

# Regionale woonvisie West-Overijssel

10 december 2014

## **Deelnemende gemeenten West-Overijssel:**

- Dalfsen
- Deventer
- Hardenberg
- Kampen
- Olst-Wijhe
- Ommen
- Raalte
- Staphorst
- Steenwijkerland
- Zwartewaterland
- Zwolle

## **Inhoudsopgave:**

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: De woonopgaven in grote lijnen

Hoofdstuk 3: Uitwerking van de woonopgaven

Hoofdstuk 4: 'Adequaat faciliteren' als basishouding

Bijlagen: 1) toelichting op 'nieuwe' zorgdoelgroepen, 2) Overzicht subsidies provincie die kunnen bijdragen aan wonen en leefbaarheid, 3) PS-besluit 2 juli 2014, 4) praktische tools

# 1. Waarom een regionale woonvisie West-Overijssel?

De regio West-Overijssel kenmerkt zich door verscheidenheid: centraal ligt Zwolle, een sterke stad met veel potentie. Daaromheen liggen vooral landelijke gemeenten die vaak sterk verschillen in aard, omvang en (religieuze) identiteit. Het is een uitgestrekt gebied met een grote verscheidenheid aan lokaal functionerende woningmarkten, maar allemaal samen is het ook weer één groot woongebied. Stad en ommeland ondersteunen elkaar daarin: stadsbewoners zoeken ontspanning in het landelijk gebied, voor de dorpen bieden de grotere kernen werk en voorzieningen. Zo kun je stedelijk wonen in Zwolle, Deventer en Kampen, maar ben je toch al binnen tien minuten fietsen in de prachtigste natuurgebieden. Omgekeerd kun je landelijk wonen in tal van dorpen en buurtschappen, en dan maakt juist de nabijheid van die steden het woonklimaat extra aantrekkelijk.

Dat 'wonen' is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Waar vroeger 'groei' het uitgangspunt leek te kunnen zijn in alle ontwikkelingen, lijkt die groei op veel plaatsen te stagneren. En hoewel West-Overijssel de komende decennia nog iets boven het Nederlandse gemiddelde groeit, lijkt krimp daarna versneld toe te slaan. Overigens verschilt dit sterk per gemeente en zelfs per kern; groei en krimp staan naast elkaar (zie fig. 1, H.2). Zowel demografische als –mondiale- economische ontwikkelingen spelen hierbij een rol. Daarnaast past het rijk in snel tempo de kaders voor wonen aan (Woonakkoord 2013 en wetgeving 2015).

In het verlengde van deze veranderingen ontstaat bij ons het gevoel dat deze nieuwe tijd nadrukkelijk om andere kennis en keuzes vraagt dan voorheen. Maar welke precies? Als afzonderlijke gemeenten hebben we elk voor zich niet het antwoord op die vraag. Daarom willen we ervaring en kennis delen, en waar nodig ook echt samen optrekken: met elkaar, met de provincie en zeker ook met onze woonpartners zoals woningcorporaties, marktpartijen en particuliere initiatiefnemers. Daartoe hebben wij deze visie opgesteld, als onderlegger en routekaart voor de aanpak van de huidige opgaven. Woningcorporaties en marktpartijen zijn hierbij betrokken geweest.

## Kern van deze regionale woonvisie

Belangrijk vertrekpunt is dat het 'wonen' in de toekomst vooral plaatsvindt in de woningen, steden, dorpen en buitengebieden die er nu al zijn (immers, de groei is eindig). Daarom is de kern van deze visie: versterking en toekomstbestendig maken van dat bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Dat lukt alleen als we de groei die er nog wel is, dienstbaar maken aan deze opgave. Deze visie biedt dan ook inzicht en oplossingsrichtingen voor de urgente opgaven in het bestaande bebouwde gebied. Essentieel daarbij is vraaggerichtheid: 'Hoe wilt u eigenlijk wonen'?

## Visie onderscheidt twee niveaus 'regionale samenwerking'

Natuurlijk vereisen lang niet alle opgaven daadwerkelijk een regionale *aanpak*. Daarom benoemen we in deze woonvisie twee niveaus van 'regionale samenwerking':

- A. *Inzicht en kennis delen*. Er zijn veel actuele vraagstukken die in veel van onze gemeenten spelen en lokaal aandacht vragen. Rond deze thema's willen we vooral van de uitwisseling met elkaar en anderen leren en samen oplossingen zoeken, om die vervolgens op eigen wijze lokaal te kunnen benutten/uitrollen.
- B. *Gezamenlijke aanpak*. Er zijn vraagstukken die echt het lokale niveau (moeten) overstijgen en vragen om regionale samenwerking en een regionale aanvliegroute. In de visie geven we aan hoe die route eruit kan zien.

## Wat is deze regionale woonvisie voor ...

- Gemeenten: een document dat de actuele opgaven adequaat beschrijft. Onderlegger voor samenwerking, afstemming, kennisdeling, en voor eigen beleid en eigen acties c.q. eigen afspraken met derden, zoals prestatieafspraken met de woningcorporaties. Colleges van B&W stemmen eind 2014 met deze woonvisie in.
- Provincie: een document dat de actuele opgaven adequaat beschrijft. Onderlegger voor de Woonafspraken die provincie en gemeenten in 2015 met elkaar maken. De inhoud krijgt z'n doorvertaling naar het integrale provinciale beleid in de revisie van de Omgevingsvisie in 2016. GS stemmen begin 2015 met deze woonvisie in.
- Woningcorporaties en marktpartijen: één document met uitgangspunten waarvan zij mogen aannemen dat alle gemeenten in deze regio die onderschrijven. Zeker corporaties die hun werkgebied in meerdere gemeenten van West-Overijssel hebben, kunnen hun handelen en te maken afspraken met al 'hun' gemeenten op deze visie baseren.

Na instemming door gemeente- en provinciebestuur nemen wij de verdere uitwerking ter hand en maken met elkaar en de provincie nadere werkafspraken over de uitwerkingsonderdelen, zoals benoemd in de uitwerkingen 1 t/m 11.

## 2. De woonopgaven in grote lijnen

In West-Overijssel is het goed wonen: de woonkwaliteit is hoog, de omgeving is prachtig en in de meeste buurten weten bewoners elkaar nog te vinden. Er is grote variatie aan woonmilieus. Tussen IJssel, Weerribben-Wieden en Vecht vinden we zowel landelijke gemeenschappen, historische kernen, Hanzesteden als stedelijke centra. Aan de noordkant is een sterke oriëntatie op Zwolle als 'grote stad', meer zuidwaarts verschuift die oriëntatie naar (ook) Deventer en de Stedendriehoek. Steden en ommeland samen bieden aantrekkelijke en vitale woongebieden. Toch zien we (ook) in het wonen veel veranderingen op onze regio afkomen die kunnen leiden tot grote opgaven. Dat vraagt om alert handelen van ons, willen we het wonen in West-Overijssel aantrekkelijk houden. In dit hoofdstuk vatten we die opgaven samen.

West-Overijssel telt thans ruim 500.000 inwoners, ca. 200.000 woningen en ook ca. 200.000 huishoudens. De komende 20 jaar kennen nog een groei van ca. 30.000 inwoners, dan stagneert dat, en vanaf 2040-2045 lijkt er weer een daling in te treden. Dit is een gemiddelde, want in de praktijk bestaan krimp en groei naast elkaar:

- groei vooral in steden (vooral Zwolle en iets minder in Deventer), maar ook in sterke kleinere kernen
- krimp vooral in enkele landelijke gemeenten.

Redenen: vergrijzing, ontgroening en wegtrekkende werkgelegenheid op het platteland, toenemende concentratie van dynamiek en werkgelegenheid in (sommige) steden. Deze trend is overigens overal in Europa zichtbaar.

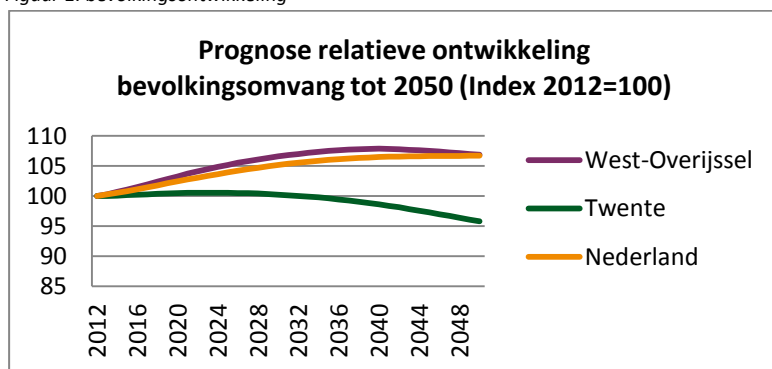
### Naderende stagnatie

Exacte groei- en krimpsvoorspellingen zijn er niet, ook omdat diverse scenario's van economische groei denkbaar zijn. Een prognose is immers geen waarheid, het is een voorspelling op basis van een aantal aannames; dat geldt ook voor de hier gehanteerde bron *Primos 2013*. Maar over één ding lijkt iedereen het eens te zijn: de tijd van vóór de crisis komt niet terug en we zitten niet in een 'tijdperk van verandering', maar in een 'verandering van tijdperk':

- de grootschalige maakbaarheid lijkt voorbij
- nieuwe bebouwing zal niet meer automatisch een succesvolle drager kunnen zijn onder ontwikkelingen, omdat afzet bepaald geen vanzelfsprekendheid meer is
- de grootste opgaven liggen in bestaand bebouwd gebied, zowel in de sociale als particuliere sector
- de middelen lijken eindig.

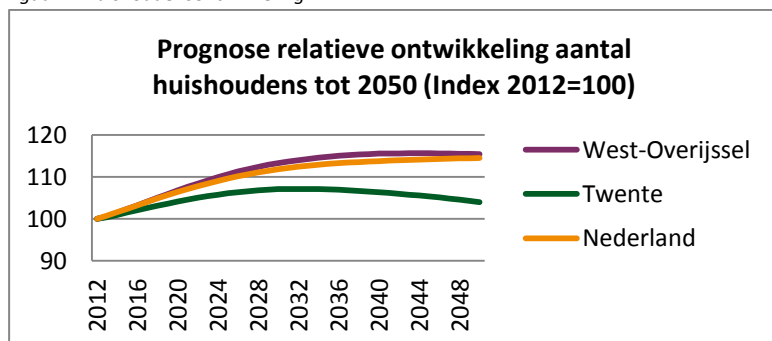
Tegen de achtergrond van dit alles maakt de samenleving een forse transitie door waarin inwoners naar hun eigen verantwoordelijkheden worden terugverwezen. Dit vraagt om anders denken, anders doen en anders groeien.

