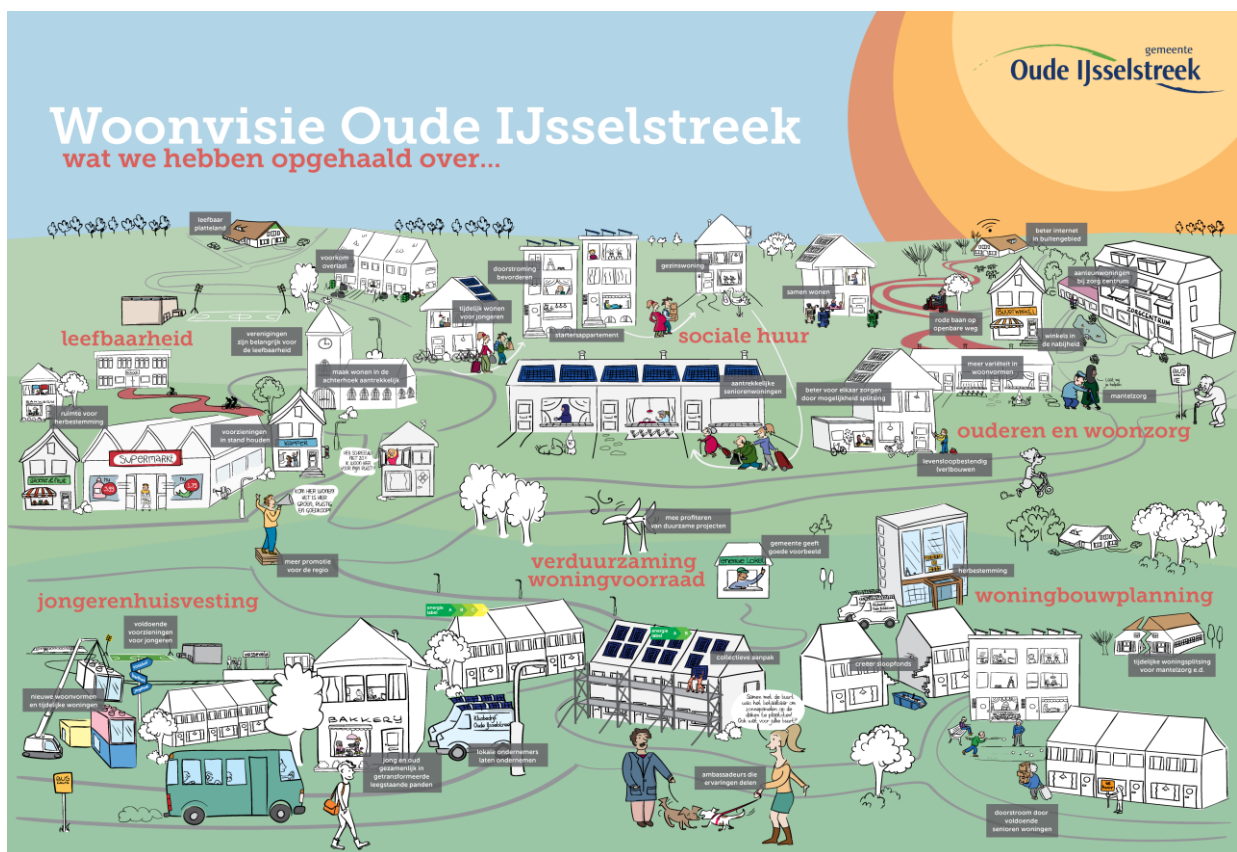


GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Woonvisie 2018

Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen



Gemeente Oude IJsselstreek
December 2017

Inhoud	Pagina
WOONVISIE GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK	
Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen	3
Visie op Sociale huurvoorraad	4
Visie op Woonzorg	5
Visie op Verduurzaming	6
Visie op Woningvoorraad en waarde behoud	7
Tot besluit	9
ACHTERGRONDEN, ONDERBOUWING EN HANDREIKINGEN VOOR UITVOERING	
1. Inleiding	12
1.1 Leeswijzer	
1.2 Aanleiding	
2. Beschrijving van de gemeente Oude IJsselstreek	13
2.1 De gemeente Oude IJsselstreek in de Achterhoek	
2.2 Woonvisie 2008	
2.3 Situatie op de woningmarkt	
2.4 Woonwensen	
2.5 Leefbaarheid	
3. Sociale huurvoorraad	19
4. Woonzorg	22
5. Verduurzaming woningvoorraad	26
6. Woningvoorraad en waarde behoud	30
7. Uitvoeringsagenda	35
BIJLAGEN	36

WOONVISIE GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen

Voor u ligt de Woonvisie “Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen” van de gemeente Oude IJsselstreek. De vorige Woonvisie was van 2008. Een aantal thema’s van de oude Woonvisie zijn nog steeds actueel, maar de omstandigheden zijn anders, het is nu tijd voor een nieuwe Woonvisie.

De Woonvisie is een beleidskader, vast te stellen door de gemeenteraad. De Woningwet 2015 heeft een systematiek geïntroduceerd waarin de woningcorporatie¹ jaarlijks een ‘Bod’ uitbrengt aan gemeente en huurders. Daarna moet men komen tot Prestatieafspraken. Een actuele Woonvisie is bij voorkeur de basis voor dergelijke afspraken. Een Woonvisie is voor meerdere jaren.

De Prestatieafspraken worden gemaakt tussen huurdersvereniging Wij Wonen, Wonion en het college van Burgemeester en Wethouders. De Prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt.

Met de Woonvisie formuleren we een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). In september 2017 is er een globaal inzicht gegeven in de AWLO-uitkomsten. Meer gedetailleerde uitkomsten, zoals de cijfers per woonkern, worden in 2018 geleverd.

Door afspraken met de corporaties en huurders te maken realiseren we een deel van de belangrijkste ambitie in deze Woonvisie: het klaar maken van de woningvoorraad voor een duurzame toekomst. Echter, de corporaties bezitten slechts een kwart van de woningen in onze gemeente.

De grootste opgave ligt dan ook in de particuliere voorraad, niet alleen kwantitatief, maar ook qua aanpak. Dit is het grootste verschil met de Woonvisie uit 2008.

Ambities toen ...

De ambities van de Woonvisie van 2008 zijn nog steeds geldig: vitale kernen, gevarieerde nieuwbouw en nieuwe vestigers vinden. Dit wil niet zeggen dat niets met deze ambities is gedaan, want er is in 9 jaar flink gebouwd en gesloopt. Van 2008 t/m 2016 zijn 1.008 nieuwe woningen gebouwd en zijn 359 woningen in dezelfde periode gesloopt. Dit is een netto toename van ca. 70 woningen per jaar.

... en de opgaven voor straks

Er is sindsdien bijna 10 jaar verstreken, de situatie is flink veranderd, voornamelijk het denken over de toekomst. Er is een flinke slag gemaakt in het terugdringen van de voorraad nieuwbouwplannen. De volgende stap is de bevrijding van de beklemming dat er niets meer mogelijk lijkt (roep om meer contingenten terwijl er nog genoeg groene plannen te realiseren zijn). Er zal altijd nieuwbouw nodig blijven, maar daar zal sloop tegenover moeten staan om contingent te ‘kweken’. Want:

- de bevolkingssamenstelling verschuift, dus de vraag ook; hier is niet altijd een passend aanbod voor beschikbaar;
- door deze verschuiving wordt een deel van het aanbod/de voorraad incourant en zal uit de markt vallen (of eruit genomen moeten worden);
- deze transitie gaat gepaard met de verduurzamingsoperatie van de voorraad, alleen woningen met een goede energieprestatie hebben toekomstwaarde.

De vraag is hoe snel de transitie zich gaat voltrekken. Er komt nog een stukje toename van het aantal huishoudens, binnen 10 jaar wordt echter volgens de prognoses de krimp voelbaar: prijsdaling van leeggekomen woningen en leegstand aan de onderkant van de woningmarkt.

Verantwoording

Bij de totstandkoming van deze Woonvisie is een proces doorlopen waarin tal van partijen zijn betrokken. Aan hen is input gevraagd en zijn reacties gepeild.

Bij de openbare bijeenkomsten, waar velen op af zijn gekomen, bleek een grote betrokkenheid, met name over het perspectief voor het kunnen realiseren van ieders woonwensen. Opvallend was het nagenoeg ontbreken van jongeren en inwoners met een migratie-achtergrond op deze bijeenkomsten.

¹ In de gemeente Oude IJsselstreek is Wonion veruit de grootste corporatie en daarmee een belangrijke partner van de gemeente. Er is hier echter ook enig bezit van corporaties die elders gevestigd zijn.

Deze doelgroepen zijn later apart benaderd met vragen over hun woonwensen. Deze bleken niet specifiek en vielen samen met de overige woonwensen.

Opbouw

Het voorliggende document bestaat uit twee delen.

- Het eerste deel omvat de eigenlijke Woonvisie. (Dit deel wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad).
- Het tweede deel omvat achtergronden, onderbouwing en handreikingen voor een uitvoeringsagenda. (Dit deel wordt ter kennisname aangeboden aan de raad, maar niet ter vaststelling).
- Via het nummer van het hoofdstuk en betreffende paragraaf zijn beide delen aan elkaar gekoppeld.

Belangrijke andere documenten zijn:

- Regionale Woonmonitor met lokale cijfers (jaarlijks)
- Regionale Woonagenda (door de raad vastgesteld in 2015) met als uitwerking:
- WBP: notitie Woningbouwplanning (door de raad vastgesteld eind 2016)
- Een integrale aanpak van leegstand in de Achterhoek. Eindrapport van de werkgroep Financiering en Programmering van Leegstand (2017)
- AWLO: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2018, vervolg op het AWLO van 2012); tijdens de werkconferentie van 11 september 2017 zijn hoofdlijnen gepresenteerd.

De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud.

Verschillende voorgestelde maatregelen behelzen het doen van nader onderzoek. De komende jaren zullen de directe gevolgen van krimp op leegstand² nog niet zichtbaar zijn, omdat het aantal (kleine) huishoudens voorlopig nog stijgt. We moeten die jaren benutten om door middel van onderzoek goed te bepalen hoe we zo optimaal om kunnen gaan met doorstroming, leegstand en dergelijke. Uitkomsten van de onderzoeken kunnen uiteraard leiden tot aanpassing van het gemeentelijk beleid.

VISIE OP SOCIALE HUURVOORRAAD

In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.

Wachttijd maximaal 1 jaar (3.1a)

Door het principe 'Passend toewijzen', dat vanaf 2016 is ingevoerd, moeten de corporaties aan tenminste 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen³. Dit heeft een positief effect op de betaalbaarheid voor deze doelgroep. Maar hierdoor wordt een groter beroep gedaan op de goedkoopste sociale huurwoningen. De wachttijd voor een passende woning is om deze reden opgelopen. Wij zien graag dat de wachttijd voor woningzoekenden beperkt blijft tot 1 jaar.

Het betreft hier de gemiddelde wachttijd voor woningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek van Wonion en enkele kleine corporaties. 'Gemiddeld' wil zeggen dat er geen onderscheid is tussen de wachttijd van starters, resp. doorstromers. Eén individueel geval kan een lange wachttijd opbouwen en daardoor het gemiddelde in een kern sterk beïnvloeden. Bijvoorbeeld als hij/zij een bepaalde woning wil hebben in de straat waar familie woont en waar het lang duurt voordat er een woning vrij komt.

² Overigens kunnen er nu al wel negatieve effecten zijn op leerlingaantallen, omzetten van winkels etc.

³ De aftoppingsgrens is het huurbedrag waaronder aanspraak gemaakt kan worden op huurtoeslag. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grotere en kleinere huishoudens.

Bij de gemiddelde wachttijd is ook geen onderscheid t.a.v. de huidige woonplaats van de woningzoekende, voor iedereen geldt de inschrijfduur. Dus heeft iemand van binnen de gemeente dezelfde positie als iemand uit een andere gemeente binnen de regio en iemand van buiten de regio.

We zijn geen voorstander van toepassing van het geven van een voorrangpositie aan woningzoekenden in de eigen kern (lokaal maatwerk). Dit, omdat het een beperking betekent voor de keuzevrijheid van anderen. Bovendien is de ervaring van Wonion dat in de grote kernen regelmatig woningen vrij komen waar woningzoekenden (of terugkeerders) op kunnen reageren en zodoende binnen een jaar aan een andere woning in de eigen kern kunnen komen. In de kleine kernen ziet Wonion geen woningzoekenden uit de kern zelf reageren op vrijkomende woningen. Er is een beperkt woningbezit van de corporaties in kleine kernen.

Omvang doelgroep (3.1f)

Wij hebben onvoldoende zicht op de omvang van de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag en hoe deze zich ontwikkelt. Wel is duidelijk dat de samenstelling van deze doelgroep verandert: steeds meer kleine huishoudens o.a. door de verdergaande extramuralisering van de zorg (ouderen en instroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang). We willen graag dat de corporaties hier op inspelen door meer aanbod voor kleine huishoudens te creëren.

