



Lokaal maatwerk

Woonvisie 2017 t/m 2021
Rijssen-Holtten

Colofon



Gemeente Rijssen-Holten

De Schild 1

7461 DD Rijssen

T » (0548) 854 854

I » www.rijssen-holten.nl

Contactpersonen

Jan van Eck

Ronald van der Veen

Vormgeving

SAB

Lokaal maatwerk

Woonvisie 2017 t/m 2021
Rijssen-Holten

Maart 2017



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. De gemeentelijke woonopgave: kwantitatief-kwalitatief	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Regionale woonvisie Twente “Natuurlijk Wonen in Twente” 2015-2025	11
2.3 Woonafspraken met provincie Overijssel 2016 – 2020.....	12
2.4 Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten.....	15
2.5 Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten	20
2.6 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	25
2.7 Regionale samenwerking	27
3. De gemeentelijke woonopgave: sociaal-maatschappelijk-zorg	29
3.1 Inleiding.....	29
3.2 Het passend huisvesten van de doelgroep.....	29
3.3 Het huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen	32
3.4 Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting	34
4. De gemeentelijke woonopgave: bestaande woningmarkt	39
4.1 Inleiding.....	39
4.2 Leefbaarheid	39
4.3 Duurzaamheid en energiebesparing.....	40
4.4 Kwaliteit bestaande woningvoorraad	44
5. Uitvoeringsprogramma	47
Bijlagen	53



1. Inleiding

De 21^e eeuw is nog jong, maar heeft al wel laten zien hoe kwetsbaar de woningmarkt in Nederland kan zijn. Een eerste crisis in 2001 had nog geen ernstige gevolgen voor de woningmarkt. De tweede, vanaf 2008, des te meer en dat samen met een ander fenomeen, de gevolgen van de demografische veranderingen. Binnen Nederland zijn de eerste krimpregio's een feit. De regio Twente was aangewezen als anticipeerregio, maar dit is inmiddels weer ingetrokken. Dit tezamen heeft ervoor gezorgd dat de woningmarkt in de periode 2008-2009 is ingestort. Banken verstrekten nog mondjesmaat hypotheek, mensen wilden pas een ander huis kopen als het eigen huis was verkocht. In korte tijd zat de huizenmarkt op slot, stagneerde de nieuwbouw en gingen veel bouwbedrijven failliet. De huizenprijzen daalden en veel huizen kwamen figuurlijk gezien onder water te staan. Daar kwam ook nog bij dat het Rijk de verhuurderheffing heeft ingevoerd waardoor corporaties minder kunnen investeren. Door de crisis is de vraag naar huurwoningen toegenomen. Afgelopen jaren is de woningmarkt zich weer aan het herstellen, waaruit blijkt dat de woningmarkt heel snel kan veranderen. In Rijssen-Holten is ondanks de crisis de bouwproductie behoorlijk op niveau gebleven en zijn de overige consequenties van de crisis voor de woningmarkt beperkt gebleven.

Rijssen-Holten is een unieke gemeente met twee verschillende kernen. Rijssen kent een zeer hechte gemeenschap. Het liefst blijft men in de kern wonen. Er wonen relatief veel (grote) gezinnen. De vergrijzing is relatief gezien beperkt, de natuurlijke aanwas is hoog. Holten is een aantrekkelijk dorp om te wonen en trekt daardoor meer inwoners van buitenaf. De binding van de eigen inwoners is iets minder dan in Rijssen. In Holten is wel sprake van vergrijzing, de natuurlijke aanwas schommelt al jaren rond de nullijn. Wat opvalt bij beide kernen is dat het migratiesaldo sterk wordt beïnvloed door de nieuwbouwproductie. In Rijssen zien we dat de migratiecijfers sterk negatief worden als de nieuwbouwproductie ver onder de langjarige gemiddelden zit. Er is desondanks nog wel sprake van een groeiende bevolking. De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en minder uit oogpunt van de plaatselijke behoefte. Holten kent de laatste jaren een licht positief migratiesaldo en voorziet de afgelopen jaren ook deels in de huisvesting van een beperkte groep Rijssenaren.

De afgelopen decennia lag de focus met betrekking tot het woningbouwbeleid vooral op de nieuwbouw. Voor de periode 2017 t/m 2021 is de nieuwbouwoopgave herzien en zijn de aantallen naar beneden bijgesteld. Er ligt een belangrijke opgave in vooral het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het faciliteren van "het langer thuis wonen".

De ruimtelijke kwaliteit van het stedelijke gebied is van groot belang. De afgelopen decennia is in Rijssen flink gewerkt aan het saneren van bedrijven binnen de woongebieden. De inbreidingcapaciteit is daardoor beperkt en daardoor zal er in Rijssen ook buiten bestaand stedelijk gebied (in casu Opbroek) moeten worden gebouwd.

Voor Holten geldt een grotendeels verplicht programma op grond van de in april 2010 en 2014 door de gemeenteraad genomen besluiten. De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij speelt De Kol de belangrijkste rol.

Onze bevolking vergrijsst en wordt ook steeds ouder. We staan voor grote veranderingen in de (thuis)zorg en de indicering voor plaatsing in een verpleeghuis is de afgelopen jaren fors opgetrokken. Mensen zullen daardoor langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen met de nodige zorg in en aan huis. Veel woningen zijn niet geschikt om deze ouderen met steeds zwaardere beperkingen te verzorgen en/of te huisvesten. Al deze ontwikkelingen vragen om een actualisering van het huidige beleid.

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden, waarin een groot aantal zaken is geregeld rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. De nu voorliggende Woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

De opgestelde Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, waarin de kwantitatieve- en kwalitatieve woningbouwprogrammering is onderbouwd, is in deze woonvisie samengevat en als bijlage toegevoegd. In deze Woonvisie zijn ook de verbindingen gelegd met de regionale Woonvisie Twente 2015-2025 (dit traject is eind 2015 afgerond) en de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie (deze zijn in januari 2016 ondertekend en begin 2017 geactualiseerd). De woonvisie is hierop aangepast en actuele ontwikkelingen zijn erin verwerkt, zoals de extra opgave ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders, de resultaten van het migratieonderzoek 2015, het woononderzoek van februari 2017, uitgevoerd samen met de woningbouwcorporaties en het behoefteonderzoek voor de bouw van appartementen in Holten.

Leeswijzer

In [hoofdstuk 2](#) wordt de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave beschreven. Als basis hiervoor zijn de Regionale Woonvisie Twente en de Woonafspraken met de provincie Overijssel gebruikt. Verder wordt het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma met bijbehorende randvoorwaarden beschreven, gebaseerd op de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021.

In [hoofdstuk 3](#) wordt de gemeentelijke visie beschreven voor de sociaal maatschappelijke onderdelen. Ook komen de ontwikkelingen in de zorg en de gevolgen die dit heeft voor het zorgvastgoed en de particuliere woningvoorraad aan bod.

In [hoofdstuk 4](#) wordt de opgave voor de bestaande woningmarkt beschreven. Het betreft de opgave in het verduurzamen van de woningen, de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid en veiligheid van de woonomgeving.

Tot slot wordt in [hoofdstuk 5](#) het uitvoeringsprogramma weergegeven.



Bij het opstellen van deze woonvisie is gebruikgemaakt van diverse onderzoeken, die zijn opgenomen in de bijlage bij deze visie (op alfabetische volgorde):

- » Behoeftonderzoek appartementen Holten (2015)
- » Bestuursafspraken Woonafspraken Twente 2016-2020 met provincie Overijssel
- » Marktonderzoek, Kadaster (2016)
- » Migratieonderzoek, Compansen (2015)
- » Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten "Evenwichtig groeien"
- » Prestatieafspraken woningcorporaties Rijssen-Holten 2015-2020 (Gemeente Rijssen-Holten, Woningstichting Viverion, Christelijke woningstichting De Goede Woning)
- » Regionale woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk wonen in Twente!"
- » Woningmarktonderzoek Rijssen-Holten 2017 Compansen



BUURHAAR BV
**MEGA
MIX**

WWW.MEGAMIX.NL
TEL. 0323-341943

LUUK

2. De gemeentelijke woonopgave: kwantitatief-kwalitatief

2.1 Inleiding

Bij het opstellen van deze gemeentelijke woonvisie gelden andere uitgangspunten dan bij de gemeentelijke woonvisie van 2012. Vanuit het Rijk hebben we nu te maken met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (voorheen de SER ladder). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd (op 1 oktober 2012) als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is door het Rijk de Herziening van de Woningwet en de bijbehorende Novelle (beter bekend als de Novelle van Blok) vastgesteld. De herzieningswet heeft gevolgen voor de relatie tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De herziene Woningwet 2015 is op 1 juli 2015 in werking getreden.

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld en vastgesteld. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. De regionale woonvisie is de basis voor de bestuursovereenkomst regionale woonafspraken Twente die op 29 januari 2016 door de Twentse gemeenten is ondertekend. De gemeente vertaalt de regionale woonafspraken verder naar lokaal beleid en concrete plannen.

2.2 Regionale woonvisie Twente "Natuurlijk Wonen in Twente" 2015-2025

De gemeente Rijssen-Holten onderschrijft de uitgangspunten van de regionale woonvisie Twente. Op 9 december 2014 heeft het college van Rijssen-Holten ingestemd met de regionale Twentse Woonvisie 2015-2020 "Natuurlijk Wonen in Twente". Op basis van onze gemeentelijke inbreng is in de regionale woonvisie aangegeven dat gemeenten de mogelijkheid hebben om dit te vertalen naar de lokale situatie. In deze woonvisie zijn de regionale speerpunten vertaald op basis van onze lokale omstandigheden. Bouwen voor de lokale behoefte is hierbij een belangrijk uitgangspunt, dat ook is vastgelegd in de Twentse Woonafspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. Omdat Twente op het gebied van wonen geen homogeen geheel is, zijn er op lokaal niveau onderdelen die enige nuance behoeven. Rijssen-Holten is binnen Twente relatief gezien de sterkst groeiende gemeente. Om te kunnen voldoen aan de lokale woningvraag is het gemeentelijke uitgangspunt 'bouwen voor de lokale behoefte'.

De belangrijkste speerpunten van het regionale beleid zijn:

- » "Elke woning moet raak zijn" waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad de grote opgave is, met name op het terrein van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.
- » "Wonen voor iedereen", dat wil zeggen voldoende en gevarieerd aanbod en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- » "Elke woonlocatie moet raak zijn" waarbij vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding gaan.
- » "Regionale samenwerking" vanuit een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven (hierover zijn inmiddels regionaal afspraken gemaakt in de Woonafspraken Twente).

De regionale woonvisie Twente is de basis geweest voor de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie. De woonafspraken Twente 2016 – 2020, die inmiddels begin 2017 zijn geactualiseerd, vormt de basis voor deze woonvisie.

2.3 Woonafspraken met provincie Overijssel 2016 – 2020

Op 29 januari 2016 hebben de Twentse gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holtten, Tubbergen, Twenterand en Wierden en de provincie Overijssel met elkaar afspraken gemaakt over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid.

WoON Twente heeft deelgenomen aan het proces om te komen tot deze afspraken en ziet deze afspraken als handvat om te komen tot prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties in het licht van de nieuwe woningwet. De woonafspraken Twente 2016-2020 zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst, die als bijlage is opgenomen bij deze woonvisie. Ook hier is het beleidsuitgangspunt: bouwen voor lokale behoefte.

Deze overeenkomst heeft tot doel intenties vast te leggen en afspraken te maken tussen gemeenten en provincie over vijf thema's. Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking, staan we voor een goede ruimtelijke ordening en gaan we samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden voor een evenwichtige woningmarkt.

A. Doelgroepen

- » Verzekeren van huisvesting van vergunninghouders, en daaropvolgend het huisvesten van herenigde gezinnen.
- » Verbeteren van de doorstroming van de woningmarkt in huur- en koopsector.
- » Onderzoek van en naar de effectiviteit en toepasbaarheid van stimuleringsmaatregelen in de regio.

B. Wonen en Zorg

- » Inspelen op demografische ontwikkeling (o.a. vergrijzing) en maatschappelijke ontwikkeling (o.a. langer zelfstandig wonen) en hieraan gerelateerde ontwikkelingen, zodat nieuwe zorgdoelgroepen (ouderen en mensen met psychiatrische of lichamelijke beperkingen), langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- » Gebruik van bestaand zorgvastgoed alvorens er nieuw zorgvastgoed wordt gerealiseerd.

C. Stedelijke vernieuwing

- » Het stimuleren van het gebruik van bestaand vastgoed en bestaand bebouwd gebied. Hierbij is een integrale aanpak met meerdere partijen gewenst, met andere rollen, minder regie, meer faciliteren vanuit de overheid. Daarnaast inzicht verkrijgen in vraag naar en aanbod van vastgoed, de dynamiek op de markt, gebruik van lokale en regionale netwerken en technische kennis van transformatie en bestemming.

