



Woonvisie gemeente Oldebroek

2016-2020

Gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2016
Kenmerk 253200

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Hoe is de visie gemaakt.....	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Kaders en trends	6
2.1 Toekomstvisie Oldebroek 2030 zet de koers uit	6
2.2. Structuurvisie 2030	9
2.3. Bestuursovereenkomst 2014-2018 Samen Verantwoordelijk	9
2.4. Regionale Woonvisie als vertrekpunt.....	9
2.5. Een aantal trends.....	10
3. De visie: woonbeleid in 4 pijlers	12
3.1. De visie op wonen: goed wonen!	12
4. Pijler 1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	14
4.1 Wat zien we: een korte analyse	14
4.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen	15
4.3. Wat gaan we doen	17
4.4. Wat verwachten we van onze partners: de uitdaging	19
5. Pijler 2 Wonen met welzijn en zorg	20
5.1 Wat zien we: een korte analyse	20
5.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen	21
5.3. Wat gaan we doen	22
5.4. Wat verwachten we van onze partners	22
6. Pijler 3 Duurzaamheid	24
6.1 Wat zien we: een korte analyse	24
6.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen	24
6.3. Wat gaan we doen	25
6.4. Wat verwachten we van onze partners	25
7. Pijler 4 Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners	27
7.1 Wat zien we: een korte analyse	27
7.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen	27
7.3. Accenten voor de kernen en het buitengebied.....	27
8. De uitvoering	32
8.1 Sturing en samenwerking	32
8.2 Uitvoeringprogramma	33
Bijlagen: verslagen bijeenkomsten	34

1. Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Oldebroek voor de periode 2016-2020. Met deze Woonvisie stelt de gemeente Oldebroek haar woonbeleid voor de komende jaren vast. Tot nu toe beschikte de gemeente over een Actieprogramma Wonen. Hierin werden verschillende onderwerpen in relatie tot het wonen beknopt in beeld gebracht en voorzien van concrete actiepunten voor de korte termijn. Wat ontbrak was de koers: een helder kader voor de lange en middellange termijn. In deze Woonvisie is de koers verwoord.

1.1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Er zijn verschillende aanleidingen om juist nu het woonbeleid voor de komende jaren te formuleren.

De regionale Woonvisie. In 2014 is door de Regio Noord-Veluwe een regionale Woonvisie vastgesteld. Het betreft een *dunne schil* voor het op lokaal niveau te voeren en uit te werken woonbeleid. De vier thema's uit de Regionale Woonvisie vormen mede de kapstok voor het inrichten van de Woonvisie van de gemeente Oldebroek (zie kader).

Thema's Woonvisie Regio Noord-Veluwe

- potentie bestaande woningvoorraad
- woningmarkt in beweging
- wonen-welzijn-zorg
- duurzaamheid

Thema's Rijksprioriteiten 2016-2019

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor doelgroep;
- realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
- huisvesten urgente doelgroepen;
- realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Een herziene Woningwet. Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. De wet voorziet in een grondige herziening en aanscherping van het stelsel van de sociale huursector in Nederland. Cruciaal is, dat indien de gemeente beschikt over volkshuisvestingsbeleid, de daar werkzame corporatie(s) geacht worden *naar redelijkheid bij te dragen* aan de uitvoering van dat woonbeleid. Zij moeten jaarlijks een bod doen op het beleid, en op basis daarvan dienen prestatieafspraken gemaakt te worden tussen corporatie, gemeente en de huurdersorganisaties. Een Woonvisie biedt de gemeente dus de mogelijkheid om sturing te geven aan het acteren van de corporaties. In het kader van het herziene stelsel benoemt de verantwoordelijk minister periodiek 'prioriteiten volkshuisvesting (zie kader). De corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken.

Investeringsruimte corporaties aan banden. De herziene Woningwet reguleert en beperkt het domein waarop corporaties actief mogen zijn. Daarnaast heeft de verhuurdersheffing waar corporaties mee te maken hebben, consequenties voor de investeringscapaciteit. De handelingsruimte van corporaties is kleiner geworden.

Voorzichtig herstel woningmarkt. De woningmarkt bevindt zich al jaren in een crisis. De huizenprijzen zijn gedaald, afzet van nieuwbouwwoningen is gestagneerd en doorstroming op de woningmarkt is gestokt. Recentelijk lijken de eerste tekenen van een herstel van de economie en de woningmarkt zich voorzichtig aan te dienen, maar de verwachtingen zijn diffuus en onzeker. Dit vraagt verstandig handelen van de gemeente en haar partners.

Voortzettende demografische transitie. Tot slot kunnen we stellen dat de demografische ontwikkeling ook de komende jaren weer de nodige consequenties zal hebben. De vergrijzing zet door en zorgt voor een toename van met name het aantal kleine huishoudens en huishoudens die enige vorm van zorg nodig hebben.

Doel

Het doel van deze Woonvisie kan als volgt omschreven worden:

- Helder maken wat wij belangrijk vinden op het gebied van het wonen. Daarmee biedt het een kader en toetssteen voor het handelen van ons én onze partners;
- Een raamwerk bieden voor (prestatie)afspraken met corporaties, huurdersorganisaties en eventueel andere partijen over te ondernemen acties;
- Een basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overig beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In deze Woonvisie maken we zo helder mogelijk:

- het *waarom*: waar we over een aantal jaren willen staan als gemeente, wat is ons toekomstbeeld;
- het *wat*: de doelstellingen, wat willen we dan bereiken op het gebied van het wonen, en;
- het *hoe*: hoe gaan we het bereiken in samenwerking met onze partners.

1.2. Hoe is de visie gemaakt

Oldebroek voor Mekaar als filosofie

We hebben de Woonvisie gemaakt met de filosofie van Oldebroek voor Mekaar in het achterhoofd. Dat betekent onder meer oog voor een aantal doelen bij de totstandkoming, maar ook in de uitwerking van de visie:

- grotere betrokkenheid en samenhang in de samenleving;
- grote mate van eigen en gezamenlijke regie en inzet van inwoners;
- verschuiving van eigenaarschap van taken en aandachtsvelden van gemeente naar groepen van burgers/burgerorganisaties;
- aansluiten bij de agenda en de initiatieven van inwoners (productiekracht);
- bieden van ruimte aan inwoners door beperking overheidsregels;
- verandering van rollen van raad, college en organisatie.

Van	Naar
eigenaar	overlegpartner
beleidsontwikkelaar	samenwerkingspartner
oplosser	co-creator
beslisser	stimulator
voorlichter	communicator
beheerder	ondersteuner en loslater

We hebben vertegenwoordigers van de dorpsraden betrokken bij het proces van deze Woonvisie, tijdens het Woonplatform van 8 februari 2016 en een aparte bijeenkomst met de dorpsraden op 18 april 2016.

Een brede projectgroep

Deze Woonvisie is gemaakt in samenwerking met de verschillende disciplines binnen de gemeente Oldebroek die relevant zijn in het kader van het wonen (RO/grondexploitatie, Wmo en Duurzaamheid). Zij namen deel aan de projectgroep die het proces heeft begeleid. In de

projectgroep waren ook de in onze gemeente werkzame corporaties deltaWonen en Omnia Wonen vertegenwoordigd én de betreffende huurdersorganisaties.

Input van onze partners

Ook hebben we ons oor te luister gelegd bij onze partners in het veld. Tijdens een Woonplatform op 8 februari 2016 hebben we de opgaven en knelpunten op het gebied van het wonen besproken en hebben we de verwachtingen, tips en aanbevelingen geïnventariseerd. Daarnaast hebben we op 18 april 2016 de vertegenwoordigers van de dorpsgroepen geraadpleegd over knelpunten en wensen voor de kernen van de gemeente. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in deze visie (zie bijlagen voor korte verslagen).

Vroegtijdige peiling bij de raad

Tijdens een bijeenkomst met de leden van de gemeenteraad op 10 februari 2016 hebben we gepeild welke thema's en knelpunten daar leven (zie bijlage voor beknopt verslag). Ook de resultaten van deze discussie zijn meegewogen en verwerkt in deze visie.

1.3. Leeswijzer

De opbouw van deze visie is helder en overzichtelijk.

- **Hoofdstuk 2** schetst een aantal achtergronden, kaders en trends. De Woonvisie moet in het licht hiervan gelezen worden. Zij vormen tevens de opmaat voor de visie zelf;
- **Hoofdstuk 3** bevat de beknopte visie op het wonen in de gemeente Oldebroek, rustend op 4 pijlers;
- In de **hoofdstukken 4-7** worden deze pijlers verder uitgewerkt en concreet gemaakt. We formuleren telkens welke doelstellingen we nastreven, wat we daarvoor gaan doen en wat wij van onze partners verwachten.
- **Hoofdstuk 8** tenslotte beschrijft beknopt op welke wijze wij denken de visie op een goede manier te kunnen uitvoeren.

2. Kaders en trends

Een visie op het wonen in Oldebroek ontstaat niet uit het niets. We beschikken al over een brede visie op de toekomst van onze gemeente in 2030. Deze toekomstvisie beschouwen wij als een belangrijk kader en vertrekpunt voor de sectorale visie op het wonen. We hebben ook een Structuurvisie 2030. Hoewel deze niet meer actueel is, putten we in de woonvisie waar nuttig uit deze visie. Daarnaast is vanzelfsprekend ook de Bestuursovereenkomst 2014-2018 een belangrijk kader. In dit hoofdstuk passeren deze kaders de revue, als opmaat voor de woonvisie.

2.1 Toekomstvisie Oldebroek 2030 zet de koers uit

Zoals de Toekomstvisie van de gemeente Oldebroek al stelt: Nederland verandert. Aan de bijna vanzelfsprekende groei van het aantal inwoners, woningen, bedrijven en voorzieningen komt een eind. Plannen en besturen wordt anders de komende decennia. Dat geldt ook voor Oldebroek. Van kwantiteit naar kwaliteit, van meer naar beter, met behoud van de kernwaarden van Oldebroek. Deze omslag vereist een koersbepaling zoals die in de Toekomstvisie Oldebroek 2030 is verwoord.

Oldebroek is ... een aantrekkelijke woongemeente

Eén van de kernkwaliteiten van Oldebroek is de mooie en rustieke woonomgeving in het prachtige noordwestelijke deel van de Veluwe en aan het Drontermeer. Bovendien ligt Oldebroek dichtbij de grootstedelijke voorzieningen van Zwolle-Kampen, met een goede ontsluiting via snelwegen en het spoor. Hierdoor zijn alle stedelijke voorzieningen toch binnen handbereik, terwijl de gemeente Oldebroek zijn karakteristieke plattelandskwaliteiten goed heeft weten te behouden. Zo biedt de ligging van Oldebroek het beste van twee werelden en is het een aantrekkelijke woongemeente.

De Zuiderzeestraatweg is het meest karakteristieke en aanwezige lint. Met een mix van woon- en werkfuncties vormt het een belangrijke levensader. Uniek zijn ook de verschillende landgoederen en de diverse monumentale panden. Daarnaast bestaat de gemeente Oldebroek uit zes kernen met ieder een eigen identiteit.

... met hechte en betrokken gemeenschappen

Van oudsher kent de gemeente Oldebroek hechte en betrokken gemeenschappen. De grote onderlinge saamhorigheid is één van de kernkwaliteiten van de gemeente. Terwijl de maatschappij steeds meer individualiseert, is er in Oldebroek nog sprake van een menselijke maat met veel vrijwilligers en een gevoel voor (eigen) verantwoordelijkheid. De inwoners komen graag samen en zetten zich in voor

Een aantal kernkwaliteiten

- mooie en rustieke woonomgeving dichtbij grootstedelijke voorzieningen van Zwolle-Kampen, goede ontsluiting
- goede ruimtelijke kwaliteit
- grote onderlinge saamhorigheid
- menselijke maat met veel vrijwilligers en gevoel voor (eigen) verantwoordelijkheid
- zes kernen met eigen identiteit
- landgoederen en monumentale panden
- volop onderwijsvoorzieningen en een breed cultureel leven

Een aantal opgaven en kansen

- dorpen Oldebroek en Wezep ontberen duidelijk en aantrekkelijk 'dorpshart' (wordt door inwoners en ondernemers node gemist)
- aantal geschikte starterswoningen is te beperkt
- internet biedt nieuwe mogelijkheden voor de leefbaarheid (telewerken, telewinkelen, thuiszorg via de computer en dergelijke)
- meer dienstverlenende en faciliterende overheid
- dorpsgericht werken en regionaal samenwerken

een sterke sociale structuur, zowel op onderling niveau als in kerkelijk verband en in het verenigingsleven.