Met een monitor die de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van laatstgenoemde doelgroep in beeld brengt, kunnen we beter bepalen of het aantal en type goedkope sociale huurwoningen voldoende is. Wij vragen Wonion bij te houden hoe de vraag uit deze doelgroep zich ontwikkelt en waar de leefbaarheid in het geding kan komen. Bij de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken zullen we de verzamelde monitorgegevens bespreken.

Seniorenwoningen (3.1b)

Er is sprake van belemmeringen voor ouderen om te verhuizen naar een beter bij hun situatie passende seniorenwoning. Wij zullen met onze corporaties onderzoeken hoe deze beperkingen weggenomen kunnen worden, ook om op deze manier doorstroming op gang te brengen. Oudere burgers die op een sociale huurwoning zijn aangewezen en andere woonwensen krijgen bij het tellen der jaren, willen graag een meer beschermde woonvorm met zorg in de nabijheid.

Belangrijke rol corporaties (6.1a en 6.1b)

Bij het oppakken van nieuwe gebiedsontwikkeling zijn de corporaties een belangrijke partner voor het realiseren van nieuwe huurwoningen; zij kunnen immers zelf contingent kweken door verdunning elders. Hier geldt dus 'sociaal blijft sociaal', en op deze wijze kan ook worden voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen voor kleine huishoudens.

De woningcorporaties kunnen straks een belangrijke rol spelen bij de aanpak van leegstand aan de onderkant van de woningmarkt. Ideeën die elders worden toegepast willen we al vast op uitvoerbaarheid onderzoeken

VISIE OP WOONZORG (4)

Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen (de grootste en flink groeiende groep op dit terrein) en bijzondere doelgroepen. De focus ligt op het in kaart brengen van de ontwikkeling van vraag en aanbod voor ouderen, het langer thuis blijven (levensloopbestendig maken van woningen), is er voldoende intramurale capaciteit, is er behoefte aan woonvormen tussen intramuraal en langer thuis blijven en hoe realiseren we dit?

Ook willen we vraag en aanbod van andere zorgdoelgroepen in kaart hebben:

- Mensen met lichamelijke en verstandelijke beperking
- GGZ / Begeleid Wonen: intramuraal en uitstroom met ambulante begeleiding
- Maatschappelijke Opvang: intramuraal en uitstroom met ambulante begeleiding, voor zover dit niet langer door centrumgemeente Doetinchem wordt gedaan

Er is sprake van grote dynamiek op dit terrein en we blijven daarom de situatie monitoren. We stellen een tafel beschikbaar om regelmatig met zorgaanbieders en zorgvastgoedeigenaren de ontwikkelingen te blijven volgen en onderlinge afstemming te stimuleren.

Extra contingent Woonzorg

De behoefte aan woningen in een beschutte/beschermde sfeer voor ouderen neemt toe. Dit is ook het geval bij allochtone ouderen. Recent valt de snelle stijging op van de hoge indicaties voor ouderen met ernstige somatische of psychische (dementie) beperking. De inventarisatie van de verhouding tussen vraag en aanbod binnen woonzorg gaf in 2016 nog een ruim overaanbod, in korte tijd is dit omgeslagen, er is nu een tekort ontstaan.

De ver doorgevoerde scheiding tussen wonen en zorg leidt uiteindelijk tot een groot beslag op het krappe contingent. Dit heeft te maken met het verschuiven van het kwaliteitsniveau van de huisvestingsvorm in intramurale instellingen. De tijden van 6 mensen op een zaal liggen ver achter ons. Nu is een kamer met eigen sanitair gangbaar. De nieuwste inzichten zien we nu terug is de eisen voor de nieuwbouw van het Maria Magdalena Postel: per persoon een volledig 1-kamer appartement, dus incl. een keuken.

Zelfregie

Tegelijkertijd spreken we de burgers aan op hun eigen verantwoordelijkheid. Binnen het concept van de participatiesamenleving gaan we uit van zelfregie, ook t.a.v. de eigen levensloop. Met name van eigen woningbezitters wordt verwacht dat zij in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien, ook als de markt fluctueert, resp. tegenzit (heeft men een buffer voor het opvangen van tegenvallers?). Dus:

- men houdt de woning zelf courant door regelmatig te investeren in modernisering en verduurzaming (energiebesparing en –opwekking, levensloopbestendigheid); wie dit nalaat moet niet vreemds opkijken als de waarde van het huis veel lager is dan werd verwacht
- aan het eind van de wooncarrière rekening houden met een laatste stap naar een beschutte woonvorm waarvan de woonlast hoger kan zijn dan de huidige (waardoor verhuizing wordt uitgesteld omdat men het vermogen bij verkoop van de huidige woning hier niet voor wil aanwenden maar wil nalaten aan de erfgenamen).

Dit betekent niet dat de gemeente met de rug naar eigen woningbezitters gaat staan. We blijven eigen woningbezitters een handje toesteken voor het courant houden van hun woning. We intensiveren de adviesactiviteiten van het Energieloket VerduurSaam en geven een extra steuntje in de rug met het bieden van financieringsmogelijkheden: de Duurzaamheidslening en (mogelijk) de Blijverslening. Op deze wijze wordt de waarde van het particuliere woningbezit op peil gehouden.

VISIE OP VERDUURZAMING

De gemeente Oude IJsselstreek wil een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030, dus over 12 jaar (!), moet de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.

Ergieneutraal (5.1a)

De focus ligt op het energieneutraal krijgen van de particuliere woningvoorraad. Door intensivering van de activiteiten van het energieloket, het terugdringen van het energiegebruik, het stimuleren van individuele en collectieve energieopwekking en het beschikbaar stellen van de Duurzaamheidslening. Het Energieloket zoekt de eigen woningbezitters op via een wijkwijze benadering, zodat zij 1 op 1 informatie krijgen over wat binnen handbereik ligt en snel uitvoerbaar is.

Voor zowel eigen woningbezitters als huurders wil de gemeente vormen van collectieve energie opwekking zoals solarparken stimuleren. Ook degenen zonder dak op het zuiden kunnen hiervan profiteren door uitgifte van energiecertificaten.

Het nieuwe kabinet werkt met de medeoverheden, corporaties, netwerkbedrijven en andere stakeholders een beleidsprogramma uit voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Een eerste stap is het opstellen van regionale plannen voor een doelmatige aanpak met een optimale mix van energiebesparing, duurzame warmte en duurzame opwekking. Nieuwe woningen zullen in de regel aan het eind van de kabinetsperiode niet meer op gas verwarmd worden.

Stapsgewijs zal ook de markt voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad op gang gebracht worden. Aan het eind van de kabinetsperiode worden bijna 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij gemaakt. Om de gehele voorraad van 6 miljoen woningen over 30 jaar verduurzaamd

te hebben is een tempo nodig van 200.000 woningen per jaar. Er worden vormen van gebouwgebonden financiering uitgewerkt om besparingsopties aantrekkelijk te maken voor particuliere woningeigenaren.

Circulaire economie (5.1b)

De gemeente gaat zich inzetten om van een lineaire economie naar een circulaire economie te gaan. Te denken valt aan circulair bouwen en slopen, maar ook afvalreductie en duurzaam inkopen. De komende jaren wordt dit thema verder uitgewerkt.

Een integrale methode hiervoor is The Natural Step (TNS); dit concept is bij de gemeente door Wonion geïntroduceerd als een integrale benadering van circulaire economie. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden de principes van TNS in de eigen projecten toe te passen. We werken mee met de pilot van Wonion in de Heuvelstraat.

VISIE OP WONINGVOORRAAD EN WAARDEBEHOUD

Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

Bestaande nieuwbouwplannen liggen vast



De gemeente Oude IJsselstreek heeft met het vaststellen van de beleidsnotitie WoningBouwPlanning (WBP) uitvoering gegeven aan de regionale afspraken over het beperken van nieuwbouw. Er is een aanpak om de gevolgen van krimp tijdig op te vangen en in goede banen te leiden. Het schrappen van een groot deel van de nieuwbouwplannen is het eerste tastbare bewijs dat onze regio, en zeker ook de gemeente Oude IJsselstreek, vastbesloten is het niet alleen bij woorden te laten. Het resterende

nieuwbouwcontingent ligt in onze gemeente vast in contracten en bestemmingsplannen; dit betekent dat er geen ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. Althans, zo lijkt het.

Bevolkingsdaling (2.1; 6.1a)

De bevolkingsprognoses voor de Achterhoek geven een bevolkingsdaling van ca. 10% in de komende 30 jaar aan. Voor onze gemeente betekent dat een daling van 3.000 tot 4.000 inwoners, de omvang van een redelijk grote kern. In Oude IJsselstreek is er vanaf 2009 een sterfteoverschot dat jaarlijks toeneemt: in 2016 overleden 1,5 maal zoveel personen als er werden geboren, jaarlijks verlaten veel jongeren de gemeente om een universitaire- of HBO-studie te volgen. De groei van het aantal huishoudens houdt echter voorlopig nog aan door de huishoudenverdunding (meer 1-persoons- en minder meerpersoonshuishoudens).

Verschuiving in de woningbehoefte (6.1b)

De Woonmonitor laat na jarenlange stagnatie ook in de regio Achterhoek herstel van de woningmarkt zien. Verkooptijden dalen, prijzen stijgen en het aanbod van koopwoningen loopt terug. Tijdens de voorbereiding van deze Woonvisie georganiseerde bewonersavonden is "er is niks meer te krijgen" geroepen. We kunnen dit leggen naast de zojuist beschreven toename van het aantal kleine huishoudens. Dit leidt tot een belangrijke verschuiving in de woningvraag, we lijken verzeild te raken in een ander soort stagnatie: tekort aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. De beperkte nieuwbouwcapaciteit die er is willen we zoveel mogelijk inzetten om het tekort in dit aanbod in te lopen. Ook bij nieuwe gebiedsontwikkeling kunnen we in de verschuivende vraag voorzien. We zullen bezitters van bouwopties, met name ontwikkelaars, wijzen op deze verandering in de vraag en dat hier dus goede afzetmogelijkheden liggen.

Perspectief voor nieuwe kansen (6)

Hoe kunnen we voorzien in deze (nieuwe) vraag? Ondanks de beperkte speelruimte zien we kansen door flexibel met bestaande mogelijkheden om te gaan én door nieuwe initiatieven. Achtereenvolgens gaat het om:

- Flexibiliteit binnen de Woningbouwplanning (WBP). Hierbij gaat het om de 'rode plannen' die vanaf begin december 2016 nog een periode van respectievelijk 1,5 - 2 - 3 of soms 4 jaar hebben om te starten met de bouw. Van deze mogelijkheid wordt veel gebruik gemaakt. Mogelijk gaat dit wel ten koste van de 50 contingenten die in de WBP vrijgespeeld zijn voor het oplossen van 'fysieke knelpunten', zoals het versterken van de woonfunctie in aanloopstraten. Het is echter ook mogelijk dat niet alle 'groene plannen' doorgaan waardoor er alsnog mogelijkheden ontstaan. Ook uit de lopende administratieve leegstandsanalyse blijkt dat er woningen zijn die niet als zodanig in gebruik zijn. Door wijziging van het bestemmingsplan kunnen deze weer aan de woningvoorraad worden toegevoegd.
- Flexibiliteit in de tijd. Daar waar het mogelijk is, kan een plan naar voren worden gehaald dan wel kan er nu extra, dus bovenop het contingent, gebouwd worden, met name die woningen die goed aansluiten bij de huidige vraag van starters en senioren. Nu extra bouwen betekent dan wel later extra slopen ! Dit is dus een risico voor de toekomst. Ook op termijn moet worden voldaan aan de afspraken om het aantal woningen terug te brengen. Belangrijker is dat onvoldoende vraag - als gevolg van de voorziene daling van het aantal huishoudens (na 2025) – kan of zal leiden tot leegstand en verwaarlozing. De gemeente zal dan haar rol moeten bepalen: zorgplicht om 'rotte kiezen' te verwijderen (aankoop en sloop) of dergelijke verschijnselen accepteren en de markt het werk laten doen. Een sloopfonds – waar regionaal⁴ sterk voor wordt gepleit – kan dit risico verminderen. (Uiteraard is het nu al mogelijk om bouwmogelijkheden te creëren door eerst te slopen)
- Flexibiliteit door aanpassing van de huidige plannen. In de WBP gaat het nu voornamelijk om grotere woningen. Het zelfde beeld geeft de in de afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouwproductie. Naast de marktwerking zullen we de nieuwe vraag naar woningen voor kleine huishoudens onder de aandacht brengen van degenen die bouwopties bezitten. Dit geldt ook voor andere woonvormen voor ouderen, waar door collectiviteit zorg in de nabijheid kan worden georganiseerd en een veiliger omgeving ontstaat. Bij voorkeur ligging bij centrumvoorzieningen en intramurale zorginstellingen.
- Flexibiliteit door tijdelijke woonvormen. Door de bouw van tijdelijke woningen te stimuleren kunnen we de piek in het aantal huishoudens in de komende 10 jaar opvangen. Tijdelijkheid betekent maximaal 10 jaar, daarna wordt de tijdelijke woonbestemming opgeheven. Dit kan zowel in bestaand vastgoed als op onbenutte bestaande woonbestemming; of door elders tijdelijke woningen toe te staan. Met tijdelijke woningen is succesvol voorzien in de plotseling opgelopen vraag naar huisvesting door statushouders. We staan klaar om hiermee door te gaan, met name voor jongeren en ouderen. Daarbij zal samenwerking worden gezocht met Woning en het bedrijfsleven. Ook recente woonvormen als Tiny houses zullen daarbij onderzocht worden.
- Flexibiliteit in het buitengebied. In de jaarlijkse regionale Woonmonitor zien we nog geen toename van de leegstand. Wat er wel uit blijkt is dat de leegstand in het buitengebied naar verhouding hoger is dan binnen de kernen (5 % om 2 %, inclusief frictieleegstand). In de landbouwsector is al decennia lang sprake van schaalvergroting en gebrek aan opvolging binnen het familiebedrijf. De stallen en schuren komen leeg te staan, de agrariër die is gestopt blijft achter in het woongedeelte en probeert dit te gelde te maken door een deel van het pand te verkopen. Dat kan alleen door splitsing en dat is door het gebrek aan contingenten niet langer mogelijk. Wat wel mogelijk is, is op basis van mantelzorg een tijdelijke splitsing toestaan. Ook zijn nieuwe combinaties van wonen en werken in voormalige boerderijen binnen de huidige regels al mogelijk. We zullen onderzoeken of er meer of nieuwe mogelijkheden zijn.
- Flexibiliteit tussen kernen. De spreiding van vraag en aanbod lijkt niet evenwichtig in onze gemeente. Hoewel hier – meer dan elders – de plannen vastliggen in contracten en bestemmingsplannen zullen we de mogelijkheden die zich voordoen benutten.