D. Toekomstbestendigheid van bestaande woningvoorraad

- » Provincie en gemeenten onderschrijven gezamenlijk de ambitie om eind 2020 45% van de bestaande koopwoningvoorraad op een minimaal niveau van label B te brengen.
- » De aanpak en wederzijdse inspanningen van provincie en gemeenten voor de periode 2016 - 2020 in beeld te brengen om nadere invulling aan dit streven te geven.

E. Programmeren en Zuinig Ruimtegebruik

- » Goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.
- » Evenwichtige toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De woonafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. Eind 2016/begin 2017 is het kwantitatieve deel van de woonafspraken geactualiseerd. In 2018 vindt een midtermreview plaats, waarbij de aanpak en resultaten worden geëvalueerd.

Standpunt van de gemeente Rijssen-Holten over de thema's

A. Doelgroepen

De huisvesting van vergunninghouders en daarop volgend het huisvesten van herenigde gezinnen heeft hoge prioriteit in Rijssen-Holten.

Een goede doorstroming in de woningmarkt is van groot belang en draagt bij aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen en het verlagen van de druk op de woningmarkt. Het stimuleren van maatregelen die doorstroming in de woningmarkt bevorderen, maakt onderdeel uit van ons woonbeleid. Als er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen op het stimuleren van de doorstroming van de woningmarkt, zullen wij daar als gemeente op inspelen. Daar hoort ook bij het monitoren van de effecten ervan.

B. Wonen en Zorg

Wij zijn ons terdege bewust van de demografische ontwikkelingen en de effecten die dit heeft op onze samenleving. Door het opstellen van de DER (demografische effect rapportage) is in beeld gebracht wat de demografische ontwikkelingen zijn en wat dit voor gevolgen heeft. De plaatselijke problematiek voor Rijssen-Holten is in de DER op de beleidsterreinen wonen, economie, zorg, voorzieningen, mobiliteit en vastgoed in beeld gebracht voor de middellange termijn (tot 2030) en lange termijn (tot 2040). Op het gebied van wonen en zorg zijn de speerpunten: het op niveau brengen en uitbreiden van de woonservicezones, het stimuleren en faciliteren van langer thuis wonen en het voldoende beschikbaar hebben van intramurale huisvesting.

C. Stedelijke vernieuwing

We ondersteunen het regionale standpunt dat elke woonlocatie raak moet zijn. De stelling inbreiding gaat voor uitbreiding is van groot belang voor de kwaliteit van het stedelijke gebied. We zijn de afgelopen decennia al heel actief bezig geweest met transformatie van onaantrekkelijke woongebieden, vooral door de sanering/verplaatsing van veel bedrijven die zich binnen de woongebieden bevonden. Op dit punt wijkt onze gemeente daarom in positieve zin sterk af van het Twentse beeld met betrekking tot stedelijke vernieuwing. Zowel in de kern Rijssen als in de Kern Holten zijn vele grote en kleine bedrijfsterreinen gesaneerd. In Holten wordt nu gebouwd op De Kol, in Rijssen streven we ook naar het transformeren van de laatste inbreidingslocaties. Inbreiding is de norm, maar als de lokale behoefte niet kan plaatsvinden in de vorm van inbreiding dan is uitbreiding ook toegestaan conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Als er op dit punt discussie ontstaat, zal dat gaan over de kern Rijssen. De nog resterende inbreidingslocaties in Rijssen zijn beperkt in omvang, grotendeels niet in eigendom en zijn hierom vaak lastig te transformeren. Onlangs heeft de raad het inbreidingsbeleid van de gemeente vastgesteld. Potentiële inbreidingslocaties zijn in beeld en zullen actueel worden gehouden. Wanneer de volgende fase van Opbroek in beeld komt, zal de visie op inbreiding in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking worden opgesteld.

D. Toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

We onderschrijven de gezamenlijke ambitie om eind 2020 45% van de bestaande koopwoningvoorraad op een minimaal niveau van label B te brengen. De lat ligt daarbij hoog en er zal ook een andere aanpak nodig zijn dan die tot nu toe. Er zullen meer partijen bij moeten worden betrokken. Individuele partijen kunnen ook de komende jaren terecht bij de Woonweter, waar het energieloket wordt gecombineerd met voorlichting over veiligheid, comfort en langer thuis wonen. De afspraken over het verduurzamen van het corporatiebezit worden opgenomen in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

E. Programmeren en Zuinig Ruimtegebruik

We ondersteunen de regionale stelling 'kwaliteit gaat boven kwantiteit'. Het onderdeel kwantiteit blijft voor ons echter ook belangrijk ten gevolge van de bevolkingsontwikkeling in Rijssen. Daar ligt nog een behoorlijke kwantitatieve opgave die voor Twentse begrippen hoog is. De nieuwbouwproductie in Rijssen-Holtten zal voor de lange termijn minder worden, maar in zijn totaliteit beduidend hoger dan in de rest van Twente. In de regionale woonvisie Twente en de woonafspraken Twente is opgenomen dat elke gemeente bouwt voor de lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei. Dat uitgangspunt ondersteunen wij. Een belangrijke bijlage bij de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente is het Regionale Woon Programmering (RWP). Een regionaal afgestemd document met betrekking tot de woningbouwprogrammering is noodzakelijk om, naast de lokale behoefte, ook de behoefte binnen de regionaal relevante woonregio te onderbouwen. Dit is noodzakelijk om voor nieuwe plannen te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uitgangspunt is dat gemeenten niet meer programmeren dan 100% van de lokale behoefte (op basis van Primos 2016). Onze gemeente zat op 1 januari 2015 daar met 66% ruimschoots onder. Het RWP geeft ook aan dat wij te maken hebben met buurgemeenten binnen onze woonregio die wel een overprogrammering aan woningbouwplannen hebben. Zolang er sprake is van overprogrammering binnen onze woonregio (relevante gemeenten waartussen verhuisdynamiek aanwezig is) kan dit belemmerend werken op het in procedure brengen van nieuwe woningbouwplannen. Het is zaak voor deze gemeenten dat de overprogrammering onder de 100% Primos komt. Dat is in ons belang, maar ook in het belang van deze gemeenten, omdat ze zelf ook problemen ondervinden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking, bij het in procedure brengen van nieuwe woningbouwplannen.



In Rijssen is de komende decennia nog wel sprake van een behoorlijke groei voor de lokale behoefte, maar deze groei neemt wel af. Er is overigens wel een duidelijk verschil tussen de groei in Rijssen en de groei in Holten. Rijssen zal nog zeker een aantal decennia blijven groeien en er zal nog steeds een groeiende vraag naar woningen zijn. Voor Holten is het einde van de groei van de lokale behoefte wel in zicht. De groei in Holten komt door instroom van buiten, ook uit Rijssen. De lopende harde plannen in Holten worden afgerond en een beperkt aantal nieuwe plannen komen binnen deze periode in ontwikkeling. Voor het centrum van Rijssen is de structuurvisie 2025 opgesteld, waarbij er wordt gestreefd naar een compact, dynamisch en goed functionerend winkelcentrum met hoge ruimtelijke kwaliteit en zonder leegstand. Vrijkomend vastgoed waarvoor geen passende winkelfunctie meer voor ogen is, kan worden omgevormd naar andere functies waaronder wonen. Om te voorkomen dat een en ander een statisch geheel wordt, moet snel kunnen worden ingespeeld om gewijzigde marktomstandigheden.

2.4 Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten

Terugblik op de woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2015

De terugblik op de woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2015 levert de onderstaande conclusies op:

Tabel 2.1 Woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2015

Periode 2010 t/m 2015	Holten	Rijssen	Rijssen-Holten
Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen	205	363	568
Gemiddeld migratiesaldo	40	-120	-80
Gemiddelde bevolkingsontwikkeling	31	106	137
Gemiddelde huishoudensontwikkeling	46	72	118
Gemiddeld leegstandspercentage woningen			2,9%
Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,8	2,7
Gemiddelde natuurlijke aanwas	-9	226	217

Ontwikkelingen Holten

- » De woningbouw komt goed op gang (205 woningen toegevoegd) en de planning is nagenoeg gehaald. Er is een positief migratiesaldo van +40, dit moet de komende jaren hoger worden in relatie met het gewenste woningbouwprogramma, gemiddeld naar +70.
- » De woningmarkt in Holten is ontspannen.
- » Op grond van het migratieonderzoek blijkt dat er gemiddeld een positief migratiesaldo vanuit Rijssen naar Holten is van + 17 per jaar. Er gaan circa 45 personen vanuit Rijssen naar Holten. Van Holten naar Rijssen is dit circa 28.
- » Het prijsniveau is sinds het begin van de crisis (2008) gemiddeld met € 55.000 gedaald.

Ontwikkelingen Rijssen

- » De woningbouwplanning is op 80 woningen na gerealiseerd (er zijn 363 woningen toegevoegd). Het migratiesaldo van -120 is erg negatief, tegenover het langjarig gemiddelde van -70. Op grond van migratieonderzoek is aangetoond dat vooral jongere huishoudens (10%) vertrekken als gevolg van het niet kunnen krijgen van een betaalbare woning. Als hieraan kan worden voldaan dan kan negatieve migratie worden omgebogen naar -70 tot -80.
- » De druk op de woningmarkt zorgt voor minder vestigers dan bij een ontspannen woningmarkt.
- » Cijfers duiden erop dat tijdens de economische crisis jongeren langer thuis zijn blijven wonen en dat er vooral voor de starters te weinig is gebouwd. Ook zijn er in de bestaande markt te weinig goedkope woningen beschikbaar in Rijssen (prijs categorie € 150.000 - € 175.000).
- » In de periode 2010 t/m 2015 zijn er 568 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.
- » De bestaande woningmarkt in Rijssen is markttechnisch gezond, mede doordat er de afgelopen jaren relatief minder woningen zijn toegevoegd. Op dit moment is er krapte in het prijssegment tot € 200.000,00.
- » In 2014 is de woningmarkt weer in beweging gekomen. De toename van het aantal transacties heeft zich echter in 2015 niet doorgezet.
- » Het prijsniveau is sinds het begin van de crisis (2008) gemiddeld met € 10.000 gestegen.

Ontwikkelingen Rijssen-Holten: migratieonderzoek

- » Belangrijkste motieven van vestigers zijn persoonlijke omstandigheden, namelijk dichterbij familie/vrienden gaan wonen (35%) en huwelijk/samenwonen (35%). Wat woonomgeving betreft zijn groen, natuur en rust de belangrijkste argumenten.
- » Belangrijkste motieven van vertrekkers zijn persoonlijke omstandigheden, namelijk huwelijk/samenwonen (35%) en dichterbij werk willen wonen (35%).
- » 70% - 75% van de vestigers en vertrekkers is een 1- of 2-persoonshuishouden. De rest is gezinnen. De vestigers in Rijssen zijn voor het merendeel tussen de 14-24 jaar en richten zich voornamelijk op de prijs categorie tussen de € 200.000 - 300.000. In Holten zijn de vestigers merendeel tussen de 25-49 jaar en richten zich meer op de prijs categorie > € 350.000.
- » 25 % vertrekkers verhuist naar een goedkopere woning in de gemeente waar zij gaan wonen.
- » 50% van de vertrekkers en dan vooral de jonge huishoudens en alleenstaanden vinden het prijsniveau in Rijssen-Holten ongunstig.
- » 17% van de vertrekkers geeft aan de gewenste woning in de gemeente niet te kunnen vinden.
- » 10% van de vertrekkers geeft aan geen woning te kunnen vinden vanwege de betaalbaarheid. Dit geldt vooral voor jonge huishoudens, die anders in de gemeente hadden blijven wonen.
- » Er is een verband tussen de nieuwbouwproductie en het migratiesaldo. Een hogere nieuwbouwproductie heeft een positief effect op de migratie.
- » Het aandeel binnenverhuizingen in Rijssen ligt met 68% behoorlijk hoger dan in Holten met 48%, dit zegt iets over de binding met de kern.