Het toekomstperspectief 2030

Missie Oldebroek 2030

Oldebroek: natuurlijk dynamisch

Oldebroek is een woongemeente met aandacht voor elkaar en met een fraaie omgeving waar het goed recreëren is. Oldebroek wil optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest.

De missie wordt uitgewerkt langs drie ontwikkelingslijnen die richting geven aan de toekomst. Per ontwikkelingslijn is een aantal doelstellingen geformuleerd, waarvan een aantal relevant is voor het wonen. Die lichten we hier uit.

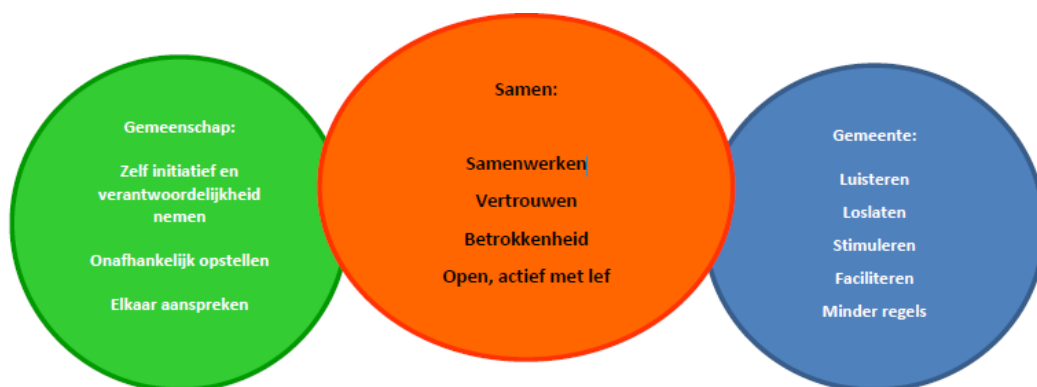
1. Inspelen op kracht van mensen

De kracht van Oldebroek zijn de inwoners: een sterke gemeenschap waar mensen elkaar kennen, ontmoeten en helpen. Deze sterke sociale betrokkenheid en aandacht voor elkaar, met veel vrijwilligers, veel verenigingen en een grote saamhorigheid is een sterke basis voor de toekomst. Toekomstige trends – demografische veranderingen, decentralisatie en minder financiële middelen - nopen tot een optimale en creatieve samenwerking met inwoners, ondernemers en instanties. De gemeente kan en wil dit niet alleen, het moet samen met de inwoners.

Doelstellingen:

- Vitale kernen met actieve en betrokken inwoners, zorg voor elkaar
- Divers en kwalitatief woonaanbod
- Samen sterk met de gemeenschap

Met het Programmaplan Oldebroek voor Mekaar spelen we hier op in. De volgende waarden staan centraal.



Doelstelling vitale kernen

- Kernwaarden: sociale samenhang en aandacht voor elkaar
- Leefbaarheid niet voor, maar door bewoners

- Inspanningen: tenminste gelijkblijvende bevolkingsomvang, zo mogelijk een lichte groei, met een evenwichtige opbouw
- Drie doelgroepen speciale aandacht:
 - **Jongeren** (tot 30 jaar): extra aandacht voor woningen en voorzieningen
 - **Hoger opgeleiden**: aantrekkelijke woningen in een mooie omgeving met divers aanbod aan werkgelegenheid, ruimte voor creatief ondernemerschap
 - **Ouderen** (55 plus): goede voorzieningen, de juiste zorg, de juiste woonvormen

Doelstelling divers en kwalitatief woonaanbod

- Onderscheid woonmilieus: starterswoningen, centrumwonen, landelijk wonen, woon-werkwoningen
- Woningen voor starters en senioren, levensloopbestendig en nabij voorzieningen
- Woningen in luxere segment én buitengebied
- Bedienen specifieke doelgroepen
- Uitleglocaties en herstructurering bestaande wijken
- Beperkt en kleinschalig toevoegen in kleinere dorpen Noordeinde, 't Loo, Oosterwolde en Hattemerbroek (extra focus)
- In Oldebroek en Wezep ruimte voor grotere projecten (versterkt draagvlak voorzieningen en beide dorpsarten)
- Zo mogelijk en naar behoefte toepassen van 'generatiewoningen'

2. Inspelen op landschappelijke pracht en unieke ligging

De gemeente wil actief investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de dorpen. De unieke ligging en het prachtige cultuurhistorische landschap is immers het visitekaartje van Oldebroek. Het imago van Oldebroek als uitstekende woongemeente wordt verder uitgebouwd. Dit gaat gepaard met een verdergaande recreatieve ontwikkeling die past bij het landschap, de cultuur en de identiteit van Oldebroek. Dit biedt kansen voor de economie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Doelstellingen:

- Hoge omgevingskwaliteit en compleet voorzieningenaanbod met de regio
- Goed ontsloten buitengebied voor toerisme en recreatie
- Sterk imago Oldebroek als woongemeente

Doelstelling hoge omgevingskwaliteit

- Behoud enkele basisvoorzieningen in alle kernen voor zover mogelijk
- Concentratie van voorzieningen in de twee grootste kernen Wezep en Oldebroek, investeren in beide dorpscentra
- Bereikbaarheid van grootschaliger en meer stedelijker voorzieningen in regio

3. Ruimte voor innovatief ondernemen in brede zin

Initiatief, ondernemen, creëren: Oldebroek heeft veel zelfstandigen. Dit vakmanschap, de kwaliteit en authenticiteit zijn kernwaarden waar Oldebroek trots op is. Ook in de toekomst wil Oldebroek ruimte bieden voor innovatief ondernemen. Naast ruimte voor ondernemers, betekent dat ook ruimte voor initiatieven vanuit organisaties, instanties, dorpen en bewoners.

Doelstellingen:

- Ruimte voor initiatief en creativiteit van bewoners
- Ruimte voor vakmanschap, innovatie en duurzaamheid
- Oldebroek sterke netwerkspeler in de regio

Doelstelling ruimte voor vakmanschap, innovatie en duurzaamheid

- Twee nieuwe kansrijke pijlers: toerisme en zorg

- Daarnaast: Oldebroek streeft duurzame ontwikkeling na

2.2. Structuurvisie 2030

De Structuurvisie 2030 is het belangrijkste document met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het geeft aan waar wat kan in ruimtelijk opzicht, waaronder woningbouwlocaties (zowel inbreiding als uitbreiding, inclusief zoekzones voor verstedelijking). Inmiddels zijn de zoekzones in de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland niet meer aan de orde. Inbreiding gaat voor uitbreiding, onder meer conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3. Bestuursvereenkomst 2014-2018 Samen Verantwoordelijk

Naast de toekomstvisie formuleert de Bestuursvereenkomst van het college voor de periode 2014-2018 een aantal aandachtspunten dat relevant is voor de visie op het wonen in Oldebroek.

Sociaal domein

- hervorming één van de grootste opgaven
- forse uitbreiding van taken op het gebied van jeugd, zorg en werk
- vraagt andere houding van inwoners, zorgaanbieders en gemeente
- inzetten op goede basisvoorzieningen, mantelzorgondersteuning, toeleiding tot arbeidsmarkt en passende dagbesteding

Wat betreft het Sociaal domein liggen er raakvlakken met de Uitgangspuntennotitie inrichting sociale domein in Oldebroek en het Beleidsplan sociaal domein Samen voor Mekaar 2015-2018 (onderdeel 1 missie en visie).

Energiezuinige en groene gemeente, duurzame energie

- De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. Duurzaam opwekken van energie is van groot belang
- Aansluiting bij Klimaatplan Noord Veluwe. De periode van dit klimaatactieplan is inmiddels voorbij. Er loopt nog één project door in 2016

Woningbouw

- Vraaggericht (faciliteer) bouwen binnen kaders provincie en regio
- Hoe meer een project inspeelt op de lokale behoefte en vraag, hoe eerder het opgepakt moet worden

2.4. Regionale Woonvisie als vertrekpunt

We sluiten verder aan bij de Woonvisie Regio Noord Veluwe 2014. Daarin is immers op basis van onderzoek en bredere strategische beraadslagingen met het maatschappelijk middenveld een goed vertrekpunt geformuleerd. In deze visie staat het belang van werken aan duurzame steden, wijken en dorpen centraal. Daarmee wordt bedoeld duurzaam en adaptief (snel aan te passen), in de brede zin van het woord. Dus, steden-wijken-dorpen:

- waar mensen in verschillende fasen van hun leven kunnen wonen;
- waar de woningvoorraad ook op termijn voorziet in de te verwachten woningbehoefte;
- waarin de woningvoorraad optimaal is aangepast in het licht van energiebesparing en beperking CO₂-uitstoot;

- die zich snel kunnen aanpassen aan maatschappelijke ontwikkelingen, door de samenstelling van de woningvoorraad, goed samenwerkende partijen en ruimte voor burgerkracht en lokale initiatieven.

2.5. Een aantal trends

De samenleving lijkt in meerdere opzichten in een periode van transitie te zijn beland. Er is sprake van een langdurige economische terugval (hoewel op dit moment sprake is van een voorzichtig herstel), het einde van het gebruik van fossiele brandstoffen komt in zicht, er is sprake van globalisering en schaalvergroting en de digitale revolutie heeft vergaande consequenties.

Het is vanzelfsprekend de vraag of daadwerkelijk sprake is van een overgang naar een 'nieuwe wereld'. De tijd zal het leren. Echter, het geloof dat er daadwerkelijk structurele wijzigingen plaatsvinden, lijkt steeds meer te landen. In het vervolg duiden we een drietal tendensen (kantelingen) dat dit nader onderbouwt:

- Kanteling in de woningmarkt;
- Kanteling in het sociale domein;
- Kanteling in het speelveld.

Kanteling in de woningmarkt: oude tijden keren niet weer

Op het gebied van de woningmarkt speelt de vraag of op langere termijn sprake is van een deining (forse golf) of een daadwerkelijke kanteling. Wel kunnen we stellen dat oude tijden in de woningmarkt niet meer zullen terugkeren. Op dit moment is het volgende duidelijk:

- het aantal huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) neemt nog wel toe, maar de groei vlakt steeds meer af;
- aantal kleine 1- en 2-persoonshuishoudens neemt toe (met name ouderen);
- er is sprake van een meer structurele systeemwijziging in de regelgeving rond hypotheekverstrekking (hoogte lening nooit hoger dan waarde onderpand, lening moet worden afgelost);
- sociale huursector staat onder druk: investeringsvolume corporatiesector is afgenomen, Woningwet zet corporaties terug op de kerntaak. Tegelijkertijd neemt de druk op de sociale huurvoorraad toe, onder andere door de toename van het aantal vergunninghouders, de uitstroom uit instellingen en het langer zelfstandig wonen van mensen met beperkingen;
- de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk;
- tijd van grootschalige uitbreidingen is voorbij: focus op de bestaande voorraad en de (verander)potenties daarvan, inbreiding, kleinschaligheid, een meer organische stedenbouw met ruimte voor het toeval en eigen initiatieven, de eindgebruiker centraal;
- passend toewijzen: een huurprijs die past bij het inkomen, mede vanuit de wens om uitgaven van Huurtoeslag drastisch te verlagen.

Kanteling in het sociale domein: zelfredzaamheid, extramuralisering

Het Wmo-gedachtegoed kent een aantal elementen, dat enerzijds betrekking heeft op de maatschappelijke doelen en anderzijds op de vormgeving van de gemeentelijke verantwoordelijkheid. 'Meedoen' is het centrale doel van de Wmo. Gemeenten hebben verantwoordelijkheid de persoonlijke zelfredzaamheid te bevorderen, voor zover de inwoners het zelf of met behulp van hun sociale netwerken en andere wettelijke voorzieningen dat niet kunnen. De burger staat centraal, kwetsbare mensen moeten in staat worden gesteld regie over hun eigen leven te laten voeren. De Wmo wil de vraag naar wat mensen wél kunnen leidend laten zijn en niet

de vraag wat zij niet kunnen. Gemeenten hebben primair de taak om te zorgen voor een lokale samenleving waarin zoveel mogelijk burgers op eigen kracht kunnen meedoen.

In het verlengde van de kanteling in de Wmo is op het gebied van het wonen sprake van een drietal ontwikkelingen die met elkaar vervlochten zijn.

- **Het scheiden van wonen en zorg.** Dit vraagt om een andere contractvorm en financiering van de woonruimte, en slim omgaan met het bestaande vastgoed.
- **Extramuralisatie.** Mensen die ondersteuning nodig hebben zullen in hun eigen woning moeten blijven wonen of verhuizen naar een geschikte woning. Ze worden niet meer intramuraal opgenomen. Dat vraagt om voldoende geschikte en betaalbare woningen, én goede zorg en ondersteuning aan huis.
- **Vermaatschappelijking.** Het beoogt om ouderen en mensen met een lichamelijke, psychische of psychosociale beperking in de samenleving te positioneren als volwaardige burgers met beperkingen én mogelijkheden. Bij voorkeur wonen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig tussen andere burgers in aangepaste woningen en krijgen zij zorg en begeleiding in de buurt.

