze ontwikkeling is, ten opzichte van de regio, een relatief hoge gemiddelde energierekening voor de (eengezins)corporatiewoningen in Staphorst. Daarnaast kent de gemeente relatief minder goedkope huurwoningen (9,5% tegen referentiegroep 12,8% en landelijk 14,8).

De betaalbaarheid van het wonen staat met name onder druk bij huishoudens in een corporatiewoning. Van invloed zijn: in de gemeente zijn relatief minder goedkope huurwoningen en de energierekening van (eengezins)corporatiewoningen is relatief hoog.

1.6 Samenvattend: de woonopgaven in Staphorst

De voorgaande woonopgaven in de gemeente Staphorst zijn samen te vatten aan de hand van drie thema's. In het onderstaande figuur is per thema weergegeven welke opgaven hierbij horen.



Hoofdstuk 2

AMBITIE & THEMA'S WONEN

Om de woningmarkt in beweging te houden en verder te versterken geven we in dit hoofdstuk onze centrale ambitie 'wonen' en de belangrijke thema's weer voor de komende jaren.

2.1 Centrale ambitie en drie woonthema's

Onze ambitie 'wonen' is als volgt:

In de gemeente Staphorst is het goed wonen. We zetten ons in voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners, nu en in de toekomst.

We werken samen met inwoners en partijen aan de woonopgaven in de gemeente om deze ambitie te realiseren. Zo willen we zorgen voor beweging op de woningmarkt in Staphorst. De woonopgaven in de gemeente zijn samen te vatten in drie belangrijke thema's (zie figuur in hoofdstuk 1). Deze drie thema's werken we uit in deze woonvisie: wat willen we bereiken en wat gaan we doen? Het gaat om de onderstaande thema's:

- 1. Passende kwaliteit van het wonen (hoofdstuk 3)**
Hierbij gaat het om de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving en passende woningbouw.
- 2. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen (hoofdstuk 4)**
Hierbij gaat het om voldoende betaalbare huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, (koop)starters en specifieke doelgroepen.
- 3. Langer zelfstandig wonen (hoofdstuk 5)**
Hierbij gaat het om passende woningen, toegankelijke openbare ruimte, ontmoeting en bereikbaarheid van diensten en zorg.

2.2 Uitwerking thema's in woonvisie

In de volgende hoofdstukken werken we de bovenstaande thema's uit:

We geven per thema aan wat onze ambities en uitgangspunten zijn voor de komende jaren. Dit beschrijven we per thema bij het onderdeel: 'Waar gaan we voor?'.

Vervolgens maken we dit concreet. Dit doen we per thema bij het onderdeel 'Wat gaan we doen?'. Het gaat hierbij niet alleen om de inzet van de gemeente, maar we zoeken heel bewust de samenwerking met inwoners en relevante organisaties. De activiteiten zijn daarnaast uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 3

PASSENDE KWALITEIT VAN WONEN

Kenmerkend voor de gemeente Staphorst is de goede sociale en ruimtelijke kwaliteit van de drie dorpen en het buitengebied. Dit is van positieve invloed op de ervaren woon- en leefkwaliteit van inwoners. Om naar de toekomst toe een aantrekkelijke gemeente te blijven, is investeren in het wonen en leven in de dorpen en het buitengebied belangrijk. Hier hebben we afgelopen jaren aan gewerkt en dit zetten we voort in de komende jaren. In dit hoofdstuk geven we aan hoe we ons inzetten voor een (blijvende) passende kwaliteit van het wonen in Staphorst. Dit werken we uit op drie onderdelen:

- de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: paragraaf 3.1
- de kwaliteit van de woonomgeving: paragraaf 3.2
- passende woningbouw: paragraaf 3.3.

3.1 Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Waar gaan we voor?

De kwaliteit van de bestaande woningen in de gemeente is een belangrijk thema voor het wonen in de komende jaren. De bestaande woningen zijn namelijk voor het grootste deel de woningen van de toekomst. De kwaliteit van de bestaande woningen in Staphorst is over het algemeen goed en dit willen we graag zo houden. Daarom is het nodig om de vinger aan de pols te houden en waar nodig te investeren in de kwaliteit van woningen. Het gaat om de volgende kwaliteitsaspecten: de aantrekkelijkheid/toekomstwaarde, de energetische kwaliteit en de geschiktheid van bestaande woningen. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit particuliere woningbezit. Hier gaat het vooral om het informeren van woningeigenaren over de mogelijkheden. Er zijn diverse aandachtspunten in Staphorst wat betreft de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:

- De vraag naar verouderde rij/hoekwoningen (gebouwd in de periode 1945-1970) neemt af en er is minder vraag naar huureengezinswoningen. Als gevolg van de toename van het aantal kleine huishoudens is er meer vraag naar kleine betaalbare huurwoningen. Dit zorgt voor

een kwalitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zijn in de Structuurvisie 2030 verschillende herstructureringslocaties in de kern Staphorst benoemd.

- Er is behoefte aan het splitsen van bestaande boerderijen. Dit faciliteren we waar mogelijk. Hierbij kan het ook gaan om het splitsen van één woning in meer dan twee woningen.
- De energetische kwaliteit van de bestaande woningen: vanuit het oogpunt van kwaliteit/aantrekkelijkheid en betaalbaarheid. Voor bestaande woningen willen we energiebesparing en opwekkingsmogelijkheden waar mogelijk stimuleren. Daarnaast verwachten we dat de corporatie investeert in de energetische kwaliteit van de huurwoningvoorraad. Ook omdat blijkt dat met name bij huishoudens in een corporatiewoning de betaalbaarheid onder druk staat. Uitgangspunt is dat in 2025 het corporatiebezit minimaal label B heeft.
- In hoofdstuk 5 'Langer zelfstandig wonen' gaan we in op geschiktheid van de bestaande woningvoorraad voor inwoners met een afnemende mobiliteit (paragraaf 5.1).

Wat gaan we doen?

- Inzet kwaliteit corporatievoorraad inclusief energieprestaties: prestatieafspraken.
We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie over de inzet voor de kwalitatieve opgave in de huur: de transformatie van huurwoningvoorraad (prioriteren: waar en wanneer) en het verbeteren van de energieprestaties van corporatiewoningen. Ook gaat woningcorporatie VechtHorst een pilot opzetten om ervaring op te doen met energieneutrale woningen. We maken afspraken met de corporatie over het onderzoeken van de mogelijkheden om bij herstructurering energieneutrale of energieopwekkende woningen te realiseren en over het toepassen van duurzame materialen bij herstructurering/renovatie. We vragen de corporatie om bij toewijzing van woningen huurders te informeren over de totale woonlasten van een woning vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.
- Faciliteren mogelijkheden (meervoudige) woningsplitsing.
Zie uitwerking in hoofdstuk 4, onderdeel (koop)starters.
- Transformatie bestaande woningen/vastgoed.
We brengen in kaart welke mogelijkheden er zijn voor de transformatie van bestaande woningen/vastgoed in de gemeente (waar en wat) en werken dit uit qua haalbaarheid en financiering (hoe). Denk aan het creëren van betaalbare huisvesting voor starters, kleine huishoudens en vergunninghouders. Ook de particulier huursector betrekken we bij de inventarisatie naar (alternatieve) huisvestingsoplossingen voor deze doelgroepen (zie ook paragraaf 4.3). We gaan hiermee aan de slag met een zogeheten expertteam 'transformatie vastgoed'. Hieraan nemen deel: gemeente, makelaars, woningcorporatie, bank en vastgoedeigenaren. We benutten de kennistafels 'wonen' -die we twee keer per jaar gaan organiseren (zie uitvoeringsprogramma)- om concreet het voorgaande uit te werken met de betrokken partijen.
- Stimuleren energetische kwaliteit particuliere woningvoorraad.
We informeren inwoners over de mogelijkheden van energiebesparing en het duurzaam opwekken van energie via het Energieloket. Vanwege de grote dichtheid van monumentale gebouwen bieden we deze groep inwoners voorlichting over de mogelijkheden van energiebesparing en het duurzaam opwekken van energie. Deze voorlichting loopt via het

Energieloket. We onderzoeken op welke wijze we aansluiten bij de Overijsselse aanpak ten aanzien van de doorontwikkeling van het Energieloket en het ontwikkelen en uitvoeren van een actieve marktaanpak in samenwerking met lokale ondernemers. We gaan ook na bij particuliere verhuurders welke mogelijkheden zij zien voor verduurzaming van hun woningbezit.

3.2 Kwaliteit van de woonomgeving

Waar gaan we voor?

In de gemeente Staphorst is sprake van een grote lokale betrokkenheid en sociale samenhang, die in belangrijk mate vanuit het geloof en de kerken is georganiseerd. Tal van verenigingsactiviteiten worden georganiseerd in accommodaties die door de kerken worden geboden. Ook in haar Wmo-beleid benoemt de gemeente Staphorst het belang om ontmoeting in elk dorp te stimuleren. De lokale betrokkenheid en samenhang waarderen we en willen we graag vasthouden in de toekomst.

De ruimtelijke kwaliteit in de dorpen hangt nauw samen met de zichtbare historische waarden en daarmee samenhangende uitstraling. We vinden het van belang dat nieuwbouw aansluit bij ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap: qua schaalgrootte, uitstraling en locatie. Ook wegen we de ruimtelijke kwaliteit mee bij woningsplitsing en het hergebruik van monumentale schuren. Een ander aspect is het behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte en de fysieke infrastructuur. Groen is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte in onze gemeente. We zetten als gemeente ons hiervoor in en zoeken naar de samenwerking met de woningcorporatie en inwoners.