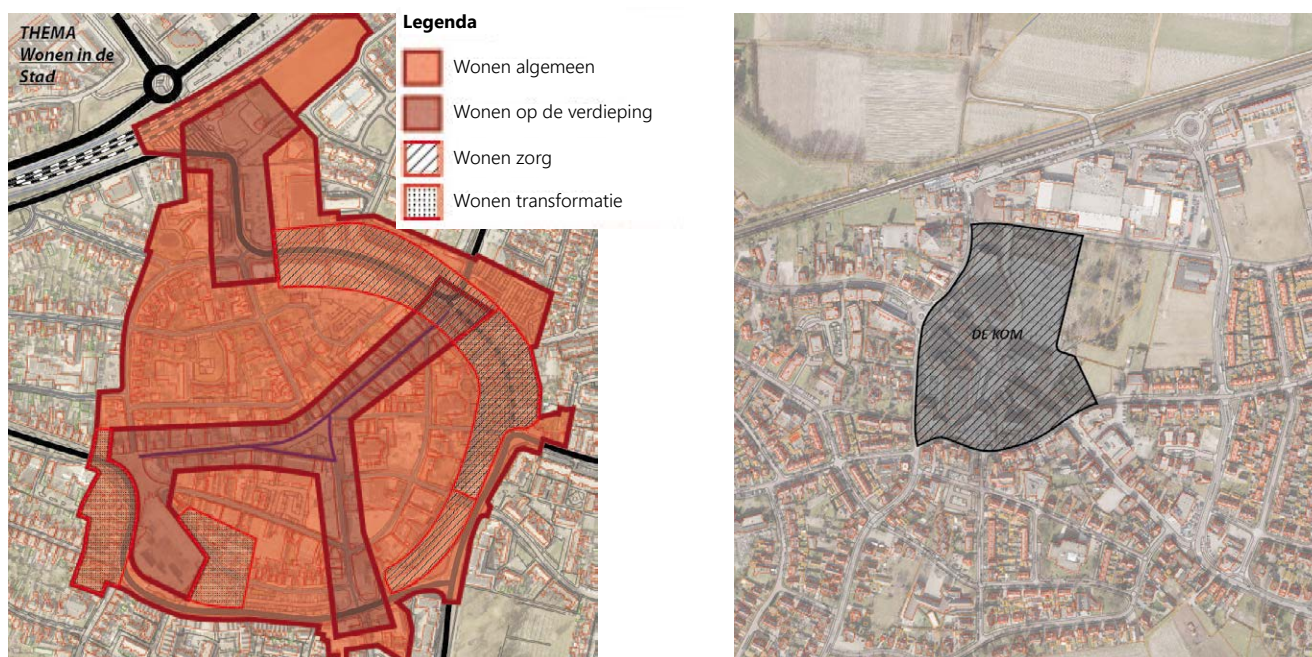
Nota Woningbouw 2017 t/m 2021

Het kwantitatieve deel van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten “Evenwichtig Groeien” (zie bijlage) is opgesteld op grond van de begin 2017 geactualiseerde woonafspraken 2016-2020 met de provincie Overijssel. De uitgangspunten en het woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 uit de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, maken onderdeel uit van deze woonvisie en zijn hieronder samengevat.

Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten

1. Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd.
2. In Holten uitgaan van een vast woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026 van circa 335 woningen, gebaseerd op het uitgangspunt dat de bestaande harde plannen volgens planning worden afgerond en daarnaast extra woningen (120 stuks) zijn opgenomen voor de realisering van de plannen ten behoeve de lokale behoefte aan appartementen en ten behoeve van de knelpuntenpot. De locaties ten behoeve van de appartementen worden vastgelegd in de “structuurvisie appartementen”. Verzoeken voor de bouw van appartementen zullen niet eerder in behandeling worden genomen nadat de “structuurvisie appartementen” door de gemeenteraad is vastgesteld of anderszins hierover een besluit is genomen.

Afbeelding 2.1 Centrumgebied Rijssen (links) en Holten (rechts)



3. In Holten is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen (voorlopig 60 in de periode 2017 t/m 2021 en 10 voor de periode 2022 t/m 2026). Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past. of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. Bij de knelpuntenpot hebben locaties in het centrumgebied (zie kaartje) voorrang boven locaties elders en geldt hier de 3 jaartermijn voor leegstand niet. Bij de periodieke herziening van de nota woningbouw zal worden bekeken of de knelpuntenpot moet worden aangevuld.
4. Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters in de gemeente zoals leegstand, te huur/te koop, verkoopbaarheid, wachttijden huurwoningen, migratiesaldo e.a. Wanneer er op grond van de analyse van de parameters aanleiding toe is zal temporisering plaatsvinden, plannen worden geschrapt of juist meer plannen in ontwikkeling worden genomen. Hierover zal uiteraard aparte politieke besluitvorming plaatsvinden. De provincie heeft in het kader van de woonafspraken op grond van Primos 2016 de monitoring als eis gesteld.
5. In Rijssen zal op grond van de onderstaande strategie voor de lokale behoefte worden gebouwd:
 - » Het voor de lokale behoefte realiseren van de bestaande harde plancapaciteit;
 - » Een strakke regie voeren bij:
 - » de realisering van inbreidingsplannen door derden (plannen ontwikkelen die ook gerealiseerd worden);
 - » de grondverwerving, het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten e.a. ten behoeve van in- en uitbreidingsplannen waarbij de gemeente partij is;
 - » het halen van de, bij de woonafspraken met de provincie afgesproken aantallen.
 - » Er moet een continue monitoring van motieven van vestigers (in bestaande bouw en nieuwbouw/kavels) en vertrekkers plaatsvinden. Hiermee wordt meer zicht verkregen op het bouwen voor de lokale behoefte;
 - » Het jaarlijks of tweejaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma, inclusief te ontwikkelen locaties, samen met betrokken ontwikkelende partijen.
6. In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1 (grondverwerving, eventuele onteigening en sluiten overeenkomsten).
7. Op grond van de opgestelde langetermijnprognoses kunnen voor de omvang van Opbroek de volgende conclusies worden getrokken:
 - » De realisering van fase 2 binnen de kaders van de huidige structuurvisie Opbroek, lijkt realistisch. Wellicht moet dit gefaseerd worden.
 - » Bestemmingsplan Opbroek fase 2 (of een deel ervan) moet naar verwachting medio 2019 onherroepelijk zijn om in uitvoering te komen, opdat in 2020/2021 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd. Gezien de proceduretijden en verwerving van gronden moet het bestemmingsplan in 2017 in voorbereiding worden genomen.
 - » Verdere ontwikkeling van Opbroek is onzeker. Niet eerder dan in 2020 zal hierover definitieve besluitvorming moeten plaatsvinden.

8. In de woningbouwplanning zijn voor de periode 2017 t/m 2026 inbreidingslocaties opgenomen die hard zijn, waarover besluiten zijn genomen en die nog onzeker zijn, maar wel in de planontwikkelingsfase zijn. Daarnaast zijn er uiteraard nog potentiële inbreidingslocaties, waarvan op dit moment niet bekend is of deze überhaupt tot ontwikkeling komen. In Rijssen zijn relatief weinig inbreidingslocaties aanwezig, omdat er al veel inbreiding heeft plaatsgevonden. Voor de middellange en lange termijn zijn uiteraard potentiële locaties aangegeven, maar of deze tot ontwikkeling zullen komen is onzeker. Wanneer de locaties meer of minder worden heeft dit 1:1 een relatie met de omvang van het uitbreidingsplan Opbroek. Bij de onderbouwing van bestemmingsplan Opbroek fase 2 of een deel ervan, zal een visie op de inbreidingslocaties worden opgesteld (verplicht op grond "ladder duurzame verstedelijking").

In Holten zijn relatief veel potentiële inbreidingslocaties aanwezig. Ook hier is het onzeker of deze locaties tot ontwikkeling komen. Voor de periode 2017 t/m 2021 zijn in Holten circa 65 extra woningen opgenomen om hiermee onder andere de lokale behoefte aan appartementen te kunnen realiseren. De woningbouwontwikkeling voor de periode 2017-2021 moet, zoals onder ad. 4 beschreven, nauwlettend worden gevolgd. Op grond van de te verwachten inbreidingslocaties zijn hier wellicht meer woningen nodig. De situatie zal, bij een volgende herziening van de nota woningbouw, opnieuw worden bekeken op grond van de eerder genoemde woningmarktontwikkelingen en de noodzaak tot invullen van vrijkomende inbreidingslocaties.

In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen aangegeven voor de periode 2017 t/m 2021 en 2022 t/m 2026 met als basis Primos 2016.

Tabel 2.2 Woningbouwprogramma Rijssen

Projecten	Woningbouw 2017 t/m 2021			Woningbouw 2022 t/m 2026			
	Hard	Besluit	Vrij	Hard	Besluit	Vrij	
Centrumgebied *	12	8	93			35	Hard = plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is
Overige inbreiding *	30	44	45			35	
Opbroek fase 1	128						Besluit = plannen waarover politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden
Opbroek fase 2			35			60	
Buitengebied		5			5		Vrij = vrije ruimte in woningbouwprogramma, die onder voorwaarden kan worden ingevuld
Subtotaal Rijssen	170	75	173		5	130	
Totaal Rijssen **			400			135	

* Beleidsmatig geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Mocht in de komende jaren blijken dat er meer inbreidinglocaties ontstaan, dan zal Opbroek fase 2 minder worden. Uiteraard zal hierbij ook een kwalitatieve afweging (soort woningen) moeten plaatsvinden

** In de woningbouwplanning zijn in de periode 2017 t/m 2021 zijn om praktische redenen circa 130 extra woningen opgenomen t.o.v. Primos. De te realiseren plannen passen binnen de op grond van de woonafspraken beschikbare plancapaciteit in de periode 2017 t/m 2026. Mocht er onverhoopt in deze periode, om wat voor reden dan ook, geen extra capaciteit beschikbaar komen, dan blijft het aantal te realiseren woningen in de periode 2022 t/m 2026 de nu aangegeven 135 woningen.

In de volgende tabel is het gewenste woningbouwprogramma voor Holten aangegeven voor de periode 2017 t/m 2021 en 2022 t/m 2026.

Tabel 2.3 Woningbouwprogramma Holten

Projecten	Woningbouw 2017 t/m 2021			Woningbouw 2022 t/m 2026		
	Hard	Besluit	Vrij	Hard	Besluit	Vrij
De Liesen 'uitwerking'	3				30	
De Kol	122			26		
Centrumgebied			36			
Enkco terrein (reservering)			41			14
Overige inbreiding	4	10	24			5
Buitengebied/Dijkerhoek	10				10	
Subtotaal Holten	139	10	101	26	40	19
Totaal Holten			250			85

Hard = plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is
Besluit = plannen waarover politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden
Vrij = vrije ruimte in woningbouwprogramma, die onder voorwaarden kan worden ingevuld

Uitvoeringsprogramma kwantitatieve woningbouwprogramma Rijssen-Holten

1. Het bouwen van 400 woningen in Rijssen in de periode 2017 t/m 2021
2. Het bouwen van 250 woningen in Holten in de periode 2017 t/m 2021
3. Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters
4. Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit
5. Het voorbereiden van Opbroek fase 2 (1^e oplevering 2020/2021), inclusief visie inbreidingslocaties

2.5 Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten

Het kwalitatieve deel van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten "Evenwichtig Groeien" (zie bijlage) is opgesteld op grond van de resultaten van het samen met de woningcorporaties gehouden woonwensenonderzoek van februari 2017, aangevuld met het behoefteonderzoek voor de bouw van seniorenappartementen in Holten en marktconsultatie. De uitgangspunten en het woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 uit de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, maken onderdeel uit van deze woonvisie en zijn hieronder samengevat:

Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen

Kwantitatief worden er in Rijssen voor de periode 2017 t/m 2021 circa 400 woningen gebouwd. (zie hoofdstuk 5.2. van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling, die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie hiervoor de harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2. van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).

2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep. Dit is vooral zo, wanneer het gaat om de verkoop van kavels van voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.
3. Voor de bouw van appartementen wel nieuwe plannen in ontwikkeling nemen, naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Op dit moment is de prognose uit het woononderzoek dat in de periode 2017 t/m 2021 slechts 45 appartementen kunnen worden gebouwd.

De onderstaande projecten zijn hard of er heeft politieke besluitvorming over plaatsgevonden.

» Stationsomgeving	-	15
» Otje van Potje	-	17
» Locatie Sanders	-	6
» Kleine locaties	-	8

Omdat er op dit moment al voor meerdere plannen principe verzoeken zijn ingediend hebben wij er vertrouwen in dat, als dit goede plannen zijn, de markt deze zal opnemen, mede gezien de ervaring bij de projecten die nu op de markt zijn. Wij stellen voor om in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021 voor circa 115 appartementen ruimte op te nemen. Er is dan naast bovengenoemde plannen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Deze plannen moeten voldoen aan de hierna onder ad.4 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

4. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn nog circa 70 appartementen beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is, of langdurige leegstand dreigt (> 3 jaar), of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past, of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. De projecten in het centrumgebied hebben prioriteit boven andere projecten, hier geldt de 3-jaar termijn niet (zie kaartje centrumgebied op pagina 17).
5. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht. Er wordt van uitgegaan dat de bouw van circa 40 grondgebonden huurwoningen die in de ontwerpfase zitten worden gerealiseerd. In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is vastgelegd:
 - » Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen in periode 2015 t/m 2017. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).
 - » Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.
 - » Het onderzoeken van mogelijkheden voor woonvormen met een exploitatieduur van maximaal 25 jaar voor het huisvesten van kleine huishoudens (o.a. vergunninghouders).