Kanteling in het speelveld

Een derde kanteling die in het kader van een actuele visie op een goede woon- en leefomgeving van belang is, betreft de kanteling in de verhoudingen tussen de actoren op het gebied van het wonen en leven. De consequenties voor het speelveld zijn de volgende:

- Minder overheid, meer burger. Zie hiervoor ook de beschrijving van de kanteling in de Wmo. De overheid komt op grotere afstand te staan. Burgers worden geacht zelf de regie over het leven en de omgeving te pakken. En dat doen burgers vaak al, zie bijvoorbeeld lokale initiatieven op het gebied van energie (coöperaties), zelfsturende wijkteams, ICT-innovaties in dienstverlening en organisaties, overige lokale initiatieven van inwoners in buurten en wijken. Oldebroek voor Mekaar speelt in op deze ontwikkeling;
- Meer slimme samenwerking;
- Dienend leiderschap. Meer dan ooit staan de maatschappelijke instituten ten dienste van de vrager ('zorg'-vrager, 'woon'-vrager, 'voorzieningen'-vrager);
- Relatie overheid-corporaties-huurders. Bijzonder in dit kader is de relatie tussen overheid en corporaties. Na de verzelfstandiging in de jaren negentig lijkt de slinger weer door (of beter gezegd: terug) te slaan naar het terugpakken van regie van de overheid over de sector. De nieuwe Woningwet gaat uit van versterking van de regierol van de gemeente en ten aanzien van de corporaties en een stevigere positie van de huurders.

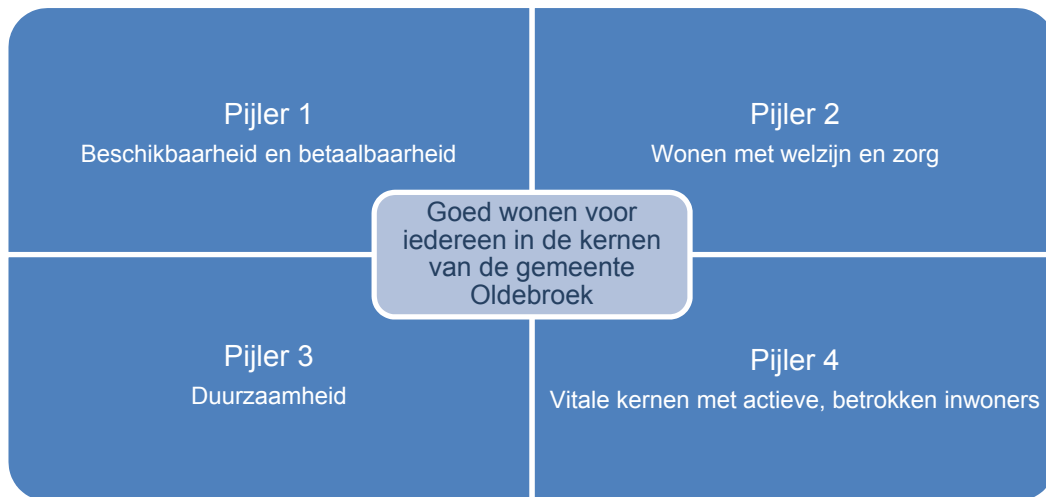


3. De visie: woonbeleid in 4 pijlers

De regionale Woonvisie is het vertrekpunt en vormt het kader voor onze Woonvisie. Deze krijgt meer kleur door die te vermengen met onze toekomst- en structuurvisie, het collegeprogramma, de filosofie van Oldebroek voor Mekaar én de resultaten van de gesprekken met de belangrijkste partners in het veld. In dit hoofdstuk formuleren wij de visie op het wonen in de toekomst, gericht op 4 hoofdthema's. In de volgende hoofdstukken werken wij die thema's verder uit.

3.1. De visie op wonen: goed wonen!

Centraal staat de doelstelling: Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek. Om die doelstelling te bereiken, formuleren we 4 pijlers waarop het woonbeleid is gefundeerd. De pijlers maken helder waar wat ons betreft *goed wonen* uit bestaat. De visie in schema:



Pijler 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Stijgende woonquotes (het deel van het inkomen dat besteed wordt aan woonlasten) leiden tot zorgen over de betaalbaarheid van het wonen voor huishoudens met een laag inkomen. In de koopsector vormen restschulden nog een knelpunt, hoewel het voorzichtige herstel van de woningmarkt dit probleem mogelijk verkleint. Voor sommige doelgroepen zijn onvoldoende woningen beschikbaar, en we zien dat de doorstroming en dynamiek op de woningmarkt te klein is

Doelstellingen

- Voldoende keuzemogelijkheden voor woningzoekende huishoudens nu en in de toekomst;
- Voldoende keuzemogelijkheden voor mensen in de verschillende inkomensklassen, van laag tot hoog.

om woningen beschikbaar te krijgen. Dat vraagt om uitbreiding en aanpassing van de bestaande voorraad én een betere verdeling ervan. Bij deze pijler werken wij uit hoe wij proberen te bereiken dat voor alle doelgroepen voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Pijler 2. Wonen met welzijn en zorg

Door de decentralisatie van de zorg verandert er veel rond wonen met zorg en welzijn. Mensen wonen langer zelfstandig thuis, zorgen voor aanpassing van hun woning en worden vaker ondersteund door mantelzorgers. Door de sterke toename van het aantal ouderen wordt deze opgave nog eens extra versterkt. Dit vraagt inspanningen van eigenaar-bewoners, huurders, zorgaanbieders, corporaties en gemeente. Wij beschrijven bij deze pijler de aanpak om te komen tot levensloopvriendelijke kernen.

Doelstellingen

- Mensen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in eigen woning en woonomgeving
- Voldoende geschikte woningen en woonvormen voor mensen met lichamelijke, psychische of psychosociale beperking, inclusief de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen

Pijler 3. Duurzaamheid

In de Bestuursvereenkomst 2014-2018 heeft de gemeente Oldebroek uitgesproken dat zij een voorbeeldfunctie heeft op het gebied van duurzaamheid. In 2015 hebben het college en de raad de Milieuvisie "bouwen en bewaren" vastgesteld. Hierin is opgenomen dat Oldebroek een klimaatneutrale gemeente wil zijn. Dit wil zij uiterlijk in 2050 realiseren, maar het liefst eerder. Een belangrijke opgave hiervoor ligt bij de gebouwde omgeving in brede zin. Dat vraagt onder meer een forse slag in de verduurzaming van woningen. Op lokaal niveau moet er nog veel gebeuren. Wij geven bij deze pijler aan hoe wij aan de verduurzamingsopgave werken.

Doelstellingen

- Woningen die duurzaam en energiezuinig zijn: dat is goed voor de portemonnee, gezondheid en voor comfortabel wonen

Pijler 4. Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners

Een goede woning en een prettig woon- en leefklimaat is voor iedereen van belang. Die kwaliteiten zijn niet vanzelfsprekend. In de Toekomstvisie is één van de doelstellingen Vitale kernen met actieve en betrokken inwoners, zorg voor elkaar. Inspanningen van bewoners zelf zijn onontbeerlijk voor de vitaliteit en leefbaarheid van dorpen en wijken. Bij deze pijler verkennen wij hoe we, naast het bereiken van de gewenste kwaliteitsverbetering, de doe-kracht van bewoners kunnen mobiliseren.

Doelstellingen

- Mensen de ruimte geven en faciliteren om eigen initiatieven te ontplooiën in eigen woonomgeving en de betrokkenheid bij de omgeving en elkaar te vergroten

In de volgende hoofdstukken werken we deze visie uit aan de hand van deze thema's. Daarbij volgen we een steeds terugkerende structuur:

- Wat zien we: een korte analyse
- Wat willen we bereiken: de doelstellingen
- Wat gaan we daarvoor doen: zo concreet mogelijke acties
- Wat verwachten wij van onze partners: de uitdaging



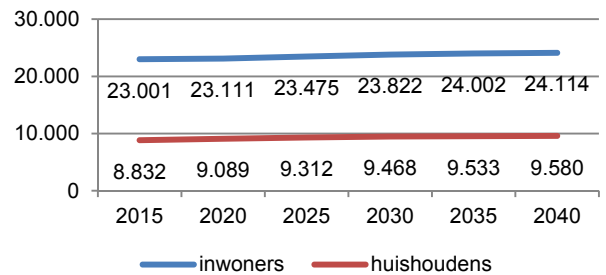
4. Pijler 1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

4.1 Wat zien we: een korte analyse

Huishoudensgroei, vergrijzing, geen ontgroening

Al eerder beschreven wij, dat de huishoudensgroei en daarmee de behoefte aan woningen in de komende decennia ten opzichte van de afgelopen periode afvlakt. Dat is ook in de gemeente Oldebroek aan de orde. Maar alsnog is in de komende periode sprake van groei van zowel aantal inwoners en huishoudens. Naar gezinssamenstelling:

- groei zit met name in de groep oudere 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierdoor zal de gemiddelde huishoudensgrootte afnemen;
- het aantal gezinnen blijft op peil, met een lichte stijging van het aantal jonge gezinnen;
- van ontgroening lijkt in de gemeente Oldebroek niet echt sprake.

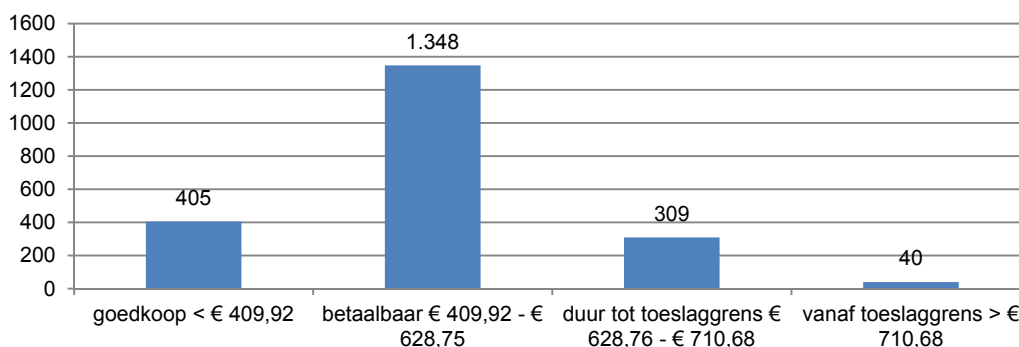


Figuur 1 Prognose bevolking en huishoudens (Primos 2015)

De woningmarkt

De gemeente Oldebroek heeft in verhouding tot het regionale gemiddelde het hoogste aandeel koopwoningen. Met name het aandeel twee-onder-een-kapwoningen is hoog, en daarmee het aandeel woningen met een prijs van circa 2,5 tot 4 ton. Het aandeel appartementen is relatief laag.

Voor de toekomst duiden analyses van het WoON 2012 op een tekort aan sociale huurwoningen, goedkope en dure koopwoningen (minder middelduur, twee-onder-een-kap), gelijkvloerse woningen en in beperkte mate huurwoningen in de vrije sector (tot circa € 900,-). Met deze resultaten moet echter voorzichtig worden omgesprongen, aangezien ze inmiddels enkele jaren oud zijn. Bovendien is het een analyse die uitgaat van de gedachte dat iedereen de woonwens ook daadwerkelijk realiseert. Dat lijkt in de praktijk ten dele het geval. Met name de verhuishoofden van senioren (huur, gelijkvloers, met name appartementen) lijkt in beperkte mate gerealiseerd te worden.