Figuur 1: bevolkingsontwikkeling



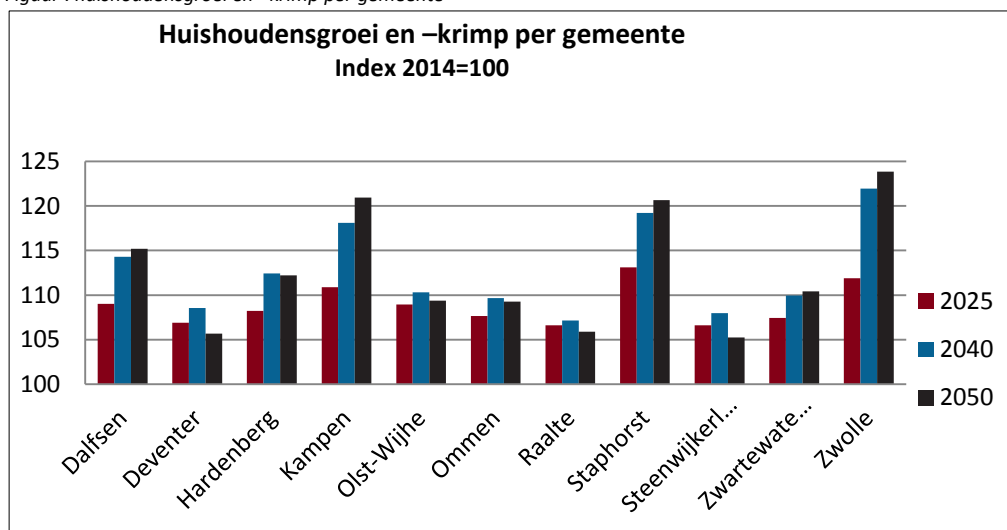
*Let op: gemiddeld stijgen bevolkings- en huishoudensomvang nog ca. 25 jaar. Dat komt echter vooral voor conto van de verwachte groei van Zwolle, die daarin uitstijgt boven alle andere gemeenten. Toch groeien de meeste andere gemeenten voorlopig ook nog, en het verschilt echt per kern wanneer stagnatie en krimp optreedt.*

Figuur 2: huishoudensontwikkeling



Jaar	Inwoners	Huishoudens
2014	514678	217941
2024	535867	236188
2034	548710	246117
2044	550073	248510
2050	546192	247955

Figuur : huishoudensgroei en –krimp per gemeente



Bron: Primos 2013

## 2.1. De belangrijkste vraagstukken en opgaven

In deze paragraaf benoemen we in vogelvlucht de belangrijkste trends en vraagstukken zoals we die als gemeenten hebben gesignaleerd. De provincie onderschrijft deze opgaven. In hoofdstuk 3 benoemen we per paragraaf een aantal noodzakelijke uitwerkingen, die in het bij deze visie behorende **Actieprogramma** nader handen en voeten krijgen.

### Breed en regionaal kijken

Om te beginnen beschouwen we onze eigen onderlinge samenwerking en stellen nadrukkelijk dat het regionale bewustzijn in West Overijssel *aanvullend* is op het gegeven dat veel zaken primair lokaal spelen. We nemen afstand van de suggestie dat allerlei onderwerpen zich zonder meer lenen voor regionale samenwerking, maar we willen wel bewust de meerwaarde zoeken in het regionaal optrekken. Dus: vanuit de lokale praktijk waarin we als gemeenten met woningcorporaties en andere partijen samenwerken, willen wij bewust keuzen maken voor wat regionaal opgepakt moet worden. We onderscheiden daarbij grofweg twee vormen van regionale samenwerking:

- A. *Inzicht en kennis delen*. Veel thema's manifesteren zich in veel gemeenten, en vragen overal lokaal aandacht. In de onderlinge uitwisseling zit winst: Hoe heb jij dit of dat aangepakt? Wat zijn jullie ervaringen hiermee? Zo leren we van elkaar, maar ook van corporaties, markt- en maatschappelijke partijen, en ontstaat zinvolle kruisbestuiving. Op basis daarvan bepalen we allemaal onze eigen lokale maatwerk aanpak.
- B. *Gezamenlijke aanpak*. Een aantal thema's overstijgt het lokale niveau, en vereist een regionale aanpak en/of afstemming. Dat moeten we goed organiseren.

De uitwerkingen aan het eind van elke paragraaf geven steeds aan of de samenwerking een A. of B. betreft.

### 1. Versterking bestaande steden en dorpen

In zowel krimp- als groeikernen zijn de woningen waarin we later wonen, ook als we ouder worden, voor het overgrote deel allang gebouwd. De grootste opgave is dan ook het toekomstgeschikt maken van reeds bestaande woningen, buurten en wijken. Juist omdat in de toekomst de huishoudengroei stagneert en er nú nog ruimte is om woningen toe te voegen, moeten we (het economisch potentieel van) die huidige groei primair benutten om bestaande steden en dorpen te versterken. Elke woning moet raak zijn! Hoe? Door leegstaande gebouwen te transformeren tot woningen en andere functies, door braakliggende locaties in het bebouwde gebied een functie te geven en door bestaande verouderde woongebieden te transformeren. Dat dient niet alleen de kwaliteit van vastgoed, maar vooral die van vitaliteit en leefbaarheid. Uitbreiding buiten de bestaande kernen is pas aan de orde als dit allemaal is gedaan en er dan toch nog een lokale behoefte aan woningen resteert. Uiteraard is de praktijk weerbarstig (grondposities gemeenten, financiële pijn bij eventueel afboeken, afspraken met derden), en het verschilt sowieso per kern wat 'woonkwaliteit' is en op welke wijze in- of uitbreiding daaraan bijdraagt.

## 2. Scheiden van wonen en zorg

Ondertussen voltrekt zich in de samenleving een zorgtransitie: waar zorgbehoevende ouderen en andere groepen zorgvragers vroeger makkelijk toegang kregen tot beschermde woonvormen (bijv. verzorgingshuis), is die door aanscherping en overdracht van AWBZ naar Wmo sterk beperkt. Iedereen met een zorgvraag blijft langer thuis wonen, het beroep op onderlinge hulp en mantelzorg neemt toe. Maar hoe levensloopgeschikt is de bestaande voorraad, en hoe verbeteren we die? Tegelijkertijd komen bestaande zorginstellingen leeg te staan (vrijkomend zorgvastgoed), terwijl er veel vraag is naar beschermde woonvormen. Adequate herinvulling lijkt noodzakelijk.

## 3. Zoeken naar balans

Veel gemeenten in West-Overijssel hebben de afgelopen jaren programma afgebouwd en het financieel verlies op hun gecalculeerde grondopbrengsten (deels) genomen, net als elders in Nederland. Ook andere partijen deden dat. Zo creëren we ruimte om flexibel in te kunnen spelen op (kleinschalige) bouw- en wooninitiatieven vanuit de lokale samenleving, vaak binnen de bestaande kernen of in vrijkomende agrarische bebouwing. Natuurlijk verschilt het per gemeente, maar samen met corporaties ervaren we dat West-Overijssel met een redelijke portie gezond verstand op weg lijkt te zijn om niet alleen ambities maar ook werkwijzen aan te passen aan de huidige opgaven. Enkele gemeenten kampen (nog) met een overschot aan programma en/of plancapaciteit. Dat belemmert de mogelijkheden om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe (binnenstedelijke) initiatieven van derden. Bij dit vraagstuk zien we grote noodzaak tot onderlinge afstemming. Daarbij is het belangrijk ons te realiseren, dat de meeste verhuizingen zeer lokaal zijn (ca. 90% van alle verhuizingen zit binnen een straal van 7 kilometer).

## 4. “Hoe wilt u eigenlijk wonen?”

Alle betrokken partijen erkennen dat de crisis ook iets goeds heeft gebracht, namelijk aandacht voor de vraagkant. Slechts enkele jaren geleden was het aanbod bepalend en werd vanuit schaarste alles wat op de markt kwam ook verkocht en bewoond. Maar wie nu nog een woning wil verkopen of verhuren, zal echt heel serieus moeten bekijken *hoe* z'n doelgroepen eigenlijk willen wonen, los van allerlei door beleidsmakers bedachte plannen en kaders. Wat vinden zij mooi, wat kunnen ze betalen en waar voelen ze zich goed bij? Het antwoord verschilt per mens, per stad of dorp, per buurt, en zeker ook per locatie. Zonder antwoord geen afzet! Daarom moet dat antwoord voor zowel nieuwbouw als ingrepen in de bestaande voorraad leidend zijn in ontwikkelingen en heel lokaal worden opgehaald, juist omdat ook de toekomstige bewoners voor het overgrote deel uit de directe lokale omgeving komen (die eerder genoemde 90%). Natuurlijk maakt ook toekomstbestendigheid in termen van energetische kwaliteit en levensloopgeschiktheid deel uit van dat antwoord, maar markttechnisch moeten deze kwaliteiten gekoppeld zijn aan wooncomfort en een prettige woonomgeving. Vraaggerichtheid is troef.

## 5. Betaalbaarheid van wonen

'Passend wonen' is niet meer voor iedereen vanzelfsprekend. In toenemende mate hebben diverse groepen aan de onderkant van de samenleving moeite te voorzien in hun huisvesting. De economische crisis, het beperken van de vrije toegang tot beschermde woonvormen, maatschappelijke problemen als toenemende aantallen scheidingen en vluchtelingenproblematiek, hebben de druk op de sociale huisvestingssector fors opgevoerd. Een geringer besteedbaar inkomen maakt bovendien de *betaalbaarheid* van wonen voor veel mensen steeds belangrijker. Alle kwaliteitswensen komen pas daarna. Mede hierdoor staat ook de doorstroom sterk onder druk. Ondertussen is de rijksoverheid (Novelle Blok, herzieningswet 2015) juist gericht op inperking van de sector, en op het terugdringen van de omvang van de sociale voorraad. Op de korte termijn althans sluit dit maatschappelijk niet goed aan. Samen met de corporaties benadrukken wij unaniem de urgentie van *beschikbaarheid* van betaalbare huisvesting (vaak zijn er wel voldoende goedkope woningen, maar ze komen niet vrij voor de beoogde doelgroepen), en vinden dat dit niet alleen het probleem van de corporaties mag zijn. Ondanks de beoogde aanscherping in de relatie gemeente/corporatie (Herzieningswet: 'toezichthoudend'), willen we dit vraagstuk aanpakken vanuit een gezamenlijk belang om ook de onderkant van de woningmarkt goed te bedienen.