Zie voor de levensloopbestendige kwaliteit van de openbare ruimte: hoofdstuk 5.

Wat gaan we doen?

- Verbeteren kwaliteit woonomgeving van wijken en dorpen – waar nodig.
Gemeente, welzijn- en zorgorganisaties en belangenbehartigers van inwoners trekken samen op om de goede woonkwaliteit van wijken en dorpen te behouden. Op wijk- en kernniveau inventariseren zij welke verbeteringen nodig zijn en bepalen zij tot welke acties dit leidt. Ook gaan zij na op welke wijze gemeenschappelijke ruimtes zo goed mogelijk zijn te benutten. Denk aan het beschikbaar stellen van ruimtes op woonzorglocaties voor lokale verenigingen in ruil voor een kleine wederdienst.
- Inzet kwaliteit sociale woon- en leefomgeving door woningcorporatie.
We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie over de inzet voor de kwaliteit van de sociale woon- en leefomgeving voor zover dit mogelijk is binnen hun wettelijke taken, denk aan het verminderen van overlast, het signaleren van achter de voordeurproblematiek bij huurders en het bijdragen aan initiatieven van huurders die de leefbaarheid verbeteren.
- Investeren in kwaliteit openbare ruimte
De kwaliteit van de openbare ruimte/woonomgeving (openbaar groen, infrastructuur et cetera) bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling van een dorp. We willen de investeringen in de kwaliteit van de woonomgeving koppelen aan de herstructureringsactiviteiten van de woningcorporatie. We leggen dit voor de komende

jaren vast in de prestatieafspraken (welke complexen in 2016-2020). Ook huurders kunnen mogelijk iets betekenen voor het beheer van de openbare ruimte in de nabijheid van een corporatiecomplex of van publieke ruimtes in een complex zelf in combinatie met een korting op de servicekosten. De mogelijkheden hiervan bespreken we in het kader van de prestatieafspraken. Bij nieuwbouw wordt het gewenste kwaliteitsniveau in overleg tussen de bij een project betrokken partijen bij de planvorming bepaald en door ondertekening van het projectplan (inclusief planning) vastgelegd. Daarnaast faciliteren we particuliere initiatieven van inwoners die zich willen inzetten voor het beheer van de openbare ruimte.

- Toetsen: nieuwbouw passend bij het ruimtelijke karakter van de dorpen en De Streek. Bij nieuwbouw toetst de gemeente plannen op de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is dat planontwikkeling moet aansluiten bij het karakter van de dorpen en De Streek. Dit kan per locatie verschillen, waarbij inbreiding gaat voor uitbreiding. Ook in kwantiteit moet de nieuwbouw aansluiten bij de schaal en het karakter van de dorpen en De Streek.
- Ruimtelijke kwaliteit en (meervoudige) splitsing karakteristieke voormalige boerderingen (De Streek) en hergebruik monumentale schuren.

Het is mogelijk om karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen te splitsen: in twee wooneenheden, maar ook in meerdere woningen. Hiermee voorziet de gemeente in de vraag van inwoners. Zie uitwerking in paragraaf 4.2 bij het onderdeel (koop)starters. Bij verzoeken om hergebruik van monumentale schuren: de gemeente beoordeelt ieder initiatief afzonderlijk, hierbij staat de inpasbaarheid van het initiatief in ruimtelijke zin en het behoud van cultuurhistorische waarden voorop.

3.3 Passende woningbouw

Waar gaan we voor?

Aansluiten bij lokale behoefte in de kernen

Leidend voor woningbouw is de lokale behoefte in de kernen. In de periode 2016 tot en met 2020 is er op basis van de prognose 2015 (middenvariant) ruimte voor het toevoegen van **350** woningen. In de periode 2021 tot en met 2025 gaat het om **320** woningen. In totaal betreft het **670** woningen in de periode 2016 tot en met 2025. In de regionale woonafspraken is afgesproken met de provincie dat de gemeente Staphorst ruimte heeft voor het toevoegen van **591** woningen in de periode 2016 tot en met 2025. Het gaat hier om een bindende afspraak. Het aantal te bouwen woningen wordt in de komende jaren herijkt door de provincie op basis van recente prognoses. De huidige harde plancapaciteit ligt iets lager: circa 310 woningen in de periode 2016 tot en met 2020. Dit zorgt dat er enige ruimte is om een deel van de zachte planvoorraad hard te maken. Hierbij vinden we het belangrijk dat er in de programmering voldoende ruimte beschikbaar is voor aanvragen ten aanzien van zelfbouw en woningsplitsing.

In paragraaf 1.1 zijn de aantallen 'woningbouw' per kern weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking: regionale afstemming

Wanneer gemeenten een bestemmingsplan vaststellen voor een woningbouwplan moet dat plan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat moet worden aangetoond

dat nieuwe woningen voorzien in een actuele regionale behoefte. In de regionale woonvisie en woonafspraken is afgesproken hoeveel iedere gemeente mag bouwen op basis van de behoefte en dat gemeenten met een aantoonbare verhuisrelatie onderling hun woningbouwplannen afstemmen in het kader van de Ladder. Dit betekent voor ons dat we binnen de woonregio West-Overijssel afstemmen met de gemeente Steenwijkerland over de woningbouwprogrammering. Eventuele overprogrammering van een andere gemeente heeft immers gevolgen voor de ruimte die beschikbaar is voor de eigen woningbouwprogrammering en visa versa.

Uitgangspunten woningbouw

De afgelopen jaren was sprake van stagnatie in de woningbouw en is de ambitie van de vorige woonvisie niet behaald (gewenste toevoeging van 420 woningen in de periode 2010-2014).

Belangrijk is om de geplande woningbouwproductie voor de komende jaren daadwerkelijk te realiseren om zo adequaat te voorzien in de behoefte. Dit vraagt dat we niet alleen kijken of de aantallen passend zijn, maar ook dat we nagaan of de plannen kwalitatief aansluiten bij de vraag van de verschillende doelgroepen. Ook staan we open voor nieuwe initiatieven en kansen voor woningbouw op basis van de lokale behoefte.

Onze uitgangspunten voor nieuwbouw zetten we hieronder op een rij:

- De lokale behoefte in de kernen is leidend, plannen dienen in aantallen en programmering aan te sluiten bij de behoefte (zie hieronder 'indicatieve samenstelling woningbouwprogramma' en paragraaf 1.1 'Aantallen per kern').
- Ruimte voor zelfbouw en woningsplitsing vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (behoud karakteristieke bebouwing) én om te voorzien in de vraag.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. Ook tijdelijke woningbouw is mogelijk.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het benutten van de mogelijkheden voor vrije bouwkvavels.
- Flexibele woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en zodoende voor meerdere levensfasen. Dit kan door de indeling van de woning of door het bieden van ruime kvavels met uitbouwmogelijkheden (denk aan slaapkamer op begane grond).
- Nieuwbouw dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.
- Beleid open plekken en saneringslocaties De Streek: bij het invullen van open plekken/saneringslocaties beoordelen we de ruimtelijke kwaliteit op drie niveaus: het landschap, de streek en het erf. Het gaat hier steeds om maatwerk. In de beleidsnotitie 'Open plekken in Staphorst' is aangegeven welke plekken en locaties achter aan de stegen aan De Streek in aanmerking komen voor bebouwing. Per jaar is er ruimte voor maximaal 5 te bebouwen locaties. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 5 te bebouwen locaties bij het invullen van saneringslocaties.
- Duurzaamheid nieuwe woningen: leidend bij woningbouw zijn de eisen van het Bouwbesluit voor de mate waarin woningen energiezuinig zijn. Daarnaast stimuleren we waar mogelijk het realiseren van energieneutrale of energieopwekkende woningen en het gebruik van duurzame materialen bij woningbouw.
- Voldoende betaalbare woningen voor starters is van belang, zie de uitwerking in hoofdstuk 4.

- Door een passend woningaanbod willen we huishoudens de mogelijkheid geven om te verhuizen en zodoende de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Indicatieve samenstelling woningbouwprogramma

Op basis van de behoefte in combinatie met het werkelijke verhuisgedrag van verschillende huishoudensgroepen (zie hoofdstuk 1) is er ruimte voor onderstaande samenstelling van het woningbouwprogramma.

Kwalitatieve behoefte woningbouwprogramma 2016 t/m 2020	Bandbreedte behoefte
Huursegment	10-20% totaal
Eengezinswoningen – met name betaalbare huurwoningen die (mede) geschikt zijn voor senioren en kleine huishoudens in de nabijheid van (zorg)voorzieningen	10-20%
Appartementen*	Minimaal
Koopsegment	80-90% totaal
Woningen < € 175.000,- (met name rijwoningen en 2-1-kapwoningen)	30%
Woningen € 175.000,- tot € 300.000,- ((half)vrijstaand)	35%
Woningen > € 300.000,- ((half)vrijstaand)	15-25%
<i>Specifieke categorieën binnen het koopsegment</i>	
<i>Vrije bouw kavels</i>	33%
<i>Transformatie/splitsing boerderijen</i>	10-20%

Bronnen: Woonwensenonderzoek 2010 (bewerking Atrivé en informatie/gesprekken marktpartijen)

*Noot. Behoeft huurappartementen: er is in de gemeente behoefte aan woningen in de categorie 'verzorgd wonen' - dit kunnen zelfstandige huurappartementen zijn voor specifieke (zorg)doelgroepen.

