



**Woonprogramma
gemeente Oldebroek**



2021

Deze rapportage is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met:

- Sinfore B.V. uit Breda
- Briq B.V. uit Breda.

Door:

Drs. Ir. P.J.M. (Paul) Reijn

Ir. C.M. (Charlotte) van der Smagt

Ir. M.C. (Martin) van der Haven MRE



MY Base B.V.
Postbus 2225
4800 CE Breda
T | 088 10 15 000
E | info@mybase.house
W | mybase.house

Voorwoord

Aan mij wordt vaak de vraag gesteld, door inwoners en de gemeenteraad, waarom wij niet bouwen voor onze jongeren, waarom de woningcorporaties zo weinig doen in Oldebroek en waar er nog gebouwd kan worden. Ik wil graag antwoorden kunnen geven op gestelde vragen en inzichten verkrijgen in de huisvestingsbehoefte binnen Oldebroek. Mede gelet op de beschikbare en nog vrijkomende locaties en hoe wij daarmee onze uitvoering kunnen versnellen.

Onze Woonvisie liep eind 2020 af en dat gaf mij de mogelijkheid om te onderzoeken of wij een Woonprogramma konden gaan opstellen. Een Woonprogramma gaat verder dan een Woonvisie. Dit zou ons meer inzichten moeten gaan geven in wat de woonbehoefte is binnen onze gemeente, waar deze gerealiseerd kan worden en aan welke woningtypen wij behoefte hebben. Nu en in de nabije toekomst.

Naast ons programma wordt er op dit moment gewerkt aan een regionaal woningmarktonderzoek en aan de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle. Daarnaast is door de VNG de Actieagenda Wonen ondertekend. Uitgangspunt van deze Actieagenda blijft dat gemeenten moeten bepalen, wat de regionale en lokale behoefte is, waar specifieke tekorten in de regio zitten en wat er dus gebouwd moet gaan worden. Des te meer is het voor ons belangrijk meer inzichten te krijgen in onze eigen behoeftes. Wij moeten als gemeente meer de regie nemen om de vraag en de druk op de woningmarkt te laten afnemen.

Ik heb het bureau MY Base samen met een integrale werkgroep binnen de gemeente gevraagd mij te helpen om deze inzichten boven tafel te krijgen. In zeer korte tijd hebben zij dit concept-rapport opgesteld, hiervoor mijn dank.

Voor u ligt dan ook het Woonprogramma.

Data is verzameld door middel van een woningmarktonderzoek en analyse van de woningbouwlocaties. De uitkomsten zijn getoetst bij onze inwoners en stakeholders. Het gaat immers om jullie woon- en/of werkomgeving. Ik wil graag de diverse doelgroepen, zoals jongeren, starters en jonge gezinnen binnen de gemeente behouden. Zij zorgen ervoor dat onze voorzieningen en scholen in stand gehouden kunnen worden. We hebben de partijen betrokken op verschillende manieren: via een online enquête, in een werksessie en/of een persoonlijk gesprek. De opgehaalde informatie is (waar mogelijk) verwerkt in het definitieve Woonprogramma dat nu voor u ligt.

Ik wil graag afsluiten met een opmerking van oud-burgemeester A. C. Ph. Hardonk. Reeds in 1990 gaf hij aan “ Vanwege de druk op de woningmarkt en de wens om voor de toekomst kwalitatief goede woningen te bouwen verdient het naar mijn mening aanbeveling zo veel mogelijk uit te gaan van het zogenaamde “aanpasbaar” (ver)bouwen, waarbij woningen zodanig worden gebouwd of verbouwd dat deze niet op voorhand bestemd zijn voor zorgbehoevende ouderen of gehandicapten, maar indien nodig in een later stadium aanpassingen wel eenvoudig kunnen worden aangebracht”. Ik sluit mij hier graag bij aan, want deze markt vraag komt steeds in een bepaalde vorm terug en vergt een eigentijdse invulling.



Ben Engberts

Wethouder ruimte
en volkshuisvesting

Oldebroek, maart 2021

Inleiding

Doel

Het vinden van de meest optimale, maar wel te realiseren combinatie van de huisvestingsbehoefte enerzijds en de reeds beschikbare en/of nog te vinden locaties anderzijds. Met dien verstande dat de combinatie voldoende aanleiding geeft voor beoogde doelgroepen om te verhuizen.

Daarbij wordt inzicht verkregen in de woningbehoefte, beweegredenen doelgroepen, doorstromingseffecten.

Het hoofddoel is een Woonprogramma op te stellen voor alle doelgroepen dat invulling geeft aan de woonbehoefte van de gemeente Oldebroek met inachtneming van bovenstaande items.

Probleemstelling

De gemeente Oldebroek heeft een uitdaging om de verschillende huisvestingsbehoeften binnen de gemeente op elkaar af te stemmen. De gemeente staat onder tijdsdruk bij de herontwikkeling van een aantal binnenstedelijke locaties (sport- en schoolterreinen). Voor deze locaties moet er snel duidelijkheid komen over de gewenste/geschikte/beoogde doelgroep die daar het beste kan worden gehuisvest. Rekening houden met actualiteit, benoemde thema's en lange termijn visie. Gericht op en rekening houdend met zes kernen, bestaande en toekomstige locaties, leegstand en bestaande ingediende plannen.

Oplossingsrichtingen

Plan van aanpak op maat waarin bovenstaande problemen worden benoemd en oplossingsrichtingen worden aangegeven die

gebruikt kunnen worden voor het oplossen van deze problemen.

Met de volgende basis:

- inzicht in huisvestingsbehoefte binnen gemeente Oldebroek;
- inzicht in de beweegredenen van doelgroepen om wel/niet te willen verhuizen;
- inzicht in welke woningen benodigd zijn en welke woningen vrijkomen;
- inzicht in welke doelgroepen gehuisvest worden op de beschikbare locaties;
- inzicht in welke woningtypen daarvoor moeten worden ontwikkeld.

Leeswijzer

- Het Woonprogramma bestaat uit drie delen. Het eerste deel gaat over de demografische ontwikkeling van de gemeente Oldebroek. Omdat niet alle lezers van deze rapportage diepgaande interesse zullen hebben in cijfers en tabellen zijn de demografische ontwikkelingen beknopt en leesbaar weergegeven en hebben wij de volledige tekst opgenomen in een bijlage. Omdat wij niet helemaal ontkomen aan een cijfermatige onderbouwing is er een aantal diagrammen geselecteerd die het verhaal verduidelijken.
- Het tweede deel gaat over de ontwikkeling van de woningmarkt. Hierin komen verschillende doelgroepen aan bod zoals starters, doorstromers, senioren en bijzondere doelgroepen.
- Het derde deel omvat een analyse van mogelijke woningbouwlocaties. De ontwikkelingen en locaties worden per kern behandeld waarbij er tevens per kern wordt ingezoomd op de ontwikkeling van inwoners en huishoudens in verschillende leeftijdscategorieën. Daarnaast wordt de plancapaciteit van de gemeente gezet naast de benodigde woningbouw als gevolg van de demografische ontwikkeling.
- Het rapport is een opzichzelfstaand document. Voor het woningmarktonderzoek zijn diverse bronnen geraadpleegd en adviezen uitgewerkt. De volledige uitwerking en/of onderbouwing staat in de bijlages I t/m X.



Samenvatting

Het aantal huishoudens in de gemeente Oldebroek neemt tot 2030 toe. De verwachting is dat de woningvoorraad groeit met 743 woningen, waarna de groei afzwakt. De groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk door gezinsverdunding bij de doelgroep van 65 jaar en ouder. Doordat het aantal ouderen stijgt, zal de druk op de zorg toenemen. Met name vanwege de stijging van het aantal 80-plussers. In totaal zullen er tot 2030 circa 125 woonzorg plaatsen moeten worden gerealiseerd om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen. Een ander nadeel van de toenemende vergrijzing is de stijging van het aantal ouderen met een laag inkomen.

De woningvoorraad in de gemeente Oldebroek bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden eengezinswoningen. Veel van deze woningen zijn aanpasbaar.

Daardoor zullen veel ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen.

Het is aan te bevelen om meer levensloopgeschikte woningen te bouwen om te voorzien in de toekomstige behoefte van deze doelgroep. Het advies is om circa 250 levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep in de komende 10 jaar te bouwen.

Een zeer belangrijke doelgroep voor het in stand houden van het voorzieningenniveau in de gemeente is de groep van 30-50 jaar. Een groot deel van de geplande woningen zal voor deze doelgroep bestemd moeten zijn. Mensen uit deze groep zijn tevens de mantelzorgers van de toekomst waardoor de zorg ontlast kan worden.

De groeiambities van Regio Zwolle zullen ook hun effect hebben op de woningmarkt van de gemeente Oldebroek. Hier ligt ook een



kans om jonge stellen en gezinnen te verleiden om in onze gemeente te komen wonen.

Jongeren kunnen binnen de gemeente steeds moeilijker aan een geschikte woning komen. De betaalbaarheid speelt daarbij een belangrijke rol. Om aan de onderkant van de markt voldoende goedkope woningen vrij te maken is doorstroming noodzakelijk. Dit begint met het toevoegen van geschikte woningen in het middel dure of dure segment. Het nadeel is dat dit tijd vergt. Het kost tijd om nieuwe woningen te bouwen en daarna moeten er meerdere verhuisbewegingen op gang komen om de starterswoningen vrij te spelen. Door direct voor starters woningen te bouwen wordt er tijd gewonnen. Het nadeel daarvan is dat deze woningen concurreren met de goedkope woningen in de bestaande voorraad. Deze zullen dan moeilijker verkocht of verhuurd worden waardoor doorstroming kan worden belemmerd. Nieuwbouw van starterswoningen zal dan ook gedoseerd plaats moeten vinden.

Een andere mogelijkheid is om tijdelijke woningen te bouwen. Deze kunnen snel beschikbaar zijn voor starters en spoedzoekers. Het is dan wel van belang dat er dan ook voldoende woningen beschikbaar komen om naar door te stromen. Anders blijft men permanent zitten in een tijdelijke woning. Het mes kan ook aan twee kanten snijden. Woningen voor jongeren kunnen in de toekomst woningen voor ouderen zijn. Aangezien het aantal ouderen stijgt en het aantal jongeren daalt. Er worden dan levensloopgeschikte woningen gebouwd voor één-/tweepersoons huishoudens (eventueel) in de nabijheid van voorzieningen die in eerste instantie voor jongeren worden bestemd. Ook voor bijzondere doelgroepen (begeleid wonen, intramurale zorg, spoedzoekers, arbeidsmigranten) zal

er in het Woonprogramma voldoende aandacht moeten zijn. Huisvesting voor deze doelgroepen stelt bepaalde eisen aan bijvoorbeeld de grootte van een locatie. Er zal dan ook vroegtijdig ruimte voor gereserveerd moeten worden.

De opgehaalde informatie en de gevoerde gesprekken met belanghebbenden, hebben geleid tot het inzicht dat er naast het Woonprogramma ook behoefte is aan een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ).

De verwachting is dat er circa 950 woningen gerealiseerd zullen worden in de periode 2020-2030. Daarvan zullen er 350 worden gebouwd in de periode 2020-2025 en circa 600 woningen in de periode 2025-2030. De plancapaciteit is voldoende om in de toekomstige vraag (2020-2030) te voorzien. Op korte termijn (2020-2025) kunnen er voldoende woningen worden ontwikkeld om de spanning op de woningmarkt te laten afnemen. Het College van B&W van de gemeente Oldebroek heeft de ambitie om, uitgaande van het scenario dat tot 2040 er 80.000 woningen in de regio Zwolle worden gebouwd, in te zetten op 900 extra woningen in de gemeente Oldebroek.

Inhoudsopgave

1.	Woningmarktonderzoek	11.
1.1	Demografie	11.
1.2	Sociaal Economische Status	12.
1.3	Gezondheid	14.
1.4	Wonen	15.
2.	Ontwikkeling woningmarkt	18.
2.1	Woningbehoefte	20.
2.2	Verhuizingen Gemeente Oldebroek	20.
2.3	Ontwikkelingen in de omgeving van de gemeente Oldebroek	22.
2.4	Woningvoorraad - koop- en huurwoningen	23.
2.5	Doelgroepen	32.
2.6	Wonen en zorg	36.
2.7	Starters / Jongeren	37.
2.8	Doorstromers	40.
2.9	Bijzondere doelgroepen	40.
2.10	Arbeidsmigranten	41.
2.11	Statushouders	42.
2.12	Spoedzoekers	43.
2.13	Woonwagenstand	43.
3.	Analyse van mogelijke woningbouwlocaties	46.
3.1	Woningbouwlocaties	46.
3.2	Ontwikkelingen en locaties per kern	49.
3.3	Woningbouwplannen	56.
	3.3.1 Invulling woningbouwplannen	60.
3.4	Tijdelijke woningen	62.
3.5	Ontwikkelingsrichting volgens Omgevingsvisie Gemeente Oldebroek	62.
3.6	Advies prio-locaties	64.
4.	Participatie	72.
5.	Conclusies en Aanbevelingen	74.
5.1	Conclusies	74.
5.2	Aanbevelingen	75.

Bijlage I	Woningmarktonderzoek
Bijlage II	Overzicht locaties
Bijlage III	Programma per locatie
Bijlage IIII	Locatieonderzoek
Bijlage V	Matrix Basis
Bijlage VI	Matrix Advies
Bijlage VII	Priolocaties
Bijlage VIII	Woningmarktonderzoek
Bijlage IX	Brief participatie Woonprogramma
Bijlage X	Nota van Bevindingen
Bijlage XI	Zorgverleners



1. Woningmarktonderzoek

De volgende aspecten met betrekking tot de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Oldebroek zijn relevant zijn voor het ontwikkelen van een visie op wonen en zorg voor de gemeente.

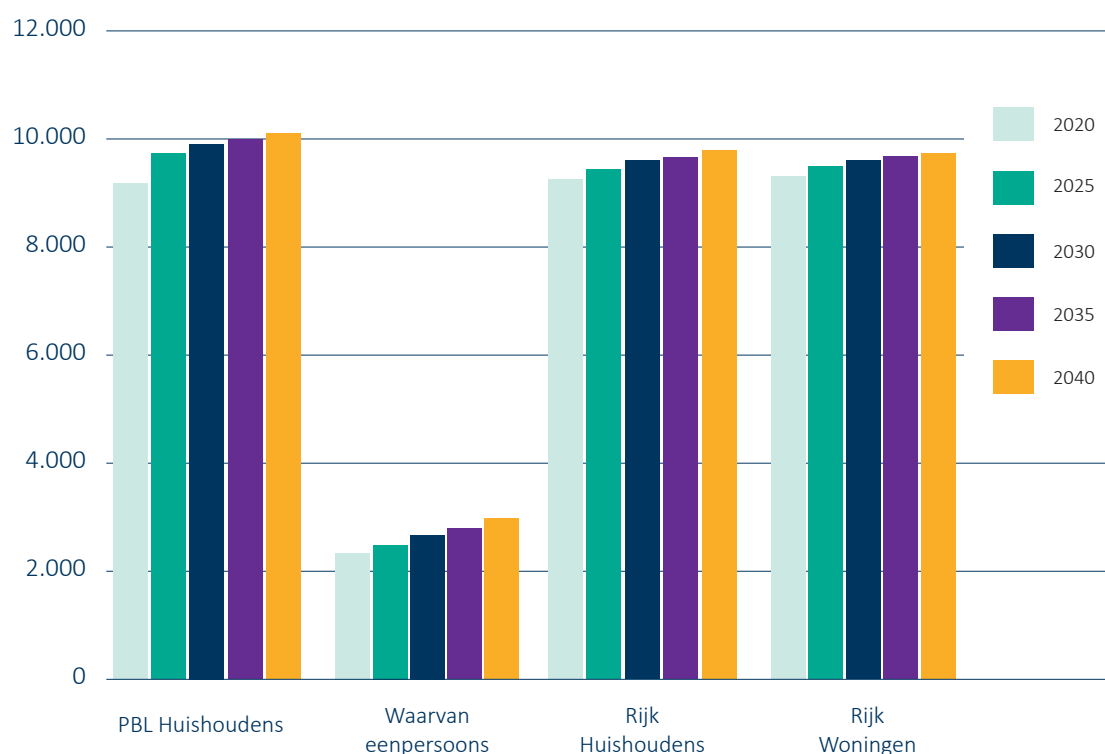
1.1 Demografie

Het aantal huishoudens in de gemeente Oldebroek neemt tot 2030 toe met 743 (volgens het Planbureau voor de Leefomgeving). Daarna zwakt het tempo af. De cijfers van het Rijk die door ABF research worden berekend laten een beperktere toename zien (toename van 370 huishoudens tot 2030). Volgens

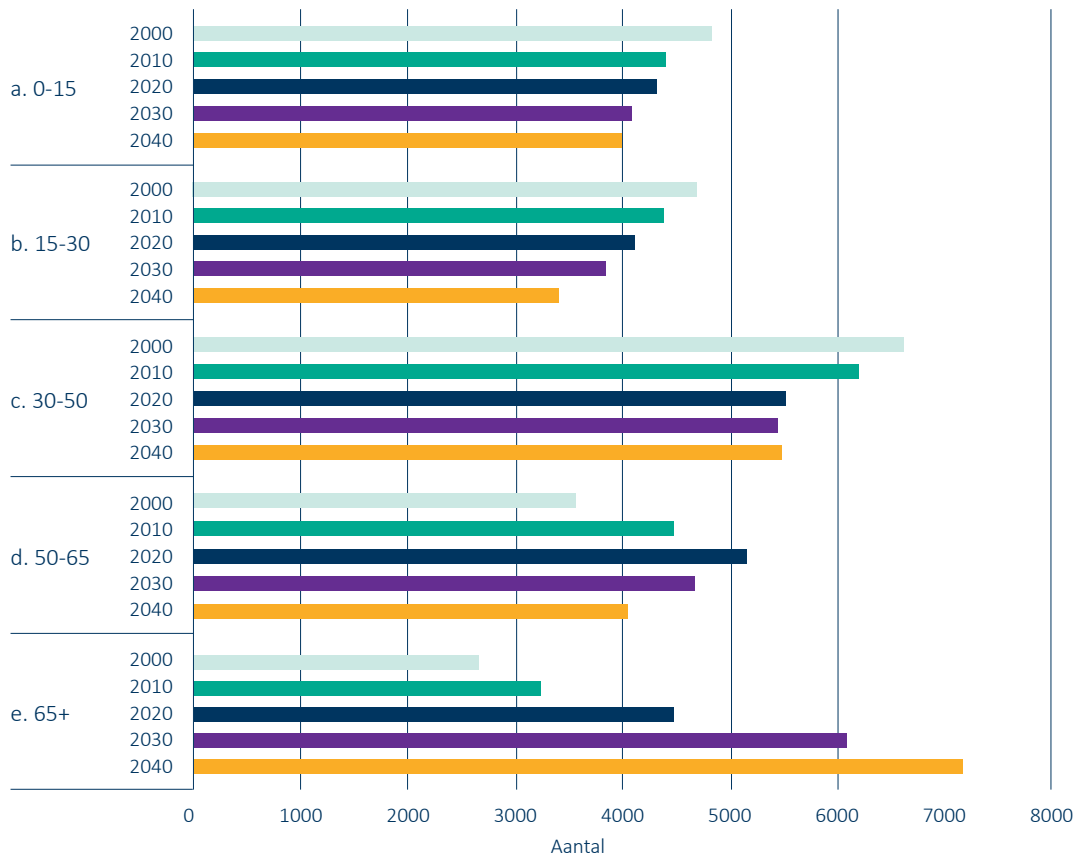
het Rijk zorgt dit voor een toename van 270 woningen. De woningaantallen van het Rijk zijn ons inziens daarmee te beperkt, zeker als de regio Zwolle een extra woningbouwverplichting op zich zou nemen.

De groei van het aantal huishoudens komt voor een groot deel voor rekening van de toename van eenpersoonshuishoudens door gezinsverdunding. Deze groei tekent zich vooral af bij de inwoners van 65 jaar en ouder. Het aantal inwoners van de Gemeente Oldebroek stijgt volgens het PBL naar verwachting tot 2030 met 500. Daarna stagneert de groei. Wat opvalt, is de leeftijdsverdeling. Op dit moment is ongeveer 20% van de inwoners van de gemeente Oldebroek 65 jaar of ouder.

Figuur 1: Regionale Prognose Huishoudens Gemeente Oldebroek tot 2050 (PBL en Rijk)



Figuur 2: Bevolking naar leeftijd 2000 - 2040



Voor 2030 wordt een toename verwacht met 35%. Naar leeftijd is al vanaf 2000 een afname van 0-15 en 15-30 jarigen zichtbaar. Het aantal 30 – 50 jarigen blijft vanaf 2020 op hetzelfde niveau, het aantal 50 – 65 jarigen steeg tot 2020, maar neemt daarna af, terwijl gelijktijdig het aantal 65-plussers vanaf 2000 reeds toeneemt.

Deze ontwikkeling heeft impact op veel gemeentelijke beleidsterreinen, zoals het sociaal domein, de woningbouw en de mantelzorg/vrijwilligerswerk. Naar verwachting neemt in de toekomst ook de druk op de eerstelijnszorg toe en vraagt de sociale infrastructuur bijzondere aandacht.

Wanneer er wordt gekeken naar de verschillende kernen dan neemt het aandeel inwoners van 65+ in Wezep en Oldebroek het hardst toe. De vergrijzing in de kleinere kernen van de gemeente Oldebroek is in aantallen relatief gering, maar in percentage hoog. Dit geldt nog

meer voor de dubbele vergrijzing. Vergrijzing doelt op de toename van het aandeel ouderen (65+) in de bevolkingsopbouw. Er is sprake van dubbele vergrijzing wanneer binnen de groep van ouderen het aandeel 80-plussers nog harder toeneemt. Dubbele vergrijzing legt in de kleine kernen wellicht nog een grotere claim op de gemeenschap. De gevolgen van de dubbele vergrijzing moeten daardoor zeker niet onderschat worden.

1.2 Sociaal Economische Status

Het CBS doet onderzoek naar inkomens in Nederland. Zij gaan daarbij uit van een gestandaardiseerd besteedbaar inkomen per huishouden en maken een onderverdeling in inkomensklassen. Het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen is het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. Alle inkomens worden herleid

tot het inkomen van een eenpersoonshuishouden. Op deze wijze zijn de welvaartsniveaus van huishoudens onderling vergelijkbaar gemaakt. Het gestandaardiseerd inkomen is dus een maat voor de welvaart van een huishouden.

Er zijn vijf inkomensklassen. De eerste 20%-groep betreft de 20% huishoudens met het kleinste inkomen, de tweede 20%-groep betreft de personen met een inkomen dat tussen de grenswaarden van 20 en 40% liggen enz. De laatste 20%-groep bevat de 20% personen met het grootste inkomen.

In een rapport van het CBS over de materiële welvaart in Nederland in 2020 wordt aangegeven wat de gemiddelde bruto inkomens zijn van de verschillende inkomensgroepen:

- 1e 20%- Laag- €19.300,-
- 2e 20%- Ondergemiddeld- €34.800,-

- 3e 20%- Gemiddeld- €53.900,-
- 4e 20%- Bovengemiddeld- €76.900,-
- 5e 20%- Hoog- €138.400,-

Data over inkomen en vermogen vormen een belangrijk input voor het beleid. Voor de komende twintig jaar wordt binnen de gemeente Oldebroek een negatieve inkomensontwikkeling voorzien. Het aantal oudere huishoudens met een inkomen, dat valt in de onderste veertig procent van de inkomens, gaat toenemen. Dit in tegenstelling tot het inkomen van jongere huishoudens.

Het aantal oudere huishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen tot de sociale huurgrens, neemt naar verwachting toe. Deze ontwikkeling betreft alle kernen binnen de gemeente Oldebroek.

