



Gemeente Wierden



Lokale woonagenda 2018 - 2022

Eindconcept

22 januari 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 22 januari 2018

TITEL Lokale woonagenda 2018 - 2022

ONDERTITEL Eindconcept

OPDRACHTGEVER Gemeente Wierden

AUTEUR(S) Chantal Tiekstra
Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 189.105/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Introductie	1
2	Een blik op de toekomst	3
2.1	Huishoudensontwikkeling en woningvraag	3
2.2	De regionale opgaven	4
2.3	Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen	5
3	Opgaven van het woonbeleid	7
3.1	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	7
3.2	Wonen en zorg	12
3.3	Duurzaamheid	15
3.4	Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave	18
4	Doelen en beleidskeuzes	23
4.1	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	23
4.2	Wonen met zorg	23
4.3	Duurzaamheid	24
4.4	Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave	25
Bijlage 1:	Aandachtspunten vanuit de bijeenkomsten	1
Bijlage 2:	Uitgangspunten doorrekening kwalitatieve woningvraag	4

1 Introductie

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. Voor u ligt deze lokale woonagenda. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De *kwalitatieve* programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. Deze lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn om de komende jaren nadere invulling aan te geven.

Thema's woonagenda 2018 - 2022

In de uitwerking van de lokale woonagenda zijn we met belangrijke stakeholders, zoals woningcorporatie Reggewoon die actief is in de gemeente Wierden, huurdersbelangenorganisatie Stichting Wonen Wierden Enter (SHWE), burgers en professionals, gezamenlijk op zoek gegaan naar de praktische lokale invulling van relevante thema's in het woonbeleid. In het woonbeleid willen we ambities formuleren en doelen stellen die betekenis hebben en in realistische acties worden vertaald zodat ze ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. De uitwerking van de opgaven in het woonbeleid biedt daarmee ook voor de jaarlijkse cyclus rondom het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, Reggewoon en SHWE gericht houvast.

In het voorbereidingsproces op de woonagenda zijn vier thema's naar voren gekomen die van belang zijn in deze lokale uitwerking. Deze thema's vormen de leidraad voor de woonagenda:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid: voor wie wil de gemeente Wierden er zijn?
2. Wonen en zorg
3. Duurzaamheid
4. Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave

Horizon voor de woonagenda

Voor de jaarlijkse cyclus voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, Reggewoon en SHWE is het volkshuisvestingsbeleid of de woonagenda de basis voor Reggewoon om een bod te doen, wat daarna wordt uitgewerkt in prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden voor de eerste twee jaar concreet gemaakt, met globalere afspraken voor de drie jaar daarna. Ieder jaar wordt de cyclus herhaald en worden de afspraken dus bijgesteld. Dit betekent dat de woonagenda in ieder geval concrete handvatten en advies moet bieden voor de periode 2018 - 2022, met een doorkijk richting 2027. Daarbij is het wel van belang dat ook de woonagenda regelmatig wordt bijgesteld wanneer het beleid niet meer aansluit op de veranderende omstandigheden en wensen. Ook dit is een dynamisch proces.

Totstandkoming van de woonagenda

Voor de totstandkoming van deze woonagenda is een projectgroep opgericht die bestaat uit vertegenwoordiging van de gemeente, Reggewoon en SWHE. Deze projectgroep begeleidt de vorming van de woonagenda. De woonagenda is opgesteld op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde woningmarktanalyse, waarvoor tevens een marktkennerpanel is samengesteld bestaande uit de projectgroep en enkele makelaars en ontwikkelaars om de uitkomsten van de analyses te staven. Vervolgens hebben de uitkomsten van de bijeenkomsten die we in het kader van de woonagenda hebben gehad met de gemeenteraad en tijdens de 'avond van het wonen' als input gediend voor de

vorming van de woonagenda. De aandachtspunten uit de bijeenkomst met de gemeenteraad en de avond van het wonen zijn als bijlage opgenomen.

Leeswijzer

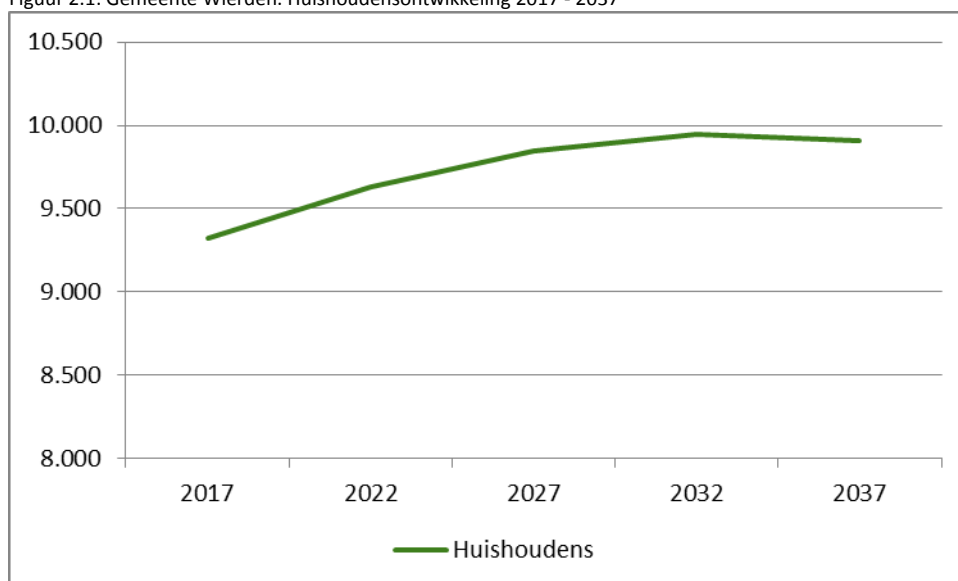
In hoofdstuk 2 beschrijven we als startpunt enkele relevante demografische ontwikkelingen voor de gemeente Wierden en gaan we in op de regionale opgaven in Twente die verband houden met vergelijkbare ontwikkelingen op regionaal niveau. Tevens lichten we een aantal belangrijke trends toe in maatschappelijke ontwikkelingen en het rijksbeleid. Deze trends stellen de gemeente voor belangrijke opgaven en hebben daarmee invloed op de woonagenda. De thematische opgaven beschrijven we in hoofdstuk 3. We beschrijven in dit hoofdstuk een viertal thema's die bijzondere aandacht vragen van de gemeente en andere partijen op het gebied van het wonen. In hoofdstuk 4 vatten we de doelen van het woonbeleid nog eens kernachtig samen.

2 Een blik op de toekomst

2.1 Huishoudensontwikkeling en woningvraag

De komende jaren wordt er in de gemeente Wierden nog een toename in huishoudens verwacht op basis van de provinciale prognose. Vanaf ongeveer 2032 zal de huishoudensgroei naar verwachting overgaan in een (lichte) huishoudenskrimping in de periode tot 2037. Dit betekent dat er tot 2032 nog sprake zal zijn van een additionele woningvraag, oftewel er moeten woningen gebouwd worden. Daarna zal er sprake zijn van een langzaam toenemend woningoverschot (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1: Gemeente Wierden. Huishoudensontwikkeling 2017 - 2037



Bron: Provincie Overijssel 2017.

De waarde van prognoses

Prognoses voor demografische ontwikkelingen bieden een voorspelling van de toekomst. In de praktijk zijn ontwikkelingen die te maken hebben met de 'autonome' bevolkings- en huishoudensontwikkeling, oftewel het effect van geboorte, sterfte en gezinsvorming, behoorlijk goed te voorspellen. De effecten van migratie zijn wat lastiger te voorspellen, omdat deze niet alleen van 'natuurlijke gebeurtenissen' afhankelijk zijn, maar bijvoorbeeld ook van economische ontwikkeling. In tijden van economische malaise stellen veel mensen hun verhuiscwensen uit en vindt er minder migratie plaats, ook omdat er vaak minder woningen gebouwd worden waardoor het passende aanbod ook minder voorhanden is. In tijden van economische voorspoed zien we vaak een 'inhaalslag' in verhuisbewegingen en dus ook in migratie. In de prognose van de provincie Overijssel, die als uitgangspunt is gehanteerd in deze woonagenda, zit het effect van migratie verwerkt, gestoeld op de ervaringen van de afgelopen jaren. De uitloop van de economische crisis kan een licht dempend effect hebben op de verwachtingen die in de prognose zijn aangehouden voor migratiebewegingen.

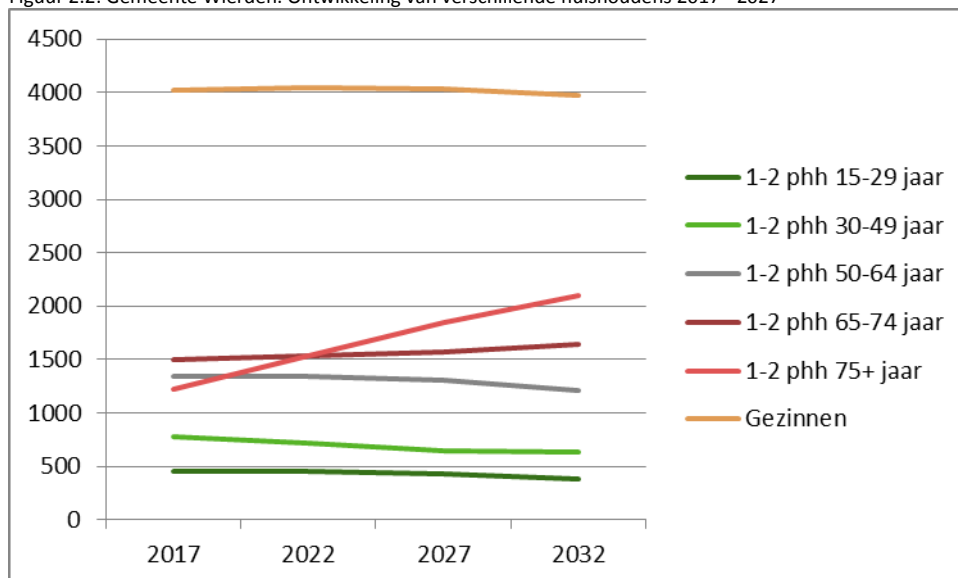
In de praktijk zien we in veel prognoses (ook op Nederlandse schaal) dat het effect van migratie wat onderschat wordt en dat de toename in bevolking en huishoudens op basis daarvan in de werkelijkheid vaak net iets hoger uitpakt. Dat is vooraf echter niet goed inzichtelijk te maken. Voor de gemeente Wierden betekent dit dat bovenstaande prognose in principe als 'ondergrens' gezien kan worden, waarbij ook het punt waarop de huishoudensgroei overgaat in huishoudenskrimping in de praktijk dus nog

iets kan verschuiven. De grote lijn van de huishoudensontwikkeling zal echter naar verwachting bovenstaand beeld volgen.

Kwalitatieve vraag en toekomstwaarde

Naast de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in de gemeente Wierden gehuisvest moet kunnen worden, is ook de verdeling in typen huishoudens van belang voor de ontwikkeling van de woningvraag. Vooral in kwalitatieve zin is dit van belang, met andere woorden ‘welke’ woningen zijn nodig om de groei op te vangen? In figuur 2.2 is op basis van de provinciale prognose de ontwikkeling van verschillende typen huishoudens weergegeven voor de periode tot 2032. Daarin valt vooral de zeer sterke ontwikkeling van de groep één- tot tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 75+ op (een toename van bijna 1.000 huishoudens in deze categorie in 15 jaar). Het is dan ook van belang om bij de ontwikkeling van woningen en het bouwprogramma rekening te houden met de behoeften van deze doelgroep (bijvoorbeeld in het kader van levensloopgeschiktheid van woningen). Tegelijkertijd is het van belang om deze woningen zodanig te realiseren dat zij ook voor toekomstige generaties interessant zijn. Wanneer je namelijk vooral woningen realiseert voor een snel verouderende doelgroep loop je het risico dat ze maar kort in een behoefte kunnen voorzien. Door vooral woningen te realiseren die toekomstbestendig zijn en voor meerdere doelgroepen interessant zijn, bouw je gericht aan de toekomstwaarde van de woningvoorraad.