Figuur 2 Aantal sociale huurwoningen naar prijs in 2014, prijspeil 2016

Diffuus beeld sociale huursector

Een belangrijke taak is het voorzien in voldoende beschikbare woningen voor huishoudens met lagere inkomens. Het beeld met betrekking tot deze doelgroepen is diffuus. Uit analyses voor de Regionale Woonvisie blijkt, dat de doelgroep die voor huurtoeslag in aanmerking komt rond 2023 uit circa 2.500 huishoudens zal bestaan. Analyses van de lokaal werkzame corporaties duiden in dezelfde richting. Een deel van deze doelgroep zal op sociale huurwoningen zijn aangewezen. Een aantal constatering is van belang:

- Uit cijfers van de woonruimteverdeling blijkt dat het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen in Oldebroek aan de lage kant is (een 'luwe markt'). In 2015 is de reactiegraad wel licht toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren;
- De mutatiegraad (het aantal woningen dat vrijkomt voor nieuwe verhuringen) is relatief laag. Veel mensen blijven lang in hun (huur)woning wonen. Ook ouderen verhuizen slechts in zeer beperkte mate en vaak op het moment dat zelfstandig blijven wonen in de huidige woning echt niet meer kan;
- De druk op de sociale sector neemt toe door de verhoogde taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders;
- Daarnaast zijn er signalen dat de doorstroming uit zorginstellingen (met name Beschermd Wonen) stagneert door het onvoldoende beschikbaar zijn van geschikte woningen (betaalbare, kleine huurwoningen nabij voorzieningen). Het beeld is nog niet helder en compleet genoeg;
- Tijdens de Woonconferentie zijn daarnaast signalen gehoord over woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben en niet snel genoeg aan een passende sociale huurwoning kunnen komen (of daar door de nieuwe regels met betrekking tot passend toewijzen niet voor in aanmerking komen). Ook de omvang en samenstelling van deze groep is niet helder in beeld;
- Tot slot zijn er vermoedens dat op de recreatieparken mensen wonen die als gevolg van de acties in het kader van het regionale project Vitale Vakantieparken voor sociale huurwoningen in aanmerking zouden komen.

4.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen

Wij willen voldoende keuzemogelijkheden voor woningzoekende huishoudens nu en in de toekomst. Daarbinnen willen we voldoende keuzemogelijkheden voor mensen in de verschillende inkomensklassen, van laag tot hoog.

Doelgroepen

We willen keuzemogelijkheden bieden voor alle huishoudens in onze gemeente. Wij beseffen, dat een aantal doelgroepen kwetsbaar is op de woningmarkt en zonder extra aandacht moeilijk zelfstandig aan geschikte woningen kan komen. Wij willen daar samen met de gemeenschap en onze partners een extra verantwoordelijkheid voor nemen.

Lagere inkomensgroepen

We onderscheiden de volgende inkomensgroepen waar speciale focus op nodig is:

- Huishoudens tot grens Huurtoeslag (HT)
- Huishoudens tussen HT-grens en liberalisatiegrens sociale huursector (€ 35.739,-)
- Lage middeninkomens: tussen liberalisatiegrens en € 39.874,-
- Hoge middeninkomens: tussen € 39.874,- en € 43.000,-

Vergunninghouders

Er is sprake van een sterke toename van het aantal vluchtelingen in Nederland. De reguliere taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders is in 2016 bijna verdubbeld ten opzichte van eerdere jaren, naar 75 vergunninghouders. Wij willen voorzien in de huisvestingstaakstelling onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de slaagkansen en wachttijd van overige woningzoekenden.

Arbeidsmigranten

Eind 2013 is de 'Regionale intentieverklaring huisvesting van arbeidsmigranten in de Regio Noord-Veluwe' gesloten. Op basis van dit convenant hebben wij de taak om de opvang van 200 arbeidsmigranten te realiseren. Inmiddels zijn er plannen om de bestemming van de camping 'De Heidehoek' in Wezep om te zetten van 'recreatie' naar 'logies' om de huisvesting van 150 arbeidsmigranten mogelijk te maken. Aanvullende mogelijkheden zijn op dit moment nog in onderzoek.

Starters

Starters (met name jongere huishoudens) hebben een kwetsbare positie op de woningmarkt, mede door het doorgaans lagere inkomen en nog korte inschrijfduur voor sociale huurwoningen.

Ouderen

Ook een deel van de ouderen heeft een kwetsbare positie op de woningmarkt. Soms vanwege het lage inkomen, soms vanwege beperkingen waarmee ze met het ouder worden te maken hebben. Veel ouderen geven aan te willen verhuizen naar een woning die geschikt is in geval van optredende beperkingen. Maar er zijn veel praktische, emotionele en financiële belemmeringen waardoor de daadwerkelijk verhuizing uitblijft. Specifieke aandacht voor deze doelgroep is nodig.

Doelstellingen

We formuleren de volgende doelstellingen:

- De slaagkansen van deze doelgroepen moeten gedurende de looptijd van deze woonvisie minimaal op het huidige niveau liggen (nulmeting 2016) en onderling zo gelijk mogelijk zijn.
- Vooruitlopend op de resultaten en consequenties van het onderzoek "Sociale woningbouw voor vluchtelingen, starters en kwetsbare groepen" (zie hieronder) gaan we uit van een (mogelijk tijdelijke) uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen in de periode tot en met 2020¹. We beseffen daarbij dat de markt voor sociale huurwoningen luw lijkt te zijn. We willen knelpunten oplossen, zonder dat afzetbaarheid van koopwoningen en verhuurbaarheid van huurwoningen in het geding komt. Dat is een precair evenwicht. Door een goede monitoring (onder andere: slaagkansen, wachttijden, mutaties, weigeringen, leegstand) houden we samen met onze partners de vinger aan de pols.
- In het verlengde hiervan streven we naar een dynamische benadering van de voorraad sociale huurwoningen, die kan groeien zodra de noodzaak er is, met ruimte voor bijvoorbeeld verkoop van sociale huurwoningen als daar markttechnisch gezien aanleiding voor is.
- We willen het diffuse beeld van de sociale huursector scherp maken. Samen met de woningcorporaties onderzoeken we of op de gemeentelijke woningmarkt voldoende (sociale)

¹ Voor Willem de Zwijgerkazerne is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestaande kazernegebouwen naar wonen, restaurant en sportruimte. In totaal worden er 90 appartementen gerealiseerd waarvan ca. 82 appartementen met een huurprijs tot € 710,- / maand en ca. 8 met een huurprijs vanaf € 710,- / maand.

huurwoningen voor zowel regulier woningzoekenden als de vergunninghouders beschikbaar zijn.

- We willen doorstroming binnen de woningmarkt bevorderen.
- Wij zien enige (weliswaar kritische) marktruimte voor huurwoningen in de vrije sector. Wij dagen in eerste instantie marktpartijen uit hier kleinschalige plannen voor te ontwikkelen, in nauwe samenspraak met de doelgroep.
- We willen dat de woningvoorraad op termijn transformeert richting duurzaam, levensloopbestendig en betaalbaar.

4.3. Wat gaan we doen

Om op termijn over voldoende en juiste woningen te beschikken, gaan we verschillende sporen volgen.

Pijler 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Voldoende en de juiste woningen

- 1.1 Nieuwbouw kwantitatief.** We voegen voldoende woningen toe aan de woningvoorraad. We hanteren hiervoor de bandbreedte zoals die in het kader van de Regionale Woonvisie is bepaald. Hoewel voor de gehele periode tot 2025 sprake is van een lichte overmaat in plancapaciteit, willen we de productie goed op gang houden. We willen gebruik maken van het momentum in de aantrekkende woningmarkt en dynamiek in de woningmarkt bevorderen zodat de verschillende doelgroepen voldoende keuzemogelijkheden krijgen.

Woningbouw 2013-2024	
gereed gemeld 2013-2015	157
in aanbouw 1-1-2016	48
verwacht start 2016	164
verwacht start 2017-2020	318
verwacht start langere termijn	210
totaal programma	897
afspraken bouwprogramma	776
zachte plancapaciteit	192

- 1.2 Nieuwbouw kwalitatief.** We werken een kwalitatief afwegingskader uit als meetlat voor nieuwbouwiniciatieven. Het huidige woningbouwprogramma wordt op basis hiervan opnieuw tegen het licht gehouden. Onderdeel van dit afwegingskader is in ieder geval:
- Inspelen op de vraag (de markt vraag is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
 - Toevoegen van sociale huurwoningen aan de voorraad, onder en boven de aftoppingsgrens (in het woningbouwprogramma opnemen).
 - De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn ruim, ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
 - De woningen moeten flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, met name ook geschikt voor senioren bij projecten nabij voorzieningen.
 - Inspelen op ruimte en kwaliteit: goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond.
 - Ze versterken de ruimtelijke kwaliteit:
 - inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit boven uitbreiding;
 - vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
 - Accent ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling.
 - Ze houden rekening met duurzaamheid en energieneutraliteit, denk ook aan materiaalgebruik en inpassing in landschap/omgeving.
 - Inspelen op niches naar behoefte: goedkope, kleinere huurwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en kavels voor zelfbouw, landelijk wonen, woon-zorgvormen, collectieve woonvormen, huurwoningen in de vrije sector.
- 1.3 Onderzoek "Sociale woningbouw voor vluchtelingen, starters en kwetsbare groepen".** We doen nader onderzoek naar de sociale huurvoorraad. Dit onderzoek richt zich onder meer op:
- Het realiseren van een gestructureerde aanpak op het aandachtsgebied "Huisvesting van asielzoekers en vergunninghouders" en het instellen van een aanspreekpunt.
 - Het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders 2016.
 - Het bepalen wat de ambitie is van het college rond dit thema naast de verplichte taakstelling.
 - Samen met de woningcorporaties onderzoeken of op de gemeentelijke woningmarkt voldoende (sociale) huurwoningen voor zowel regulier woningzoekenden als vergunninghouders beschikbaar zijn.
 - Onderzoeken welke alternatieve huisvestingsmogelijkheden er zijn voor reguliere woningzoekenden, vergunninghouders en voor beschermd wonen.
- 1.4 Onderzoek en agenda betaalbaarheid.** Samen met de in Oldebroek werkzame corporaties doen we nader onderzoek naar betaalbaarheid van het wonen. Centraal staat dat de meest kwetsbare doelgroepen hun vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven kunnen blijven voldoen. Op basis van de analyse stellen we een gezamenlijke agenda op, naar voorbeeld van de regio Zwolle-Kampen.
- 1.5 Prestatieafspraken.** We maken prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties over onder andere:
- de omvang van de sociale huurvoorraad en het aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen (mede op basis van 1.3). Ambitie van de gemeente is vooralsnog dat de sociale huurvoorraad in de komende 5 jaar wordt uitgebreid. We gaan in de prestatieafspraken verder in op de benodigde omvang van de sociale voorraad. Daarnaast monitoren we in samenwerking met de corporaties de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. We streven naar gelijke kansen, en minimaal in stand houden van de huidige slaagkansen.
 - bevorderen doorstroming in de sociale huursector (door onder andere inkomensafhankelijke huurverhoging waar mogelijk, gezamenlijke bewustwordingscampagne langer zelfstandig wonen, overige creatieve instrumenten).
 - definiëring levensloopbestendige woningen, formuleren aanvullende kwaliteitseisen naast Bouwbesluit voor nieuwbouw nabij voorzieningen.
 - beperken woonlasten (mede op basis van 1.4), schuldhulpverlening, huisuitzettingen, verkoop sociale huurwoningen.

4.4. Wat verwachten we van onze partners: de uitdaging

De corporaties

Van de corporaties verwachten wij:

- dat zij een bijdrage leveren aan onze ambitie wat betreft de sociale huursector, de onderzoeken van punt 1.3 en 1.4 en de prestatieafspraken onder 1.5.;
- dat zij in overleg met de gemeente en huurdersorganisaties creatieve oplossingen bedenken om de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen (bijvoorbeeld woonruimteverdeling, goede informatie en communicatie, huurgewenningsbijdrage overwegen);
- dat zij werken aan een omvorming van de sociale huurvoorraad in de gemeente (door nieuwbouw, herstructurering, verkoop van huurwoningen, et cetera). Ingespeeld moet worden op de toenemende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens met een huurprijs onder de aftoppingsgrens en de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Wij dagen de corporaties uit om pilots te ontwikkelen voor vernieuwende woonvormen (bijvoorbeeld: patiowoningen).

De marktpartijen

Wij brengen onze wensen en ambities (zie het kwalitatief afwegingskader) in bij de verschillende projecten van partijen. Van de marktpartijen verwachten wij dat zij hiermee optimaal rekening houden. Wij verwachten daarbij creatieve en innovatieve concepten die aansluiten bij de markt nu en op termijn. Wij dagen de marktpartijen uit om in nauwe samenspraak met de doelgroepen kleinschalig huurwoningen in de vrije sector toe te voegen (levensloopbestendig, vraaggericht).

De inwoners

Wij dagen de inwoners van de gemeente Oldebroek uit hun wensen en ideeën kenbaar te maken en actief te participeren in consumentgerichte projectontwikkeling. Een stap verder is collectief particulier opdrachtgeverschap, waar op dit moment goede ervaringen mee worden opgedaan. Wij bieden ruimte hiervoor en faciliteren groepen initiatiefnemers.

5.

Pijler 2 Wonen met welzijn en zorg

5.1 Wat zien we: een korte analyse

Een ouder wordende bevolking, en de mythe van de verhuizende senior...