## 6. Vitaliteit en leefbaarheid

Veranderingen in de samenleving, gekoppeld aan het teruglopen van investeringskracht van allerlei partijen, uit zich in vraagstukken in onze wijken, buurten en kernen. Als gemeenten hebben we daarin taken, evenals andere partijen en inwoners. Door krimp en verandering van bevolkingsamenstelling valt soms draagvlak voor voorzieningen weg, zoals openbaar vervoer. Ondertussen kan de vergrijzing en de noodzaak om zelfstandig te blijven wonen, diezelfde voorzieningen weer heel noodzakelijk maken! Aanpassingen in fysieke en sociale infrastructuur zijn nodig om goed in te spelen op deze ontwikkeling (woonservicegebieden).

### 3. Uitwerking woonopgaven in thema's

De focus van ons als gemeenten ligt de komende decennia op het toekomstgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de binnenstedelijke en –dorpse kwaliteit, inclusief alle opgaven die daarmee samenhangen. Ook de corporaties hebben deze focus. Deze vraagt veelal een integrale gebiedsgerichte benadering, die verschillende opgaven in nauwe onderlinge samenhang aanpakt. Het adequaat huisvesten van kwetsbare groepen is daarbij een groot aandachtspunt, evenals behoud en versterking van vitaliteit. Het gaat om de sociale maar zeker ook om de particuliere woningvoorraad.

#### 3.1. Versterking bestaande steden en dorpen

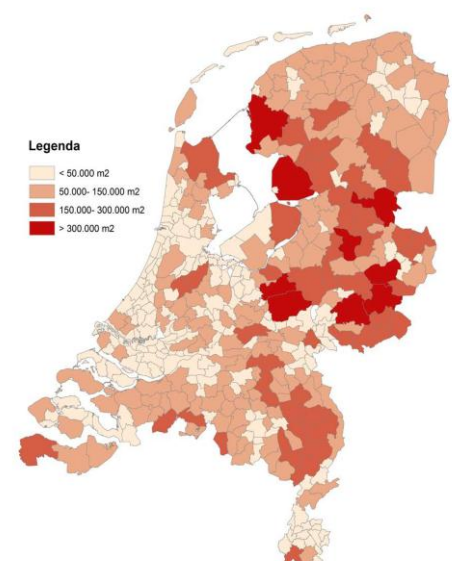
Gebiedsontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied is veelal duurder en/of complexer dan uitbreiding, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een breed palet aan eigenaren, inpassing binnen bestaande bebouwing, veel bewoners/gebruikers rondom die bezwaar kunnen maken en/of een bestemming die niet past bij de beoogde ontwikkeling. Wie de trekker is van dergelijke ontwikkelingen, verschilt per geval. Soms is dat de gemeente, soms een corporatie, een andere publieke eigenaar, marktpartijen en/of particuliere eigenaren. Om hierin adequaat regie te kunnen voeren, proberen we als gemeenten in West-Overijssel vooral de rol van facilitator te pakken die ruimte biedt aan goede lokale initiatieven en marktwerking, en deze verder helpt zonder zelf ontwikkelaar te zijn. We proberen minder dan vroeger vooruit te plannen, bouwen de nodige planflexibiliteit in en accepteren daarbij in toenemende mate dat het eindbeeld niet altijd bekend is (geen blauwdruk, geen volledige exploitatie). Juist omdat er naar verwachting nog veel vastgoed vrijkomt in de komende decennia, houden we zo ruimte om onze toekomstige woningbehoefte te gebruiken voor het realiseren/haalbaar maken van binnenstedelijke en –dorpse transformatieopgaven. De belangrijkste pijlers die bij deze aanpak horen, werken we uit in deze paragraaf 3.1. In een aantal gevallen kan het (nieuwe) instrument van stedelijke herverkeveling een belangrijke bijdrage leveren.

#### Leegstand benutten als flexibele schil

Terwijl de druk op (onderdelen van) de sociale woningmarkt toeneemt, komt steeds meer maatschappelijk en commercieel vastgoed leeg te staan; uiteraard verschilt dit per gemeente. Leegstand is niet per definitie erg, het is vooral een probleem op plekken die grote invloed (kunnen gaan) uitoefenen op belangrijke publieke gebieden. Die leegstand willen we benutten om (tijdelijke) woonoplossingen te vinden voor allerlei groepen, en zo met een soort 'flexibele woonschil' de ergste en meest urgente huisvestingsnood te lenigen. Zo doen enkele gemeenten momenteel al goede ervaringen op met leegstandsbeheerders die, met gevoel voor de sociale context van mensen, in staat blijken om met weinig ingrepen van bijvoorbeeld een leegstaande school, kantoor of traditioneel verzorgingshuis iets te maken dat bruikbaar is als (tijdelijk) woongebouw. Wetten, regelgeving en gebrek aan investeringskracht maken het soms echter lastig om transformatie en hergebruik, of sloop en nieuwbouw, te realiseren. Flexibel (durven) omgaan met bestemmingsplannen is een must. Dat geldt voor gemeenten en provincie.

#### Vrijkomende agrarische bebouwing

Voorlandelijke gemeenten vragen aandacht voor versnipperd vrijkomend vastgoed in het buitengebied (leegstaande schuren, boerenbedrijven met opstallen waarvoor geen opvolging is, etc.). Voor heel Overijssel wordt verwacht dat de komende jaren minimaal 4 miljoen m<sup>2</sup> bebouwing vrijkomt, met name boerderijen, schuren en stallen. Slechts een deel hiervan zal een herbestemming kunnen vinden, en dan nog met moeite. In sommige gevallen kan deze vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) een rol vervullen voor deze flexibele schil, en voor de behoefte aan werk- en bedrijfsruimte in het buitengebied. Hiermee kunnen we op sommige plekken verloedering en leefbaarheidsproblemen tegengaan. Ook hier: flexibel omgaan met bestemmingen!



Bron: Innovatie Netwerk "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied" (VAB's), maart 2014. Legenda: hoe roder, hoe meer VAB's.

## **Aanpak verouderde woningen: duurzaam, levensloopbestendig, comfortabel, betaalbaar**

Vernieuwing van verouderde woningen en woongebieden staat hoog op ieders agenda. De opgave bestaat uit verbetering en vervanging van woningen die onvoldoende toekomstgeschikt zijn (bijvoorbeeld woningen van vóór 1980 hebben doorgaans een hoog energieverbruik, en zijn minder geschikt voor zorgverlening).

Maar ook de *betaalbaarheid* van wonen is voor veel gemeenten en corporaties een leidend thema, mede gevoed door het landelijk beleid van verhuurdersheffing en inkomensafhankelijke huurverhogingen. De wens woningen beschikbaar en betaalbaar te houden, staat soms contrair op kwaliteit. We zien een trend dat corporaties er langer dan vroeger voor kiezen verouderde woningen in exploitatie te houden. Tegen deze achtergrond woedt ook in toenemende mate een discussie over de vraag of kwaliteitsverbetering altijd zo dominant moet zijn. Om het simpel te zeggen: voor veel mensen is een betaalbare huur veel belangrijker dan de totale afwezigheid van 'vocht en tocht'! Daarom zijn oplossingen in de sfeer van integrale woonlasten belangrijk (geen separate huur- en energiecomponent), omdat dan besparing op de component energie meteen als investeringscapaciteit kan worden aangewend. De conceptontwikkeling hieromtrent is nog erg nieuw, maar wel opkomend.

### *Huurvoorraad*

Tegen de achtergrond van dit alles zijn veel corporaties nog zoekende naar hun focus voor herstructurering en renovatie: hoe en waar voegen we kwaliteit toe, waar borgen we primair de betaalbaarheid, en hoe voorkomen we daarbij eventuele 'ghettovorming'? De trend is wel dat de aanpak van verouderde voorraad een meer kleinschalig karakter krijgt: minder op grote schaal investeren, en vaker maatwerk leveren per woning. In toenemende mate gebeurt dat op basis van medeverantwoordelijkheid van huurders, waarbij huurders individueel kunnen kiezen voor aanpassingen en daarvoor dan een huurverhoging accepteren. Ook worden noodzakelijke investeringen vaker aan mutaties gekoppeld. Soms is ook een grootschalige/complexgewijze aanpak nog aan de orde (bijv. in Blok voor Blok-trajecten). Belangrijk voor corporaties is altijd dat het vastgoed flexibel moet blijven en dat investeringen voor meerdere doelgroepen inzetbaar moeten blijven.

Ook zien we vaker nieuwe vormen van collectiviteit ontstaan in de aanpak van woningen, bijv. in de vorm van coöperaties waarbij huurders in ruil voor huurverlaging zelf zorg dragen voor (delen van) onderhoud en renovatie.

### *Particuliere voorraad*

In de particuliere woningvoorraad ligt die verantwoordelijkheid bij de eigenaren (vaak eigenaar-bewoners, soms grootschalige eigenaren/beleggers). Het is overal in het land erg zoeken naar de juiste manier om deze eigenaren, zeker aan de onderkant van de markt, te motiveren noodzakelijke vernieuwing aan te brengen. Belangrijk: neem het gezin/de bewoners echt als vertrekpunt van aanpassingen.

Het project Lang Zult U Wonen, waar veel gemeenten aan deelnemen, probeert maatregelen voor levensloopbestendigheid te bevorderen (bijv. woningaanpassingen, domotica). Daaruit blijkt echter dat het motiveren van mensen om te anticiperen op *toekomstige* woonbehoeften door het ouder worden, erg moeilijk is. Mensen reageren over het algemeen pas na een incident zoals ziekte, een val of overlijden van de partner.

### *Integrale focus*

Kansrijk lijken combinaties waarin levensloopbestendigheid en energetische kwaliteit worden gekoppeld aan wooncomfort en betaalbaarheid. Daar hebben mensen meteen profijt van. Particuliere eigenaren lijken 'verleidbaar' te zijn door goede financieringsconstructies waarin deze onderdelen zijn geïntegreerd. Momenteel worden deze onderdelen echter nog geïsoleerd aangeboden.

Belangrijk is het in beeld brengen van de totale woonlasten i.p.v. separate huur- en energiekosten. De besparing op energiekosten die ontstaat door verduurzaming van de woning, kan dan als investering worden aangewend om de noodzakelijke ingrepen te bekostigen; de totale woonlasten stijgen dan niet. Er zijn overigens al concepten en businesscases die hieraan handen en voeten geven, maar de praktijk van implementatie is vaak nog weerbarstig.