Figuur 2.2: Gemeente Wierden. Ontwikkeling van verschillende huishoudens 2017 - 2027



Bron: Provincie Overijssel 2017.

2.2 De regionale opgaven

De Woonvisie Twente 2015 - 2025 geeft de regionale uitgangspunten weer met de daarbij behorende kwantitatieve kaders. De lokale woonagenda vertaalt de regionale afspraken in een praktische lokale invulling. De bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de regio Twente, en zo ook in de gemeente Wierden, leiden ertoe dat er tot ongeveer 2035 nog sprake is van een aanvullende woningvraag. Daarna zal de woningvraag afnemen, oftewel wordt huishoudenskrimp verwacht. Vanaf dat moment zijn er steeds wat minder woningen nodig. De toekomstige woningvraag zal dus vooral moeten worden bediend door de bestaande woningvoorraad die nog vele decennia zal blijven bestaan. De grootste opgave die in regionaal verband wordt gezien is dan ook om de bestaande woningvoorraad optimaal

toekomstgeschikt te maken en te houden voor de huidige en toekomstige inwoners van Twente. Daaronder wordt in de regionale woonvisie verstaan dat de voorraad geschikt is voor verschillende doelgroepen en van voldoende (energetische) kwaliteit. Omdat in de toekomst de huishoudensgroei stagneert en er nu nog enige ruimte is om woningen te ontwikkelen, is het van belang dat we de groei benutten om bestaande steden en dorpen te versterken in Twente. Met andere woorden: alle woningen die we toevoegen moeten 'raak' zijn en bijdragen aan het toekomstperspectief van Twente. De Regionale Woonvisie Twente kent daarmee enkele speerpunten voor beleid, die ook in deze lokale woonvisie hun uitwerking krijgen op lokaal niveau:

- Wonen voor iedereen
 - Voldoende en gevarieerd aanbod
 - Huisvesten van aandachtsgroepen (passend en betaalbaar wonen)
- Elke woning moet raak zijn
 - Kwaliteit boven kwantiteit
 - De kwaliteit van de bestaande voorraad is de grote opgave
 - Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid
- Elke woonlocatie moet raak zijn
 - Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding
- Regionale samenwerking in de uitwerking van de speerpunten

2.3 Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen om 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen (regerakkoord kabinet Rutte-II, voortgezet onder het regeerakkoord Rutte-III). Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen kunnen zorgen voor een vraagverschuiving van koop naar huur en van sociale huurwoningen naar particuliere huurwoningen in het vrije huursegment. Daarnaast is een aantal wettelijke regelingen aangepast die van invloed zijn op de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. We lichten de veranderingen die van invloed zijn op deze woonagenda kort toe.

Striktere hypotheeknormen

Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt ervoor kiest (eerst) een woning te huren in plaats van te kopen of bijvoorbeeld langer in het ouderlijk huis of op kamers te blijven wonen. Tevens wordt de hypotheekrenteaftrek versneld afgebouwd, waardoor het fiscale voordeel van het eigen woningbezit wordt beperkt.

Middeninkomens zijn aangewezen op de goedkope koop- en de vrijhuursector

Op basis van de Woningwet mogen woningcorporaties het grootste deel van de vrijkomende woningen (80%) alleen toewijzen aan mensen die daar op grond van hun inkomen recht op hebben (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 36.798, prijspeil 2018). Daarnaast geldt op dit moment een tijdelijke regeling waardoor zij 10% van de vrijkomende woningen mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. De overige 10% mogen zij toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens zijn

aangewezen op aanbod in de vrije sector. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middeldure koop en de particuliere huur.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de (herziene) Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is veel gedetailleerder geregeld hoe woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar samenwerken. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad in de woonvisie. Hierover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.

Zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving blijven wonen

Per 2015 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015) van kracht. De gemeente geeft ondersteuning thuis aan mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn om te kunnen participeren in de samenleving. Het gaat om mensen met een beperking, chronische psychische of psychosociale problemen. De ondersteuning is erop gericht dat inwoners zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven wonen en functioneren.

Met de Wmo2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van de ondersteuning van mensen met een lichte tot zware zorgvraag. Voor mensen met een zware zorgvraag die 24 uren toezicht en nabijheid van zorg nodig hebben, blijft wonen met verblijf mogelijk krachtens de Wet langdurige zorg (Wlz).

Inwoners zijn samen met hun netwerk in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de manier waarop zij hun leven inrichten en deelnemen aan de maatschappij. Het uitgangspunt van de Wmo 2015 is dat de zelfredzaamheid en de participatie van de inwoner maximaal dienen te worden gefaciliteerd en gestimuleerd. Mensen die het echt nodig hebben, kunnen blijven rekenen op de ondersteuning die aansluit bij hun behoefte en mogelijkheden.

Dit betekent dat minder mensen in aanmerking komen voor wonen met verblijf in een instelling. Dit heeft tot gevolg dat inwoners met een zwaardere zorgbehoefte die voorheen in een instelling terecht konden in de woonwijken gaan of blijven wonen, veelal in de sociale woningvoorraad,.

Een ander gevolg is dat mensen met een zorg of ondersteuningsvraag gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Er is dus een tendens gaande van minder zorg met verblijf naar meer wonen met ondersteuning thuis. Dit leidt tot meer druk op voorzieningen en een grotere behoefte aan zelfstandige woningen en mogelijk kleinschalige woonvormen.

3 Opgaven van het woonbeleid

In dit hoofdstuk worden de opgaven van het woonbeleid benoemd en wordt toegelicht op welke manier uitvoering gegeven wordt aan deze opgaven. Daarbij worden een aantal thema's uitgewerkt die in de gemeente Wierden aandacht behoeven:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Wonen met zorg
- Duurzaamheid
- Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave

3.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Balans op de woningmarkt heeft niet alleen betrekking op de nieuwbouwopgave in relatie tot doelgroepen waarvoor deze gerealiseerd moet gaan worden. Het heeft ook betrekking op de beschikbaarheid van het huidige woningaanbod voor verschillende doelgroepen (zowel met betrekking tot gezinsamenstelling als inkomensgroep). In deze woonagenda besteden we specifiek aandacht aan doelgroepen die niet vanzelfsprekend in de door hen gewenste woonsituatie kunnen voorzien. Het gaat dan om groepen die op grond van hun inkomen slechts beperkte mogelijkheden hebben op de woningmarkt (lagere inkomens en middeninkomens), starters en jonge huishoudens, maar ook over mensen die te maken hebben met een zorg- of ondersteuningsvraag en mensen die vanuit het buitenland komen en zich in Nederland willen vestigen (zoals vergunninghouders en arbeidsmigranten). Huishoudens met hogere inkomens hebben doorgaans voldoende mogelijkheden om hun woonwensen te vervullen in de gemeente Wierden, waardoor deze doelgroep geen specifieke aandachtsgroep is om aanvullend beleid op te formuleren. Uiteraard vinden we het wel van belang dat marktpartijen zich ook op deze groep richten.

In de gemeente Wierden bestaat een sterke 'koopcultuur'. Huishoudens hebben relatief vaak een voorkeur voor een koopwoning ten opzichte van huren. Niet iedereen is echter in de gelegenheid om een woning te kopen die aansluit bij hun wensen en behoeften. Het kunnen inspelen op mogelijkheden, wensen en behoeften van verschillende doelgroepen staat centraal op een evenwichtige woningmarkt. Het gaat voor wat betreft de balans op de woningmarkt enerzijds om de vraag of de huidige woningvoorraad voldoende aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag nu en in de toekomst. Zijn er voldoende betaalbare woningen, gezinswoningen, levensloopgeschikte woningen, etc. om de verschillende doelgroepen te kunnen huisvesten? Anderzijds is ook de in- en doorstroming op de woningmarkt van belang in het kader van beschikbaarheid én betaalbaarheid. Gebrek aan doorstroming op de woningmarkt zorgt voor mismatches tussen vraag en aanbod. Een woningmarkt in balans biedt voor alle doelgroepen een reëel aanbod voor instroom en doorstroom. Dat vinden we in de gemeente Wierden van groot belang. We willen iedereen die in onze gemeente wil wonen goede kansen kunnen bieden op een passende woning. Daarop zijn echter veel factoren van invloed.

Effect Woningwet 2015

De veranderingen in de woningwet die in 2015 zijn doorgevoerd hebben op een aantal punten effect op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen of inkomensgroepen:

- *Inkomensgrens voor toetreding sociale huur:* doordat inkomens boven de inkomensgrens van € 36.798 nog slechts beperkt in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, blijven deze huis-

houdens, die nu al in een corporatiewoning wonen, zitten. Zij komen immers niet meer in aanmerking voor een andere sociale huurwoning, maar verdienen vaak ook te weinig voor een hypotheek of (duurdere) vrije sector huur. Daarbij is het aanbod aan goedkope koopwoningen en in sterkere mate vrije sector huur ook beperkt. Zij hebben dus weinig mogelijkheden op de markt. Dit belemmert de doorstroming en beïnvloedt daarmee ook de slaagkans voor andere woningzoekenden op de sociale huurmarkt in negatieve zin doordat er minder woningen vrij komen.

- *Passend toewijzen:* woningen in het sociale segment moeten ‘passend’ worden toegewezen, dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moeten krijgen toegewezen in de prijsklasse tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Deze grens ligt, afhankelijk van de gezinssamenstelling, op een huur tot en met € 597,30 (1-2-persoonshuishoudens) of tot en met € 640,14 (3- of meerpersoonshuishoudens, peiljaar 2018). Door deze aanpassing veranderen de slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen (afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen in de voor hen bereikbare huurklassen) én zien we een (landelijke) verschuiving optreden in het zoekgedrag van huishoudens. Er is over het algemeen meer belangstelling voor woningen met een huur tot de geldende aftoppingsgrenzen. Aangezien huishoudens in sociale huurwoning steeds vaker kleine huishoudens zijn (1-2 persoons huishoudens), neemt recent vooral de druk op het prijssegment tot de eerste aftoppingsgrens toe.

Benodigde omvang van de kernvoorraad

Op dit moment zijn er rond 3.500 huishoudens in de gemeente Wierden die een inkomen hebben waarmee ze recht hebben op een sociale huurwoning, namelijk een inkomen tot €36.798 (prijspeil 2018). Daarvan woont ongeveer 36% ook daadwerkelijk in een sociale huurwoning. De overige huishoudens in deze inkomensgroep woont in (goedkope) koopwoningen (+/- 54%) en de particuliere/vrije sector huur (+/- 10%). Het is goed om daarbij te beschouwen dat, van de groep van ongeveer 10% huishoudens uit deze inkomensgroep die in de particuliere huur woont, de huurprijs bij een deel van hen overigens ook in het sociale segment kan vallen. Van de huishoudens in deze inkomensgroep die in een koopwoning wonen kan overigens ook de hypotheek al (grotendeels) afgelost zijn. Dat iemand met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning toch in het particuliere segment woont, hóeft dus niet per definitie te leiden tot betaalbaarheidsproblemen. Het is goed om deze nuancering wel in gedachte te houden.