Ook in Oldebroek neemt het aantal ouderen toe, en worden mensen ook steeds ouder. Het aantal huishoudens ouder van 75 jaar verdubbelt in de komende decennia (zie figuur 3). Juist deze groep heeft de meeste behoefte aan vormen van wonen en zorg. Het aantal mensen met fysieke beperkingen neemt door de vergrijzing toe, alsmede het aantal mensen dat te maken krijgt met dementie.

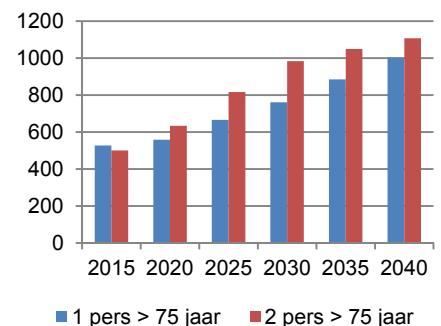
Maar dat wil nog niet zeggen dat er een even grote behoefte is aan voor senioren geschikte woningen. Een aantal relativeringen is op zijn plaats.

- Senioren geven in onderzoeken vrij massaal aan te willen verhuizen. Maar ze doen het in de praktijk niet of nauwelijks. De nieuwe senior is niet gauw geneigd het huidige wooncomfort op te geven en te verhuizen naar een kleinere, maar vaak ook duurder woning. De huidige koopwoning is geheel of gedeeltelijk afbetaald. En indien iemand al jaren naar tevredenheid in een huurwoning woont, dan zijn de maandelijkse woonlasten door de gereguleerde en gematigde huurverhogingen relatief laag. Een stap naar een andere woning levert dan al snel fors hogere woonlasten op;
- Daarnaast zijn de mobiliteitsbeperkingen van senioren vaak minder dan verondersteld: de meeste senioren redden zich tot op hoge leeftijd goed in de huidige woning, ook als fysieke beperkingen zich aandienen. Dat zal in de toekomst niet anders zijn. Er is daarom veel meer sprake van een aanpassingsopgave dan van een nieuwbouwoopgave. Temeer daar woningen die volgens het huidige Bouwbesluit worden gebouwd, voor een belangrijk deel al geschikt zijn voor bewoning door verschillende doelgroepen, ook met lichte beperkingen;
- Bovendien blijkt uit onderzoek, dat het aantal mensen dat te maken krijgt met beperkingen weliswaar toeneemt, maar dat de groei met name zit bij lichte beperkingen (zie figuur 4).

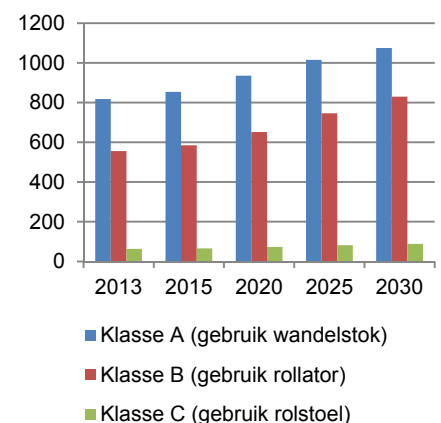
Er verandert veel in de wereld van wonen en zorg. Senioren moeten zelf de aanpassing van hun koopwoning betalen, zelf hun mantelzorg regelen en zelf hun netwerk organiseren om eenzaamheid tegen te gaan. Wij houden er rekening mee dat het gedrag van senioren verandert als zij zich beter bewust worden van deze veranderingen. Mogelijk dat senioren dan wél preventief hun woning aanpassen of naar een meer geschikte woning verhuizen. Wij willen alert zijn op dergelijke trends en ontwikkelingen en deze waar mogelijk ondersteunen.

Ouder worden in de dorpen

Senioren willen doorgaans graag oud worden in hun eigen woning en dorp. Senioren die in staat zijn de regie over hun eigen leven te voeren kunnen in alle dorpen zelfstandig blijven wonen. Thuiszorgorganisaties kunnen overal relatief zware zorg leveren, ook in de kleinere dorpen en in



Figuur 3 Aantal huishoudens >75 jaar in Oldebroek



Figuur 4 Ontwikkeling aantal mensen met fysieke beperkingen in Oldebroek

het buitengebied. Zodra er behoefte ontstaat aan nachtzorg of onplanbare zorg wordt het lastiger. Senioren met een zwaardere zorgbehoefte kunnen op dit moment terecht in zorgvoorzieningen van (naast een aantal individuele woningen):

- Het Baken in Oldebroek en Elburg, en
- Viattence in de kernen Wezep, Heerde en Epe

Met het gereedkomen van Weidebeek, Turfhorst en Veldheem is het woonservicegebied van Wezep gerealiseerd.

Wonen met zorg...

Er bestaat in de gemeente Oldebroek onvoldoende zicht op vraag en aanbod van verschillende woonvormen. Niet helder is waar de exacte opgave ligt en hoe partijen gezamenlijk optimaal in kunnen spelen op de veranderingen. Op dit moment bestaat het intramuraal aanbod (beschermd wonen) in de gemeente uit :

- EBC (Eikenhof)
- Careander (Weidebeek, Veldheem)
- s-Heerenloo (Adelaarsnest Oosterwolde)
- Philadelphia ('t Kooiveen)

Vooralsnog lijkt dit aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief aan te sluiten op de huidige vraag. Uit gesprekken met zorgaanbieders rond de woonvisie blijkt dat zij in de komende jaren geen grote veranderingen in het aanbod verwachten.

Ervaringen elders kunnen een voorzichtig beeld geven van de te verwachten opgave. Wij denken dat deze zich met name zal richten op:

- versnelling van de doorstroming uit Beschermd Wonen naar reguliere woningen (klein, betaalbaar), zodat plaatsen vrijkomen voor nieuwe cliënten. Informatie van EBC heeft duidelijk gemaakt dat in 2014 en 2015 respectievelijk 18 en 13 mensen uit Begeleid Wonen en Begeleid Zelfstandig Wonen (maatschappelijke opvang) zijn doorgestroomd naar kleine, betaalbare huurwoningen. In de komende jaren wordt een hogere behoefte aan doorstroming verwacht;
- toename van de behoefte aan ondersteuning voor mensen met dementie in veilige omgeving.

... en welzijn

Met geschikte woningen, mantelzorg en thuiszorg kan er veel gedaan worden om mensen met een beperking zelfstandig te laten wonen. Maar voor hun welzijn is meer nodig. Ontmoeting is essentieel om vereenzaming tegen te gaan. Op dit moment worden er activiteiten georganiseerd voor senioren in de diverse dorpshuizen in de gemeente. De dorpshuizen zijn centraal gelegen gemeenschapsvoorzieningen in de kernen en hebben daarmee een ontmoetingsfunctie. Het realiseren van goed functionerende dorpshuizen is onderdeel van het beleidsplan Sociaal Domein en is daarom slechts zijdelings opgenomen in de woonvisie.

5.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen

Wij willen mensen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Daarvoor is het nodig dat we over voldoende geschikte woningen en woonvormen beschikken voor mensen met lichamelijke, psychische of psychosociale beperking, inclusief de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen.

5.3. Wat gaan we doen

Om op termijn op een goede manier in te kunnen spelen op de demografische veranderingen en de ontwikkelingen rond wonen-welzijn-zorg, gaan we verschillende sporen volgen.

Pijler 2. Wonen met welzijn en zorg Geschikte woningen en een goede infrastructuur

- 2.1 WWZ-programmaplan.** We nemen het initiatief om in samenwerking met de belangrijkste partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg te komen tot een integraal programmaplan, naar voorbeeld van de regio Zwolle-Kampen. Dat plan moet ervoor zorgen dat mensen in Oldebroek met een zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen op de plek waar zij zich thuis voelen. Doel is een vraag- en aanbodanalyse te maken en oplossingsrichtingen te formuleren om de transitie van scheiden van wonen en zorg zo soepel mogelijk te laten verlopen.
- 2.2 Bewustwording.** Nog lang niet alle inwoners van onze gemeente beseffen wat de veranderingen rond wonen en zorg voor hen betekenen. Daarom willen wij de bewustwording vergroten. Centraal staat het aanpassen van bestaande woningen, gericht op het bevorderen van levensloopbestendigheid, brandveiligheid, valpreventie, inbraakveiligheid, huis-elektronica en mantelzorgmogelijkheden.
- 2.3 Blijverslening.** We onderzoeken of de inzet van de blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting van toegevoegde waarde kan zijn voor langer zelfstandig thuis wonen.
- 2.4 Geschikte woningen toevoegen.** We voegen een beperkt aantal voor senioren geschikte woningen toe. Uitgangspunten: multifunctioneel, dus ook geschikt voor andere doelgroepen, op geschikte locaties in het centrum van de dorpen nabij voorzieningen.
- 2.5 Doorstroming bevorderen.** Om de capaciteit optimaal te benutten moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn voor bewoners die uit zo'n voorziening kunnen doorstromen naar reguliere woningen (zie ook 1.2 en 1.3).
- 2.6 Prestatieafspraken.** We maken prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties over onder andere:
 - nieuwbouw van sociale huurwoningen en doorstroming in de sociale huursector
 - betaalbaarheid
 - huisvesting van specifieke doelgroepen
 - gezamenlijke bewustwordingscampagne langer zelfstandig wonen
 - kwaliteit en duurzaamheid van de woningen (waaronder definiëring levensloopbestendige woningen, formuleren aanvullende kwaliteitseisen naast Bouwbesluit voor nieuwbouw nabij voorzieningen)
 - leefbaarheid c.q. wijkontwikkeling

5.4. Wat verwachten we van onze partners

De corporaties

Van de corporaties verwachten wij:

- dat zij participeren in het op te stellen WWZ-programmaplan;
- een bijdrage leveren aan punten 2.2, 2.4 en 2.5;
- dat zij met de gemeente gezamenlijke prestatieafspraken maken met een zichtperiode die gelijk is aan de woonvisie. Binnen dit afsprakenkader doen de corporaties uiterlijk 1 juli in ieder jaar een bod als basis voor de wettelijk verplichte jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties.

De marktpartijen

Van de marktpartijen verwachten wij dat zij optimaal rekening houden met onze wensen en ambities zoals wij die in deze paragraaf hebben geformuleerd. Wij verwachten daarbij creatieve en innovatieve concepten die aansluiten bij de markt nu en op termijn.

De welzijns- en zorginstellingen

Van de welzijns- en zorginstellingen verwachten wij dat zij participeren in het op te stellen WWZ-programmaplan en in goede onderlinge afstemming helder maken wat de behoefte-ontwikkeling is en hoe daar op ingespeeld kan worden. Ook verwachten wij dat zo efficiënt mogelijk wordt omgegaan met het bestaand vastgoed.

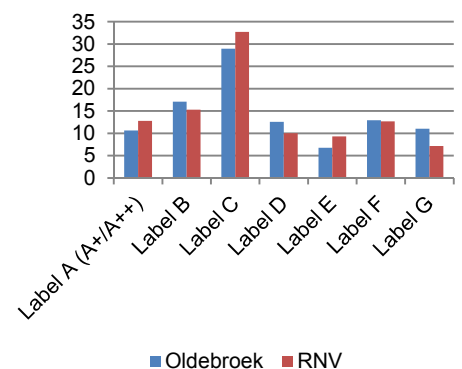
6. Pijler 3 Duurzaamheid

6.1 Wat zien we: een korte analyse

Op 23 april 2015 heeft de gemeenteraad van Oldebroek de Milieuvisie “bouwen en bewaren” vastgesteld. In de in mei 2014 gesloten bestuursovereenkomst 2014 - 2018 is uitgesproken dat de gemeente Oldebroek een voorbeeldfunctie heeft op het gebied van duurzaamheid. De gemeente streeft naar regionale samenwerking en het zoveel mogelijk regionaal vaststellen van beleid. Met name ten aanzien van klimaat en energie worden hier kansen gezocht.

Bekend is, dat woningen doorgaans de grootste energieverbruikers zijn van alle sectoren. Uit de regionale routekaart blijkt, dat woningen verantwoordelijk zijn voor 36% van het huidige energieverbruik (met bedrijven en horeca als ‘goede’ tweede met 33%).

Als we kijken naar de woningvoorraad in de gemeente Oldebroek, dan zien we dat Oldebroek ten opzichte van de regio matig scoort op de energielabels². Met name het aantal woningen met labels D en G is fors hoger dan gemiddeld. Dit brengt een forse opgave met zich mee voor verduurzaming van de woningvoorraad in Oldebroek, in de huur- en koopsector. Verduurzaming is niet alleen goed voor de beperking van het energieverbruik. Het draagt ook bij aan de kwaliteit van het wonen (comfort) én het kan zorgen voor een beperking van de woonlasten.