De gemeente wil sturen op de samenstelling van de nieuwbouw en daarbij de hierboven beschreven woningdifferentiatie als uitgangspunt nemen.

Wat gaan we doen?

- Actief sturen op passende woningbouwprogrammering & realisatie.
Als gemeente sturen we op de invulling van het woningbouwprogramma en waar nodig en mogelijk de woningbouw versnellen (belemmeringen wegnemen, hard maken van zachte kansrijke plannen). Hierbij zijn de bovenstaande uitgangspunten voor nieuwbouw leidend. Dit doen we als volgt:
 - o Bepalen concrete (versnellings)acties per kern en monitoring.
Per kern gaan we na welke acties nodig zijn voor het daadwerkelijk realiseren van de geplande woningbouw. Dit doen we samen met relevante (markt)partijen, het zogeheten aanjaagteam woningbouw. We organiseren twee keer per jaar een bijeenkomst met deze partijen waarin we bespreken: stand van zaken en voortgang woningbouw, welke ruimte zit er nog in de programmering, hoe kunnen we mogelijke drempels in de voortgang wegnemen en waar is aanpassing of fasering van huidige plancapaciteit wenselijk. Hierbij geven we in het bijzonder aandacht aan de afzetbaarheid en fasering van harde plancapaciteit in Rouveen en de programmering in Staphorst Zuid (De Slagen). Er is behoefte aan meer

goedkope en middeldure nieuwbouw in De Slagen. We bepalen als gemeente welke stappen we kunnen nemen ten aanzien van de ontwikkeling van De Slagen en overleggen intensief over de invulling van De Slagen met de ontwikkelaar. We gebruiken de bijeenkomsten met het aanjaagteam 'woningbouw' om de uitvoering van het woningbouwprogramma te monitoren.

- o We houden in de programmering voldoende ruimte beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap en vrije bouwkavels. We gaan per kern na waar dit mogelijk is. Dit doen we heel concreet in de kern Staphorst: we onderzoeken daar welke locaties in aanmerking komen voor zelfbouw en gaan na of de gemeente wellicht een geschikte locatie voor zelfbouw kan aankopen. We houden in de programmering ook rekening met aanvragen voor woningsplitsing, zodat hier voldoende ruimte voor beschikbaar is.
 - o Tot slot gaan we na welke inbreidingslocaties zich lenen voor kleinschalige woningbouw en/of tijdelijke woningbouw. Het voorgaande doen we in nauwe samenwerking met de woningcorporatie en marktpartijen.
- Faciliteren woningbouw: aanspreekbaar zijn en snelheid procedures.
We hebben als gemeente een faciliterende rol op het gebied van woningbouw: we zijn een centraal aanspreekpunt voor initiatiefnemers en marktpartijen op het gebied van woningbouw. We willen hen waar mogelijk faciliteren en eventuele belemmeringen voor woningbouw wegnemen. Faciliteren betekent ook dat we als gemeente nagaan hoe huidige procedures te vereenvoudigen zijn ten behoeve van het versnellen van woningbouw.
- Grondprijzen: marktconform.
De grondprijzen van woningbouwlocaties zijn marktconform. De afgelopen jaren heeft de gemeente waar nodig grondprijzen naar beneden bijgesteld. Hier zijn op dit moment geen extra inspanningen op nodig, waarbij de gemeente de marktontwikkelingen goed monitort.
- Afspraken provincie over aantallen woningbouw.
In 2016/2017 bepaalt de provincie een nieuwe bandbreedte voor het aantal nieuw toe te voegen woningen. Onze inzet is het hanteren van aantallen die overeenkomen met de prognose 2015 middenvariant (zie onderbouwing in hoofdstuk 2 en bijlage woononderzoek), omdat dit meer recht doet aan de verwachte groei in de gemeente.
- Regionale afstemming met omliggende gemeenten over plancapaciteit.
Op basis van de Ladder stemmen we af met gemeenten in de woonregio West-Overijssel waarmee een substantiële verhuisrelatie bestaat. Voor Staphorst gaat het hier om gemeente Steenwijkerland (Kop Noord). Waar mogelijk zoeken we afstemming met de Drentse gemeenten Meppel en De Wolden vanwege de verhuisdynamiek met deze gemeenten. We voeren het bestuurlijke gesprek met Meppel om de huidige woningbouwprogrammering af te stemmen.

Hoofdstuk 4

BETAALBAAR WONEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de betaalbaarheid van het wonen voor een aantal specifieke doelgroepen in de gemeente. Het voorzien in voldoende betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen blijft een belangrijke woonopgave in Staphorst waarvoor we ons ook de komende jaren willen inzetten. Het gaat om de volgende groepen die in het bijzonder onze aandacht vragen:

- huishoudens met een laag inkomen: paragraaf 4.1
- (koop)starters: paragraaf 4.2
- bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders: paragraaf 4.3.

4.1 Huishoudens met een laag inkomen

Waar gaan we voor?

Voldoende beschikbare huurwoningen

Het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen is de kernverantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties. Wanneer het aantal scheefwoners gelijk blijft, dan is er een toename van de huidige sociale huurwoningvoorraad nodig (plus circa 50 woningen in 2016-2020). De groeiende groep vergunninghouders zorgt voor een extra vraag op de huurwoningmarkt. Het is daarom belangrijk om de match tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen jaarlijks te monitoren. We willen voorkomen dat de huisvesting van vergunninghouders ten koste gaat van de slaagkansen van andere doelgroepen met een laag inkomen.

In onze gemeente zijn er relatief veel particuliere huurwoningen die voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen. Dit is ook interessant voor middeninkomens met een inkomen tussen de € 35.739 en ongeveer € 43.000 (waaronder starters – prijspeil 2016) die beperkt terecht kunnen in de sociale huursector en een koopwoning dikwijls niet kunnen financieren.

Betaalbaarheid huurwoningen

De betaalbaarheid van het wonen staat in het bijzonder bij huurders onder druk. De corporatievoorraad in de gemeente Staphorst kent veel ruime eengezinswoningen en heeft zodoende relatief weinig goedkope huurwoningen. In de nieuwe Woningwet is onder meer opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen moeten toewijzen volgens het principe

van passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 586,68 - € 628,76, prijspeil 2016). Van belang is dat er voldoende woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar zijn in relatie tot de omvang van de doelgroep. Het passend toewijzen kan een aanpassing van de huren vragen om te zorgen voor voldoende huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Daarnaast vinden we het van belang dat de woningcorporatie de vrije ruimte in de woningtoewijzing benut voor het huisvesten van (lage) middeninkomens. Aandachtspunt is een goede spreiding van huurwoningen in de diverse prijssegmenten, zodat de verschillende wijken en kernen toegankelijk zijn voor verschillende inkomensgroepen.

Daarnaast zijn de energetische woonlasten in de huursector relatief hoog. Zie hoofdstuk 3.1: 'kwaliteit bestaande woningen'.

Kwaliteit sociale huurwoningen

De vergrijzing in combinatie met de huishoudensverdunding zorgt voor een kwalitatieve opgave: er is behoefte aan meer betaalbare huurwoningen geschikt voor senioren en kleine huishoudens. Dit zorgt voor een kwalitatieve opgave in de huursector. Er zijn verschillende mogelijkheden om hieraan te werken: door transformatie van woningen, verkoop en nieuwbouw.

Wat gaan we doen?

- Prestatieafspraken maken met woningcorporatie VechtHorst over de omvang, betaalbaarheid en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad en de monitoring. Hierbij is het onderstaande voor ons belangrijk en maken we hierover afspraken binnen de mogelijkheden van VechtHorst:
 - o Toename van huidige sociale huurwoningvoorraad met 50 woningen in 2016-2020 bij gelijkblijvend aantal scheefwoners in combinatie monitoring werkelijke ontwikkeling van de vraag.
 - o Huisvesting vergunninghouders (zie 4.3) in combinatie met minimaal gelijkblijvende slaagkansen van andere doelgroepen. We houden ons daarbij aan de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders.
 - o Passend toewijzen; voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen in combinatie met een evenwichtige spreiding van deze woningen over de wijken/dorpen en minimaal gelijkblijvende slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Dit kan betekenen dat de huren van bepaalde woningen afgetopt moeten worden.
 - o Inzet voor betaalbaarheid van het wonen door te sturen op woonlasten; het toepassen van energetische maatregelen en het geven van informatie over woonlasten voor huurders (zie paragraaf 3.1). Ook vinden we het vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van belang dat woningen boven de aftoppingsgrenzen zo nodig energetisch worden verbeterd, waardoor de totale woonlasten voor deze huurders kunnen worden verminderd.
 - o Afspraken over transformatie van (verouderde) eengezinswoningen en verkoop in combinatie met nieuwbouw.

- Verbeteren van het inzicht in de particuliere huursector: we gaan onderzoeken wat de behoefte is aan dit type woningen en of het aanbod voldoende hierbij aansluit. We doen dit in samenwerking met particuliere verhuurders en makelaars.

4.2 (Koop)starters

Waar gaan we voor?