In de volgende tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. De prijscategorieën zijn indicatief, het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< 175.000 en 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1-1-2017.

Tabel 2.4 Woningbouwprogramma Rijssen 2017 t/m 2021

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
Koop - grondgebonden			225
<i>Globale verdeling prijsklassen</i>			
< € 175.000	25	30	
€ 175.000 - € 225.000	25	55	
€ 225.000 - € 275.000	90	80	
> € 275.000	135	60	
Koop - appartementen			85
<i>Globale verdeling prijsklassen</i>			
< € 175.000	10	25	
€ 175.000 - € 225.000	5	30	
€ 225.000 - € 275.000	10	30	
> € 275.000	0	0	
Huur - grondgebonden			60
< € 587/629/710	40	40	
> € 710	25	20	
Huur - appartementen			30
< € 587/629/710	0	0	
> € 710	20	30	
Totaal bruto (incl. compensatie sloop en excl. bijzondere doelgroepen)			400

Voorlopige verdeling huurwoningen:

- » Huur – appartementen: 30 particuliere huur.
- » Huur – grondgebonden: 40 sociale huur en 20 particuliere huur.

Uitvoeringsprogramma kwalitatieve woningbouwprogramma Rijssen

1. Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 en de monitoring ervan
2. Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot appartementen in Rijssen
3. Geen verkoop en liberalisering van grondgebonden sociale huurwoningen in de periode 2016-2017

Kwalitatief woningbouwprogramma Holten

Kwantitatief worden er in Holten in de periode 2017 t/m 2021 circa 250 woningen gebouwd (zie hoofdstuk 5.2. van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2 van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep.
3. In de huursector wordt de tweede fase van het project jongerenwoningen op De Kol gerealiseerd (€ 500,- per maand) (ook koop is hierbij mogelijk, € 100.000,00).
4. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht
5. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is geen uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen opgenomen. Wel is afgesproken om de verkoop van sociale grondgebonden huurwoningen voorlopig te stoppen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen gezamenlijk te monitoren.
 - » Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen in periode 2015 t/m 2017. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).
 - » Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.
 - » Het onderzoeken van mogelijkheden voor woonvormen met een exploitatieduur van maximaal 25 jaar voor het huisvesten van o.a. vergunninghouders.
6. De eigenaar van de Diesplas, woningcorporatie (Habion), is samen met Carinova gestart om de toekomstige groei van de intramurale zorg in Holten uit te werken en plannen te maken hoe de toekomstige zorgbehoefte kan worden gefaciliteerd.
7. De wens naar seniorenappartementen is onderzocht, hieruit blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat circa 130 geïnteresseerden. In het woononderzoek wordt echter een relatief lage behoefte aan appartementen aangegeven (12 stuks in de periode 2017 t/m 2021). Dit heeft vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2% van de belangrijkste doelgroep ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen wel weer extra vraag. Zeker in Holten omdat daar de laatste jaren weinig plannen op de markt zijn gebracht en het aantal beschikbare appartementen relatief laag is. Voorstel is om circa 55 appartementen op te nemen in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt. De locaties ten behoeve van de appartementen worden vastgelegd in de "structuurvisie appartementen". Verzoeken voor de bouw van appartementen zullen niet eerder in behandeling worden genomen nadat de "structuurvisie appartementen" door de gemeenteraad is vastgesteld of anderszins hierover een besluit is genomen.

In de volgende tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. Dit is indicatief, het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< 175.000 en 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1-1-2017.

Tabel 2.5 Woningbouwprogramma Holten 2017-2021

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
Koop - grondgebonden			155
<i>Globale verdeling prijsklassen</i>			
< € 175.000	13	25	
€ 175.000 - € 225.000	13	30	
€ 225.000 - € 275.000	40	55	
> € 275.000	40	45	
Koop - appartementen			45
<i>Globale verdeling prijsklassen</i>			
< € 175.000	1	15	
€ 175.000 - € 225.000	2	15	
€ 225.000 - € 275.000	2	15	
> € 275.000	0	0	
Huur - grondgebonden			40
< € 587/629/710	0	10	
> € 710	20	30	
Huur - appartementen			10
< € 587/629/710	0	5	
> € 710	7	5	
Totaal bruto (incl. compensatie sloopers, excl. bijzondere doelgroepen)			250

Voorlopige verdeling huurwoningen:

- » Huur – appartementen: 5 sociale huur De Kol (Roty).
- » Huur – grondgebonden: 10 sociale huur (op termijn vervangende nieuwbouw).

Uitvoeringsprogramma kwalitatief woningbouwprogramma Holten

1. Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 en de monitoring ervan met de woningcorporaties
2. Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot Holten
3. Geen verkoop en liberalisering van grondgebonden sociale huurwoningen in de periode 2016-2017

2.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding

Het vernieuwen en vervangen van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de woonagenda. De buitengebieden en landschappelijke waarden moeten daarbij behouden blijven. De nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zo veel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven en door te investeren in transformatie de kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. De doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken. Vernieuwing en inbreiding is de norm; waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats. Dit laatste is ook voor de kern Rijssen van toepassing. Doordat de gemeente de afgelopen decennia in de kern Rijssen veel heeft gedaan aan binnenstedelijke vernieuwing is deze opgave grotendeels ingevuld. Er is nog een beperkt restant aan inbreidingen, maar dat voldoet niet aan de programmatische invulling van de lokale behoefte op basis van de lokale huishoudensontwikkeling. Dit is richting de provincie ook voldoende onderbouwd, waardoor er nu ook gebouwd mag worden op de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1. Op grond van de prognoses, aangegeven in de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, zal Opbroek fase 2 naar verwachting in 2020/2021 starten.

Woonregio

Bij de ladder van duurzame verstedelijking wordt expliciet gekeken naar de woonregio. Het in beeld brengen van de woonregio is nodig bij het in procedure brengen van nieuwe uitbreidingsplannen. In Holten speelt dit, behoudens de ontwikkeling van Enkco, nagenoeg geen rol. Daar wordt nu gewerkt aan een afronding van de nog lopende plannen. Kleinschalige plannen, die voldoen aan de nog vast te stellen criteria hierover, vallen straks buiten de ladderdiscussie. In Rijssen ligt dat anders. De toe te voegen woningen kunnen naar verwachting niet alleen in het bestaand stedelijke gebied worden toegevoegd. Beperkt zijn er nog wel wat binnenstedelijke ontwikkelingen, maar die zijn qua omvang waarschijnlijk onvoldoende om het gewenste programma in te kunnen vullen.

Om beter inzicht te krijgen in onze woonregio is er op basis van CBS microdata en een aanvullende enquête een migratieonderzoek uitgevoerd.

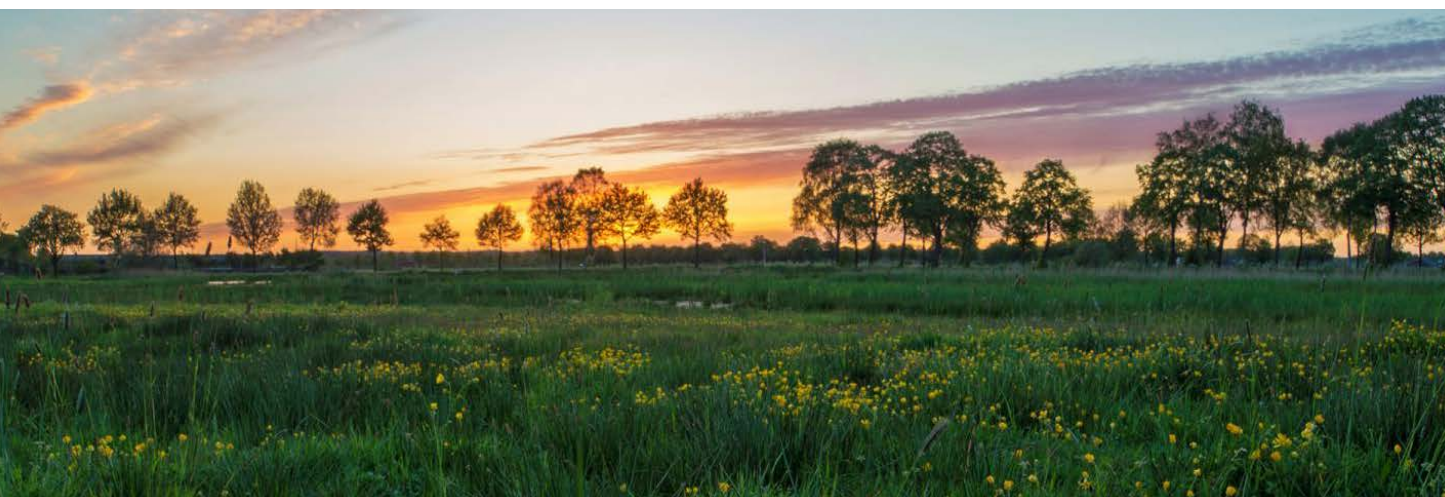


Tabel 2.6 Vestigers en vertrekkers in de omgeving (bron: CBS Microdata, 2016)

Top 10	Gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
1	Wierden	591	732	-141
2	Deventer	496	521	-25
3	Hof van Twente	402	443	-41
4	Hellendoorn	428	394	34
5	Almelo	320	454	-134
6	Enschede	226	322	-96
7	Groningen	122	190	-68
8	Hengelo	107	181	-74
9	Apeldoorn	130	148	-18
10	Lochem	111	156	-45

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de belangrijkste verhuisbewegingen in onze woonregio.

Op grond van het gehouden migratieonderzoek 2015 kan worden geconcludeerd dat er zo'n 25 tot 30 met name goedkope koopwoningen per jaar te weinig zijn gebouwd. Dit vinden we terug in de vertrekoverschotten naar met namen Wierden, Almelo en Hengelo. De positie van Enschede wordt voor een groot deel bepaald door studenten. Vanwege het ontbreken van voldoende plancapaciteit ligt het aantal toe te voegen woningen in de kern Rijssen al een aantal jaren op een te laag niveau. De gevolgen op de woningmarkt zijn duidelijk zichtbaar. De mutatiegraad in de huur is al een behoorlijk aantal jaren erg laag. De frictieleeftijd zit al een paar jaar op een historisch laag niveau van zo'n 2%. Het aantal te koop staande woningen in Rijssen is ook al een aantal jaren lager dan in de omliggende kernen. Kortom, de woningmarkt staat onder druk. Eén van de gevolgen hiervan is dat de gemiddelde woningbezetting nagenoeg gelijk blijft, terwijl de prognoses uitgingen van een versnelde afname ervan. Ook ligt het migratiesaldo voor de kern Rijssen al een aantal jaren ver onder de langjarige gemiddelden. De laatste 4 jaar is het migratiesaldo gemiddeld genomen -150 terwijl het in de 5 jaren daarvoor rond de -70 was.



2.7 Regionale samenwerking

Als gemeenten en corporaties in Twente hebben we een gezamenlijk belang bij de aanpak van de woonopgaven. Die belangen zullen, afhankelijk van de opgave binnen bovenstaande thema's, verschillen per gemeente. Vanuit dit belang zien wij het nut tot samenwerken. Samenwerken houdt onder andere in, dat binnen de regio gemeenten en corporaties regelmatig overleg voeren over actualiteiten en ontwikkelingen op het gebied van wonen. Kennis en ervaringen zullen worden uitgewisseld en daar waar mogelijk zullen taken gezamenlijk worden opgepakt. Een voorbeeld daarvan kan zijn het monitoren van de woningmarkt. Door te kiezen voor een uniforme aanpak is het mogelijk de gemeentelijke woningmarkten met elkaar te vergelijken. Ook het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is iets wat bij alle gemeenten speelt en wat vraagt om een gezamenlijke aanpak van provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen.



3. De gemeentelijke woonopgave: sociaal-maatschappelijk-zorg

3.1 Inleiding

In principe willen we iedereen in een woning laten wonen, die gebaseerd is op de persoonlijke woonwensen. Een woonwens kan echter niet altijd worden vervuld. Niet elke woning is haalbaar en betaalbaar voor iedereen. De meeste mensen willen graag een koopwoning, maar dat is niet voor iedereen weggelegd. Wie niet kan kopen is veelal aangewezen op de sociale huursector. Het huisvesten zal grotendeels moeten plaatsvinden in de bestaande woningvoorraad. De toevoeging van nieuwe passende woningen is ten opzichte van de bestaande woningen zeer beperkt. In relatie tot de demografische ontwikkeling zijn er op de langere termijn ontwikkelingen, die mede bepalend zijn voor de woonwens. De gemiddelde leeftijd wordt hoger en ouderdom komt vaak met gebreken. De intramurale zorg wordt voor een deel afgebouwd en daardoor zal er meer en langer zorg in de huidige woning moeten worden geleverd. Een belangrijk vraagstuk hierbij is het bepalen van de toekomstige opgave voor wonen, welzijn en zorg.