Er zijn in totaal zo'n 1.765 sociale huurwoningen in de gemeente Wierden. In deze sociale huurwoningen wonen ongeveer 380 huishoudens met een inkomen boven €36.798. Met dit inkomen hebben zij volgens de Woningwet dus in principe geen recht meer op een sociale huurwoning wanneer zij opnieuw een woning zoeken (een klein aandeel uitzonderingen daargelaten) en zijn zij in principe “goedkope scheefwoners”. In de woning waar zij wonen mogen zij wel blijven wonen, al naar gelang met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit draagt overigens ook bij aan meer differentiatie in doelgroepen in de wijken en heeft van daaruit ook een positief effect. Het aantal huishoudens dat scheef woont is in de gemeente Wierden zo'n 22%, wat relatief laag is ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 27%. De sociale huursector in de gemeente Wierden wordt daarmee ingezet voor de groep waarvoor zij bedoeld is.

Tabel 3.1 en 3.2 geven de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep weer in relatie tot de ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad. Op basis van een tweetal economische scenario's (een basis positief scenario van 0,4% economische groei en een wat hoger economisch scenario van 0,8% economische groei) is hierin de behoefte aan sociale huurwoningen doorgerekend voor de periode

2017 - 2022 en de periode 2017 - 2032. Daarbij is er uitgegaan van de huidige regelgeving rondom toetreding in de sociale huur en een stabiele scheefheid op het huidige niveau, rond 22%.

Op basis van de economische ontwikkeling varieert de gewenste omvang van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen voor het jaar 2022 tussen 1.750 woningen bij een hoger economisch scenario en 1.790 woningen bij een basis economisch scenario. Voor de langere doorkijk naar het jaar 2032 varieert de gewenste omvang van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen tussen 1.720 woningen bij een hoger economisch scenario en 1.810 woningen bij een basis economisch scenario.

Op basis van deze cijfers is tot aan 2032 een beperkte aanvullende behoefte te zien aan sociale huurwoningen van zo'n 50 woningen.

Tabel 3.1: Gemeente Wierden. Ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur en de benodigde kernvoorraad in 2022

Huidig aantal sociale huurwoningen	Huidige omvang < € 36.798 in corporatiewoning	Huidige omvang > € 36.798 in corporatiewoning (% scheefheid)	Ontwikkeling 2017 - 2022 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2022 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
1.765	1.384	381 22%	-15 tot 25	1.750 tot 1.790

Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS 2017, bewerking Companen

Tabel 3.2: Gemeente Wierden. Ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur en de benodigde kernvoorraad in 2032

Huidig aantal sociale huurwoningen	Huidige omvang < € 36.798 in corporatiewoning	Huidige omvang > € 36.798 in corporatiewoning (% scheefheid)	Ontwikkeling 2017 - 2032 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2032 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
1.765	1.384	381 22%	-45 tot 45	1.720 tot 1.810

Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS 2017, bewerking Companen.

Bovenstaande ontwikkeling van de doelgroep voor de sociale huur laat vooral het effect van economische ontwikkelingen zien op de benodigde omvang van de sociale huur. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in 2017 ook een studie uitgevoerd naar de woningmarkt in Twente en de ontwikkelingen die zij verwachten in de verschillende gemeenten in Twente¹. Uit deze studie komt een kleinere benodigde sociale huurvoorraad (krimp van deze voorraad) dan uit de woningmarktanalyse die is uitgevoerd ter voorbereiding op deze woonagenda (een heel beperkte aanvullende behoefte in de sociale voorraad). Het verschil tussen beide analyses is dat het EIB ervan uitgaat dat generatie-effecten een grotere rol spelen op de behoefte aan sociale huurwoningen. Zij gaan ervan uit dat de groeiende groep 'toekomstige' ouderen (de babyboomgroep) voor een groter deel in koopwoningen woont en geen aanspraak zal gaan maken op de sociale huur, waardoor straks een kleinere voorraad sociale huur nodig is. Alhoewel we de opvatting delen dat dit generatie-effect op zal gaan treden en straks meer ouderen in koopwoningen zullen wonen, zijn we in de gemeente Wierden voorzichtig met de conclusie dat dit ook direct betekent dat de voorraad sociale huurwoningen verkleind kan worden. In onze gemeente is deze voorraad reeds relatief beperkt (18% sociale huur) en ongeveer 10% van de doelgroep voor sociale huur op dit moment huurt in op particuliere/vrije markt. We zien het als onze taak om voor kwetsbare groepen in onze samenleving voldoende woningaanbod te hebben en te houden. Wij kiezen er dan ook voor om ons op dit punt behoudend op te stellen en de voorraad sociale huur op peil te houden. De komende jaren zullen we kijken hoe de vraag zich in de praktijk ontwikkelt. Zo nodig stellen we het beleid daarop bij.

¹ EIB, Woningmarkt in Twente, Prognoses en strategische kansen voor samenwerkende woningcorporaties WoOn Twente, 2017.

Starters op de woningmarkt en jonge huishoudens

Starters op de woningmarkt kunnen zowel starters in de sociale huur zijn als starters in de vrije sector huur- of koopsector. Vaak zetten starters na een aantal jaar een vervolgstap op de woningmarkt, en stromen zij als jonge huishoudens door naar een andere woning.

Voor nieuwe toetreders tot de sociale huurwoningmarkt is het wonen de afgelopen jaren in verhouding tot eerdere generaties starters duurder geworden. Dat komt doordat woningcorporaties in heel Nederland hun huren bij mutatie hebben opgetrokken naar hogere niveaus (huurharmonisatie). Vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de van toepassing zijnde 'aftoppingsgrens'². Deze maatregel voorkomt betalingsproblemen bij (startende) huishoudens met lage inkomens. Dit betekent echter dat er ook voldoende woningen met huren onder de geldende aftoppingsgrenzen beschikbaar moeten zijn om de vraag van mensen uit deze lage inkomensgroep te kunnen accommoderen zodat hun slaagkansen op de woningmarkt voldoende blijven. Voor jonge huishoudens tot en met 22 jaar gelden andere huurprijzen om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag. Daarvoor geldt dat de woning die zij huren een maandhuur mag hebben tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34 prijspeil 2018).

In de gemeente Wierden liggen de streefhuurprijzen van ongeveer 36% van de sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens, het betaalbare segment voor kleine huishoudens in relatie tot passend toewijzen. Ongeveer 4% ligt onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot en met 22 jaar indien zij in aanmerking willen komen voor huurtoeslag) en ongeveer 13% ligt tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (het betaalbare segment voor 3- of meerpersoonshuishoudens in relatie tot passend toewijzen). Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad is met 18% relatief laag, wat de beschikbaarheid van woningen voor startende huishoudens op de sociale huurmarkt in de praktijk beperkt maakt. Vanuit jongeren in de leeftijdsgroep tot en met 22 jaar is met 4% slechts een klein deel van de voorraad wanneer deze vrijkomt geschikt als zij in aanmerking willen komen voor huurtoeslag. Toch leidt dit niet tot grote druk op het voor hen betaalbare segment huurwoningen. Gemiddeld zijn er jaarlijks slechts enkele woningzoekenden in deze leeftijdsgroep *actief* op zoek naar een woning in de gemeente Wierden (ongeveer 5 per jaar). Het aantal vrijkomende woningen in dit prijssegment ligt jaarlijks op een vergelijkbaar niveau.

De gemeente vindt het belangrijk dat de slaagkansen voor starters en jongere huishoudens die in de gemeente Wierden willen wonen ook in de toekomst voldoende aandacht krijgt. Een aanzienlijk deel van de jongeren in de gemeente trekt echter, voor werk of studie, naar andere steden als zij voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Dit is een verschijnsel dat landelijk gezien in kleinere gemeenten (buiten het Randstedelijk gebied) zichtbaar is. Een deel van deze starters keert op een later punt in de woon carrière weer terug naar de gemeente van afkomst. Het is van belang om ook deze terugkerende groep jonge huishoudens voldoende mogelijkheden te bieden om zich weer in de gemeente Wierden te vestigen.

Daarnaast is er nog een andere groep potentiële starters op de woningmarkt zonder mogelijkheid van een wooncarrière (doorstroming naar een andere woning na verloop van tijd). Het betreft jongvolwassenen met een beperking die voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen. Zij zijn aangewezen op een uitkering en hebben langdurig behoefte aan een betaalbare woning.

² De eerste aftoppingsgrens, voor 1-2 persoons huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, bedraagt € 592.
De tweede aftoppingsgrens, voor 3 of meerpersoonshuishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, bedraagt € 635.
De kwaliteitskortingsgrens, voor jonge huishoudens tot 22 jaar die in aanmerking komen voor huurtoeslag, bedraagt € 414 (allemaal prijspeil 2017).

Middeninkomens

Door de hantering van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is een groep huishoudens met middeninkomens (boven de toewijzingsgrens van € 36.798) grotendeels aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. De woningvoorraad in de gemeente Wierden bestaat voor 74% uit koopwoningen. Een relatief beperkt deel van de koopsector (33%) valt echter onder de 'goedkope koop' (woningen met een WOZ-waarde tot € 180.000), waardoor er voor middeninkomens slechts een beperkt koopaanbod is. Niet alle huishoudens in deze inkomensgroep willen of kunnen echter een woning kopen, waardoor zij ook zijn aangewezen op de vrije huursector. Ook dit deel van de woningvoorraad is met 8% beperkt, waardoor het aanbod voor deze inkomensgroep niet groot is.

Voor middeninkomens willen we ons als gemeente richten op voldoende doorstroommogelijkheden. Dit doen we bijvoorbeeld door ons hier in het bouwprogramma op te richten en door afspraken te maken met Reggewoon over het verkoopbeleid voor huurwoningen zodat deze groep daar profijt van kan hebben. Daarnaast voeren we gesprekken met ontwikkelaars en marktpartijen om bouw in het interessante segment voor de middeninkomensgroep te bevorderen. Door te werken aan een gericht aanbod voor middeninkomens kan ook de scheefhuur in het sociale segment verder teruglopen doordat huurders door kunnen stromen naar ander aanbod. Dat levert ook weer ruimte op voor lagere inkomensgroepen in de sociale huur.

Bijzondere doelgroepen: mensen met een ondersteuningsvraag

Een toename van het aantal mensen met een ondersteuningsbehoefte dat zelfstandig woont in reguliere woonwijken, brengt ook weer nieuwe opgaven met zich mee. Vaak hebben zij een laag inkomen. Wanneer zij een woning zoeken, betreft dit vaak een sociale huurwoning in de lagere huurprijsklassen (in verband met het passend toewijzen). In de gemeente Wierden gaat het om een betrekkelijk klein aantal mensen dat vanwege uitstroom uit Beschermd Wonen een plek zoekt in een reguliere woning, hooguit enkele gevallen per jaar (zie het thema 'Wonen en zorg'). Beschermd Wonen is "het wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen die zich niet op eigen kracht kunnen handhaven in de samenleving".

Daarnaast zijn er jongvolwassenen met een beperking die zelfstandig willen gaan wonen met ondersteuning thuis. Zij zijn veelal aangewezen op een uitkering en hebben langdurig behoefte aan een betaalbare woning.

Het 'begrip' van andere buurtbewoners voor de beperkingen van deze bewoners kan ook op deze kleine schaal wel een aandachtspunt zijn. Aan een optimale integratie moet gezamenlijk worden gewerkt en er moet voldoende begeleiding (zowel vrijwillige begeleiding en begeleiding uit het eigen netwerk als professionele begeleiding) zijn om het zelfstandig wonen te ondersteunen.