Voldoende betaalbare woningen voor starters

De gemeente wil starters waar mogelijk aan zich binden. Een deel van de jongeren vertrekt vanwege werk of studie naar elders. Voor de dorpsgemeenschappen is het echter belangrijk dat starters die in het dorp willen blijven wonen, dit ook kunnen. Starters in de gemeente Staphorst hebben een sterke voorkeur voor de koopsector. Het financieren van een koopwoning is dikwijls moeilijk gezien de strengere financieringsregels. We willen -binnen onze sturingsmogelijkheden- het aanbod van betaalbare (koop)woningen vergroten. Hierbij vinden we het belangrijk dat het aanbod van betaalbare koopwoningen voldoende gespreid over de gemeente aanwezig is. Daarnaast willen we het aanbod in andere segmenten vergroten met woningbouw. Hierdoor stromen andere huishoudens door en komen bestaande woningen beschikbaar voor starters.

Wat gaan we doen?

We willen de vraag van starters -binnen onze mogelijkheden- faciliteren:

- Mogelijkheden (meervoudige) woningsplitsing: actief informeren.
We bieden mogelijkheden voor het (meervoudig) splitsen van bestaande (ruime) woningen, waaronder (karakteristieke/monumentale) boerderijen. Met woningsplitsing ligt een koopwoning dikwijls beter binnen het financiële bereik van starters. We gaan na of het nodig is om de huidige regelgeving voor woningsplitsing eenvoudiger te maken is. We informeren actief starters en andere geïnteresseerden over de verschillende mogelijkheden en financiering van woningsplitsing. We organiseren jaarlijks een themabijeenkomst in samenwerking met relevante marktpartijen (notaris, bank, aannemersbedrijven). Ook onderzoeken we of de starters- en/of duurzaamheidslening een goed instrument is voor het financieren van het splitsen van boerderijen.
- Woningbouw: betaalbare koopwoningen toevoegen.
Onderdeel van het woningbouwprogramma is het toevoegen van betaalbare koopwoningen (tot € 175.000,-). Er is op basis van woonwensen en de beschikbare marktinformatie vooral behoefte aan betaalbare (half)vrijstaande woningen en bouwkvavels. Daarnaast vindt doorstroming van andere huishoudens plaats door nieuwbouw in andere segmenten, waardoor er bestaande woningen beschikbaar komen voor onder meer starters.
- Preciezer inzicht behoefte huur onder jongeren.
Starters hebben een sterke voorkeur voor de koopsector. We willen hun behoefte aan huurwoningen beter inzichtelijk hebben. We gaan de behoefte aan huur in het algemeen en specifiek kamerverhuur en appartementen onder jongeren nader onderzoeken. Dit doen we in samenwerking met de jongerenraad Staphorst. Op basis hiervan kunnen we gerichte acties bepalen.

- Onderzoeken voorzetting gemeentelijk startersfonds en uitwerken regeling.
We voeren het gesprek met de provincie over een mogelijke doorstart van het gemeentelijke startersfonds en gaan na of de duurzaamheidslening hieraan te koppelen is. Ook onderzoeken we of een lening vanuit het fonds in te zetten is voor het splitsen van woningen met een monumentale status. We werken dit uit in een regeling op maat.
- Vergroten aanbod sociale koop: afspraken verkoop huurwoningen inclusief pilot kluswoningen.
De behoefte aan eengezinshuurwoningen neemt de komende jaren af. Dit geeft ruimte om een deel van deze huurwoningen te verkopen om zo het betaalbare koopaanbod voor starters te vergroten. We maken hierover prestatieafspraken met VechtHorst. Uiteraard is het hierbij van belang dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad op peil blijft door kleine betaalbare huurwoningen toe te voegen. We vragen hierbij de corporatie om een pilot op te zetten waarbij zij verouderde huurwoningen als kluswoning te koop aanbieden aan jongeren/starters tegen een relatief lage prijs. Ook vragen we VechtHorst om te onderzoeken welke contractvormen bij verkoop van huurwoningen mogelijk zijn die de betaalbaarheid van woningen vergroten.
- Particulier Opdrachtgeverschap.
Met Particulier Opdrachtgeverschap (PO) krijgen starters -en andere doelgroepen- de kans om zelf de gewenste woning te bouwen. Er is veel behoefte aan vrije bouw kavels in de gemeente. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs. De gemeente faciliteert PO door het aanbieden van betaalbare bouwgrond en onderzoekt concrete locaties in de kern Staphorst. Het initiatief voor een PO legt de gemeente bij starters uit de dorpen zelf. Zie ook 3.3, Wat gaan we doen?, onderdeel: actief sturen op passende woningbouwprogrammering en realisatie.

4.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen

De Woningwet benoemt studenten, vergunninghouders, zorgbehoevenden zoals mensen met een beperking of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen. In het volgende hoofdstuk gaan we uitgebreid in op de huisvesting van mensen met een zorgbehoefte. Hieronder besteden we aandacht aan de huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen in de gemeente die in het bijzonder onze aandacht vragen.

Huisvesten vergunninghouders

Waar gaan we voor?

De gemeente heeft de taak om vergunninghouders te huisvesten. We willen voldoen aan de wettelijke taakstelling. Gezien de groeiende groep vergunninghouders vinden we het van belang dat vergunninghouders niet zorgen voor een toenemende druk op de reguliere huursector. Er zijn ook alternatieve huisvestingsoplossingen denkbaar, denk aan tijdelijke woningen voor deze doelgroep. Tot slot vinden we de spreiding van deze doelgroep over de kernen/wijken van de gemeente van belang in combinatie met goede communicatie richting huidige inwoners.

Wat gaan we doen?

- We maken afspraken met VechtHorst over de huisvesting van vergunninghouders in de reguliere huurwoningvoorraad. We vragen VechtHorst om de gevolgen voor de druk op huurwoningmarkt goed te monitoren.
- We gaan in de gemeente alternatieve (tijdelijke) huisvestigingsoplossingen in kaart brengen voor vergunninghouders, maar ook voor andere doelgroepen (zoals starters en kleine huishoudens). Denk aan een flexibele schil van particuliere woningverhuur, tijdelijke woonunits en de transformatie van maatschappelijk of particulier vastgoed. Dit doen we als onderdeel van de transformatie van de bestaande woningvoorraad waarmee een expertteam van gemeente, corporatie, makelaars, particuliere verhuurders, andere vastgoedeigenaren en bank aan de slag gaat. Zie 3.1 'Kwaliteit bestaande woningvoorraad', onderdeel: transformatie bestaande woningen/vastgoed. We gaan in het bijzonder na welke mogelijkheden er zijn voor de huisvesting van vergunninghouders in de particulier huursector. We benutten de expertise en het netwerk van de provincie Overijssel bij de huisvesting van vergunninghouders.

Huisvesten thuis- en daklozen

De gemeente zal zich, samen met VechtHorst, blijven inspannen om te voorkomen dat mensen dak- of thuisloos worden. Crisisopvang wordt geboden in Zwolle. Het Centrum voor Werk en Ondersteuning (CWO) en VechtHorst hebben een signalerende rol als het gaat om schuldenproblematiek van inwoners. Het CWO biedt mensen begeleiding bij schuldenproblematiek waardoor huisuitzetting voorkomen kan worden.

Huisvesten woonwagenvoerwoningen

In Staphorst en Rouveen is een woonwagenvoerwoning aanwezig. De standplaatsen worden verhuurd door VechtHorst en de capaciteit is toereikend om in de behoefte te voorzien.

Hoofdstuk 5

LANGER ZELFSTANDIG WONEN

De vergrijzing neemt de komende jaren toe. Daarnaast woont een groeiend aantal inwoners met een ondersteuningsbehoefte langer zelfstandig. Wij willen inwoners faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dit is voor ons het centrale uitgangspunt. Van invloed zijn de vraag en mogelijkheden van de inwoners zelf en hun netwerk. Een belangrijke kwaliteit van onze gemeente is de vele onderlinge ondersteuning tussen inwoners. Hier zijn we trots op en dit willen we benutten. Als gemeente zorgen we bovendien samen met andere relevante partijen voor een goede bereikbaarheid van diensten en zorg en waar nodig voor professionele ondersteuning.

Het langer zelfstandig wonen van verschillende groepen inwoners in onze gemeente vraagt:

- geschikte woningen en een toegankelijke woonomgeving (paragraaf 5.1)
- onderlinge ontmoeting en ondersteuning en de bereikbaarheid van diensten en zorg (paragraaf 5.2)
- samenwerking tussen relevante partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg (paragraaf 5.3).

5.1 Passende woningen en toegankelijkheid woonomgeving

Waar gaan we voor?

Geschikt wonen: bestaande woningen

De komende jaren neemt de behoefte aan geschikte (bestaande) woningen toe. Dit vraagt om aanpassing van bestaande woningen en de bewustwording van woningeigenaren om dit tijdig te doen. Juist omdat het overgrote deel van de senioren zeer honkvast is en in de praktijk blijft wonen in de huidige woning. Steeds meer mensen met een (toekomstige) zorgvraag blijven zelfstandig wonen in hun huidige woning. Bijzondere aandacht vragen mensen met (beginnende) dementie. Eenvoudige bouwkundige woningaanpassingen en technologische aanpassingen (domotica) leveren dikwijls veel winst op en zorgen voor meer veiligheid in en rond de woning. Daarnaast is het verstandig om

levensloopbestendige maatregelen bij verbouw van bijvoorbeeld de keuken of badkamer gelijk mee te nemen. Bij het aanpassen van de woning kunnen tegelijkertijd ook energetische maatregelen worden toegepast, vanuit het oogpunt van comfort en betaalbaarheid. Uitgangspunt is de eigen verantwoordelijkheid van oudere inwoners. De gemeente heeft een informerende rol op dit thema in samenwerking met andere relevante partijen. De financiering van woningaanpassingen is een belangrijk aandachtspunt.