De provincie werkt in het programma Nieuwe Energie Overijssel aan stimulering van woningverbetering in:

- huur (Energiefonds, leningen voor woningverbetering aan corporaties)
- koop (Overijsselse Aanpak voor Renovatie van Koopwoningen, financiële modellen die het 'investeren via de energienota' in de toekomst mogelijk maken; de gemeentelijke energieloketten spelen hierin een grote rol).

De verbetering van verouderde woningen zal zeker onderwerp zijn van de Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties, en van de Woonafspraken tussen gemeenten en provincie.

### **Uitwerking:**

1. **Vormgeven aan inzicht- en kennisdeling:** veel thema's uit alle paragrafen in hoofdstuk 3 spelen vooral lokaal, maar lenen zich goed voor het uitwisselen van ervaringen in regionaal verband. De verantwoordelijkheid om die uitwisseling daadwerkelijk te organiseren, ligt bij ons als gemeenten; in 2015 zoeken we bij elk thema een bestuurlijk trekker die vorm geeft aan die uitwisseling. De provincie is in dit proces een belangrijke facilitator. Zie uitwerking in Actieprogramma. Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht- en kennisdeling).
2. **Prestatieafspraken.** Woningcorporaties en gemeenten zijn in het kader van de Herzieningswet (thans in Tweede Kamer, effectuering bij aanneme per 2015) verplicht onderlinge (prestatie)afspraken te maken over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, bijvoorbeeld voorraadbeleid en investeringen. De in paragraaf 3.1. t/m 3.6. genoemde onderwerpen komen in beginsel vrijwel allemaal in aanmerking voor verwerking in dergelijke afspraken. Zie uitwerking in Actieprogramma. Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht- en kennisdeling).
3. **Woonafspraken.** In 2015 maken provincie en gemeenten nieuwe Woonafspraken. Deze vervangen per 1-1-2016 de huidige afspraken. De in paragraaf 3.1. t/m 3.6. genoemde onderwerpen kunnen in beginsel vrijwel allemaal een uitwerking daarin krijgen. De gemeenten trekken zoveel mogelijk collectief op bij het maken van deze Woonafspraken. Zie uitwerking in Actieprogramma. Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).

## **3.2. Scheiden van wonen en zorg**

Het 'scheiden van wonen en zorg' heeft veel impact op zorgbehoevende ouderen en andere groepen zorgvragers. Deze groepen zullen veel langer dan vroeger zelfstandig (moeten) blijven wonen, ondanks zware beperkingen en zorgbehoefte. Natuurlijk gingen ook vroeger lang niet alle ouderen met beperkingen naar een instelling (ca. 14% van alle ouderen zat eind 20<sup>e</sup> eeuw in een verzorgings- of verpleeghuis, nu is dat ca. 7%), maar die keuze kwam eerder in beeld. De huidige transitie, waarbij grote delen van de AWBZ zijn afgebouwd en overgedragen aan de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo), ligt primair bij gemeenten ter uitvoering. Dit betekent aanpassing van een toenemend aantal 'gewone' woningen in de bestaande voorraad, realisatie van kleinschalige beschutte woonprojecten in (ver)nieuwbouw, en transformatie van verouderde verzorgingshuiscomplexen.

### **Leegkomend zorgvastgoed**

Door het 'scheiden van wonen en zorg' komt veel zorgvastgoed leeg te staan, terwijl de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen groot is en gezien de vergrijzing nog fors zal toenemen: mensen met bijv. dementie kunnen op een gegeven moment niet meer zelfstandig wonen en zullen dan toch naar een instelling moeten.

In het nieuwe AWBZ-regime krijgt iemand pas met zeer zware zorgbehoefte toegang tot een beschermde woonvorm (bijv. verpleeghuis), en in alle andere gevallen wordt de component 'wonen' niet meer door de AWBZ vergoed. Bewoners moeten zelf huur betalen. Dat vraagt om een andere manier van exploiteren en bedrijfsvoeren van het zorgvastgoed, en bovendien ligt een reële huur doorgaans fors lager dan het bedrag waarin de AWBZ voorzag. Daar komt nog bij dat veel bestemmingsplannen maatschappelijke doeleinden als bestemming hadden (bijv. voor verzorgingshuis), en in een zelfstandige woonsituatie zou dat 'wonen' moeten zijn.

Zeker als een corporatie eigenaar is van het zorgvastgoed, maar ook bij andere eigenaren, is soms al gestart met transitie van de complexen, om ook in het nieuwe AWBZ-regime toch de zorg te kunnen blijven leveren die nodig is. Soms nemen corporaties het initiatief om met zorgpartijen af te tasten of een gezamenlijke ontwikkeling denkbaar, wenselijk en haalbaar is. De Herzieningswet biedt daartoe ruimte, mits de corporatie in het betreffende gebied bezit heeft en er geen marktpartij is die dit oppakt. Ook zijn er in toenemende mate groepen mensen die zelf een gezamenlijke passende woonvorm vinden dan wel ontwikkelen. Soms gebeurt dat onder de noemer van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Al deze partijen hebben doorgaans echter minder investeringsmogelijkheden dan vroeger. Daar komt bij dat de wettelijke taakstelling en taakopvatting van corporaties ook ingrijpend is gewijzigd. We zullen moeten zoeken naar nieuwe partners die willen/ kunnen investeren in huisvesting voor mensen met een beperking. Denk bijvoorbeeld aan beleggers, groepen particulieren en zorgaanbieders. Belangrijk is dat we zuinig omgaan met de bestaande – passende – voorraad. In termen van effectief en efficiënt gebruik van deze voorraad, zijn verbeteringen denkbaar.



### **Levensloopbestendigheid van woningen**

Sowieso neemt, door vergrijzing en vermaatschappelijking van zorg, de urgentie toe om levensloopgeschiktheid van bestaande woningen te bevorderen (let op: in nieuwbouw borgt het Bouwbesluit dit in zeer behoorlijke mate). Het gaat om het vastgoed zelf, om voorzieningen (domotica), maar ook om klantgerichte maatregelen die doorstroom bevorderen. Daarbij is, zeker voor ouderen, ook de nabijheid van voorzieningen belangrijk evenals de routing daarnaar toe. Een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de actieradius van mensen met een beperking. Het onderdeel 'aanpak verouderde woningen' (zie blz. 7) gaat hierop nader in.

### **Mantelzorgwoningen**

Ook het faciliteren van allerlei vormen van mantelzorgbewoning begint een urgent vraagstuk te worden. Regels rond bestemmingen en vergunningverlening staan dat soms in de weg. Op 1 november 2014 trad een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking, die ondermeer voorziet in het vergunningvrij mogelijk maken van een (zelfstandig) mantelzorgverblijf in of bij een woning. Deze rijksregeling is pas net van kracht, maar kan in gemeenten met veel grote erven een wezenlijk effect hebben.

We kennen al goede voorbeelden van eenvoudig te plaatsen tijdelijke units.

Het is al met al nog zoeken naar de juiste antwoorden. Duidelijk lijkt dat met name mensen die zelf weinig te besteden hebben, in verhouding tot vroeger minder te kiezen krijgen.

#### **Uitwerking:**

Zie het gestelde in de afspraken 1 t/m 3 in paragraaf 3.1. Onderdelen uit deze paragraaf 3.2. kunnen concrete uitwerking krijgen in onze lokale Prestatieafspraken met woningcorporaties en onze Woonafspraken met de provincie.

### **3.3. Zoeken naar balans: programmatische afstemming in bouwen en wonen**

West-Overijssel is een aantrekkelijk woongebied. Daarbinnen functioneren de woningmarkten/woonregio's (net als in heel Nederland) vooral lokaal. Alle migratieonderzoeken vertonen wat dat betreft hetzelfde beeld: er is weinig onderlinge uitwisseling, ca. 90% van alle migratie vindt plaats binnen een straal van 7 kilometer, en één gemeente bestaat soms al uit meerdere woningmarkten, maar soms overlapt één woningmarkt ook weer meerdere gemeenten. Geïntariseerd zijn de volgende gemeentegrensoverschrijdende markten:

- ✓ Deventer in de Stedendriehoek
- ✓ Steenwijkerland en Staphorst met Meppel
- ✓ Zwolle en Kampen met elkaar

De gedachten uit het verleden dat het kleine aantal verhuisbewegingen dat minder lokaal georiënteerd is met nieuwbouw 'stuurbaar' zou worden, zijn grotendeels achterhaald. Wat wel een realiteit is, is dat een relatief groot deel van de groei neerslaat in steden. In de praktijk blijkt vooral Zwolle nog aanzienlijke groeipotenties te hebben die de eigen lokale behoefte overstijgen (en bijv. Steenwijkerland ervaart iets dergelijks in Meppel).

Toch is het zo dat, zeker in het geval van specifieke woonmilieus, nieuwbouw in de ene gemeente een uitwerking kan hebben op een buurgemeente. Wat dat betreft blijft onderlinge afstemming noodzakelijk, om West-Overijssel als woongebied te versterken. Ook de overloop met andere provincies, zoals in het zuiden Gelderland en in het noorden Drenthe, geeft aan dat grensoverschrijdend kijken nodig is.

#### **Regionaal perspectief**

Programmatische afstemming is een belangrijk aandachtspunt. Zowel om gezamenlijk inzicht te verwerven in de regio als geheel en in het regionale perspectief (afstemming dus vooral in de vorm van intensieve kennisdeling), als ook om te voorkomen dat nabijgelegen locaties elkaar beconcurreren met specifieke nieuwbouwrealisaties. Dat regionale perspectief blijkt een belangrijke bouwsteen te zijn om de eigen eventuele (her)programmering en/of koppeling van locaties en programma te optimaliseren. Oftewel: wat is gewild, door wie, op welke plek.

Uiteraard blijven sommige woningen en woongebieden populair terwijl er van andere eigenlijk teveel zijn. Dat beeld verscherpt de komende jaren. Gewilde en onaantrekkelijke woongebieden gaan zich nadrukkelijker van elkaar onderscheiden. Leegstand van kantoren, winkels, bedrijven, zorg- en ander maatschappelijk vastgoed is daarin zowel oorzaak als gevolg. Omdat kwaliteit de afweging van mensen bepaalt, moeten we de kwaliteit van de diverse gebieden goed kennen. Inzicht in elkaars woningmarkten en woonwensen is daarbij belangrijk.