Iedereen heeft na een moeilijke periode in zijn of haar leven recht op een eigen plek, op passende huisvesting in de eigen gemeente om in eigen tempo en met de juiste begeleiding te kunnen terugkeren in de maatschappij. Een huis in een reguliere woonwijk is niet voor iedereen haalbaar omdat dit zorgt voor veel te veel prikkels. Ook voor deze mensen willen we maatwerk bieden en een huis op maat kunnen bieden in een prikkelarme omgeving.

Andere bijzondere doelgroepen

Naast mensen met een ondersteuningsvraag zijn er ook andere groepen die geregeld 'urgent' afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning, zoals mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorgtraject. Ook

arbeidsmigranten en vergunninghouders hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. De afgelopen jaren zijn veel werknemers uit Oost-Europese landen als arbeidsmigrant naar Nederland gekomen om te werken in de landbouw, het transport en de industrie. Recent komen daar ook werknemers uit Zuid-Europese landen bij. Arbeidsmigranten die naar Nederland komen om zich permanent te vestigen kunnen doorgaans op reguliere wijze aan woonruimte komen.

Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen komen in aanmerking voor huisvesting in een Nederlandse gemeente. Deze groep wordt ook wel 'vergunninghouders of statushouders' genoemd. Daarvoor krijgen alle gemeenten per halfjaar een taakstelling toebedeeld, gerelateerd aan de omvang van de gemeente. Op die manier wordt de huisvesting van vluchtelingen zo gelijkmatig mogelijk verdeeld. De toestroom van vluchtelingen fluctueert sterk, waardoor het lastig is een inschatting te maken van het aantal woningen dat benodigd is voor toewijzing aan deze groep de komende jaren. Met Reggewoon maken we afspraken om de opgave die de huisvesting van vluchtelingen met zich meebrengt zo veel mogelijk over de gemeente te spreiden (in de verschillende kernen en wijken).

Betaalbaarheid van het wonen

Wonen is een basisbehoefte die voor iedereen een goede invulling moet krijgen. De gemeente vindt het belangrijk dat ieder huishouden in principe een betaalbare woning kan vinden die aansluit bij de woonbehoeften. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, zowel als gevolg van de economische crisis die we achter ons hebben als door veranderingen in het rijksbeleid. De gemeente beschouwt het als haar taak om samen met partners te kijken hoe de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen ook voor lagere- en middeninkomens kan worden geborgd in de gemeente.

De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen waar mogelijk afspraken met de Reggewoon over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen en het beheersbaar houden van de woonlasten. Daarbij worden tevens keuzes gemaakt met betrekking tot de woningbouw-programmering. Van belang daarbij is dat er tussen de betrokken partijen heldere afspraken worden gemaakt over het kwaliteitsniveau dat een woningcorporatie bij nieuwbouw kan leveren in relatie tot de betaalbaarheid van de huurprijs.

Voor het betaalbaar houden van de woonlasten is ook het verbeteren van de energieprestaties van woningen van belang. Minder energiegebruik leidt immers tot een lagere energierekening. Ook hierover maken we afspraken met Reggewoon.

Zelf zorgt de gemeente voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten bij de laagste inkomens en biedt voor hen een collectieve zorgverzekering. Verder draagt zij zorg voor effectief minimabeleid en schuldhulpverlening. Met Reggewoon wordt actief ingezet op vroegsignalering van betaalbaarheidsproblemen en wordt indien nodig afgestemd over het incassobeleid.

3.2 Wonen en zorg

Door de trend van vergrijzing zal het aantal ouderen de komende 20 jaar aanzienlijk toenemen. Mensen wonen langer zelfstandig thuis en hebben daar een geschikte woning én woonomgeving voor nodig. Denk bijvoorbeeld aan de toegankelijkheid van de woning voor mensen met een fysieke beperking, hun mogelijkheden voor het onderhoud van de woning, noodzakelijke voorzieningen die binnen bereik zijn en sociaal contact en ondersteuning die binnen bereik zijn.

Mensen met een zorgvraag krijgen minder vaak een indicatie voor wonen met verblijf in een zorglocatie. Het wonen en de zorg worden steeds verder gescheiden. Mensen met een zorgvraag worden geacht zelf in hun woonbehoeften te kunnen voorzien en de zorg die zij nodig hebben separaat te regelen. Dit geldt

voor inwoners met een beperking en chronische psychische of psychosociale problemen van alle leeftijden. De vraag naar Beschermd Wonen (wonen met verblijf) neemt daardoor naar verwachting wat af, maar de vraag naar tussenvormen van begeleid wonen kan toenemen (zelfstandige woningen, eventueel geclusterd, waar zorg en ondersteuning thuis wordt gegeven). Voor veel mensen die eerder in een Beschermd Wonen situatie terecht konden is de overstap naar volledig zelfstandig wonen immers vaak te groot, waardoor een tussenvorm met begeleiding wenselijk kan zijn. Een groot deel van de mensen die zelfstandig gaan wonen zal steeds vaker in een reguliere woonwijk komen te wonen. Het is belangrijk dat ook daar voldoende begeleiding voorhanden is om hen te ondersteunen in hun zelfzaamheid.

Woon-zorgvraag in de gemeente Wierden

Tabel 3.3 geeft een indicatie van de ontwikkeling van de woon-zorgvraag van verschillende doelgroepen in de gemeente Wierden. Daarbij is vanuit het vertrekpunt van het huidige aantal zorgindicaties de toekomstige situatie in 2027 doorgerekend. Daarbij is rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen zoals de bevolkingsprognose van de provincie Overijssel weergeeft voor de gemeente Wierden, de huidige beleidsregels omtrent de toegang van cliënten voor bepaalde vormen van zorg (zorgindicaties in relatie tot de extramuralisering van de zorg) en enkele aanvullende aannames rondom generatieverschillen, technologische ontwikkelingen en de omslag van de verzorgingsstaat naar de participatiemaatschappij. Zo zien we bijvoorbeeld dat de ‘babyboom’-generatie naar verwachting minder vaak kiest voor een situatie van verzorgd wonen dan de huidige ouderen (ook wel de ‘stille’ vooroorlogse generatie genoemd). En als zij er wel voor kiezen, dan moet het voor hen aan hogere kwaliteitseisen voldoen. Zij zijn immers meer kwaliteit in hun woonomgeving gewend en hebben gemiddeld genomen ook meer te besteden dan de generatie voor hen. Het is dan ook vooral een ‘kwalitatieve vraag’ die moet aansluiten bij hun wensen wanneer zij wél kiezen voor verzorgd wonen. Steeds meer zal de zorg echter ook moeten kunnen worden verleend op de reguliere woonlocatie.

Tabel 3.3: Gemeente Wierden. Vraagontwikkeling woon-zorgplaatsen 2012 - 2027

Vraagprognose woon-zorgplaatsen	2017	2027
Ouderen zorg met verblijf (intramuraal)	150	140
Ouderen verzorgd wonen (extramuraal)	170	190
GGZ beschermd wonen (intramuraal)	5	5
GGZ zelfstandig wonen (als gevolg van uitstroom door extramuralisering)	2	5
Verstandelijk gehandicapten (intramuraal)	23	21

Bron: Woonzorgweter Companen 2017.

Zelfstandig wonen voor ouderen faciliteren

In de gemeente Wierden wonen veel ouderen, zowel in de grotere kernen als in het buitengebied of in de kleine kernen. Anno 2017 is 10% van de huishoudens een 1-2-persoonshuishouden in de leeftijdscategorie 75+. In 2027 zal dat aandeel zijn opgelopen naar 14% en in 2037 naar 17%. Een deel van deze huishoudens zal op termijn een ondersteuningsbehoefte ontwikkelen en ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Bovendien zien we een vermaatschappelijking van de zorg, waardoor mensen met een zorgvraag ook vaker ‘thuis’ blijven wonen. Door deze ontwikkelingen neemt het aantal ouderen dat een beroep doet op kwalitatief hoogwaardige en levensloopgeschikte (bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar) woningen toe. Woningen, eventueel geclusterd, waar men zelfstandig kan wonen in een sociaal en veilig leefklimaat maar waar tevens zorg en ondersteuning wordt geboden.

In het kader van nieuwbouw streven wij na dat zoveel mogelijk woningen die worden gerealiseerd levensloopgeschikt zijn, zowel reguliere woningen als woningen die gericht zijn op het faciliteren van deze doelgroep. Het grootste deel van de woningvoorraad voor de komende decennia bestaat echter al. De mate waarin deze bestaande woningvoorraad geschikt is voor mensen met een beperking is daarom zeer relevant.

Op dit moment zijn er ongeveer 1.200 woningen (13% van de woningvoorraad) geschikt voor mensen met (lichte) fysieke beperkingen in heel de gemeente Wierden. Een behoorlijk deel van de woningvoorraad, zo'n 3.160 woningen (34% van de woningvoorraad), zal met relatief eenvoudige maatregelen aan te passen zijn om geschikt te maken voor mensen met een lichte fysieke beperking, denk daarbij bijvoorbeeld aan slecht ter been zijn of niet meer kunnen traplopen. Daartoe is voorlichting over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning van belang om bewustwording te creëren met betrekking tot noodzakelijke voorbereidingen op het langer zelfstandig thuis wonen.

Ouderen zijn zich vaak niet bewust van risico's in hun woning: een gladde vloer in de badkamer, een steile trap, toegankelijkheid van ruimten en te openen ramen en deuren. Valincidenten komen veel voor bij ouderen en leiden vaak tot ziekenhuisopname. Relatief kleine aanpassingen kunnen deze risico's behoorlijk verminderen. Gerichte voorlichting op deze thema's blijkt effectief om mensen na te laten denken over dit soort aanpassingen.

De inwoner is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor zijn eigen leven en de wijze waarop hij woont. Het is van groot belang inwoners actief te wijzen op mogelijkheden om hun woning en leefomgeving veilig, bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar te maken. Vanuit Wijksaam is de gemeente Wierden al jaren actief op dit vlak, door middel van de volgende projecten:

- We doen mee aan 'Lang zult u wonen', een bewustwordingscampagne primair gericht op oudere inwoners van Overijssel en hun kinderen. Met de inzet van „Lang zult u wonen“ gaan provincie en gemeenten samen aan de slag woningeigenaren ervan te overtuigen hun woning (tijdig) levensloopgeschikt te maken.
- Via Wijksaam kunnen inwoners hun huis gratis laten testen door een vrijwilliger die geschoold is om advies te geven over de juiste maatregel(en) om de woning meer levensloopgeschikt te maken.
- De woonadviescommissie in de gemeente Wierden (WAC Wierden/Enter) kan inwoners adviezen geven bij een nieuwbouwwoning of een (ver)bouwplan. Zij kijken of de vernieuwde of toekomstige woning levensloopbestendig is.
- Het traject 'Senioren Op Eigen Kracht' is bedoeld om eenzaamheid te voorkomen en zelfredzaamheid te stimuleren. Een groep vrijwilligers komt bij ouderen op huisbezoek en gaat met hen in gesprek over zaken die voor de mensen van belang zijn, bijvoorbeeld vrijetijdsbesteding, gezondheid, sociale contacten maar ook veiligheid in en om de woning.
- In het project 'Fijn Leven' worden bewoners tussen de 65 en 78 jaar benaderd met een vragenlijst. In deze vragenlijst zijn onder andere vragen opgenomen met betrekking tot veilig wonen. Aan de hand van de vragenlijst worden bewoners ingedeeld in "vitaal, kans op kwetsbaar en kwetsbaar". De kwetsbare groep krijgt een huisbezoek vanuit Wijksaam zodat de ondersteuningsbehoefte kan worden verkend.