Figuur 3: Populatie gemeente Oldebroek naar doelgroep volkshuisvesting, huurtoeslag en inkomens 20% groepen 2020 - 2040



Terwijl het inkomen van ouderen daalt, zien wij dat deze doelgroep voor een groot deel over een substantieel vermogen beschikt. Bijna 60% van de ouderen in de gemeente Oldebroek heeft een vermogen van meer dan €150.000,-. Gezien het hoge percentage koopwoningen in de gemeente is de veronderstelling dat dit vermogen voornamelijk zit in de stenen.

1.3 Gezondheid

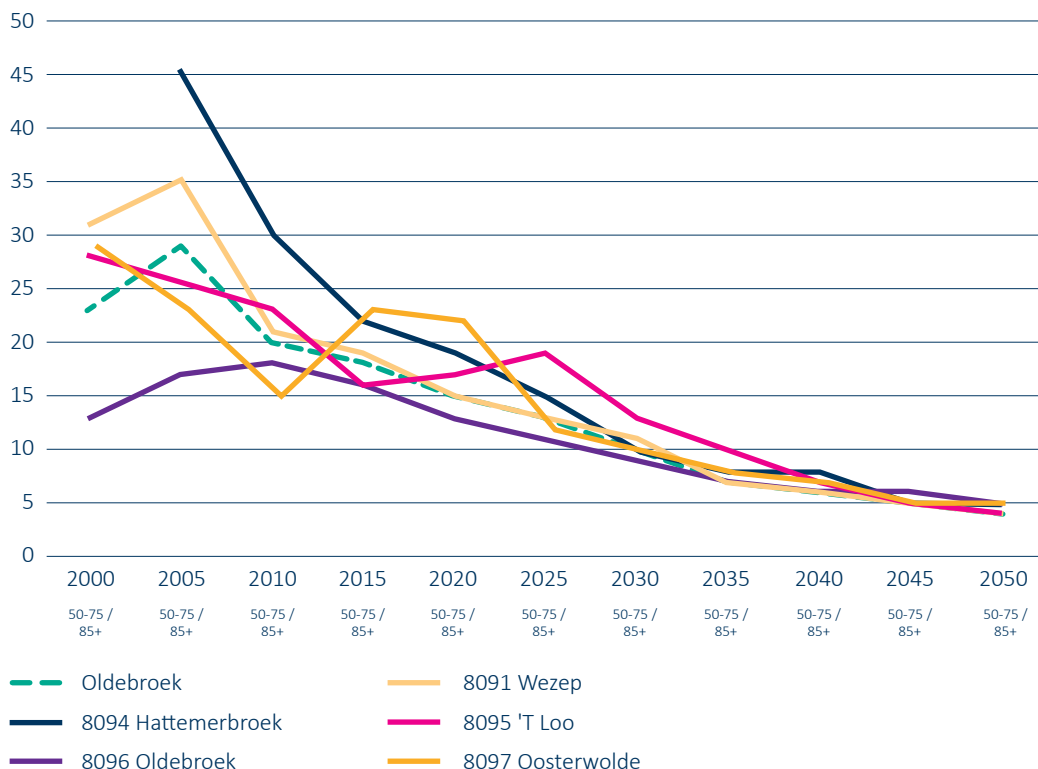
De gemeente Oldebroek is wat betreft gezondheid een gemiddelde gemeente met inwoners die hun gezondheid meer dan gemiddeld als goed ervaren maar die ten opzichte van de gemiddelde Nederlander minder sporten. Mantelzorg wordt voornamelijk verleend door de groep van 50 tot 75 jaar. Vanwege

de demografische ontwikkeling daalt geleidelijk het aantal potentiële mantelzorgers en stijgt het aantal hulpbehoevende ouderen. Daardoor zal de druk op de professionele zorg toenemen. De onderstaande grafiek geeft het aantal potentiële mantelzorgers weer ten opzichte van 85-plussers (Oldest Old Support Ratio). Dit aantal daalt van 15 in 2020 naar 4 in 2050 voor de gemeente Oldebroek.

Conclusie/aanbevelingen

Verontrustend is dat de capaciteit verpleging en verzorging nu al aanmerkelijk minder is dan de verwachte vraag. Naar de toekomst zal dit tekort gezien de vergrijzing snel toenemen. Oplossingen kunnen kleinschalige voorzieningen zijn in de wijk, al dan niet in combinatie met woningen, die dan tevens als wijksteunpunt kunnen functioneren.

Figuur 4: OOSR aantal 50 – 75 jarigen / 85-plussers



* Figuur 4 is gecorrigeerd voor 't Loo in 2005. In dat jaar waren er geen 85-plussers woonachtig in 't Loo. De OOSR zou daarmee oneindig groot worden (delen door 0). Vandaar dat de gegevens uit dit jaar voor 't Loo zijn weggelaten.

1.4 Wonen

Voor de woningmarkt zijn de volgende leeftijdsgroepen aangehouden:

15- 30	Dit is de leeftijdsgroep met de meeste starters;
30 – 50	Dit is de leeftijdsgroep met de meeste doorstromers;
50 – 65	Dit zijn de jongere ouderen. In deze leeftijdsgroep verlaten de kinderen het huis. Deze ouderen kunnen nog doorstromen naar elke type woning op elke locatie;
65 – 75	Deze doelgroep (de vitale oudere) hebben het ouder worden al in hun achterhoofd en kiezen dan mogelijk voor een geschikte woning nabij voorzieningen. Zij zullen daartoe wel verleid moeten worden;
75+	Dit zijn de oudere ouderen. Oudere ouderen verhuizen bij voorkeur niet meer maar worden door incidenten, waaronder het wegvallen van de partner, soms min of meer gedwongen om te verhuizen.

Wanneer er wordt gekeken naar het aantal verhuisde personen in de gemeente Oldebroek dan zijn de aantallen het grootst in de doelgroep van 20-30 jaar en 30-50 jaar. Het aantal jongeren dat vertrekt is aanzienlijk groter dan het aantal jongeren dat zich in de gemeente vestigt. In de leeftijdscategorie 30-50 jaar gaat het voornamelijk om paren met kinderen die verhuizen. Het aantal vertrokken en gevestigde personen is in deze doelgroep echter nagenoeg gelijk. Opvallend is wel het grote aantal verhuisde personen in deze doelgroep binnen de gemeente. Bij het aantal mensen dat vertrekt valt het ook op dat er meer eenpersoons huishoudens van 75 jaar en ouder vertrekken uit de gemeente dan dat zich er vestigen. Het gaat daarbij om rela-

tief kleine aantallen.

Mensen die zich vestigen in Oldebroek komen veelal uit de regio. Bij de vertrekkende mensen zien wij dat er ook een grote groep is die het verder weg zoekt in steden als Amsterdam, Utrecht, Apeldoorn en Groningen. De meeste verhuizingen vinden plaats naar Zwolle. Jongeren verhuizen om meerdere redenen: voor hun studie, vanwege relatievorming, vanwege hun werk of vanwege de beschikbaarheid van (betaalbare) woonruimte. Het is aannemelijk dat het hier vooral jongeren betreft die voor studie of werk verhuizen. Dit is echter een aanname. Er is geen informatie over het opleidingsniveau van verhuisde jongeren.

Gezien het aantal vrijkomende woningen onder 75-plussers is het de vraag in hoeverre er daardoor ruimte ontstaat voor jongeren op de woningmarkt binnen de gemeente. Waarschijnlijk komen er te dure eengezinswoningen vrij terwijl de jongeren behoefte hebben aan kleinere betaalbare woningen.

De doelgroep van 30 tot 50 jaar is een belangrijke doelgroep voor het voorzieningenniveau in de gemeente. Het is ook een grote groep die regelmatig verhuist. Er is een licht overschot te zien in het aantal gevestigde personen binnen deze groep ten opzichte van het aantal vertrokken personen. Blijkbaar is de verkrijgbaarheid van een geschikte woning bepalend voor deze doelgroep of zij zich al dan niet vestigen in de gemeente Oldebroek.

Als het gaat om woningen voor ouderen zijn er in de gemeente Oldebroek weinig ongeschikte woningen. Veel woningen zijn grondgebonden en ruim en kunnen aangepast worden. Opgemerkt is wel, dat slechts een klein deel van de woningen in de nabijheid van voorzieningen staat. In de kleinere kernen staat geen enkele woning in de nabijheid van voorzieningen.

De vraag naar woningen voor ouderen neemt

de komende twintig jaar toe. Dan dient zich onmiddellijk de vraag aan hoeveel er dan gebouwd moeten worden, voor welke doelgroepen en waar de woningen moeten staan. Bij voorkeur zouden deze levensloopgeschikte woningen gebouwd moeten worden in de nabijheid van voorzieningen (de kernen van Oldebroek en Wezep). Juist het slecht bereikbaar zijn van voorzieningen trekt een behoor-

lijke wissel op de ouderen, vrijwilligers en mantelzorgers. Volgens de inwoners is met name goed openbaar vervoer in de nabijheid belangrijk.

Behalve met de afstand tot de voorzieningen dient men ook rekening te houden met de financiële mogelijkheden van de ouderen in de toekomst.

Figuur 5: Verhuisde personen 2010-2019



Conclusie:

- De groei van het aantal huishoudens komt voor een groot deel door de toename van eenpersoonshuishoudens door gezinsverduunning. Deze groei is vooral te zien bij de inwoners van 65 jaar en ouder.
- Het aantal senioren huishoudens met een laag of onder gemiddeld inkomen neemt toe. Dit in tegenstelling tot het inkomen van jongere huishoudens.
- Bijna 60% van de inwoners van Oldebroek heeft een eigen vermogen van €150.000,-.
- Vanwege de demografische ontwikkeling daalt geleidelijk het aantal potentiële mantelzorgers en stijgt het aantal hulpbehoevende ouderen. Daardoor zal de druk op de professionele zorg toenemen.
- De capaciteit van woonzorg voorzieningen is minder is dan de verwachte vraag. Naar de toekomst zal dit tekort gezien de vergrijzing snel toenemen.
- Wanneer er wordt er gekeken naar het aantal verhuisde personen in de gemeente Oldebroek dan zijn de aantallen het grootst in de doelgroep van 20-30 jaar en 30-50 jaar.
- Het aantal jongeren dat vertrekt is aanzienlijk groter dan het aantal jongeren dat zich in de gemeente vestigt.
- De doelgroep 30-50 jaar is een belangrijke doelgroep voor het voorzieningenniveau in de gemeente. Het is ook een grote groep die regelmatig verhuist.
- Er zijn weinig ongeschikte woningen binnen de gemeente Oldebroek voor de senioren (65+). Veel woningen kunnen namelijk worden aangepast. De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal gezien de groei van het aantal ouderen wel toenemen. Deze kunnen het beste worden gebouwd in de buurt van voorzieningen.
- Het aantal huishoudens groeit voornamelijk omdat de huishoudens kleiner

worden. Daardoor ontstaat er een disbalans in de woningvoorraad. Teveel grote eengezinswoningen en te weinig woningen voor kleine huishoudens.

- Het aantal ouderen met een laag inkomen neemt toe. Daardoor zal vanuit deze doelgroep de druk op de sociale huurwoningen toenemen.
- Om het aantal mantelzorgers te vergroten en het voorzieningenniveau in de gemeente op peil te houden is het belangrijk om meer te bouwen voor de doelgroep 30-50 jaar.

Reacties vanuit het participatietraject:

- Volgens de woningcorporaties is de slaagkans van senioren die reageren op een huurwoning best goed. Het aanbod is echter afhankelijk van wat er vrij komt. Woningen die worden toegevoegd zijn steeds meer levensloopgeschikt.
- Vanuit de inwoners komt er echter een ander beeld naar voren, zij stellen dat zij wel willen verhuizen naar een kleinere levensloopgeschikte woning maar dat de huurprijs dan meteen fors stijgt. Daardoor blijven ze in de eengezinswoningen zitten. De woningcorporaties zien in doorstroming de oplossing om ook starters aan een woning te helpen. Hun eigen beleid staat daarbij volgens de inwoners in de weg.
- Volgens de huurdersorganisaties hebben steeds meer mensen behoefte aan kleinere woningen met meer gelijkgestemden om zich heen. Op het gebied van doorstroming kunnen gemeente en corporaties meer doen. Zoals bijvoorbeeld meer bouwen of andere mogelijkheden creëren. Ouderen willen graag in hun eigen buurt blijven. Tevens is de huur van een nieuwe woning hoger, waardoor de motivatie om te verhuizen kleiner is.

2. Ontwikkeling woningmarkt

De gemeente Oldebroek telt 9475 woningen (2021). Daarvan is 85,0% een eengezinswoning en 15,0% een meergezinswoning (appartement). Landelijk zijn die percentages respectievelijk 64,0% en 36,0%. De gemeente Oldebroek heeft dus relatief veel eengezinswoningen. Tevens zijn deze woningen bovengemiddeld groot. Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde, zijn er in 2020 in de gemeente Oldebroek meer woningen gebouwd. In de gemeente Oldebroek lag het aantal nieuwbouwwoningen in 2020 op 16,2 per 1000 terwijl er in Nederland gemiddeld in dat jaar 8,9 nieuwbouw woningen per 1000 zijn gebouwd. Daarbij dient wel een kanttekening te worden gemaakt dat in de jaren 2018 en 2019 er, met respectievelijk 5,5 en 6,9 nieuwbouwwoningen per 1000, minder woningen zijn gebouwd ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. De gemeente Oldebroek heeft verhoudingsgewijs veel woningen die na 2010 zijn gebouwd. In de gemeente Oldebroek is 9,5% van de woningen gebouwd na 2010 terwijl het landelijke percentage op 7,3% zit.

Zoals in het woningmarktonderzoek in de bijlage bij dit rapport is aangegeven, is er in de gemeente Oldebroek sprake van een bovengemiddelde vergrijzing. In onderstaande tabel is dit per leeftijdsgroep weergegeven voor de periode 2020-2030. In deze tabel is de geprognostiseerde nieuwbouw niet meegenomen.

De inwonersgroep tot 65 jaar neemt met circa 11% af. De groep van 65 jaar en ouder neemt met circa 28% toe. Van deze groep senioren zullen de meeste zonder problemen in hun huidige woning kunnen wonen. Volgens cijfers van Actiz is 80% van de ouderen vitaal, 14% heeft ondersteuning thuis en 6% woont in een verpleeghuis. Een deel van de 65-plussers krijgt te maken met zodanige mobiliteitsbeperkingen dat de woning moet worden aangepast of dat men verhuist naar een voor minder validen toegankelijke woning. Dit zal voornamelijk voorkomen bij de senioren van 75 jaar en ouder. Van de groep 85+ zal circa 30% verhuizen naar een instelling (In Nederland woont circa 70% van de 85-plussers thuis).

Figuur 6: Aantal inwoners gemeente Oldebroek per leeftijdsgroep (2020 – 2030)

Inwoners	Gemeente Oldebroek		
	Totaal		
	2020	2030	Vershil*
0-20	5.910	5.054	-856
20-30	2.565	2.369	-196
30-50	5.530	5.100	-430
50-65	5.145	4.366	-779
65-75	2.590	2.926	336
75-85	1.400	2.031	631
85+	505	721	216
Totaal	23.645	22.567	-1.078

*de geprognostiseerde nieuwbouw is in Figuur 6 en figuur 7 niet meegenomen.

Figuur 7: Aantal inwoners in relatie tot het aantal huishoudens (2020 – 2030)

Inwoners/ huishoudens	Gemeente Oldebroek		
	Totaal		
	2020		
	Inwoners	Huishoudens	Inw./huish.
<65	19.150	6.287	3,0
>65	4.495	2.836	1,6
	2030		
<65	16.889	5.610	3,0
>65	5.678	3.622	1,6

	2030-2020	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-2.261	-677
>65	1.183	786



Onze inschatting is dat er tussen 2020 en 2030 circa 200 tot 250 woningen extra voor senioren nodig zijn. Het PBL gaat uit van een toename van 250 huishoudens.

Het aantal huishoudens <65 jaar zal naar verwachting tussen 2020 en 2030 met 677 afnemen. Daar staat tegenover dat het aantal huishoudens van >65 jaar in dezelfde periode met 786 toeneemt.

Er is geen grote toename te zien in het aantal huishoudens. Wel in de samenstelling van deze huishoudens. Daardoor zal er een toenemende behoefte zijn aan woningen geschikt voor senioren. Dit geldt echter niet voor alle senioren. De groep van 65-75 jaar is nog zeer vitaal. Voor de meeste mensen uit deze groep is er geen fysieke noodzaak om te verhuizen. Dit geldt ten dele wel voor de senioren van 75 jaar en ouder. In bepaalde gevallen kan men volstaan met het aanpassen van de woning en soms zal men willen verhuizen. Aangezien de

gemeente Oldebroek een hoog percentage grondgebonden woningen telt (circa 85%) die bovengemiddeld groot zijn (202 m²) veronderstellen wij dat het aanpassen van woningen voor veel senioren mogelijk is. Wij gaan er vanuit dat circa 1/3e van de 75-plussers behoefte zal hebben aan een meer toegankelijke woning (geschikt voor een rolstoel).

Aangezien volgens de cijfers van het PBL het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar de komende tien jaar afneemt zal er vanuit die groep geen extra druk op de huizenmarkt zijn. Wanneer er 250 woningen voor senioren gebouwd worden, en wanneer deze woningen voornamelijk bewoond zullen gaan worden door inwoners van de gemeente Oldebroek, komen daarmee ook circa 250 eengezinswoningen vrij waarmee er een doorstroming op gang komt (circa 3 tot 5 verhuisbewegingen per nieuw gebouwde woning). Daardoor zal er op termijn voldoende aanbod zijn om de autonome groei op te vangen binnen de gemeente Oldebroek voor jongeren en gezinnen.

2.1 Woningbehoefte

De woningbehoefte wordt bepaald door de vraag naar woningen binnen de gemeente en de gevolgen voor de beschikbaarheid van woningen door mensen die naar een andere gemeente vertrekken en mensen die zich vanuit een andere gemeente vestigen.

Er zijn verschillende verhuisbewegingen te onderscheiden:

- Verhuizingen van personen binnen de gemeente
- Personen die uit de gemeente vertrekken
- Personen die zich in de gemeente vestigen.

2.2 Verhuizingen Gemeente Oldebroek

In het Woningmarktonderzoek is een overzicht gegeven van de verhuisde personen per jaar naar leeftijd in de periode 2011–2019. Uit de onderliggende cijfers van deze diagram is het gemiddelde berekend over de jaren 2016 – 2018. Gezien de beperkte omvang kunnen er tussen de jaren grote verschillen zitten (bijvoorbeeld vanwege de oplevering van een relatief groot nieuwbouwproject). Door het gemiddelde over 3 jaren te nemen worden deze verschillen gemiddeld. Aangezien de cijfers uit het jaar 2019 voorlopige cijfers betreffen is dat jaar niet meegenomen in de bepaling van het gemiddelde.

Er is een licht overschot van gevestigde personen in de gemeente (33 personen per jaar). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door personen in de leeftijdsgroep 30-50 jaar. De daling in de leeftijdsgroep 20-30 jaar is logisch aangezien veel jongeren vanwege studie of werk vertrekken naar een andere gemeente. De meeste mensen vertrekken naar Zwolle en Elburg, maar ook naar steden als Apeldoorn, Groningen, Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

Opvallend is dat er meer personen van 65+ vertrekken dan zich vestigen. Dit kan te maken hebben met een tekort aan levensloopgeschikte woningen binnen de gemeente Oldebroek. Wanneer wij nader inzoomen op deze doelgroep dan zien wij dat het voornamelijk de mensen van 75 jaar en ouder zijn die vertrekken.

Kijken wij echter naar de aantallen dan zitten de grote verhuisbewegingen bij de leeftijdsgroepen 20-30 en 30-50 jaar.

Kijkend naar de ontwikkeling van de woningvoorraad is duidelijk te zien dat vooral het aantal eengezinswoningen in de periode 2012-2020 is toegenomen. Van 7346 tot 7939 is een toename van 593 woningen (+8,1%). Het aantal meergezinswoningen (appartementen) is eveneens gestegen. Van 1264 tot 1379 is een toename van 115 (+9,1%). Verhoudingsgewijs is de stijging grotendeels gelijk. Echter gezien de toenemende vergrijzing is de stijging van het aantal geschikte woningen voor senioren niet in lijn met de stijging van het aantal 65+ huishoudens. In de periode 2020-2030 stijgt het aantal eenpersoons huishoudens binnen deze leeftijdscategorie met 452 (+42%) en het aantal meerpersoons huishoudens met 582 (+33%). Wanneer er verhoudingsgewijs niet meer gebouwd wordt voor deze doelgroep zullen er in de toekomst nog meer senioren de gemeente verlaten.

Figuur 8: Gemiddeld aantal jaarlijks verhuisde personen (2016-2018)

Gemiddeld per jaar (2016-2018)	20-30	30-50	50-65	65-75	75+	Totaal
Verhuisde personen binnen gemeente	254	320	100	45	64	783
Gevestigde personen	307	263	104	25	29	728
Vertrokken personen	332	190	96	38	39	695
Gevestigde - vertrokken personen 2016-2018	-25	73	8	-13	-10	33

Figuur 9: Woningvoorraad gemeente Oldebroek (2012-2020)

Voorraad woningen en woningtype			
		Eengezinswoning	Meergezinswoning
Perioden	Totaal aantal	Totaal aantal	Totaal aantal
2012	8610	7346	1264
2013	8766	7543	1223
2014	8894	7605	1289
2015	8982	7653	1329
2016	9090	7695	1395
2017	9163	7780	1383
2018	9202	7825	1377
2019	9265	7887	1378
2020	9318	7939	1379

2.3 Ontwikkelingen in de omgeving van de gemeente Oldebroek

In de regio Zwolle wordt tot 2040 een groei verwacht van circa 40.000 woningen. Dit vraagt om een doordachte langetermijnstrategie, onder meer om de groei niet alleen in aantallen, maar ook met passende kwaliteit te realiseren. Dit geldt zowel voor woningen, mobiliteit en leefomgeving. De strategie wordt uitgewerkt in een samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies. De gemeente Oldebroek maakt deel uit van deze samenwerking.

Uitgangspunten voor de woningbouw daarbij zijn:

- Woningen worden gebouwd in de nabijheid van voorzieningen en werk door enerzijds locatiekeuze en anderzijds functiemenging.
- Woningen worden divers gebouwd, door beter aan te sluiten bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten in de directe omgeving.

- Er worden aantrekkelijke woonmilieus gebouwd voor nieuwkomers, maar ook voor de eigen autonome groei (geen schaarste, goede verdeling prijsklassen).
- Nieuwbouw kan als katalysator dienen voor maatschappelijke opgaven (verduurzamen) van het bestaande stedelijke gebied (o.a. mobiliteitstransitie, energietransitie en leefbaarheid in de kleine kernen).
- Natuurinclusief verstedelijken: ontwikkelen en groeien in de regio met aandacht voor biodiversiteit en behoud van landschappelijke waarden.
- De ontwikkelopgave moet zo veel mogelijk CO₂-neutraal plaatsvinden.
- Verstedelijking en infrastructuur moeten bijdragen aan het robuuster maken van het landelijke en regionale grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Energietransitie draagt bij aan de (ruimtelijke) kwaliteit.



Het basisscenario is 40.000 woningen in de periode 2020-2040. Hierbij is de autonome groei van de Regio Zwolle uitgangspunt op basis van de huidige prognose Primos.

Scenario: 65.000 woningen. Hierbij wordt de groei in de regio ingeschat op 7.000 woningen.

Scenario: 80.000 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met extra plancapaciteit (130%) vanwege planuitval.