## Balans in programma en bestemmingsplancapaciteit

Gemeenten en andere partijen kijken in West-Overijssel met nuchterheid en eerder genoemd 'gezond verstand' naar (mogelijkheden binnen) de woningmarkt. Ambities van voor de crisis zijn grotendeels bijgesteld, en veel gemeenten hebben ook al plannen afgeboekt. Dat laat onverlet dat bij enkele gemeenten in West-Overijssel nog wel overcapaciteit aan programma en bestemmingsplancapaciteit in de markt zit. Dat heeft ongewenste gevolgen:

- gemeenten sturen soms nog op uitbreiding in plaats van inbreiding, als gevolg van hun eigen grondposities en daarmee financiële belangen;
- de overmaat aan plannen in sommige gemeenten brengt het risico met zich mee dat de woningvraag die er nog wél is over teveel verschillende locaties verwatert, waardoor dus per saldo ook goede plannen niet tot ontwikkeling komen. Daarom zijn veel projecten uitgesteld, waarbij kleine plukjes tegelijk worden gerealiseerd. Soms is het *later* bouwen (faseren), maar steeds vaker is het *niet* bouwen.

Het is in de praktijk voor sommige gemeenten lastig om hiermee (politiek) om te gaan. De provincie onderkent dat. Mede daarom heeft zij in 2013 de mogelijkheid van ondersteuning door middel van een Grondfonds onderzocht. Dat bleek niet haalbaar, maar Provinciale Staten hebben op basis daarvan wel uitgesproken een rol voor zichzelf te zien in het helpen aanpakken van deze problematiek (zie Amendement 2 juli 2014, bijlage 2). Ambtelijk wordt momenteel gewerkt aan nadere uitwerking hiervan. Het uitgangspunt 'bouwen voor eigen behoefte' staat daarbij niet ter discussie. Uitgangspunt bij de uitwerking in de provinciale omgevingsvisie en verordening is dat plancapaciteit in overeenstemming moet komen met de actuele behoefte.

N.B: Als gemeenten van West-Overijssel onderschrijven we allemaal onverkort het belang van en de wens tot het terugdringen van overtollige plancapaciteit en programma. We merken echter op dat het voor enkelen van ons moeilijk zal zijn om hiermee snel meters te maken. Immers: bij het terugdringen van dat overschot lopen we aan tegen afspraken met derden, en met de grote financiële druk die daaruit én uit onze eigen grondposities voortvloeit. Voor het oplossen van dit probleem doen we ook een beroep op de provincie.

### **Uitwerking:**

Zie het gestelde in de afspraken 1 t/m 3 in paragraaf 3.1., waaruit blijkt dat onderdelen uit deze paragraaf een plek kunnen krijgen in onze lokale Prestatieafspraken met woningcorporaties en onze Woonafspraken met de provincie.

Onderstaande afspraken worden verder uitgewerkt in het **Actieprogramma**.

4. **Bouwen voor eigen behoefte.** *Gemeenten bouwen in beginsel voor eigen behoefte, daarmee recht doend aan de zeer lokale woningmarkten / woonregio's, en stemmen daarop hun programma's en plancapaciteit af. Ze verwerven het inzicht in die eigen behoefte op verschillende manieren. Inbreiding gaat hierbij vóór uitbreiding (ladder stedelijke verduurzaming). Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht en kennis delen).*
5. **Beperkte 'regionale opvangcapaciteit' nodig.** *Van het kleine aantal verhuisbewegingen dat minder lokaal georiënteerd is, blijkt in de praktijk een belangrijk deel neer te slaan in de steden. Alleen voor specifieke woonmilieus en bovenlokale voorzieningen is een gezamenlijke programmering zinvol; denk bijvoorbeeld aan speciale typen zorgwoningen, bijzondere 'watermilieus' of aan een groot sportcomplex. Deze afstemming kan vorm krijgen vanuit onze onderlinge contacten (zie 6). Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).*
6. **Delen en afstemmen stand van zaken programma en plancapaciteit.** *Minimaal 1x per jaar maken we als gemeenten van West-Overijssel allemaal onze huishoudensgroei, programma en bestemmingsplancapaciteit transparant naar elkaar en bespreken op basis daarvan 'hoe het ervoor staat' per gemeente. Zo delen we actief onze plannen, en ontstaan in het verlengde daarvan discussies over gewenste kwaliteiten en kwantiteiten. Dat kan leiden tot nadere afspraken. Dit gebeurt in termen van projectvoortgang, planontwikkeling, marktkansen, grondposities en eventuele afboekingen. Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).*
7. **Proces inrichten voor lokale ontwikkelafspraken.** *Waar nodig/gewenst (bijv. in geval van overprogrammering), organiseren gemeenten zelf een voornamelijk lokaal proces met betrokken corporaties, eigenaren en marktpartijen om de vraaggerichtheid en dus de kansrijkheid van ontwikkelingen te toetsen, en op basis daarvan eventuele faserings- en afboekingsafspraken te maken (in sommige gemeenten is dit al going concern). Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht en kennis delen).*

## 3.4. "Hoe wilt u eigenlijk wonen?"

In deze situatie is het belangrijk te organiseren dat 'goede' projecten de kans krijgen om doorgang te vinden. Elke woning die we nu nog bouwen, moet ráák zijn. Dat geldt voor nieuwbouw en voor te renoveren woningen. Het is aan corporaties, ontwikkelende (markt)partijen, zorgpartijen en initiatiefnemers om te borgen dat de stemmen van huidige en/of toekomstige bewoners per ontwikkeling goed doorklinken. In de praktijk betekent dit dat die

betrokken ontwikkelende partijen per ontwikkeling en per locatie op haast ambachtelijke wijze zullen moeten bekijken/uitzoeken waaraan behoefte bestaat, en dat vertalen in programma. Natuurlijk lijkt ook de vraagzijde hier en daar terug te moeten naar meer realiteit: denk aan starters die perse vrijstaand in het buitengebied willen wonen, of aan senioren die wel comfortabeler willen wonen maar niet méér willen en/of kunnen betalen.

### **Gemeenten en markt in gesprek**

Ondertussen gaan gemeenten in gesprek met marktpartijen en eigenaren die ook plannen/posities hebben, om samen te bewerkstelligen dat de beste plannen ook echt een kans krijgen; ook het omgaan met ooit beoogde uitbreiding is daarbij een belangrijk onderdeel. Essentieel hierbij is kleinschalig woonbehoefteonderzoek dat de vraag toespitst op buurten en locaties, en niet op gemeenteniveau (Ter illustratie: zelfs een grote behoefte op gemeenteniveau aan nulredenwoningen, geeft geen enkele garantie voor afname daarvan als ze niet op een locatie komen die op alle punten 'scoort' bij ouderen.) Dit is voor de kwaliteit van steden en dorpen essentieel.

Zo voorkomen we hopelijk dat uiteindelijk toch vooral de gemakkelijke opgaven worden aangepakt, terwijl de moeilijke klussen blijven liggen en/of groepen in de kou blijven staan. Gemeenten zijn in beginsel aan zet om hierin de lead te nemen en een lokaal proces te organiseren dat hierin inzicht verwerft, en waarin vragers en marktkeners een cruciale rol spelen. Maar ook andere partijen kunnen dergelijke initiatieven nemen. In Alkmaar bijvoorbeeld is het landelijk bekende Faseren&Doseran geïnitieerd door ontwikkelaars (Platform Ontwikkeld Alkmaar, net zoiets als Concilium Zwolle en Platform Wonen Deventer).

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) blijft bij dit alles belangrijk. Oftewel: eerst inbreidingskansen benutten, dan pas uitbreiden. Veel gemeenten hebben al zoveel bestemde uitbreidingscapaciteit, dat het eerder een kwestie lijkt van 'kijken wat daarvan nog gerealiseerd kan worden' (in combinatie met herprogrammering en doorfasering), dan dat er nieuwe uitbreidingscapaciteit nodig zou zijn. Een belangrijk punt dat gemeenten aandragen in dit verband is dat het wel mogelijk zou moeten blijven om bestemmingsplannen te wijzigen binnen het bestaande bebouwde gebied (mits die een belangrijke binnenstedelijke ontwikkelingen faciliteren), ook in gemeenten waar al genoeg/teveel uitbreidingscapaciteit is om te voldoen aan de lokale behoefte. Zodat beschikbare harde bestemmingsplancapaciteit buiten de kernen (al of niet met programma erop) een maatschappelijk relevante binnenstedelijke of –dorpse ontwikkeling niet in de weg staat. De provincie neemt deze zorg momenteel ambtelijk mee in haar uitwerkingen van de PS-opdracht. Het is denkbaar dat gemeenten en provincie in dit soort gevallen in gesprek zouden moeten over 'hoe hiermee om te gaan' en over de mogelijkheid van 'schrappen van uitbreidingscapaciteit elders'. Uiteraard is lang niet alle uitbreidingsnieuwbouw geschikt om zonder meer een 'hap' uit te verwijderen. Noch gemeenten noch provincie willen naar een rigide situatie van 'woningen tellen': "hier 25 woningen erbij, is daar 25 eraf."

*N.B: Veel gemeenten hebben genoeg inbreidingsmogelijkheden en harde bestemmingsplancapaciteit buiten de bestaande kernen om alle eventuele uitbreidings- en afrondingsvragen van de komende 10 jaar te kunnen faciliteren.*

### **Inzicht in elkaars woningmarkten**

Gemeenten vinden het bij dit alles belangrijk meer inzicht te krijgen in de verschillende woongebieden en woonwensen die de regio kent: hoe ziet de optelsom van alle lokale markten eruit? Via diverse onderleggers (woonwensen- en behoefteonderzoek, lokale marktconsultaties) hebben zij allemaal een onderlegger die inzicht geeft in hun eigen woningmarkten en -behoeften. De wens bestaat deze onderleggers op de een of andere manier aan elkaar te verknopen, en op basis hiervan een regionaal beeld te schetsen dat inzicht geeft in West-Overijssel als woonregio met z'n woonwensen, woningmarkten en woonmilieus.

### **Uitwerking:**

Zie het gestelde in de afspraken 1 t/m 3 in paragraaf 3.1. Onderdelen uit deze paragraaf kunnen een plek krijgen in onze lokale Prestatieafspraken met woningcorporaties en onze Woonafspraken met de provincie.

Onderstaande afspraak wordt verder uitgewerkt in het **Actieprogramma**.