Figuur 5 Woningvoorraad naar energielabels, 2015

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. Oldebroek en de andere gemeenten in de regio Noord-Veluwe streven er naar om op zijn laatst in 2050 klimaatneutraal te zijn (Ermelo streeft naar 2030). Wij hebben de ambitie om bij voorkeur eerder dan 2050 klimaatneutraal zijn. Wij hebben in 2015 het Gelders Energieakkoord ondertekend. De Routekaart Klimaatneutrale Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor het lokale beleid. Deze routekaart volgt zeven scenario's:

- Al het vastgoed duurzaam
- Ruimtelijke inpassing duurzame energie
- Energieke samenleving
- Ondernemende regio
- Vervoersbewegingen zijn duurzaam
- Duurzame recreatie op de Veluwe
- Van afval naar grondstof

Met name het eerste scenario is van belang in het kader van deze Woonvisie.

6.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen

Wij willen dat de hele gemeente uiterlijk 2050 - en bij voorkeur eerder - klimaatneutraal is. Dat wil zeggen dat we dan evenveel energie duurzaam opwekken als we verbruiken. Onder duurzame

² Rond energielabels is enige voorzichtigheid is geboden. De betrouwbaarheid is discutabel, zeker wat betreft de particuliere voorraad (betreft een inschatting op basis van o.a. bouwjaar). Het biedt een indicatie.

energie verstaan we hernieuwbare energie (bronnen als zon, biomassa, waterkracht, omgevingswarmte en windenergie).

6.3. Wat gaan we doen

Om een goede bijdrage te leveren aan het scenario “Al het vastgoed duurzaam”, gaan we verschillende sporen volgen. Deze bouwen voort op de regionale routekaart.

Pijler 3. Duurzaamheid

Uiterlijk, doch bij voorkeur eerder dan 2050 klimaatneutraal

- 3.1 Uitvoeringsprogramma.** We maken een lokaal “uitvoeringsprogramma naar klimaatneutraal”, op basis van de regionale routekaart. Daarin wordt een aantal maatregelen uitgewerkt, waar we in deze woonvisie al een voorzet voor doen (zie verder).
- 3.2 Duurzaamheidslening.** We continueren de duurzaamheidslening en overwegen of een intensivering toegevoegde waarde biedt (verhoging budget, intensivering voorlichting).
- 3.3 Stimulering energiebesparing bestaande bouw.** De grootste winst is te behalen bij het treffen van maatregelen voor de bestaande woningen, zowel in de huur- als in de koopsector. Voor de sociale huursector maken we prestatieafspraken met de corporaties (zie 3.4), voor de particuliere sector zetten we de duurzaamheidslening in én gaan we in samenhang met het uitvoeringsprogramma verder inzetten op onder andere kennisdeling, informatievoorziening en het enthousiasmeren van bedrijfsleven en inwoners (bedrijvenallianties, stroomversnelling).
- 3.4 Prestatieafspraken.** We dagen de in Oldebroek werkzame corporaties uit om met creatieve en ambitieuze maatregelen te komen voor de verduurzaming van de voorraad en versneld energieneutraal bouwen. We maken prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties over onder andere:
 - treffen van energiemaatregelen met als doel minimaal gemiddeld label B in 2020 (conform landelijk energieakkoord)
 - versneld energieneutraal bouwen (sneller dan Bouwbesluit 2020)
 - gedragsbeïnvloeding van de bewoners

6.4. Wat verwachten we van onze partners

De corporaties

Van de corporaties verwachten wij:

- dat zij met de gemeente gezamenlijke prestatieafspraken maken met een zichtperiode die gelijk is aan de woonvisie. Binnen dit afsprakenkader doen de corporaties uiterlijk 1 juli in ieder jaar een bod als basis voor de wettelijk verplichte jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties.
- een serieuze inspanning om vooruitlopend op energieneutraal bouwen in 2020 (Bouwbesluit) al in de jaren ervoor te streven naar energieneutrale nieuwbouw;
- dat zij (in samenwerking met de huurdersorganisaties) een bijdrage leveren aan bewustwording van de huurders met betrekking tot energiebesparing.

De marktpartijen en bedrijfsleven

Van het bedrijfsleven verwachten wij een creatieve en innovatieve bijdrage in het kader van te smeden bedrijvenallianties ter bevordering van energiebesparende maatregelen en productontwikkeling. Wij dagen de marktpartijen uit om vooruitlopend op energieneutraal bouwen in 2020 (Bouwbesluit) al in de jaren ervoor te streven naar energieneutrale nieuwbouw.

De inwoners

Wij dagen de inwoners van Oldebroek uit zelf initiatieven te ontplooiën gericht op energiebesparing en duurzaamheid (gezamenlijke inkoop, energiecoöperaties, energiezuinig gedrag, et cetera).

We dagen de huurdersorganisaties uit om binnen hun mogelijkheden een bijdrage te leveren aan bewustwording van de huurders (gedragsbeïnvloeding).

7.

Pijler 4 Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners

7.1 Wat zien we: een korte analyse

De filosofie van Oldebroek voor Mekaar

Met Oldebroek voor Mekaar spelen we in op veranderingen in de samenleving. Veel lijkt groter en internationaler te worden, maar tegelijkertijd geldt het motto: klein en lokaal. Door schaalvergroting en door de informatietechnologie raken we op nieuwe manieren verbonden in de wereld. We merken echter dat mensen ook lokaal nieuwe verbinding zoeken en nodig hebben. Het is niet per se de overheid die daarin leidend moet of kan zijn. Er is sprake van toenemende individualisering en zelfstandigheid van mensen.

Mensen in de dorpen, of het nu gaat om Hattemerbroek, 't Loo, Noordeinde, Oldebroek, Oosterwolde of Wezep, willen minder afhankelijk zijn van de overheid en veel meer zelf hun koers bepalen. Dat betekent een andere rol voor de gemeente: inwoners ruimte bieden om zelf invulling te geven aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid, om initiatieven te nemen en met elkaar de koers te bepalen in hun dorpen. De rol van de gemeente wordt veel meer faciliterend: inwoners daarbij ondersteunen en aansluiten bij de agenda die de dorpen zelf opstellen. In dit hoofdstuk werken we de woonvisie uit op het niveau van de kernen.

7.2. Wat willen we bereiken: de doelstellingen

Wij willen dat de inwoners van onze kernen zich verbonden voelen met elkaar. Onder het motto "Oldebroek voor Mekaar" krijgen inwoners de ruimte om zelf invulling te geven aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid, initiatieven te nemen en met elkaar de koers bepalen in hun dorpen, vanzelfsprekend binnen de wettelijke kaders. Dat kan per dorp verschillen.

7.3. Accenten voor de kernen en het buitengebied

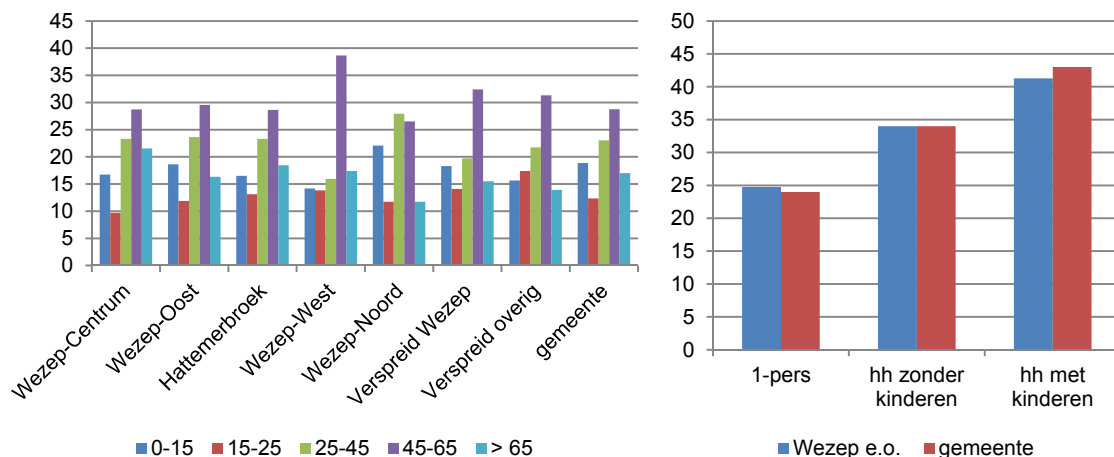
De gemeente Oldebroek telt zes kernen: Wezep, Oldebroek, Oosterwolde, Noordeinde, 't Loo en Hattemerbroek. Wezep en Oldebroek zijn de hoofdkernen. In deze paragraaf wordt van alle zes kernen een beeld geschetst van de bevolking, ruimtelijke opbouw en de functies. Tevens wordt een aantal accenten voor de toekomst van het wonen geplaatst.

Wezep

De eerste bebouwing van Wezep ontstond langs de Zuiderzeestraatweg, de Stationsstraat en langs een aantal oude veldwegen. Pas in de jaren '50 werd begonnen met planmatige woningbouw. Tot de jaren '70 werd Wezep vooral in oostelijke richting uitgebreid. In de jaren '80 werd in Wezep-west gebouwd en sinds de jaren '90 vindt de meeste nieuwbouw plaats aan de andere kant van de Zuiderzeestraatweg in Wezep-noord.

Oorspronkelijk lagen de winkels en voorzieningen aan de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg.

Eind jaren '70 werd een nieuw winkelcentrum gebouwd: de Meidoornpassage. Dit functioneert nu als het commerciële hart van Wezep. Gevoelsmatig ligt het hart echter op een andere plek: het gebied ter hoogte van de bocht in de Zuiderzeestraatweg, bij enkele kerken en winkels. Het winkelcentrum functioneert goed, mede door de revitalisering en duurzame verbetering die in 2015 heeft plaatsgevonden. Er wordt na gedacht over een volgende ontwikkelingsfase waarbij mogelijk woningen wordt toegevoegd. De voorzieningen in Wezep zijn niet gelijkmatig over het dorp verspreid. Het oudere deel van Wezep is over het algemeen vrij dicht bebouwd. Er is weinig openbaar groen aanwezig. In de nieuwere wijken in west en noord verandert dat beeld.



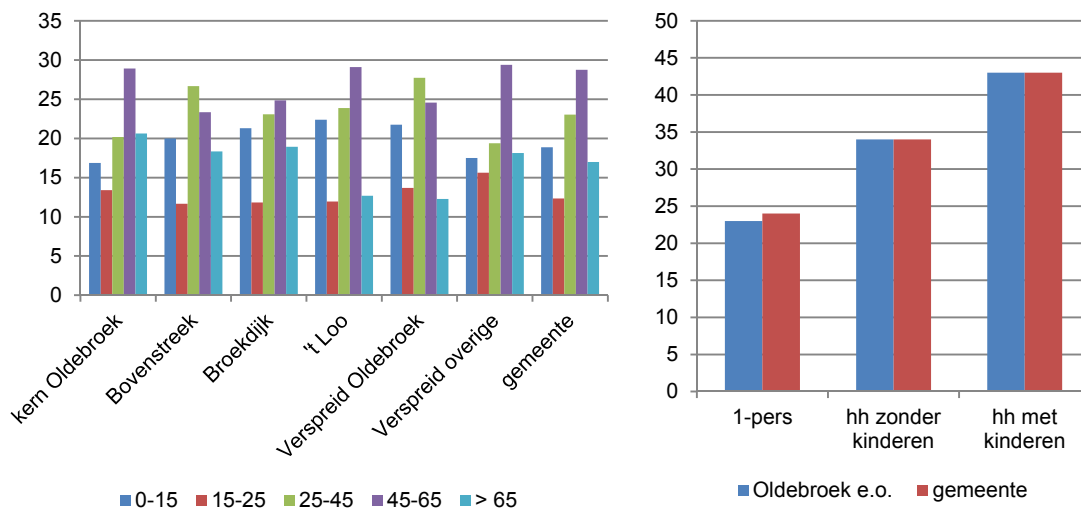
- De bevolking van Wezep is relatief iets ouder dan Oldebroek gemiddeld (vooral Wezep-centrum)
- Daardoor iets meer alleenstaanden
- Wezep-Noord is relatief jong (nieuwbouw na jaren '90)
- Wezep-West zal snel vergrijzen in komende decennia