Geschied wonen: nieuwbouw

Bij nieuwe woningen hanteren we als uitgangspunt dat deze geschikt dienen te zijn (of te maken) voor meerdere levensfasen (mogelijkheden plattegrond of uitbreiding). Daarnaast dienen nieuwe woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren in de nabijheid van voorzieningen toegevoegd te worden. Het gaat hier om grondgebonden ruime woningen in de koop en kleine, betaalbare woningen in de huur. Dit is onderdeel van de woningbouwprogrammering. De belangrijkste eisen van het Woonkeur hanteren we als richtlijn waarbij we de betaalbaarheid van woningen in het oog houden. We doen een beroep op ontwikkelende partijen om levensloopbestendige maatregelen toe te passen bij woningbouw.

Wonen in combinatie met begeleiding/zorg

We zien een toenemende behoefte aan verzorgd wonen in onze gemeente (circa +100 woningen in 2020). Het gaat hier om zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen en zorg. Deze behoefte zien we vooral bij het deel van de ouderen dat te maken heeft met een toenemende zorgvraag (met name ZZP 3 en 4, waaronder mensen met (beginnende) dementie). Het gaat hier om de groep die bewust kiest om tijdig te verhuizen. Daarnaast gaat het bij de behoefte aan verzorgd wonen om al dan niet geclusterde zelfstandige huurwoningen met begeleiding voor andere doelgroepen. Dit betreft mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek. We willen zorgen voor een goede match tussen vraag en aanbod in de gemeente. Uitgangspunt is het voorzien in de lokale behoefte. Ook inwoners uit Staphorst die uitstromen vanuit zorginstellingen elders in de regio willen we voorzien van een passende woonplek in onze gemeente. Ditzelfde geldt voor mensen uit Staphorst die op dit moment elders zijn gehuisvest in een woonvorm en de wens hebben om in de gemeente Staphorst te wonen. We realiseren ons dat dit ook (financiële) consequenties heeft voor de aanspraak op Wmo-gelden in onze gemeente. Daarnaast staan we open voor nieuwe (particuliere) woonzorginitiatieven en toetsen we of dit aansluit bij de behoefte.

Mantelzorgwoningen

Het wonen van mantelzorgers in de nabijheid van de persoon die zorg nodig heeft, zorgt vaak voor minder belasting van de mantelzorg. Ook maakt dit het beroep op professionele zorg dikwijls minder of wordt dit langer uitgesteld. Landelijk is er sinds 2014 regelgeving die het mogelijk maakt om onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij (tijdelijke) mantelzorgwoningen te bouwen of plaatsen op het erf van een andere woning. Ook bieden onze bestemmingsplannen mogelijkheden voor inwoning. Daarnaast treden we vergunningsaanvragen voor tijdelijke mantelzorgwoningen in principe welwillend tegemoet en gaan we na wat er mogelijk is.

Toegankelijkheid openbare ruimte

Tot slot vinden we het van belang dat de openbare ruimte toegankelijk is voor inwoners die minder mobiel zijn, met name looproutes naar dagelijkse voorzieningen en plekken waar onderlinge ontmoeting plaatsvindt in wijken/buurtten waar relatief veel senioren wonen.

Wat gaan we doen?

- Aanpassen particuliere woningvoorraad: informeren en stimuleren.
We willen de bewustwording van oudere woningeigenaren vergroten over de mogelijkheden van woningaanpassingen om langer zelfstandig te wonen al dan niet in combinatie met energetische maatregelen. Dit doen we via de bestaande netwerken van de gemeente. De seniorenbezoekers trainen we om het thema te bespreken in de gesprekken die zij voeren met oudere inwoners in de gemeente. Bij aanvragen voor verbouw van woningen geeft de gemeente oudere inwoners informatie over bovenstaande. Ook nemen we het thema mee in de gemeentelijke communicatie over het aanbod van 'nieuwbouwwoningen' en 'verzorgd wonen'. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van woningaanpassingen willen we de mogelijkheden van de blijverslening onderzoeken, waarmee ouderen hun huis levensloopbestendig kunnen maken. Tot slot brengen de professionals van het Centrum voor Werk en Ondersteuning (CWO) het thema voor het voetlicht in hun gesprekken met oudere inwoners. Zo willen we mensen faciliteren om een goede keuze te maken: aanpassen van de huidige woning of verhuizen.
- Aanpassen huurwoningvoorraad: prestatieafspraken.
We maken afspraken met de woningcorporatie over hun inzet voor de aanpassingsopgave in de sociale huurwoningvoorraad met extra aandacht voor wooncomplexen waar veel ouderen en zorgvragers wonen (aanpassen grote eengezinswoningen en toevoegen van kleine geschikte huurwoningen). Zie 3.1, 'wat gaan we doen?', onderdeel: inzet kwaliteit corporatievoorraad. We vragen de woningcorporatie om oudere huurders actief te informeren over de mogelijkheden van woningaanpassingen die de woning geschikt maken om er langer zelfstandig te wonen.
- Woningbouwprogramma: flexibele woningen voor meerdere levensfasen toevoegen.
Het voorzien in de behoefte aan geschikte koop- en huurwoningen voor meerdere levensfasen (huur en koop) nemen we mee in de analyse van het huidige woningbouwprogramma en de bijbehorende acties per kern (zie onderdeel 'passende woningbouw'). Het toepassen van de belangrijkste eisen van Woonkeur bespreken we met ontwikkelende partijen bij woningbouw.
- Voorzien in behoefte wonen in combinatie met begeleiding/zorg (verzorgd wonen).
We maken de match tussen vraag en aanbod van 'verzorgd wonen' per kern beter inzichtelijk op basis van de plannen van zorgorganisaties/initiatieven voor de komende jaren en gaan na wat er aanvullend nog nodig is aan nieuwe woningen 'verzorgd wonen' in de kernen. Hiervoor voeren we het gesprek met zorgorganisaties/initiatiefnemers. We vragen daarnaast zorgorganisaties (lokaal en in de regio) om jaarlijks inzicht te geven in de verwachte uitstroom van personen vanuit zorginstellingen naar zelfstandig wonen met begeleiding (aantal personen, gewenste gemeente/dorp en woonwens). Vervolgens maken we jaarlijks (prestatie)afspraken over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen en de locatie daarvan met de woningcorporatie.

- Mantelzorgwoningen:
 - o Vergunningsaanvragen tijdelijke mantelzorgwoningen: we gaan in deze situaties na wat er mogelijk is en maken hierover specifieke afspraken met de betrokkenen die we vastleggen in een juridische overeenkomst.
 - o Informatie over mogelijkheden mantelzorgwoningen: inwoners krijgen informatie via het CWO over de mogelijkheden van mantelzorgwoningen. Ook via notarissen en banken krijgen inwoners informatie over de financiële en fiscale mogelijkheden van mantelzorgwoningen.
 - o We vragen de woningcorporatie om te onderzoeken welke behoefte er is aan mantelzorgwoningen (naast bestaande aanbod), zoals kangoeroewoningen (geschakelde woningen voor mantelzorger en zorgvrager) en op basis daarvan acties te bepalen.
- Verbeteren toegankelijkheid openbare ruimte: dit werken we uit in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan.

5.2 Ontmoeting en bereikbaarheid diensten en zorg

Waar gaan we voor?

Uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van inwoners. Hiertoe willen we de onderlinge ontmoeting in de gemeente faciliteren in combinatie met de bereikbaarheid van diensten en zorg. Dit vraagt maatwerk per dorp in samenwerking met inwoners en organisaties die hier actief zijn. Dit ligt voor een belangrijk deel op het beleidsterrein van de Wmo. We vinden het vanuit het wonen van belang dat bestaande woonzorglocaties en MFA's een functie hebben voor de wijk/buurt, denk aan ontmoeting, ruimtes voor het organiseren van activiteiten en het bieden van diensten en zorg. Ook liggen er mogelijk kansen in het huisvesten van een mix van doelgroepen op woonzorglocaties, denk aan jong en oud. Als plus op het wonen kunnen deze doelgroepen wat voor elkaar betekenen in het kader van ontmoeting en ondersteuning. Ook de inzet van ICT en zorg op afstand biedt kansen voor een betere bereikbaarheid van diensten en zorg en ondersteunt het langer zelfstandig wonen.

Wat gaan we doen?

- In de kern Staphorst gaan we na op welke wijze het dienstencentrum en De Berghorst elkaar zo goed mogelijk aanvullen in hun functie voor de wijk (ontmoeting, activiteiten, aanbod van diensten en zorg). In de andere kernen zijn er bestaande locaties met een centrale functie voor de buurt/wijk: we gaan na of hier verbeteringen nodig zijn, houden de vinger aan de pols en bepalen zo nodig aanvullende acties. Om aan de wensen en eisen van de toekomst te kunnen voldoen zou het huidige dienstencentrum meer een functie als wijkservicecentrum moeten vervullen om mensen ook daadwerkelijk in staat te stellen in hun eigen woning en woonomgeving te kunnen blijven wonen (de zogenaamde woonservicegedachte).
- We zorgen intern voor een goede afstemming tussen het ruimtelijke beleidsdomein en het Wmo-beleidsdomein. Het organiseren van voldoende ondersteuningsaanbod en zorg en de inzet van ICT en zorg op afstand ligt primair op het gebied van de Wmo en de langdurige zorg.