Het college van B&W heeft de ambitie om in te zetten op extra woningen. Voor de scenario's tot 65.000 woningen wordt rekening gehouden met 450 extra woningen. Uitgaande van het scenario van 80.000 woningen in de regio Zwolle, heeft het college de ambitie om in te zetten op 900 woningen in de gemeente Oldebroek. Nieuwbouw in het buitengebied is dan niet uitgesloten. Het college wil namelijk ook de woningmarkt laten ontspannen en daarmee starters meer mogelijkheden bieden in de eigen gemeente. Er zal door het grondbedrijf een verkenning gedaan worden naar uitleglocaties binnen de gemeente. Deze locaties moeten voldoende aantrekkingskracht hebben op de doelgroep 30-50 jaar om zich binnen de gemeente te vestigen.

2.4 Woningvoorraad – koop- en huurwoningen

In de gemeente Oldebroek staan 9475 woningen. Daarvan is 68,4% een koopwoning, 23,4% een corporatiewoning en 8,0% een particuliere huurwoning. Wanneer we dit vergelijken met de Veluwe dan zien wij dat het percentage koopwoningen in Oldebroek hoger is en het percentage particuliere huurwoningen lager. Het aandeel corporatiewoningen is ongeveer gelijk.

Het aanbod van koopwoningen neemt door de jaren heen gestaag af. Stonden er in december 2017 nog 109 woningen te koop in november 2020 was dit aantal gedaald tot 69. De gemid-

delde vraagprijs van de woningen is gestegen van €334.000,- in 2016 naar €445.000,- in 2019. Opvallend is dat de gemiddelde vraagprijs in 2020 is gedaald naar €411.000,-. Dit zou te maken kunnen hebben met incidentele effecten (bijv. de invloed van de Coronacrisis). Kijken wij naar de kwartaalcijfers van de NVM voor de regio Nunspeet dan is er een afname in transacties van 15% in het 2e kwartaal van 2021 t.o.v. een jaar eerder. De transactiepreizen zijn echter met 20,8% gestegen. De verkooptijd in dagen is met 17,0% afgenomen naar 19 dagen gemiddeld in het 2e kwartaal van 2021. Zowel tussenwoningen als vrijstaande woningen staan gemiddeld 19 dagen te koop. De marktstemmingindicator geeft een stijging te zien van 10,0%. Volgens NVM-voorzitter Onno Hoes is het ongekend wat er gebeurt op de huizenmarkt. De lage rente, het enorme woningtekort en de stabiele sociaal-economische vooruizichten zorgen voor krapte en jagen de prijzen verder omhoog. Volgens de NVM voorman is het de hoogste tijd om de stormbal te hijsen. Naar onze mening duidt de stijging van de vraagprijzen, de afname van de verkooptijd en de daling van het aantal te koop staande woningen op een vastlopende markt. Dat is niet bepaald een positief vooruitzicht voor mensen die willen verhuizen.

Er zijn binnen de gemeente Oldebroek meerdere woningcorporaties actief. Omnia Wonen uit Harderwijk, deltaWonen uit Zwolle en Uwoon uit Elburg. De corporaties hebben totaal circa 2000 woningen in de gemeente Oldebroek. Omnia Wonen bezit circa 500 woningen in Oldebroek/Oosterwolde. deltaWonen heeft circa 1500 woningen in Wezep/Hattermerbroek. Uwoon heeft net als Omnia woningbezit in Oosterwolde. Volgens de Woningwet mogen woningcorporaties in slechts één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. De gemeente Oldebroek behoort niet tot het kerngebied van deltaWonen daardoor zal de gemeente zich in eerste instantie voor een gewenste uitbrei-

ding van de sociale woningvoorraad moeten wenden tot andere woningcorporaties waarvoor de gemeente wel tot het kerngebied behoort. Wanneer een corporatie in een gebied structureel onvoldoende middelen heeft om de huisvesting van de doelgroep te waarborgen, dan kan een woningcorporatie met bezit in die regio om een ontheffing van het nieuwbouwverbod vragen.

deltaWonen heeft aan de gemeente aangegeven dat zij ontheffing gaat aanvragen. Dit geeft deltaWonen de gelegenheid om ook te gaan bouwen in de gemeente Oldebroek.

De inschatting van het aantal mutaties in de sociale huurvoorraad is circa 5%. Dit komt neer op circa 100 woningen per jaar. Omdat de woningcorporaties ook aan statushouders (in 2020 was de taakstelling 16) en mensen met een urgentie een woning beschikbaar moeten stellen staat de huisvesting van reguliere woningzoekenden onder druk.

In Figuur 3 is het aantal personen woonachtig in de gemeente Oldebroek opgenomen die qua inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De huishoudens zijn gesplitst in doelgroep volkshuisvesting, huurtoeslag en inkomen verdeeld per vijfjaars-snedes (20%-groepen). Duidelijk is de toename van het aantal mensen die een laag of onder gemiddeld inkomen hebben.

Bij de senioren is er vooral een forse stijging te zien van lage inkomens bij de eenpersoonshuishoudens waarbij de stijging het grootst is onder de 75-plussers. Verklaring is dat na het wegvallen van de partner ook het inkomen daalt, zowel de AOW, als het mogelijke pensioen. Overigens is het mogelijk dat deze ouderen nog wel over vermogen beschikken, bijvoorbeeld in de vorm van een eigen huis. Bijna 60% van de ouderen in de gemeente Oldebroek heeft een vermogen van meer dan €150.000,-, terwijl dit percentage in Nederland circa 40% is. De woningcorporaties

twijfelen eraan of zij ouderen met een eigen vermogen maar laag inkomen moeten huisvesten. Omnia ziet dat er seniorenwoningen worden verhuurd aan mensen met vermogen omdat zij in de koopmarkt geen betaalbare levensloopgeschikte woning kunnen vinden. De druk op de sociale huurwoningen kan worden verlaagd door deze senioren te laten doorstromen naar geschikte koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen in de prijsklasse van €250.000,- tot €400.000,-.

Volgens de huurdersorganisaties zijn er meer betaalbare levensloopgeschikte woningen nodig. De nabijheid van voorzieningen is gewenst maar niet absoluut noodzakelijk. Er is zowel vraag naar grondgebonden levensloopgeschikte woningen (bijvoorbeeld patio woningen) als appartementen. Wanneer er meer woningen in de gemeente Oldebroek worden gebouwd dan moet het aandeel sociale huurwoningen daarmee in de pas blijven lopen.

Voor de corporaties betekent dit een flinke verschuiving in doelgroepen en daarmee in woningtypologie. Er zal minder vraag zijn naar eengezinswoningen en meer vraag naar kleinere (minimaal 65m² en twee slaapkamers) toegankelijke woningen voor één en twee personen. De toegankelijkheid is tweeledig. Het gaat daarbij zowel om fysieke toegankelijkheid als financiële toegankelijkheid.

Tijdens de workshop met de woningcorporaties hebben zij gevraagd om meer inzicht te geven met betrekking tot het scheid wonen, onze intramurale opgave, ouderen en vermogen en hoeveel sociale woningen er nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. In dit Woonprogramma worden deze onderwerpen/vragen die aan de orde geweest zijn met de woningcorporaties verder uitgediept. Zij vormen een prima basis om verdere gesprekken aan te gaan met de raad en het college.

Omnia: hoe sluit definitie van schief wonen aan op het rapport van Companen?

In de Presentatie Companen bestuurlijk overleg Oldebroek: "Uitkomsten woningmarktonderzoek" van 29 juni 2017 komt schief wonen aan de orde bij de uitgangspunten en de scenario's voor het bepalen van de ontwikkeling van de benodigde kernvoorraad van 2017/2030. De schiefheid in 2017 is volgens Companen 25%. In de Presentatie Companen bestuurlijk overleg Oldebroek was geen herkomst van deze schiefheidscijfers aangegeven, mogelijk zijn de bronnen wel aangegeven in de rapportage zelf.

Inmiddels heeft de VNG in waarstaatjegemeente.nl de Lokale Monitor Wonen gepubliceerd. In deze monitor komt informatie van de woningcorporaties en CBS bij elkaar en is een landelijk dekkende bron beschikbaar voor verschillende vraagstukken rond de volkshuisvesting. Aan schiefheid is een aparte pagina gewijd, waarin ook onderscheid gemaakt wordt naar dure en goedkope schiefheid. Over schiefheid in Oldebroek zegt deze monitor:

Goedkope (15,6%) en dure (8,7%) schiefheid bij elkaar is 24,3% en sluit daarbij aan bij het door Companen gehanteerde cijfer van 25%. In de databank van de Lokale Monitor Wonen is de

schiefheid beschikbaar over de periode 2014 – 2019. In die periode blijkt de schiefheid in Oldebroek nauwelijks te veranderen. In principe kan met de databank van de Lokale Monitor Wonen ook een vergelijking worden gemaakt met andere gemeenten met eenzelfde omvang, stedelijkheid, sociale structuur etc. en met andere gemeenten in de regio Zwolle of op de Veluwe.

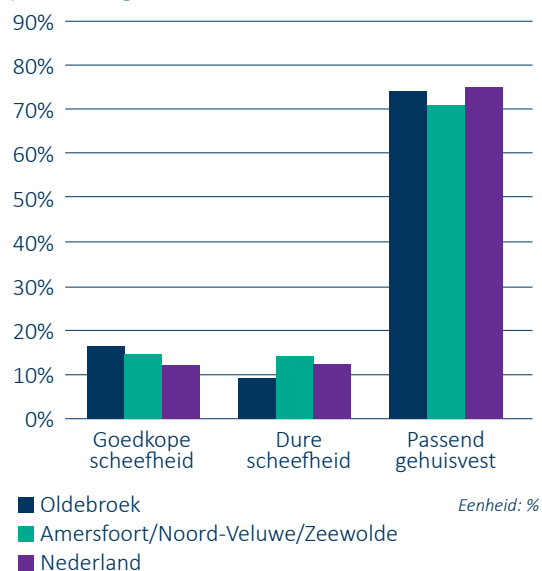
Als de goedkope schiefheid zou afnemen is een kleine kernvoorraad noodzakelijk zoals ook door Companen aangegeven. De dure schiefheid kan- als deze mensen blijven huren- alleen afnemen als er goedkopere huurwoningen beschikbaar komen, bijvoorbeeld bij verhuizing maar ook bij huurverlaging.

Uwoon: Is de intramurale opgave nader te onderbouwen?

In de rapportage zijn vooruitberekeningen gemaakt over de benodigde intramurale capaciteit voor Verpleging en Verzorging (VV). Deze toekomstig benodigde capaciteit staat momenteel sterk in de belangstelling door een tweetal rapportages van TNO onder de naam "TNO-rapport-prognose-capaciteitsontwikkeling-verpleeghuiszorg". Zorgkantoren kunnen deze uitgangspunten hebben gehanteerd voor een prognose voor de gemeenten in hun werkgebied, zoals het Zilveren Kruis Zorgkantoor voor de regio Zwolle. In de Regioanalyse Zwolle Verpleging & Verzorging is de volgende grafiek (zie pag. 26) opgenomen, die is gepresenteerd in de workshop met de zorgpartijen en die voor Oldebroek als uitgangspunt kan worden genomen:

Opvallend is dat in Oldebroek het aantal klanten VV meer dan verdubbelt tot 2040. Het huidige aantal klanten VV is met 212 nog aanzienlijk groter dan het aantal personen in verzorgings- en verpleeghuizen volgens het CBS in 2019: 105. Het verschil kan mogelijk worden verklaard vanuit Persoonsgebonden Budget, Volledig Pakket Thuis, eventuele wachtlijsten etc. TNO geeft in haar rapporten een reeks mogelijke innovaties met effect op de benodigde capaci-

Figuur 10: Goedkope en dure schiefheid en passend gehuisveste huishoudens

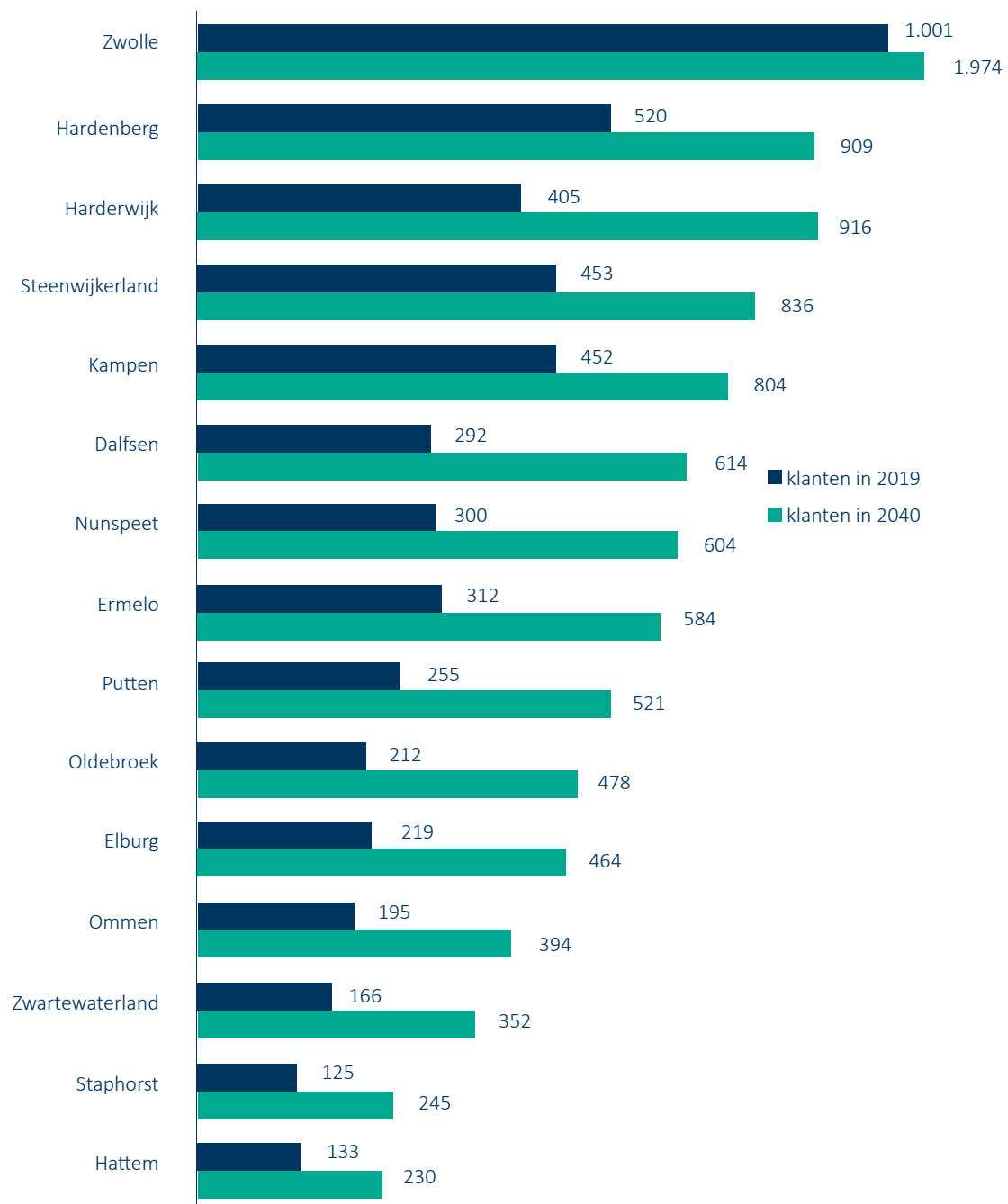


teit. Aanbevolen wordt om een goede cijfermatige analyse met alle betrokken partijen: ziektekostenverzekeraars, gemeenten, zorgpartijen, woningcorporaties en relevante marktpartijen te maken om een gezamenlijk

beleid voor de opgave te maken, te bepalen welke capaciteit nu en straks in Oldebroek noodzakelijk is en het beleid en de afgeleide capaciteit ook te monitoren. Hierin kan de visie Wonen, Welzijn en Zorg in voorzien.

Figuur 11: Aantal klanten Verpleging en Verzorging (VV) per gemeente in 2019 en 2040.

Het aantal klanten VV in de gemeente Oldebroek stijgt tussen 2019 en 2040 naar verwachting met 125%.



Omnia: is nadere informatie beschikbaar over ouderen en vermogen.

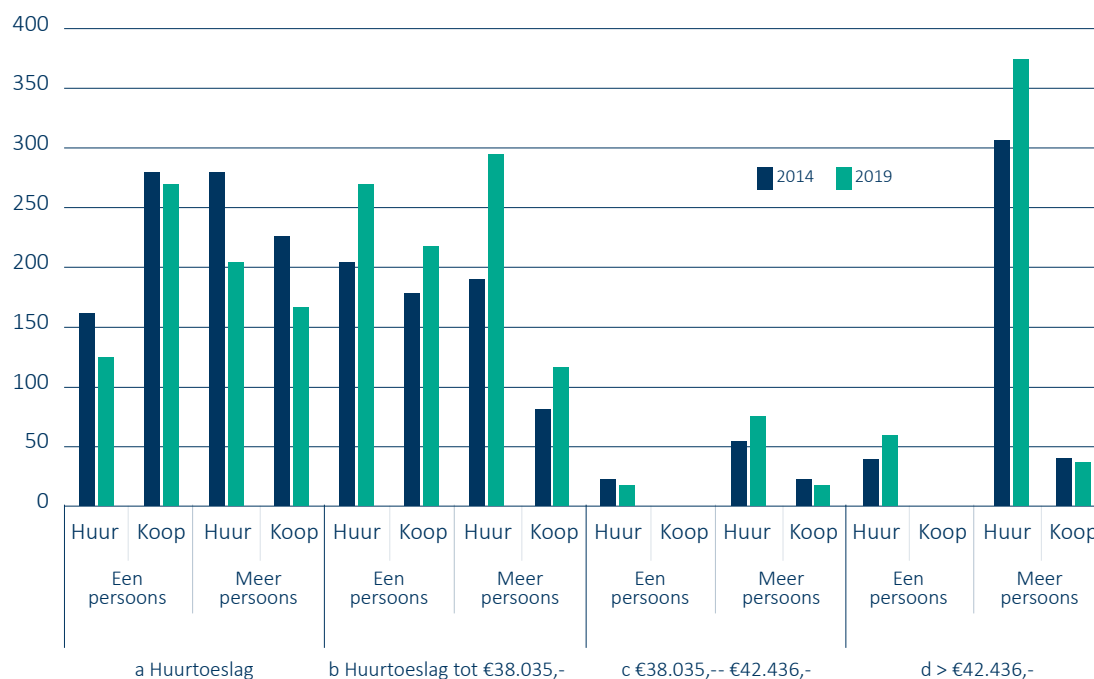
In de rapportage en afgeleid van de workshops komt aan de orde dat het aantal eenpersoons oudere huishoudens met een laag inkomen de komende jaren sterk zal groeien. De vraag is of deze huishoudens dan behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. Immers, een deel van deze ouderen woont in een vaak afbetaalde koopwoning. Volgens de wet is het zo dat deze ouderen zich in kunnen schrijven bij de woningcorporaties en recht hebben op een sociale huurwoning. Deze ouderen hebben als zij beschikken over vermogen echter geen recht op een huurtoeslag. In de workshops kwam het verborgen vermogen van ouderen aan de orde. Corporaties gaven daar aan deze ouderen gezien dat vermogen niet als hun doelgroep te zien.

De VNG geeft in de Lokale Monitor Wonen een beeld van oudere eenpersoons huishoudens en meerpersoonshuishoudens (paren) vanaf de AOW leeftijd naar inkomen en woonsituatie.

- A. ouderen met een laag inkomen tot de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep van woningcorporaties);
- B. ouderen met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de lage-inkomensgrens (de secundaire doelgroep van woningcorporaties);
- C. ouderen met lage midden inkomens (tussen de lage en de hoge inkomensgrens). Deze ouderen behoren ook tot de doelgroep van woningcorporaties;
- D. ouderen met hogere inkomens (boven de hoge inkomensgrens). Deze ouderen behoren niet tot de doelgroep van woningcorporaties.

In 2021 zijn de maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag voor ouderen €23.650,- voor een eenpersoonshuishouden en €32.075,- voor een meerpersoonshuishouden (dit is de primaire doelgroep). De lage inkomensgrens is €40.024,- en de hoge inkomensgrens €44.655,-. Voor de ouderen geeft dit het volgende beeld:

Figuur 12: Ouderen vanaf AOW-leeftijd naar inkomen en woonsituatie



Van de ouderen blijken er 37% te huren en 63% in een koopwoning te wonen. Opvallend is dat het aantal ouderen met lage inkomens tot de huurtoeslaggrens (a) in koop- en huurwoningen afneemt, terwijl het aantal in de categorie hierboven toeneemt. Verklaring kan zijn dat de oudsten met relatief de laagste of geen pensioenen naar instellingen zijn verhuisd of zijn overleden, terwijl de hierop volgende groep meer armslag had. Echter, nog steeds behoren de ouderen in de inkomensgroep vanaf de huurtoeslaggrens tot de lage inkomensgrens (b) tot de doelgroep van de sociale huur, evenals de ouderen met een inkomen tussen de lage en hoge inkomensgrens (c). 21% van de ouderen heeft een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. 79% van de ouderen behoort daarmee tot de doelgroep sociale huur, terwijl 34% van de ouderen in een corporatiewoning woont.

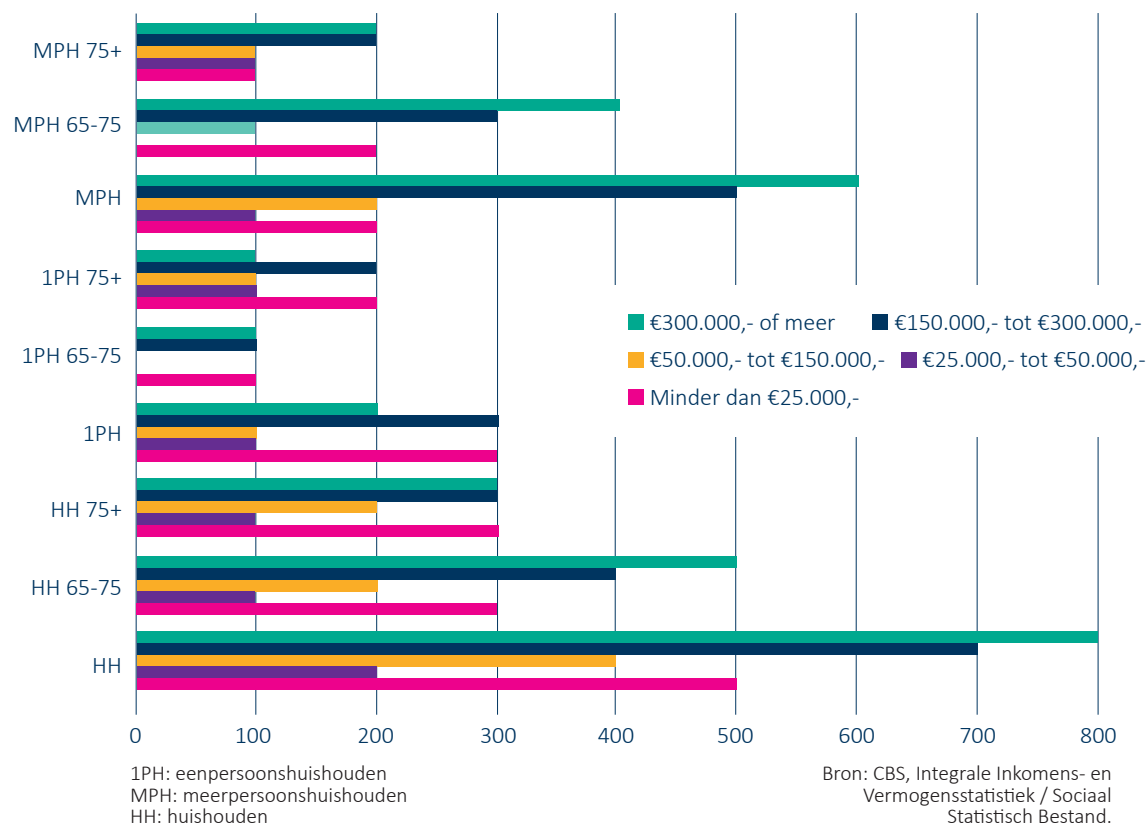
Naar de toekomst lijkt het gezien de dubbele vergrijzing daarom essentieel beleid te ontwikkelen voor deze ouderen. Immers, niet alleen

worden de inwoners van Oldebroek ouder, maar daarbij stijgt ook met name de groep 75- en 85-plussers en daarmee de gebreken en de zorgbehoefte.