Als inwoners een ondersteuningsbehoefte op het gebied van wonen hebben, is ondersteuning via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) een mogelijkheid. Deze ondersteuning is altijd op de persoon toegesneden.

Zeker zo belangrijk als de geschiktheid van de woning zelf voor het langer zelfstandig thuis wonen is een goede beschikbare infrastructuur van diensten en zorg rond de woonplek én de toegankelijkheid van de openbare ruimte, zodat mensen zich zelfstandig kunnen verplaatsen richting voorzieningen en

ontmoetingsplekken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan rollator-, rolstoel- en buggy-vriendelijke verbindingen, vlak en drempelvrij plaveisel en voldoende bankjes als rustpunt.

Het is ook van belang om meer aandacht te geven aan niet-fysieke beperkingen. De gemeente Wierden streeft naar een dementievriendelijke omgeving. We zijn binnen Wijksaam gestart met een brede projectgroep rondom het thema dementie. Daarin sluiten onder andere zorgaanbieders, informele zorg, welzijnsstichting, brandweer, 'Samen Dementie Vriendelijk', Lang zult u wonen, Reggewoon en de gemeente aan. Er is geïnventariseerd wat er al aan ondersteuning aanwezig is en waar nog hiaten zitten. Hieruit zijn 5 werkgroepen ontstaan. Zij gaan aan de slag met het opzetten van een ketenaanpak, voorlichting over dementie, aanpasbaarheid van (huur)woningen, voorzieningen in de wijk en mantelzorgondersteuning.

Andere zorgdoelgroepen

De gemeente verwacht tevens een beperkte vraag naar woonvormen voor andere zorgdoelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening. Hierbij is van belang dat woonzorgarrangementen worden verkend en ontwikkeld die aansluiten bij de huidige zorgsystematiek en de behoefte van deze doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan zorgarrangementen die 'tussen thuis en zorg met verblijf' in zitten voor mensen die zich zelfstandig niet (meer) kunnen redden. Elementen om hierbinnen uit te werken zijn bijvoorbeeld verschillende huisvestingstypen (zoals kleinschalige woonvormen, zowel zelfstandig als onzelfstandige woonruimte met begeleiding) maar ook de inzet van domotica, welzijnsdiensten en het bevorderen van sociaal contact om vereenzaming tegen te gaan (bijvoorbeeld via ontmoetingsplekken). Dit vergt een intensieve samenwerking van de gemeente met zorgpartijen in het kader van het ontwikkelen van de juiste ondersteuning in combinatie met een geschikte woonvorm. Om hier verder vorm aan te geven werkt de gemeente Wierden binnen Wijksaam nauw samen met diverse zorgpartijen.

Doorgaans hebben mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening geen speciale of aangepaste woning nodig als zij zelfstandig wonen. Hun huisvestingsvraag richt zich echter normaal gesproken wel op het laagste prijssegment. Voor sommige mensen kan bijzondere huisvesting wel noodzakelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of als zij bij zelfstandig wonen overlast veroorzaken voor hun omgeving. Als bijzondere huisvesting in het kader van zorgdoelgroepen nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij zorginstellingen, particuliere initiatieven en Reggewoon. Er zijn ook inwoners die tijdelijk behoefte hebben aan een vorm van wonen met zorg. Het beleid is er in het kader van de extramuralisering op gericht om zo snel mogelijk weer uit te stromen naar zelfstandig wonen, eventueel met begeleiding. Het gaat hier om zorg in het kader van Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg. Na het afronden van een zorgtraject zijn mensen vaak weer in staat om zelfstandig te wonen en een beschermde of begeleide woonvorm te verlaten. Zij hebben behoefte aan betaalbare woonruimte die eenvoudig te onderhouden is en bij voorkeur in de nabijheid is van (zorg)voorzieningen en ontmoetingsplaatsen.

3.3 Duurzaamheid

Energie en woningen

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te

dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2017 is met een EPC-eis³ van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt echter in de bestaande bouw. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad zal immers nog vele decennia blijven staan. Daarnaast is er nog maar beperkt ruimte voor nieuwbouw, wat de focus op de bestaande bouw in het kader van duurzaamheid nog relevanter maakt.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Dat is een grote opgave, waar in het beleid de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven moet gaan worden. De energie-efficiëntie van woningen is echter niet enkel van belang om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en aan lokale, nationale en internationale besparingsdoelstellingen te voldoen. De energetische kwaliteit van woningen heeft ook een directe relatie met de betaalbaarheid van het wonen. De energielasten maken immers een aanzienlijk deel uit van de woonlasten. Gemiddeld betaalt een huishouden in een rijtjeshuis in Nederland al gauw tussen € 150 - € 220 per maand aan energie.

Daarnaast speelt de energetische kwaliteit ook in relatie tot het wooncomfort en de courantheid van de woningvoorraad (toekomstwaarde) een rol van betekenis. Veel energiebesparende maatregelen verhogen het comfort én kunnen in combinatie met woningverbeteringen en onderhoud worden uitgevoerd. Investeren in energiebesparing betekent dus ook investeren in de kwaliteit van de woning en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

De ambitie van de gemeente Wierden

De gemeente Wierden heeft de ambitie om in 2020 20% van de benodigde energie duurzaam op te wekken. Met deze doelstelling geven wij invulling aan het SER Energieakkoord uit 2013, maar we kijken ook naar de langere termijn. De energietransitie is immers een opgave van lange adem, waar we graag een goede invulling aan willen geven, passend bij de kansen en mogelijkheden die zich in onze gemeente voordoen. In de Beleidsbijstelling 'Duurzame energie in Wierden 2011 - 2020, met doorkijk naar visie 2020 - 2050' (augustus 2017) worden dan ook verschillende beleidssporen uitgewerkt voor de korte en lange termijn. Deze beleidssporen leveren niet alleen een bijdrage aan de doelstelling die is geformuleerd voor 2020, maar kijken verder naar 2030 (waarbij we streven naar 10% minder energieverbruik, vooral te realiseren bij woningen, en 40% duurzame energieopwekking) en 2050 (waarbij we sterven naar 100% duurzame energieopwekking). In deze woonvisie sluiten we aan bij de beleidsbijstelling voor duurzame energie en de relevante actiepunten die daar geformuleerd zijn, gerelateerd aan het wonen. Dit heeft vooral betrekking op het beleidsspoor 'Volop zon', waarin de groei van zonne-energie actief wordt gestimuleerd, en het beleidsspoor 'Minder energie, geen aardgas, benutten biomassa', waarin op energiebesparing in nieuwbouw en bestaande bouw wordt gericht, en aan energieneutraliteit en aardgasloos bouwen voor de nieuwbouw wordt gewerkt.

De huidige energetische kwaliteit van de woningvoorraad

Het energielabel biedt een manier om de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in beeld te brengen. Een woning met een groen label (label A, B of C) heeft een betere energetische kwaliteit dan een woning met een label D t/m G. Dit betekent dat in de woningen met een label A t/m C doorgaans al meer energiebesparende maatregelen zijn genomen, zoals isolatie, een zuinige verwarmingsketel, of duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen.

³ De energetische eisen die aan woningen worden gesteld in het Bouwbesluit zijn vormgegeven in een Energie Prestatie Coëfficiënt. Dit is een relatieve maat voor de energieprestatie van een gebouw die is gebaseerd op het doorrekenen van het energiebesparend effect van verschillende gebouwdelen zoals de isolatiegraad van de gebouwschil en efficiëntie van de installaties.

Op basis van de energielabeldatabase van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is de verdeling van de energielabels over de woningvoorraad in de gemeente Wierden in beeld gebracht in tabel 3.4⁴. Daarin is te zien dat er een beperkt aantal woningen een echt slecht energielabel hebben (label E/F/G), en dat de grootste groep woningen in de labelklassen C, D en B zit. Daarmee zijn er waarschijnlijk in een behoorlijk deel van de woningvoorraad al enkele energieverbeterende maatregelen gerealiseerd, maar is er ook nog veel potentieel dat benut kan worden.

Tabel 3.4: Gemeente Wierden, energielabelverdeling

Energielabel	Aantal woningen	Deel van woningvoorraad
A	988	11%
B	1.774	19%
C	2.443	26%
D	1.829	20%
E	451	5%
F	864	9%
G	944	10%
Totaal	9.293	100%

De woningcorporatie en energetische verduurzaming

Woningcorporaties in Nederland werken al sinds 2008 onder het toenmalige Convenant Energiebesparing Corporatiesector (thans Convenant Energiebesparing huursector) doelgericht aan het energetisch verduurzamen van de woningvoorraad. In de Aedes (Vereniging van woningcorporaties) woonagenda zijn een aantal doelstellingen uitgewerkt in het kader van het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. Zo werken corporaties aan de doelstelling om in 2021 over de gehele woningvoorraad een gemiddelde energie-index tussen 1,2 en 1,4 te hebben, ofwel energielabel B. Voor de lange termijn, richting 2050, wordt gestreefd naar een CO₂-neutrale sociale woningvoorraad.

Met Reggewoon maken wij reeds geruime tijd prestatieafspraken omtrent energie die wij continueren en waarin wij tevens afspraken maken over het realiseren van gasloze energieneutrale nieuwbouw en bestaande bouw. De ambities van Reggewoon sluiten goed aan bij de ambities die de gemeente Wierden heeft op het gebied van verduurzaming. Reggewoon heeft de ambitie om hun sociale woningvoorraad in 2040 op CO₂-neutraal te hebben en wil nieuwbouw gasloos gaan realiseren. Samen met hen willen wij als gemeente werken aan een plan om deze ambities te realiseren.

In complexen met gemengd bezit kan het moeilijk zijn om grootschalige maatregelen te nemen, omdat de particuliere eigenaren niet altijd mee kunnen of willen doen in de uitvoering. Het kan schaalvoordelen bieden als particulieren binnen een VVE waarin een woningcorporatie substantieel bezit heeft, mee gaan in de energetische renovaties die worden uitgevoerd. Daarvoor zijn echter doorgaans (te) weinig middelen bij de particuliere deelnemers beschikbaar. Wanneer woningen van Reggewoon worden verkocht is het streven om deze energetisch op een goed niveau voor verkoop aan te bieden (energielabel C of hoger). We weten immers dat het voor particuliere eigenaren in het goedkope en middeldure woningsegment vaak lastig is om woningen energetisch grootschalig aan te pakken. Binnen de afspraken die we maken met Reggewoon nemen we mee op welke wijze hier op een goede manier verdere invulling aan gegeven kan worden.

De energiekosten zijn niet alleen afhankelijk van de verschillende bouwkundige en technische maatregelen, maar vooral van het gedrag van de gebruiker. Om die reden willen we als gemeente ook

⁴ De energielabeldatabase van RVO biedt inzicht in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Voor de woningcorporatiewoningen geldt dat de labels de werkelijke situatie goed representeren, daar dit allemaal afgemelde (definitieve) labels zijn in de database. Voor de particuliere woningvoorraad is slechts een beperkt deel (10-20%) van de labels daadwerkelijk afgemeld en gaat het voor het overige deel om voorlopige labels die op basis van referentiewaarden zijn opgesteld voor verschillende woningtypen en bouwjaarklassen onder andere. Deze voorlopige labels geven een indicatie van de energetische kwaliteit van de voorraad, maar in de werkelijkheid zal de energetische kwaliteit wat hoger liggen omdat een deel van de woningeigenaren al verbetermaatregelen heeft genomen die (nog) niet zijn verwerkt in de database.

investeren in concrete voorlichting van de bewoners in het kader van een duurzaam gebruik van de woning.