5.3 Investeren in samenwerking wonen, welzijn en zorg

Waar gaan we voor?

Voor een goed ondersteuningsnetwerk ten behoeve van het langer zelfstandig wonen is het afstemmen van wonen, welzijn en zorg onmisbaar. We faciliteren de samenwerking tussen relevante organisaties wonen, welzijn en zorg in de gemeente ten aanzien van de informele en formele ondersteuning van inwoners.

Wat gaan we doen?

- In de gemeente is er enerzijds sprake van een behoefte aan vrijwilligers ten behoeve van het langer zelfstandig wonen. Anderzijds zijn er mensen die graag vrijwilligerswerk willen doen, waaronder cliënten van zorgorganisaties die werkervaring willen opdoen. We willen de match tussen vraag en aanbod van vrijwilligers ten behoeve van het langer zelfstandig wonen faciliteren. De seniorenbezoekers van stichting Welzijn informeren inwoners tijdens hun gesprekken over de mogelijkheden van het vrijwilligerswerk. Ook vragen we de dorps- en wijkraden om het vrijwilligerswerk onder de aandacht te brengen. Tot slot is het thema onderwerp van gesprek in het overleg met zorgorganisaties in onze gemeente (zie laatste punt hieronder).
- Samenwerking tussen relevante (uitvoerende) professionals wonen, welzijn en zorg vindt plaats binnen het CWO.
- In de gemeente geven professionele organisaties wonen, welzijn en zorg aan dat er behoefte is aan meer onderlinge kennisuitwisseling en strategische samenwerking ten aanzien van het langer zelfstandig wonen. We werken daarom als gemeente uit hoe dit te organiseren is in de komende jaren (wie, hoe vaak, aansluiting bij bestaande overlegstructuren). In deze bijeenkomsten 'langer zelfstandig wonen' bepalen we welke samenwerking nodig is en maken we een concreet uitvoeringsagenda op het gebied van 'langer zelfstandig wonen' (inclusief wie doet wat) en bespreken en evalueren we de voortgang.

Hoofdstuk 6

DE UITVOERING

In dit hoofdstuk geven we het uitvoeringsprogramma weer evenals een uitwerking per kern op het gebied van wonen en zorg en woningbouw.

6.1 Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma heeft betrekking op de periode 2016 t/m 2020. Op basis van de uitvoering en ontwikkelingen op de woningmarkt stellen we jaarlijks waar nodig het uitvoeringsprogramma bij. Ook maken we ieder jaar in het uitvoeringsplan duidelijk wat we concreet gaan doen in de daaropvolgende 1-2 jaren.

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
Algemeen			
Prestatieafspraken 2017-2020	Raamafspraken opstellen voor periode 2017-2020 Elk jaar: nieuwe jaarafspraken maken voor volgende jaar	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2016 Jaarlijks
Concreet uitwerken van acties en monitoren ontwikkelingen 'wonen en woningmarkt' incl. voortgang uitvoeringsprogramma, zo nodig bijstellen en aanvullen uitvoeringsprogramma	Kennis delen en betrokkenheid organiseren via <u>kennistafels</u> ' <u>wonen</u> ' met relevante partijen – per kennistafel kunnen er een of meerdere thema's uit de woonvisie centraal staan, zoals transformatie bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen en zorg, woningbouw Monitoren parameters woningmarkt, zoals leegstand,	Gemeente: trekker Betrokken partijen: makelaars, woningcorporatie, bank, vastgoedeigenaren, provincie en relevante partijen afhankelijk van thema.	Jaarlijks twee kennistafels

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
	ontwikkeling vraag- en verkoopprijzen, aanbod te koop staande woningen, woningbouwproductie	Gemeente in samenwerking met marktpartijen	Jaarlijks
1. Kwaliteit van het wonen			
Kwaliteit bestaande woningen			
Transformatie bestaande woningen/vastgoed	Inventariseren en uitwerken mogelijkheden (wat, waar en hoe), inclusief tijdelijke huisvestingsoplossingen voor diverse doelgroepen, inclusief betrekken van particuliere verhuurders voor huisvesting vergunninghouders Faciliteren woningsplitsingen, zie thema 'betaalbaar wonen'	Concreet uitwerken in een of meerdere jaarlijkse kennistafel(s) met 'expertteam' van gemeente, makelaars, woningcorporatie, bank en vastgoedeigenaren	2016 e.v.
Stimuleren energetische kwaliteit particuliere woningvoorraad	• Inzet Energieloket (ook voor verduurzamen monumenten) in combinatie met duurzaamheidslening • Onderzoeken aansluiten bij Overijsselse Aanpak (aanpak met marktpartijen) • Benaderen particuliere verhuurders over hun inzet • Aansluiten bij faciliteiten voor aanpassen Rijksmonumenten	Gemeente (aanjager) Betrokken partijen: makelaars/ marktpartijen, woningcorporatie, bank en vastgoedeigenaren Agenderen voor kennistafel(s)	2016 e.v.
Inzet kwaliteit corporatievoorraad: transformatie huurwoningen en verbeteren energieprestaties (inclusief pilot energieneutrale woningen)	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2016: opstellen Uitvoeren en herijken: jaarlijks
Kwaliteit van de woonomgeving			
Inzicht in mogelijke verbeteringen kwaliteit woonomgeving	Inventariseren en acties bepalen per wijk/dorp, inclusief goed benutten van gemeenschappelijke ruimtes	Gemeente is trekker. Betrokken partijen: welzijn- en zorgorganisaties en belangenbehartigers van inwoners waaronder wijk- en	2016/2017

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
		dorpsraden	
Bijdrage aan sociale kwaliteit woon- en leefomgeving huur	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2016 e.v.
Investeren in kwaliteit openbare ruimte	Koppeling met herstructurering woningcorporatie en inzet huurders (prestatieafspraken) Afspraken bij nieuwbouwplannen vastleggen en toetsen van passendheid van nieuwplannen en splitsingen bij ruimtelijke kwaliteit Faciliteren particuliere initiatieven	Gemeente (regie) in samenwerking met woningcorporatie Gemeente en ontwikkelende partijen woningbouw Gemeente	2016 e.v. Doorlopend Doorlopend
Passende woningbouw			
Sturen op passende woningbouwprogrammering en realisatie inclusief monitoring	Scan & uitvoering: bepalen (versnellings)acties per kern op basis van huidige programmering door aanjaagteam 'woningbouw' inclusief monitoring Specifiek in kern Staphorst: onderzoeken mogelijkheden locaties zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap	Gemeente heeft aanjaagrol/regie. Twee keer per jaar bijeenkomst met aanjaagteam 'woningbouw'. Partijen aanjaagteam: corporatie, ontwikkelaars, beleggers, makelaars, aannemers/bouwers, provincie en zo nodig experts/adviseurs.	2016 e.v.
Faciliteren woningbouw	Aanspreekbaar zijn, een centraal punt voor initiatiefnemers op gebied van woningbouw, nagaan noodzaak/mogelijkheid om bestaande procedures te versnellen	Gemeente	Doorlopend
Afspraken provincie aantallen woningbouw	In 2016/2017 opnieuw overleg over de te hanteren bandbreedte	Gemeente, provincie	2016/2017
Regionale afstemming woningbouw	Bestuurlijk gesprek met gemeente Meppel	Gemeente, gemeente Meppel, provincies	2016

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
	Afstemming met gemeente Steenwijkerland bij nieuwe of gewijzigde plannen	Gemeente Staphorst en gemeente Steenwijkerland	Doorlopend
2. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen			
Huishoudens met laag inkomen			
Omvang, betaalbaarheid en kwaliteit corporatievoorraad, inclusief monitoring	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2016 e.v.
Inzicht in particuliere huursector	Uitvoeren onderzoek	Gemeente, makelaars, particulier verhuurders	2016/2017
(Koop)starters			
Faciliteren mogelijkheden woningsplitsing en actief informeren	Jaarlijks bijeenkomst voor starters en andere geïnteresseerden Nagaan mogelijkheden inzet starterslening en/of duurzaamheidslening	Gemeente, notaris, bank, aannemersbedrijven	Jaarlijks
Woningbouw: voldoende betaalbare woningen toevoegen	<i>Onderdeel woningbouwprogramma</i>	Gemeente, woningcorporatie, marktpartijen	2016 e.v.
Inzicht behoefte huur onder jongeren	Uitvoeren onderzoek en acties bepalen	Gemeente, jongerenraad	2016/2017
Onderzoeken voorzetting gemeentelijk startersfonds en uitwerken regeling	Gesprek met provincie, onderzoeken koppeling duurzaamheidslening en inzet voor woningsplitsing, uitwerken regeling	Gemeente, provincie	2016
Vergroten aanbod sociale koop: verkoop huurwoningen, pilot kluswoningen, nagaan contractvormen verkoop	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2016 e.v.
Particulier Opdrachtgeverschap	Aanbieden van betaalbare bouwgrond en nagaan geschikte locaties in kern Staphorst (<i>onderdeelwoningbouw-programmering</i>)	Gemeente	2016 e.v.
Bijzondere doelgroepen			
Huisvesting	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente,	2016 e.v.

