



Actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015



Inhoudsopgave

Aanleiding	2
Samenvatting	2
Hoofdstuk 1: De woonvisie 2006-2015 in het kort	3
Hoofdstuk 2: Bijstellen woonvisie	5
Hoofdstuk 3: Maatregelen per doelgroep	6
Hoofdstuk 4: Nieuwbouw kwantitatief en kwalitatief	9
Bijlage 1: Begrippenlijst	13
Bijlage 2: Uitgiftes 2010-2015	14

Aanleiding

In 2006 heeft de gemeente Raalte de *Woonvisie Raalte 2006-2015* vastgesteld.

Vanaf 2006 hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan, noch op de woningmarkt, noch op de verschillende beleidsterreinen.

In 2010 is, op basis van het destijds uitgevoerde woningmarktonderzoek, het rapport "*de woningmarkt in Raalte 2009-2025*" verschenen. Dit rapport geeft een beeld van de woningbehoefte in de toekomst.

Met de provincie zijn in 2010 prestatieafspraken wonen voor de periode 2010-2015 gemaakt.

Op basis van het woningmarktonderzoek, de prestatieafspraken 2010-2015 en actuele ontwikkelingen, is deze actualisatienotitie van de *Woonvisie Raalte 2011-2015* opgesteld.

Deze notitie moet in samenhang worden gezien met de *Woonvisie Raalte 2006-2015*.

Samenvatting

Op hoofdlijnen zijn de ambities uit de vigerende woonvisie nog steeds actueel en kan de ingezette koers worden voortgezet.

Echter de huidige economische ontwikkelingen en de invloed daarvan op de woningmarkt vragen om accentverschuivingen voor de korte termijn (tot en met 2015).

Belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de komende periode zijn:

1. *Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters.*

In de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de beperktere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning, door de lage mutatiegraad, aan de andere kant. Dit vraagt naast het gefaseerd toevoegen van nieuwbouw in het betaalbare segment ook om het blijven inzetten van aanvullende maatregelen zoals startersleningen, labelen van huurwoningen en Koopgarant, zodat starters ook in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen en doorstroming wordt bevorderd.

2. *Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn.*

Er wordt een toename van de doelgroep van beleid verwacht door sombere economische tijden. Naast het toevoegen van woningen in het betaalbare segment, is het verstandig de kernvoorraad huurwoningen op korte termijn niet te veel te laten afnemen om deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.

3. *Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie van zorg.*

Dit vraagt een toename van het aantal nultredenwoningen dichtbij (zorg) voorzieningen, aandacht voor opplussen van de bestaande voorraad en het inspelen op de vraag van senioren.

4. *Inspelen op de vraag naar kwaliteit.*

Dit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Hier liggen kansen voor de stimulering van particulier opdrachtgeverschap.

De komende jaren staan nog diverse nieuwbouwprojecten op de planning. Gezien de demografische ontwikkelingen zal op de middellange termijn een verschuiving plaatsvinden van uitbreiding door middel van nieuwbouw naar het duurzaam beheren van de bestaande voorraad.

Bij nieuwbouw blijft fasering en zorgvuldige afweging van de exacte invulling belangrijk. Er moeten toekomstbestendige woningen worden gebouwd en niet meer woningen worden gerealiseerd dan de markt op dat moment aankan. Een constante monitoring van de markt is daarom essentieel.

Hoofdstuk 1 De woonvisie 2006-2015 in het kort

In de huidige woonvisie is geformuleerd dat Raalte een aantrekkelijke woongemeente is en wil blijven. Dit heeft ondermeer te maken met het dorpse karakter en de groene omgeving. Uitbreiding van de woningvoorraad is nodig om tegemoet te komen aan de groei van het aantal huishoudens.

De gemeente is verantwoordelijk voor goed wonen, met een verscheidenheid in het aanbod, waar diverse woonconsumenten hun plek kunnen vinden. Dit vraagt om een nadrukkelijke regierol van de gemeente. Wij pakken deze regierol ten volle op.

Onze inwoners zijn over het algemeen zeer tevreden met het wonen in Raalte. De gemeente wil dat zo houden. Dit betekent dat ze wil inzetten op een blijvende kwaliteit van het woonaanbod: differentiatie naar type, grootte en uitrustingsniveau. Dit vraagt om vernieuwing waar nodig en realiseren van een hoge kwaliteit nieuwbouw. Het gaat ook om de leefomgeving -een goed ingerichte openbare ruimte, schoon, heel en veilig- en het sociale klimaat.

In elke kern wordt in principe gebouwd voor de kernspecifieke behoeften. Echter, als groene gemeente, streven we naar het versterken van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Dit betekent ook dat het open karakter zo veel mogelijk moet worden gehandhaafd, hetgeen bijzondere eisen stelt aan de uitbreiding van bebouwd gebied. De gemeente zal in alle kernen dan ook eerst kijken naar de mogelijkheden voor inbreiding, voordat gekozen wordt voor uitbreiding. Dit uitgangspunt wordt in de recente (concept) structuurvisie Raalte bekrachtigd.