Naast deze data uit de Lokale Monitor Wonen zijn ook vanuit het CBS-data beschikbaar, die helaas eenmalig als "maatwerk" zijn gepubliceerd voor 2015. Dit lijken relatief oude data, maar inkomens data van het CBS zijn per definitie enkele jaren oud vanwege de belastingdienst als bron: nu worden er bijvoorbeeld aangiftes gedaan voor 2020, deze worden in 2021 verwerkt en statistieken zijn dan mogelijk vanaf 2022 beschikbaar. Het CBS heeft nu "voorlopige" inkomens gepubliceerd op gemeentenniveau voor 2019 en op wijken en buurtniveau voor 2017.

De publicatie van het CBS over inkomens en vermogens van ouderen uitgesplitst naar vijf vermogensklassen, naar leeftijd 65-75 en 75+ en naar huishoudentype eenpersoons of meerpersoons is als volgt:

Figuur 13: inkomens en vermogens van ouderen



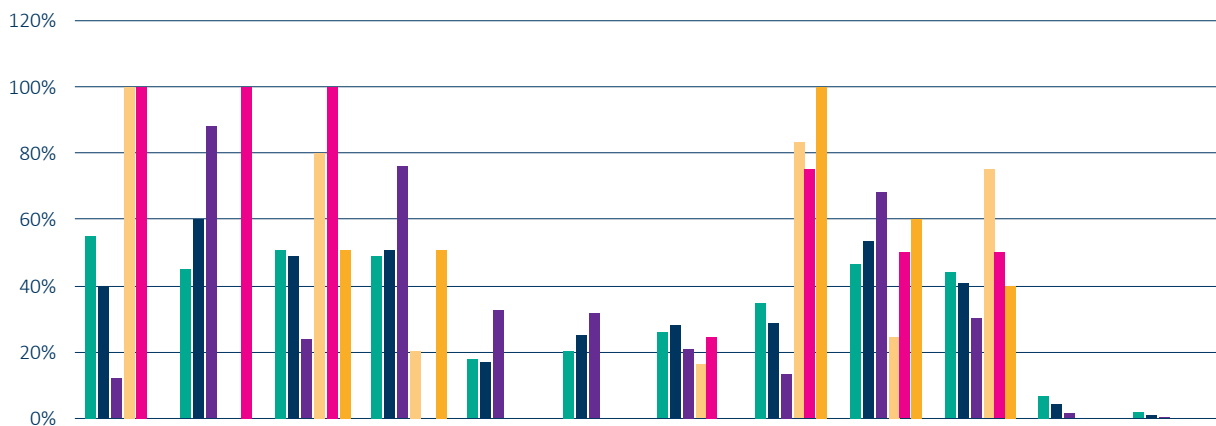
Zichtbaar is dat van alle oudere huishoudens 1.900 huishoudens beschikken over een vermogen van meer dan €50.000,-, waarvan 1.500 huishoudens zelfs over meer dan €150.000,-. Dit vermogen betreft in belangrijke mate de eigen woning, die sinds 2015 nog aanzienlijk in prijs is gestegen. “Slechts” 700 huishoudens hebben een vermogen van minder dan €50.000,-.

Vraag is hoe voorzien zou kunnen worden in de huisvestingsbehoeften van deze ouderen naar de toekomst. Ongeveer 800 huishoudens hebben een vermogen van meer dan €300.000,- en mogelijk ook een goed inkomen. Echter de groep die een woning heeft van tussen de €150.000,- en €300.000,- heeft bij verkoop een aanzienlijk bedrag en mogelijk onvoldoende om een appartement te kopen. Dit geldt zeker voor de groep met een vermogen van €50.000,- tot €150.000,-. Het

Kadaster laat in “Ouderen op de koopwoningmarkt: Het huidige en toekomstige woningbezit van de 75-plussers en hun verhuisdynamiek” laat zien dat woningen van ouderen vaak verouderd zijn en daarom minder opbrengen en dat deze woningen juist wel investeringen vragen in het kader van verduurzaming die dan door diezelfde ouderen niet zijn op te brengen, niet zijn terug te verdienen en mogelijk niet zijn te financieren. Als deze ouderen een alternatief zouden hebben, waar ze ook een deel van hun vermogen voor zouden kunnen gebruiken zou dat mogelijk aantrekkelijk zijn, ook als alternatief voor huur.

In januari 2021 heeft het Rijk in datawonen.nl ouderenhuisvesting gepubliceerd met daarin ook een beeld van waar ouderen naar toe verhuizen en welke woningen ouderen dan achterlaten. Voor Oldebroek zijn dit de volgende cijfers:

Figuur 14: Oldebroek - door ouderen betrokken woningen



	Eensgezins	Meergezins	Koop	Huur	m2 tot 69	m2 70-89	m2 90-119	m2 vanaf 120 m2	Woning en omgeving geschikt	Woning geschikt, omgeving niet geschikt	Woning niet geschikt, omgeving geschikt	Woning en omgeving niet geschikt
Nederland 55-64	55%	45%	51%	49%	18%	21%	26%	35%	47%	45%	7%	2%
Nederland 65-74	40%	60%	49%	51%	17%	26%	28%	29%	54%	41%	4%	1%
Nederland 75+	12%	88%	24%	76%	33%	32%	21%	13%	68%	30%	1%	0%
Oldebroek 55-64	100%	0%	80%	20%	0%	0%	17%	83%	25%	75%	0%	0%
Oldebroek 65-74	100%	0%	100%	0%	0%	0%	25%	75%	50%	50%	0%	0%
Oldebroek 75+	0%	100%	50%	50%	0%	0%	0%	100%	60%	40%	0%	0%

Oldebroek: door ouderen betrokken woningen

55 – 75-jarigen betrekken in Oldebroek eengezinswoningen en 75-plussers meergezinswoningen. Ouderen in Oldebroek blijken in alle leeftijdscategorieën woningen te kopen, de helft van de 75-plussers huurt. De woningen die worden betrokken zijn met name grotere woningen vanaf 120 m². Vrijwel alle woningen in Oldebroek zijn geschikt, maar een deel van de woningen in Oldebroek staat niet nabij voorzieningen. Voor de ouderen lijkt dit gezien de woningen die zij betrokken hebben blijkbaar niet uit te maken, al betrekken met het stijgen van de leeftijd mensen wel vaker een woning in een geschikte omgeving. Dat ouderen de nabijheid van voorzieningen niet altijd belangrijk vinden is van belang voor de bouw van woningen in de kleine kernen. Het ontbreken van voorzieningen kan dan worden gecompenseerd door hun oude en vertrouwde woonomgeving en sociaal netwerk. Inwoners hebben tijdens de workshops aangegeven vooral de nabijheid van een openbaar vervoer halte belangrijk te vinden.

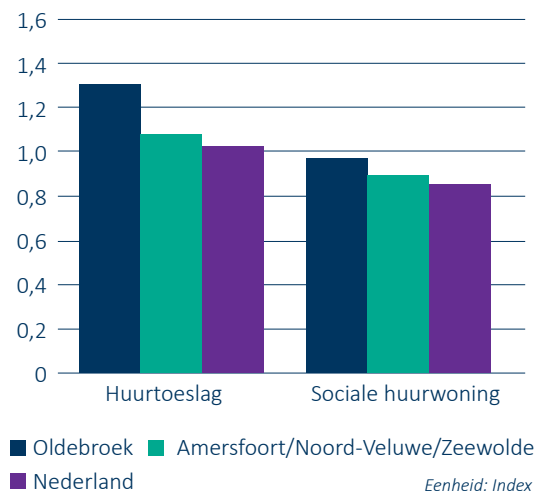
Omnia: Hoeveel sociale huurwoningen zijn er nodig?

Het aantal benodigde sociale huurwoningen is eerder bepaald door Companen. Uitgangspunt hierbij vormde de omvang van de sociale doelgroep en de huidige bewoning van de sociale voorraad. Als minder sprake zou zijn van scheef wonen zouden minder sociale huurwoningen noodzakelijk zijn om toch eenzelfde deel van de doelgroep te kunnen bedienen. Uitgangspunten waren verder de huishoudensprognose van de provincie Gelderland, de economische ontwikkeling in drie scenario's: stagnatie 0%, basis +0,4% en hoog: +0,8%. De markt in 2017 liet een hoger aantal reacties op eengezinswoningen zien dan gemiddeld, een gemiddelde wachttijd van zes maanden en een woning werd 1,5 maal aangeboden voor acceptatie. Op basis van deze uitgangspunten is berekend welke kernvoorraad in 2030 noodzakelijk zou

zijn en afgeleid wat er zou moeten worden toegevoegd. De kernvoorraad zou daarbij lager kunnen zijn als de scheefheid zou kunnen worden teruggebracht. Bij gelijke scheefheid zijn in het economische basisscenario 180 extra woningen nodig, in het lage scenario 232 en in het hoge 132.

In 2021 zijn deze uitgangspunten opnieuw tegen het licht te houden. Aedes hanteert dezelfde scenario's en publiceert het midden scenario op provinciaal niveau. In Gelderland daalt de doelgroep sociale huur in het midden scenario van 44% in 2020 tot 42% in 2030 en 40% in 2040. De doelgroep huurtoeslag daalt van 26% in 2020 tot 25% in 2030 en 23% in 2040.

Figuur 15: Voorraad corporatiewoningen in verhouding tot doelgroepen



Vraag is of gezien recente publicatie over de inkomensontwikkeling: CBS, Rabo, maar ook Sander Heijne en Hendrik Noten het niet aannemelijker is het nul scenario voor de inkomensontwikkeling te hanteren.

De VNG geeft in Waar Staat Je Gemeente, Lokale Monitor Huur aan hoeveel corporatiewoningen beschikbaar zijn voor huurders met huurtoeslag en huurders behorende tot de doelgroep sociale huur:

Dit is dus geen indicatie hoeveel corporatiewo-

ningen benodigd zijn voor huishoudens met huurtoeslag en huishoudens behorende tot de doelgroep sociale huur. Van een deel van die huishoudens is bovendien het eigendom onbekend. Het hoge getal voor Oldebroek kan dan mogelijk mede worden verklaard uit het grote aantal huishoudens in de doelgroep dat in een koopwoning woont. Hiermee is de huidige toevallige woonsituatie bepalend voor de noodzakelijk omvang van de kernvoorraad. Vraag is hoe zich dit naar de toekomst gaat ontwikkelen. Companen laat een ontwikkeling van het aantal huishoudens zien van 9.025 in 2017 en 9.285 in 2020 naar 9.805 in 2030 en 9.875 in 2040. De toename van het aantal huishoudens betreft daarmee 520 tot 2030 en 590 tot 2040. Bij een kernvoorraad van 2.078 woningen in 2017 is het aandeel kernvoorraad van de woningvoorraad daarmee in 2017 23,0%. In het basisscenario is de kernvoorraad in 2030 gestegen naar 2258 en is dit percentage gelijk gebleven. Het gelijk blijven van dit percentage komt niet overeen met het midden scenario voor Gelderland volgens Aedes, waarbij sprake zou zijn van een kleine daling.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is in het Woonprogramma ontleend aan het PBL. Het PBL voorziet voor Oldebroek in 2020 9.300 huishoudens, in 2030 9.900 en in 2040 10.100, dus een groei van 600 tot 2030 en 800 tot 2040. Deze aantallen zijn licht hoger dan de uitgangspunten in 2017, met name naar 2040. Als dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd als in 2017 zou de kernvoorraad groeien naar 2.279 in 2030, een toename van 201 ten opzichte van de kernvoorraad in 2017. Hierbij worden dan dezelfde verhoudingen gehanteerd als in het eerdere beleid.

Vraag is of naar de toekomst ook dezelfde uitgangspunten gehanteerd zouden moeten worden. De woningmarkt is sinds 2017 aanmerkelijk krappier geworden. Minder woningen komen daardoor vrij en vrijkomende woningen zijn noodzakelijk voor de huisvesting

van statushouders. Sinds 2017 is de extramuralisatie in de zorg doorgezet, waardoor ook rekening moet worden gehouden met het zelfstandig wonen van onder meer GGZ-cliënten.

En de eigen starters en doorstarters kunnen steeds moeilijker een woning kopen door de stijgende prijzen. Het lijkt daarom logisch om meer woningen in de verschillende huursegmenten te bouwen, waaronder uiteraard de sociale huur. Vraag is ook of en in welke mate huurwoningen wenselijk zouden zijn voor de doorstroming van met name ouderen, waardoor weer woningen vrijkomen voor andere leeftijdsgroepen. En vraag is dan ook of hier een taak ligt voor de corporaties, zoals eerder aangegeven behoren deze ouderen wel tot de doelgroep sociale huur. Het lijkt daarom wenselijk om met betrokken partijen een visie op deze problematiek te formuleren die in het Woonprogramma dan tot een hoger aantal sociale huurwoningen zou kunnen leiden.

Deze opgave voor de sociale huur gaat uit van de autonome ontwikkelingen in Oldebroek. Daarnaast speelt de mogelijke ontwikkeling in de regio Zwolle. Zwolle zou aan de nationale ontwikkeling bij kunnen dragen door meer economische en woonfuncties van de Randstad over te nemen. Gedacht wordt aan een groei van wellicht 80.000 ten opzichte van de huidige 40.000. In dat geval zou een deel van deze opgave kunnen worden opgepakt door de gemeente Oldebroek. Oldebroek zou hierbij 900 woningen voor haar rekening kunnen nemen. Het woningbouwprogramma zou daarmee in het totaal 1.700 woningen betreffen tot 2040. Bij gelijkblijvende verhoudingen zou dit een extra opgave van 207 woningen voor de corporatie betekenen. Of de corporaties hier een opgave voor zichzelf zien, wordt meegenomen in de gesprekken omtrent de prestatieafspraken.

Bij zowel de autonome opgave als bij de extra opgave vanuit de regio is de vraag voor wie deze

woningen te realiseren. De autonome opgave betreft met name een opgave voor enerzijds starters – waaronder een deel van de spoedzoekers, de statushouders, de extramuralisatie en eventueel arbeidsmigranten- en anderzijds ouderen. Woningen voor de leeftijdsgroep 30 – 50 lijken voldoende aanwezig, maar bij een bijdrage aan de regio is dat de meest voor de hand liggende groep die naar de Oldebroek komt. Immers, jongeren trekken naar steden totdat de woning bij gezinsvorming te krap wordt.

Echter, is de kwaliteit van deze woningen en hun woonomgeving ook afgestemd op de toekomst? Veel woningen zijn gerealiseerd in begin jaren 70 en voldoen daarmee niet altijd aan de eisen die in 2020 of straks in 2030 of 2040 worden gesteld. Het verkopen van deze woningen verlegt het probleem naar kopers aan de onderkant van de markt. Hoewel een kluswoning ook kansen biedt bestaat het risico van afglijden. Alternatief zou kunnen zijn om de betreffende wijken integraal aan te pakken, woningen, woonomgeving en voorzieningen, uiteraard inclusief duurzaamheid en afstemming op nieuwe doelgroepen zoals ouderen. Hierbij zou beperkte verdichting denkbaar zijn en kan een deel van de dan goede woningen worden verkocht. Interessant is wat de corporaties al aan deze opgave doen.

2.5 Doelgroepen

Aangezien de demografische ontwikkelingen in de gemeente Oldebroek een forse toename laten zien van het aantal ouderen, wordt bij deze doelgroep in eerste instantie stil gestaan. Uiteraard draait de woningmarkt en het woonbeleid niet alleen om ouderen. Voor een samenleving in balans is een goede verhouding tussen de verschillende doelgroepen van belang. Het is belangrijk dat iedere doelgroep zich thuis voelt in de gemeente Oldebroek.



Ouderen

De vergrijzing zal er voor zorgen dat er meer behoefte zal zijn aan verschillende woonvormen. Doordat ouderen langer thuis blijven wonen, zal het beroep op mantelzorgers en wijkverpleging toenemen. Tevens zal de intensieve zorg (woonzorgcentra) toenemen. Volgens het zorgkantoor zal het aantal cliënten in de gemeente Oldebroek tussen 2019 en 2040 ruimschoots verdubbelen. De prognose is dat het aantal cliënten zal stijgen van 212 naar 478 (toename van 125,4%).

Mantelzorg is essentieel voor kwetsbare ouderen. Zij ontzorgen niet alleen de ouderen maar ook de zorgprofessionals. Mantelzorgers zijn vaak tussen de 50 en 75 jaar en zorgen voor 85-plussers. Daarmee is de beschikbare mantelzorg afhankelijk van de demografische situatie. In Figuur 4 is de verhouding weergegeven tussen het aantal mensen in de leeftijd van 50 tot 75 jaar en het aantal mensen van 85 jaar en ouder. Hoe groter deze verhouding hoe meer mensen er potentieel beschikbaar zijn voor het verlenen van mantelzorg. Deze zogenaamde Oldest Old Support Ratio (OOSR) daalt in de gemeente Oldebroek van 15 in 2020 naar 11 in 2030. De grootste afname vanaf 2020 is te zien in de kleine kernen Oosterwolde/Eekt en Hattemerbroek. In absolute aantallen is de afname van de leeftijdsgroep 50-75 en de toename van 85+ het grootst in de grotere kernen Oldebroek en Wezep. Daardoor zal mantelzorg vermoedelijk steeds vaker door leeftijdsgenoten worden geboden. Dit is een kwetsbare groep mantelzorgers die vaak zelf ook met gezondheidsbeperkingen te maken heeft. De afname van OOSR zal de druk op de zorgprofessionals vergroten. Er zullen in de toekomst meer zorgmedewerkers nodig zijn.

Om mensen langer thuis te kunnen laten wonen zijn verschillende woonvormen voor senioren noodzakelijk. Alternatieve woonvormen zijn bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen, aangepaste woningen, kangoeroewoningen en aanleunwoningen.

Levensloopgeschikte woningen (ook wel levensloopbestendige woningen genoemd) zijn woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken zijn) voor mensen met een beperking. Het is daarbij van belang dat de woning (slaapkamer, sanitair, keuken en woonkamer) gelijkvloers is.

Aangepaste woningen zijn woningen die zijn aangepast aan mensen die minder goed ter been zijn (lage drempels, beugels, brede deuren) of wanneer de veiligheid extra belangrijk is (antislipvloer, aangepaste verlichting, alarmering). Veel eengezinswoningen zijn geschikt om te worden aangepast wanneer dat nodig is. De mate van aanpassing hangt af van de zwaarte van de handicap. Het kan zijn dat aanpassingen disproportioneel zijn zodat mensen gedwongen zijn om te verhuizen naar een meer geschikte woning of naar een zorginstelling. Deze woningen c.q. plaatsen moeten dan wel beschikbaar zijn.

Kangoeroewoningen (of mantelzorgwoningen) zijn zelfstandige woningen die zijn verbonden met een woning van familie en/of mantelzorgers. Mensen kunnen zelfstandig wonen met hulp naast de deur. Eengezinswoningen van voldoende grootte kunnen worden opgesplitst in twee woningen die intern met elkaar worden verbonden. Op deze manier kan een woning die voor een oudere te groot is, worden gesplitst. Daarmee wordt er tevens een extra woning gecreëerd. Een andere mogelijkheid is om een woning uit te breiden met een aanbouw op de begane grond of met een mobiele woonunit. Aangezien de gemeente Oldebroek veel ruime eengezinswoningen heeft is een Kangoeroewoning een reële optie om langer zelfstandig te wonen. Dit is voornamelijk een goede oplossing voor de kleine kernen binnen de gemeente. Daar zijn geen zorgvoorzieningen aanwezig en er staan relatief veel grote grondgebonden woningen. De gemeente Oldebroek heeft een nieuwe beleidsregel vastgesteld voor inwoning, woningsplitsing, inbreiding

(binnen de bebouwde kom) en voor pre-mantelzorgwoningen. De beleidsregel heet “(kleinschalige) woningbouwinitiatieven”. Met deze beleidsregel wil de gemeente Oldebroek het gemakkelijker maken om kleinere wooneen-

heden te creëren voor jongeren en senioren in het bestaande woningbouwbestand. Maar ook krijgen inwoners zo de kans om dichtbij familie of vrienden te wonen indien (in de toekomst) zorg nodig is.



Inwoning en woningsplitsing

Het is van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen woningsplitsing en inwoning. Waar bij woningsplitsing de woning (planologisch) wordt opgedeeld in twee of meer zelfstandig functionerende woningen, wordt er bij inwoning van uitgegaan dat er planologisch en bouwkundig gezien nog steeds sprake is van één woning.

Oldebroekse bestemmingsplannen definiëren één woning als: *“een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden”*.

Wat een huishouden is, is in Oldebroekse bestemmingsplannen niet gedefinieerd. Omdat dit niet is gedefinieerd kunnen volgens jurisprudentie van de Raad van State ook allerlei minder traditionele vormen van samenleven hieronder vallen. Denk aan ouders die op latere leeftijd bij hun kinderen gaan inwonen of het samenwonen van arbeidsmigranten of studenten. Als de woning voldoet aan de genoemde definitie van het bestemmingsplan, geldt dus dat er in de meeste gevallen zonder ruimtelijke procedure kan worden ingespeeld op de wensen van inwoners op het gebied van inwoning. Voor de beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven hebben we er daarom voor gekozen om het begrip ‘huishouden’ wel te definiëren: *“Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.”*

Of een woning ook daadwerkelijk “bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden” wordt beoordeeld aan de hand van de bouwkundige staat van de woning. Er wordt gesproken van inwoning als er sprake is van gedeelde toegangen. Twee volledig zelfstandig functionerende wooneenheden kunnen niet als één woning gelden. Ook al is er bijvoorbeeld wel sprake van een toegangsdeur die de beide helften verbindt. Dit is ook in overeenstemming met de benadering van

de Wet Onroerende Zaken (WOZ) alsook de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Voor de WOZ is het ook van belang dat alle ruimten, in pandig in directe, niet gesloten verbinding met elkaar staan.

De gemeente wil grotendeels de lijn van de vorige beleidsnotitie vasthouden, omdat er in de nieuwe beleidsnotitie ook mogelijkheden worden gegeven om de woning in zijn geheel te splitsen. Hierdoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen inwoning en woningsplitsing. De nadruk ligt in de beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven minder op de (gedeelde) voorzieningen, maar meer op het functioneren van het huishouden in één woning.

Om interpretatieverschillen te voorkomen wordt hierin een duidelijkere lijn getrokken.

(Pre-)mantelzorgwoning

In de huisvestingsverordening gemeente Oldebroek 2020 is geregeld dat mensen die mantelzorg bieden of ontvangen tot urgentie categorie 2 behoren, waarmee zij voorrang (kunnen) krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

Voor mantelzorg is landelijk beleid opgesteld. Hierin is onder andere geregeld dat er vergunningsvrije mogelijkheden zijn op het gebied van mantelzorg voor mensen met een zorgindicatie.