⁴ EEN INTEGRALE AANPAK VAN LEEGSTAND IN DE ACHTERHOEK
Eindrapport van de werkgroep Financiering en Programmering van Leegstand (2017)

Lobby voor impulsen van buiten

Het zoeken naar flexibele oplossingen kunnen we als gemeente zelf doen. Daarnaast zullen we met regio, provincie en rijk samenwerken waar het gaat om:

- Regio: bij de regio zijn ideeën⁵ in ontwikkeling voor de bestrijding van (te verwachten) leegstand, waaronder een sloopfonds voor woningen in particulier eigendom. Op zich kan voor elk huis dat gesloopt wordt een nieuwe gebouwd worden. Een regionaal sloopfonds kan echter ook overcapaciteit verminderen. Steun van provincie en rijk is hierbij onontbeerlijk.
- Provincie: gebiedsontwikkeling. We kijken bijvoorbeeld naar ontwikkelkansen in het gebied in en om de voormalige zuivelfabriek in Varsseveld en de spin-off die de realisatie van het nieuwe Maria Magdalena Postel in Gendingen kan opleveren. De provincie heeft aangegeven de helpende hand toe te steken bij het oplossen van knelpunten bij nieuwe gebiedsontwikkeling, wij zullen dit met beide handen aangrijpen.
- Rijk: de scheiding tussen zorg en wonen heeft als onbedoeld effect dat er een grote druk op wooncontingenten ontstaat. Vroeger had een intramurale instelling 1 huisnummer, terwijl er tientallen mensen achter woonden. Volgens de nieuwe kwaliteitsstandaard telt elke zorgplek als 1 woning. Uitbreiding van de capaciteit, nodig om aan de toenemende vraag tegemoet te komen, legt dus een onverwacht en groot beslag op de nieuwbouwruiimte. We zullen dit samen met regio en provincie aankaarten bij het rijk.

De gemeente Oude IJsselstreek zet zich volledig in voor een Achterhoekse lobby-agenda. Op nationaal niveau is er eerder een impuls aan de grote steden gegeven om de leefbaarheid te bevorderen. Een vergelijkbare impuls is nodig voor de leefbaarheid in krimpgebieden, zoals hier. In de Achterhoek kan een dergelijke impuls veel effect hebben door de goede ligging tussen Randstad en Ruhrgebied (grote economische- en bevolkingsconcentraties) en tussen Twente en Eindhoven (techniek as). Impulsen aan infrastructuur, openbaar vervoer, onderwijs en wonen kunnen nieuwe perspectieven bieden.

Op afzienbare termijn kan al een positief effect worden verwacht van de aanleg van glasvezel in het buitengebied en de in gang gezette of geplande verbeteringen aan het spoor, de verbetering van de A18/N18 en het doortrekken van de A15. Hierdoor ontstaan kortere reistijden zowel met de regio Arnhem-Nijmegen alsook met Twente, waardoor de Achterhoek interessanter wordt voor forensen.

TOT BESLUIT

Met het vaststellen van deze Woonvisie wordt besloten dat:

1. De gemeente over de sociale huursector met de corporaties onder meer prestatieafspraken maakt over:
 - a. de wachttijd voor woningzoekenden (streven naar gemiddeld maximaal 1 jaar)
 - b. het monitoren van de omvang en samenstelling van de doelgroep sociale huur
 - c. het onderzoeken van belemmeringen voor doorstroming van senioren
 - d. het onderzoeken van de mogelijke rol van corporaties bij de aanpak van leegstand.
2. De gemeente de inzet van de Blijverslening onderzoekt.
3. De gemeente een Tafel Woonzorg organiseert waaraan regelmatig met stakeholders de ontwikkeling van vraag en aanbod wordt besproken en initiatieven worden afgestemd.
4. De gemeente samen met de regio bij het rijk en de provincie pleit voor het opheffen van de ongewenste effecten van de scheiding tussen wonen en zorg door extra contingent voor Woonzorg-woningen beschikbaar te stellen.
5. Eigen woningbezitters te stimuleren hun woning energieneutraal te maken door:
 - a. een intensievere inzet van het Energie Loket
 - b. het beschikbaar stellen van de Duurzaamheidslening
 - c. het stimuleren van collectieve energie opwekking
6. De gemeente het gedachtengoed van de circulaire economie uitdraagt en verder uitwerkt t.b.v. toepassing in de eigen activiteiten.

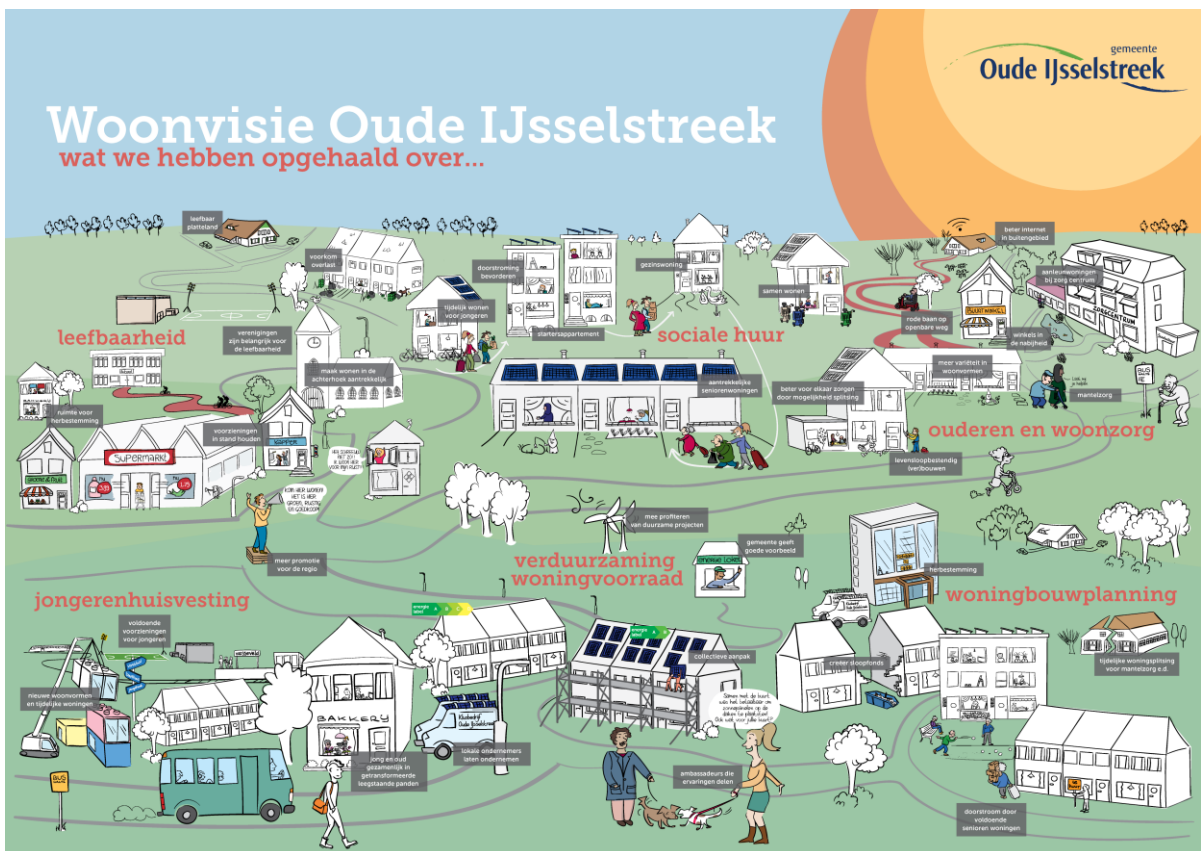
⁵ idem

7. De gemeente flexibel omgaat met de bestaande nieuwbouwcapaciteit. Naast het hanteren van de reeds in de WBP vastgestelde perioden waarin 'rode plannen' nog in aanbouw mogen worden genomen, gaat het om:
 - a. plannen naar voren halen
 - b. tijdelijk meer bouwen
 - c. tijdelijke woonvormen stimuleren
 - d. onderzoeken van mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied
 - e. nieuwbouw waar mogelijk evenwichtiger verdelen tussen de kernen.
8. De gemeente initiatieven neemt voor nieuwe gebiedsontwikkelingen.
9. De gemeente samen met de regio bij rijk en provincie pleit voor een regionaal sloopfonds.

In de jaarlijkse Woonmonitor worden de demografische ontwikkelingen en de situatie op de woningmarkt op de voet gevolgd. De uitkomsten kunnen uiteraard van invloed zijn op het beleid.

WOONVISIE GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Achtergronden, onderbouwing en handreiking voor uitvoering



1. INLEIDING

1.1 Leeswijzer

In dit hoofdstuk geven we de setting weer waarbinnen de Woonvisie is gemaakt en welk proces daarvoor is doorlopen. In hoofdstuk 2 worden achtergronden belicht, een 'foto' van de situatie nu en een beknopt overzicht van hoe deze situatie is ontstaan:

- enkele kenmerken van de gemeente, de bevolking en de woningvoorraad,
- de vorige Woonvisie van 2008,
- de situatie op de woningmarkt,
- recent geïnterviewde woonwensen en
- het oordeel van de bevolking over de leefbaarheid.

In de hoofdstukken 3 t/m 6 wordt het voorgestelde beleid over 4 thema's voorzien van onderbouwing en van handreikingen voor uitvoering. Voor elk thema wordt een uitleg van de problematiek gegeven (hoe staat het er voor, zijn er knelpunten?) en vervolgens een uitwerking van de richting waarin de visie tot uitvoering kan komen en welke stakeholders (de gemeente doet het met de samenleving) hier een bijdrage aan moeten leveren. De 4 thema's zijn:

- sociale huurvoorraad
- woonzorg
- verduurzaming woningvoorraad
- woningvoorraadbeleid en waarde behoud

1.2 Aanleiding

De vorige Woonvisie was van 2008, een aantal thema's van de oude Woonvisie zijn nog steeds actueel, maar de omstandigheden zijn nu anders:

- In 2008 trad een zware financiële crisis in, met als gevolg een flinke stagnatie op de woningmarkt. De crisis had haar dieptepunt in 2013, maar pas recent is het herstel van de woningmarkt in de Achterhoek merkbaar, de naweeën zijn echter nog voelbaar. Zo ook in onze gemeente.
- Per 1 juli 2015 is een nieuwe Woningwet ingevoerd, het werkterrein van woningcorporaties is daarin afgepaald (geografisch en financieel), de corporaties raken een stuk zelfstandigheid kwijt: hun beleid wordt vastgelegd in prestatieafspraken met huurders en gemeenten met op de achtergrond centraal toezicht (Autoriteit Woningcorporaties en minister).
- De regionale samenwerking in de Achterhoek heeft een stevig fundament gekregen met harde afspraken over het terugbrengen van de voorraad nieuwbouwplannen als antwoord op de manifest geworden terugloop van de bevolking. In de Regionale Woonagenda 2015, in de raadsvergadering van 24 september 2015 onderschreven door onze gemeente, is dit vastgelegd en wordt bovendien de weg gewezen hoe negatieve gevolgen van krimp kunnen worden opgevangen. De uitwerking hiervan in de beleidsnotitie Woningbouwplanning (WBP) is vastgesteld in de raadsvergadering van 24 november 2016.