- 8. Lokale onderzoeken in regionale samenhang brengen.** *We willen inzicht krijgen in de verschillende woonkwaliteiten en – behoeftes in het 'woongebied West-Overijssel', maar wel op zo'n manier dat die concreet vertaalbaar zijn naar gebieden en locaties. Daartoe analyseren en verbinden we de huidige bestaande onderleggers van gemeenten (woningmarktonderzoeken, woonwensenonderzoeken, etc.). Van daaruit bekijken we of aanvullend onderzoek gewenst is. Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).*

### 3.5. Huisvesting kwetsbare doelgroepen

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen voor lage inkomensgroepen staan onder druk. De landelijke politiek stuurt aan op een kleinere sociale huursector: corporaties worden beperkt in hun rol en in hun keuzes *wie* ze huisvesten. Door de aanhoudende economische crisis zien we in de praktijk de vraag naar huur echter groeien en steeds meer huurders financieel in de knel komen (afname koop door duurdere hypotheek, gewijzigde risicoperceptie van eigen woningbezit, veranderingen in carrière en arbeidsparticipatie). Het al in paragraaf 3.1. genoemde probleem van het 'betaalbaar houden van het wonen' steekt hier sterk de kop op. Dit wordt mede versterkt doordat corporaties, onder meer vanwege de opgelegde verhuurdersheffing, steeds meer genoodzaakt zijn de huren te verhogen. Daarnaast worden nieuwe woningen vaak in het dure segment gebouwd

#### Doelgroepen die extra aandacht vragen

De sociale sector is er voor de zogenoemde 'doelgroep van beleid', oftewel huishoudens met een bruto jaarinkomen tot 34.678 euro (tijdelijk opgetrokken tot 38.000 euro); dit betreft ca. 41% van alle huishoudens in West-Overijssel, in Nederland als geheel is dit 42%. Daarbinnen onderscheiden zich enkele categorieën die specifiek aandacht vragen, en die in toenemende mate druk leggen op de betaalbare voorraad. Uiteraard verschilt dit sterk per doelgroep en per gebied. We benoemen:

- Zorgdoelgroepen Wmo (voorheen AWBZ en jeugdzorg):
  - mensen met zorgbehoefte, van licht tot zwaar: ouderen, psychiatrische cliënten, verstandelijk beperkten, lichamelijk beperkten en allerhande combinaties hiertussen -> van ca. 35.000 in 2013 naar ca. 45.000 in 2023 in HEEL Overijssel (zie ook toelichting in bijlage 1). Deze groep moet nu voor de zorgbehoefte een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Voor gemeenten is het een enorme opgave om deze AWBZ-transitie in goede banen te leiden. Wellicht biedt straks het 'dichterbij zijn' van de zorgverlening door de gemeente kansen in effectiviteit en efficiency, maar vooralsnog is dat niet zo.
  - cliënten jeugdzorg -> ca. 900 personen in West-Overijssel (heel Nederland ruim 30.000). Ook deze groep is 'nieuw' voor gemeenten en hun beroep op de Wmo is eveneens het gevolg van transitie.
- Huishoudens met inkomen tot 22.000 euro, bijvoorbeeld alleen bijstand of alleen AOW -> ca. 19% van alle huishoudens in West-Overijssel (heel Nederland ca. 22%). Deze groep zit voor Westerse begrippen op de rand van het bestaansminimum, en de betaalbaarheid van hun woning is voor hen maximaal urgent.
- Huishoudens tussen 34.687 (tijdelijk 38.000) en 43.000 euro -> ca. 12% van alle huishoudens in West-Overijssel (heel Nederland ca. 13%). Deze groep zit in de knel: voor de sociale huursector komt ze niet meer in aanmerking, in de betaalbare vrije huur tussen pakweg 680 – 900 euro per maand is weinig beschikbaar (commerciële huur begint vaak pas vanaf ca 1.000 euro per maand), en voor kopen is ze niet kapitaalkrachtig genoeg. Eigenlijk is vooral de markt aan zet om te voorzien in dit middensegment, maar dat komt moeizaam op gang. Volgens veel marktpartijen 'loont' het pas bij een huur vanaf 1.000 euro.
- Alleenstaanden na scheiding -> ca. 18.000 personen in West-Overijssel (heel Nederland ca. 764.000). Hierdoor ontstaat een toename van huishoudens met een lager besteedbaar inkomen.
- Starters -> afgelopen jaren ca. 10.000 - 12.000 per jaar in West-Overijssel (heel Nederland ca. 400.000).
- Vergunninghouders -> sterk wisselende aantallen; trend de afgelopen jaren is sterk stijgend, met name uit Syrië en Eritrea. De taakstelling wordt landelijk bepaald; gemeenten krijgen opdracht de hen toegewezen vergunninghouders te huisvesten, dit gebeurt veelal i.o.m. corporaties. Dit jaar is de taakstelling weer opgehoogd; bij grote tekorten in de sociale huur wordt dit steeds lastiger.
- Arbeidsmigranten -> ruim 11.000 personen in West-Overijssel (heel Nederland bijna 800.000). Dit betreft alleen de geregistreerde buitenlanders zonder Nederlandse nationaliteit, maar omdat veel arbeidsmigranten *niet* geregistreerd zijn, is dit een onderschatting van de werkelijke aantallen; relatief gezien zitten er in Overijssel-West veel in Zwartewaterland en Ommen.
- Probleemgezinnen, die soms na huisuitzetting van de ene naar de andere gemeente zwerven ( geen gegevens beschikbaar).
- Dak-en thuislozen (OGGZ). Mede door de economische crisis is er druk ontstaan op enkele zwakke groepen, die veelal toch al moeite hadden om zelfstandig vorm te geven aan de inrichting van hun leven en

woonsituatie. Hierdoor neemt het aantal mensen zonder vaste woon- en verblijfplaats toe (zwerfers, drugs- en alcoholverslaafden, vaak in combinatie). Dit legt sterk toenemende druk op de leefbaarheid in (met name) steden, en vraagt daar inzet van allerhande hulporganisaties en politie. Ook maken zij daar gebruik van eventuele opvangfaciliteiten. De roep vanuit de steden om deze druk als regio eerlijker onderling te verdelen, neemt toe, en wordt ook als gerechtvaardigd ervaren in de regio. En na hulpverlening kan een deel van deze groepen ook weer voor huisvesting in aanmerking komen. Het regelen van de zorg blijft hierbij voor woningcorporaties een belangrijke voorwaarde.

*Bron: diverse, onder meer woningcorporaties West-Overijssel en provincie Overijssel, team Beleidsinformatie.*

### **Passendheid/sturing versus keuzevrijheid**

In de huidige markt staan woningzoekenden vaak lang ingeschreven alvorens ze kans op een woning hebben. Hierbij komt het voor dat huishoudens met een laag inkomen soms kiezen voor een woning die eigenlijk te duur is, of dat middeninkomens buiten de boot vallen. De corporaties worstelen ermee dat ze enerzijds leegkomende woningen zo passend mogelijk willen toewijzen, maar anderzijds ook keuzevrijheid willen bieden. Bovendien is het behouden van variëteit in wijken en buurten van belang en wil men sturen op woonlasten en betaalbaarheid. De kansen en problematiek ten aanzien van woningzoekenden en woonruimteverdeling verschillen per kern, per gemeente en per regio. Corporaties maken hierover lokaal (prestatie)afspraken met gemeenten. Regionale afstemming over marktinformatie en het huisvesten van specifieke kwetsbare groepen kan hierbij van toegevoegde waarde zijn.

#### *Historie & ontwikkelingen*

Sinds de jaren negentig zijn het bestrijden van goedkope en dure scheefheid belangrijke thema's binnen de volkshuisvesting. Het (qua inkomen) passend toewijzen van woningen tot de aftoppingsgrenzen van de huursubsidiegroep was hierbij een belangrijk instrument. In 2008 is besloten deze passendheidstoets af te schaffen, waardoor de huursubsidiegroep ook huurtoeslag krijgt voor woningen boven de aftoppingsgrenzen. Sinds deze afschaffing hebben steeds meer corporaties de toewijzingsregels versoepeld om zo meer keuzevrijheid te bieden. In april 2014 heeft minister Blok een pakket maatregelen gepresenteerd waarmee het kabinet verder uitvoering geeft aan de hervormingsagenda en de afspraken uit het Woonakkoord. Eén van de onderwerpen is het evalueren van de afschaffing van de genoemde passendheidstoets. Daarnaast heeft het kabinet ingestemd met het plan om de inkomensgrenzen tijdelijk te verruimen (van € 34.678 naar € 38.000).

#### **Uitwerking:**

Zie het gestelde in de afspraken 1 t/m 3 in paragraaf 3.1., waaruit blijkt dat onderdelen uit deze paragraaf een plek kunnen krijgen in onze lokale Prestatieafspraken met woningcorporaties en onze Woonafspraken met de provincie. Onderstaande afspraken worden verder uitgewerkt in het **Actieprogramma**.

9. **Evenwichtiger spreiding kwetsbare doelgroepen over de regio.** *Om mensen die afhankelijk zijn van de sociale huisvesting de kans te geven breder te kunnen zoeken dan alleen in hun eigen gemeente, én om een meer evenwichtige verdeling/spreiding van 'kwetsbare doelgroepen' over de diverse gemeenten te kunnen bewerkstelligen, gaan we samen met de corporaties de mogelijkheden van het inrichten van een regionale woonruimteverdeling onderzoeken. Ook de opvang van dak- en thuislozen willen we nader onderzoeken op een meer regionale 'aanvliegroute'. Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).*
10. **Betaalbaarheid als thema adresseren aan de (rijks)overheid.** *De regio wil zoeken naar mogelijkheden om het Rijk aan te spreken op het toenemende probleem van moeilijke betaalbaarheid van woningen, waardoor met name de kwetsbaarste groepen buiten de boot vallen. In G32- en VNG-verband loopt echter al een traject rond dit onderwerp. Gemeenten, corporaties en provincie bekijken of het zinnig is hierop aanvullend iets te ondernemen c.q. dit te versterken. Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).*
11. **Aandacht voor doelgroepen in Prestatieafspraken.** *Hoewel uitwerking 2 in par. 3.1. al aangeeft dat in beginsel alle onderwerpen uit hoofdstuk 3 in aanmerking komen voor uitwerking in lokale Prestatieafspraken, hechten we eraan om toch enkele aandachtspunten te benoemen voor wat betreft de kwetsbare doelgroepen. Zie verder het Actieprogramma. Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht en kennis delen).*
12. **Samen volume maken / gezamenlijke acquisitie.** *We willen als gemeenten samen met de provincie onderzoeken of we op regionaal niveau financiers/beleggers enthousiast willen en kunnen maken om in Overijssel te investeren in betaalbare (huur)woningen in het lagere en middensegment (huren tot ca. 1.000 euro), door samen voldoende marktvolume te bieden.*

### **3.6. Vitaliteit en leefbaarheid vragen altijd aandacht**

Leefbaarheid gaat vooral over hoe mensen in een buurt met elkaar omgaan, en in hoeverre zij zich prettig voelen in hun leefomgeving en zich daarvoor verantwoordelijk voelen. Dat gaat dan eigenlijk vooral over houding/gedrag en de beleving van prettig wonen, en nauwelijks over vastgoed of de kwaliteit van woningen. Het is ook lastig hierop te sturen met de instrumenten die we in Nederland kennen.