Een vergunningsvrije mantelzorgwoning is een tijdelijke woning. Houdt de mantelzorg op, dan mag de woning niet langer gebruikt worden en moet dit worden beëindigd. De regeling om vergunningsvrij te kunnen bouwen is bedoeld voor mantelzorggevallen waarbij een persoon intensieve zorg en ondersteuning nodig heeft, die de gebruikelijke hulp en zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waaraan de behoefte met een verklaring kan worden aangetoond. Met de mogelijkheid om pre-mantelzorgwoningen te realiseren, maakt de gemeente het ook mogelijk dat onder voorwaarden ook inwoners met de AOW-leeftijd of met een zorgbehoefte die

nog niet zwaar genoeg is om onder het begrip mantelzorg te vallen, onder voorwaarden een pre-mantelzorgwoning mogen bouwen. Voor een pre-mantelzorgwoning is altijd een tijdelijke omgevingsvergunning noodzakelijk.

Inbreiding

Eén van de doelstellingen van de gemeentelijke Omgevingsvisie is het benutten van woningbouwlocaties binnen stedelijk gebied. Uitbreiding is beperkt mogelijk in de gemeente en is alleen mogelijk op de daarvoor aangewezen plaatsen. Een zorgvuldige en duurzame invulling van de beschikbare ruimte binnen de kernen is daarom van belang. En moet daarom bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving.

Voor inbreiding is van belang dat er een link wordt gelegd met de doelen uit het Woonprogramma of ander volkshuisvestelijk beleid. Gezien de huidige woningbouwopgave is inbreiding binnen de bebouwde kom op beperkte schaal daarom goed denkbaar.

Aanleunwoningen zijn seniorenwoningen in de directe nabijheid van een woonzorgcentrum. Zodoende kunnen inwoners gebruik maken van de diensten van het woonzorgcentrum terwijl men toch zelfstandig woont. Nieuw te bouwen woonzorgcentra kunnen worden uitgebreid met seniorenwoningen. Wat betreft woonzorgcentra kan men ook denken aan kleinschalige woonzorgcentra en cohousing (ook wel centraal wonen genoemd) projecten. Kleinschalige woonzorgcentra vormen het midden tussen de eigen woning en het woonzorgcentrum en bieden zowel ruimtelijk als sociaal voordelen. Bij cohousing wonen mensen zelfstandig maar worden gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten gedeeld.

Er zullen in de komende jaren meer senioren zijn aangewezen op een woonzorgcentrum. Op basis van de laatst bekende cijfers zijn dit naar verwachting 86 personen in 2020.

Dit staat los van het huidige tekort van 39 plaatsen. In totaal zullen er tot 2030 circa 125 verpleeghuisplaatsen moeten worden gerealiseerd om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen. Dit wordt ook wel intramurale zorg genoemd oftewel zorg binnen de muren van een zorginstelling. Deze locaties dienen voldoende groot te zijn om een complex van minimaal 20-25 eenheden te herbergen inclusief extramuraal (extramuraal zorg is zorg bij de cliënt thuis) woningen in de directe nabijheid. Deze locaties hoeven niet in de nabijheid van voorzieningen te worden gebouwd aangezien de mensen die in zulke instellingen verblijven niet meer zelfstandig boodschappen zullen doen. Met name de locaties in Oldebroek C27 (West III) en Wezep C33 (Mariënrade), C43a (WHC) en C43b (WTC) zijn hiervoor geschikt. Wanneer er nieuwbouwwoningen voor senioren worden gebouwd, is het belangrijk dat deze woningen aantrekkelijk zijn voor de doelgroep. Veel senioren waarvan de kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben (de empty nesters) zijn nogal honkvast. Daarbij spelen financiën (de huur wordt hoger of de woning is te duur), de rompslomp (een verhuizing is een hoop gedoe) en de emoties (verhuizen uit het huis waar de kinderen zijn geboren) een grote rol. Tevens spiegelen mensen zich 10 jaar jonger. Men vindt zich nog te jong voor een seniorenwoning. Om deze mensen te verleiden om te verhuizen moet het aanbod zeer verleidelijk zijn. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de buurt, de kwaliteit van de woning (comfort, toegankelijkheid), ontzorgen voor, tijdens en na de verhuizing en het laag houden van de woonlasten. Volgens de makelaars en de projectontwikkelaars willen ouderen kleiner wonen, maar wel kwalitatief en onderscheidend. Liever in hofjes dan in appartementen. Daarbij zou er onderscheid gemaakt moeten worden tussen koop en huur.

De financiën hoeven voor veel senioren geen probleem te zijn. Aangezien veel ouderen een koophuis bewonen, biedt de overwaarde op hun woning de mogelijkheid om een levens-

loopgeschikte woning te kunnen financieren. Koopprijzen van €250.000,- tot €400.000,- zijn voor veel ouderen bereikbaar.

2.6 Wonen en zorg

Binnen onze gemeente zijn veel verschillende zorgpartijen actief. Zo wordt onder andere ondersteuning geboden aan mensen met een verstandelijke beperking en senioren met een zorgbehoefte. Ook inwoners die kampen met psychische, psychiatrische en psychosociale problemen hebben de mogelijkheid om zorg te ontvangen. Afhankelijk van de zorgbehoefte wordt intramurale en extramurale ondersteuning geboden. In bijlage XI is een (niet limitatieve) lijst opgenomen van de partijen die zorg verlenen binnen Oldebroek.

In het kader van het participatietraject hebben wij met een aantal van de partijen gesproken die zorg leveren binnen Oldebroek. In het najaar van 2021 gaat een verdieping op deze gesprekken plaatsvinden. Om te bepalen welke invloed de ontwikkelingen in de zorg hebben op de (benodigde) (woon)capaciteit, wordt een visie Wonen, Welzijn en Zorg ontwikkeld.

2.7 Starters / Jongeren

Ondanks het feit dat vanwege de demografische ontwikkeling de nadruk op de senioren ligt moeten de jongeren niet uit het oog worden verloren. Kleinere woningen die geschikt zijn voor 1- en 2-persoons huishoudens zijn echter niet alleen voor senioren interessant maar ook voor starters op de woningmarkt. Zeker wanneer het prijsniveau van deze woningen past bij de portemonnee van de starter. Op korte termijn kan een deel van deze woningen voor starters beschikbaar komen terwijl in een later stadium de woningen beschikbaar zijn voor de groeiende groep senioren. Een ander voordeel van het bouwen van levensloopgeschikte woningen voor senioren

is dat dit een verhuisbeweging op gang brengt die uiteindelijk ook aan de onderkant van de markt ruimte geeft. Hier zullen de starters ook van profiteren. Het nadeel is dat hiermee tijd is gemoeid terwijl er nu een behoefte is.

De voornaamste reden voor starters om een woning te zoeken is dat zij zelfstandig willen gaan wonen dan wel dat zij een gezin willen stichten. Volgens het WoON onderzoek uit 2018 is de verhuiscens onder starters ten opzichte van 2012 toegenomen maar is het verhuisgedrag afgenomen. Dat wil zeggen dat er meer druk op de startersmarkt is gekomen in de regio Noord Veluwe. Dit strookt met het beeld van de lokale makelaars en de woningcorporaties Omnia Wonen en deltaWonen die zien dat starters moeilijk aan een woning kunnen komen.

Bij starters kan een onderscheid worden gemaakt naar starters die kopen en starters die huren. Heel vaak wordt er alleen gekeken naar de koopstarters echter gezien de stijgende huizenprijzen zullen veel jongeren in de toekomst zijn aangewezen op een huurwoning. In de vrije sector worden er hoge eisen gesteld aan het bruto inkomen. 3 tot 3,5 keer de maandhuur is een gangbare eis. Bij een inkomenseis van 3 kan iemand met een bruto maandsalaris van €1500,- volgens deze normen maximaal voor circa €500,- per maand huren.

Voor koopstarters wordt als starterswoning een koopwoning bedoeld waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2021 is dat een bedrag van €325.000,-. Voor veel starters is dit bedrag echter veel te hoog. Een jong stel dat samen een huis wil kopen met een gezamenlijk bruto maandsalaris van €3500,- kan bij de Rabobank maximaal €200.000,- lenen wanneer zij geen schulden hebben of goederen leasen. Hun bruto maandlasten zullen dan €659,- bedragen.

De bijkomende kosten van €9.550,- dienen zij wel als eigen geld in te brengen. De gemeente Oldebroek hanteert in haar grondbeleid eveneens een koopsom voor een starterswoning van €200.000,- inclusief BTW (in het geval van nieuwbouw).

In 2021 zijn er enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de hypotheekregels die vooral voor starters de mogelijkheid om een woning te kunnen kopen vergroten:

- De grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is verhoogd naar €325.000,- (was €310.000,- in 2020). Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is deze grens €344.500,-.
- Het tweede inkomen mag voor 90% meetellen bij het berekenen van de maximale hypotheek (in 2020 was dit 80%).
- Voor kopers die jonger zijn dan 35 jaar vervalt de overdrachtsbelasting van 2%.
- De studieschuld telt minder zwaar mee.
- Een nadeel is dat de hypotheekrente aftrek wordt beperkt tot 43% en de WOZ waarde naar verwachting met 6 tot 8% zal stijgen.
- Daar staat tegenover dat het eigenwoningforfait voor de meeste woningen omlaag gaat naar 0,5% (was 0,6%).
- De gemeente Oldebroek heeft een starterslening ter beschikking gesteld. De Starterslening is een extra lening naast de hypotheek. Hiermee kan de koop van een eerste woning mogelijk gemaakt worden. Een Starterslening overbruggt het verschil tussen de koopsom van de woning en het maximale bedrag dat bij de bank geleend kan worden. De starterslening wordt ter beschikking gesteld voor de aankoop van een eerste koopwoning. De totale verwervingskosten bedragen op dit moment maximaal €225.000,- maar de gemeente is aan het bekijken of zij dit bedrag kunnen gaan verhogen.

Op moment van schrijven (maart 2021) staat er in de gemeente Oldebroek geen enkele woning te koop op Funda voor een koopprijs van maximaal €200.000,-. De woningen die de afgelopen maanden verkocht zijn onder dit bedrag betreffen meestal kleinere 3-kamer rijwoningen uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw met een laag energielabel (label D of lager). Opvallend is dat deze woningen binnen enkele weken verkocht zijn. Er is blijkbaar voldoende vraag naar woningen in deze prijsklasse. Dit wordt door lokale makelaars bevestigd.

Een alternatief voor een koopwoning kan een huurwoning zijn. Echter wat betreft huurwoningen in de vrije sector is het aanbod in de gemeente Oldebroek zeer beperkt. Er worden slechts enkele huizen aangeboden met huurprijzen (per maand) van €826,- (3 kamer appartement) tot €1200,- (eengezinswoning). Deze woningen zijn voor de meeste starters veel te duur.

Mensen met een inkomen lager dan €39.055,- (in 2020) per jaar kunnen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op de website hurennoordveluwe.nl bieden woningcorporaties hun huurwoningen aan. Op deze website is, op een 2-kamer appartement van 35 m² in Wezep na, geen aanbod te vinden in de gemeente Oldebroek. Het kleine appartement dat wordt aangeboden heeft een huurprijs van €442,- per maand.

Geconcludeerd kan worden dat mensen die minder verdienen dan een modaal salaris in de gemeente Oldebroek niet gemakkelijk aan een woning kunnen komen. Voor deze doelgroep is het van belang dat de woningmarkt voldoende doorstroomt. Nieuwbouw kan voor meer dynamiek in de woningmarkt zorgen. Het is van belang om zowel koop- als huurwoningen toe te voegen van verschillende kwaliteiten en in verschillende prijsklassen. Om op korte termijn extra woonruimte te

creëren voor starters kunnen tijdelijke woonunits worden geplaatst op ontwikkellocaties die de komende 10 tot 15 jaar nog niet ontwikkeld worden. Deze woonunits zijn momenteel erg in trek bij jongeren. Het zijn compacte woningen met een woonoppervlakte van maximaal 50 m.

Er is in dit Woonprogramma een paragraaf opgenomen over tijdelijke woningen. In de bijlages bij dit rapport zijn tevens een paar voorbeelden opgenomen van rendementsontwikkelingen in relatie tot enkele maatgevende parameters.

Reacties vanuit het participatietraject:

- Jongeren hebben meer aandacht nodig. Mensen tussen 20-35 jaar willen een woning in het dorp maar kunnen dat niet vinden. Dit geldt met name voor de kleine kernen.
- Veel jongeren kunnen geen geschikte woning vinden omdat huur- en koopprijzen te hoog zijn voor mensen met een minimum inkomen.
- De bouw van kleine goedkope woningen kan een oplossing bieden.
- Op het moment dat levensloopgeschikte woningen worden gebouwd, worden zowel jongeren als ouderen geholpen op de woningmarkt.
- Stokje steken voor opkopen van woningen door beleggers die dan duur gaan doorverhuren.
- Bij huurwoningen vallen mensen soms net buiten de boot omdat regels kunnen veranderen op het gebied van inkomen.
- Jongeren hebben weinig punten voor een huurwoning en krijgen daardoor weinig kans.
- Gemeente moet meer zorgen voor inwoners. Daarbij moet er ook gebouwd worden in de kleine kernen.
- Jongeren mogen zelf ook best initiatief tonen als ze in Oldebroek willen blijven wonen. Daar moet dan wel betaalbare grond voor beschikbaar zijn.



2.8 Doorstromers

De doelgroep doorstromers bestaat uit mensen die al een woning hebben en toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière. In feite is dit een hele grote groep (zowel iemand van 30 als van 80 die verhuist naar een andere woning is een doorstromer). Maar meestal worden met deze doelgroep huishoudens bedoeld in de leeftijdscategorie 30-50 jaar. Het zijn vaak deze huishoudens die een belangrijk deel van de nieuwbouw in de vrije sector betrekken. Het gaat daarbij niet alleen om kopers (alhoewel dat wel de grootste groep is) maar ook om huurders.

De doelgroep 30-50 jaar is een belangrijke doelgroep voor het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gemeente. Deze doelgroep is kinderrijk. Daar profiteren winkels, scholen en verenigingen van. Tevens heeft deze doelgroep vaak de financiële middelen om duurdere woningen te kopen of te huren.

Verandering van levensfasen van huishoudens (bijvoorbeeld trouwen, kinderen krijgen etc.) is een belangrijke oorzaak dat mensen naar een andere woning omzien. Deze demografische ontwikkelingen leiden meestal tot een vraag naar grotere woningen. Daarnaast speelt de financiële situatie van huishoudens een belangrijke rol. Economische groei heeft invloed op inkomens en daarmee naar de vraag naar woningen. Behalve de vraag is ook het aanbod belangrijk voor een goed functionerende woningmarkt. Er moeten dus voldoende woningen zijn die aansluiten op de behoefte in de markt.

2.9 Bijzondere doelgroepen

Naast de vraag naar reguliere woningen voor starters, doorstromers en senioren is er ook een vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen. Dit zijn doelgroepen die extra

hulp nodig hebben bij het vinden van een woning, en soms begeleiding nodig hebben bij het wonen. Daarbij kan het onderscheid gemaakt worden tussen:

- doelgroepen die begeleiding nodig hebben (beschermd wonen, inwoners met een verstandelijke beperking);
- doelgroepen die een aangepaste woning nodig hebben (inwoners met een fysieke beperking);
- doelgroepen die alleen een reguliere woning nodig hebben (woonvraag na echtscheiding, gewijzigde gezinssamenstelling, jongeren, statushouders en arbeidsmigranten).

De gemeente Oldebroek heeft daarvan een analyse gemaakt.

Mensen met psychiatrische en sociaal-maatschappelijke problemen kunnen aangewezen zijn op begeleid dan wel beschermd wonen. Wanneer mensen niet meer met hulp zelfstandig thuis kunnen wonen (begeleid wonen) is beschermd wonen een oplossing. In dat geval wonen mensen in een zorginstelling.

Beschermd wonen is geen opzichzelfstaande voorziening maar is onderdeel van een breder zorglandschap voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid in de regio. De gewenste en benodigde capaciteit en vormgeving van het beschermd wonen is afhankelijk van de regionale visie.

Een aangepaste woning is een woning die zodanig is ingericht dat mensen met een aandoening of beperking er zelfstandig in kunnen wonen. Het gaat daarbij om maatregelen zoals verlaagde of verhoogde aanrechtbladen, verlaagde drempels, brede deuren, handgrepen in badkamer en toilet, verhoogde toiletputten en trapliftten. Deze woningaanpassingen kunnen vallen onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

De opgehaalde informatie en de gevoerde gesprekken met belanghebbenden hebben geleid tot het inzicht dat er naast het Woonprogramma ook behoefte is aan een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ).

2.10 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn ook een bijzondere doelgroep die om specifieke huisvesting vraagt. Huisvesting van deze doelgroep roept vaak weerstand op bij omwonenden. Zeker wanneer er veel arbeidsmigranten op één locatie worden ondergebracht. Een goede communicatie met de buurt is dan ook essentieel om draagvlak bij omwonenden te creëren.

Een alternatieve mogelijkheid is om de arbeidsmigranten tijdelijk te huisvesten aan de rand van een kern en deze woningen na bijvoorbeeld 15 jaar om te bouwen tot reguliere woningen voor de verkoop of verhuur. Arbeidsmigranten zijn grofweg in drie categorieën onder te verdelen:

- De kortverblijvers; mensen die hier korter dan 1 jaar verblijven, bijvoorbeeld seizoenarbeiders;
- De langverblijvers; mensen die hier voor een langere periode (1 tot 3 jaar) verblijven, maar wel van plan zijn terug te keren;
- De vestigers; mensen die van begin af aan van plan zijn zich hier langdurig (langer dan 3 jaar) te vestigen, of na verloop van tijd dat plan opvatten.

Dit onderscheid is van belang voor hun huisvestingsbehoefte:

De kortverblijvers hebben over het algemeen geen behoefte om in Nederland een min of meer zelfstandig huishouden op te bouwen. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke,

goedkope en veilige huisvesting. Huisvesting inclusief een sobere inrichting, waar diverse voorzieningen voor o.a. ontspanning beschikbaar zijn en het contact met thuis kan worden onderhouden. Vaak is het delen van voorzieningen, soms zelfs van kamers, geen probleem mits daar een lage(re) prijs tegenover staat.

De langverblijvers hebben naarmate men hier langer verblijft, meer behoefte aan privacy en comfort. Dan kan de stap naar een eigen huishouden in een eigen woonruimte in beeld komen. Ook hier speelt vaak het dilemma kosten versus kwaliteit een rol. Soms kiest men om de sobere eerste huisvesting voort te zetten, soms opteert men voor meer kwaliteit. Een zelfstandige woning is in de meeste woningmarktgebieden niet op korte termijn beschikbaar en voor veel arbeidsmigranten nog een brug te ver. Qua aanbod kan gedacht worden aan kamers, studio's, kleine appartementen, woonvormen zoals we die ook in de studentenhuisvesting kennen. Vaak is er geen bezwaar tegen gedeelde voorzieningen.

De vestigers zijn op zoek naar een zelfstandige woning (huur of koop). Vaak gaat het hierbij om stellen of mensen die hun gezin laten overkomen. Als EU ingezetenen hebben zij dezelfde rechten als Nederlanders en kunnen zij gewoon bij corporaties terecht of kopen een woning. Zij kunnen in aanmerking komen voor een woning uit de sociale voorraad. Daarvoor gelden uiteraard de normale toewijzingsregels, inclusief wachttijd.

De Stichting Normering Flexwonen heeft normen opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze stichting beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt de normen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen door te voldoen aan de normen. De gemeente stelt

als eis dat er voldaan wordt aan de normen. In juli 2021 is de beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten vastgesteld door de gemeenteraad. De huisvesting van arbeidsmigranten is een belangrijk onderwerp, dat voortdurend in ontwikkeling is. Nieuwe ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat het gemeentelijke beleid in de toekomst aangepast moet worden. Het beleid van de gemeente Oldebroek voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt na drie jaar geëvalueerd. Indien er tussentijds beleidswijzigingen nodig zijn, dan zullen deze (zonder evaluatie) aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

2.11 Statushouders

Asielzoekers met een verblijfsvergunning gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst deze vergunninghouders toe aan gemeenten. Gemeenten moeten asielzoekers met een verblijfsvergunning passende woonruimte aanbieden. Voor woonruimte maken gemeenten vooral gebruik van het aanbod van sociale huurwoningen van woningcorporaties. De taakstelling voor de gemeente Oldebroek in 2020 was om 16 vergunninghouders te huisvesten. Op peildatum 1 januari 2021 had de gemeente exact aan die taakstelling voldaan.

In 2020 kwamen er volgens het CBS in totaal 17.585 asielzoekers en na-reizigers in Nederland aan. Dit aantal ligt lager dan in voorgaande jaren. De taakstelling voor 2021 is verdubbeld. We moeten in 2021 in totaal 34 vergunninghouders huisvesten.

De gemeente heeft een groot belang bij het snel en goed huisvesten van statushouders. Zij zijn immers wettelijk verantwoordelijk en in veel gemeenten wordt ook een politieke prioriteit gegeven aan deze kwestie. De invloed die de gemeente kan uitoefenen op de kwestie is groot.

De woningcorporaties hebben veelal moeite om statushouders te huisvesten in hun reguliere sociale woningvoorraad. Van hen wordt verwacht dat zij voor alternatieven kunnen zorgen. Echter, dit is lastig omdat woningcorporaties gebonden zijn aan zeer veel regelgeving. Hierdoor kiezen sommige woningcorporaties ervoor niet actief deel te nemen aan het realiseren van extra alternatieven voor het huisvesten van statushouders.

De maatschappij speelt ook een grote rol in het huisvesten van statushouders. De omwonenden hebben een grote invloed op het proces en kunnen gemakkelijk bezwaar indienen tegen ontwikkelingen voor statushouders. Het is belangrijk om maatschappelijk draagvlak te ontwikkelen en te behouden. Hierbij is heldere communicatie zeer belangrijk.

Marktpartijen hebben geen wettelijke taak en geen maatschappelijke verantwoordelijkheden op dit dossier, maar hebben wel de mogelijkheid om te helpen. De betrokkenheid van private partijen in projecten voor statushouders is echter minimaal. Deze partijen kunnen een rol spelen op het moment dat het financieel aantrekkelijker wordt, maar momenteel voldoen deze projecten niet aan de rendementseisen die gesteld worden. Uit onderzoek is gebleken dat een van de grootste knelpunten waar de partijen momenteel tegen aan lopen het feit is dat tijdelijke transformatieprojecten juridisch en financieel niet met elkaar te rijmen zijn. Bij een permanente bestemmingsplanwijziging is het wel mogelijk om het plan financieel haalbaar te maken, alleen duurt het te lang om deze bestemmingsplanwijziging te verkrijgen. Hierdoor kan niet beantwoord worden aan de acute vraag naar woningen voor statushouders. De tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, waarbij 10 jaar afgeweken mag worden van de huidige bestemming, is niet lang genoeg om de initiële investering uit de exploitatie terug te verdienen. Als de duur van de onthef-

ving verlengd zou kunnen worden, zou er een langere terugverdientijd zijn en daarmee een meer haalbare casus. Er lopen momenteel experimenten op grond van de Crisis- en herstelwet om de termijn te verlengen naar 15 jaar. Een andere reden voor de onhaalbare business case zijn de lage huren die maximaal gevraagd kunnen worden aan statushouders. Dit maakt het niet alleen onaantrekkelijk voor marktpartijen om in te springen, maar zelfs het publieke domein heeft moeite deze investeringen te maken.

2.12 Spoedzoekers

Doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben kunnen gehuisvest worden in een reguliere woning. Dit zullen in de regel sociale huurwoningen zijn. Omdat deze woningen niet in voldoende mate voor deze doelgroep beschikbaar zijn, is het mogelijk om voor deze doelgroep flexibele woningen te bouwen. Deze woningen zijn daarnaast ook geschikt voor starters. Flexibele woningen zijn een optie om locaties te benutten die tijdelijk beschikbaar zijn totdat ze een andere bestemming krijgen. Met het bouwen van

zogenaamde flexwoningen wordt echter het onderliggende probleem niet opgelost. Het is de bedoeling dat mensen vanuit een tijdelijke woning op korte termijn weer verhuizen naar een definitieve woonoplossing. Dan moeten deze woningen echter wel beschikbaar zijn want anders loopt het vast in de flexwoningen.