Naast deze algemene kaders worden in de woonvisie de volgende speerpunten geformuleerd (deze zijn nog steeds van kracht).

- Meer kansen voor starters, zowel door het beschikbaar houden van huurwoningen als door het (zelf) realiseren van betaalbare koopwoningen;
- Betaalbaar aanbod: beschikbaarheid van de betaalbare huurvoorraad vergroten;
- Kansen voor doorstromers, zodat deze een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. Door deze doorstroming komen er op de bestaande markt woningen vrij voor starters;
- Meer kansen voor mensen met een zorgvraag, met het oog op de vergrijzing en extramuralisatie vraagt dit om uitbreiding van het aanbod voor zorg geschikte woningen en het afstemmen daarop van (de organisatie van) welzijn en zorg;
- Inspelen op de woonwensen van senioren, dit vraagt om variatie in het aanbod en aandacht voor toegankelijkheid en aanpasbaarheid.

Strategische visie Raalte 2020

Na het vaststellen van de woonvisie 2006-2015 is de strategische visie Raalte 2020 vastgesteld. Daarin is verwoord dat in 2020 de woningvoorraad in de gemeente Raalte kwalitatief en kwantitatief op niveau is. Landschap en beeldkwaliteit zijn bepalend, maar daarbinnen krijgen bewoners zoveel mogelijk ruimte om hun eigen woonwensen te realiseren. Op sommige plekken binnen de gemeente worden hogere eisen gesteld aan beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit landschappelijk belang worden kwetsbare locaties benoemd waar niet mag worden gebouwd. Dit betekent niet dat dorpen op slot gaan, maar wel dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Ouderen kunnen zo lang mogelijk blijven wonen waar ze willen, maar er zijn wel grenzen aan het mogelijke zorgaanbod. Voor senioren worden nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd. Een nieuwe doelgroep die nadrukkelijk aandacht krijgt in het woningaanbod is die van de vitale, welgestelde senioren. Maar ook voor de starter worden nog woningen gebouwd. De visie is ook vertaald in het bestuurakkoord "Kiezen in de kern".

Visie woonservice gebieden

In de visie op woonservicegebieden is beschreven dat de gemeente Raalte haar inwoners wil faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Tegen deze achtergrond wil de gemeente dat in 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont.

Voor de realisatie van woonservicegebieden ligt in de gemeente Raalte een aantal opgaven op het gebied van wonen:

- Om mensen de mogelijkheid te geven om zelfstandig te blijven wonen, zijn voldoende geschikte woningen nodig waar mensen ook zorg kunnen krijgen, mocht dat nodig zijn.
- Voor wie niet in de eigen woning kan/wil blijven, moeten voldoende alternatieven zijn. Woningen geschikt voor zware zorglevering en nabij zorg- en welzijnsvoorzieningen, zijn er nog te weinig. Deze moeten vooral komen in de omgeving van de verzorgings- en verpleeghuizen. De opgave zit grotendeels in de bestaande voorraad (opplussen).
- Voor wie niet zelfstandig kan blijven wonen, geldt een tweetrap:
 - Mantelzorg en andere vormen van informele zorg rondom zware zorgvragers goed begeleiden en eventueel met Domotica ondersteunen. Daardoor kunnen mensen in veel gevallen toch nog langer zelfstandig blijven wonen.
 - Als 'thuis blijven wonen' echt geen optie meer is, is intramurale capaciteit onontbeerlijk. Deze capaciteit moet dus op enkele plekken in de gemeente Raalte beschikbaar zijn/blijven.

Hoofdstuk 2 Bijstellen woonvisie

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de gemeente Raalte een echte gezinsgemeente is, het merendeel van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen. De grondgebonden koopwoningen (veelal vrijstaand of 2/1 kap) zijn het meest voorkomend. De huishoudens in Raalte wonen over het algemeen naar wens. Dit blijkt onder andere uit de (van oudsher al) lage verhuiscapaciteit. Vergelijking van de woningmarktanalyses van 2005 en 2009 laat zien dat de verwachtingen op de lange termijn globaal hetzelfde zijn gebleven. De speerpunten, zoals weergegeven in hoofdstuk 1, zijn dan ook nog steeds van toepassing. Om deze speerpunten te bereiken is echter wel enige bijsturing en het inzetten van andere maatregelen nodig.

De economische crisis heeft de woningmarkt veranderd, het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is afgenomen. Maar ook nieuwe regelgeving heeft zijn invloed op de dynamiek op de woningmarkt. Door strengere eisen van de banken bij hypotheekverstrekkingen (Gedragscode Hypothecaire Financieringen), aanscherping van de regels voor hypotheekverstrekking onder Nationale Hypotheek Garantie en stijgende rente, neemt de financieringscapaciteit van huishoudens af. Door nieuwe toewijzingsrichtlijnen voor corporaties, is ook de markt voor huurwoningen minder flexibel geworden. Deze veranderingen laten in ieder geval de komende jaren hun sporen na en dit betekent dat een andere strategie en inzet nodig is op korte termijn.