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
vergunninghouders		woningcorporatie, huurdersorganisatie	
Alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen voor vergunninghouders en andere doelgroepen inclusief mogelijkheden particulier huursector	Inventariseren mogelijke locaties en (tijdelijke) huisvestingsoplossingen voor creëren van flexibele schil Nagaan mogelijkheden particuliere huursector	Onderdeel van expertteam 'transformatie woningen/vastgoed' in samenwerking met provincie – uitwerking via kennistafel(s)	2016 e.v.
Preventie huisuitzettingen	Onderdeel prestatieafspraken Signalering en begeleiding CWO	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie CWO	2016 e.v. Doorlopend
Langer zelfstandig wonen			
Passende woningen en toegankelijke woonomgeving			
Verbeteren geschiktheid particuliere woningvoorraad	Informereren en stimuleren via bestaande netwerken, o.a. inzet seniorenbezoekers, vergunningverlening en communicatie gemeente, via CWO, onderzoeken blijverslening	Gemeente, seniorenbezoekers, CWO	2016 e.v.
Verbeteren geschiktheid huurwoningvoorraad	Onderdeel prestatieafspraken	Gemeente, woningcorporatie, huurdersorganisatie	2016 e.v.
Toevoegen flexibele woningen voor meerdere levensfasen	Onderdeel woningbouwprogrammering	Gemeente en relevante partijen	2016 e.v.
Voorzien in behoefte verzorgd wonen: zelfstandig wonen in combinatie met begeleiding/zorg van ouderen (met name ZZP3/4, waaronder mensen met (beginnende) dementie) en andere doelgroepen met zorgvraag	Inventarisatie huidige en toekomstige match vraag en aanbod verzorgd wonen: gesprekken met zorgorganisaties en nagaan of en zo ja, waar aanvullend aanbod nodig is (specifiek: in kern Staphorst) – zo mogelijk organiseren via een kennistafel(s) Inventarisatie verwachte uitstroom zorginstellingen in daaropvolgende jaar en	Gemeente, zorgorganisaties Gemeente, zorgorganisaties,	2016 Jaarlijks

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
	prestatieafspraken huisvesting huursector	woningcorporatie	
Mantelzorgwoningen	Bij vergunningaanvragen: nagaan mogelijkheden en informereren inwoners via CWO. Daarnaast samenwerken met notaris/bank over financiële en fiscale mogelijkheden Onderzoeken mogelijkheden en wenselijkheid mantelzorgwoningen in de huursector, waaronder omzetten van eengezinswoningen naar kangoeroewoningen (onderdeel prestatieafspraken)	Gemeente/CWO, notaris, bank Woningcorporatie en gemeente	Doorlopend 2016-2017
Verbeteren toegankelijke woonomgeving	Uitwerken in gemeentelijke verkeers- en vervoersplan	Gemeente	2016
Ontmoeting en bereikbaarheid diensten en zorg			
Centrale wijkfunctie van woonzorglocaties/MFA's	Afstemmen invulling dienstencentrum en De Berghorst Nagaan welke verbeteringen nodig zijn in Rouveen en Staphorst en zo nodig acties bepalen	Gemeente, De Berghorst Gemeente en relevante partijen per kern	2016 e.v. 2016 e.v.
Goede (interne) afstemming fysieke en sociale beleidsdomein	Interne communicatie en informatie goed afstemmen	Gemeente	Doorlopend
Samenwerking wonen, welzijn en zorg			
Match vraag en aanbod vrijwilligers t.b.v. langer zelfstandig wonen	Via seniorenbezoekers en lokale communicatiekanalen en in overleggen zorgorganisaties	Seniorenbezoekers, dorps- en wijkraden, zorgorganisaties, gemeente	2016 e.v.
Samenwerking uitvoerende professionals	Via CWO	CWO	Doorlopend
Bijeenkomsten 'langer zelfstandig wonen' – strategische agenda uitwerken	Opzet: Kennis uitwisselen en strategische samenwerking 'langer zelfstandig wonen' - agenda opstellen en wie doet wat – mogelijk te organiseren via	Gemeente en relevante professionele partijen wwz	2016 e.v.

Wat?	Hoe?	Wie?	Wanneer?
	de kennistafel(s)		
	Gemeente gaat na hoe dit te organiseren	Gemeente	2016

6.2 Kerngerichte uitwerking

6.2.1 Kern Staphorst

Vraag en aanbod wonen en zorg

In de hele gemeente neemt de vraag naar verzorgd wonen met circa 100 woningen toe in 2020. Het gaat voor een groot deel om zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid. Voor een beperkter deel gaat het om zelfstandige betaalbare huurwoningen met begeleiding voor andere doelgroepen.

In de kern Staphorst staan reeds 16 extra zelfstandige wooneenheden in de nabijheid van zorg/voorzieningen gepland in de komende jaren (daarnaast zijn er plannen voor 36 woningen in totaal in Rouveen). Op basis van de behoefteberekening is er dus nog ruimte voor extra woningen beschikbaar. Op basis van de nadere inventarisatie van de match tussen vraag en aanbod gaan we na wat de mogelijkheden zijn voor een kleinschalig plan 'verzorgd wonen' in de nabijheid van het dienstencentrum in Staphorst.

Woningbouwprogrammering 2016 t/m 2020

Staphorst	Eengezins huur	Appartementen huur	Koopwoningen < €175.000,-	Koopwoningen €175.000,- tot €300.000,-	Koopwoningen > €300.000,-	Vrije bouwkavels	Transformatie / splitsing boerderijen	Totaal
Gepland in Staphorst Noord								ca. 10 woningen (hard)
Talen + vd Walstraat (hard)								8
Zachte plannen								6
Behoeft Staphorst Noord								0-20 woningen
Gepland in Staphorst Zuid								ca. 160 woningen (hard)
Megahome (hard)								46
Megahome te								110

Staphorst	Eengezins huur	Appartementen huur	Koopwoningen < €175.000,-	Koopwoningen €175.000,- tot €300.000,-	Koopwoningen > €300.000,-	Vrije bouwkavels	Transformatie / splitsing boerderijen	Totaal
ontwikkelen (hard)								
Zachte plannen								8
Behoefte Staphorst Zuid								120-210 woningen
Gepland in Staphorst De Streek								Ca. 20 woningen (hard)
Ons Belang (hard)								18
Zachte plannen								25
Behoefte Staphorst De Streek								20-100 woningen
Totaal hard kern Staphorst								182 woningen
Totaal zacht kern Staphorst								39 woningen
Totaal kern Staphorst								221 woningen
Wensbeeld kwalitatieve invulling Woningbouw- programma 2016 t/m 2020	10-20% Betaalbaar, geschikt senioren/kleine huishoudens	Minimaal	30% (rijwoningen en 2-1-kapwoningen)	35% ((half)vrijstaand)	15-25% ((half)vrijstaand)	33%	10-20%	100%

Noot: Plancapaciteit per 1-1-2016

Aandachtspunten woningbouwprogramma

- Er is ruimte voor het toevoegen van nu nog zachte plannen, met name in Staphorst De Streek. Kansrijk is de verbouw van boerderijen tot (meerdere) woningen, voor en door starters.

- Voor Staphorst Zuid geldt dat de afzetbaarheid kan toenemen bij een betere programmatische mix op deze locatie (vrije kavels, tweekappers, eventueel ook rijwoningen) en een goede prijs-kwaliteitverhouding verbetert de afzetbaarheid van nieuwbouw in Staphorst Zuid. Dan is er ook hier ruimte voor toevoeging van nu nog zachte plancapaciteit.
- Grootste vraag naar grondgebonden seniorenwoningen in kern Staphorst. Meest kansrijk:
 - Staphorst Zuid: koop
 - Staphorst Noord: huur (aansluitend bij bestaande zorgvoorzieningen).

6.2.2 Kern Rouveen

Vraag en aanbod wonen en zorg

In de hele gemeente neemt de vraag naar verzorgd wonen met circa 100 woningen toe in 2020. Het gaat voor een groot deel om zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid. Voor een beperkter deel gaat het om zelfstandige betaalbare huurwoningen met begeleiding voor andere doelgroepen.

In de kern Rouveen staan reeds 36 extra zelfstandige woningen in de nabijheid van zorg/voorzieningen gepland in de komende jaren (daarnaast zijn er plannen voor 16 woningen in totaal in de kern Staphorst). Bij nieuwe lokale initiatieven in Rouveen gaan we na wat er mogelijk en wenselijk is. Ook monitoren we de match tussen vraag en aanbod in samenwerking met zorgorganisaties.