2.13 Woonwagendstandplaatsen

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken waarna gemeenten zelf verantwoordelijk werden voor de huisvesting van woonwagendbewoners. In Oldebroek hebben wij twee locaties met woonwagendstandplaatsen die wij verhuren. In de meeste gevallen zijn de woonwagens eigendom van de bewoners en huren zij de standplaats. Op dit moment heeft de gemeente Oldebroek geen Woonwagend- en Standplaatsenbeleid. Een actiepoint na vaststelling van het Woonprogramma is dat er een Woonwagend- en Standplaatsenbeleid wordt opgesteld. Het Woonprogramma wordt aangepast indien de uitkomsten hier aanleiding toe geven.



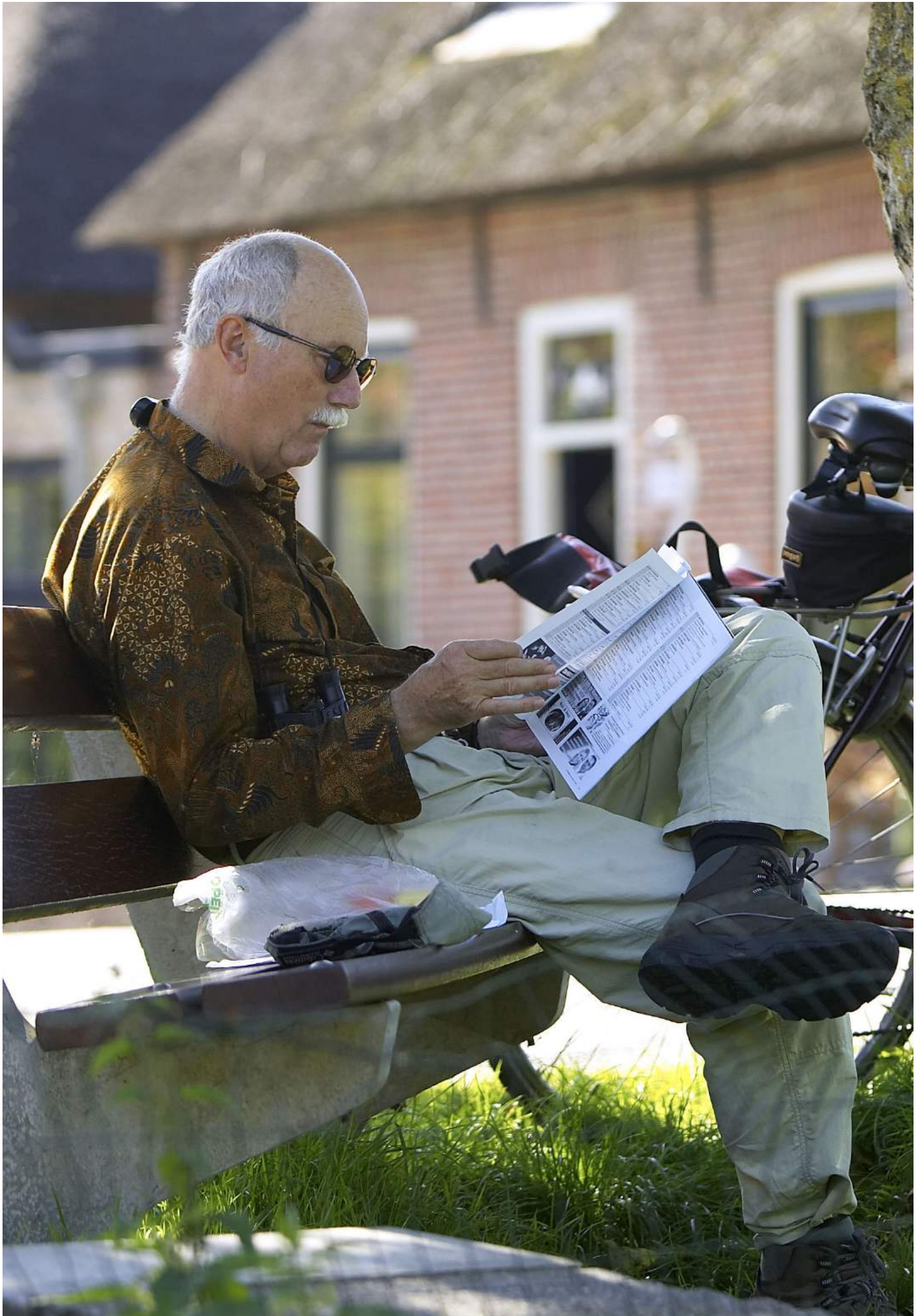
Conclusies:

- De gemeente Oldebroek heeft veel eengezinswoningen. Tevens zijn deze woningen bovengemiddeld groot.
- Er is sprake van een bovengemiddelde vergrijzing.
- Er is geen grote toename te zien in het aantal huishoudens. Wel in de samenstelling van deze huishoudens. Daardoor zal er een toenemende behoefte zijn aan woningen geschikt voor senioren.
- In de periode 2012-2020 is vooral het aantal eengezinswoningen toegenomen.
- Het aantal mensen die een laag of onder gemiddeld inkomen hebben in de gemeente neemt toe.
- Relatief veel ouderen (60%) in de gemeente Oldebroek heeft een vermogen van meer dan €150.000,-.
- Woningaanbod van goedkope woningen in de gemeente Oldebroek is zeer beperkt.
- Mensen die minder verdienen dan een modaal salaris kunnen in de gemeente Oldebroek niet gemakkelijk aan een woning komen. Dit is met name voor starters een probleem.
- Levensloopgeschikte woningen zijn ook voor jongeren geschikt. Deze woningen kunnen eerst door jongeren worden bewoond om daarna beschikbaar te komen voor de groeiende groep ouderen.
- De doelgroep 30-50 jaar is een belangrijke doelgroep voor het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gemeente.
- Er zijn onvoldoende woningen voor de bijzondere doelgroepen.
- Er is behoefte aan aangepaste woningen en aan begeleid wonen.
- Er is behoefte aan woonzorg centra.
- Statushouders kunnen tot op heden gehuisvest worden.
- De mutatiegraad van sociale huurwoningen is laag. Er komen jaarlijks circa 100 woningen vrij.
- Er is een groeiende mismatch in de woningvoorraad. Teveel eengezinswoningen en te weinig levensloopbestendige woningen.

- De dubbele vergrijzing zal de zorgvraag doen toenemen.
- Jongeren kunnen moeilijk een passende woning vinden binnen de gemeente.
- In de regio Zwolle wordt tot 2040 een minimale groei verwacht van circa 40.000 woningen. Bij dit scenario kan ook de vraag naar woningen in Oldebroek toenemen. In een scenario tot 65.000 woningen, zal aan Oldebroek gevraagd worden om 450 woningen te realiseren. In het derde scenario, 80.000 woningen, is de ambitie van het college van B&W om in te zetten op 900 extra woningen.

Reacties vanuit het participatietraject:

- De meningen onder de inwoners over opname in een woonzorgcentrum in de regio zijn verdeeld. Veel mensen vinden dat ouderen die verzorging nodig hebben in de eigen gemeente moeten kunnen blijven. Er moeten dan ook meer woonzorgcentra gebouwd worden. Veel gehoorde klacht is dat opname in een woonzorgcentrum voor veel ouderen veel te laat is. De situatie is dan al wekenlang dramatisch. De combinatie van een zorgcentrum met een hofje kan een goede oplossing zijn. Volgens de huurdersorganisaties kunnen kleinschalige woon- /zorgvoorzieningen een deel van de oplossing zijn.
- Het moet in de toekomst zo worden dat stellen samen oud kunnen worden in een (woon)zorgcentrum. Indien dit niet mogelijk is, moet de partner dichtbij het (woon)zorgcentrum kunnen gaan wonen.
- Het merendeel van de inwoners wil niet bij hun kinderen in huis wonen. Zij willen het liefst gewoon bij hun kinderen in de buurt wonen.



3. Analyse van mogelijke woningbouwlocaties

3.1 Woningbouwlocaties

Door de gemeente zijn er 30 woningbouwlocaties aangegeven met een unieke code (bijv. C26a). Deze locaties zijn in deze rapportage overzichtelijk per kern gerangschikt. In onderstaande afbeelding zijn de verschillende

kernen weergegeven binnen de gemeente Oldebroek.

Per kern zijn de woningbouwlocaties genummerd weergegeven. In de volgende afbeelding betreft het de locaties in Wezep. Iedere locatie is ingetekend op een kadastrale kaart.



Al deze tekeningen zijn opgenomen als bijlage bij dit rapport en dienen als overzicht van de woningbouwlocaties. Tevens zijn de locatiegegevens opgenomen in een matrix waarin bijzonderheden als locatiebenaming, oppervlakte, beoogde doelgroep en beoogd programma zijn vermeld.

Figuur 17: Woningbouwlocaties Wezep



Door de gemeente zijn de volgende 13 locaties aangegeven welke prioriteit hebben:

C26a	Centrum II, Van Asseltsweg
C26b	Centrum II, De Regenboog
C26c	Centrum II, Brandweerkazerne
C27	West III
C32	Kerkstraat deel gemeentewerf
C24a	Schoollocatie De Meidoorn
C24b	Schoollocatie De Klepperbelt
C24c	Schoollocatie Oranjeschool
C24d	Schoollocatie De Rank / Harlekijntje
C30	Buurtmidden
C33	Mariënrade
C43a	Voetbalvereniging WHC
C43b	Wezepsse Tennis Club WTC

Op deze locaties wordt in het hoofdstuk “Advies prio locaties” en de bijlagen behorende bij deze rapportage specifiek ingegaan met een programma per locatie.

Op de tekeningen is het perceel gearceerd

aangegeven, voorzien van perceelinformatie en een visualisatie van het door het grondbedrijf van de gemeente Oldebroek aangegeven programma. Zodoende is de ruimtelijke impact van het programma op de locatie goed in te schatten. Deze tekeningen zijn een hulpmiddel bij de bepaling van het definitieve programma en de gewenste verschijningsvorm op een specifieke locatie.

Vanwege de verwachte forse toename van het aantal ouderen is het wenselijk om met name voor de senioren te kijken naar nieuw te bouwen woningen in de nabijheid van voorzieningen. In de bijlages bij dit rapport is de afstand te zien van woonlocaties in de nabijheid van een supermarkt voor de gehele gemeente Oldebroek. De locaties nabij voorzieningen liggen in de grotere kernen Oldebroek en Wezep. Daarmee vallen de kleine kernen af om bij voorkeur woningen voor ouderen te realiseren. Omdat veel ouderen echter graag in hun vertrouwde woonomgeving blijven is het mogelijk om in de kleine

kernen geringe aantallen levensloopgeschikte woningen te bouwen wanneer de markt daar om vraagt.

Bij het verder uitwerken van het Woonprogramma moet er rekening worden gehouden met onderstaande regelingen/verordeningen:

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de provincie Gelderland het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie legt de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, met behulp van zeven ambities: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn regels opgenomen om de provinciale ambities waar te maken en wettelijke plichten na te komen. In de verordening zijn onder andere regels opgenomen op het gebied van: ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem.

Omgevingsvisie Oldebroek

De Omgevingsvisie omvat de hoofdlijn voor de verschillende thema's en gebieden in de gemeente Oldebroek. In de omgevingsvisie zijn een aantal koersen uitgezet waar de gemeente naar toe wil werken in de toekomst. Ook zijn er IDee-kaarten ontwikkeld die richting geven aan ontwikkelingen per kern & (deel)gebied

Bestuursvereenkomst 2018-2022, gemeente Oldebroek

In de bestuursvereenkomst wordt een koers uitgezet voor deze periode. Er zijn in hoofd-

lijnen een aantal thema's opgezet, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de gemeenteraad als geheel. Een belangrijk thema hierin is 'Oldebroek voor Mekaar', om de kracht van de samenleving goed te benutten.

Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek, 25 oktober 2006

De gemeente Oldebroek kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan landschappen. In het LOP is de ambitie voor deze landschappen neergelegd en ziet vooral toe op het behoud en de versterking van het landschap.

Routekaart klimaatneutraal Oldebroek

Al het vastgoed in de gemeente Oldebroek duurzaam. Dat is de ambitie van de routekaart Klimaatneutraal in de gemeente Oldebroek. Hiermee wordt een duurzame energiehouding beoogd waarbij evenveel energie (duurzaam) wordt opgewekt als wordt verbruikt.

Bomenvisie

De gemeente Oldebroek kiest voor kwaliteit over kwantiteit in het Bomenbestand. Leidend is dat het bomenareaal niet mag afnemen. Er wordt gestreefd naar een toename van het areaal bomen met minimaal 0,5% per jaar. De bomenvisie krijgt een meer prominente plek in plan- en besluitvorming.

Soortenatlas

Overall is de biodiversiteit achteruitgegaan. De gemeente Oldebroek wil inzetten op extra aandacht voor het behoud, het herstel en vergroting van de biodiversiteit binnen onze gemeente en hiermee de natuurwaarden structureel te vergroten.

Beleids- en beheerplan Water en Riolerings

Met het beleids- en beheerplan wordt gestreefd naar de instandhouding en verbetering van een goede leefomgeving, volksgezondheid en het voorkomen van schade aan het milieu. Vanuit een integrale blik wordt

gekeken naar de grote uitdagingen op het gebied van klimaatverandering, wateroverlast en circulariteit.

Integraal Beheer Openbare Ruimte

Het beleidsplan IBOR speelt in op de wensen en doelstellingen van de omgevingsvisie en de bestuursovereenkomst. De gemeente Oldebroek wil optimaal inspelen op de realisatie van gezamenlijke ambities op het gebied van gezondheid, natuur en klimaat.

Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

Om woningbouwinitiatieven een impuls te geven en aan te sluiten bij de woningbouwbehoefte, heeft de gemeente een beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven opgesteld. Deze notitie omvat de volgende onderwerpen:

- Woningsplitsing
- Inbreiding (binnen de bebouwde kom)
- Inwoning
- Pre-mantelzorgwoningen

De woningbouwbehoefte kan niet alleen worden opgelost door middel van uitbreiding of herontwikkellocaties. Met deze notitie wil de gemeente kijken welke mogelijkheden bestaan om ruimte te geven aan (kleinschalige) woningbouwinitiatieven.

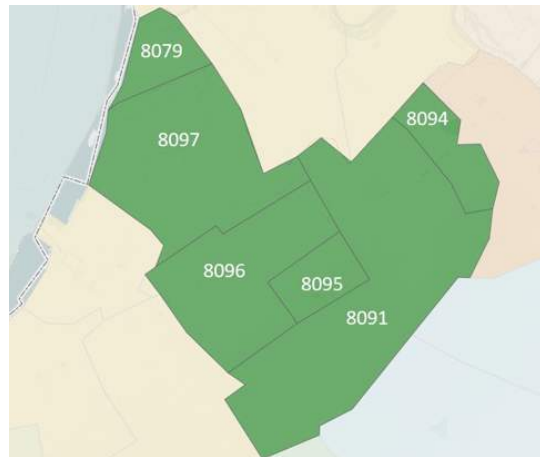
3.2 Ontwikkelingen en locaties per kern

Omdat de situatie per kern kan verschillen zetten wij de ontwikkelingen per kern op een rij. De gemeente is per postcodegebied ingedeeld. Zodoende worden de volgende kernen onderscheiden:

- 8091 Wezep (12.115 inwoners)
- 8096 Oldebroek (6.280 inwoners)
- 8097 Oosterwolde / Eekt (2.200 inwoners)

- 8094 Hattermerbroek (1.505 inwoners)
- 8095 't Loo (1.285 inwoners)
- 8079 Noordeinde (260 inwoners)

Figuur 18: Postcodegebieden gemeente Oldebroek



Wezep (8091)

Wezep is de grootste kern van de gemeente Oldebroek. Ook hier zien wij de trend die voor de gemeente Oldebroek geldt. Een afname van 1186 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 627 inwoners ouder dan 65. Tussen 2020 en 2030 zien wij een afname van het aantal huishoudens jonger dan 65 met 380 en een toename van huishoudens ouder dan 65 met 420. In Wezep zouden bij voorkeur circa 150 levensloopgeschikte woningen gebouwd moeten worden in deze periode.

In Wezep zijn met name de schoollocaties (C24 a t/m d) geschikt voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen. De percelen hebben daar een mooie maat voor (circa 3000-4500 m²). Appartementengebouwen met 3 bouwlagen gecombineerd met grondgebonden woningen bieden de mogelijkheid voor een gevarieerd woningbouwprogramma in een hogere dichtheid wat tevens positief is voor de grondwaarde.

De locaties C33 (Mariënrade), C43a (WHC) en C43b (WTC) zijn o.a. geschikt voor intramurale woonvormen. Deze kunnen worden gecombineerd met extramurale woningen. Gezien de omliggende bebouwing (C33) en/of de schaal van de percelen (C43a en C43b) zijn apparte-

mentsgebouwen van 3 tot 4 lagen mogelijk. De extramurale woningen kunnen bestaan uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Hier kan een gevarieerd Woonprogramma worden gerealiseerd.

Figuur 19: Aantal inwoners en huishoudens Wezep (2020 – 2030)

Inwoners	Wezep		
	8091		
	2020	2030	Vershil
0-20	2.810	2.399	-411
20-30	1.305	1.210	-95
30-50	2.865	2.617	-248
50-65	2.710	2.278	-432
65-75	1.435	1.562	127
75-85	715	1.125	410
85+	275	365	90
Totaal	12.115	11.556	-559

Inwoners / Huishoudens	Wezep		
	8091		
	2020		
	Inwoners	Huishoudens	Inw./huish.
<65	9.690	3.286	2,9
>65	2.425	1.527	1,6
	2030		
<65	8.504	2.906	2,9
>65	3.052	1.947	1,6

	Vershil 2020-2030	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-1.186	-380
>65	627	420

*in Figuur 19 t/m Figuur 24 is de geprognostiseerde nieuwbouw niet meegenomen.

Oldebroek (8096)

Oldebroek is de tweede plaats van de gelijknamige gemeente. We zien in Oldebroek een afname van 546 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 216 inwoners ouder dan 65.

Tussen 2020 en 2030 zien wij een afname van het aantal huishoudens jonger dan 65 met 143 en een toename van huishoudens ouder dan 65 met 149. In Oldebroek zouden bij voorkeur circa 50 levensloopgeschikte woningen gebouwd moeten worden in deze periode.

In Oldebroek zijn met name de locaties C26 (a t/m d) geschikt voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen. De locaties liggen centraal in de kern met de voorzieningen op loopafstand. Appartementengebouwen gecombineerd met grondgebonden woningen (afhankelijk van de grootte van de locatie) zouden goed kunnen worden ingepast in de omgeving.

De locatie C27 (West III) is geschikt voor een intramurale woonvorm. Rondom deze instelling kunnen extramurale woningen worden gebouwd.

Figuur 20: Aantal inwoners en huishoudens Oldebroek (2020 – 2030)

Inwoners	Oldebroek		
	8096		
	2020	2030	Vershil
0-20	1.615	1.381	-234
20-30	720	665	-55
30-50	1.425	1.310	-115
50-65	1.285	1.143	-142
65-75	680	706	26
75-85	405	534	129
85+	150	211	61
Totaal	6.280	5.950	-330

Inwoners / Huishoudens	Oldebroek		
	8096		
	2020		
	Inwoners	Huishoudens	Inw./huish.
<65	5.045	1.610	3,1
>65	1.235	781	1,6
	2030		
<65	4.499	1.467	3,1
>65	1.451	930	1,6

	Vershil 2020-2030	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-546	-143
>65	216	149

Oosterwolde / Eekt (8097)

In Oosterwolde voorziet het PBL een afname van 206 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 118 inwoners ouder dan 65.

Tussen 2020 en 2030 zien wij een afname van het aantal huishoudens jonger dan 65 met 54 en een toename van huishoudens ouder dan 65 met 76. In Oosterwolde is er geen absolute noodzaak om levensloopgeschikte woningen

te bouwen. Daarvoor is de omvang te gering. Gezien de demografische ontwikkeling is er echter wel ruimte voor. Op basis van deze trend zouden er circa 20 levensloopgeschikte woningen gebouwd kunnen worden.

In Oosterwolde zijn zowel de locaties C40a (de Heerdt) en C40b (Hart van Oosterwolde) geschikt voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen.

Figuur 21: Aantal inwoners en huishoudens Oosterwolde (2020 - 2030)

Inwoners	Oosterwolde		
	8097		
	2020	2030	Vershil
0-20	700	605	-95
20-30	195	179	-16
30-50	505	497	-8
50-65	445	358	-87
65-75	200	255	55
75-85	125	156	31
85+	30	62	32
Totaal	2.200	2.112	-88

Inwoners / Huishoudens	Oosterwolde		
	8097		
	2020		
	Inwoners	huishoudens	Inw./huish.
<65	1.845	549	3,4
>65	355	225	1,6
	2030		
<65	1.639	495	3,3
>65	473	301	1,6

	Vershil 2020-2030	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-206	-54
>65	118	76

Hattermerbroek (8094)

In Hattermerbroek wordt een afname verwacht van 147 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 87 inwoners ouder dan 65.

Tussen 2020 en 2030 zien wij een afname van het aantal huishoudens jonger dan 65 met 45 en een toename van huishoudens ouder dan 65 met 55. In Hattermerbroek is er geen absolute noodzaak om levensloopgeschikte

woningen te bouwen. Daarvoor is de omvang te gering. Indien de markt er om vraagt zouden circa 5 tot 10 levensloopgeschikte woningen gebouwd kunnen worden.

Met name locatie C25 (Borst) is daarvoor geschikt. Aangezien er in Hattermerbroek weinig voorzieningen zijn zullen het dan waarschijnlijk woningen worden voor senioren die binnen Hattermerbroek wonen.

Figuur 22: Aantal inwoners en huishoudens Hattermerbroek (2020 – 2030)

Inwoners	Hattermerbroek		
	8094		
	2020	2030	Vershil
0-20	360	307	-53
20-30	190	173	-17
30-50	355	329	-26
50-65	345	294	-51
65-75	140	185	45
75-85	90	110	20
85+	25	47	22
Totaal	1.505	1.445	-60

Inwoners / Huishoudens	Hattermerbroek		
	8094		
	2020		
	Inwoners	huishoudens	Inw./huish.
<65	1.250	415	3,0
>65	255	162	1,6
	2030		
<65	1.103	370	3,0
>65	342	217	1,6

	Vershil 2020-2030	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-147	-45
>65	87	55

't Loo (8095)

In 't Loo wordt een afname verwacht van 153 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 105 inwoners ouder dan 65.

Tussen 2020 en 2030 neemt het aantal huishoudens jonger dan 65 met 49 af. Het aantal huishoudens ouder dan 65 neemt in deze periode met 66 toe. In 't Loo is er geen

absolute noodzaak om levensloopgeschikte woningen te bouwen. Daarvoor is de omvang te gering. Indien de markt er om vraagt kunnen er circa 5 tot 10 levensloopgeschikte woningen gebouwd worden.

Aangezien er in 't Loo geen voorzieningen zijn zullen het waarschijnlijk woningen zijn voor senioren die binnen de kern willen verhuizen.

Figuur 23: Aantal inwoners en huishoudens t Loo (2020 – 2030)

Inwoners	t Loo		
	8095		
	2020	2030	Vershil
0-20	340	289	-51
20-30	130	119	-11
30-50	305	274	-31
50-65	305	245	-60
65-75	120	183	63
75-85	60	94	34
85+	25	33	8
Totaal	1.285	1.237	-48

Inwoners / Huis-houdens	t Loo		
	8095		
	2020		
	Inwoners	huishoudens	Inw./huish.
<65	1.080	352	3,1
>65	205	129	1,6
	2030		
<65	927	303	3,1
>65	310	195	1,6

	Vershil 2020-2030	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-153	-49
>65	105	66

Noordeinde (8079)

Noordeinde is met 260 inwoners de kleinste kern van de gemeente Oldebroek. In feite zien wij hier hetzelfde beeld als bij de andere kleine kernen binnen de gemeente.