In de volgende paragrafen beschrijven we een aantal aandachtspunten in het beleid die op de korte termijn (extra) aandacht, bijsturing en inzet vragen. Hierbij moet niet uit het oog worden verloren dat beleidswijzigingen voor de korte termijn ook houdbaar zijn voor de langere termijn.

Er kunnen op basis van de lokale behoefte en de prestatieafspraken met de provincie Overijssel in de periode tot 2010- 2015 tussen de 633 en 783 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. De toevoeging van 633 is gebaseerd op verwachte demografische ontwikkelingen¹. Met de provincie is afgesproken dat er 150 woningen extra gebouwd mogen worden indien de gemeente kan aantonen dat dit voorziet in de lokale behoefte.

Het is van belang dit woningbouwprogramma zo in te zetten dat het een oplossing voor nu en in de toekomst biedt.

¹ De gemiddelde woningbezetting is momenteel nog relatief hoog vergeleken met landelijke cijfers maar zal ook in Raalte de komende jaren dalen. Uitgangspunt is het bouwen van nieuwbouwwoningen voor de lokale behoefte.

Hoofdstuk 3 Maatregelen per doelgroep

In deze paragraaf worden de doelgroepen beschreven die voor de komende jaren beleidsbijsturing vragen. Omdat het hier om een actualisatie gaat, wordt voor de overige thema's (zoals statushouders, dak en thuislozen) korthedshalve verwezen naar de woonvisie 2006-2015. Voor alle in dit hoofdstuk genoemde doelgroepen wordt in meer of mindere mate nieuwbouw toegevoegd. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 4.

3.1 Starters

Een belangrijk uitgangspunt van de woonvisie is de blijvende aandacht voor starters.

Bij jongeren in Raalte is sprake van een negatief migratiesaldo: er vertrekken er meer dan er zich vestigen. Een overigens herkenbaar verschijnsel voor een gemeente met de omvang van Raalte. In een aantal gevallen zullen zij de gemeente verlaten voor studie of werk elders. Echter, er blijft een groep jongeren die graag in Raalte wil blijven wonen of na een studie terugkeren. Raalte wil voorkomen dat deze groep noodgedwongen de gemeente verlaat omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat (nadat de beoogde maatregelen zijn uitgevoerd) er op de langere termijn in principe voldoende goedkope koop en huurwoningen zijn om aan de woonwens voor starters te voldoen. Echter in de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de mindere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning door de lage mutatiegraad aan de andere kant. De ambitie uit de woonvisie om de kansen van starters op de woningmarkt te verbeteren is dus zonder meer nog actueel. Naast nieuwbouw zullen ook andere instrumenten moeten worden ingezet: koopgarant, de starterslening, labelen van huurwoningen en bevorderen van de doorstroming.

1. Inzet van starterslening

Een groot deel van de starters zal een woning vinden op de bestaande koopwoningmarkt. Echter op dit moment hebben veel starters moeite met de financiering van een koopwoning. Door de huidige starterslening ook in te zetten voor bestaande bouw snijdt het mes aan twee kanten, een starter kan een bestaande woning kopen en er wordt doorstroming bevorderd. De provincie Overijssel heeft besloten opnieuw te storten in het fonds. We gaan de starterslening ook inzetten in de bestaande woningvoorraad.

2. Verkoop van huurwoningen en koopgarant

De verkoop van huurwoningen, voor een voor starters bereikbare prijs, kan een oplossing bieden. De opbrengsten van de verkoop kunnen door de corporatie worden ingezet voor het realiseren van toekomstbestendige huurwoningen. SallandWonen start in 2012 met de regeling koopgarant. Hierbij worden woningen aangeboden met korting. Er geldt een terugkoopplicht voor de corporatie als de woningeigenaar de woning weer wil verkopen. Een eventuele waardestijging/waardedaling wordt door de eigenaar en de woningcorporatie gedeeld op basis van een van te voren afgesproken formule.

3. Bevorderen van doorstroming

Het blijft van belang de doorstroming op gang te houden. Als eigenaren/huurders van bestaande woningen gaan verhuizen, dan komen deze mogelijk vrij voor starters.

3.2 Doelgroep van beleid en lage middeninkomens

Uit het woningmarktonderzoek blijkt een toename van de doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens). Natuurlijk zijn niet alle doelgroepshuishoudens op zoek naar een woning maar het is aannemelijk dat de groep die aangewezen is op het goedkopere segment de komende jaren groter zal worden. Deze groep bestaat in toenemende mate uit 1 en 2 persoonshuishoudens.

Voor de lage middeninkomens (inkomen tussen de doelgroep en modaal) bestaat het risico dat zij tussen het wal en het schip raken. Door Europese regelgeving moeten woningcorporaties met ingang van 2011 tenminste 90% van hun bezit onder de huurtoeslaggrens verhuren aan huurders met een inkomen van maximaal € 33.614,--.