Accenten voor het wonen in de kern Wezep

- Vergroten aantrekkelijkheid centrumgebied kern Wezep op de agenda: visie ontwikkelen, interactief met bevolking, maatschappelijk middenveld en bedrijven
- Toevoegen levensloopbestendige woningen in huur en koop nabij het centrum, overwegen pilot met patiowoningen. Uit een enquête van de ouderenbonden blijkt dat er weinig voor senioren geschikte woningen zijn. Er lijkt behoefte aan een mix van koop (2-3 ton) en huur (maximaal € 1.000,-). Ook hier geldt een waarschuwing: de wens wordt aangegeven, maar realisatie (daadwerkelijke verhuizing) blijft vaak uit. Dus: kleinschalig, interactieve planontwikkeling met vroegtijdige betrokkenheid woonconsumenten en keuzevrijheid
- Toevoegen beperkt aantal kleine, betaalbare huurwoningen voor specifieke doelgroepen (starters, doorstroom uit instellingen, et cetera)
- Overig binnenstedelijk: kleinschalig koop in mix van prijsklassen, in nauwe en vroegtijdige samenspraak met de consumenten, waaronder cpo
- Nader onderzoek naar potentie vrijkomende schoollocaties voor woningbouw
- Nader onderzoek naar uitbreiding dorpshuis (inclusief buitenruimte) heeft plaatsgevonden, verbouwing wordt op korte termijn gestart
- Aandacht voor wijken en buurten met weinig uitstraling (jaren 60/70)

Oldebroek

Ook Oldebroek begon pas na WO II te groeien. Tot het midden van de 20e eeuw bestond Oldebroek voornamelijk uit bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg. Eind jaren '50 werd gestart met uitbreiding in zuidelijke richting. Het karakter van straatdorp is daardoor in de loop der jaren steeds meer verwaterd, maar nog wel steeds aanwezig. De meeste voorzieningen liggen nog steeds aan de Zuiderzeestraatweg en in het gebied daar direct achter. Dit gebied, begrensd door de Spronkweg, Van Asch van Wijklaan en Stationstraat, kan worden gerekend tot het centrum van het dorp. Door de lage bebouwing en de open ruimten oogt het echter vrij 'leeg'. Ook de rest van het dorp heeft een weinig opvallend karakter. De bebouwing bestaat vooral uit 2-onder-1-kap en rijenwoningen. De jongste uitbreidingen van Oldebroek liggen aan de zuid- en westkant (Lage Weide en Oldebroek-West). Doordat er afstand is gehouden tot de bebouwing langs de Bovenstraatweg, is het karakter van dit fraaie lint goed bewaard gebleven. De kern Oldebroek heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor een groot deel van de gemeente. De inwoners van de kernen Oosterwolde en Noordeinde en het grootste deel van het buitengebied zijn vooral georiënteerd op Oldebroek.



- De bevolking van Oldebroek is relatief iets ouder dan de gemeente Oldebroek gemiddeld (vooral de kern Oldebroek)
- Kernen Oldebroek en 't Loo zullen snel vergrijzen in de komende decennia

Accenten voor het wonen in de kern Oldebroek

- Toevoegen levensloopbestendige woningen in huur en koop nabij het centrum
- Toevoegen beperkt aantal kleine, betaalbare huurwoningen voor specifieke doelgroepen (starters, doorstroom uit instellingen, et cetera)
- Overwegen project collectief particulier opdrachtgeverschap op de locatie Atlantis
- Overig binnenstedelijk: kleinschalig koop in mix van prijsklassen, in nauwe en vroegtijdige samenspraak met de consumenten, bij voorkeur cpo
- Onderzoek naar betere benutting van het dorps huis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording

Oosterwolde

Het dorp Oosterwolde is ontstaan bij de samenkomst van de Groote Woldweg en de Oostendorperstraatweg/Zwarteweg. Lange tijd heeft de groei van het dorp plaatsgevonden langs deze wegen, in de vorm van uitbreiding en verdichting van de lintbebouwing. In de jaren '60 vond de eerste planmatige uitbreiding plaats aan de westkant van de Groote Woldweg. In latere jaren is uitbreiding in dezelfde richting doorgegaan. Aan de oostzijde van het dorp ligt een sportveldencomplex. Voorzieningen zijn beperkt aanwezig. Er is onder meer een basisschool, een peuterspeelzaal, een gymzaal en een dorps huis. Verder kan men er terecht voor de dagelijkse boodschappen. Wel is er zorg bij de dorpsraad over een verschraving van het voorzieningenniveau.

Accenten voor het wonen in de kern Oosterwolde

- Aandacht voor behoud en kwaliteit van het voorzieningenniveau
- Kleinschalige toevoeging woningen die ook geschikt zijn voor senioren (sociale huur, betaalbare koop)
- Onderzoek naar betere benutting van het dorps huis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording

Noordeinde

Noordeinde bestaat eigenlijk uit slechts twee straten: de Zomerdijk en de Groote Woldweg. Door de geïsoleerde ligging is hier een bewonersgemeenschap ontstaan met een geheel eigen karakter. Beeldbepalend voor het dorp is de Zomerdijk met aanliggende dijkwoningen. Aan de Groote Woldweg ligt het "centrum" van het dorp met een basisschool en een dorps huis. Verdere voorzieningen zijn niet aanwezig. De dorpsraad stelt dat jongeren wegtrekken, terwijl een deel ervan wel zou willen blijven.

Accenten voor het wonen in de kern Noordeinde

- Aandacht voor mogelijkheden kleinschalige woningbouw voor starters/jongeren. De gemeente Oldebroek heeft hier onderzoek naar gedaan. Verschillende plannen zijn besproken met de dorpsgroep
- Onderzoek naar betere benutting van het dorps huis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording
- De toekomst van de basisschool

't Loo

't Loo is een kleine dorpsgemeenschap die al lange tijd bestaat. Het dorp is de laatste decennia weinig gegroeid, hoewel in de periode 2008-2014 nog een inbreidingslocatie met circa 40 woningen is ontwikkeld. Het wordt aan drie kanten omgeven door de bossen van de Veluwe. Voorzieningen zijn beperkt aanwezig: er is een dorps huis, een basisschool en een gymzaal. Vlakbij het dorp ligt het vakantiepark Landgoed 't Loo, één van de modernste vakantieparken van Nederland met 365 recreatiewoningen. De kern zal verder vergrijzen. De dorpsraad benoemt het probleem dat ouderen blijven wonen in hun oude en kleine huurwoning vanwege het ontbreken van geschikte en betaalbare alternatieven in de huursector.

Accenten voor het wonen in de kern 't Loo

- Aandacht voor mogelijkheden doorstroming senioren naar betaalbare huurwoningen
- Onderzoek naar betere benutting van het dorps huis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording

Hattermerbroek

Evenals Oldebroek en Wezep bestond ook Hattermerbroek lange tijd voornamelijk uit bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en ook langs de Hanesteenseweg. Vanaf de jaren '50 is vrijwel het hele gebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn geleidelijk vol gebouwd. Voor voorzieningen zijn de inwoners van Hattermerbroek aangewezen op Wezep. In Hattermerbroek zelf zijn nog enkele winkels en een paar maatschappelijke voorzieningen: een kerk, dorps huis, basisschool, gymzaal en een dorps huis. Vanaf de Zuiderzeestraatweg lijkt het of Wezep en Hattermerbroek een geheel vormen. In het gebied daar direct achter, is er echter wel een duidelijke ruimtelijke scheiding aanwezig. Er is lang niet gebouwd in deze kern. Het dorp vergrijsst. De senioren vertrekken vooral naar Wezep. In 2014 is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte. Voor diverse locaties worden plannen ontwikkeld waarmee woningbehoefte tot 2024 kan worden ingevuld.

Accenten voor het wonen in de kern Hattermerbroek

- Onderzoek en voorbereiding Dorpsagenda
- Verdere ontwikkeling Woningbouw CPO-Plan Borst-Terrein Vika
- Onderzoek naar betere benutting van het dorps huis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording

Buitengebied

In het buitengebied van de gemeente Oldebroek doen zich verschillende ontwikkelingen voor die meegewogen moeten worden in het woonbeleid. In grote lijnen kan gesteld worden dat de woonfunctie van het buitengebied zal toenemen door onder andere functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen en omzetting van recreatiewoningen naar gewone woningen. Dit biedt kansen, ook voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals eerder benoemd in deze woonvisie. Vanzelfsprekend kan dit wel consequenties hebben voor het woningbouwprogramma.

8. De uitvoering

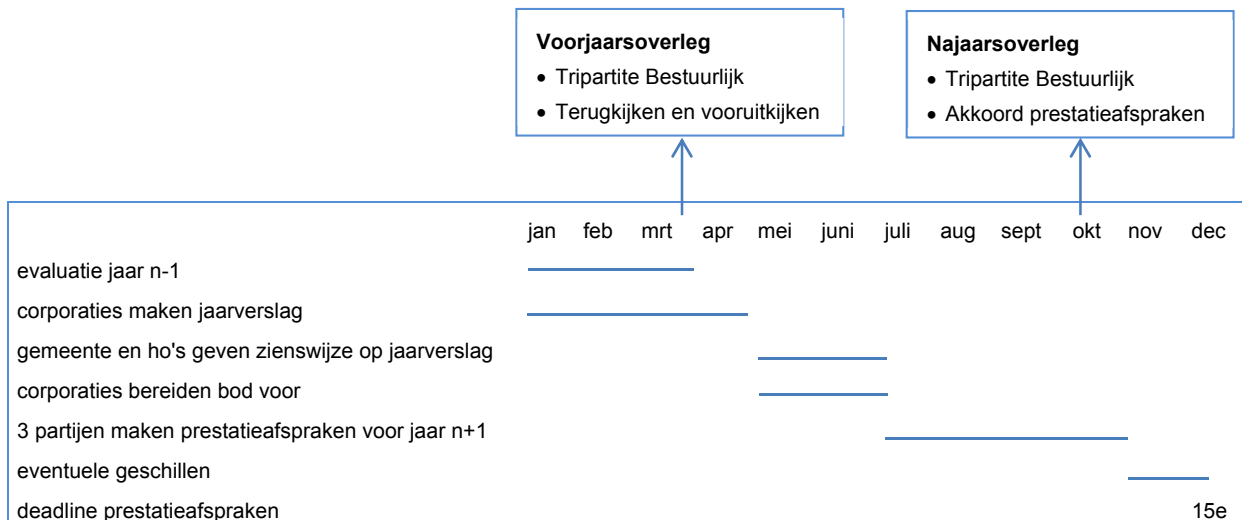
8.1 Sturing en samenwerking

In de woonvisie hebben we onze visie op het wonen in de gemeente Oldebroek en op de belangrijkste thema's geformuleerd en richtinggevende beleidskeuzes gemaakt. Ook hebben we aangegeven wat wij als gemeente gaan ondernemen en wat wij van onze partners verwachten. In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met burgers en maatschappelijke partners nodig. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal.

Specifieke afspraken met de corporaties

In het verlengde van deze Woonvisie maken we **afspraken** met OmniaWonen en deltaWonen over de verschillende rollen en de inzet die nodig is om de ambities te verwezenlijken. Om tot goede en concrete afspraken te komen, dienen zij vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk bod te doen (afgestemd met de huurdersorganisaties) op de opgaven die wij in deze Woonvisie hebben geformuleerd: wat kunnen zij in alle redelijkheid bijdragen? Deze biedingen vormen de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken.

De overlegcyclus in het kader van de nieuwe Woningwet ziet er als volgt uit.



Marktpartijen

Met makelaars, bouwer/ontwikkelaars wordt periodiek overleg gevoerd, onder andere concreet over de op de planning staande projecten. Het belang van vraaggericht bouwen en vroegtijdige betrokkenheid van de eindgebruiker is groot en wij zullen dat in ons overleg met de partijen verder benadrukken en stimuleren. Tevens borgen wij de aandacht voor de elementen uit het kwalitatief afwegingskader.

Ruimte voor initiatieven en ondernemerschap van onze inwoners

Voor ons is belangrijk dat wij niet meer alles willen bepalen, maar dat we uitnodigend en faciliterend zijn met betrekking tot kansrijke initiatieven van partijen, inclusief onze inwoners. Dat is een rol die

we ons eigen willen maken en die vraagt om voortdurende bewustwording: is ons handelen daadwerkelijk faciliterend? Waar gaat het goed en waar zijn verbeteringen nodig? Het verminderen van regelgeving is, waar mogelijk en verantwoord, hiervan onderdeel.

Bovenregionale afstemming

De woningmarkt houdt zich vanzelfsprekend niet aan de gemeentegrenzen. Een breder geografisch perspectief is belangrijk. Daarom blijven we in gesprek met de buurgemeenten en de provincie.

Een jaarlijks Woonplatform

Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst met woonpartners om scherp te stellen of we ons nog steeds op de goede route bevinden: we actualiseren de woonagenda en bespreken de uitvoering (wie doet wat, voortgang).

Monitoring en bijstelling van beleid

Duidelijk is, dat we in dynamische tijden leven. Maakbaarheid en planbaarheid zijn steeds minder aan de orde. Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. Dit zicht vormt belangrijk input voor onder andere het jaarlijkse Woonplatform.