De Woonvisie is één van de bouwstenen voor de op te stellen Omgevingsvisie.

2. BESCHRIJVING GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

2.1 De gemeente Oude IJsselstreek in de Achterhoek

De gemeente Oude IJsselstreek bestaat uit 5 hoofdkernen: Varsseveld, Terborg, Silvolde, Ulft en Gendringen; 8 kleine kernen en een gevarieerd buitengebied dat globaal is te verdelen in glooiende zandgronden in het noordelijk deel van de gemeente en kleigronden in het zuiden langs de rivierdalen van A-strang, Oude IJssel en Rijn. De rij kernen Gendringen, Ulft, Silvolde en Terborg is ontstaan op de rivierduinen rond de Oude IJssel in de tijd dat deze nog deel uitmaakte van de Rijndelta. Tot de jaren '70 van de vorige eeuw groeiden de 5 grote kernen onder invloed van de metaal- en textielindustrie. Een deel van het industrieel erfgoed is veiliggesteld met de herontwikkeling van het DRU-complex in Ulft. Er gaan nu stemmen op om ook een aantal vooroorlogse woningwoningen in de oorspronkelijke staat te behouden.

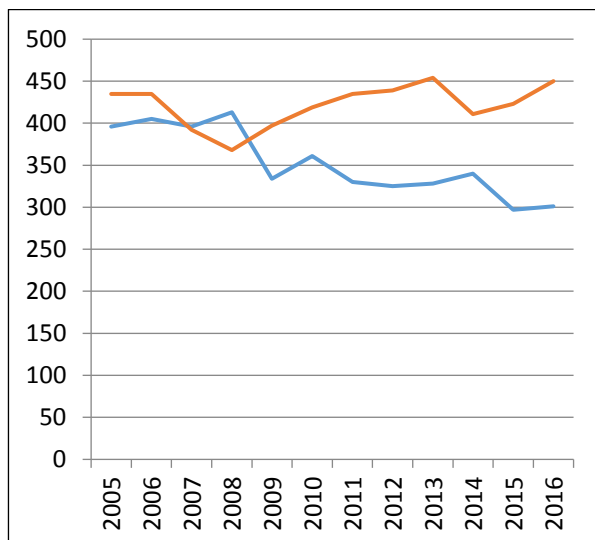
Bouwjaar	Huur	Koop	Totaal
Tot 1945	458	2.697	3.155
1945 - 1970	1.538	2.918	4.456
1970 - 1990	2.068	3.853	5.921
1990 - heden	1.261	2.140	3.401
Onbekend/leeg			326
Totaal	5.325	11.608	17.259

Tabel 1: Bouwjaar huur- en koopwoningen Oude IJsselstreek

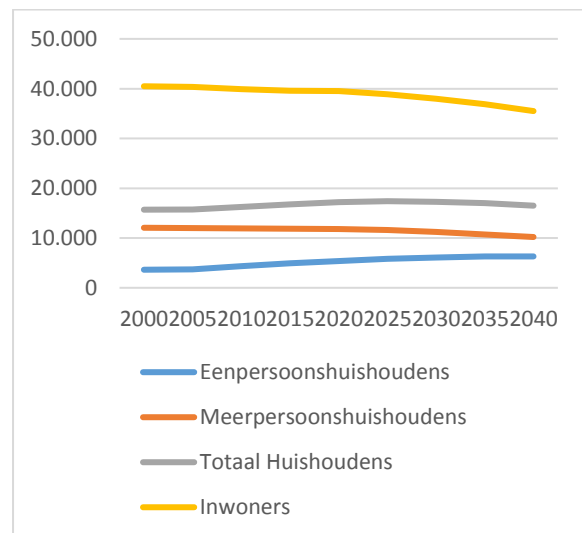
Bevolkingsontwikkeling

Tien jaar geleden woonden ca. 40.000 mensen in de gemeente, vandaag zijn het er zo'n 500 minder. Vanaf 2009 komt het aantal geboorten niet meer boven het aantal overlijdens uit. De huishouden verdunning zien we al geruime tijd terug in de statistieken; de prognoses laten zien dat het aantal 1-persoonshuishoudens nog lange tijd blijft groeien. Daar staat een daling van het aantal meerpersoons huishoudens tegenover. De vraag is wanneer beide trends elkaar kruisen, volgens de prognoses gebeurt dit tussen 2025 en 2030.

Tien jaar geleden woonden ca. 40.000 mensen in de gemeente, vandaag zijn het er zo'n 500 minder. Vanaf 2009 komt het aantal geboorten niet meer boven het aantal overlijdens uit. Volgens de prognoses zijn er over 10 jaar ca. 1.000 inwoners minder dan nu en over 20 jaar 1.500 minder. Rond 2045 heeft de gemeente ca. 36.000 inwoners; 10% minder dan nu. Het aantal 85+ers is nu bijna 1.000, over 30 jaar zijn het er ca. 2.600 (dan 7,2% van de bevolking). Het aantal jongeren (15 tot 30 jaar) daalt de komende 30 jaar van ruim 6.000 naar ca. 4.500.



Grafiek 1: Geboorte (blauw) en sterfte (rood) gemeente Oude IJsselstreek (Bron: Afd. Bevolking)



Grafiek 2: Verloop en prognose inwoners en huishoudens (Bron: Woningmarkt cijfers 2017 Q2)

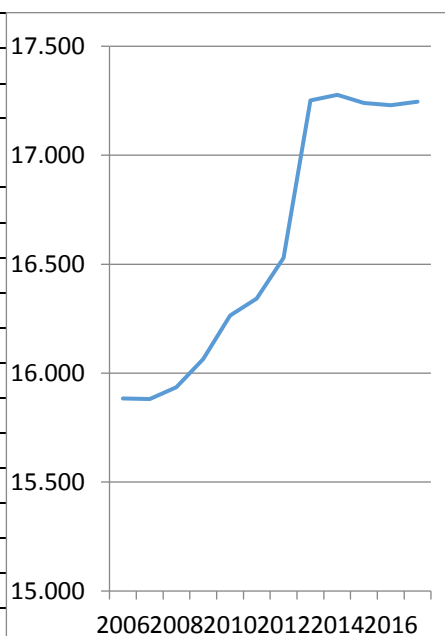
Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen 10 jaar

De woningvoorraad is de afgelopen 10 jaar gegroeid met ca. 1.300 woningen van 15.900 naar ruim 17.200. De grootste groei door nieuwbouw vond plaats in de jaren 2007 t/m 2011 (ca. 900 woningen),

daar stond sloop van ruim 200 woningen tegenover. De grote stijging van de woningvoorraad in 2012 was het gevolg van de wijziging van de definitie van 'woning' door de invoering van de BAG. Daardoor kwamen er ineens 334 woningen bij die daarvoor apart als 'onzelfstandige eenheid' geadministreerd waren (met name bij intramurale zorginstellingen).

Ongeveer een kwart van de woningvoorraad is eigendom van de woningcorporaties, veruit de meeste sociale huurwoningen zijn van Wonion. Het grootste deel van de woningen is van eigenaar-bewoners, de overige woningen zijn van particuliere verhuurders⁶. De gemeente herbergt 91 recreatiewoningen; het merendeel bevindt zich in het recreatiepark 't Isselt (67 stuks). Er staan 258 woonzorgwoningen/-eenheden op 6 locaties.

Kern	Inwoners	Woningen
Gendringen	4.658	1.865
Uift	10.488	4.515
Silvolde (incl. Bontebrug)	5.655	2.354
Terborg	4.620	2.041
Varsseveld	5.969	2.523
Grote kernen	31.390	13.298
Heelweg	1.025	81
Westendorp	1.112	196
Sinderen	938	73
Etten	1.877	606
Varsselder	794	228
Netterden	485	161
Megchelen	1.004	261
Breedenbroek	940	178
Kleine kernen	8.175	1.784
Buitengebied		2.382
Totaal	39.565	17.464



Tabel 2: Inwoners en woningvoorraad 1-1-2017 (Bron: O-IJ)

Grafiek 3: Groei woningvoorraad (Bron: O-IJ)

2.2 Wat waren de ambities van de Woonvisie 2008?

Terugblik op ambities oude Woonvisie 2008:

1. vertrek voorkomen en nieuwe vestigers vinden
2. werken aan aantrekkelijke en vitale kernen
3. met onderscheidende en gevarieerde nieuwbouw.

Deze Woonvisie 2008 dient om sturing te geven aan de veelheid aan nieuwbouwplannen; het inlopen van het woningtekort, de nieuwbouw opschroeven en vooral de aanpak van het kwalitatief tekort, ook voor jongeren. De krimp dient zich al aan, het aantal inwoners is al dalend. Huishoudenverdunding zorgt volgens de toenmalige prognose voor groei met 400 huishoudens tot 2015, daarna dalend naar 200 huishoudens. De verandering in de bevolkingssamenstelling dient zich aan: vergrijzing en ontgroening.

Het oplopende woningtekort was een landelijk verschijnsel dat werd veroorzaakt door een inzakkende nieuwbouwstroom tussen 2000 en 2005. In Oude IJsselstreek werden in die periode slechts 50 woningen per jaar gebouwd, Als reactie hierop maakte het rijk met alle regio's in het land afspraken over het opschroeven van het bouwtempo. Een ander speerpunt was het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten de regio door de aantrekkelijke ligging tussen Randstad en Ruhrgebied en het bieden van een aantrekkelijk, gevarieerd woningaanbod en vernieuwende woonconcepten.

De bruto nieuwbouw opgave is 175-200 woningen/jaar:

- 100 woningen/jaar voor de groei van het aantal huishoudens
- 25 woningen/jaar ophoging voor het inlopen van het woningtekort
- 50-75 woningen/jaar t.b.v. het aantrekken nieuwe bewoners van buiten de gemeente.

Het sloopprogramma is 40 woningen/jaar. Verwacht werd in de jaren t/m 2015 1.600 woningen nieuw te bouwen en 320 te slopen; netto dus 1.280.

⁶ Dit aantal is moeilijk vast te stellen, want in de BAG (Basis Administratie Gebouwen) wordt alle woningen waarvan eigenaar en bewoner verschillen als huur geteld. Hierdoor treedt vervuiling van het bestand op doordat bijv. een echtpaar in een koopwoning niet de hoofdbewoner (vaak de man) als eigenaar (soms de vrouw) heeft, of een particuliere huurwoning die muteert en even leeg staat en daardoor verandert in een koopwoning.

2.3 Situatie op de woningmarkt

Na een lange periode van crisis/stagnatie op de woningmarkt is de actuele situatie te kenmerken als herstel. Dit herstel wordt gesteund door het inhaaleffect dat ontstaat doordat veel mensen tijdens de crisis zijn blijven zitten waar ze zitten vanwege het moeilijke verkoopklimaat en angst voor verlies op de uitstaande hypothecaire lening. Nu zien we verkooptijden teruglopen, prijzen aantrekken, het aanbod afnemen en de doorstroming weer op gang komen.

Dit betekent niet dat iedereen nu aan z'n trekken komt. Door de scherpere afbakening van de sociale huursector (inkomens) is voor mensen met een inkomen vlak boven de EU-norm (ca. € 36.000) de toegang tot deze sector vrijwel geblokkeerd. Door de verscherping van de hypotheekregels (lening maximaal 100% incl. kosten koper per 1-1-2018) komen deze middeninkomens moeilijker aan een koopwoning. Met name starters vallen hierdoor tussen wal en schip. Dit zien we gestaafd door cijfers over de leeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten: die loopt op. Het CBS noemt de wijziging in het studiefinancieringsstelsel als belangrijke oorzaak (Bron: CBS 2-1-2017).

Door de scheiding van wonen en zorg blijven ouderen langer thuis wonen. Dit is wat veel ouderen ook graag willen en zij doen dit zolang hun gezondheid dit toelaat. De tijd dat men zo vroeg mogelijk een plekje in het bejaardenhuis wilde bemachtigen/reserveren ligt ver achter ons. Nu lopen we aan tegen het andere uiterste, veel ouderen blijven in de eigen woning tot het te laat is en op stel en sprong naar verzorgings- of verpleeghuis moeten.