De koopmarkt is voor de lage middeninkomens minder bereikbaar geworden door de aanscherping van de eisen voor het verkrijgen van een hypotheek en de (te verwachten) stijgende rente. Beide maatregelen resulteren in het afnemen van de doorstroming bij deze doelgroep.

Maatregelen

1. Kernvoorraad bereikbaar houden

Op langere termijn geldt dat niet alleen de omvang maar vooral ook de samenstelling van de kernvoorraad huurwoningen de nodige aandacht verdient. Uit onderzoek van Rigo uit 2011 blijkt dat de huidige kernvoorraad van SallandWonen afdoende is om aan de vraag te kunnen voldoen. Ondanks het toekomstige kwantitatieve overschot bestaat er echter wel enige spanning tussen vraag en de opbouw van de kernvoorraad. Er is vooral (op termijn) een tekort aan meergezinshuurwoningen (appartementen). Er is daarnaast de verwachting dat op termijn een overschot ontstaat aan eengezinshuurwoningen. Indien de economische situatie aantrekt zal dit waarschijnlijk het eerste segment zijn waarin verhuurbaarheidsproblemen ontstaan. Op korte termijn geldt dat nog niet en vervullen deze woningen nog een prima functie in de markt. Op dit moment komen er weinig woningen in de kernvoorraad vrij ivm het lage aantal mutaties.

In de woonvisie is de ambitie uitgesproken om op termijn toe te werken naar een kleinere kernvoorraad in combinatie met vernieuwing van de voorraad. Zo ontstaat er een kwalitatief sterke voorraad die beter aansluit op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Dit uitgangspunt staat op lange termijn nog steeds overeind. Voor de korte termijn is het verstandig om voorzichtig om te springen met deze ambitie en de huidige omvang van de kernvoorraad niet te veel laten afnemen. Voor de doelgroep is naast de omvang van de kernvoorraad nadrukkelijk ook de bereikbaarheid ervan (wachtlijden en dergelijke) van belang. Met SallandWonen is afgesproken de kernvoorraad en de bereikbaarheid ervan jaarlijks te monitoren. Overigens worden de woonlasten naast huur voor een steeds groter deel bepaald door energiekosten als gevolg van een snellere stijging van de energiekosten ten opzichte van de stijging van de huurlasten. SallandWonen gaat de komende jaren niet alleen sturen op huurprijzen maar ook vooral op de energieprestaties van de woningen.

2. Optimaal inzetten toewijzingsbeleid huurwoningen

Gezien de te verwachten problemen voor de lage middeninkomens is met SallandWonen afgesproken dat zij de ruimte binnen de regeling (90% verhuren aan huurders met een inkomen van maximaal € 33.614,--) zo optimaal mogelijk benutten. Dit doet zij door de woningen met een huur boven de 2^e aftoppingsgrens beschikbaar te stellen voor inkomens tot € 43.000 (in plaats van € 33.614). Ook door het labelen van woningen zorgt SallandWonen dat de juiste huurwoning voor de juiste doelgroep wordt bestemd².

² Uit onderzoek van Rigo blijkt dat er in Raalte relatief weinig sprake is van "scheefwonen".
actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015

3. *Inzetten koopgarant*

Door het inzetten van koopgarant wordt een koopwoning voor een grotere groep bereikbaar (zie 3.1). In 2012 zal SallandWonen koopgarant invoeren.

3.3 Senioren en zorgvragers

Ook in Raalte vindt een verschuiving plaats in de leeftijdsopbouw. Het aandeel huishoudens in de leeftijd 35 tot 50 jaar neemt af terwijl het aandeel 55 + toeneemt. Dit heeft gevolgen voor de kwalitatieve woningvraag.

Als gevolg van de vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen door ouderen, wordt ook de behoefte aan nultreden/gelijkvloerse woningen steeds groter. De toenemende behoefte heeft voornamelijk betrekking op de huurappartementen en eengezinswoningen in de koopsector.

Maatregelen

1. *Opplussen en aanpassen (zorg)woningen*

De opgave voor seniorenwoningen kan voor een groot deel worden ingevuld door het geschikt maken van de bestaande voorraad (opplussen). Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor ouderen, zorgvragers of mensen met een handicap.

SallandWonen zal hiermee vanaf 2013 aan de slag gaan. Opplussen biedt veelal een geschikt moment om Domotica in te passen.

In het complex Schouwenhage zal SallandWonen, samen met Zorggroep Raalte, de gemeente, Landstede (onderwijs), pilots uitvoeren voor het opplussen van de woningen, verbetering van de leefbaarheid/openbare ruimte en domotica-toepassing, zoals webcam-verbindingen.

2. *Ruimte voor mantelzorg*

In het bestemmingsplan buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw te gebruiken om vanuit daar mantelzorg te verlenen zodat senioren langer thuis kunnen blijven wonen

3. *Informatie verstrekken over mogelijkheden aanpassen eigen woning.*

Het is zaak dat mensen zich bewust worden van de noodzaak en de mogelijkheden om hun eigen huis aan te passen. Bewoners moeten eigen verantwoordelijkheid nemen en tijdig gaan nadenken over benodigde aanpassingen in hun woning. Goede voorlichting vanuit de gemeente is onmisbaar bijvoorbeeld, bij het aanvragen van een bouwvergunning, en door informatie te geven over de mogelijkheden van aanpassingen.