In de nieuwe woningwet zijn een aantal punten opgenomen die bij de uitwerking van dit hoofdstuk van belang zijn:

- » Het passend huisvesten van de doelgroep, waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid een belangrijke rol spelen.
- » Het huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen.
- » Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

3.2 Het passend huisvesten van de doelgroep

Gemeentelijke visie op de huisvesting van de doelgroepen

Op grond van het in november 2013 gehouden woningmarktonderzoek concluderen wij, dat vooral starters en middeninkomens het moeilijk hebben op de sociale huur en goedkope koopwoningmarkt in Rijssen-Holten. Vooral in Rijssen is de vraag naar starterswoningen hoog. Starters beschouwen de sociale huur echter veelal als tussenstap naar de koop. Hierbij geeft men in het woonwensenonderzoek aan een sociaal huurappartement op zichzelf prima te vinden, maar als er in de praktijk ook een grondgebonden sociale huurwoning haalbaar blijkt, kan men de wensen in deze richting bijstellen.

Paradoxaal genoeg, gaat de opleving van de sociale huursector (als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen) samen met een landelijk beleid gericht op krimp van de sociale huursector. Deze wordt meer en meer gedwongen om zich te richten op de kerntaak.

Op grond van de huidige woningmarkt ziet de gemeente geen noodzaak voor het opstellen van een huisvestingsverordening. Woningcorporaties gaan het toewijzingsbeleid voor urgentiegevallen en het huurbeleid actualiseren. Als dit heeft plaatsgevonden, beslist de gemeente of er op grond van de nieuwe Huisvestingswet 2014 een huisvestingsverordening moet worden opgesteld om te kunnen sturen op de woonruimteverdeling.

De doelgroep van het beleid

Binnen de doelgroepen van het beleid, onderscheiden zich een aantal specifieke categorieën, waarvan de huisvesting en begeleiding in toenemende mate extra aandacht vraagt. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- » Huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016). Zorgdoelgroepen van mensen die tot voor kort konden rekenen op intramurale huisvesting (extramuralisering van de zorgzwaartepakketten 1 t/m 4 en cliënten jeugdzorg). Het betreft:
 - » Jeugdzorg
 - » Mensen met zorgbehoeften van licht tot zwaar (ouderen, psychiatrische cliënten, verstandelijk beperkten, lichamelijk beperkten en allerhande combinaties hiertussen)
- » Vergunninghouders. De taakstelling voor deze groep wordt door het rijk bepaald. Daarnaast wil de gemeente versneld huisvesten.
- » Huishoudens aan de financiële onderkant, met een inkomen onder de € 22.000 bruto per jaar.

De gemeente Rijssen-Holtten, De Goede Woning en Viverion voelen zich verantwoordelijk voor het realiseren van de bereikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen voor deze doelgroepen. Deze twee elementen komen echter steeds meer onder druk te staan. De woningcorporaties zijn er om bovengenoemde doelgroepen te huisvesten.

Ontwikkelingen

Recente ontwikkelingen maken het steeds moeilijker om de doelgroepen passend te huisvesten. Dit leidt tot:

- » De druk op de sociale huursector is de afgelopen jaren licht toegenomen.
- » De doorstroming wordt belemmerd, omdat senioren nauwelijks verhuizen van de grondgebonden sociale huurwoningen naar de vaak duurdere sociale huurappartementen. Daarnaast zijn er onvoldoende goedkope koopwoningen om de doorstroming van jongeren van huur naar koop te bevorderen.
- » De vaste lasten van de doelgroep stijgen door overheidsbezuinigingen: korting op de huurtoeslag en verhoging van de zorgkosten. De betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep behoeft aandacht.
- » De toename van de huisvestingsverplichting van statushouders.
- » Door de afbouw van de intramurale zorg zal de druk op de sociale huur (appartementen) toenemen.
- » De EU-normering, die sinds enkele jaren stelt dat mensen met een inkomen boven de circa € 35.739 (prijspeil 2016) geen recht meer hebben op een sociale huurwoning (voor zittende huurders gaat dat in bij mutatie). Dit zorgt ervoor dat veel mensen niet meer bewegen op de woningmarkt.

Passend toewijzen

De nieuwe Woningwet stelt nadere regels aan corporaties over het toewijzen van sociale huurwoningen. Dit rijksbeleid heeft consequenties voor het aanbod van huurwoningen door de corporaties. Dat leidt tot verandering in de woningtoewijzing, maar ook in de huurprijsstelling kan dat - naast de huurprijsverhoging voor de hogere inkomensgroepen - ook leiden tot bijvoorbeeld huurprijsverlaging voor een deel van de woningvoorraad. Op dit moment zijn die veranderingen zo divers dat er nog geen duidelijkheid is over de effecten op het voorraadbeleid en woningtoewijzing in de sociale huursector.

De kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor

de huurtoeslag (in 2016: €22.100 voor eenpersoons huishoudens, €30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens €586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens €628,76.

In de nieuwe Woningwet zijn regels opgenomen over passend toewijzen. Dit houdt in dat:

- » Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar.
- » De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Beschikbaarheid van huurwoningen

Op dit moment (1-1-2016) is de kernvoorraad sociale huurwoningen 2967 stuks. De komende jaren ontstaat er op grond van het woononderzoek van februari 2017 evenwicht in de huurmarkt, waarbij op langere termijn geringe overschotten kunnen ontstaan. In het uitgevoerde woononderzoek zijn ook de volgende onderwerpen aan de orde geweest: invloed van passend toewijzen, hoe senioren zich op de woningmarkt gaan gedragen, zet het economisch herstel door, de betaalbaarheid van woonlasten, de afbouw van intramurale zorg, kan dynamiek op de woningmarkt scheefwonen terugdringen, de doorstroming van ouderen naar een passende woning, et cetera. Bij de monitoring van de druk op de huurmarkt wordt rekening gehouden dat de wachttijden maximaal 2 jaar (streven is 1 jaar) zijn. Daarnaast wordt gekeken of de woningzoekenden een hieraan gerelateerde slagingskans hebben.

Wat betreft verkoop en liberalisatie van huurwoningen zullen er in de periode t/m 2017 geen grondgebonden sociale huurwoningen worden verkocht of geliberaliseerd, tenzij hier goede argumenten voor zijn. Per geval vindt hierover overleg plaats tussen gemeente en corporatie. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).

Betaalbaarheid

Het passend toewijzen beleid, dat landelijk is vastgelegd, is uitgangspunt. Het door de Woningcorporaties gehanteerde beleid, dat de streefhuur 65 - 68 % van de maximale huur op grond van het puntensysteem mag bedragen, is een goed uitgangspunt om de huren voor de doelgroep betaalbaar te houden. In het woononderzoek van februari 2017 wordt de conclusie getrokken dat met de betaalbaarheid van de huurlasten in de gemeente over het algemeen weinig problemen zijn. De huurniveaus in de gemeente zijn in beide kernen laag (veruit de meeste woningen bevinden zich met de huidige huur onder de eerste aftoppingsgrens). Ook na mutatie blijven verreweg de meeste woningen onder de eerste aftoppingsgrens, zodat lage inkomens in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag. In de huursector zijn er op basis van de Nibud-normen weinig huishoudens- of inkomensgroepen die te maken hebben met een theoretisch te hoge woonlast.

In de koopsector wordt de betaalbaarheid afgemeten aan de kooplast en de woonquote van huishoudens- en inkomensgroepen. De groep met de grootste woonlast zijn de lagere inkomens in een koopwoning. Zij besteden maandelijks 37% van hun besteedbare budget aan wonen. Bij de laagste inkomensgroep kan deze woonquote hoger uitpakken. Doorgaans hebben deze huishoudens te maken met een (tijdelijke) terugval van het inkomen bijvoorbeeld door baanverlies. In de crisisjaren was dit een veel voorkomend probleem. Door de lage rentestand en ingebouwde zekerheden in hypotheekconstructies kunnen momenteel gunstige hypotheeken worden afgesloten, waarmee een betaalbare maandlast tot de mogelijkheden behoort. Zolang de kooprijzen in de gemeente betaalbaar zijn en de rentestand nog laag is, zijn betaalbare kooplasten in de markt goed mogelijk.

3.3 Het huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen

Vergunninghouders

Het huisvesten van vergunninghouders is een wettelijke taak. Over het huisvesten van vergunninghouders vindt gezamenlijk overleg tussen de beide woningcorporaties en de gemeente plaats. Gelet op de toename van de afgelopen jaren en de druk die dit legt op de huursector is regionale afstemming nodig. De gemeente Rijssen-Holtten is hier nauw bij betrokken. De gemeente heeft een voorstel tot aanpak van de huisvesting van vergunninghouders opgesteld. Dit is in onderstaande beschreven:

Algemeen

De instroom van asielzoekers had vooral in 2015 en begin 2016 een dusdanige omvang aangenomen dat opvang in de AZC 's een probleem was, doordat de doorstroming vanuit de AZC 's naar permanente of semipermanente huisvesting te langzaam verliep. Dit laatste komt ook, omdat nog niet alle gemeenten voldoen aan de opgelegde taakstelling van huisvesting van vergunninghouders. Op dit moment lijkt de situatie zich te stabiliseren.

Huidige woningmarkt Rijssen-Holtten in context huisvesting vergunninghouders

De afgelopen jaren heeft onze gemeente aan de opgelegde taakstelling kunnen voldoen. In de volgende tabel is dit aangegeven.

In de periode 2010 t/m 2014 was het percentage woningen, dat beschikbaar is gesteld aan de vergunninghouders circa 2-7% (gemiddeld ruim 4%, 11 woningen) van de in de huurmarkt beschikbaar komende woningen. In 2015 komt dit percentage als gevolg van de groter wordende taakstelling op 11%. In de betreffende periode was het aanbod huurwoningen redelijk stabiel (gemiddeld 195 woningen per jaar). In 2016 is dit percentage hetzelfde gebleven omdat het aantal mutaties in de huurwoningen circa 50 hoger lagen dan gemiddeld.

De prognose van het aantal te huisvesten vergunninghouders blijft onzeker. In 2017 zal het aantal lager worden dan in 2016 (prognose circa 55- 60 te huisvesten vergunninghouders). In het kwantitatieve woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 worden op voorhand geen extra woningen meegerekend omdat enerzijds in Primos 2016 de ramingen voor de huisvesting van vergunninghouders zijn bijgesteld en anderzijds de aantallen van Primos 2016 voor onze gemeente als pilot worden beschouwd en deze gunstiger zijn dan de aantallen op grond waarvan de woonafspraken in eerste instantie zouden worden gemaakt. Op grond van de pilot zal monitoring plaatsvinden, waarbij ook de huisvesting van de vergunninghouders kan worden betrokken. Bij de berekening van het aantal huurwoningen (kwalitatief) voor de periode 2015 t/m 2021 zal wel rekening worden gehouden met het aantal te huisvesten vergunninghouders. Hieruit blijkt

dat op grond van de prognoses uit het woononderzoek van februari 2017 er voor de periode 2015 t/m 2021 voldoende huurwoningen aanwezig zijn onder voorwaarde dat de woningen die in de "pijplijn" zitten ook worden gerealiseerd (19 Parkstede, 15 Willem Alexanderschool en 6 in Opbroek).

Tabel 3.1 Huisvesting vergunninghouders 2010-2015

	Taakstelling - aantal personen	Aantal personen gezinshereniging in bestaande woning	Aantal personen in nieuw toegewezen woning	Aantal nieuw toegewezen woningen	Woningen toegewezen aan 1-2 persoons huishoudens	Woningbezetting	% woningen toegewezen aan 1-2 persoons huishoudens	% huurwoningen ten behoeve van vergunninghouders
2010	23	6	12	4	2	3,0	50	2
2011	23		29	8	2	3,6	25	4
2012	10	3	15	4	1	3,8	25	2
2013	25	2	19	10	6	1,9	60	6
2014	36	4	35	13	8	2,7	62	7
2015	64	1	60	21	16	2,5	67	11
2016**	97	20	77	34	?	2,3	?	11
Totaal	181	11	170	59	35			

** eind 2016 was de taakstelling nog niet gerealiseerd (84) (getallen zijn inschattingen)

Woonwagens

De bezettingsgraad van de gemeentelijke standplaatsen voor woonwagens is de afgelopen jaren afgenomen. Zowel in Holten alsook in Rijssen is nog een gemeentelijk terrein in gebruik. Als de aangewezen terreinen leeg komen te staan zal op basis van de dan geldende wet- en regelgeving worden bezien hoe hier verder mee om wordt gaan.