Jaarlijks bezien wij op basis hiervan, of we nog steeds op de juiste koers zitten, of dat bijstelling aan de orde is. In 2020 is een integrale evaluatie en actualisering van de woonvisie aan de orde.

8.2 Uitvoeringprogramma

Jaarlijks maken wij op basis van deze Woonvisie en de voortschrijdende inzichten een zo concreet mogelijk uitvoeringsprogramma. Daarin wordt helder gemaakt op welke wijze wij onze voornemens uit deze Woonvisie gaan realiseren: wát gaan we exact doen, wie is trekker, welke partijen worden op welke wijze betrokken, wat is het beoogde resultaat en wanneer is het klaar. De basis hiervoor zijn de blauwe kaders in de hoofdstukken 4-7.

Bijlagen: verslagen bijeenkomsten

Verslag van Woonplatform gemeente Oldebroek 8 februari 2016

1. Opening

De bijeenkomst wordt geopend door Sander Reith van Reith Advies. Er wordt een korte toelichting gegeven op het doel van deze bijeenkomst. De gemeente Oldebroek is het traject gestart om een woonvisie op te stellen. Daartoe wil zij ook in gesprek met de belangrijkste partners op het gebied van wonen.

2. Presentatie

Sander Reith geeft een analyse aan de hand van beschikbare cijfers en gegevens. Vervolgens wordt er over een aantal in discussie gegaan.

3. Discussie over vier thema's

Woningmarkt / Sociale huursector

Er is een voorzichtig herstel begonnen aan de onderkant van de woningmarkt. Door de aanwezige makelaars wordt aangegeven dat het echt op micro niveau is.

De ontwikkeling van een nieuwbouwproject met betaalbare woningen heeft soms zijn effecten op bestaande betaalbare woningen.

Met prijzen vanaf € 190.000,- zijn woningen niet altijd voor iedereen betaalbaar.

Woningen die niet verbouwd hoeven te worden zijn makkelijker te verkopen dan woningen die nog gerenoveerd moeten worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het toevoegen meer heel mondjesmaat moet gebeuren. Grote aantallen nieuwbouwwoningen worden niet snel verkocht, ook niet in het betaalbare segment.

De aanwezige makelaars worden regelmatig benaderd door mensen die op zoek zijn naar een huurwoning (al dan niet in het betaalbare segment). Vanuit de woningcorporaties wordt aangegeven dat men, als men niet te veel eisen stelt, binnen een jaar een huurwoning moet kunnen vinden. Maar dan moet er wel aan de eisen worden voldaan waaraan men tegenwoordig moet voldoen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Er wordt nog genoemd dat veel mensen die met spoed iets zoeken maar nergens terecht kunnen in recreatiewoningen belanden. Er zouden daar veel mensen verblijven die niet in de reguliere woningmarkt terecht kunnen. Het bouwen van zogenaamde pauzewoningen wordt geopperd. Verschillende aanwezigen denken dat dit een oplossing is voor een hoop mensen die met spoed een woning nodig hebben. De marktinformatie over groepen die met spoed een flexibele of tijdelijke woonruimte nodig hebben ontbreekt.

De ouderenbonden vertellen dat zij een enquête hebben gehouden onder inwoners van Wezep en dat daaruit is gebleken dat er behoefte is aan appartementen met van ca. 100 m² met twee slaapkamers in zowel de huur- als koopsector. Aandachtspunt bij de huisvesting voor senioren is dat de vraag en het aanbod nooit op het juiste moment op elkaar aansluiten. De woningcorporaties worden uitgedaagd om een combinatie van woningen voor senioren en flexibele woningen te ontwikkelen.

Wonen welzijn zorg

De behoefte aan bijzondere woonvormen is moeilijk scherp te stellen. Er is veel vraag naar aanleunwoningen. Ouderen verhuizen niet snel, ze gaan niet graag weg uit hun vertrouwde omgeving waar zij het sociale netwerk hebben, ze moeten hoge bijdrage betalen in het verzorgingshuis als zij woning hebben verkocht.

Als gevolg van de wetgeving (scheiden wonen en zorg) is het een groot probleem om woningen te bouwen voor zorginstellingen. Maar de instelling kan dan geen mensen leveren.

Kunnen corporaties iets doen voor bijzondere doelgroepen? De analyse hiervoor moet nog worden gedaan. Vanuit de corporaties is er een oproep om dit samen met de gemeente op te pakken. In deze sector is ook veel afhankelijk van particulieren en marktpartijen. Een lokale ontwikkelaar licht toe dat hij een concept wonen met zorg heeft ontwikkeld dat hij verder wil uitrollen. In Oldebroek heeft hij daarvoor een locatie op het oog.

Duurzaamheid

Er wordt een korte toelichting op de routekaart klimaatneutrale regio Noord-Veluwe gegeven. Het doel van de routekaart is om een uitvoeringsprogramma op te stellen waarin het doel om in 2050 een energieneutraal woningbestand te hebben. Hoe kunnen andere partijen hierbij aansluiten om dit doel te bereiken. Er wordt geopperd om een korting te geven op de WOZ. Nieuwbouw voldoet wel aan normen.

Vanuit de corporaties wordt geopperd om in de prestatieafspraken iets op te nemen over hoe laag de grondprijs kan zijn om duurzaamheid te creëren of energieneutrale woningen te bouwen. Het moet iets wederkerigs zijn. Verder wordt er aandacht gevraagd voor communicatie en bijvoorbeeld het creëren van een informatieloket of een voorbeeldwoning.

Onderwerpen die niet aan de orde zijn geweest cq onderbelicht zijn geweest

- Leefbaarheid/wijkontwikkeling -> prioritaire wijken
- Co-creatie/initiatieven vanuit de inwoners (Oldebroek voor Mekaar)

Verslag van het Raadsgesprek onderdeel woonvisie 10 februari 2016

Aanleiding

De gemeente Oldebroek heeft geen actueel woonbeleid. De laatste jaren is gewerkt met een actieprogramma wonen, maar door de recente wijzigingen op het gebied van wonen is er behoefte aan een actualisatie van het woonbeleid en moet worden scherp gesteld waar de focus moet komen te liggen.

Aan de hand van een presentatie wordt de raad bijgepraat over de laatste ontwikkelingen omtrent de gewijzigde wetgeving op het gebied van wonen en wordt een analyse toegelicht over verschillende aspecten op het gebied van wonen in de gemeente Oldebroek. Aan de hand van het in beeld brengen van de situatie moet duidelijk worden wat de kansen en knelpunten zijn en wordt gevraagd om aandachtspunten te delen. Het gaat hierbij nog niet om het innemen van politieke standpunten. Er wordt gevraagd om de belangrijkste thema's, kansen en knelpunten te benoemen als opmaat voor de woonvisie. Het maken van keuzes komt in het voorjaar bij de behandeling van het concept aan de orde.

Per onderwerp wordt een aantal stellingen voorgelegd. Onderstaand worden per onderwerp de belangrijkste punten genoemd.

Woningmarkt

- Het gevoel dat de markt langzaam weer op gang komt wordt gedeeld;
- Echter de financiering blijft een aandachtspunt en de eisen worden nog verder aangescherpt.
- De senioren willen wel verhuizen maar er zijn geen geschikte woningen, daarom vertrekken zijn naar omliggende gemeenten;
- Er leeft een gevoel dat senioren in een patstelling zitten. Senioren willen wel verhuizen maar als zij naar nieuwbouw willen wordt er geen garantie gegeven dat er wordt gebouwd en zij zitten veelal ook nog met een (dure) woning die verkocht moet worden. Waarvoor er ook geen garantie is wanneer deze wordt verkocht.

Sociale huur

- Er is niet specifiek door de aanwezige raadsleden uitgesproken hoe zij aan kijken tegen de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Er zijn geen signalen gekomen dat zij worden benaderd door wanhopige inwoners die lang moeten wachten op een huurwoning;
- Het gesprek aangaan met de samenleving in een enthousiasmerende/stimulerende sfeer om een beeld te krijgen of en aan welke woonvormen behoefte is.

Wonen met zorg

- De behoefte aan onderzoek om een scherper beeld te krijgen wordt erkend;
- Er is niet aangevuld of de raadsleden een gevoel of een beeld hebben waar specifiek behoefte aan is.

Duurzaamheid

- Er is ambitie, maar men vindt het te ver gaan om dit in combinatie met wijkontwikkeling op te pakken.
- Er wordt geopperd om een dubbele duurzaamheid te doen: woningen duurzamer maken en dit combineren met het levensloopbestendiger maken van de woningen. Het is onduidelijk of hier om koop en/of huur gaat.

Wat heeft de raad gemist qua thema's of wil de raad nog meegeven?

- Hoe omgaan met proces openheid zorg/nieuwbouw?
- CPO, verstoring van de markt, meenemen in de programmering.

Verslag overleg dorpsgroepen op 18 april 2016

Aanwezig: Marijke Stouwdam (Oldebroeks Buurtbelang), Agnes de Jong (Oldebroeks Buurtbelang), Henk van de Haar (Dorpsoverleg Hattemerbroek), Jan Zegers (Dorpsbelangen Oosterwolde), Roel Baarslag (Wezep Taartpunt), Miranda Souman (Belangengroep Noordeinde), Bé Meijer (Dorpsgroep 't Loo), Ineke van Rijssen Meijer (Dorpsgroep 't Loo), Dik Bruinewoud (Klankbordgroep Wezep), Peter Zoombelt (Dorpscontactambtenaar 't Loo), Sander Reith (Reith advies), Janneke de Regt (gemeente Oldebroek).

De bijeenkomst wordt geopend door Sander Reith. Er wordt gestart met een korte voorstelronde. Sander licht toe dat het beeld van sociale huursector nog niet compleet is. Volgens de woningcorporaties is het in orde, maar de ontwikkelingen en signalen die de gemeente krijgt geven een ander beeld. Er moet ook nog een scherper beeld worden verkregen van de vormen van WWZ waar behoefte aan is.

Vervolgens wordt per kern gevraagd aan te geven welke aandachtspunten zij op het gebied van wonen ervaren.

Wezep

In navolging van de enquête van de ouderenbonden: er zijn weinig woningen geschikt voor senioren in Wezep. De komende jaren komen verschillende locaties nabij het centrum vrij als gevolg van het samenvoegen van verschillende scholen, kunnen deze locaties niet worden gebruikt voor de bouw van woningen voor senioren?

Een ander punt was de aanpak van buurten/wijken met weinig uitstraling.

Oldebroek

Het aantal woningen dat financieel bereikbaar is voor jongeren is beperkt. Inzet van locatie Atlantis voor CPO? Daar staat wel tegenover dat er de afgelopen 10 jaar juist veel betaalbare woningen in koopsegment zijn toegevoegd in Oldebroek.

Hattemerbroek

Er is lang niet gebouwd in deze kern. Het dorp vergrijsst. De senioren vertrekken vooral naar Wezep. In 2014 is onderzoek gedaan naar woonbehoefte. Voor diverse locaties worden plannen ontwikkeld waarmee woningbehoefte tot 2024 kan worden ingevuld.

't Loo

Ouderen vertrekken niet uit hun oude/kleine huurwoning omdat de prijzen van nieuwbouw te hoog zijn. In 2008 zijn er ca. 20 huurwoningen voor senioren opgeleverd in 't Loo, maar daar zijn alleen mensen 'van buiten' komen wonen omdat men de huurprijzen te hoog vond.

Oosterwolde

Sociale woningbouw is belangrijk en meer woningen voor senioren. Daarnaast is een zorgpunt dat voorzieningen weggaan.

Noordeinde

De grondprijzen zijn te hoog voor jongeren. De jongeren trekken nu weg terwijl ze wel zouden willen blijven. Er is angst voor vergrijzing. Kan de grond die er nu ligt niet blijven liggen tot de kinderen ouder zijn?

Algemeen

Sommige zaken in de verschillende dorpen werden gedeeld. Algemeen was er een vraag naar zorgpunten in de kernen waar men terecht kunt voor vragen over gezondheidzorg e.d. In dit kader was er ook de vraag of dorpshuizen niet beter benut kunnen worden. Voor het leefbaar houden van de kernen kan dit van essentieel belang zijn.

Vanuit het programma Oldebroek voor Mekaar werd het signaal gegeven dat men vindt dat de gemeente weinig gehoor geeft en maar beperkt medewerking geeft. Vanuit de aanwezige dorpscontactambtenaar werd aangegeven dat de gemeente te maken heeft met veel wet- en regelgeving en financiële kaders waardoor veel vraagstukken niet snel kunnen worden opgelost. Voor wat betreft huurwoningen was er de vraag of mensen niet gemotiveerd kunnen worden tot verhuizing door het gebruik van huurgewenning (volgens mij is hier ervaring mee in de regio).