Particuliere woningeigenaren en energetische verduurzaming

De particuliere woningeigenaar is moeilijker aanspreekbaar in het kader van energetische renovaties. Waar er met de corporatiesector gerichte afspraken kunnen worden gemaakt over verduurzaming, is dat met particuliere woningeigenaren niet het geval. De mate waarin reeds energiebesparende maatregelen zijn doorgevoerd in de bestaande particuliere woningvoorraad loopt op dit moment achter bij de woningvoorraad van de woningcorporaties, waardoor de opgave in dit segment groter is.

De gemeente Wierden neemt deel aan de 'Overijsselse aanpak 2.1 (2016 - 2020)' voor de verduurzaming van koopwoningen. Dit betekent dat we tot en met 2020 ongeveer 975 koopwoningen naar een energielabel B willen brengen. We zetten daarvoor vooral in op het voorlichten en faciliteren van woningeigenaren in het kader van energetische verbetermaatregelen aan hun woning. Via de Provincie Overijssel is een duurzaamheidslening beschikbaar en via Duurzaam Thuis Twente willen we richten op voorlichting en zijn wooncoaches beschikbaar om mensen te ondersteunen. Dit sluit tevens aan bij de twee reeds benoemde beleidssporen uit de Beleidsbijstelling 'Duurzame energie in Wierden', waarin we de volgende acties inzetten:

- Voorlichting over PV systemen op daken, onder andere via een Energieloket
- Voorlichting over isolerende maatregelen, onder andere via een Energieloket
- Actief aanbieden van energiescans voor woningen, met bespaaradviezen
- Stimuleren van isolerende maatregelen via financiële ondersteuning
- Inventarisatie van de meest energie-onzuinige woningen in de woningvoorraad en actief beleid voeren om deze woningen te (laten) verbouwen of herbouwen

Ook voor de bouw van nieuwe woningen richten we ons op verduurzaming, door in te zetten op:

- Het stimuleren van PV-systemen op daken bij de realisatie van nieuwe woningen.
- Het opnemen in bestemmingsplannen dat nieuwe woningen zonder aardgasaansluiting worden gerealiseerd.
- Het opnemen in bestemmingsplannen dat nieuwe woningen energieneutraal of liever energieleverend worden gebouwd.
- Het stimuleren van circulair en klimaat-adaptief bouwen.
- Het zoeken naar nieuwe arrangementen met financiële instellingen om de verduurzamings slag verder mee vorm te geven.
- Om te borgen dat bouwpartijen de juiste kwalitatieve afwegingen maken (zowel op het gebied van duurzaamheid als bijvoorbeeld ook op levensloopgeschiktheid) verkennen we de mogelijkheid om te werken met GPR-gebouw om de kwaliteit van de te bouwen woningen via een gestandaardiseerde methode inzichtelijk te maken en daar waar nodig te kunnen sturen in de afspraken die we maken met bouwpartijen.

3.4 Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave

In de regionale woonvisie is de kwantitatieve woningbouwopgave voor de regio Twente uitgewerkt. In het verlengde daarvan zijn met de provincie afspraken gemaakt voor het aantal te bouwen woningen. Voor die woningen geldt: elke woning moet raak zijn. Daarmee wordt bedoeld dat de te bouwen woningen bij moeten dragen aan het toekomstbestendig maken van de gemeenten in de regio Twente. Toekomstbestendigheid heeft een relatie met vele elementen, zoals het aansluiten van de woningvoorraad bij de (veranderende) wensen en behoeften van de toekomstige inwoners, levensloop-

geschiktheid, duurzaamheid, herstructureringsopgaven, ruimtelijke opgaven en de ontwikkeling van gewenste woonmilieus.

De toekomstbestendigheid van het wonen is daarmee overwegend een *kwalitatieve* opgave, waarin zowel de nog te realiseren nieuwbouw als de aanpassing van de bestaande woningvoorraad een plek dienen te krijgen. Voor wat betreft de bestaande bouw hebben we het dan bijvoorbeeld over herstructureringsopgaven en kansen die daaruit voortkomen, maar ook over thematische opgaven als verduurzaming en levensloopbestendigheid.

De bouwopgave

Voor wat betreft de bouwopgave is de kwantitatieve woningvraag (hoeveel woningen zijn er nodig) het vertrekpunt om de *kwalitatieve* behoefte in beeld te brengen (welke woningen zijn nodig). Tot 2027 zal het aantal huishoudens nog met 525 huishoudens groeien, zie tabel 3.5 en 3.6. Deze huishoudens dienen uiteraard over voor hen passende woningen te kunnen beschikken. In relatie tot de trend tot vergrijzing gaat het in verhouding steeds vaker om kleinere oudere huishoudens, die andere wensen en behoeften hebben dan bijvoorbeeld jonge gezinnen. In de periode van 2027 tot 2032 zal de gemeente nogmaals groeien met 99 huishoudens. Daarna volgt demografisch het omslagpunt richting huishoudenskrimp.

Tabel 3.5: Gemeente Wierden. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2017 - 2037

	2017	2022	2027	2032	2037
Wierden	9.322	9.632	9.847	9.946	9.904

Bron: provincie Overijssel, 2017.

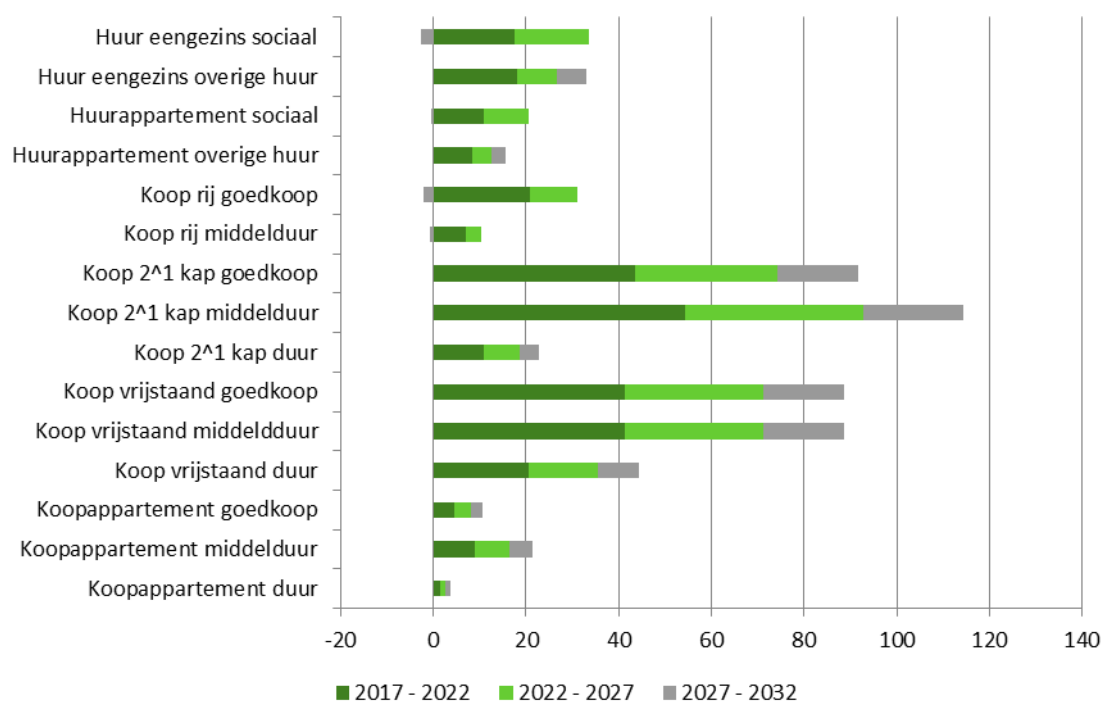
Tabel 3.6: Gemeente Wierden. Saldo ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2017 - 2037

	2017 - 2022	2022 - 2027	2027 - 2032	2032 - 2037
Wierden	310	215	99	-42

Bron: provincie Overijssel, 2017.

Op basis van deze kwantitatieve woningvraag is in de woningmarktanalyse voorafgaand aan deze woonagenda de kwalitatieve woningvraag verkend tot aan 2032 (zie bijlage 2 voor de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de doorrekening). Figuur 3.1 toont de *kwalitatieve* vraag, waarin de aanvullende woningbehoefte in verschillende segmenten is weergegeven.

Figuur 3.1: Gemeente Wierden. Kwalitatieve woningontwikkeling bij een basis positief economisch scenario, 2017 - 2032



Bron: Provincie Overijssel 2017, CBS 2017, WoOn 2015, CBS Microdata, bewerking Companen 2017.

Figuur 3.1 laat zien dat er de komende periode tot 2027 een beperkte aanvullende behoefte is aan sociale huurwoningen. Hetzelfde geldt voor vrije sector huurwoningen, waar de behoefte nog iets langer doorloopt tot 2032. De meeste aanvullende behoefte ligt echter in 2-1-kapwoningen in het goedkope en middeldure koopwoningsegment (€ 200.000 - € 300.000) en vrijstaande koopwoningen in het goedkope en middeldure segment (€ 250.000 - € 350.000).

De trend tot vergrijzing en de lokale wens van oudere huishoudens die gaan verhuizen speelt daarin een duidelijke rol. Zij wensen vaak een kleinere grondgebonden woning met een tuin met beperkte omvang te kunnen betrekken. Deze woonwens wordt herkend door makelaars die in de gemeente Wierden actief zijn. Ook voor gezinnen is deze categorie woningen in het goedkopere prijssegment interessant om zicht nieuw te vestigen of om naar door te stromen vanuit een andere woning in de gemeente. Ook in de goedkope koop rijwoningen (tot € 200.000) en de vrije sector huur is een aanvullende vraag te zien, die vooral afkomstig is van de middeninkomensgroep waar in de gemeente Wierden relatief weinig aanbod voor beschikbaar is.

Afwegingskader woningbouwplannen

Wij willen actief sturen op plannen die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente. Daarmee willen we in kunnen spelen op de veranderende woningbehoefte in de gemeente Wierden, met bijzonder aandacht voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt. Wij geven voorrang aan ontwikkelingen die voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

Het sociale segment en doorstroming

We streven er naar om 20% van de bouwopgaven in het sociale huur segment te realiseren. Deze 20% is voor de helft bedoeld om de verwachte behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen op te vangen. De andere helft biedt ruimte voor vernieuwing van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Daarmee kan op beperkte schaal verkoop van huurwoningen, en herstructurering

worden gerealiseerd. Dit biedt weer kansen voor starters en de middeninkomensgroep op de goedkope koopmarkt en in de vrije sector huur en draagt bij aan de doorstroming van huishoudens uit de sociale huursector omdat er voor hen meer aanbod is.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen draagt bij aan de verduurzaming en het levensloopgeschikt maken van het sociale segment.

Woningbehoefte in de koopsector

We streven naar een optimale balans tussen het type woningen dat we realiseren en de locaties die daarvoor beschikbaar zijn. De aanvullende woningbehoefte richt zich vooral op 2-1-kapwoningen en vrijstaande woningen, en woningen in het goedkope en middeldure segment. Door ons hoofdzakelijk op de bouw in deze segmenten te richten ontstaat er doorstroming (van ouderen naar kleinere woningen, van gezinnen uit het goedkope segment naar het middeldure segment, waardoor weer vrijkomend aanbod ontstaat in het goedkope segment) en ruimte voor instroom van buiten de gemeente (gezinnen en jonge huishoudens, waaronder ook terugkerende jongeren).