Uitvoeringsprogramma huisvesten van specifieke- en urgente doelgroepen

1. Realiseren van voldoende huisvesting voor vergunninghouders
2. Onderzoek naar onconventionele woonvormen in relatie tot de huisvesting van doelgroepen

3.4 Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Algemeen

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is er de afgelopen jaren veel veranderd. Niet alleen voor wat betreft de regelgeving, de bekostiging, de bemensing en de huisvesting. Mensen worden ook steeds ouder, waardoor deze doelgroep ook groeit. Daarom wordt er vanuit het Rijk op aangestuurd dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. De vraag naar geschikte huisvesting voor senioren en specifieke woonvormen met zorg en/of begeleiding voor bijzondere doelgroepen neemt in de toekomst toe. Het nieuwe beleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg (transitie in de zorg door veranderingen in de AWBZ en de Wmo) zal hier een grote invloed hebben. De verzorgingstehuizen worden geëxtramuraliseerd, de toelatingseisen voor het verpleeghuis zijn verhoogd en ouderen moeten dus langer in de bestaande woning blijven wonen met of zonder aanpassing van de woning. De Wmo in Rijssen-Holtten gaat over samenleven en meedoen. Dit begint bij de eigen kracht van mensen en het netwerk van mensen en organisaties om hen heen. De gemeente doet dan ook een beroep op inwoners en organisaties om de eigen kracht en de kracht van wijken en buurten te zien en te versterken. Inwoners van Rijssen-Holtten die verminderd zelfredzaam zijn en die dat niet op eigen kracht of in eigen kring kunnen oplossen, kunnen een beroep doen op de algemeen toegankelijke oplossingen of voorliggende voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De toekomstige woonzorgvraag is op basis van de laatste ontwikkelingen wat betreft de intramurale zorg in beeld gebracht.

Aanpassen en levensloopbestendig maken van woningen

Veel woningen binnen onze gemeente zijn niet geschikt voor het huisvesten van ouderen die hinder ondervinden van hun beperkingen. Woningen zullen daarom aangepast moeten worden of als dat mogelijk is levensloopbestendig moeten worden gemaakt. De mate van aanpassing is maatwerk. Mensen kunnen dit zelf oppakken voordat de noodzaak er is, dan kunnen ze al genieten van de voordelen die dit met zich meebrengt. Als er sprake is van medische noodzaak voor aanpassingen, dan kan een beroep worden gedaan op de Wmo. De gemeente stelt samen met de woningcorporaties een beleids- en afsprakenkader op. De vergrijzing en ontgroening vragen om 'passende' woningen en extra inzet op het gebied van welzijn en zorg. Door de overdracht van AWBZ naar Wmo blijven mensen met een zorgvraag langer thuis wonen. De gemeente stimuleert ouderen die in hun eigen huis oud willen worden in het treffen van passende maatregelen om veiliger en comfortabeler thuis te kunnen blijven wonen. De maatregelen variëren van heel eenvoudig tot een complete verbouwing, waardoor alle benodigde voorzieningen (slaapkamer en badkamer) op de begane grond beschikbaar zijn. De gemeente maakt hierbij gebruik van Woonweter, waar particulieren informatie kunnen inwinnen, adviezen krijgen en eventueel door de betrokken ondernemers de plannen kunnen laten realiseren. Daarnaast wordt ook gebruikgemaakt van de campagne Lang zult u wonen (www.langzultuwonen.nl). Ook de woningcorporaties zetten zich in om het langer thuis wonen mogelijk te maken, door onder andere het rollator-toegankelijk en obstakelvrij maken van de woningen of de mogelijkheid te bieden om te verhuizen naar een geschikte levensloopbestendige of nultredenwoning.

Mantelzorg en mantelzorgwoningen

Mantelzorg is de term die gebruikt wordt voor mensen die onbetaald zorgen voor een oudere, zieke of gehandicapte (lichamelijk en/of verstandelijk), of mensen met een psychische beperking met wie zij een persoonlijke relatie hebben. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het ondersteunen van mantelzorgers. Daarom moet elke gemeente beleid maken waarin staat op welke manier die ondersteuning en begeleiding gegeven wordt. Dit beleid is vastgelegd in het Wmo Beleidsplan 2015-2016. In onze gemeente zijn drie organisaties actief op het gebied van vrijwillige thuiszorg

en mantelzorgondersteuning. Deze drie organisaties werken met vrijwilligers die aanvullende en ondersteunende werkzaamheden verrichten, naast de zorg die door professionele hulpverlening en/of mantelzorgers wordt verleend. Terminale zorg is ook mogelijk. De hulpverlening is erop gericht het welzijn van de hulpvrager en ook de mantelzorg(er) te vergroten. De gemeente Rijssen-Holten heeft een actieve rol met betrekking tot het stimuleren van mantelzorgen en heeft zelf als werkgever het predicaat 'mantelzorgvriendelijke werkgever' en wil daarmee een goed voorbeeld zijn voor andere werkgevers.

Mantelzorg kan plaatsvinden in de eigen bestaande woning of in een aangepaste mantelzorgwoning. De regels voor het bouwen van een mantelzorgwoning of het aanpassen van een woning voor mantelzorg zijn versoepeld. Sinds 1 november 2014 hoeft men geen vergunning meer aan te vragen voor de bouw of aanbouw van een mantelzorgwoning op uw eigen erf. Ook is er in het bestemmingsplan buitengebied een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat een tijdelijke mantelzorgvoorziening kan worden gerealiseerd.

Ruimte voor innovatieve woonzorgvormen

De zorg is aan verandering onderhevig en inwoners, marktpartijen en ontwikkelaars zullen daar op inspelen. In de komende jaren zal naar een eventuele verruiming van de mogelijkheden van nieuwe woonvormen worden gekeken en indien nodig nieuw beleid worden ontwikkeld (beleidsakkoord 2014-2018). Hieronder wordt de probleemstelling ten aanzien van de huidige landelijke ontwikkelingen geschetst. We zullen hier als gemeente positief op insteken. Doordat de instroom van mensen naar een verzorgingstehuis wordt gekoppeld aan een hogere indicering, zullen veel mensen meer zorg in hun eigen woning moeten ontvangen. Veel mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk in hun oude vertrouwde woning en woonomgeving te blijven wonen. Maar doordat de instap naar een verzorgingstehuis is vergroot (instroom vanaf ZZP5) kunnen er, doordat de huidige woonvorm (te klein, te groot, split-level, et cetera) niet meer past bij de wens van de bewoner(s), situaties ontstaan die onwenselijk zijn. Nieuwe innovatieve woonzorgvormen kunnen daar op inspelen. Er kan daarbij worden gedacht aan een (kleinschalig) cluster van onzelfstandige wooneenheden (van divers formaat/prijsniveau) met een gezamenlijke dagbesteding en (eigen) zorg op maat. Ook echtparen waarvan de partner de verzorging van de zorgbehoevende partner niet meer (volledig) kan opbrengen, kunnen hier worden gehuisvest. De bewoners dragen naar vermogen (fysiek en financieel) bij in de gezamenlijke leefomstandigheden. Hoe en waar deze innovatieve woonvormen kunnen worden gerealiseerd, is iets wat verder uitgewerkt moet worden. De markt moet dit oppakken, de gemeente faciliteert door middel van verruiming van beleid met betrekking tot wonen en zorg. Als vertrekpunt wordt hierbij uitgegaan van een maatschappelijke en/of zorgbestemming. Het bouwen van zelfstandige woningen/appartementen is hierbij niet aan de orde. Dit conflicteert met de Nota Woningbouw en het



inbreidingsbeleid. Er zijn binnen de gemeente al wel locaties aanwezig met een maatschappelijke of zorgbestemming die, of beschikbaar zijn, of de komende jaren vrijkomen (vrijkomend maatschappelijk vastgoed is regionaal punt van zorg).

Actualisatie Nota Wonen, Welzijn Zorg

Bij het thema wonen, welzijn en zorg zijn diverse partijen betrokken. Partijen willen blijven sturen op de realisatie van huisvesting voor deze doelgroepen. Goede afstemming en overleg hierover zijn noodzakelijk. Ook gezamenlijk beleid en afspraken voor de behandeling van WMO aanvragen is nodig. Het beleidsdocument woonservicegebieden Rijssen-Holten 2010 -2014 en het WMO-beleidsplan 2015-2016 vormen samen de beleidsmatige basis voor de realisatie van woonservicegebieden. Het beleidsdocument woonservicegebieden Rijssen-Holten 2010-2014 zal gezien de wijzigingen in de zorg en de vergrijzing moeten worden geactualiseerd. Hierbij zal de gemeente samen met de betrokken stakeholders in het kader van de demografische ontwikkelingen plannen maken, om de woonservicegebieden uit te breiden en de faciliteiten binnen de gebieden op het gewenste niveau te brengen.

In het kader van de zorgtransitie wordt een pilot uitgevoerd om Nieuwe Zorg en Domotica onder de aandacht van de doelgroep te brengen. De Woonweter is betrokken bij de informatie over en de uitvoering van dergelijke voorzieningen.

Strategische Verkenning Intramuraal Zorgvastgoed

Aan de hand van het onderzoek naar de demografische ontwikkelingen op de lange termijn is gekeken naar de effecten hiervan in relatie tot de noodzakelijke zorgvoorzieningen (zie bijgaande nota "Strategische Verkenning Intramuraal Zorgvastgoed"). Hierin is onder andere aangegeven hoe de situatie nu en in de toekomst (2040) is met betrekking tot de huisvesting van intramurale zorg in de categorie ZZP4+ en ZZP5+.

Tabel 3.3 Vraag en aanbod

	Rijssen	Holten	Rijssen-Holten
Voorziene vraag op basis van huidige indicaties ZZP 5+ (2040)	274	104	378
Voorziene vraag op basis van huidige indicaties ZZP 4+ en 5+ (2040)	344	130	474
Voorziene vraag op basis van norm bekostiging zorgkantoor (2040)	242	90	332
Huidig aanbod intramuraal zorgvastgoed	281	73	354
Potentieel intramuraal zorgvastgoed (2040)	370	73	443

Uitgaande van de uitgangspunten van het huidige Rijksbeleid ten aanzien van Langdurige Zorg, kan de voorziene vraag naar de zwaardere vormen van intramurale verpleging en verzorging in Rijssen-Holten (ZZP5+) op lange termijn worden opgevangen binnen het potentiële aanbod op de huidige locaties.

Als er rekening wordt gehouden met de woonbehoefte van mensen met een indicatie in de categorie ZZP4, dan groeit de vraag naar intramuraal vastgoed naar zo'n 474. De inschatting van zorgaanbieders is dat veel van deze indicaties daadwerkelijk moeten worden opgevangen in een intramurale setting. Het nu ingeschatte potentiële aanbod in de huidige locaties lijkt daarmee in dat geval te kort te schieten. Voor het bepalen van de werkelijke potentiële capaciteit van intramuraal zorgvastgoed, is het nodig dat samen met de woningcorporaties en de zorgpartijen per locatie een nadere analyse wordt uitgevoerd van de concrete ontwikkelingsmogelijkheden. In Holten lijkt de potentiële capaciteit

voor intramurale zorg te laag om de voorziene groei in Holten op te vangen. De woningcorporatie zal samen met de zorgpartij bekijken in hoeverre er maatregelen nodig zijn.

Vraag naar zelfstandige woonvormen in de nabijheid van zorgvoorzieningen

Er is een groeiende behoefte aan zelfstandige woonvormen (verzorgd levensloop bestendige woningen) in de directe nabijheid van zorg en voorzieningen. Zeker in de categorie ZZP4 en ZZP3 is er behoefte aan huisvesting in de directe nabijheid van voorzieningen en zorgaanbod. Het is sterk de vraag of deze doelgroep langer zelfstandig blijft wonen in hun bestaande woning. Hierdoor zal de druk op appartementen c.q. grondgebonden seniorenwoningen in de nabijheid van intramurale zorgcentra toenemen.

In het door Companen opgestelde woononderzoek wordt geconcludeerd dat de basis raming van de benodigde capaciteit goed overeenkomt met de hierboven aangegeven raming. Wanneer echter rekening wordt gehouden met veronderstelde maatschappelijke ontwikkelingen zoals langer thuiswonen met kwaliteitsverbetering in de thuiszorg, meer mensen zelf zorg kunnen regelen, meer mantelzorg en langer thuis willen blijven wonen, dan zijn er circa 75 plaatsen minder nodig. Daarnaast stijgt de behoefte aan verzorgd wonen op grond van de basisraming met circa 145 woningen. Wanneer echter rekening wordt gehouden met veronderstelde maatschappelijke ontwikkelingen dan treedt er nagenoeg geen stijging op. Blijft zaak om de ontwikkelingen samen met de zorgpartijen en woningcorporaties dit te blijven monitoren.

Er zal periodiek afstemming plaatsvinden tussen zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeente over de samenhang in het aanbod van intramurale en extramurale zorg in Rijssen-Holten.