Daarnaast gaat leefbaarheid ook over andere aspecten van een vitale samenleving: over economie en werkgelegenheid, over zorg, over mobiliteit en openbaar vervoer, over voorzieningen. Deze hebben wel weer invloed op het wonen, en op het woonplezier van mensen. Dat maakt leefbaarheid tot een breed en vooral integraal begrip, met vraagstukken die per kern of wijk sterk kunnen verschillen.

#### **Leefbaarheid kent veel gezichten**

Om heel concreet in het wonen te blijven: de praktijk leert dat woningverbetering en een bijbehorende aanpak van het openbaar gebied (allemaal 'stenen') toch vaak de leefbaarheid in ook sociale termen fors verbetert. Dat lukt enerzijds omdat een 'mooie woonomgeving' ook wel weer (even) uitnodigt tot 'mooi gedrag', maar anderzijds omdat in herstructureringsprocessen vaak ook overlastgevende huishoudens uit het gebied verdwijnen.

Daarnaast is het denkbaar dat over een aantal jaren toch positieve effecten ontstaan van de transities van de jeugdzorg, AWBZ en participatiewet. Hoewel hierover momenteel nogal wat maatschappelijke wrijving bestaat, is het niet ondenkbaar dat uiteindelijk burgers gaan ervaren dat zorg en ondersteuning dichterbij is gekomen, dat ze eraan gewend raken zelf (weer) verantwoordelijkheid te moeten nemen, en dat bewoners van kwetsbare wijken ervaren dat hulpverlening dichterbij komt en beter toegankelijk wordt. Zo ver is het echter nog lang niet: op dit moment klinken geluiden door van mensen die geen tijdige/adequate zorg zouden krijgen, en stijgen de cijfers over (ervaren) overlast als gevolg van extramuraal wonende GGZ- en AWBZ-cliënten (voorheen intramuraal). Tenslotte blijft het heel belangrijk dat we ook in het licht van de vergrijzing aandacht hebben en houden voor ouderen. Voor velen van hen maakt een goede basisinfrastructuur (rechte stoepen, rustmogelijkheden op looproutes/bankjes, een vluchtheuvel in een drukke straat, etc.) het verschil tussen thuis blijven of eropuit gaan.

#### **Vitaal platteland en terugloop voorzieningen, ook in relatie tot economie, mobiliteit en OV**

Het lijkt een kleine kernenproblematiek, maar ook grotere kernen krijgen er in toenemende mate mee te maken: de terugloop van voorzieningen. Zeker voor ouderen kan dit problematisch zijn, en soms zet het de leefbaarheid onder druk. Dit vereist nauwe samenwerking tussen gemeente, dorpsraden, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties om te bepalen waar welke voorzieningen bestaansrecht hebben, en waar welke niet. Voor wat betreft de grotere voorzieningen kan dit de gemeentegrenzen overstijgen, dus regionale afstemming is dan onontbeerlijk.

Als voorzieningen verdwijnen in kernen, wordt het des te belangrijker dat deze inwoners de voorzieningen in andere kernen kunnen bereiken. Zeker in vergrijzende kernen is mobiliteit en bereikbaarheid dan ook een groot aandachtspunt. De afname van buslijnen en -frequenties staat hiermee soms in schril contrast en legt nog meer druk bij de participatie van bewoners in het (mede)organiseren van alternatieve vervoersvormen.

#### **Vrijkomende Agrarische Bebouwing**

We noemden ze al eerder: op het platteland begint leegkomende agrarische bebouwing (VAB's), zoals schuren en stallen, op sommige plekken echt een probleem te vormen. Hierdoor dreigt verloedering in het buitengebied, maar het tast ook de leefbaarheid op een aantal plekken aan. Ook in het licht van ons RO-instrumentarium vraagt dit nadere bezinning.

#### **Uitwerking:**

Zie het gestelde in de afspraken 1 t/m 3 in paragraaf 3.1., waaruit blijkt dat onderdelen uit deze paragraaf een plek kunnen krijgen in onze lokale Prestatieafspraken met woningcorporaties en onze Woonafspraken met de provincie. In bijlage 2 staan de huidige provinciale ondersteuningsmogelijkheden vermeld (noemer 'sociale kwaliteit') die kunnen bijdragen aan leefbaarheid, ook in termen van OV- en mobiliteit.

## 4. 'Adequaat faciliteren' als basishouding

Veel van het geschetste in hoofdstuk 3 moet vorm krijgen door (particuliere) initiatieven van derden. Het is erg belangrijk dat de samenleving / de markt daarbij door de overheid goed wordt gefaciliteerd. Zaken als bijvoorbeeld aanpassing van bestemmingen binnen bestaande gebieden (bijv. om een verzorgingshuis te kunnen omvormen naar zelfstandige beschutte woonvormen) en adequate vergunningverlening worden nog te vaak genoemd als bottleneck die maatschappelijk gewenste ontwikkelingen in de weg staan. Om dat te verbeteren is het nodig dat gemeenten lokale initiatieven vanuit een constructieve basishouding benaderen, waarbij alle betrokken ambtenaren vanuit alle disciplines in beginsel elk initiatief benaderen met de focus op 'Ja, tenzij...'. Vanuit die houding kan worden meegewerkt en -gedacht, en vindt noodzakelijke toetsing plaats aan de diverse wetten, regels, kaders en bestemmingsplannen. Dit geldt in beginsel voor alle soorten initiatieven, zoals bijvoorbeeld:

- herbestemming van leegstaand (zorg)vastgoed
- ontwikkelingen op inbreidingslocaties
- collectieve wooninitiatieven van inwoners (bijv. CPO-achtige ontwikkelingen)
- het renoveren/verbeteren van woningen
- (onorthodoxe) oplossingen in (mantel)zorgverlening
- (onorthodoxe) oplossingen die bijdragen aan (tijdelijke) huisvesting van kwetsbare doelgroepen,
- etc. etc.

Uiteraard zal de provincie vanuit een zelfde grondhouding eventuele medewerking verlenen aan dergelijke initiatieven, op het moment dat de provincie daarbij een rol heeft.

In het kader van de inrichting van de nieuwe Omgevingswet hebben provincies en gemeenten (VNG en IPO) recent in beeld gebracht wat de belangrijkste RO-knelpunten en belemmeringen zijn waar partijen in de praktijk tegenaan lopen. Daarbij is veel gelobbyd om deze zo goed mogelijk in de nieuwe wet te verankeren. Natuurlijk zitten gemeenten en provincies daarbij niet altijd op één lijn, maar de nieuwe wet geeft veel ruimte voor de noodzakelijke flexibiliteit.

### **Uitwerking:**

'Adequaat faciliteren' leg je als zodanig niet vast in acties en afspraken. Het is een mindset. Daarmee is het eerder een basis onder die acties en afspraken, maar zeker ook onder het adequaat kunnen reageren op (onverwachte) kansen en signalen uit de samenleving.

---

## Bronnen en literatuur

- *Herziening Woningwet, Novelle Blok, voorjaar 2014*
- *'Wonen in Overijssel, toenemende verschillen', trendbureau Overijssel, mei 2014*
- *Aedes-Actiz, kenniscentrum wonen en zorg ([www.kenniscentrumwonenenzorg.nl](http://www.kenniscentrumwonenenzorg.nl))*
- *Planburo voor de Leefomgeving, rapport 'Nederlandse bevolking in beeld, verleden, heden en toekomst' ([www.PBL.nl](http://www.PBL.nl))*
- *Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2014 ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))*
- *Onderzoeksrapport "Zorg om Vastgoed", provincie Overijssel, maart 2014*



## **Bijlage1:**

### **Toelichting op 'nieuwe' zorgdoelgroepen**

Het scheiden van wonen en zorg leidt de komende jaren tot specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen, die door de sociale transitie grotendeels bij de gemeenten en lokale huisvesters zullen landen. Het betreft de doelgroepen van de geëxtramuraliseerde zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 t/m 4 en van de jeugdzorg:

- Verpleging&verzorging. Dit betreft meestal ouderen die tot voor kort om vooral fysieke redenen (ZZP 1/3 = vooral somatische aandoeningen, en 'slechts' beginnend psychogeriatrisch/PG) in aanmerking kwamen voor een verzorgingshuis en zelfs verpleeghuis. Zij zullen simpelweg langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Als dat in relatief goede gezondheid kan, en liefst met ondersteuning vanuit de buurt en familie/vrienden, is dat natuurlijk prachtig. Voor wie dat niet heeft, is eenzaamheid – zeker alleenstaande ouderen, een steeds groter worden groep - een schrijnend maar wel waarschijnlijk perspectief.
- Mensen met een beperking. Hier zit een veelheid van groepen achter. Zoals mensen met lichtere vormen van het syndroom van down, zwakbegaafden en aandoeningen in het autistisch spectrum. Relatief vaak zijn deze beperkingen gecombineerd met lichamelijke beperkingen, en ook relatief vaak ook met bepaalde vormen van ggz-problematiek. Omgekeerd is een deel van deze groep juist (ook) erg kwetsbaar; ook nu al zie je dat van deze groepen vaak misbruik wordt gemaakt (beroving, intimidatie, aanranding, misbruik).
- GGZ-cliënten. Ook hier zit een veelheid aan groepen achter. Mensen met psychoses, ernstige trauma's, schizofrenie en persoonlijkheidsstoornissen. Ook hier zie je relatief vaak de combinatie met geestelijke beperkingen. En ook bij deze groepen is te verwachten dat zij deels overlast geven en deels slachtoffer van misbruik zullen worden.
- Jeugdzorg. In feite betreft de jeugdzorg alle categorieën kinderen die om welke reden dan ook extra zorg nodig hebben. De overlap met de hiervoor genoemde groepen 'mensen met een beperking' en 'GGZ-cliënten' is groot.