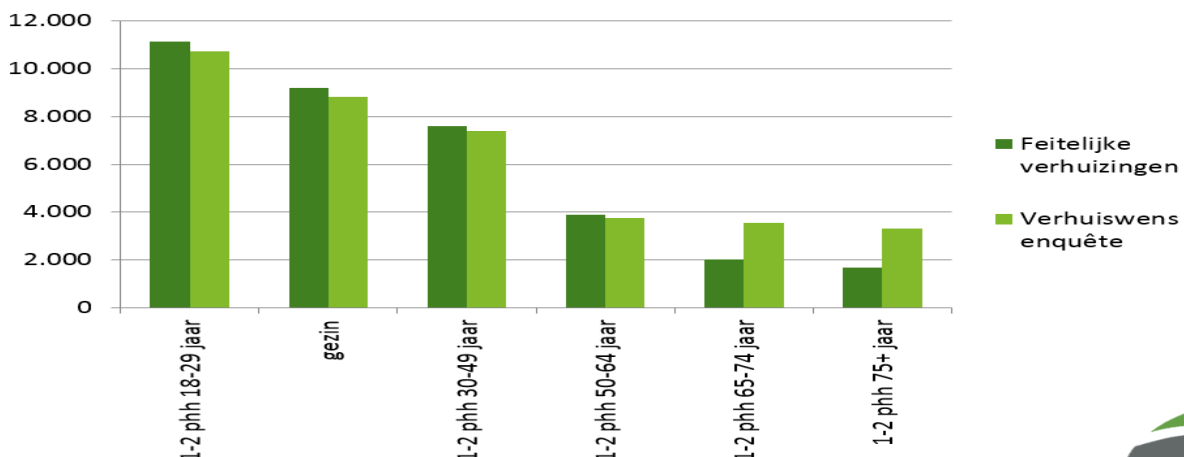
Het langer thuis wonen veroorzaakte de afgelopen jaren mede de stagnatie in de doorstroming. Er zijn ook andere oorzaken waardoor ouderen het verhuizen zo lang mogelijk uitstellen, zoals de sprong in woonlasten die ouderen met een verhuiscwens voorgeschoteld krijgen: de te verlaten woning is vaak afbetaald, de huur van een nieuw appartement is al gauw minimaal € 600,- terwijl het inkomen na pensionering is gedaald.

Het buitengebied heeft een bijzondere plaats op onze woningmarkt. Volgens de Woonmonitor is de leegstand in het buitengebied naar verhouding groter dan in de kernen. Door de schaalvergroting in de landbouw en de geringe animo bij de jonge generatie om het landbouwbedrijf van de ouders over te nemen komen boerderijen leeg te staan. Het betreft vooral de schuren, het woongedeelte blijft vaak nog bewoond, maar de eigenaren zijn op zoek naar een renderende bestemming van de onbenutte kubieke meters.

Er zijn dus nog obstakels waardoor we niet kunnen spreken van een soepel draaiende woningmarkt. In deze context is het een uitdaging om met een beperkt nieuwbouwcontingent toch goed in de vraag te blijven voorzien.

2.4 Woonwensen

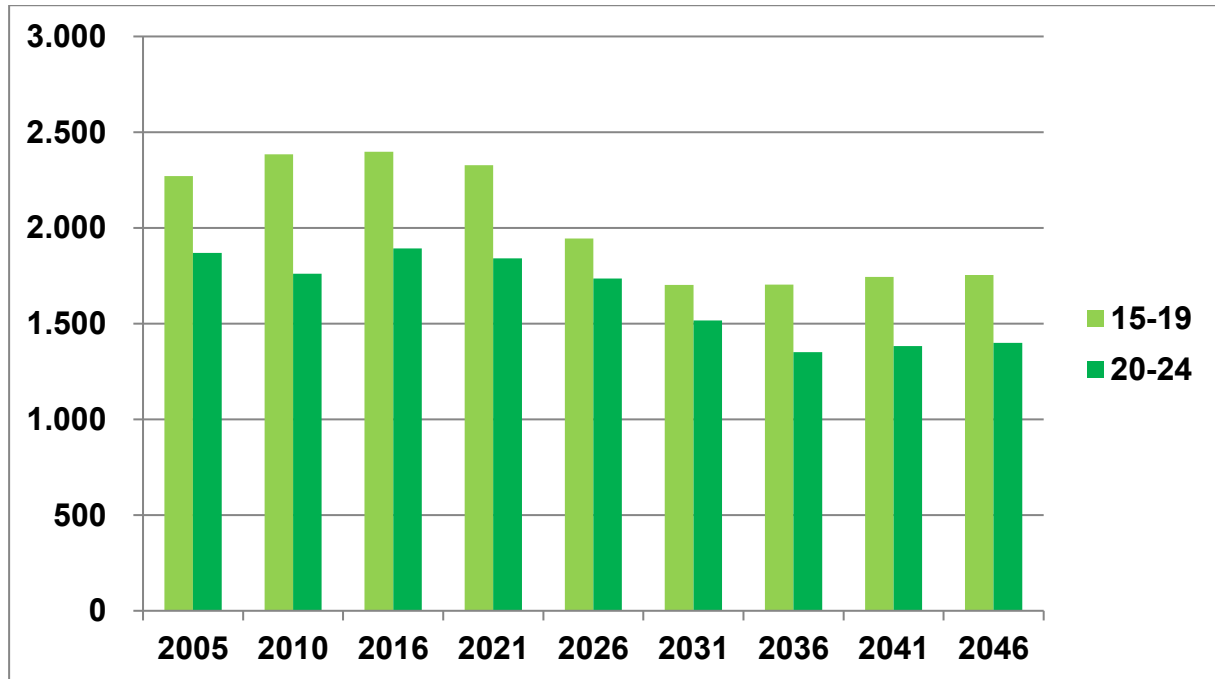
We hebben verschillende bronnen gebruikt voor het in kaart brengen van de actuele woonwensen: de bewonersavonden, de voorlopige uitkomsten van het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheid Onderzoek (AWLO), een beperkte eigen peiling onder jonge woningzoekenden en (minder recent) het onderzoek naar woonwensen van jongeren door Jong Achterhoek (Janneke Rutgers, 2015). Het beeld uit deze bronnen verschilt niet wezenlijk van elkaar. Hieronder gaan we in op de woonwensen van jongeren, gezinnen, senioren en de vraag naar woningen vanuit enkele bijzondere doelgroepen. Nadat de cijfers over woonwensen per gemeente en per kern uit het AWLO beschikbaar zijn gekomen kunnen we de vraag per doelgroep (en per kern) nauwkeuriger bepalen.



Grafiek 4: Feitelijke verhuizingen in 5 jaar vergeleken met woonwensen AWLO-enquête

Over het totaal bezien geeft de doorstroming tussen de levensfasen een bekend beeld: hoe ouder men wordt, hoe groter en duurder men woont. Wat we ook zien is dat de verhuiscapaciteit daalt als de leeftijd stijgt. In grafiek 5 wordt dit getoond. Deze grafiek maakt ook duidelijk dat de generaties tot 65 jaar goed aan hun trekken komen op de woningmarkt: hun verhuisgedrag komt vrijwel overeen met hun verhuiscapaciteit. De senioren maken hierop een uitzondering, zij verhuizen minder vaak dan zij wensen. Waarschijnlijk kunnen zij niet goed in hun woonwensen voorzien.

Jongeren tot 30 jaar



Grafiek 5: Studenten trekken weg (Bron: Monitor Wonen-Zorg, prov. Gelderland 2016)

Er is een verschil in woonwensen van jongeren die gaan studeren aan een instelling buiten de regio en jongeren die gaan werken, al of niet teruggekeerd na een studie. De studenten huren een kamer in een stad buiten de regio, degenen die in de regio gaan werken of terugkeren na de studie:

- blijven in het ouderlijk huis wonen (of keren daar terug) tot zij gaan trouwen of samenwonen
- wensen vooral een koopwoning, maar de eerste woning vinden zij vaker in de huur
- hebben de hoogste verhuiscapaciteit van alle leeftijdscategorieën. Na de eerste stap op de woningmarkt volgt vrij snel een volgende; dit beeld zien we ook bij jongeren met een allochtone achtergrond.

Er lijkt weinig animo te zijn voor kamerhuur; er is wel vraag naar kleine woningen (studio e.d.), want men wil een eigen keuken en sanitair. In gewone sociale huurwoningen komen jongeren volgens Wonion en het AWLO goed aan hun trekken.



Belemmeringen bij het vinden van de gewenste woning zijn gebrek aan passend aanbod of onvoldoende kwaliteit; de minder goede woningen zijn vaak nog te duur om geld over te houden voor investeringen. Jongeren willen meestal een woning die instap klaar is, waar niets/niet veel aan gedaan hoeft te worden omdat de financiële middelen daarvoor (nog) niet voorhanden zijn. Ze letten wel op energiekwaliteit, want ze kunnen daar zelf nog niet in investeren. Betaalbaarheid is geen onoverkomelijk probleem maar de positie van jongeren op de woningmarkt, maar het legt wel een

scheve situatie bloot: kopen is wegens de aangescherpte financieringsnorm vaak geen optie, de sociale huur is bij een iets te hoog gezamenlijk inkomen niet toegankelijk; dan blijft de dure particuliere huur als enige over ("Ik mag wel huren voor € 900,-, maar niet kopen voor € 600,-").

Bij de presentatie van deze bevindingen tijdens de werkconferentie over het AWLO op 11 september 2017 (ook daar waren vrijwel geen jongeren aanwezig) werd opgeroepen om jongeren beter te betrekken bij het woonbeleid door hen op lokaal niveau te benaderen en zelf hun woonwensen laten formuleren.

Gezinnen

Het beeld is dat gezinnen voldoende keus hebben om door te stromen naar een woning met meer kwaliteit. Er is ruim aanbod om door te kunnen stromen vanuit rijwoningen naar tweekappers en vrijstaande woningen. In de afgelopen jaren zijn vooral grotere en duurdere woningen gebouwd.

Senioren

Senioren blijven het liefst zo lang mogelijk wonen in het huis waar zij hun kinderen hebben groot gebracht. Hun verhuisgeneigdheid is het laagst van alle doelgroepen, in de praktijk is bij hen de mutatiegraad het laagst (< 10%). Toch zijn er geluiden dat ouderen wel willen verhuizen, maar dat er te weinig geschikt aanbod voor hen is of dat er belemmeringen zijn (geen hulp, er tegenop zien); zie ook hoofdstuk Woonzorg). Volgens het AWLO wensen verhuis geneigde senioren vaker een huurwoning, maar meestal wordt het een andere koopwoning.

Statushouders

De vraag vanuit statushouders is na de grote toestroom in 2016 sterk teruggelopen. De gemeente heeft ruimschoots kunnen voldoen aan de opgelegde taakstelling.

2.5 Leefbaarheid



Tijdens de bewonersavonden en in het AWLO is hoog opgegeven over de leefbaarheid in de Achterhoek als geheel en de Gemeente Oude IJsselstreek in het bijzonder. Men maakt graag reclame voor de Achterhoek:

"Kom hier wonen in plaats van de drukte in het westen! Wij hebben rust en ruimte, natuur en veiligheid, veel goedkopere woningen dan de Randstad en we liggen gunstig tussen de Randstad en het Ruhrgebied en tussen de regio's Twente en Arnhem-Nijmegen".

De Achterhoek wordt dus als heel leefbaar ervaren en scoort goed op de Leefbaarometer (bijna een 8). De algemene beoordeling van de eigen buurt is nagenoeg gelijk aan de meting in 2012. Op aspecten van gedrag is er een lichte daling, maar de score is nog steeds ruim voldoende. Men is tevreden over de betrokkenheid van buurtgenoten bij de eigen buurt.

De tevredenheid over de kwaliteit van de eigen woning is gestegen van 7,5 naar 7,9. Men is iets kritischer over de kwaliteit van de openbare ruimte. Minder tevreden is men over de verkeersdrukte ('Veiligheid verkeersinrichting' en 'Bestrating wegen'). Men is tevreden over de bereikbaarheid, de kwaliteit en het aanbod van de voorzieningen in de buurt. De bereikbaarheid met openbaar vervoer, van speelvoorzieningen en buurt- of dorpshuis scoren het laagst (rond 6,5).

"Zet alle kaarten op behoud van de jeugd, zorg dat degenen die buiten de regio zijn afgestudeerd weer terug komen", is een veel gehoord credo; "Investeer in het behoud van jongeren, en het van buiten aantrekken van jongeren".

Daarom moeten we de bindende factoren koesteren:

- naoberschap, samen optrekken,
- verenigingsleven, sport
- kermis als reünie
- goede bereikbaarheid, ook met het openbaar vervoer

Men is er trots op dat de integratie van statushouders goed gaat, het wordt opgepakt in en om de straten waar zij gehuisvest zijn. Een puntje van zorg is de veiligheid in de buurt van Woonzorginstellingen.

Er bestaat wel enige zorg over de leefbaarheid in het buitengebied, met name over de situatie van ouderen die alleen zijn achtergebleven in de boerderij waarvan het bedrijf is beëindigd. Hun afstand tot voorzieningen is met afname van mobiliteit te groot; ook het leveren van zorg kan door de grotere afstand die zorgverleners af moeten leggen in het gedrang komen.

In het AWLO staan 363 individuele antwoorden op open vragen en opmerkingen van respondenten. Deze moeten nog intern worden verwerkt door het inventariseren van signalen en klachten van respondenten. Vervolgens kan dit worden meegenomen door betreffende onderdelen van de gemeentelijke organisatie of, indien nodig, worden voorzien van een aanpak.

3. SOCIALE HUURVOORRAAD

De primaire taak van de overheid op het terrein van de volkshuisvesting is: de zorg voor passende woonruimte voor doelgroepen die daar op eigen kracht niet in kunnen voorzien. Het betreft voornamelijk de laagste inkomensgroepen en mensen met een fysieke of geestelijke beperking.