Op het terrein van maatschappelijke zaken, zorg, onderwijs, wonen e.a. zijn veel partijen actief. Integrale overlegvormen zijn hierbij belangrijk. Een wijkgerichte aanpak is hierbij belangrijk. Samen met partijen zal een overlegstructuur worden vormgegeven om actuele ontwikkelingen, nieuwe initiatieven of verbeteringen te bespreken.

Uitvoeringsprogramma wonen en zorg met ouderenhuisvesting

1. De gemeente speelt in op nieuwe ontwikkelingen in het kader van stimuleringsmaatregelen voor ouderen om langer thuis te blijven wonen
2. De gemeente staat open voor innovatieve vormen van zorg en wonen en zal dit faciliteren
3. De Nota Wonen Welzijn Zorg zal in 2017 worden geactualiseerd
4. Samen met de betrokken stakeholders worden de ontwikkelingen in de intramurale zorg gemonitord



4. De gemeentelijke woonopgave: bestaande woningmarkt

4.1 Inleiding

De leefbaarheid van wijken is van belang voor het welzijnsgevoel van onze inwoners. Tot op heden zijn onze inwoners erg tevreden. Het is wel zaak om met elkaar in gesprek te blijven om leefbaarheidsproblemen die er spelen aan te kunnen pakken.

De veranderde bevolkingsontwikkeling heeft gevolgen voor de toename van de woningvoorraad. Wat we nog toevoegen moet raak zijn, maar ook de kwaliteit van de bestaande voorraad is belangrijk. Daar ligt voor de komende jaren een belangrijke opgave. Voor nieuwbouwwoningen gelden steeds strengere eisen, terwijl aan de kwaliteit van bestaande woningen, zeker op energetisch vlak, niet of nauwelijks eisen gelden. Kwaliteitseisen in bestaande bouw zijn niet afdwingbaar. Een bestaande voorraad die, met name energetisch gezien en soms ook bouwtechnisch gezien, toe is aan verbetering, vraagt om een vernieuwde aanpak. Het energetische vraagstuk staat hoog op de agenda van het uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke duurzaamheidsvisie. Hier ligt ook een duidelijke koppeling met ontwikkelingen op hetzelfde vlak bij het Rijk en de provincie. In dit hoofdstuk zijn deze vraagstukken in beeld gebracht.

4.2 Leefbaarheid

Mensen willen bij voorkeur aangenaam wonen in een omgeving die veilig en schoon is, zonder overlast van omwonenden en derden en waar de ruimtelijke inrichting voldoet aan de wensen. In de gemeente Rijssen-Holten zijn er geen wijken waar de leefbaarheid als geheel onder druk staat. Uit diverse onderzoeken blijkt dat mensen erg tevreden zijn over hun woonomgeving. Als er zich problemen voordoen is dit meer op woning- of complexniveau.

Wel moeten de betrokken partijen in de wijken alert blijven op signalen vanuit de bewoners waar sprake is van problemen op het gebied van leefbaarheid. Zowel woningcorporaties, welzijnsorganisaties, scholen, woningeigenaren en de buurtbewoners zoeken elkaar op als leefbaarheidsproblemen worden geconstateerd. Gemeente en corporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringsplannen in de wijk af, hierbij worden ook leefbaarheidsinitiatieven en eventueel aanwezige sociale problemen meegenomen. Partijen proberen daarbij de zelfwerkzaamheid van bewoners in hun directe woonomgeving te stimuleren.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet zijn de mogelijkheden voor de woningcorporaties kleiner geworden om activiteiten op het vlak van leefbaarheid te ontplooiën. Toch vinden we het belangrijk dat de woningcorporaties een bijdrage blijven leveren aan het op peil houden van de leefbaarheid in buurten met huurwoningen. De woningcorporaties zetten zich in voor de leefbaarheid in wijken waar de huurders wonen. Zij investeren in de uitstraling van huurwoningen, spreken huurders aan op hun primaire verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en communiceren over de sociale problematiek richting gemeente en maatschappelijke organisaties en treden waar nodig als verbindende partij op. De gemeente is verantwoordelijk voor investeringen in de openbare ruimte en het aanspreken van burgers hierop. Hun inzet moet passend zijn bij de leefbaarheidsopgave in onze gemeente, waarbij een landelijke maximum-investeringsruimte geldt van circa € 125,00 per woning per jaar. In de prestatieafspraken wordt de bijdrage van de corporaties aan de leefbaarheid in Rijssen-Holten concreet gemaakt. De woningcorporaties bevorderen bewonersinitiatieven in complexen door middel van financiële ondersteuning (buurtimpuls). Op het terrein

van openbare ruimte, hennepteelt, afvalinzameling, openbare verlichting, overlastsituaties, vangnetzorg e.a. zijn met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt die jaarlijks worden geactualiseerd.

4.3 Duurzaamheid en energiebesparing

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een van de grootste opgaven voor de komende jaren en heeft ook een prominente plaats in het beleid op dit vlak bij Rijk, provincie en gemeente. Om inzicht te krijgen in deze materie, is het van belang te weten en te meten wat deze opgave is. In 2015 heeft het Rijk alle woningeigenaren aangeschreven en is een indicatief label toegekend, dat na acceptatie of door het aanleveren van bewijzen voor verbeteringsmaatregelen naar boven kan worden bijgesteld. De indicatie van het energielabel (zie onderstaande tabel) is gebaseerd op basis van het bouwjaar van de woning.

Indicatie energielabel (excl. zelf genomen energiematregelen)	
Vanaf 2002	A
2000 - 2001	B
1998 - 1999	C
1992 - 1997	C
1984 - 1991	D
1979 - 1983	E
1977 - 1978	F
tot 1976	G

De Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) houdt hiervan een register bij. Ook de provincie heeft het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad opgenomen in diverse programma's, waaronder wonen. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is opgenomen in de woonafspraken Twente 2016-2020.

Het verduurzamen van de woningvoorraad en energiebesparing maakt onderdeel uit van de gemeentelijke duurzaamheidsvisie. De duurzaamheidsvisie wordt in 2016 vastgesteld. Duurzaamheid is een breed begrip. Voor de woonvisie beperken we ons tot een afgebakend deel van de bebouwde omgeving. De aanpak en de resultaten zijn hieronder weergegeven:

Aanpak bij verduurzaming van de bebouwde omgeving

- » Het initiëren van de verduurzaming van maatschappelijk zorgvastgoed.
- » Afspraken met de woningcorporaties continueren en daarbij inzetten op intensivering van duurzaamheidsmaatregelen door de corporaties.
- » Stimuleren en faciliteren van initiatieven vanuit de samenleving.
- » Samenwerking met de bouw- en installatiesector uitbouwen om (actief) gezamenlijk de markt te benaderen voor energiebesparingen, duurzaam bouwen, duurzaam renoveren en decentrale energieopwekking (duurzaamheidswinkel - "De Woonweter").
- » Samen met de banksector financiële instrumenten (flexibele erfpacht, slimme lening et cetera) ontwikkelen die duurzaamheidsmaatregelen betaalbaar maken voor een bredere doelgroep.

Beoogde resultaten 2016 – 2019:

1. In 2016-2017 opstellen van plan door woningcorporaties hoe zij de afspraken met de provincie gaan uitvoeren (label B in 2025/2027). In dit plan inzichtelijk maken welke woningen wanneer worden aangepakt, wat de kosten zijn. Daarnaast inzichtelijk maken welke mogelijke problemen zich voordoen met betrekking tot financiering zowel wat betreft beschikbare middelen al wat betreft regelgeving om bijvoorbeeld een deel van de kosten te betalen uit huurverhoging.
2. Nieuwe financieringsconstructies voor woningbezitters om hun woning te verduurzamen (o.a. voor nul-op-de-meter woningen).
3. Inzicht in het aantal energiepositieve woningen in Rijssen-Holten.

Informatie over het verduurzamen van een woning door energiebesparing kan worden verkregen in de Woonweter, die is gevestigd in de Citadel. Grootschalige voorlichtingscampagnes zullen bovenlokaal moeten worden georganiseerd en maken onderdeel uit van de woonafspraken met de provincie.

Aanpak gemeente verduurzamen koopwoningen

We zijn de afgelopen jaren als gemeente al wel bezig geweest met voorlichtingscampagnes en subsidieregelingen om mensen te stimuleren en te verleiden tot het verduurzamen van de woning. De gemeente ondersteunt en faciliteert de stichting Duurzaam Holten en de Stichting Duurzaam Rijssen. De meeste investeringen in duurzaamheid verdienen zich terug binnen relatief korte termijn. De terugverdientijd voor bijvoorbeeld dak- en spouwisolatie bedraagt respectievelijk 3,2 en 5 jaar. Optimalisatie van de cv kan zelfs binnen 2 jaar worden terugverdiend. Er zijn resultaten geboekt, maar het is maar een klein aandeel van de bevolking die op dit moment actief bezig is met het verduurzamen van de woning. Maar de mensen moeten het ook willen en kunnen betalen. Zolang kachel en licht branden zullen mensen moeten betalen voor de energiekosten. Met het geld dat kan worden bespaard door energiebesparende- en/of renovatiemaatregelen kunnen ook maatregelen worden gefinancierd. Hier zijn slimme constructies voor te bedenken, zodat mensen zelf niet hoeven te investeren. Voor het bedrijfsleven ligt hier een grote uitdaging en zal actie moeten worden ondernomen. Ook op het gebied van voorlichting en bewustwording valt er nog veel werk te verzetten. Hier zullen alle overheden, bedrijfsleven en energiebedrijven samen moeten werken. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren, kunnen we concluderen dat de aanpak tot nu toe onvoldoende effecten heeft gehad. Dit vraagt om een andere aanpak en daartoe zal een plan van aanpak moeten worden opgesteld.



Ambitie verduurzamen koopwoningenvoorraad

Met het ondertekenen van de woonafspraken onderschrijft de gemeente de provinciale ambitie om eind 2020, 45% van de koopwoningenvoorraad op minimaal label B te brengen. Deze ambitie vindt zijn oorsprong in de Overijsselse Aanpak (Met de Overijsselse Aanpak werken 30 partijen samen aan het verduurzamen van 45% van de koopwoningen in Overijssel).

Basisafspraken

De gemeente zet zich maximaal in om in 2020, 45% van de eigen koopwoningenvoorraad op minimaal label B te brengen. Om dit te bereiken wordt een plan van aanpak opgesteld waarbij wordt ingegaan op:

- » Hoe er wordt gewerkt naar een verzelfstandigde markt in 2020;
- » Het gemeentelijke energieloket wordt zo efficiënt mogelijk georganiseerd, waarbij zo mogelijk verbreding wordt gezocht naar aanpalende thema's als langer thuis wonen, veiligheid of gezondheid, en waarbij de markt een actieve rol krijgt toebedeeld. Daar waar dit efficiënt of effectief is, wordt samenwerking met buurgemeenten nagestreefd;
- » Het ontwikkelen en uitvoeren van een actieve marktaanpak door de gemeente, in samenwerking met lokale ondernemers of lokale initiatieven.

In de navolgende tabel is een indicatie weergegeven van de aantallen te verduurzamen woningen (Rijssen-Holten) in de periode 2016-2020. De weergegeven aantallen zijn schattingen. In het eerste half jaar van 2016 wordt per gemeente de opgave nauwkeuriger in beeld gebracht (bron: CBS 2013).

Tabel 4.1 Indicatie van de aantallen te verduurzamen woningen (Rijssen-Holten) in de periode 2016-2020*

Koopwoningen	Percentage van de voorraad (%)	Opgave tot 2020
9.144	68,4	1463

*Bron: www.cbs.nl en www.klimaatmonitor.nl



De totale woningvoorraad van Rijssen-Holten op 1 januari 2015¹ bedroeg 14.106 woningen. De energielabelverdeling in Rijssen-Holten wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.2 *Energielabel verdeling in Rijssen-Holten*

Energielabel	Aantal geregistreerde labels*	Voorlopige energielabels**	Energielabel huurwoningen***	Totaal particuliere woningen (voorlopige labels - labels huurwoningen)
A++	1	-	-	-
A+	1	-	-	-
A	116	1.471	207	1.264
B	661	2.339	527	1.812
C	1.095	4.258	850	3.408
D	946	1.662	709	953
E	687	435	360	75
F	455	1.627	219	1.408
G	143	1.478	95	1.383
Onbekend	-	184	-	-
Totaal	4.108	13.454	2.967	10.307

* Bron: www.klimaatmonitor.nl

** Bron: www.klimaatmonitor.nl

*** Bron: Opgave De Goede Woning en Viverion

In de 2e en 3e kolom is geen onderscheid gemaakt tussen koopwoningen en huurwoningen. In de 4e kolom zijn de energielabels van de woningen van De Goede Woning en Viverion weergegeven. Daarnaast worden er ook woningen particulier verhuurd. Het aantal is niet bekend. Deze woningen zitten (zonder het aantal te weten) in de 5e kolom (het aantal particuliere woningen).