3.4 .Doorstromers

Jonge gezinnen en doorstromers zijn op dit moment minder snel geneigd te verhuizen. Zij zullen dit alleen doen als ze een flinke stap voorwaarts in hun woonsituatie kunnen maken. Het is dus van belang aantrekkelijke alternatieven te blijven aanbieden. Ook uit het woningmarktonderzoek blijkt nog steeds vraag naar kwaliteit. Dat uit zich in een (toekomstige) behoefte aan eensgezinskoopwoningen, vrijstaand en 2-1 kap.

Maatregelen

1. (collectief) particulier opdrachtgeversschap

Het uitgeven van kavels en het stimuleren van particulier opdrachtgeversschap is een manier om de woningbouw in het (middel) dure segmenten op gang te houden. Bij de kwaliteitsvragers is er meer behoefte aan kavels dan aan projectmatige bouw. Uitgangspunt is om 65% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap (dmv kaveluitgifte of consument gericht bouwen) uit te geven. In de programmering tot 2015 wordt hier ruim aan voldaan.

Hoofdstuk 4 Nieuwbouw: kwantitatief en kwalitatief

4.1 Beoogde nieuwbouw: kwantitatief

Volgens de afspraken met de provincie bedraagt het aantal te bouwen woningen in de periode 2010 - 2015, tussen 633³ en 783. Daarmee wordt voorzien in de woningbehoefte van de Raalter bevolking. Bij daadwerkelijk uitgifte wordt eerst gekeken hoeveel woningen de markt op dat moment aankant. De gemeente kan hierop regie voeren omdat zij bij een aantal projecten zelf de eigenaar van de uit te geven gronden is.

In 2010 zijn er 74 woningen aan de voorraad toegevoegd. Bekend is welke woningbouwprojecten er in de komende jaren gepland zijn.

Het streven is om in deze planperiode (2010-2015) in ieder geval het aantal van 633 woningen te realiseren.

Er is voldoende plancapaciteit. Het huidige programma voorziet dus in de kwantitatieve behoefte in Raalte. Daarmee is nog geen uitspraak gedaan over de kwaliteit, ofwel het type woning en of deze in de huur- of koopsector gerealiseerd zou moeten worden. Onderstaande paragrafen gaan daarop in.

4.2. Algemene uitgangspunten

Voor het toekomstig woningbouwprogramma worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

1. *Constant monitoren*

De woningmarkt is onderhevig aan constante veranderingen, de ontwikkelingen staan niet stil. Het is daarom van belang de woningmarkt blijvend te onderzoeken door periodiek woningmarktonderzoeken uit te voeren, de markt te monitoren en contacten met marktpartijen te onderhouden.

Door constant te monitoren bewerkstelligen we dat we de juiste woningen, op de juiste plek, in het juiste tempo bouwen om in de lokale behoefte te voorzien.

2. *Maatwerk per kern*

In deze actualisatie van de woonvisie is er bewust voor gekozen een totaalbeeld te schetsen en geen onderverdeling per kern te maken. Het uitgangspunt is dat plannen moeten voorzien in de behoefte van een kern voor nu en op de lange termijn. In de (concept) structuurvisie is opgenomen dat elke kern ontwikkelingsruimte krijgt op basis van het huidige aandeel in de bevolkingsomvang (autonome groei). Geconstateerd is wel dat er tot 2015 in alle kernen voldoende capaciteit⁴ is om aan de vraag te voldoen.

3. *Veranderende samenstelling van huishoudens vraagt andere woningbouw*

Het uitsluitend toevoegen van "meer van hetzelfde" doet geen recht aan de veranderende samenstelling van huishoudens en de doelstelling van een gevarieerd woonmilieu. Denk bijvoorbeeld aan woonconcepten voor de toenemende groep 1 en 2 persoons huishoudens. Hier ligt nadrukkelijk ook een opgave voor ontwikkelaars, met name bij nieuw te ontwikkelen locaties.

Daarnaast is het goed te realiseren dat de woonconsument een diversiteit aan wensen kan hebben, "dé starter" bestaat niet net zo min als "dé senior". Inwoners die al een (koop)woning hebben, zullen kritisch zijn bij de stap naar een volgende woning.

Consument gericht ontwikkelen wordt van een steeds groter belang. Deze tijd vraagt om flexibiliteit, kleinschaligheid en differentiatie in plannen.

³ 633 is nodig op basis van de primosprognose 2009. Een plus van 150 woning is mogelijk indien aangetoond kan worden dat dit nodig is om in de lokale behoefte te voorzien.