3.1 Wat is de stand van zaken, welke knelpunten zijn er?

- de wachttijd voor woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de huurtoeslaggrens kan oplopen naar langer dan 1 jaar
- senioren in huurwoningen die na pensionering een inkomensval hebben lopen aan tegen belemmeringen voor een overstap naar een beter passende seniorenwoning
- huisvesting van statushouders: hoe verder?
- is kamerverhuur aan alleen gaande statushouders een passende huisvestingsvorm voor andere doelgroepen (jongeren, cliënten ambulante zorg)?
- de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang neemt toe
- wat is de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep?



3.1a Wachttijd voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens

Passend toewijzen

In de Woningwet 2015 zijn de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen veranderd. Dit betreft enerzijds de toewijzing aan de doelgroep met recht op huurtoeslag en anderzijds de toewijzing van de totale voorraad sociale huurwoningen.

1. Betaalbaar wonen voor de doelgroep van de huurtoeslag

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Deze wijziging ging in op 1 januari 2016. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2017:

- € 22.200,- voor eenpersoonshuishoudens;
- € 30.150,- voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 30.175,- voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 592,55; voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 635,05. Deze bedragen gelden in 2017.

2. Toewijzing van sociale huurwoningen naar inkomen (gaat uit van alle sociale huurwoningen, namelijk woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (€ 710,68))

Deze regel is bedoeld om de sociale huurvoorraad voor een groot deel ook toe te wijzen aan de mensen die van deze huurvoorraad afhankelijk zijn; vaak aangeduid als de EU regel of de 80-10-10 regel. In 2017 moeten woningcorporaties tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 36.165,-. Daarnaast mogen ze 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,-. Nog eens 10% mogen zij toewijzen zonder te kijken naar het inkomen van de huurder.

Wachttijd beperken tot 1 jaar

Na bijna twee jaar ervaring met passend toewijzen blijkt dat het merendeel van de vraag naar sociale huurwoningen komt uit de doelgroep onder de inkomensgrenzen. Dit betekent dat er een groot beroep wordt gedaan op woningen onder de aftoppingsgrenzen, vooral door de kleine huishoudens, die alleen geplaatst mogen worden in een woning met een huur tot € 592,55. Woningzoekenden konden voor de invoering van passend toewijzen binnen een jaar een andere sociale huurwoning vinden. Nu wordt dit lastiger; dit is de reden dat we speciaal voor deze doelgroep aan de corporaties vragen alles op alles te zetten om hen niet langer dan 1 jaar te laten wachten.

Passend toewijzen heeft impact op de financiën van de corporaties. Hun huurbeleid was er voor 2016 op gericht de huurtoeslag maximaal te benutten door de huren, zeker die van nieuwbouwwoningen en woningen met een intensieve verbeteringgreep (energiezuinig maken), naar de liberaliseringsgrens op te trekken. Nu moeten corporaties veel woningen tussen de toeslaggrenzen en de liberaliseringsgrens verlagen om genoeg woningen onder de toeslaggrenzen beschikbaar te maken.

We willen voorkomen dat dit uiteindelijk leidt tot minder aanbod voor de middeninkomens. Dit ondanks dat de verhuur van woningen tussen de toeslaggrenzen en de liberaliseringsgrens een probleem is: zelfs voor de middeninkomens (tussen € 36.165,- en € 40.349,-) is deze huur moeilijk op te brengen. Dit geldt helemaal voor huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens van € 30.150,- en de inkomensgrens van € 36.165,-.

3.1b Senioren

Senioren die al tientallen jaren in hun huurwoning zitten hebben een relatief lage huur. Verhuizing naar een moderne seniorenwoning of appartement kan een flinke stijging van de huur betekenen. Dat is geen aantrekkelijk vooruitzicht, na pensionering is het inkomen immers lager geworden. We willen graag met de corporaties op zoek naar manieren om deze, en eventueel andere belemmeringen weg te nemen.

Senioren in koopwoningen zijn, wanneer woning en tuin te groot worden om te onderhouden, op zoek naar een beter passende woonruimte. Bij een inkomensval na pensionering kan dit leiden tot een vraag naar een huurwoning of –appartement in de particuliere- of de sociale huursector; afhankelijk van het inkomen uit AOW, pensioen en vermogen. In beide gevallen kan de financiële consequentie net zo uitpakken als hierboven bij senioren die vanuit een sociale huurwoning op zoek zijn.

3.1c, d, e Andere doelgroepen

De uitvoering van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders is succesvol verlopen. Een aantal huisvestingsopties hoefde niet te worden ingezet toen bleek dat de taakstelling ruim was gehaald. Toch moeten we voorbereid zijn op een nieuwe stroom vluchtelingen door rekening te houden met een flexibele instroom.

Voor alleen gaande statushouders zijn nieuwe huisvestingsvormen bedacht, zoals kleine tijdelijke units en kamerverhuur. Deze huisvestingsvormen zijn wellicht interessant voor andere doelgroepen. Een evaluatie kan ervaringen met deze vormen in beeld brengen, zodat de geschiktheid voor andere doelgroepen kan worden beoordeeld.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven dat recent meer uitstroom komt uit beschermd wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO). Hierin moet worden voorzien.

3.1f De ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep monitoren

Door passend toewijzen en meer druk door verdere extramuralisering van zorgsectoren (o.a. uitstroom van cliënten BW en MO) neemt in de sociale huursector de concentratie toe van de laagste inkomens en van mensen met ambulante begeleiding. De verwachting is dat dit effecten voor de leefbaarheid teweeg kan brengen. Als basisinformatie is het van belang geanonimiseerde feiten te verzamelen over het verloop van de omvang van de doelgroep en de samenstelling ervan. Voor de lange termijn wordt een daling voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, op korte termijn speelt dit nog niet. De verklaring hiervoor is dat de senioren van straks gemiddeld rijker zijn dan de senioren van nu en daarom vaker in een koopwoning wonen.

3.2 Wat doet de gemeente en wat kunnen anderen doen?

Gemeente, corporaties en huurdersvereniging maken jaarlijks prestatieafspraken over de sociale huurvoorraad. Daarin worden de op te pakken activiteiten geadresseerd en afspraken vastgelegd:

- a. de wachttijd voor woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de huurtoeslaggrens: streven naar maximaal 1 jaar,
- b. agenderen hoe belemmeringen weggenomen kunnen worden voor senioren die een overstap willen doen naar een beter passende seniorenwoning,
- c. flexibel reageren grotere, resp. lagere toestroom statushouders,
- d. kamerverhuur aan alleen gaande statushouders evalueren en beoordelen als een passende huisvestingsvorm voor andere doelgroepen (jongeren, cliënten ambulante zorg),
- e. de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang opvangen,
- f. de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep monitoren.

4. WOONZORG

De zorgsector was tot enkele jaren geleden geen onderdeel van volkshuisvestingsbeleid. De zorg werd verleend in intramurale instellingen, uit de AWBZ werd naast de zorg ook de hotelfunctie (kost en inwoning) gefinancierd. Op deze wijze liepen de zorgkosten huizenhoog op. Nu is de zorg gescheiden van de kost en het wonen, alleen mensen met een zware zorgindicatie komen in de intramurale setting terecht. Lichte zorgvraag wordt in het vervolg aan huis bezorgd, daardoor kunnen ouderen langer thuis blijven wonen.

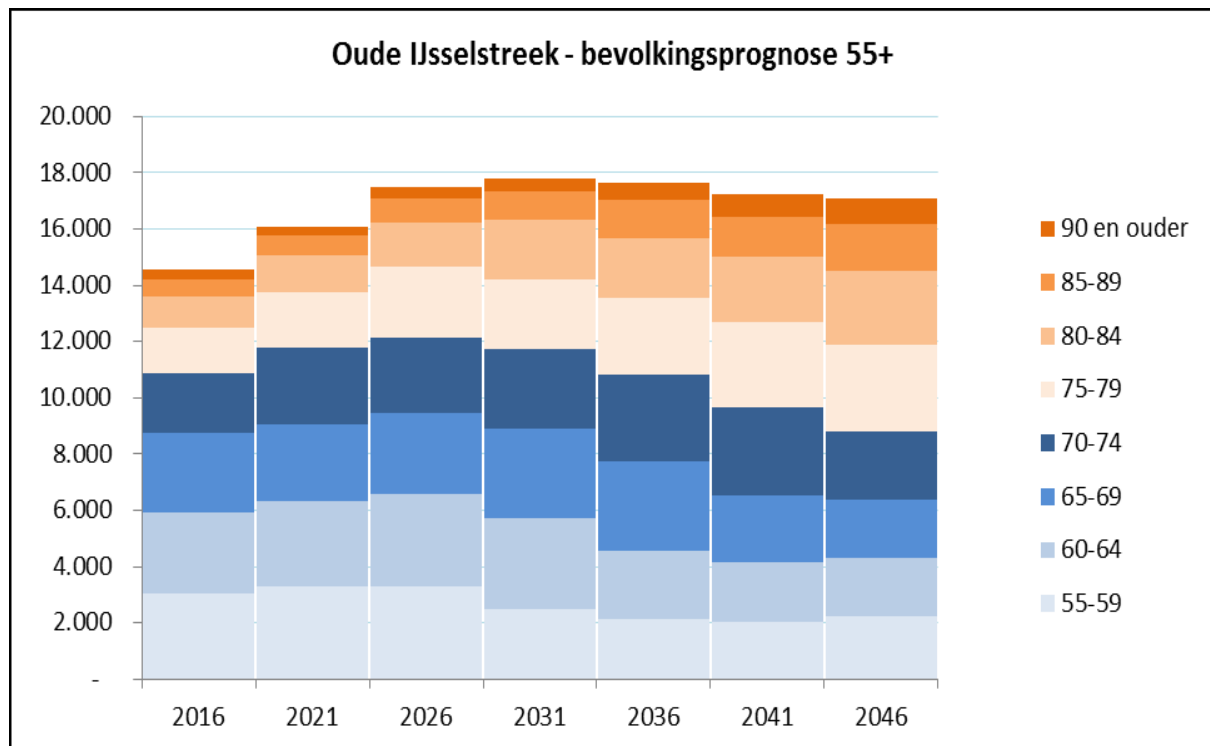
Deze extramuralisering van de zorg, ofwel de scheiding van wonen en zorg, gaat gepaard aan een herziening van de bekostiging van de zorg via drie geldstromen en drie financiers: Wlz (Wet langdurige zorg; rijk), Zvw (Zorgverzekeringswet; verzekeraars) en Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning; gemeenten). Het geld wordt uitgekeerd aan de zorgverlener (ZIN, zorg in natura) of de zorgontvanger (PGB, persoonsgebonden budget).

Inmiddels is het mogelijk zorg aan mensen met een zwaar zorgprofiel ook thuis te bezorgen. Het onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg vervaagt hiermee.

4.1 Wat is de stand van zaken, welke knelpunten zijn er?

- Is de woningvoorraad zo levensloopgeschikt dat senioren en zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen?
- Is er behoefte aan andere, collectieve woonvormen voor senioren (tussenvorm)?
- Is er voldoende capaciteit voor intramurale opvang van alle zorg-doelgroepen in de gemeente en/of de regio in nabije gemeenten?
- Is de extramuralisering en uitstroom van GGZ/BW en MO goed geregeld?

4.1a Levensloopgeschiktheid woningvoorraad, zodat senioren en zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen



Grafiek6: Toename aantal (zeer) ouderen (Bron: Monitor Wonen-Zorg, prov. Gelderland 2016)

Volgens de bevolkingsprognose in de Gelderse monitor Wonen-zorg stijgt het aantal 85+ers in de Gemeente Oude IJsselstreek met 172% tot 2046. Deze leeftijdsgroep is de grootste afnemer van zorg. Een deel zal zoveel zorg nodig hebben dat opname in een intramurale instelling nodig is. Maar een steeds groter deel blijft thuis wonen, want dit wordt steeds beter mogelijk gemaakt door het leveren van zorg aan huis. Het is nu zelfs mogelijk zorg thuis te ontvangen die enkele jaren geleden alleen binnen intramurale instellingen werd gegeven.

De geschiktheid van de woning is een belangrijke factor voor het aan huis kunnen ontvangen van zorg. Bijvoorbeeld de rolstoel toe- en doorgankelijkheid is voor mensen met een fysieke beperking een must. Veel ouderen raken slecht ter been, waardoor traplopen niet meer gaat; een traplift kan dan uitkomst bieden. Maar als de traplift niet past of te gevaarlijk is en bovendien de badkamer boven niet meer geschikt is te maken, is verhuizen onontkoombaar.

Tenzij er ruimte in of om het huis is om op de begane grond een slaapkamer en een badkamer te bouwen. Als betreffende senior dit wil blijft er nog één vraag over: is de verbouwing voor mensen op leeftijd te financieren; staat de bank voor hen klaar?

Woonomgeving

Goede bereikbaarheid van voorzieningen, lopend met een stok, rollator of scootmobiel als fietsen en autorijden niet meer gaan, is een belangrijke voorwaarde voor het zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Een korte afstand tot voorzieningen en een woonomgeving zonder obstakels maken dit makkelijker.