De provincie heeft haar ambitie doorvertaald voor de gemeente Rijssen-Holten. Er moeten 1463 woningen voor 1 januari 2020 energetisch verbeterd zijn naar een energielabel B.

Duurzaamheid en energieverbruik huurwoningen

In juni 2012 is het convenant Energiebesparing Huursector afgesloten tussen het Ministerie van BZK, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang. Dit convenant houdt in, dat in 2020 een Energie Index van $\leq 1,25$ is bereikt (energielabel B) en een reductie van 20% CO₂ ten opzichte van peiljaar 1990.

Het convenant dat woningcorporaties met de provincie Overijssel zijn overeengekomen in 2012 geeft voor de bestaande voorraad huurwoningen binnen een nader vast te stellen termijn gemiddeld een energielabel $\leq C$, overeenkomend met een reductie in GJ van 25% ten opzichte van 1 januari 2012. Beide doelstellingen binnen de grenzen van een verantwoorde exploitatie. In de gemeentelijke duurzaamheidsvisie is opgenomen, dat in 2016-2017

¹ Bron: www.cbs.nl en www.klimaatmonitor.nl

door woningcorporaties een plan wordt opgesteld, hoe zij de afspraken met de provincie gaan uitvoeren (label B in 2025/2027). In dit plan wordt inzichtelijk gemaakt, welke woningen wanneer worden aangepakt en wat de kosten daarvan zijn. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt welke mogelijke problemen zich voordoen met betrekking tot financiering, zowel wat betreft beschikbare middelen als wat betreft regelgeving om bijvoorbeeld een deel van de kosten te betalen uit huurverhoging. Dit is ook in de prestatieafspraken vastgelegd.

4.4 Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Uit het woonwensenonderzoek 2013 blijkt, dat 94% van de huishoudens binnen onze gemeente (zeer) tevreden zijn over de woning en 88% is ook (zeer) tevreden over de woonomgeving. De percentages liggen respectievelijk 5% en 4% boven de landelijke cijfers. De bouwtechnische staat van de woningen is, los van de energiezuinigheid, over het algemeen goed en de stedelijke vernieuwingsopgave is zeer beperkt.

In de Demografische Effectrapportage (DER) is aangegeven dat wijken met veel goedkope woningen met een leeftijd van 50 - 70 jaar aandachtswijken zijn. Het aanbod goedkopere rijwoningen (vooral uit de jaren '60 en '70) hebben op dit moment nog een belangrijke rol in het huisvesten van starters en mensen met lagere inkomens. Op termijn kan dit woningbestand problemen geven. Kopers in dit segment hebben een beperkte investeringsruimte voor noodzakelijke vernieuwingen, zowel bouwtechnisch als energetisch. Wanneer de kopers wel meer budget ter beschikking krijgen dan stromen zij vaak door naar een duurdere woning met als gevolg dat grotere investeringen in de woningen niet plaatsvinden. Als er niet voldoende wordt geïnvesteerd in de oudere woningen, verliezen zij hun aantrekkelijkheid ten opzichte van jongere woningen. Met, mogelijk op termijn, vraaguitval als gevolg. Voor de huurvoorraad geldt dit naar verwachting niet, omdat de woningcorporaties het beheer van de woningen over het algemeen goed op orde hebben en hier ook in blijven investeren. In de eindrapportage van de DER hebben we het belang van de kwaliteitsslag aangegeven. Als gemeente hebben we een beperkte rol, maar het is wel nodig om een aantal prikkels te geven voor het aanjagen van de noodzakelijke vernieuwing.

In de koopsector richten we ons op bewustwording en het wijzen op de verantwoordelijkheid en de kansen van de eigenaren. Ook het stimuleren van duurzaamheidsinvesteringen in de bestaande voorraad is belangrijk. Dat doen we samen met de Woonweter.

Om een goed beeld te krijgen van de problematiek en de eventuele te nemen maatregelen is het nodig om samen met ontwikkelende partijen, woningcorporaties, zorgpartijen en provincie een pilot te starten voor het maken van een plan voor de herontwikkeling van een 'kanswijk' (in relatie met grootonderhoud en verduurzaming). Wijken die hiervoor mogelijk in aanmerking komen zijn de Oude Kol in Holten, De Kaempe e.o. in Rijssen en/of de Beatrixstraat e.o. in Rijssen. Criteria voor de locatie van deze pilots zijn de leeftijd van de woningen in combinatie met de WOZ waarde. Voordat een definitieve keuze wordt gemaakt welke wijk als pilot wordt genomen, moet eerst een scan worden gemaakt van de huidige situatie van het vastgoed. Hierbij worden ook het vastgoed van de woningcorporaties betrokken.

Uitvoeringsprogramma bestaande woningmarkt

1. Gemeente en woningcorporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringplannen in de wijk en de initiatieven op het gebied van leefbaarheid af.
2. In 2016-2017 opstellen van plan door woningcorporaties hoe zij de afspraken met de provincie gaan uitvoeren (label B in 2025/2027). In dit plan inzichtelijk maken welke woningen wanneer worden aangepakt, wat de kosten zijn. Daarnaast inzichtelijk maken welke mogelijke problemen zich voordoen met betrekking tot financiering zowel wat betreft beschikbare middelen al wat betreft regelgeving om bijvoorbeeld een deel van de kosten te betalen uit huurverhoging.
3. De gemeente zet zich maximaal in om in 2020 45% van de eigen koopwoningvoorraad op minimaal label B te brengen, en stelt daartoe een plan van aanpak op.
4. Gemeente start samen met ontwikkelende partijen, woningcorporaties, zorgpartijen en provincie een pilot voor het maken van een plan voor de herontwikkeling van een 'kanswijk'.





5. Uitvoeringsprogramma

In deze woonvisie staan diverse acties genoemd die betrekking hebben op het speelveld van de gemeentelijke woningbouwsector. De acties zijn samengevat in onderstaand overzicht: 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie gemeente Rijssen-Holten 2017 t/m 2021'.

Tabel 5.1 Uitvoeringsprogramma Woonvisie gemeente Rijssen-Holten 2017 t/m 2021

Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
Het bouwen van 400 woningen in Rijssen in de periode 2017 t/m 2021	Gemeente	Marktpartijen, gemeente en woningcorporaties	Gemeente faciliteert	2017-2022
Het bouwen van 250 woningen in Holten in de periode 2017 t/m 2021	Gemeente	Marktpartijen, gemeente en woningcorporaties	Gemeente faciliteert	2017-2022
Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters	Gemeente	Gemeente en woningcorporaties	Invullen format	Jaarlijks
Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit	Gemeente	Gemeente	Gemeente maakt bestemmingsplannen	2017-2022
Het voorbereiden van Opbroek fase 2 (1e oplevering 2020/2021), inclusief visie inbreidingslocaties	Gemeente	Gemeente	Opstellen bestuursopdracht en bestemmingsplan c.a.	2017-2019
Actualiseren woningbouwprogramma	Gemeente	Gemeente en	De voortgang van de woningbouwplannen wordt jaarlijks verantwoord. Daarnaast wordt ook bekeken of de planning nog actueel is of moet worden bijgesteld.	Jaarlijks bij de voorjaarsnota

Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 en de monitoring ervan	Gemeente	Marktpartijen, gemeente en woningcorporaties	Gemeente faciliteert	2017-2022
Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot appartementen in Rijssen	Woningcorporaties	Gemeente	Opstellen monitor	2017-2022
Geen verkoop en liberalisering van grondgebonden sociale huurwoningen in de periode 2016-2017	Gemeente	Woningcorporaties	Geen verkoop/liberalisering en opnieuw bezien in 2017	2016-2017
Uitvoeren woononderzoek in 2016/2017	Gemeente	Gemeente en woningcorporaties	Uitvoeren onderzoek	2016/2017

Kwalitatief woningbouwprogramma Holten				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 en de monitoring ervan met de woningcorporaties	Gemeente	Marktpartijen, gemeente en woningcorporaties	Gemeente faciliteert	2017-2022
Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot Holten	Gemeente	Gemeente	Opstellen monitor	Jaarlijks
Geen verkoop en liberalisering van grondgebonden sociale huurwoningen in de periode 2016-2017	Woningcorporaties	Woningcorporaties	Geen verkoop/liberalisering en opnieuw bezien in 2017	2016-2017
Uitvoeren woononderzoek in 2016/2017	Gemeente	Gemeente en woningcorporaties	Uitvoeren onderzoek	2016/2017

Passend huisvesten doelgroep				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
In 2016/2017 gezamenlijk woningmarktonderzoek uitvoeren over het wel of niet toevoegen, verkopen of liberaliseren van huurwoningen. Hierin ook andere aspecten zoals betaalbaarheid, woningmarkt en demografie meenemen.	Gemeente	Gemeente en woningcorporaties	Uitvoeren onderzoek	2016/2017

Huisvesten van specifieke- en urgente doelgroepen				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
Realiseren van voldoende huisvesting voor vergunninghouders (prognose ca. 115 woningen in de periode 2015 t/m 2021)	Gemeente	Gemeente, woningcorporaties en provincie	Monitoren aantal vergunninghouders en de huisvesting ervan en bestemmingsplannen voorbereiden	2017-2022
Onderzoek naar onconventionele woonvormen in relatie tot de huisvesting van doelgroepen	Gemeente en woningcorporaties	Gemeente, woningcorporaties, regio en provincie	Uitvoeren onderzoek	

Wonen en zorg met ouderenhuisvesting				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
De gemeente speelt in op nieuwe ontwikkelingen in het kader van stimuleringsmaatregelen voor ouderen om langer thuis te blijven wonen	Gemeente	Gemeente, woonweter, regio en provincie	Ontwikkelingen volgen en plannen opstellen	2017-2022
De gemeente staat open voor innovatieve vormen van zorg en wonen en zal dit faciliteren	Gemeente	Gemeente en marktpartijen	Inspelen op initiatieven	2017-2022
De Nota Wonen Welzijn Zorg zal in 2017 worden geactualiseerd	Gemeente	Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders	Opstellen nota	2017
Samen met de betrokken stakeholders worden de ontwikkelingen in de intramurale zorg in relatie tot het zorgvastgoed jaarlijks besproken	Gemeente	Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders	Jaarlijks bijeenkomst organiseren	Jaarlijks

Bestaande woningmarkt				
<i>ontwerp</i>	<i>trekker</i>	<i>betrokken partijen</i>	<i>acties</i>	<i>periode</i>
Gemeente en woningcorporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringplannen in de wijk en de initiatieven op het gebied van leefbaarheid af	Gemeente	Gemeente en woningcorporaties	Jaarlijks bijeenkomst organiseren	Jaarlijks
In 2016-2017 opstellen van plan door woningcorporaties hoe zij de afspraken met de provincie gaan uitvoeren (label B in 2025/2027). In dit plan inzichtelijk maken welke woningen wanneer worden aangepakt, wat de kosten zijn. Daarnaast inzichtelijk maken welke mogelijke problemen zich voordoen met betrekking tot financiering zowel wat betreft beschikbare middelen al wat betreft regelgeving om bijvoorbeeld een deel van de kosten te betalen uit huurverhoging.	Woningcorporaties	Woningcorporaties, gemeenten, regio en provincie	Opstellen plan en onderzoek naar financieringsmogelijkheden en monitoren	2016-2017
De gemeente zet zich maximaal in om in 2020 45% van de eigen koopwoningvoorraad op minimaal label B te brengen, en stelt daartoe een plan van aanpak op.	Gemeente	Gemeente, regio en provincie	Plan van aanpak opstellen	Gereed eind 2020
Gemeente start samen met ontwikkelende partijen, woningcorporaties, zorgpartijen en provincie een pilot voor het maken van een plan voor de herontwikkeling van een 'kanswijk'	Gemeente	Gemeente, marktpartijen, woningcorporaties, zorgpartijen en provincie	Plan van aanpak opstellen om te komen tot pilot	2017-2018
Woonweter	DWA	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemers • Lang Zult U Wonen • DWA • ROC van Twente 	Informeren van inwoners op het gebied van <ul style="list-style-type: none"> • Veilig hang- en sluitwerk • Duurzaamheid • Energiebesparing/ energiecoach • Lang Zult u wonen 	Start 2015



Bijlagen

1. Behoefteteonderzoek appartementen Holten (2015)
2. Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020 met provincie Overijssel
3. Marktonderzoek, Kadaster (2016)
4. Migratieonderzoek, Compaaenen (2015)
5. Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten "Evenwichtig groeien"
6. Prestatieafspraken woningcorporaties Rijssen-Holten 2015-2020 (Gemeente Rijssen-Holten, Woningstichting Viverion, Christelijke woningstichting De Goede Woning)
7. Regionale woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk wonen in Twente!"
8. Woonwensenonderzoek Rijssen-Holten 2013 RIGO
9. Woononderzoek Rijssen- Holten 2016 Companen