Woningbouwprogrammering 2016 t/m 2020

Rouveen	Eengezins huur	Appartementen huur	Koopwoningen < € 175.000,-	Koopwoningen €175.000,- tot €300.000,-	Koopwoningen > € 300.000,-	Vrije bouwkavels	Transformatie / splitsing boerderijen	Totaal
Gepland in Rouveen kern								ca. 90 woningen (hard)
Rouveen west IV								24
Triangellocatie								64
Zachte plannen								10
Behoeft Rouveen kern								0-20 woningen
Gepland in Rouveen De Streek								ca. 20 woningen (hard)
Oude Rijksweg (3 x)								20

Rouveen	Eengezins huur	Appartementen huur	Koopwoningen < € 175.000,-	Koopwoningen € 175.000,- tot € 300.000,-	Koopwoningen > € 300.000,-	Vrije bouwkavels	Transformatie / splitsing boerderijen	Totaal
Zachte plannen								12
Behoeft Rouveen De Streek								10-80 woningen
Totaal hard Rouveen								108 woningen
Totaal zacht Rouveen								22 woningen
Totaal Rouveen								130 woningen
Wensbeeld kwalitatieve invulling Woningbouw- programma 2016 t/m 2020	10-20% Betaalbaar, geschikt senioren/kleine huishoudens	Minimaal	30% (rijwoningen en 2-1-kapwoningen)	35% (half)vrijstaand	15-25% (half)vrijstaand	33%	10-20%	100%

Noot 1: Plancapaciteit per 1-1-2016

Noot 2: De harde plannen in Rouveen kern zijn inclusief 36 wooneenheden in combinatie met zorg, deze woningen voorzien in een specifieke behoefte (gemeentebreed).

Aandachtspunten woningbouwprogramma

- Met name in Rouveen De Streek is er ruimte voor toevoeging van nu nog zachte plannen. Kansrijk is de verbouw van boerderijen tot (meerdere) woningen, voor en door starters.
- In Rouveen kern vraagt de afzetbaarheid van de harde plancapaciteit aandacht. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat er veel interesse is voor Rouveen De Streek. Er is veel verwantschap tussen deze deelgebieden, die samen het dorp Rouveen vormen. Het is daarom denkbaar dat een aantrekkelijk aanbod in Rouveen kern ook mensen aantrekt die een voorkeur voor De Streek hebben aangegeven.
- Grondgebonden seniorenwoningen Rouveen/De Streek: koop.

6.2.3 Kern IJhorst

Vraag en aanbod wonen en zorg

Bij lokale initiatieven op het gebied van wonen en zorg in IJhorst gaan we na wat er mogelijk en wenselijk is. Ook monitoren we de match tussen vraag en aanbod in samenwerking met zorgorganisaties.

Woningbouwprogrammering 2016 t/m 2020

IJhorst	Eengezins huur	Appartementen huur	Koopwoningen < € 175.000,-	Koopwoningen € 175.000,- tot € 300.000,-	Koopwoningen > € 300.000,-	Vrije bouwkavels	Transformatie / splitsing boerderijen	Totaal
Gepland in IJhorst								ca. 20 woningen (hard)
Ywehof								22
Behoefte IJhorst								10-40 woningen
Totaal hard IJhorst								22 woningen
Totaal zacht IJhorst								0 woningen
Totaal IJhorst								22 woningen
Wensbeeld kwalitatieve invulling Woningbouw- programma 2016 t/m 2020	10-20% Betaalbaar, geschikt senioren/kleine huishoudens	Minimaal	30% (rijwoningen en 2-1-kapwoningen)	35% ((half)vrijstaand)	15-25% ((half)vrijstaand)	33%	10-20%	100%

Noot: Plancapaciteit per 1-1-2016

Aandachtspunten woningbouwprogramma

In IJhorst is van de geraamde behoefte in de vorige woonvisie (20 woningen) inmiddels de helft gerealiseerd. Een verdere toevoeging van 10 woningen is zeker mogelijk, en waarschijnlijk nog wat meer, als we afgaan op de voorkeuren die de Staphorsters hebben uitgesproken. Daarom is de conclusie hier dat de huidige harde plancapaciteit ongeveer in evenwicht is met de behoefte.

6.2.4 Buitengebied

Aandachtspunten woningbouw

- Op basis van de woonwensen is er veel belangstelling voor het wonen in het buitengebied. De werkelijk vraag in de praktijk is beperkter aldus marktpartijen. Er is ruimte voor een toevoeging van 40 – 120 woningen in het buitengebied in de periode 2016 t/m 2020. Op basis van de informatie van marktpartijen is het verstandig om voor de korte termijn aan de onderkant van de bandbreedte te blijven in combinatie met een goede monitoring hoe de vraag zich ontwikkelt in de praktijk. Gezien de beperkte vraag in de praktijk gaan we hier niet actief op sturen. We geven -binnen de bandbreedte- ruimte aan de vraag die zich voordoet.
- Beleidsmatig is er ruimte voor een invulling met woningbouw in agrarische gebouwen wanneer de agrarische functie is vervallen (het zogenaamde Vrijkomende Agrarische Boerderijenbeleid VAB). Daarnaast is er de Rood-voor-Rood-regeling waarbij onder voorwaarden één of meer bouwkavels aan een perceel kunnen worden toegekend indien minimaal 850 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt.
- De provincie kent ook voorbeelden waarbij via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving incidentele woningbouw in het buitengebied kan worden toegestaan. Wellicht kan dit thema worden opgepakt/ uitgewerkt in de op te stellen Omgevingsvisie van de gemeente.

BEGRIPPENLIJST

Betaalbare huurwoning

Een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap

Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren. Kopers kunnen ook gezamenlijk een woningbouwproject realiseren.

Doelgroep(en) van de woningcorporatie

- **Doelgroep van beleid:** huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-
- **Middeninkomens:** huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 43.062,-
Corporaties mogen 20% van het sociale bezit toewijzen aan huishoudens boven € 35.739,-, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,- en 10% naar hogere inkomens.

Geschikte woning

Dit zijn 'gewone' zelfstandige woningen met diverse woningaanpassingen die ervoor zorgen dat de woningen meer geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen dan gebruikelijke woningen.

Intramuraal wonen

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de drie opeenvolgende stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

MFA

Een multifunctionele accommodatie (MFA is een samenwerkingsverband waarbij verschillende maatschappelijke organisaties vanuit een centrale locatie hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten per 2016 ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag (inkomen tot € 35.739,-) een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Prijsgrenzen huursector (prijspeil 2016)

Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92
Eerste aftoppingsgrens	€ 586,68
Tweede aftoppingsgrens	€ 628,76
Huurtoeslaggrens	€ 710,68
Vrije sector	Vanaf € 710,68

Scheefwonen

De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

Sociale huurwoningvoorraad

De voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2016).

Starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en nieuw gevormd is of geïmmigreerd is, en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Vergunninghouder

Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen. Ook wel statushouder of verblijfsgerechtigde genoemd.

Verzorgd wonen en zelfstandig wonen met begeleiding

Eenzijds betreft dit zelfstandige woningen voor ouderen met een zorgindicatie die tot voor kort nog recht op intramuraal verblijf hadden. Het gaat hier voornamelijk om ouderen met ZZP 3 en 4. Het gaat om een zelfstandige woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid.

Anderzijds betreft het zelfstandige (huur)woningen voor mensen met een zorgindicatie met ambulante begeleiding - al dan niet geclusterd. Het gaat hier om mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek. In de behoefteberekening voor de gemeente Staphorst is bovenstaande samengevoegd onder de noemer 'verzorgd wonen'.

Woonquote

Dit is het aandeel van het inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan primaire en bijkomende woonlasten, uitgedrukt in een percentage.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Rapport actualisatie woononderzoek, 2016 (separaat)

Bijlage 2 Uitkomsten bijeenkomsten

BIJLAGE 2

UITKOMSTEN BIJEEENKOMSTEN

Woonalliantiefabriek, 21 januari 2016

Tijdens de Woonalliantiefabriek hebben verschillende partijen een pitch gegeven waarin zij aangaven welke vraagstukken zij zien op de woningmarkt in de gemeente Staphorst. In de Woonalliantiefabriek hebben de deelnemers concrete woonoplossingen uitgewerkt per thema. Deze woonoplossingen zijn verwerkt in de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

Deelnemers:

- Boertjes Makelaardij
- Bouwbedrijf Bovenhuis
- CWO, gemeente Staphorst
- De Stouwe
- Gemeente Staphorst
- Harcom Bouw
- Huls Architecten
- Huurdersvereniging Twee onder één Kap
- MEE IJsseloever
- Notariaat Ritsma
- PCOB
- Provincie Overijssel
- Rabobank
- Stichting Dorpsraad Rouveen (en omgeving)
- Stichting Philadelphia Zorg
- Stichting wijkraad Staphorst-Noord
- Stichting Zorg Staphorst
- Vertegenwoordiging jongerenraad (in oprichting)
- Wmo-raad



- Woonstichting VechtHorst
- Zorgspectrum Het Zand, De Berghorst

Partnerbijeenkomst, 13 april 2016

In de partnerbijeenkomst hebben de deelnemers feedback gegeven op de concept woonvisie. De hoofdlijnen van de conceptwoonvisie werden door de meeste deelnemers herkend evenals de passendheid van de ambities. In kleine groepen hebben de deelnemers het uitvoeringsprogramma besproken en zo nodig verder geconcretiseerd. De uitkomsten zijn verwerkt in het uitvoeringsprogramma.

Deelnemers:

- Boertjes Makelaardij
- CWO, gemeente Staphorst
- De Stouwe
- Gemeente Staphorst
- Huurdersvereniging Twee onder één Kap
- MEE IJsseloevers
- Notariaat Ritsma
- Provincie Overijssel
- Stichting dorpsraad IJhorst/Lankhorst en omgeving
- Stichting Philadelphia Zorg
- Stichting Zorg Staphorst
- Woonstichting VechtHorst
- Zorgspectrum Het Zand, De Berghorst