*Een zeer reëel toekomstig probleem zal goede huisvesting met verzorging van (zwaar) dementerenden zijn: op een gegeven moment is bij PG-problematiek 24-uurs toezicht onvermijdelijk, en dan is huisvesting in een onzelfstandige setting noodzakelijk. Als dan teveel intramurale capaciteit is afgebouwd, heeft Nederland een probleem. Onder meer de stichting Alzheimer waarschuwt hiervoor. Het is dus zaak bestaand zorgvastgoed 'om te catten' van intramuraal naar extramuraal. Als het vastgoed op orde is, kan dit zelfs louter een administratieve actie zijn.*



## **Bijlage 2:**

### **Overzicht subsidies provincie die kunnen bijdragen aan wonen en leefbaarheid**

#### **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)/Subsidie**

DPO betreft een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij een groep van toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen (nieuw) woningbouwproject. De subsidie is bedoeld voor de groep van toekomstige bewoners voor activiteiten ter voorbereiding van een eigen woningbouwproject. Gemeenten kunnen daarbij subsidie krijgen voor het ondersteunen van de groep bewoners (bijv. inhuur externe deskundigheid).

#### **Starterslening**

Met de starterslening wordt een betere doorstroming op de woningmarkt beoogd; de regeling dient als steun in de rug voor starters om een plek op de woningmarkt te verkrijgen. Het Rijk, provincie en gemeenten participeren in het Startersfonds bij het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland). Alleen starters uit een deelnemende gemeente kunnen een beroep doen op de startersregeling van hun gemeenten.

#### **Duurzaamheidslening en duurzaamheidspremie**

Ter verbetering van de bestaande woningvoorraad in termen van 'energiebesparende en energieopwekkende maatregelen' stelt de provincie haar Svn fonds open voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen en – premies aan inwoners van Overijssel. Voorwaarde is dat de gemeente deelneemt aan de Overijsselse aanpak 2.0.

#### **Woonservicegebieden**

Een woonservicegebied is een buurt in een stad of dorp waar voorzieningen, woningen en openbare ruimte adequaat zijn ingericht op kwetsbare mensen zoals ouderen en gehandicapten. De regeling is gericht op agendering van het thema vergrijzing en levensloopbestendigheid, en bevordert (fysieke) projecten die bijdragen aan langer zelfstandig wonen voor deze groepen.

#### **Steden, Randen en Dorpen**

Een subsidieregeling voor activiteiten die de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid versterken in steden, dorpen en stads- en dorpsranden in Overijssel.

#### **Wmo**

Gemeenten kunnen een beroep doen op provinciale subsidie voor activiteiten die hen ondersteunen bij hun taken voor de uitvoering van de Wet Maatschappelijke ondersteuning. Gezamenlijk aanvragen verhoogt de kans. Indienen van projecten kan 1x per jaar, in mei/juni. Zie: [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl), subsidieloket, Wmo.

#### **Bijdrage prestatieafspraken wonen**

De koppeling van de middelen uit het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV, periode 2010-2015) aan de woonafspraken heeft tot doel stimulering van binnenstedelijke woningbouw. Dit geldt overigens alleen voor de niet rechtstreekse gemeenten. De rechtstreekse gemeenten (Deventer, Zwolle, Almelo, Enschede en Hengelo) hebben rechtstreeks van het Rijk geld ontvangen voor Stedelijke Vernieuwing.

#### **Scan leefbare wijken**

De scan is een instrument dat vanuit een gebiedsgerichte duurzame insteek inzicht geeft in het welbevinden van de bewoners en gebruikers van de wijk. Een instrument ook waarmee bewoners, gebruikers en gemeente met elkaar in gesprek gaan om de problematiek van de leefkwaliteit te identificeren en samen tot oplossingen te komen. Het gaat dan om hinder op het gebied van milieu (geluid, geur, fijnstof, luchtkwaliteit, licht, vervuiling, externe veiligheid), de inrichting van het gebied (groen, wonen, verkeer, voorzieningen) en sociale aspecten (veiligheid, contact en binding, betrokkenheid). De oplossingen hebben vooral tot doel de beleefde hinder in positieve zin te beïnvloeden.

**Duurzaam ontwikkelen**

Deze subsidieregeling helpt gemeenten en waterschappen om ruimtelijke opgaven duurzaam te ontwikkelen. Onder duurzaam ontwikkelen wordt verstaan dat er een balans ontstaat tussen leefbaarheid en welbevinden van mensen (People), de kwaliteit van natuur en milieu (Planet) en werkgelegenheid en bereikbaarheid (Profit). De regeling maakt onderscheid in een subsidie van € 15.000,- voor het doen van onderzoek naar de mogelijkheden om een project te verduurzamen, en een subsidie van maximaal € 100.000,- cofinanciering (50%) voor uitvoering van extra maatregelen daarvoor.

**Maatwerk in OV en mobiliteit**

De provincie ondersteunt gemeenten bij het realiseren van maatwerkoplossingen die de mobiliteit in kernen ondersteunt. Waar openbaar vervoer afneemt, proberen gemeenten en provincie zo samen met initiatiefnemers te zoeken naar alternatieve mogelijkheden die goed passen bij aard en vervoersbehoefte in de betreffende kernen.

## **Bijlage 3:**

### **Besluit PS 2 juli 2014**

Op 2 juli 2014 hebben Provinciale Staten (per amendement) het volgende besloten.

1. Met gemeenten in woonregio's woonafspraken worden gemaakt over:
  - a) het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en **een meer dan voorheen** zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, onder andere door strakke toepassing van de SER ladder;
  - b) het stimuleren van herstructurering, levensloopbestendigheid en duurzaamheid;
  - c) programmatische afstemming in en tussen gemeenten op basis van hun regionale woonvisies;
  - d) aanpak, vernieuwing en transitie van de bestaande woningvoorraad met aandacht voor uiteenlopende typen huishoudens (o.a. eenpersoonshuishoudens) en zorgvastgoed met woonfunctie;
  - e) de 'bewegende' woningmarkt met stimuleringsmaatregelen ten behoeve van de doorstroming;
  - f) voorkomen en aanpakken van overcapaciteit op de woningmarkt waarbij kwantitatieve afspraken worden gemaakt om de geplande woningvoorraad in overeenstemming te brengen met de demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen.
2. PS eind 2014 de vastgestelde regionale woonvisies ter informatie van GS krijgen voorgelegd.
3. GS eind 2014 aan PS een voorstel doen tot wijziging van de Omgevingsverordening conform de resultaten van de verkenning van het Grondfonds en waarbij wordt gezien in hoeverre:
  - a) er reële mogelijkheden tot terugdringen van overprogrammering bestaan;
  - b) doorzettingskracht kan worden gecreëerd;
  - c) adequaat toezicht en handhaving kan worden georganiseerd;
  - d) indien gemeenten hiertoe nog niet zijn overgegaan, de verplichting tot regionale woonvisies en definiëring van woonregio's kan worden opgenomen.

Al deze onderwerpen komen terug in deze regionale woonvisie, en krijgen tevens hun inbedding in de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie.

## **Bijlage 4:**

### **Praktische tools**

#### **Prognoseapp**

Met de PrognoseApp kunnen onder andere provincie en gemeentes demografische behoeftescenario's maken voor bijvoorbeeld thema's als wonen en zorg. Zoals wij omgingen in Nederland met Primos of Pearl, waarbij één uitkomst steeds leidend was, is dat met deze PrognoseApp niet meer zo. Deze app stelt beleidsmakers en bestuurders juist in staat de behoefte aan wonen en zorg te begrijpen door zélf aan de knoppen te draaien.

Hierdoor ontstaat het gesprek over wat er aan aannames in de prognose zit en gaat de discussie niet over wat de beste prognose-uitkomst is. De app maakt het mogelijk om dit vervolgens in een gezamenlijk perspectief te plaatsen met omliggende gemeenten.

De PrognoseApp draagt bij aan bewustwording over de toekomstige demografische ontwikkeling en helpt bij de gesprekken over woonafspraken.

#### **Praatplaten**

Met de praatplaten kunnen onder andere provincie en gemeenten via kaartlagen de opgaven in wijken en buurten samen voorspellen, bespreken en bepalen. Via diverse thema's zoals duurzaamheid, inkomen, leeftijd, eigendomsverhoudingen, etc. is het mogelijk om snel samen een scan van de (toekomstige) probleemgebieden te maken. Het middel biedt partijen die samen over de opgaven in gesprek zijn een gelijk referentiekader met gedetailleerde data.

De Praatplaten zijn opgenomen in de Atlas van Overijssel. Deze is online te bekijken via computer en tablet op [www.atlasvanoverijssel.nl](http://www.atlasvanoverijssel.nl).

#### **Trendverkenning Wonen**

Het Trendbureau Overijssel heeft recent de verkenning Wonen uitgevoerd. De resultaten hiervan vindt u in het rapport 'Wonen in Overijssel' (zie <http://trendbureauoverijssel.nl/site/download/08MjISbjtmVS?type=open>). De verkenning kan helpen de gevolgen van een aantal ontwikkelingen op de regionale en lokale woningmarkt te doordenken. De verkenning beschrijft de belangrijkste aan de woningmarkt gerelateerde ontwikkelingen, zoals de financiële scheiding tussen wonen en zorg en natuurlijk demografische ontwikkelingen als vergrijzing en krimp. Vanwege onzekerheden over toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld ten aanzien van trek naar de steden en de voorkeuren voor koop of huur, is een aantal scenario's doorgerekend. Daar waar het Trendbureau normaliter met kwalitatieve scenario's werkt ('verhalen'), zijn deze keer met hulp van het EIB vier kwantitatieve scenario's uitgewerkt. De resultaten zijn op gemeentelijk niveau beschikbaar, en zijn daarmee een concrete invulling van scenario's zoals die met de prognoseapp (zie hiervoor) zelf zijn samen te stellen. Daarnaast zijn de gevolgen van een aantal extremere ontwikkelingen doordacht, de zogenaamde 'game changers'.

Tenslotte schetst de verkenning verschillende handelingsperspectieven voor beleidsmakers en geeft in de 'Agenda van de Toekomst' een aantal adviezen mee.

#### **Op maat advies/ondersteuning**

De provincie is graag bereid ondersteuning te bieden bij het gebruik van de hiervoor genoemde tools. Daartoe kan contact worden opgenomen met Johan Ruijten van Team Beleidsinformatie ([j.ruijten@overijssel.nl](mailto:j.ruijten@overijssel.nl), tel 038 499 9469).