⁴ Harde bestemmingsplan capaciteit of bestemmingsplannen die nu in procedure of voorbereiding zijn (waarvan plan Marissink in Nieuw Heeten en Dijk in Laag Zuthem nog in de voorbereidende fase zijn). actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015

4. Overleg over herstructurering starten

Gezien de demografische ontwikkelingen zal op de middellange termijn een verschuiving plaatsvinden van uitbreiding door middel van nieuwbouw naar het duurzaam beheren van de bestaande voorraad. Tot 2015 staan er geen concrete herstructureringsprojecten in de planning (met uitzondering van de afronding van het project Blekkerhoek) In de periode tot 2015 zullen we samen met SallandWonen de toekomstige herstructureringsopgave in beeld brengen.

4.3. Kwalitatief programma: type woningen

Uit de woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat er behoefte is aan nultredenwoningen (senioren) en appartementen (senioren en starters) in en om het centrum. Verder is er een druk geconstateerd op het goedkope en betaalbare koopsegment (starters en de doelgroep van beleid) en een blijvende vraag naar kwalitatieve koopwoningen (gezinnen).

Vertaling in percentages

In onderstaand schema is de programmering uit de woonvisie weergegeven en daarnaast zijn de recente uitgiftes weergegeven en een indicatief programma voor de periode 2012-2015.

Type	Programma opgenomen in de woonvisie 2006-2015	Realisatie 2010-2011	Mogelijk programma 2012-2015
Huur tot tweede aftoppingsgrens	11 %	0 %	0 %
Huur tot huurtoeslaggrens	6 %	11 %	35 %
Huur boven huurtoeslaggrens	13 %	0 %	0 %
Koop goedkoop	5 %	9 %	10 %
Koop betaalbaar	4 %	35 %	20 %
Koop middelduur	25 %	30 %	25 %
Koop duur	37 %	15 %	10 %
Aandeel nultreden	25-30 %	8 %	40 %
Verhouding koop/huur	70-30 %	89-11 %	65-35 %

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in de jaren 2010-2011, ten opzichte van het woonprogramma uit de woonvisie, meer goedkope en betaalbare woningen en minder dure woningen zijn gerealiseerd. Hieruit moet de conclusie getrokken worden dat de toekomstige plannen kritisch tegen het licht gehouden moet worden, zowel in absolute aantallen als in de onderlinge verdeling.

Gezien de snel veranderende woningmarkt en onzekerheid over de conjunctuur, rentebeweging, beleid van financiële instellingen en het Rijk, is het onmogelijk om van de benodigde kwalitatieve nieuwbouw voor de periode 2012-2015 een exact percentage weer te geven. Als we echter "door de oogharen heen kijken", zien we het bovenstaand mogelijke programma voor de periode 2012-2015. Nadrukkelijk moet hierbij opgemerkt worden dat het om indicatieve percentages gaat.

Toelichting en acties

1. Kleine inhaalslag huurwoningen en aanpassing onderlinge verdeling

Omdat de afgelopen twee jaar een beperkt aantal huurwoningen zijn toegevoegd aan de voorraad wordt het percentage voor de periode 2012-2015 iets verhoogd om weer in de pas te lopen met de woonvisie. Er zijn wel huurwoningen gerealiseerd in de Blekkerhoek, echter omdat dit vervangende nieuwbouw betreft worden er per saldo geen woningen toegevoegd.

De komende periode worden geen huurwoningen gerealiseerd onder de tweede huuraftoppingsgrens en boven de huurtoeslaggrens. Het bouwen van huurwoningen boven de huurtoeslaggrens is door de recent verscherpte financieringsrichtlijnen (er is dan geen WSW garantie) voor corporaties niet aantrekkelijk, zij kiezen er dan voor om de woningen nét onder de huurtoeslaggrens aan te bieden. Ook blijkt uit het woningmarktonderzoek en de praktijk dat de duurdere huurwoningen moeilijk af te zetten zijn op de korte termijn (vooral door het uitstellen van de beslissing van de eigen woning te verkopen). Op de middellange termijn zal de vraag hiernaar echter wel toenemen met name naar duurdere (huur)appartementen. Voor de plannen die gestart worden voor de periode na 2015 zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

2. De toevoeging goedkope en betaalbare koopwoningen kritisch tegen het licht houden.

In de huidige woonvisie is ingezet op doorstroming waardoor er woningen voor starters vrijkomen in de bestaande markt. Dit is nog steeds het uitgangspunt.

In de praktijk bleek echter een toenemende vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen. Daarom is in 2010 en 2011 ingezet op een inhaalslag van het bouwen van nieuwbouwwoningen in het goedkope en betaalbare segment, met name in de gebieden Sallandse Poort Oost en Salland I. Ruim 45% van de nieuwbouw in 2010/2011 was in de categorie goedkoop of betaalbaar.