In Noordeinde wordt een afname verwacht van 23 inwoners in de leeftijdsgroep onder de 65 jaar en een toename van 30 inwoners ouder dan 65.

Tussen 2020 en 2030 is de verwachting dat het aantal huishoudens jonger dan 65 met 6 afneemt. Het aantal huishoudens ouder dan 65 neemt in deze periode met 20 toe. In Noordeinde is geen noodzaak om levensloopgeschikte woningen te bouwen. Daarvoor is de omvang te gering. Indien de markt er om vraagt kunnen er enkele (2 á 3) levensloopgeschikte woningen gebouwd worden.

Figuur 24: Aantal inwoners en huishoudens Noordeinde (2020 - 2030)

Inwoners	Noordeinde		
	8079		
	2020	2030	Vershil
0-20	85	73	-12
20-30	25	23	-2
30-50	75	73	-2
50-65	55	48	-7
65-75	15	35	20
75-85	5	12	7
85+	0	3	3
Totaal	260	267	7

Inwoners / Huishoudens	Noordeinde		
	8079		
	2020		
	Inwoners	huishoudens	Inw./huish.
<65	240	75	3,2
>65	20	12	1,7
	2030		
<65	217	69	3,1
>65	50	32	1,6

	Vershil 2020-2030	
	Inwoners	Huishoudens
<65	-23	-6
>65	30	20

3.3 Woningbouwplannen

Niet voor alle bouwlocaties kan op korte termijn een omgevingsvergunning worden verleend. Dit is afhankelijk van de juridische status van het desbetreffende plan. Er wordt een onderverdeling gemaakt in harde en zachte plannen.

- **Harde Plannen:** Onherroepelijke plannen op basis waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden, dan wel een onherroepelijk plan met een uitwerkingsplicht.
- **Zachte Plannen:** Door gemeenteraad vastgestelde plannen of besluiten die nog niet onherroepelijk zijn. Plannen die in voorbereiding zijn. Potentiële woningbouwlocaties die mogelijk in de toekomst beschikbaar komen maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.

Figuur 25: Woningbouwplannen gemeente Oldebroek (aantal woningen)

	hard	zacht	TOTAAL
Grondbedrijf	94	152	246
	38,2%	61,8%	
Particulier initiatief	140	218	358
	39,1%	60,9%	
TOTAAL GEMEENTE OLDEBROEK	234	370	604
	38,7%	61,3%	

Volgens opgave van de gemeente zijn er plannen voor 604 woningen bekend die tot 2030 ontwikkeld kunnen gaan worden. Het grootste deel van deze plannen zijn woningbouwplannen op particuliere gronden. Het grondbedrijf van de gemeente Oldebroek omvat 246 woningen (circa 40%). De parti-

culiere ontwikkelingen hebben betrekking op 358 woningen (circa 60%). Van zowel de woningplannen van het grondbedrijf als de particulieren is circa 40% hard en 60% zacht. Voor de periode 2020-2025 zijn voornamelijk de harde plannen maatgevend. Echter ook harde plannen geven geen absolute zekerheid dat de geplande woningen ook daadwerkelijk worden gebouwd.

Uit onderzoek op basis van woningbouwgegevens van 6727 woningbouwplannen van de provincie Gelderland in de periode 2005 – 2017 blijkt dat 1/3e van de woningbouwplannen van de planning verdwijnt door uitval. Dit kan te maken hebben met het feit dat er geen behoefte is aan bepaalde plannen of dat een plan niet haalbaar is. Van de plannen die gerealiseerd worden is de realisatietermijn gemiddeld 3 jaar. Circa 20% van de plannen is gerealiseerd na 5 jaar of meer. En 12% van de plannen is gerealiseerd na 5 jaar of meer hard te zijn. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat een woningbouwplanning minimaal 130% moet zijn van de woningbehoefte. Tevens kan worden aangenomen dat 12% van de harde plannen niet binnen 5 jaar zal worden gerealiseerd. Ook de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) bepleit al jaren om een minimale plancapaciteit te hanteren van 130%. Ook minister Ollongren zet daar op in.

Er van uitgaande dat 130% plancapaciteit nodig is om 100% van de gewenste woningen te realiseren betekent dat er bij een plancapaciteit van 604 woningen er waarschijnlijk 465 woningen gebouwd worden. Aangezien circa 60% van de plannen zacht is zullen de meeste van deze woningen in de periode 2025-2030 gerealiseerd worden. De verwachting is dat er in de periode 2020-2025 op basis van de nu bekende woningbouwplannen circa 250 woningen zullen worden gebouwd.

Figuur 26: Woningbouwplannen aantal woningen per kern

Kern	TOTAAL
Totaal Hattemerbroek	43
Totaal Noordeinde	1
Totaal Oldebroek	156
Totaal Oosterwolde	115
Totaal 't Loo	24
Totaal Wezep	244
Totaal buitengebied	21
TOTAAL GEMEENTE OLDEBROEK	604

Van het totaal van 604 woningen worden de meeste woningen (circa 85%) in de kernen Wezep (244), Oldebroek (156) en Oosterwolde (115) gebouwd. In Wezep betreffen de meeste woningbouwplannen harde plannen (165). In Oldebroek en Oosterwolde zijn het voornamelijk zachte plannen (Oldebroek: 119, Oosterwolde: 113).

In voornoemde woningbouwplannen zijn een aantal prio-locaties waar nog geen woningbouwprogramma voor is maar die wel in de komende jaren ontwikkeld gaan worden niet meegenomen.

Voor de prio-locaties C26 Oldebroek Centrum II, C32 Kerkstraat Oldebroek en C33 Mariënrade Noord is al wel een woningbouwprogramma door de gemeente voorzien. Deze woningen zijn meegenomen in de woningaantallen in de tabellen van Figuur 25 en Figuur 26.

Het aantal woningen op basis van het advies bedraagt 622 (zie Figuur 27). Het totale woningbouwprogramma komt daarmee op $604 + 622 = 1226$ woningen. De verwachting is dat circa $\frac{3}{4}$ daarvan (circa 900 – 950 woningen) gerealiseerd zal worden in de periode 2020-2030. De woningen in de tabel van Figuur



Figuur 27: Advies woningbouwprogramma prio-locaties

	Kern	Grondbedrijf				Totaal
		2020-2025		2025-2030		
		hard	zacht	hard	zacht	
	Oldebroek					
C.27	Oldebroek West IIII	0	0	0	190	190
	Totaal Oldebroek	0	0	0	190	190
	Wezep					
C.24	Azaleastraat					
	Schoollocatie De Meidoorn	0	20	0	0	20
	Schoollocatie De Klepperbelt	0	10	0	0	10
	Schoollocatie Oranjeschool	0	24	0	0	24
	Schoollocatie De Rank	0	30	0	0	30
C.30	Buurtmidden	0	15	0	0	15
C.43a	Voetbalvereniging WHC	0	0	0	313	313
C.43b	Wezepse Tennis Club WTC	0	0	0	20	20
	Totaal Wezep	0	99	9	333	432
	TOTAAL	0	99	0	523	622

27 betreffen allemaal zachte plannen. Dat wil zeggen dat voor al die plannen nog een planologische procedure doorlopen moet worden. De 99 geplande woningen op de locaties C24 en C30 zijn plannen die naar verwachting in de periode 2020-2025 gerealiseerd kunnen worden. Op basis van deze cijfers kan er aangenomen worden dat er in de gemeente Oldebroek in de periode 2020-2025 circa 350 woningen (250 + 99) gebouwd worden en in de periode 2025-2030 circa 600 woningen.

De voorziene autonome ontwikkeling van de bevolking binnen de gemeente biedt ruimte voor het bouwen van circa 250 levensloopgeschikte woningen in de periode 2020-2030. Wanneer er wordt beoogd om circa 950 woningen te bouwen is er voldoende ruimte om eventuele tekorten in de huidige markt op te lossen (het PBL gaat uit van een toename van 743 huishoudens t/m 2030). Om het voor-

zieningen niveau in de kernen (met name Oldebroek en Wezep) op peil te houden is het belangrijk dat men zich bij de planontwikkeling naast de noodzakelijk levensloopgeschikte woningen richt op de doelgroep 30-50 jaar.

In Figuur 28 zijn de ontwikkellocaties van het grondbedrijf met prioriteit onder elkaar gezet. De bruto en netto oppervlakten zijn per locatie aangegeven. Bij locaties die nog verkaveld moeten worden is 60% aangehouden voor het bepalen van de netto (= uitgeefbare) oppervlakte. 40% is ingecalculleerd voor de aanleg van openbaar groen, wegen, parkeervoorzieningen, water etc.

Op basis van de woningbouwbehoefte is de benodigde perceeloppervlakte bepaald. Daarnaast is de benodigde oppervlakte ingecalculleerd voor het parkeren.

Figuur 28: Locaties gemeente Oldebroek met prioriteit

Code	Locatie benaming	Geschat te benutten opp. bruto	Geschat te benutten opp. netto (excl. infra, incl. parkeren) maximaal 60%	Geschat te benutten opp. netto na aftrek overige voorz.
C26a	Centrum II, Van Asseltsweg	1.765	1.059	1.059
C26b	Centrum II, De Regenboog	4.110	4.110	4.110
C26c	Centrum II, Brandweerkazerne	1.487	1.487	480
C27	West III	61.100	36.660	36.660
C32	Kerkstraat deel gemeentewerf	5.099	3.044	
C24a	Schoollocatie De Meidoorn	2.938		
C24b	Schoollocatie De Klepperbelt	3.300		
C24c	Schoollocatie Oranjeschool	4.470		
C24d	Schoollocatie De Rank / Harlekijntje	3.500		
C30	Buurtmidden	11.900	7.140	3.000
C33	Mariënrade	15.000	9.000	
C43a	Voetbalvereniging WHC	94.285	56.571	
C43b	Wezepse Tennis Club WTC	8.676	5.206	

In Figuur 29 zijn de woningen van de prio-locaties nader uitgesplitst naar doelgroep wat betreft leeftijd en huishoudtype. Daarnaast is nog een kolom bijzondere doelgroepen opgenomen. Het gaat daarbij om woningen voor:

- doelgroepen die begeleiding nodig hebben (beschermd wonen, inwoners met een verstandelijke beperking)
- doelgroepen die een aangepaste woningen nodig hebben (inwoners met een fysieke beperking)

Naast de bijzondere doelgroepen zijn de volgende groepen onderscheiden:

- < 30 jaar: voornamelijk starters
- 30-65 jaar: doorstromers
- >65 jaar: senioren

Omdat aan woningen voor bijzondere doelgroepen en senioren specifieke locatie eisen worden gesteld (bijvoorbeeld voldoende ruimte of gelegen in de nabijheid van voorzieningen) is daar eerst naar gekeken. Daarna is er gekeken naar de overige doelgroepen.

Behalve onderscheid naar leeftijd is er ook

onderscheid gemaakt naar huishoudtype. Het gaat daarbij om het onderscheid:

- Eenpersoons
- Paar zonder kinderen
- Paar met kinderen

Naast de 124 intramurale plaatsen voor senioren en 30 intramurale plaatsen voor bijzonder doelgroepen in de kernen Oldebroek en Wezep die een plek moeten krijgen bij de invulling van de voor die doelgroepen geschikte locaties, is er in eerste instantie gekeken naar geschikte locaties voor 137 levensloopgeschikte woningen (senioren). Daarnaast is er nog ruimte voor 440 woningen voor starters en doorstromers. Het grootste deel van de woningen is bestemd voor de mensen in de leeftijdscategorie 30-65 jaar (351 woningen). Deze groep zal voor het merendeel bestaan uit jonge gezinnen van 30-50 jaar. Zoals eerder al aangegeven een belangrijke doelgroep voor het instandhouden van het voorzieningenniveau in de gemeente. Daarnaast zijn er woningen gepland voor jongeren (89). Bij deze woningen staat de betaalbaar-

heid centraal. Omdat veel woningen voor ouderen ook geschikt zijn voor jongeren (en vice versa) kunnen deze aantallen afhankelijk van de vraag uit de markt variëren. Het Woonprogramma moet deze ruimte bieden.

Kijken we naar het huishoudentype dan betreft het merendeel paren met kinderen oftewel eengezinswoningen (373). Daarnaast zijn er 157 woningen geschikt voor paren (minimaal 3-kamer appartement of patio bungalow) en 47 woningen voor alleenstaanden. Hierbij kan gedacht worden aan compacte woningen met een gebruiksoppervlakte van circa 50 m² of Tiny Houses met een oppervlakte dat nog iets kleiner is.

Omdat de betaalbaarheid erg belangrijk is (zie Figuur 3), is ook daar naar gekeken. Er is een stijging te zien van de lagere inkomensgroepen. Het gaat daarbij vooral om ouderen die met een inkomensval te maken krijgen. Echter ook voor de starters op de woningmarkt is betaalbaarheid een uitgangspunt.

3.3.1 Invulling woningbouwplannen

Van de 393 geplande grondgebonden woningen op de prio-locaties (zie figuur 30) zijn er 94 goedkoop, 198 middelduur en 101 duur. Van de 184 appartementen is 1/3e goedkoop (62) en 2/3e middelduur (122).

Het advies is gebaseerd op een bepaalde woningbouwbehoefte die op basis van data-analyse tot stand is gekomen. Hierbij

zijn de autonome demografische ontwikkelingen in beschouwing genomen, maar ook de ligging en omvang van de locatie.

In de praktijk kan blijken dat een andere invulling gewenst is. Hierbij kunnen aantallen maar ook woningtypologieën afwijken van het advies. Dit is mogelijk, zolang de totale markt-vraag in Oldebroek in ogenschouw wordt genomen.

In de daadwerkelijke projecten, dient in de beginfase onderzocht te worden of aangesloten kan worden bij het advies uit het Woonprogramma. Wanneer dit afwijkt, dient aangegeven te worden waarom en waarop wordt afgeweken. Een afwijking hoeft niet per definitie negatief te zijn. Het kan ook betekenen dat het advies wordt uitgewisseld tussen locaties of een mix van diverse adviezen ontstaat. Het belangrijkste is dat wordt voorzien in de totale woningbouwbehoefte van Oldebroek die correspondeert met de markt-vraag. Jaarlijks wordt de woningbouwbehoefte geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Om aan de vraag van de markt te kunnen voldoen, is bij een nadere uitwerking van het advies een nauwe samenwerking met de diverse belanghebbenden binnen de gemeente Oldebroek noodzakelijk. Vanuit het participatietraject is gebleken dat bij grote projecten de diverse belanghebbenden gezamenlijk om tafel moeten. Veelgehoorde kritiek vanuit de inwoners is dat zij niet aan bod komen wanneer de gronden door projectontwikkelaars worden ontwikkeld.



Figuur 29: Advies woningaantallen prio-locaties

Prio-locaties		Doelgroep				Doelgroep					
Advies Woningaantallen		Leeftijd				Huishoudentype					
Code	Locatie benaming	Totalen	< 30 jaar	30-65 jaar	>65 jaar	Bijzonder	eenpersoons	paar zonder kinderen	een ouder met kinderen	paar met kinderen	Bijzonder
C26a	Centrum II, Van Asseltsweg	12	3	3	6		6	6			
C26b	Centrum II, De Regenboog	31		10	21			21		10	
C26c	Centrum II, Brandweerkazerne	10	10				10				
C27	West III	190	20	115		55				135	55
C32	Kerkstraat deel gemeentewerf	10		10						10	
C24a	Schoollocatie De Meidoorn	20	2	6	12			12		8	
C24b	Schoollocatie De Klepperbelt	10		10						10	
C24c	Schoollocatie Oranjeschool	24			24			24			
C24d	Schoollocatie De Rank / Harlekijntje	30			30			30			
C30	Buurtmidden	15		15						15	
C33	Marienrade	58	12	10		36	12			10	36
C43a	Voetbalvereniging WHC	313	45	155	50	63	25	70		155	63
C43b	Wezepse Tennis Club WTC	20		20						20	
TOTAAL		731	89	351	137	154	47	157	0	373	154

Figuur 30: Advies woningaantallen per woningtype

Prio-locaties		Woningtype									
Advies Woningaantallen											
Code	Locatie benaming	GGB goedkoop - huur	GGB goedkoop - koop	GGB middelduur	GGB duur	appartementen goedkoop - huur	appartementen goedkoop - koop	appartementen middelduur	appartementen duur	zorgapp. 45m ² GBO (intramuraal)	Bijzondere doelgroepen
C26a	Centrum II, Van Asseltsweg						6	6			
C26b	Centrum II, De Regenboog			10				21			
C26c	Centrum II, Brandweerkazerne					10					
C27	West III	25	15	75	20					40	15
C32	Kerkstraat deel gemeentewerf			4	6						
C24a	Schoollocatie De Meidoorn	4		4				12			
C24b	Schoollocatie De Klepperbelt										10
C24c	Schoollocatie Oranjeschool							24			
C24d	Schoollocatie De Rank / Harlekijntje						15	15			
C30	Buurtmidden			10	5						
C33	Marienrade				10	12				36	
C43a	Voetbalvereniging WHC	30	20	75	50	15	10	50		48	15
C43b	Wezepse Tennis Club WTC			20							
TOTAAL		59	35	198	91	37	25	122	0	124	40

3.4 Tijdelijke woningen

Om woningbouw te bespoedigen kunnen tijdelijke woningen een oplossing zijn. Deze woningen zijn verplaatsbaar. Deze zogenaamde flexwoningen kunnen voor een periode van 10 tot 15 jaar worden geplaatst op basis van een tijdelijke woonbestemming. Hiervoor kan een braakliggend terrein worden bestemd. Na afloop van de termijn worden de woningen weer van het terrein afgehaald. Woningcorporaties hebben als voordeel dat zij bij de exploitatie van deze woningen geen verhuurdersheffing verschuldigd zijn.

Om de woningen te kunnen plaatsen moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Bouwrijp maken van de locatie
- Aanleg van fundering op nieuwe locatie
- Plaatsing wooneenheden op nieuwe locatie
- Woonrijp maken van de locatie

Na afloop van de exploitatietermijn moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd;

- Afkoppelen en afvoeren van de woningen
- Demontage van de funderingen
- Verwijderenverhardingen, ondergrondse infra, egaliseren van het terrein

Aangezien de kosten voor het bouw- en woonrijp maken dienen te worden afgeschreven over de looptijd is het voor het rendement van de exploitant belangrijk dat deze kosten zo laag mogelijk zijn en worden afgeschreven over een zo lang mogelijke looptijd. Hetzelfde geldt voor de kosten van de fundering, de kosten voor het plaatsen en verwijderen van de woningen en de bijkomende kosten. De gemeente kan hierbij waar mogelijk en onder voorbehoud ondersteunen om investeerders aan te bieden om de woningen te verplaatsen

waardoor er een hoger rendement te behalen is.

Om een en ander inzichtelijk te maken is in de bijlages bij dit rapport een voorbeeldberekening opgenomen van het rendement van een flexwoning. De volgende parameters hebben invloed op het risico en het rendement:

- Exploitatietermijn: hoe korter de looptijd hoe lager het rendement.
- Kosten bouw- en woonrijp maken: deze kosten moeten worden afgeschreven over de looptijd van de exploitatie. Hoe hoger deze kosten hoe lager het rendement.
- Onderhouds- en beheerlasten: hoe hoger deze kosten hoe lager het rendement. Het effect is echter kleiner dan de invloed van de exploitatietermijn.
- Huursom: hoe lager de huursom hoe lager het rendement. De invloed van de hoogte van de huur op het rendement is aanzienlijk.

3.5 Ontwikkelingsrichting volgens Omgevingsvisie Gemeente Oldebroek

Algemeen kern Oldebroek

Ontwikkelingsrichting:

- Behouden van de verzorgende functie voor haar omgeving. We gaan aan de slag met een tweede fase voor het centrumgebied, welke gericht is op het bundelen van de centrumfuncties langs de Zuiderzeestraatweg, tussen de Spronksweg, Stationsweg, Van Asseltsweg en het Lambertusplein. Een aantrekkelijk verblijfsmilieu staat voorop.
- Een belangrijk deel van de woningbouwopgave voor onze gemeente zal in Oldebroek gerealiseerd worden. Er zijn herontwikkelingslocaties nabij het centrum. Hier is er behoefte

aan levensloopgeschikte woningen en woningen voor jongeren. Oldebroek heeft ruimte voor uitbreiding in Oldebroek-West. Beleid is inbreiding voor uitbreiding. Het bedrijventerrein Oude Dijk is vol, er vindt geen uitbreiding plaats. Nieuwe bedrijfsinitiatieven en bedrijven die willen uitbreiden vinden op het bedrijventerrein H2O in Wezep ruimte. Vrijkomende locaties kunnen opnieuw benut worden voor bedrijven.

- Voor de leefbaarheid van het dorp is het belangrijk om de multifunctionele inzetbaarheid van 'Kulturhus Talter' en clustering van zorgvoorzieningen te behouden. Ook openbare speelvoorzieningen zijn belangrijk.
- De Talter en omgeving omvat een clustering van sportvoorzieningen, dit behouden en zo mogelijk versterken.
- Verder versterken van de recreatieve functies in en om Oldebroek, zoals door het verbeteren en aantrekkelijker maken van fietsroutes en kleinschalig verblijf zoals B&B.

Algemeen kern Wezep

Ontwikkelingsrichting:

- Streven is het behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Gewerkt wordt aan het versterken van het dorpshart op het Meidoornplein en het maatschappelijk centrum rond Multifunctioneel centrum De Brinkhof. Ook openbare speelplekken zijn van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder levensloopgeschikte woningbouw.
- Het benutten van vrijkomende locaties voor woningbouw. Binnen de kern zijn enkele mogelijkheden voor inbreiding. We willen samen met de inwoners en partijen als de corporaties onderzoeken

hoe we de wijken en buurten uit de jaren 60/70 met weinig uitstraling weer aantrekkelijker kunnen maken.

- Behoud en zo mogelijk versterking van de sportvoorzieningen. Sportvoorzieningen in elkaars nabijheid kunnen van elkaar profiteren.
- Wezep kan zich recreatief verder ontwikkelen als recreatieve poort naar de Veluwe, ook de voorzieningen kunnen hiervan profijt hebben, mits het stikstofprobleem wordt opgelost.
- Het versterken van de relatie tussen de kern en het station. De Stationsweg is heringericht, maar het is wenselijk dat meer bezoekers de weg naar de voorzieningen in de kern vinden. Ook is het interessant hier aandacht te schenken aan de herontwikkeling van bedrijven naar woningen.

Algemeen kern Oosterwolde

Ontwikkelingsrichting:

- Samen met de inwoners werken we aan het behoud van de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern. Woningbouw voor de eigen, lokale behoefte is hiervoor belangrijk. Hiervoor zijn mogelijkheden, mits er sprake is van een goede landschappelijke of ruimtelijke inpassing. We hebben hierbij aandacht voor zowel jongeren/starters als passende woonvormen voor senioren.
- Samen met de inwoners werken we aan het behoud van de huidige voorzieningen. Dit komt nadrukkelijk naar voren uit het plan voor het Hart van Oosterwolde, een initiatief van inwoners. Momenteel wordt de haalbaarheid in kaart gebracht.
- Een multifunctionele voorziening en ontmoetingsruimte is voor de leefbaarheid van het dorp van groot belang. Een verdere verbreding van het gebruik van het dorps huis wordt gestimuleerd, waarbij ook gedacht kan

worden aan een informatiepunt.