Mantelzorg

In de Huisvestingswet wordt het geven van mantelzorg gefaciliteerd door het openen van de mogelijkheid de mantelzorger en de zorgbehoevende tijdelijk in elkaars nabijheid te huisvesten. In het buitengebied is dit goed realiseerbaar, in en om een boerderij is volop ruimte; eigenlijk is een boerderij van oudsher een meer-generatie-woning. Een mantelzorgverblijf is tijdelijk; er zijn geen contingenten mee gemoeid.

4.1b Behoeftte aan andere, collectieve woonvormen voor senioren (tussenvorm)

Hoe vergaat het de ouderen die langer thuis blijven? Het merendeel is toch al van plan nooit meer te verhuizen; in de praktijk blijkt dat men net zo lang blijft zitten tot het te laat is. Het verpleeghuis ziet men als eindpunt en dat probeert men te vermijden, ook mensen die niet langer thuis kunnen blijven zien dit als schrikbeeld. Dan hebben ze liever een revival van het oude bejaardenhuis waar je je wat veiliger voelt met hulp in de buurt, een tussenvorm dus.

Als het moment komt dat traplopen en onderhoud van de tuin niet meer zo goed gaan zijn er weinig ouderen die dit als een signaal zien om te kijken naar een meer passende woning. Voor een deel ligt dit aan een aantal belemmeringen die deze stap bemoeilijken:

- door een te hoog vermogen is de sociale huursector niet toegankelijk
- hogere woonlasten, lager inkomen
- de woning is niet aantrekkelijk
- tegen de verhuizing op zien; het gaat nog wel, vrees voor verlies sociaal netwerk

Tijdens de themabijeenkomsten werd wel de (kennelijk latente) behoefte geuit aan woonvormen waarin senioren bij elkaar wonen. Maar tegelijkertijd werd aangegeven dat bovengenoemde belemmeringen in de weg staan.

4.1c Capaciteit voor intramurale opvang voor alle zorg-doelgroepen in de gemeente en/of de regio in nabije gemeenten

De ouderen vormen getalsmatig verreweg de grootste groep als het om Woonzorg gaat. Daarbinnen ontstaat ook aandacht voor de vergrijzing van de groep Nederlanders met een migratieachtergrond. Hiervoor is onlangs aanbod gecreëerd door Azora; bij het zorgcentrum Antonia in Terborg heeft zij voor 8 Turkse senioren en mensen met dementie een zorgwoning gerealiseerd.

Naast de V&V (verpleging en verzorging) van ouderen zijn er diverse andere doelgroepen die zowel intramuraal als extramuraal (met ambulante begeleiding) worden gehuisvest:

- Lichamelijk en verstandelijk beperkten,
- GGZ / Beschermd Wonen,
- Maatschappelijke Opvang, voor zover dit niet langer door centrumgemeente Doetinchem wordt gedaan.

De regio Achterhoek heeft samen met gemeenten, zorgaanbieders en eigenaren van zorgvastgoed (meestal corporaties) een inventarisatie uitgevoerd van vraag en aanbod⁷. Hiermee is in beeld gebracht waaruit het aanbod bestaat van intramuraal vastgoed en zorggeschikt vastgoed waar SWZ (Scheiding van Wonen en Zorg) heeft plaatsgevonden. Bovendien is de bezetting in kaart gebracht van de zorgbehoeften voor de diverse zorgdoelgroepen.

⁷ Rapportage "Vraag en aanbod Wonen met zorg regio Achterhoek", Atrivé oktober 2017. Zie bijlage voor de inventarisatie in de Gemeente Oude IJsselstreek

Deze inventarisatie is ook in 2016 voor alle gemeenten gemaakt in de Monitor Woon-Zorg van de provincie Gelderland. Op basis van de bevolkingsprognose uit dat jaar en kengetallen over zorggebruik van alle leeftijdsklassen geeft deze Monitor tevens de te verwachten zorgvraag weer voor de jaren 2026, 2036 en 2046. De prognose geeft een zeer sterke groei aan van de zorgvraag van 85-plussers, want dit is de leeftijdsgroep die het grootste beroep op zorg doet en bovendien het snelst in omvang groeit. De hele provincie heeft met deze tendens te maken, maar is heftiger in gemeenten met relatief meer dubbele vergrijzing.

De Gelderse Monitor doet de aanbeveling om op lokaal en regionaal niveau met de betrokken stakeholders de inventarisatie te checken op de volgende punten:

- de cijfers over het aanbod (eenheden intramuraal en SWZ)
- de cijfers over de bezetting per zorgdoelgroep
- is de tendens die de prognose aangeeft al zichtbaar?

Deze check is van belang omdat de overheveling van intramurale naar extramurale plekken die in gang is gezet nog steeds door gaat; alleen de betrokkenen bij de betreffende zorglocatie kunnen hier inzicht in geven. Een tweede reden voor de check is dat niet in elke gemeente aanbod is voor de vraag uit betreffende gemeente; sommige gemeenten hebben aanbod met een regionale functie. Door op regionaal niveau vraag en aanbod naast elkaar te zetten wordt duidelijk of sprake is van reële tekorten of overschotten. Het zelfde geldt voor kernen binnen een gemeente.

Door het op deze manier in kaart brengen van de situatie met de betrokken stakeholders is een vervolgstap mogelijk. Met het inzicht in eventuele tekorten, overschotten en ontwikkelingen kunnen zij onderling plannen afstemmen over:

- extramuralisering en verdere ontwikkeling van de omvang van de vraag (hoe groot blijft de vraag naar intramuraal, hoeveel moet extramuraal worden opgevangen),
- het anticiperen op de verandering in de vraag: recent is een sterke toename van de zware indicaties voor V&V van ouderen opgetreden (somatisch en dementie)
- het huisvesten van diverse doelgroepen op één locatie (magic mix)
- het anticiperen op nieuwe veranderingen in de bekostiging van de zorg
- plannen voor sloop/uitbreiding/transformatie vastgoed

4.1d De extramuralisering en uitstroom van GGZ/BW en MO

Recent is door de verdere extramuralisering in het zorgdomein een extra vraag ontstaan. Het betreft uitstroom vanuit begeleid wonen en maatschappelijke opvang, beide met ambulante begeleiding. Het gaat niet om grote aantallen, maar het is wel urgent en dient gepaard te gaan met zorgvuldigheid t.a.v. de omgeving waarin deze personen worden geplaatst.

4.2 Wat doet de gemeente en wat kunnen zorgpartijen doen?

4.2a Levensloopbestendigheid woningvoorraad, zodat senioren langer thuis kunnen blijven wonen

Eigenlijk kun je alleen goed oud worden als alle belangrijke voorzieningen in de woning op dezelfde étage liggen. Dus in een flat of op de begane grond bij laagbouw. Tot die tijd is verhuizing te rekken door kleine aanpassingen aan de woning die deels worden vergoed vanuit de Wmo (drempelhulp, beugels in toilet en badkamer, etc.).

De gemeente kan bij nieuwbouw op eigen grond de eis stellen levensloopbestendig te bouwen.

Voor bestaande bouw kan, als de gemeente daarvoor kiest, de zg. Blijverslening beschikbaar worden gesteld aan mensen die de aanpassing van de woning niet (volledig) gefinancierd krijgen bij de bank. De gemeenten in de Achterhoek waar al een Blijverslening is ingevoerd zijn gestart met een evaluatie van dit instrument. Het lijkt verstandig de uitkomst hiervan af te wachten.

4.2b Behoeft aan andere, collectieve woonvormen voor senioren (tussenvorm)

Nadat de cijfers over woonwensen per gemeente uit het AWLO beschikbaar zijn gekomen kunnen we de vraag naar andere huisvestingsvormen nauwkeuriger bepalen. Daaruit kan blijken of een deel van het woningbouwprogramma hiervoor moet worden ingezet.

De overstap naar een seniorenwoning is voor veel ouderen een lastig te nemen hobbel. Dit kan voor een deel worden ondervangen door het geven van informatie en het bieden van hulp bij verhuizing en andere vormen van ontzorgen. Bij bewoners van sociale huurwoningen kunnen de corporaties dit oppakken. Ook het sociaal team kan hiervoor worden ingezet, met name in de particuliere sector.

Als het een overstap vanuit een koopwoning naar een seniorenwoning in de huursector betreft is er nog een hobbel te nemen: een andere woonlastenverdeling. Men ziet zich geconfronteerd met een flinke maandelijkse huur, terwijl men gewend was aan een (vrijwel) afgeloste hypotheek, dus geen woonlast. Men realiseert zich te weinig welke uitgaven men heeft als eigenaar-bewoner (onderhoud, huurwaardeforfait, eigenaar-deel OZB, evt. bijdrage aan VvE), die wegvallen in een huurwoning. Door het geven van informatie (Seniorencoach) kan de interesse van senioren voor een overstap toenemen.

4.2c Capaciteit voor intramurale opvang voor alle zorg-doelgroepen in de gemeente en/of de regio in nabije gemeenten

Om het afstemmingsproces tussen zorgpartijen te faciliteren kan de gemeente een tafel beschikbaar stellen voor:

- afstemming over de bij 4.1c genoemde punten
- het ontwikkelen van ideeën voor andere woonvormen voor zorg-doelgroepen
- afstemming over hoe om te gaan met nieuwe spelers op de zorgvastgoed en -aanbieders markt

Dit kan de basis vormen voor een (regionale?) uitvoeringsagenda voor nieuwbouw, transformatie en sloop op het terrein van woon-zorg.

4.2d De extramuralisering en uitstroom van GGZ/BW en MO

In prestatieafspraken met de corporaties zorgen we voor voldoende betaalbare woonruimte voor cliënten met ambulante zorg die uitstromen.

5. VERDUURZAMING WONINGVOORRAAD

In het klimaatakkoord van Parijs is een wereldwijde intentie vastgelegd om de opwarming van de aarde tegen te gaan door het gebruik van (fossiele) grondstoffen zo veel mogelijk te beperken. Dit vergt ook een aanpak op lokaal niveau. Regionaal is het de ambitie energieneutraal te worden in 2030. Eén en ander is uitgewerkt in de “regionale uitvoeringsagenda duurzame energie Achterhoek”. Daarnaast wordt er sterk ingezet op de circulaire economie, de rijksoverheid heeft de ambitie om in 2030 50% minder gebruik te maken van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen).

Bij duurzaamheid van woningen kan gedacht worden aan:

- Energie; beperk energievraag, gebruik hernieuwbare energie bronnen en gebruik de energiebronnen zo efficiënt mogelijk.
- Materiaalgebruik; het beperken van bouwafvalstoffen en het gebruik van zo duurzaam mogelijke materialen. Zet in op hergebruik van bouw materialen, nu en in de toekomst (circulaire bouwen)
- Water; waterbesparingen, beperken warm watergebruik, afkoppelen hemelwater, infiltratie riool e.d.
- Binnenmilieu; creëer door verantwoord materiaalgebruik een gezond binnenklimaat. Het levert voor de bewoner een gezonde en comfortabele woning op.
- Toekomstgericht bouwen (levensloopbestendig); de levensduur van een woning verlengen door een woning te ontwerpen die niet alleen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige behoeftes van een bewoner voldoet.

Daarnaast komt steeds meer aandacht voor circulaire economie. Bij woningbouw is dat met name, circulair bouwen en slopen;

- Voor de woningen betekent dit dat gestuurd wordt op het circulair gebruiken van grondstoffen (bouwstoffen) in nieuwbouw en renovatie (Heuvelstraat).
- Woningen zijn naast woningen ook waardevol door de bouwstoffen/grondstoffen die in het gebouw zitten. Deze waarde zal in de toekomst groter worden en meer gewaardeerd worden. De grondstoffen kunnen vastgelegd worden in een zogenaamd grondstoffenpaspoort. Het idee van zo'n paspoort is eenvoudig: als je grondstoffen wil her inzetten in de kringloop, dan lukt dat alleen als deze grondstoffen herkenbaar zijn in de producten waarin ze verwerkt.

Bij duurzaamheid moet naast de fysieke zaken gedacht worden aan het harmonieus combineren van de drie P's, zijnde:

- People: mensen binnen en buiten de onderneming;
- Planet: de gevolgen voor het (leef)milieu;
- Profit: de voortbrenging en economische effecten van goederen en diensten.

Wanneer de combinatie niet harmonieus is zullen de andere elementen hieronder lijden. Wanneer bijvoorbeeld winst te veel prioriteit krijgt, dan zullen mens en milieu hiervan de dupe worden, zoals door slechte arbeidsomstandigheden of vernietiging van de natuur. Andersom ziet de slogan ook het winstkenmerk als essentieel onderdeel van ontwikkeling dat niet verwaarloosd dient te worden.

5.1 Wat is de stand van zaken, welke knelpunten zijn er?

- a. Haalt de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal in 2030?
- b. En wordt in 2030 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen?

5.1a De gemeente Oude IJsselstreek is in 2030 energieneutraal

Draagvlak

Tijdens de bijeenkomsten met bewoners is gebleken dat er veel draagvlak is voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Sommige mensen drongen zelfs aan op het verplicht stellen door de overheid om maatregelen te nemen zodat iedereen daadwerkelijk in beweging komt.