Om de woningvoorraad in balans te houden op de langere termijn zal er in de komende periode zorgvuldig moeten worden omgegaan met het toevoegen van goedkope en betaalbare nieuwbouwwoningen. Uit het laatste woningmarktonderzoek blijkt namelijk dat er op de middellange termijn voldoende goedkope en betaalbare woningen zullen zijn. Enige verhoging van het percentage t.o.v. de woonvisie is wel gerechtvaardigd gezien de druk op dit segment op de korte termijn, het gaat dan om het naar voren halen van nieuwbouw in dit segment. Voor de periode na 2015 betekent dit dat er extra kritisch moet worden omgegaan met het toevoegen van goedkope en betaalbare koopwoningen in nieuwe plannen.

3. Middeldure en dure koop gefaseerd toevoegen

In het nieuwbouwprogramma is ook een aandeel middeldure en dure koop opgenomen, juist om aan de kwaliteitsvraag te voldoen en de doorstroming op gang te brengen en te houden. Deze lijn wordt doorgezet. Met name in het middeldure segment blijft een redelijk stabiele vraag naar nieuwbouwwoningen.

Voor de korte termijn is nieuwbouw in het dure segment echter moeilijk door de economische recessie. "Kwaliteitszoekers" zijn in de economisch onzekere tijden terughoudender. Men wil eerst zekerheid hebben of de huidige woning verkocht kan worden. Met name het project Franciscushof bedient dit segment (ook na 2015). Recente uitgiftes bevestigen dat er nog enige vraag naar koopwoningen is in het duurdere segment, maar (met name op de korte termijn) niet zoveel als in de woonvisie is voorzien. Dit is aanleiding om dit aandeel procentueel naar beneden bij te stellen. Naast een goede woning hechten kwaliteitsvragers overigens ook sterk aan een goede woonomgeving. Bij het inrichten van nieuwbouwplannen wordt hier rekening mee gehouden. Tot slot wordt door een zorgvuldige fasering⁵ van de nieuwbouw voorkomen dat er een "verkoopbaarheidsprobleem" ontstaat op de bestaande woningmarkt.

⁵ Dus geleidelijk toevoegen van nieuwbouw actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015

4. Nieuwbouw nultreden heeft prioriteit

Een deel van de opgave ten aanzien van nultredenwoningen moet worden gerealiseerd in de nieuwbouw. In de nieuwbouw voor de komende jaren komt er extra aandacht voor nultredenwoningen van goede kwaliteit op de juiste plek. Dit heeft prioriteit.

De meeste ouderen willen een nultreden woning dichtbij (zorg)voorzieningen. Dus vooral gebieden in of aan de rand van het centrum en in Raalte en Heino. Inbreidingslocaties bieden mogelijkheden voor het toevoegen van nultredenwoningen in de toekomst. Dit kunnen zowel appartementen als grondgeboden woningen zijn.

Een deel van de geconstateerde nieuwbouwopgave voor nultreden woningen wordt gerealiseerd met lopende projecten (onder andere Sallandse Poort Oost en Salland I). Er vindt de komende jaren dus een inhaalslag plaats. Uit de visie woonservicegebieden is ook gebleken dat dit nodig is. Ook in de periode na 2015 zal hierop ingezet moeten worden.

Ook bij "reguliere nieuwbouw" is het van belang om zoveel mogelijk aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen. Bij planvorming wordt hier rekening mee gehouden

Bijlage 1

Begrippenlijst

Prijsgrenzen conform de grondprijzenbrief 2011

Koop	Goedkoop	< € 188.000
	Betaalbaar	€ 188.000- € 262.500
	Middelduur	€ 262.500- € 407.000
	Duur	> € 407.000
Huur	Kwaliteitskortingsgrens	<€ 357
	Eerste aftoppingsgrens	€ 357- € 511
	Tweede aftoppingsgrens	€ 511- € 548
	Huurtoeslaggrens	€ 549 - € 647
	Vrije sector	>€ 648

Kernvoorraad: de voorraad betaalbare huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens

Doelgroep van beleid: huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag (voor meerpersoonshuishoudens is dat in 2011 € 29.350,--)

Middeninkomens: huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot ongeveer modaal

Nultredenwoning: woningen waarvan de voordeur zonder trap te bereiken is en binnen de woning de woonkamer, keuken, toilet en douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen

Starters: personen/huishoudens die geen zelfstandige woning hebben en op zoek zijn naar zelfstandige huisvesting. Een starter laat geen zelfstandige woonruimte achter voor een ander huishouden.

Doorstromers: personen/huishoudens die een zelfstandige woning hebben en op zoek zijn of gaan naar een andere zelfstandige woning