- Ook een openbare speelplek is van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Het versterken van de recreatiefunctie is een kans voor de leefbaarheid en vitaliteit van Oosterwolde. Voor bestaande voorzieningen wordt een kwaliteitsimpuls gestimuleerd.
- De ervaren overlast van het (doorgaande) verkeer en de verkeersonveiligheid is een aandachtspunt voor het nieuwe verkeers- en vervoersplan. Vooral de smalle wegen in combinatie met het landbouwverkeer zijn hiervoor de reden.

3.6 Advies prio-locaties

C26, Oldebroek Centrum II algemeen

Alle locaties in het gebied Oldebroek Centrum zijn gelegen in de (directe) nabijheid van een scala aan voorzieningen zoals supermarkten, winkels, diverse zorgvoorzieningen en openbaar vervoer.

Voor de verschillende locaties in het gebied Oldebroek Centrum heeft de gemeente Oldebroek een ontwikkelkader opgesteld: Oldebroek Centrum fase II d.d. 14 januari 2021.

In het ontwikkelkader staat per deellocatie omschreven welk type bebouwing is beoogd.

C26a, Oldebroek Centrum Van Asseltsweg

De locatie Van Asseltsweg 3–7 maakt in het ontwikkelkader deel uit van een ontsluitingsgebied naar het centrum. Het betreft een inbreidingslocatie, wat met zich meebrengt dat er, gezien de geplande bebouwing, weinig ruimte is voor tuinen of groen.

In Oldebroek is behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Appartementen kunnen hier prima voor worden ingezet. De doelgroep betreft dan vitale ouderen of senioren.

Wanneer de druk op nieuwe woningen voor starters te groot blijkt, kunnen de levensloopgeschikte appartementen in eerste instantie voor deze doelgroep worden ingezet. Wanneer zij na een aantal jaren doorstromen naar een andere (grondgebonden) woning, fungeren de vrijgekomen, levensloopgeschikte appartementen ook prima voor de ouderen. Op die manier kan een mooie mix ontstaan tussen de verschillende leeftijden en doelgroepen. Er dient dan wel rekening gehouden te worden met een lagere opbrengst in de eerste jaren.

C26b, Oldebroek Centrum De Regenboog

Locatie basisschool De Regenboog is ideaal gelegen in een woonwijk tegen de rand van het winkelcentrum aan. Het betreft hier geen echte inbreidingslocatie meer, maar een ruime kavel waarop een gevarieerd Woonprogramma kan worden gerealiseerd welke aansluit op belendende bebouwing, bestaande uit rijwoningen en bungalows.

Door de ligging van de locatie tegen het winkelcentrum aan bevinden zich alle noodzakelijke voorzieningen ook hier nog op loopafstand.

Het programma van de gemeente gaat uit van 10 grondgebonden woningen en 21 appartementen over 3 bouwlagen, alles in het middel dure segment.

Middeldure appartementen op deze locatie kunnen goed worden ontwikkeld als levensloopgeschikte woningen voor 65-plussers, waarvan de kinderen het huis uit zijn en de tijd van pensionering voor de deur staat. Zij zijn vaak enorm vitaal en zelfstandig, hebben voldoende financiële middelen en wat meer tijd om te reizen. Wanneer deze ouderen toch hulpbehoevend worden, dan voorziet de locatie in de behoefte van winkel- en zorgvoorzieningen in de directe omgeving en is

zij prima bereikbaar voor eventuele (mantel) zorgers.

Echte zorgappartementen zijn hier minder goed op zijn plaats in verband met de extra verkeersbewegingen en parkeerbehoefte die dat met zich meebrengt.

De grondgebonden woningen kunnen wat ruimer van opzet zijn dan de woningen aan de Van Asseltsweg met wat meer buitenruimte aan zowel de voor- als de achterzijde. Hierin kunnen zowel kleine huishoudens als gezinnen worden gehuisvest.

De locatie tussen de ruim opgezette bungalows en korte rijwoningen vraagt verder veel aandacht voor een groene inkleding. Op die manier kan er ook voldoende ruimte en lucht worden voorzien tussen de woningen en de nieuwe basisschool van De Regenboog op het naastgelegen perceel.

C26c, Oldebroek Centrum brandweerkazerne

Wanneer de brandweerkazerne in het centrum gesloopt wordt, komt er een inbreidingslocatie vrij in het hart van het winkelgebied van Oldebroek. De locatie is daarom niet alleen geschikt voor woningbouw, maar evenzeer voor maatschappelijke doeleinden, zoals een buurtcentrum, een zorgpost, bibliotheek, etc.

De plannen van de gemeente voorzien hier ook in met een oppervlak van 480m² aan maatschappelijke functies op de begane grond met daarboven 12 appartementen over 2 bouwlagen in de sector sociale huur. Verder wordt in het ontwikkelkader omschreven dat de locatie kansen biedt om de openbare ruimte beter in te richten. Het gevoel van “achterkanten” wat hier nu wellicht dreigt, kan daarmee worden opgelost.

De locatie is met het oog op sociale huurappartementen het meest geschikt voor de doelgroep starters, kleine huishoudens en bijzondere doelgroepen. Er is behoefte aan alle drie.

Verder is gebleken dat er ook behoefte is aan goedkopere woningen voor senioren. Het is dus verstandig om de appartementen in ieder geval levensloopgeschikt uit te voeren. Ook hier geldt weer dat de combinatie van leeftijden en doelgroepen een ideale mix kan vormen.

Gezien de vorm en grootte van de kavel adviseren wij in te zetten op 10 stuks woningen in plaats van 12 stuks.

C27, Oldebroek West III

De kavel ter grootte van een kleine wijk ligt aan de zuidwestzijde van Oldebroek buiten het centrum van de kern. Hoewel het centrum met alle voorzieningen bereikbaar is per fiets, wordt de afstand voor senioren snel te ver om te lopen. In de directe omgeving zelf zijn nauwelijks winkels, horeca of zorgvoorzieningen te vinden

De locatie lijkt uitermate geschikt als uitbreiding van de reeds bestaande, aangrenzende woonwijken. Vanuit de gemeente zijn er nog geen duidelijke plannen voor dit gebied.

Na het toepassen van een verrekeningsfactor van 0,6 blijft er voor woningbouw een beschikbaar oppervlak over van ruim 36.000m². Dit is voldoende om circa 190 woningen in een combinatie van grondgebonden woningen en (zorg)appartementen te realiseren. Gezien de ontwikkelingen op overige locaties in de gemeente lijkt de vraag naar rijwoningen en half vrijstaande woningen erg groot. Deze worden op dit moment in redelijk grote aantallen ontwikkeld, of zijn al gerealiseerd.

C32, Oldebroek Kerkstraat gemeentewerf

De locatie bestaat uit meerdere percelen waaronder de voormalige gemeentewerf aan de noordzijde van de Zuiderzeestraatweg in Oldebroek.

Het bestemmingsplan voorziet al in een 10-tal kavels welke in particulier opdrachtgeverschap zullen worden uitgegeven. Eén hiervan is al gerealiseerd.

Wanneer het perceel van de voormalige gemeentewerf verder naar het noorden toe kan worden uitgebreid en ontwikkeld, bekijkt de gemeente Oldebroek de mogelijkheid om bijvoorbeeld 10 sociale koopwoningen te bouwen. Dit betekent een mooie mix tussen dure en goedkope woningen aan de rand van het centrum van Oldebroek met voldoende ruimte voor groen als aansluiting op het achterliggende, landelijke gebied. De locatie is hiermee uitermate geschikt voor starters, bijzondere doelgroepen en ouderen.

C24, Wezep, schoollocaties

Alle vier de schoollocaties, De Meidoorn, De Klepperbelt, Oranjeschool en De Rank, zijn gesitueerd in de kern van Wezep, redelijk nabij winkels, horeca en andere voorzieningen. Een ander gezamenlijk kenmerk is dat de percelen alle vier in woonwijken liggen of er direct aan grenzen. Een logisch gevolg zou kunnen zijn om de locaties in te vullen met “meer van hetzelfde” en op te laten gaan in de wijk.

De gemeente heeft nog geen invulling op het oog.

C24a, Wezep schoollocatie de Meidoorn

De locatie is geschikt om een mix te maken tussen woningen en appartementen. Op een kadastraal oppervlak van een kleine 3000m² kunnen 8 grondgebonden woningen gereali-

seerd worden welke aansluiten op de omliggende bebouwing. Er blijft dan nog plaats over voor een compact appartementenblok met circa 12 appartementen over 3 bouwlagen. Bij de rijwoningen zullen parkeerplaatsen voorzien moeten worden aan de straat, gelijk aan de omringende bebouwing.

De meest voor de hand liggende doelgroepen vormen de kleine huishoudens en gezinnen en 65-plussers.

C24b, Wezep schoollocatie De Klepperbelt

Voor de invulling van de locatie De Klepperbelt is een initiatiefgroep gevormd. Het is bedoeling om het huidige gebouw zoveel mogelijk in stand te houden en te verbouwen tot 10 (zorg-)woningen. Het groen moet daarbij behouden of versterkt worden.

Wanneer herbestemming niet haalbaar blijkt en er toch uitgegaan moet worden van nieuwbouw op het perceel van 3300m² betekent dit voldoende ruimte voor 10 (half-) vrijstaande woningen met parkeren op eigen terrein.

In een redelijk groene omgeving aan de rand van de kern van Wezep is dit een locatie met potentie voor het hogere segment. Te denken valt hierbij aan gezinnen en ouderen, financieel sterk en lichamelijk vitaal.

Een andere mogelijkheid is de locatie met de bestaande bebouwing te ontwikkelen voor bijzondere woonvormen, zoals mensen met dezelfde ideeën over duurzaam wonen en zelfvoorzienend willen leven met eigen groentetuinen, wateropvang e.d. Dit zou als CPO-project kunnen, zie als voorbeeld de Wezper Veste.

Dit kunnen woonvormen zijn waarin inwoners zelf de regie hebben; zoals een vereniging, coöperatie of CPO. Een vernieuwend

woonconcept zou passen in een beleid voor collectief wonen e.e.a. conform het manifest passend beleid voor collectief en andere woonvormen

C24c, Wezep schoollocatie Oranjeschool (De Bron)

Hoewel het perceel ongeveer anderhalf keer zo groot is als het perceel van De Meidoorn, is de fysieke situatie binnen de wijk ongeveer gelijkwaardig. De indelingsmogelijkheden van het perceel vergen echter wat meer studie en vanuit stedenbouwkundig opzicht is het wellicht een mogelijkheid om hier te denken aan een appartementengebouw of kleinschalig woon-zorgcomplex. Dit in combinatie met de ligging ten opzichte van de voorzieningen maakt de locatie zeer geschikt voor senioren, al dan niet met een zorgvraag. Hier zouden 24 appartementen middelduur kunnen komen.

C24d, Wezep schoollocatie De Rank

Vanwege de langgerekte kavel en de ontsluiting hiervan aan één korte zijde is een bouwblok met appartementen de meest logische bouwvorm voor het perceel.

De locatie ligt iets verder verwijderd van het winkelgebied, maar nog altijd binnen 500 meter. Ook hier valt dus te denken aan senioren als meest geschikte doelgroep. Hier zouden 15 middeldure appartementen en 15 goedkope appartementen kunnen komen.

C30, Buurtmidden

De locatie is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Wezep zonder veel voorzieningen in de directe omgeving. Het winkelcentrum ligt op ongeveer een kilometer afstand en op de fiets dus goed bereikbaar. De locatie vormt een groene long binnen de woonwijk aan de rand van industrie en scholen en wordt gebruikt als trapveldje.

De te benutten bruto oppervlakte bedraagt

circa 3.000 m² van een totaal perceeloppervlak van circa 11.900 m². Er zal voldoende groen overblijven om te spelen.

Om het groene en luchtige karakter te behouden en om aan te sluiten bij de omliggende bebouwing lijkt het een logisch idee om de locatie niet helemaal vol te bouwen met geschakelde woningen, maar te richten op (half-) vrijstaande woningen.

C33, Wezep Mariënrade

In april 2019 is de Gebiedsvisie Mariënrade Wezep tot stand gekomen. In deze visie zijn een aantal stedenbouwkundige modellen opgenomen waarvan model A op dat moment de voorkeur heeft. Dit model heeft geleid tot bindende afspraken.

Het Woonprogramma bestaat nu uit:

- 6 tweekappers
- 4 geschakelde, levensloopgeschikte woningen
- 36 zorg appartementen intramuraal
- 12 studio's voor jongeren.

In totaal dus 58 woningen.

Figuur 32: Model A uit Gebiedsvisie Mariënrade Wezep



C43a, Wezep voetbalvereniging WHC

WHC wil haar sportpark vernieuwen en heeft de gemeente gevraagd hierover mee te denken. Een van de opties is het sportpark naar een andere locatie te verplaatsen en het

huidige gebied voor woningbouw beschikbaar te maken. Parallel aan de ontwikkeling van het Woonprogramma wordt een haalbaarheids-onderzoek uitgevoerd.

Het gehele terrein beslaat zo'n 94.000m² en ligt ten oosten van de het centrum van Wezep op een kleine 1.000 meter van het winkelcentrum. Openbaar vervoer bevindt zich binnen een straal van circa 250 meter. Aan de oostzijde grenzen de betreffende percelen direct aan het buitengebied en niet veel verder aan het noordelijke punt van Nationaal Park de Veluwe.

Net als bij de locatie Oldebroek West III is het een gebied dat zich leent voor meerdere doeleinden, waaronder wonen, bewegen en groen. Wanneer er tevens eerstelijns zorgvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd is het een gebied waar veel verschillende doelgroepen een thuis kunnen vinden. Te denken valt aan bijzondere doelgroepen, starters, gezinnen, ouderen en senioren in hofjes, rijwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Bij de planvorming voor de WHC-locatie is, uit een eerste verkennende schets en uitgangspunten eind 2020, ingezet op de bouw van circa 200 woningen. Dit mede omdat er

nog geen duidelijkheid bestond over het te ontwikkelen Woonprogramma. Dit aantal is ook gecommuniceerd met de buurt.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Aantrekkelijke woonwijk;
- Ruimte voor verkeer en parkeren;
- Voldoende ruimte voor groen, biodiversiteit en waterinfiltratie;
- Voldoende afstand tot bestaande woningen;
- Geen centrumgebied, dus niet inzetten op hoge woningdichtheid;
- Rekening houden met belasting van infrastructuur in de omliggende wijken.

Begin januari 2021 is vanuit het Woonprogramma geadviseerd om op het WHC en WTC terrein in totaal circa 300 woningen te ontwikkelen in een gevarieerd woningbouwprogramma. Op het moment van schrijven (juli 2021) wordt het haalbaarheidsonderzoek nog uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek worden in een volgende versie van het Woonprogramma verwerkt.

C43b, Wezep Wezepse tennisclub WTC

De locatie WTC betreft een sportlocatie aan de zuidzijde van Wezep op circa 700 meter

Figuur 33: Luchtfoto WHC Wezep



van het winkelcentrum en net als de locatie WHC op zeer korte afstand van de bossen van de Veluwe.

Deze locatie is vergelijkbaar met die van WHC en Oldebroek West III, dat wil zeggen een uitbreidingslocatie, zij het dat het hier gaat om een beperkter oppervlak van een kleine 8.500m². Dit leidt tot een te benutten woonoppervlak van circa 5.200m². Vanwege de geringe grootte ligt het voor de hand om alleen een invulling te zoeken in de vorm van woningbouw, dus zonder al te veel nevenvoorzieningen. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld een 10-tal ruime, vrije kavels, of 20 geschakelde woningen. Het advies is om in te zetten op 20 grondgebonden, geschakelde woningen voor gezinnen met kinderen.

Conclusies:

- De plancapaciteit (het geplande woningbouwprogramma) is voldoende om in de toekomstige vraag (2020-2030) te voorzien.
 - Op korte termijn (2020-2025) kunnen voldoende woningen worden ontwikkeld om de spanning op de woningmarkt te laten afnemen.
 - Het aantal goedkope woningen zal moeten groeien om de vraag bij te houden. Het gaat daarbij om zowel goedkope huur- als koopwoningen.
 - Doorstroming op de woningmarkt kan voor verlichting zorgen aan de onderkant (vrijkomen van geschikte starterswoningen).
 - Om op korte termijn de nood te verlichten kunnen tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar worden geplaatst op locaties die voorlopig nog niet ontwikkeld worden.
 - De grote uitbreidingslocaties in Oldebroek (West III) en Wezep (WHC) zijn met name geschikt om kwalitatief hoogwaardige wijken te ontwikkelen voor de doelgroep 30-50 jaar.
- Levensloop bestendige woningen bij voorkeur realiseren in de nabijheid van voorzieningen in de kernen Oldebroek en Wezep.
 - Ruimte reserveren voor Woonzorgcentra op geschikte locaties (Oldebroek west III, Wezep Mariënrade en WHC).
 - Doorstroming alleen is niet genoeg om voldoende starterswoningen vrij te maken.
 - Tijdelijke woningen kunnen permanent worden ingezet als flexibele schil.
 - Om mensen van buiten de gemeente te verleiden om in de gemeente Oldebroek te komen wonen, zal de kwaliteit van het aanbod hoog moeten zijn tegen een concurrerende prijs.

Reacties vanuit het participatietraject:

- De grondexploitatie zal er op gericht moeten zijn om ook voldoende goedkope woningen te kunnen realiseren.
- De gemeente moet zelf meer het initiatief nemen om woningbouw te stimuleren. Ook is er behoefte aan particuliere projecten zoals CPO.
- Er moet zondermeer gezorgd worden voor de autonome groei van Oldebroek. Om de voorzieningen op peil te houden is het gewenst dat ook voor de regio wordt gebouwd.



4. Participatie

Participatietraject van het Woonprogramma in de gemeente Oldebroek.

In de gemeente Oldebroek is participatie een belangrijk onderdeel van projecten en ontwikkelingen. We vinden het belangrijk om inwoners en stakeholders zo goed als mogelijk te betrekken bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Het Woonprogramma zal (bijna) alle inwoners en andere stakeholders raken, daarom is een goed participatietraject essentieel.

De gemeente heeft met het participatietraject een aantal doelen voor ogen gehad:

- **Hoofddoel:** het verhogen van de kwaliteit van het Woonprogramma.
- Inzicht verkrijgen in de beweegredenen om te verhuizen, welke woningen er nodig zijn en welke woningen er vrijkomen.
- Het toetsen van de huisvestingsbehoefte bij onze inwoners en andere stakeholders van de gemeente Oldebroek.
- Het ophalen van ideeën/informatie bij stakeholders over de woningbouwbehoefte.
- Het ophalen van gedachten over het huisvesten van verschillende doelgroepen.

De volgende groepen hebben we betrokken bij het participatietraject:

1. Inwoners (middels een enquête en workshops) van de gemeente Oldebroek
2. Woningcorporaties en huurdersverenigingen
3. Zorgaanbieders en ouderenbonden
4. Makelaars, projectontwikkelaars en aannemers (lokaal)

5. Gemeente (alle betrokken disciplines zijn vertegenwoordigd in een integrale werkgroep)
6. Het college en de gemeenteraad

Het voorliggende rapport betreft een inventarisatie op basis van demografische gegevens en woningbouwplannen. In het participatietraject is er getoetst of de lokale stakeholders, waaronder inwoners, zich kunnen vinden in de uitkomsten van het onderzoek en wat hun verdere wensen, behoeften en ideeën zijn. Hiermee hebben zij invloed gehad op de verdere denkrichting van het Woonprogramma.

Voor de workshops zijn presentaties gemaakt gericht op de verschillende doelgroepen. De presentatie voor de zorgorganisaties was daarvoor anders van opzet dan die voor de makelaars en ontwikkelaars. De workshops zijn aan de hand van stellingen en vragen interactief van opzet geweest. Deze stellingen en vragen werden voorafgegaan door specifieke informatie met betrekking tot het onderwerp. Van de workshops zijn verslagen gemaakt die als bijlages bij dit rapport zijn toegevoegd.

In totaal zijn er zeven workshops gehouden:

- Woningcorporaties (22 april)
- Projectontwikkelaars, makelaars, e.a. (23 april)
- Zorgpartijen (29 april)
- Huurdersorganisaties S.H.O.W. en inwonersraad deltaWonen (30 april)

Daarnaast was van 16 april t/m 7 mei een enquête opengesteld en hebben alle inwoners van Oldebroek een uitnodiging gekregen om hier aan deel te nemen. In totaal hebben 837 mensen gereageerd.

Naar aanleiding van de enquête zijn op 30 juni, 5 juli en 12 juli inwonersbijeenkomsten gehouden. Tijdens twee fysieke en één digitale bijeenkomst konden inwoners meepraten en meedenken over de invulling van het Woonprogramma.



5. Conclusies en Aanbevelingen



5.1 Conclusies

- De groei van het aantal huishoudens binnen de gemeente komt voor een groot deel door de toename van eenpersoonshuishoudens door gezinsverduunning. Deze groei is vooral te zien bij de inwoners van 65 jaar en ouder.
- Het aantal senioren huishoudens met een laag of onder gemiddeld inkomen neemt toe.
- Doordat het aantal potentiële mantelzorgers daalt en het aantal hulpbehoevende ouderen toeneemt zal de druk op de professionele zorg toenemen.
- De capaciteit van woonzorgvoorzieningen is minder is dan de verwachte vraag. Naar de toekomst zal dit tekort gezien de vergrijzing snel toenemen.
- De doelgroep 30-50 jaar is een belangrijke doelgroep voor het voorzieningenniveau in de gemeente. Het is ook een grote groep die regelmatig verhuist.
- De gemeente Oldebroek heeft veel eengezinswoningen. Tevens zijn deze woningen bovengemiddeld groot en daardoor aanpasbaar. Daartegenover staat dat de gemeente weinig levensloopgeschikte woningen heeft.
- Relatief veel ouderen (60%) in de gemeente Oldebroek heeft een vermogen van meer dan €150.000,-.

- Woningaanbod van goedkope woningen in de gemeente Oldebroek is zeer beperkt.
- Mensen die minder verdienen dan een modaal salaris kunnen in de gemeente Oldebroek niet gemakkelijk aan een woning komen. Dit is met name voor starters een probleem.
- Er zijn onvoldoende woningen voor spoedzoekers.
- Er is behoefte aan aangepaste woningen en aan woningen voor begeleid wonen.
- De mutatiegraad van sociale huurwoningen is laag. Er komen jaarlijks circa 100 woningen vrij.
- De plancapaciteit (het geplande woningbouwprogramma) is voldoende om in de toekomstige vraag (2020-2030) te voorzien.
- Op korte termijn (2020-2025) kunnen voldoende woningen worden ontwikkeld om de spanning op de woningmarkt te laten afnemen.
- Het college van B&W van de gemeente Oldebroek heeft de ambitie om in te zetten op circa 900 extra woningen indien de ambitie van de regio Zwolle wordt vastgesteld op 80.000 woningen.

5.2 Aanbevelingen

- Levensloopgeschikte woningen zijn ook voor jongeren geschikt. Deze woningen kunnen dan eerst door jongeren worden bewoond om daarna beschikbaar te zijn voor de groeiende groep ouderen.
- De doelgroep 30-50 jaar is een belangrijke doelgroep voor het op peil houden van het voorzieningsniveau in de gemeente.
- Doorstroming op de woningmarkt kan voor verlichting zorgen aan de onderkant (vrijkomen van geschikte starterswoningen).
- Het aantal goedkope woningen zal moeten groeien om de vraag bij te houden. Het gaat daarbij om zowel goedkope huur- als koopwoningen. Het gevaar bestaat dat deze woningen concurreren met de goedkope woningen in de voorraad. Wanneer deze woningen moeilijker verkocht worden zal dit de doorstroming belemmeren.
- Om op korte termijn de nood te verlichten kunnen tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar worden geplaatst op locaties die voorlopig nog niet ontwikkeld worden.