Toevoeging voor de lokale vraag

Wij willen minimaal voldoende woningaanbod realiseren voor de lokale behoefte met daarin een kleine plus die instroom van buitenaf mogelijk maakt, waar ook provinciale afspraken over zijn gemaakt. Met het realiseren van bouwplannen moet er sprake zijn van een kwalitatieve toevoeging aan het wonen in de gemeente Wierden. Daarbij is het belangrijk om te bouwen naar behoefte op locaties waar nieuwbouw bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van gewenste woonmilieus en woonvormen. Het versterken van de woonaantrekkelijkheid en het borgen van een gedifferentieerde samenstelling van wijken zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. De lokale behoefte kan veranderen onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom is het van belang om in gesprek te blijven over de realisatie van bouwplannen om deze indien nodig bij te kunnen stellen aan de lokale behoefte.

Spreiding over de kernen

In alle kernen is in principe sprake van een aanvullende behoefte, waarbij het grootste deel van de behoefte ligt in zowel Wierden als Enter. Voor beide kernen geldt dat zij invulling geven aan de woningbehoefte van complementaire groepen huishoudens die niet vanzelfsprekend uitwijken naar de andere kern bij het ontbreken van passend aanbod. In de beide kernen verdelen we daarom het leeuwendeel van de bouwopgaven voor de komende jaren. Voor de afweging van bouwplannen brengen we in beeld over welke voorraad we per kern beschikken en welke segmenten we daarin missen. Dit geeft houvast voor het beoordelen van plannen. In de andere kernen werken we mee aan incidentele initiatieven die vanuit de lokale behoefte naar voren komen als deze passend zijn op de schaal van de kern.

Inbreiding voor uitbreiding

Bij de beoordeling van plannen gaan we uit van 'inbreiding voor uitbreiding'. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. In het kader van het 'Rood voor Rood'-beleid wordt hier echter een uitzondering op gemaakt. In het kader van de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen bestaat er een kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. In dat kader biedt het Rood voor Rood-beleid ruimte om woningen terug te bouwen voor leegstaande agrarische bebouwing. Voor het afwegen van bouwplannen die hieruit voortkomen wordt aangesloten bij het beleid dat is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor Maatwerk. Hoe om te gaan met leegstand van schuren in het

landelijk gebied' van april 2017. Van belang is wel dat binnen het woningbouwcontingent voldoende ruimte wordt vrijgehouden om hier op een goede manier invulling aan te kunnen geven. Een woning die in het kader van het Rood voor Rood-beleid wordt gebouwd, telt immers wel mee in de woningbouwafspraken zoals die met de provincie Overijssel zijn gemaakt.

Woningbouwcontingent

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primoprognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027.

Het woningbouwcontingent biedt kwantitatief voldoende ruimte om aan de woningbehoefte voor de komende jaren te kunnen voldoen, en biedt ook nog wat ruimte voor extra instroom van buiten de gemeente.

Realisatie van een voldoende aantal woningen is bovendien een essentiële randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte. Ook beperkt dit het risico dat door strikte contingentering er onvoldoende nieuwbouw gerealiseerd wordt: als gevolg van planuitval en vertraging. De aanwezigheid van plannen die niet voorzien in de juiste kwaliteiten vergroten dit risico. Naast toevoeging van kwalitatief goede plannen, werken we ook aan de sanering van kwalitatief mindere plannen. Dit doen we door inzet van het volgende instrumentarium:

- Plannen die *niet* voorzien in de kwalitatieve behoefte willen we waar mogelijk via het creëren van voorzienbaarheid geleidelijk heroverwegen.
- Tot op heden werken we met een planningshorizon van tien jaar, conform de looptijd van een bestemmingsplan (en daarmee van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Omdat de looptijd van deze woonvisie circa vier jaar bedraagt, zullen de komende vier jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden. Een planningshorizon van 14 jaar, tot 2032 is daarom een logischer planningstermijn voor de planvoorraad. Wij gaan bij de planbeoordeling derhalve uit van de behoefte in de periode 2018 tot 2032: minimaal 624 woningen op basis van de provinciale huishoudensprognose.
- De planrealisatie blijft doorgaans achter bij de planning en programmering. We zien dat er altijd sprake is van planoptimisme, waarbij plannen in de praktijk uiteindelijk gefaseerd tot ontwikkeling komen. Door dit planningsoptimisme is de pijnlijkheden vol, maar weten we tegelijkertijd dat we die pijnlijkheden niet volledig binnen de beoogde termijn kunnen realiseren. Een weging van plannen op basis van (on)zekerheid leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit. Te denken is aan plannen die voor de eerste vijf jaar voor 100% meetellen in de capaciteit. Plannen die voor na 2023 op de rol staan tellen voor 75% mee.

Op basis van deze uitgangspunten werken we een praktisch afwegingskader uit om de planvorming mee te beoordelen. Daarmee borgen we dat iedere woning die we toevoegen de komende jaren raak is en bijdraagt aan de toekomstwaarde van de verschillende kernen in de gemeente Wierden.

4 Doelen en beleidskeuzes

4.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We formuleren in de woonvisie de volgende doelen:

- De gemeente richt zich op het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor al onze inwoners. Speciale aandacht gaat uit naar starters op de woningmarkt, jonge en oudere doorstromers, de middeninkomensgroep en bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen met een ondersteuningsbehoefte .
- De gemeente houdt samen met Reggewoon de vraag op de sociale huurmarkt (onder andere van jongeren tot en met 22 jaar, ouderen en mensen met een ondersteuningsbehoefte) in de gaten om te monitoren of het aanbod in de sociale huur aan blijft sluiten op de ontwikkelende behoefte van verschillende doelgroepen. Indien nodig stellen we het beleid bij naar aanleiding van het ontstane inzicht.
- De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen afspraken met Reggewoon over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen.
- De gemeente maakt met Reggewoon afspraken over de variatie in en verdeling van huurprijsklassen zodat er voor alle inkomensgroepen een woning is die bij hun mogelijkheden past. Dat geldt in het bijzonder voor mensen met een ondersteuningsbehoefte die vaak langdurig op de goedkoopste huurwoningen zijn aangewezen.
- De gemeente werkt aan afspraken tussen betrokken partijen, waaronder ontwikkelaars, over een evenwichtig prijsniveau van nieuwbouwwoningen in relatie tot de kwaliteit en de bijkomende kosten, zoals grondprijzen en leges.
- Samen met Reggewoon monitoren we in het kader van betaalbaarheid of de woonlasten van de meest kwetsbare groepen niet te hoog worden en maken we afspraken over de maximale huurstijging van de kernvoorraad.

4.2 Wonen met zorg

Als gemeente streven we ernaar dat elke inwoner zo lang mogelijk in zijn eigen woning kan blijven wonen. Vanuit Wijksaam worden daar diverse activiteiten op ingezet, gericht op bewustwording in het kader van tijdige woningaanpassing en veiligheid, het stimuleren van zelfredzaamheid en het verkennen van ondersteuningsbehoeften. Om dit doel te bereiken zijn er daarnaast nog meer mogelijkheden waar op kan worden ingezet:

- Als gemeente stimuleren we, ook binnen Wijksaam, het ontwikkelen van zorgarrangementen en welzijnsdiensten, zodat zorg op maat geboden kan worden en sociale cohesie ontstaat.
- Er wordt in iedere kern gestreefd naar voldoende passende woningen voor inwoners (ongeacht leeftijd en/of beperking). Er wordt gestreefd naar een voldoende levensloopgeschikte woon- en leefomgeving. Daarbij richten we ons onder andere op voldoende rustpunten in wijken (bankjes), ontmoetingsruimten, en toegankelijke verbindingroutes (vlak plaveisel, rollator vriendelijk). Bij de Wijksaam-teams kunnen inwoners meldingen doen als er aandachtspunten zijn in het kader van een levensloopgeschikte leefomgeving zodat deze verbeterd kunnen worden.
- In het bouwprogramma pleiten we als gemeente voor zo veel mogelijk levensloopgeschikte woningen. We stimuleren bouwpartijen hieraan bij te dragen.

Niet alle inwoners kunnen zelfstandig blijven wonen. Voor hen moet er aanbod beschikbaar zijn voor begeleid en verzorgd wonen:

- De gemeente richt zich vooral op de opgave voor het realiseren van voldoende plaatsen waar ouderen verzorgd kunnen wonen en voor hen passende ondersteuning kunnen krijgen;
- De gemeente werkt mee aan initiatieven voor bijzondere huisvesting voor zorgdoelgroepen, waaronder kleinschalig groepswonen (bij voorkeur tot 12 personen).
- Er wordt ruimte gegeven voor initiatieven waardoor mantelzorg mogelijk wordt gemaakt, ook via vormen van groepswonen waarbij mensen elkaar onderling kunnen bijstaan.

4.3 Duurzaamheid

We formuleren in de woonvisie de volgende doelen:

- Als gemeente zetten we ons in om onze ambitie te vervullen om in 2020 20% van de benodigde energie duurzaam op te wekken.
- In het kader van de Overijsselse Aanpak 2.1 (2016 - 2020) spannen we ons als gemeente in om tot en met 2020 ongeveer 975 koopwoningen te verduurzamen tot een energielabel B niveau.

We zetten daarvoor vooral in op het voorlichten en faciliteren van woningeigenaren in het kader van energetische verbetermaatregelen aan hun woning. Via de Provincie Overijssel is een duurzaamheidslening beschikbaar en via Duurzaam Thuis Twente willen we richten op voorlichting en zijn wooncoaches beschikbaar om mensen te ondersteunen.

- Op basis van de voor het wonen relevante beleidssporen uit de Beleidsbijstelling 'Duurzame energie in Wierden', zetten we als gemeente in op de volgende acties:
 - Voorlichting over PV-systemen op daken, onder andere via een Energieloket
 - Voorlichting over isolerende maatregelen, onder andere via een Energieloket
 - Actief aanbieden van energiescans voor woningen, met bespaaradviezen
 - Stimuleren van isolerende maatregelen via financiële ondersteuning
 - Inventarisatie van de meest energie-onzuinige woningen in de woningvoorraad en actief beleid voeren om deze woningen te (laten) verbouwen of herbouwen
- Ook voor de bouw van nieuwe woningen richten we ons op verduurzaming, door in te zetten op:
 - Het stimuleren van PV-systemen op daken bij de realisatie van nieuwe woningen.
 - Het opnemen in bestemmingsplannen dat nieuwe woningen zonder aardgas aansluiting worden gerealiseerd.
 - Het opnemen in bestemmingsplannen dat nieuwe woningen energieneutraal of liever energieleverend worden gebouwd.
 - Het stimuleren van circulair en klimaat-adaptief bouwen.
 - Het zoeken naar nieuwe arrangementen met financiële instellingen om de verduurzamingslag verder mee vorm te geven.
 - Om te borgen dat bouwpartijen de juiste kwalitatieve afwegingen maken (zowel op het gebied van duurzaamheid als bijvoorbeeld ook op levensloopgeschiktheid) verkennen we de mogelijkheid om te werken met GPR-gebouw om de kwaliteit van de te bouwen woningen via een gestandaardiseerde methode inzichtelijk te maken en daar waar nodig te kunnen sturen in de afspraken die we maken met bouwpartijen.
- Voor de sociale huursector wordt de doelstelling nagestreefd uit het nationale energieakkoord:
 - een energie-index van gemiddeld 1,2 – 1,4 (label B) voor sociale huurwoningen in 2021 en wordt toegewerkt naar een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050. Met Reggewoon maken we als gemeente afspraken over de manier waarop deze doelstelling gerealiseerd wordt. Reggewoon streeft zelf naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in het jaar 2040.

Met Reggewoon monitoren we de rol die de energielasten van woningen vormen in het kader van de betaalbaarheid van het wonen. Indien nodig maken we nadere afspraken over het verbeteren van de energieprestatie van woningen in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen. We besteden als gemeente samen met Reggewoon gerichte aandacht aan de voorlichting van huurders over energiebesparend gedrag.