Particulier opdrachtgeverschap: het vergroten van de keuzevrijheid en de invloed van de bewoners op het wonen. Het gaat om huurders en kopers, zowel in de nieuwbouw als bij het aanpassen van de bestaande woningen. Deze brede definitie behelst dus niet alleen het uitgeven van vrije kavels maar ook collectief particulier opdrachtgeverschap, cascowoningen of anderszins meer keuzemogelijkheden voor de consument

startappartement Theaterhof	goedkoop					2	2		4
woonwerk Theaterhof	middelduur					4	4		8
startappartement Theaterhof	goedkoop					8	8		16
rijenwoning Theaterhof	goedkoop					17	17		34
bungalow Veldhof	middelduur			6					6
2 onder 1 kap Buiten Veldhof	middelduur			10					10
2 onder 1 kap Binnen Veldhof	middelduur			12					12
Vrijstaand Veldhof	middelduur			8					8
entreewoning Veldhof	middelduur			2					2
Water Waterhof	middelduur							9	9
Blok Waterhof	middelduur							5	5
Entree Waterhof	betaalbaar							8	8
totaal		0	33	24	53	31	31	128	300
De Horizon (nog in procedure)									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
Appartementen	huur						33		33
Vrijstaand	duur						7		7
totaal		0	0	0	0	0	40	0	40
Markeweg									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
Vrijstaand	duur		5						5
totaal			5						5
Meerleweg									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
Vrijstaand	duur		1						1
totaal			1	0					1
Angeli custodus (intramurale plaatsen)									
totaal									
Diverse inbreidingsplannen									
	duur		4	3					7
totaal			4	3					7
Buitengebied									
	duur		3	3	3	3	3	3	18
totaal			3	3	3	3	3	3	18
TOTAAL RAALTE									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
Koop									
goedkoop		0	23	0	0	27	50	22	122
betaalbaar		44	52	9	0	0	18	60	183
middelduur		6	46	8	38	4	44	88	234
duur		2	48	32	18	3	16	69	188
Huur		0	0	36	0	0	33	0	69
Zorg huurappartementen									
		0	0	113	0	0	0	0	113
TOTAAL RAALTE		52	169	198	56	34	161	239	909

TOTAAL HEINO		0	60	60	52	0	0	0	172
Heeten									
<u>Veldegge Heeten</u>		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
2 onder 1 kap	middelduur	16				2		18	36
vrijstaand	middelduur	12				6		14	32
rijwoningen koop	betaalbaar	4				22			26
rijwoningen huur	huur	4				4			8
totaal		36	0	0	0	34	0	32	102
<u>IJsselgouwe (nog in procedure)</u>		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
appartementen huur	huur				32				
patiwoningen koop	middelduur				5				
appartementen Koop	middelduur				8				
vrijstaande woningen	duur					11			
zorgwoningen	huur				24				
totaal		0	0	0	69	11	0	0	0
<u>Hoek Dorpsstraat</u>		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
appartementen	middelduur				3				3
totaal					3				3
<u>Hoek Johannalaan (nader in te vullen)</u>		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
appartementen									
totaal									
TOTAAL HEETEN									
Koop		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
goedkoop									
betaalbaar		4	0	0	0	22	0	0	26
middelduur		28	0	0	16	8	0	32	84
duur		0	0	0	0	11	0	0	11
Huur		4	0	0	32	4	0	0	40
Zorg		0	0	0	24	0	0	0	24
TOTAAL HEETEN		36	0	0	72	45	0	32	185

Luttenberg		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
Borgwijk Luttenberg									
2 onder 1 kap	betaalbaar			4	2	4	4		14
vrijstaand	middelduur		5	2	2	2	2	2	15
totaal			5	6	4	6	6	2	29
TOTAAL LUTTENBERG									
Koop		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
goedkoop									
betaalbaar			0	4	2	4	4	0	14
middelduur			5	2	2	2	2	2	15
duur									
Huur									
Zorg									
TOTAAL LUTTENBERG		0	5	6	4	6	6	2	29
Marieneem		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
Wormink Marieneem									
2 onder 1 kap	betaalbaar			6	4	4	4	2	20
vrijstaand	middelduur		1	2	2	2	2	2	11
totaal			1	8	6	6	6	4	31
Koop		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
goedkoop									
betaalbaar			0	6	4	4	4		20
middelduur			1	2	2	2	2		11
duur									
Huur									
Zorg									
TOTAAL MARIENHEEM		0	1	8	6	6	6	4	31

TOTAAL NIEUW-HEETEN		2	1	1	0				4
Lierderholthuis									
Lierderholthuis		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
vrijstaand	middelduur	1		2	2	1	1	17	24
2 onder 1 kap	betaalbaar							12	12
rijenwoning	goedkoop							5	5
totaal		1	0	2	2	1	1	34	41
TOTAAL LIERDERHOLTHUIS									
Koop		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
goedkoop								5	5
betaalbaar			0					12	12
middelduur		1	0	3	2			17	23
duur									
Huur									
Zorg									
TOTAAL LIERDERHOLTHUIS									
		1	0	3	2	0	0	34	40
Laag Zuthem									
Dijk Laag Zuthem (plan nog in procedure)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
2 onder 1 kap									0
rijenwoning	betaalbaar			2	2	2			6
vrijstaand	middelduur			1	1	1	1		4
totaal		0	0	3	3	3	1	0	6
TOTAAL LAAG ZUTHEM									
Koop		2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015	totaal
goedkoop									0
betaalbaar				2	2	2	0	0	6
middelduur				1	1	1	1	0	4
duur									
Huur									
Zorg									
TOTAAL LAAG ZUTHEM									
		3	3	3	3	1	0	0	10