4.4 Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave

We formuleren in de woonvisie de volgende doelen:

- Wij willen als gemeente minimaal voldoende woningaanbod realiseren voor de lokale behoefte, zoals die volgt uit de provinciale afspraken.
- We streven als gemeente binnen de ruimte die we ter beschikking hebben naar een optimale balans tussen het type woningen dat we realiseren en de locaties die daarvoor beschikbaar zijn. De aanvullende woningbehoefte richt zich vooral op 2-1-kapwoningen en vrijstaande woningen in het goedkope en middeldure segment.
- We streven er als gemeente naar om 20% van de bouwopgaven in het sociale huur segment te realiseren. De helft daarvan is bedoeld voor het opvangen van de aanvullende behoefte die we verwachten in dit segment. De andere helft is bedoeld voor vervangende nieuwbouw in de sociale huurvoorraad. Daarmee kan een kwaliteitsverbetering worden bereikt in de sociale voorraad (met betrekking tot duurzaamheid en levensloopgeschiktheid) en kan doorstroming worden bevorderd door de 'overcapaciteit' die ontstaat in te zetten voor verkoop.
- Om adequaat in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte, hanteren we als gemeente een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. We ontwikkelen deze uitgangspunten verder in een praktisch afwegingskader om de planvorming mee te beoordelen:
 - Plannen die niet voorzien in de kwalitatieve behoefte willen we waar mogelijk via het creëren van voorzienbaarheid geleidelijk saneren.
 - We werken bij de beoordeling van plannen met een planningshorizon van 14 jaar (periode 2018 - 2032).
 - We wegen plannen op basis van (on)zekerheid mee in de plancapaciteit omdat dit leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit. Daarbij tellen we plannen voor de eerste vijf jaar voor 100% mee in de capaciteit. Plannen die voor na 2023 op de rol staan tellen voor 75% mee.
 - We gaan als gemeente uit van een evenwichtige spreiding van de woningbehoefte over de kernen Wierden en Enter, met ruimte voor incidentele initiatieven in de andere kernen vanuit de lokale behoefte en passend op de schaal van de kern.
 - We gaan uit van inbreiding voor uitbreiding, tenzij het ontwikkelingen in het kader van het Rood voor Rood-beleid betreft, waarvoor voldoende ruimte zal worden vrijgehouden in het woningbouwcontingent.

Bijlage 1: Aandachtspunten vanuit de bijeenkomsten

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen:

- Wat zien we als 'betaalbaar' (koop/huur)?
- Meer betaalbare (koop)doorstroomwoningen
- Starterslening opnieuw instellen
- De gemeente moet sterker sturen en niet alleen aan ontwikkelaars overlaten wat er gebouwd wordt

Beschikbaarheid, ook in relatie tot specifieke doelgroepen:

- Er zijn onvoldoende betaalbare woningen en mogelijkheden voor starters (ook sociale huur)
- Jongeren hebben kleinere woningen nodig, ook tijdelijke mogelijkheden
- Jongeren willen eigen plannen kunnen verwezenlijken (er is geen betaalbare bouwgrond in Enter)
- Ouderen willen graag een luxere kleine koopwoning (met tuin of ruim balkon)
- Voor ouderen ook huurwoningen nodig met 'normale' huur
- Ouderen in een gezinswoning (huur) moeten (kunnen) doorstromen
- Statushouders Wierden-West zijn geaccepteerd, maar de toestroom nu stoppen

Wonen en zorg

Bewustwording:

- Op tijd anticiperen op zorgvraag (bewustwording)
- Stimuleren woningaanpassing, o.a. via wooncoach (zorg/levensloop en duurzaamheid)

Woningen/woonvormen:

- Meer begane grond/gelijkvloerse woningen nodig (ook meer huur)
- Meer bejaardenwoningen en koopwoningen voor senioren
- Meer inzetten op generatiewonen/kangarowonen/groepswonen
- Er zijn weinig levensloopgeschikte/toegankelijke woningen
- In gesprek gaan met ontwikkelaars voor levensloopaanpasbare woningen
- De gemeente moet levensloopgeschikt/aanpasbaar bouwen af kunnen dwingen bij de bouwer (voorwaarde)
- Betere logica in de indeling van de woning (levensloopgeschikt te maken)
- De mogelijkheden voor mantelzorg zijn verruimd
- Meer ruimte voor particuliere initiatieven gewenst (wonen en zorg)

Voorzieningen/ontmoeten:

- Ontmoetingsplekken zijn belangrijk
- Voldoende voorzieningen in de buurt/wijk is belangrijk

(Zorg)doelgroepen:

- Praat met zorgdoelgroepen om hun behoeften te achterhalen
- Er zijn onvoldoende betaalbare woningen, ook voor jongeren met een beperking
- Geschiktheid en aantrekkelijkheid van woningen voor zorgdoelgroepen/ouderen

- Geclusterd wonen (zorg/hulp kunnen bieden, eenzaamheid tegen gaan)
- Gemixte doelgroepen in complexen (hulp aan elkaar stimuleren), dus loslaten leeftijdsgrenzen voor complexen
- Wonen en zorg faciliteren in de buurt, niet alleen 'oud' in het centrum
- Plek voor de somatische patiënt?
- Er is te weinig begeleid wonen in de kleinere kernen
- Gezamenlijke ruimtes (groepswoonen) voor zorgbehoevenden. Duidelijkheid in rechten en plichten is hierbij van belang

Duurzaamheid

Bewustwording en voorbeeldfunctie gemeente:

- Men heeft weinig zicht op wat verduurzaming oplevert, en mensen weten de weg niet/zien door de bomen het bos niet
- Bewustwording dat fossiele brandstoffen op raken is belangrijk
- Duurzaamheid zit niet in de genen bij mensen in de gemeente
- Bewustwording van de mogelijkheden is belangrijk
- Rentmeesterschap
- De gemeente straalt niet voldoende ambitie uit (voorbeeldfunctie en faciliteren)
- Hoe bereiken we mensen het best (bewustwording)? Coach langs de deuren/activiteiten in wijkgebouw? Dicht bij de mensen staan.
- Transparantie in kosten en baten is belangrijk
- Meer advies/informatiemogelijkheden (loket) voor zowel woonbegeleiding als duurzaamheid
- Draagvlak creëren

Belemmeringen verduurzaming woningvoorraad:

- Wat vinden woningeigenaren belangrijk? Comfort, kwaliteitsverbetering, waardevermeerdering
- Wind en zon: not in my backyard
- Wierden heeft een relatief jonge voorraad, het kwaliteitsniveau is al hoog
- Ouderen investeren niet meer in duurzaamheid
- Men wil geen verplichtingen boven wettelijke regels voor duurzaamheid, stimuleren is wel prima
- Mensen voelen zich geremd door regels (papierwinkel voordat je zonnepanelen op het dak hebt liggen)

Ambities/maatregelen:

- Binnen alle afdelingen van de gemeente moet duurzaamheid en het eindigen van fossiele brandstoffen bovenaan de agenda staan
- Bij nieuwbouw stimuleren zowel de gemeente als de architect niet tot energieneutraal bouwen
- Cradle-to-Cradle bouwen
- Meer windmolend op het platteland
- Zonnepark (collectief duurzaam opwekken) graag, maar niet op landbouwgrond (braakliggend industrieterrein een optie?)
- Een betrouwbare overheid is belangrijk om ambities te bepalen
- Het Rijk is een onbetrouwbare partner (salderingsregeling) en mensen weten niet waar ze aan toe zijn

- De politiek is leidend. Er moet een landelijke ambitie komen ten aanzien van gas om te voorkomen dat zaken straks 'gedwongen' moeten worden (in de overgang naar een gaslose energieinfrastructuur die vanuit Rijksweg voor 2050 voorzien is)
- Direct stoppen met gasleidingen leggen
- Niet alleen doelen stellen maar er ook uitvoering aan geven
- Duurzaamheid faciliteren en toegankelijk maken
- Groene energie collectief opwekken mogelijk maken, drempel verlagen

Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave

Wonen:

- Rekening houden met het kunnen ombouwen van woningen (2 kleine woningen – 1 grote)
- Betaalbaarheid van het wonen is in het geding, onvoldoende betaalbare woningen
- Meer sociale huurwoningen zodat jeugd niet vertrekt
- Meer inventariseren (per doelgroep) waar in de gemeente welke woon- en recreëerbehoeften spelen. Hiermee direct maatregelen nemen tegen de krimp.
- CPO faciliteren en steunen

Wierden als woongemeente in de regio Twente:

- Welke woongemeente willen we als Wierden zijn?
- Diversiteit in wijken behouden
- Aantrekkelijkheid van het centrum is belangrijk, ook voor jongeren (voorzieningen)
- Veilige toegang tot het centrum vanuit de wijken
- Bij de ontwikkeling van het centrum meer inspraak van het publiek i.p.v. alleen de ondernemers
- Meer parkeergelegenheid en bredere stoepen in het centrum
- Cultuurhuus
- Keuzes maken omtrent krimp in de regio, moet hier beleid op ontwikkeld worden?
- Woon/leefklimaat Twente versterken (noaberschap)
- Versterken economisch gebied zodat de jongere (30-40 jaar) wil blijven/terug wil komen

Bijlage 2: Uitgangspunten doorrekening kwalitatieve woningvraag

Voor het doorrekenen van de kwalitatieve woningvraag voor de periode tot 2032 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- We gaan ervan uit dat op dit moment alle huishoudens in de gemeente Wierden gehuisvest zijn, en er dus geen woningtekort is dat dient te worden ingelopen (wat de kwantitatieve woningbehoefte zou kunnen beïnvloeden).
- We gaan uit van beperkte migratiestromen, zoals deze zijn gehanteerd in de provinciale prognose van de huishoudensontwikkeling en op basis van werkelijk gerealiseerde verhuisbewegingen in de periode 2006-2015.
- We gaan uit van woonwensen van verschillende typen huishoudens op basis van het WoOn 2015 onderzoek.
- We laten de vraagontwikkeling zien bij een basis economisch scenario dat uitgaat van een doorgaande 0,4% economische groei de komende 15 jaar (gematigd positief scenario);
- De huidige beleidsmatige regels voor toelating tot de sociale huursector zijn aangehouden. De aangehouden inkomensgrens die recht geeft op een sociale huurwoning is in principe € 36.165. Aanvullend daarop is rekening gehouden met dat er voor 10-20% van het bijkomende aanbod in de sociale huur ruimte is voor toewijzing aan de wat hogere inkomens. Op basis hiervan is de gewenste omvang van de kernvoorraad bepaald en is bepaald welk deel van de vraag neerslaat in de vrije sector huur en (goedkope) koop;
- Voor de koopsector houden, op basis van een reële waardering van koopwoningen in relatie tot de bereikbaarheid voor verschillende inkomensgroepen, de volgende prijssegmenten aan:
 - Goedkope koop:
 - Appartement: tot € 200.000
 - Rij-/hoekwoning: tot € 200.000
 - 2-1 kap: tot € 200.000
 - vrijstaande woningen: tot € 250.000
 - Middeldure koop:
 - Appartement: € 200.000 tot € 300.000
 - Rij-/hoekwoning: € 200.000 tot € 250.000
 - 2-1 kap: € 200.000 tot € 300.000
 - vrijstaande woningen: € 250.000 tot € 350.000
 - Dure koop:
 - Appartement: meer dan € 300.000
 - Rij-/hoekwoning: meer dan € 250.000 (komt eigenlijk niet voor)
 - 2-1 kap: meer dan € 300.000
 - vrijstaande woningen: meer dan € 350.000