Uit het AWLO blijkt inderdaad dat een impuls nodig is, uit de beantwoording van vragen naar uitgevoerde investeringen en investeringsbereidheid moeten we concluderen dat ouderen weinig maatregelen nemen (“Het zal mijn tijd wel duren”) en dat jongeren en gezinnen wel willen investeren, maar daar niet altijd het geld voor beschikbaar hebben of willen stellen.

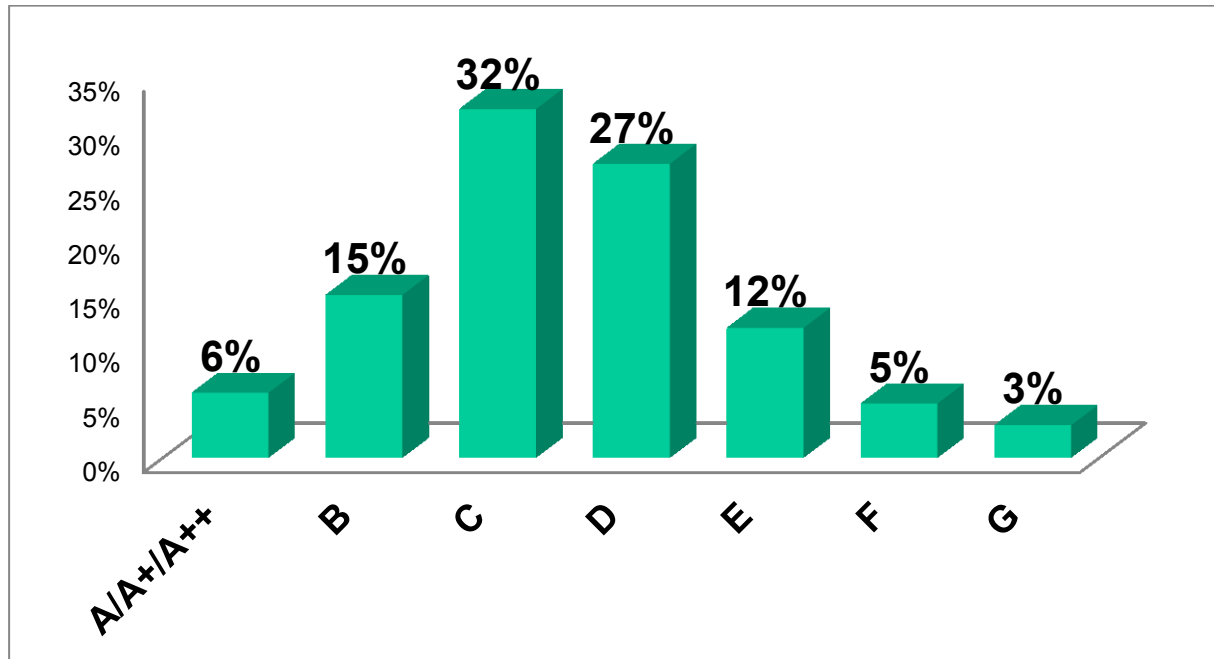
De investeringsbereidheid onder de jongere generaties is 70%; bij ouderen is dat 50%. Het geld wordt vooral in verbouwing of energiebesparing gestoken, maar niet in het levensloopbestendig maken van

de woning. Jongeren en gezinnen houden bij de keus van een nieuwe woning serieus rekening met energieprestatie.

Opgave

Er ligt dus een flinke opgave, want de gemeenten in de Achterhoek, ook Oude-IJsselstreek, hebben het doel om in 2030 energieneutraal te zijn, ook de bestaande woningen. Dat is over 12 jaar!

Veel eigenaar bewoners moeten nog in beweging komen (zie grafiek 7, Energie labels). We hebben nog te weinig zicht op de particuliere huurvoorraad (zie voetnoot 2 in hoofdstuk 2), laat staan op de energetische kwaliteit van dit deel van de woningvoorraad.



Grafiek 7: Energie labels gemeente Oude IJsselstreek (Bron:)

Rijksbeleid

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland Bijna Energie Neutraal Gebouwen (BENG) zijn. De aansluitplicht voor aardgas bij nieuwbouw verdwijnt. Er komt een warmteplicht voor in de plaats. De trend is dat huizen all electric gaan worden, aardgas gaat op termijn verdwijnen uit de woningen.

Het kabinet gaat met de medeoverheden, corporaties, netwerkbedrijven en andere stakeholders een beleidsprogramma uitwerken voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Een eerste stap is het opstellen van regionale plannen met gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders. Stapsgewijs zal ook de markt voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad op gang gebracht worden. De ambitie is dat aan het eind van de kabinetsperiode circa 50.000 nieuwbouw woningen per jaar aardgasloos worden opgeleverd.

Voor het eind van de kabinetsperiode wil de regering 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar gasvrij kunnen maken of in ieder geval zodanig energie-efficiënt te maken dat ze op korte termijn gasloos gemaakt kunnen worden. Hiermee wordt een begin gemaakt van de verduurzaming van 200.000 huizen per jaar, een tempo dat nodig is om in de 30 jaar tot 2050 de hele voorraad van 7 miljoen woningen te verduurzamen.

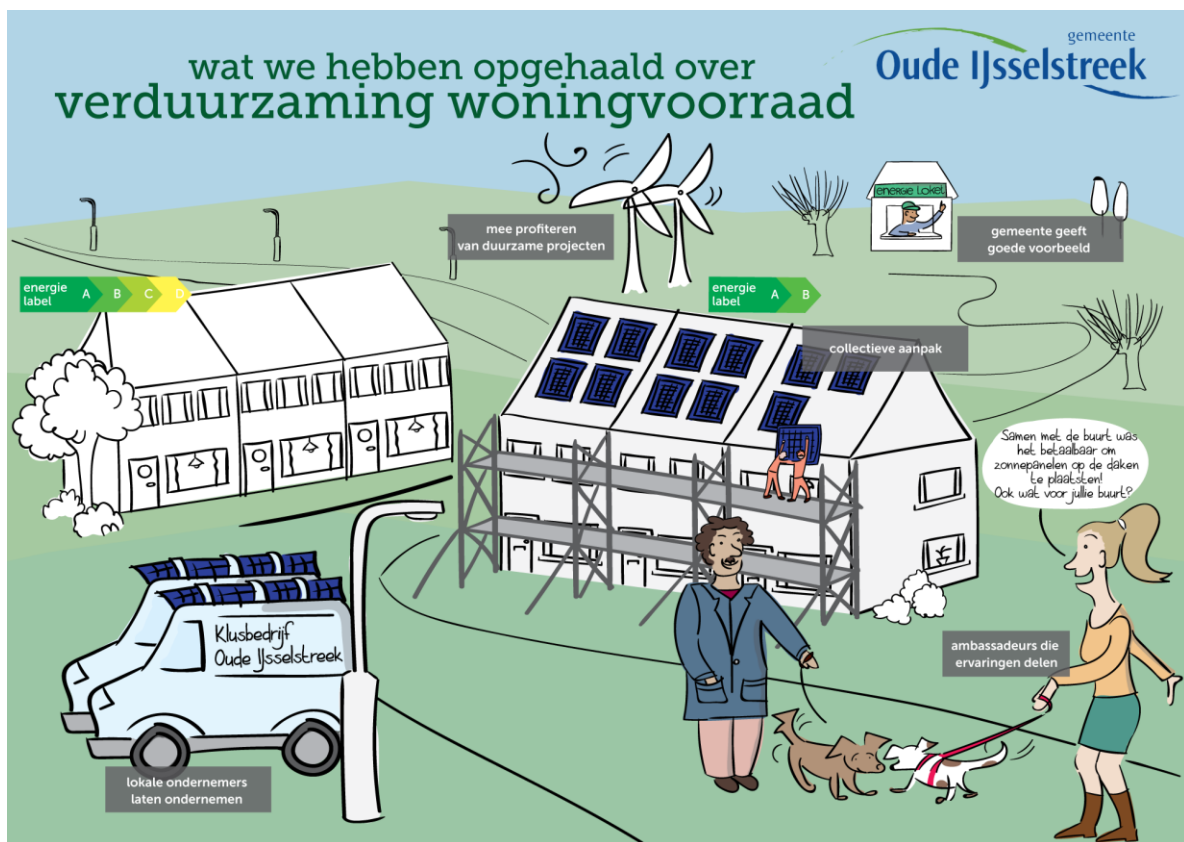
Uitgewerkt zal worden welke vormen van gebouw-gebonden financiering gebruikt zullen worden om besparingsopties aantrekkelijk te maken voor particuliere woningeigenaren. Financiering kan plaatsvinden door pensioenfondsen of banken die een lening verstrekken om te investeren in verduurzaming. Aflossing en rente worden betaald uit de besparing op de energiekosten. Indien de lening kan worden gekoppeld aan de woning, worden grotere investeringen met een langere looptijd aantrekkelijk en blijft het risico voor de woningeigenaar en de financiers beperkt waardoor risico-opslagen ook beperkt blijven.

Achterhoek Energieneutraal

In de 'Uitvoeringsagenda Duurzame Energie Achterhoek' uit 2016 wordt de opgave naar een energie neutrale Achterhoek uitgewerkt. Op basis van potentiële aannames is de opgave gekwantificeerd. We gaan veel energie besparen en daarnaast energie zelf opwekken. Een groot deel van de opgave ligt bij (grootschalige) opwekking van duurzame energie en bij besparingen bij bedrijven en instellingen; de woningen hebben echter ook een opgave.

Bij woningen ligt de focus op energie besparen naast energie opwekken voor eigen gebruik. De ambitie is om uiteindelijk 55% besparingen te realiseren op het aardgasverbruik in 2030 (t.o.v. 2012) en 20% voor het elektriciteitsverbruik (t.o.v. 2012).

De gasbesparingen zullen vorm krijgen door o.a. het isoleren van woningen. Dit kan in meer of mindere mate, van gewone spouwmuurisolatie tot een geheel nieuwe schil aanbrengen. Daarnaast zal aardgas vervangen worden door andere warmtebronnen. Dit kan elektriciteit zijn (warmtepomp, infraroodpanelen e.d.) of door warmtebronnen zoals hout, pellets, restwarmte van de industrie e.d.. We gaan meer elektrische apparaten gebruiken, die wel steeds zuiniger in gebruik worden. Ook gaan we voor huishoudelijk gebruik steeds meer zelf opwekken (zonnepanelen). Per sado willen we 20% minder elektriciteit gebruiken bij woningen.



Nieuwe woningconcepten worden meer toegepast. Er wordt gasloos gebouwd en verbouwd. Er komen steeds meer NoM (Nul op de Meter) woningen. Dit zijn woningen die per saldo geen energie verbruiken.

Er wordt veel verwacht van slimme meters en slimme elektriciteitsnetten (smart grids). Slimme meters en slimme netten kunnen ervoor zorgen dat ons elektriciteitsnet veel efficiënter wordt gebruikt.

5.1b Er wordt in 2030 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen

De gemeente gaat zich inzetten om van een lineaire economie naar een circulaire economie te gaan. Te denken valt aan circulair bouwen en slopen, maar ook afvalreductie en duurzaam inkopen. De komende jaren wordt dit thema verder uitgewerkt. Een integrale methode hiervoor is The Natural Step (TNS); dit concept is bij de gemeente geïntroduceerd door Wonion als een integrale benadering van circulaire economie.

5.2 Wat doet de Gemeente Oude IJsselstreek en wat kunnen anderen doen?

5.2a Zo maken we de gemeente Oude IJsselstreek is in 2030 energieneutraal

Bij de woningvoorraad ligt het accent van de opgave van de gemeente bij de particuliere eigenaren. Een belangrijke partner is het VerduurSaam energieloket en Synprofect. Beide hebben zicht op de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Ook worden instrumenten ontwikkeld om de particuliere woningeigenaren in beweging te krijgen:

- Van voorlichting tot hulp bij daadwerkelijke uitvoering (energieloket),
- Specifieke acties energieloket zoals wijkgerichte aanpak,
- Groep NoM woningen realiseren, voorlopers begeleiden,
- aandacht voor financiële concepten om forse besparingen in de bestaande bouw mogelijk te maken, de gemeente stelt duurzaamheidsleningen beschikbaar; landelijk is de teruggave van BTW bij zonnepanelen e.d. van kracht,
- stimuleren collectieve energieopwekkingsprojecten; faciliteren met overdraagbare certificaten,
- niet aansluiten nieuwbouw op gasnet / afkoppelen bij renovatie.

Het Energieloket is een belangrijke speler in dit geheel, ze zullen particuliere woningbezitters begeleiden in het verduurzamen van hun woning. (€40.000,- per jaar). De gemeente gaat een project NoM (nul op meter) doen, waarbij een groep voorlopers wordt begeleid tot een NoM woning (grootschalige renovatie van een bestaande woning tot een energie neutrale woning). Deze woningen vormen een soort voorbeeldwoningen voor de rest van de inwoners. De gemeente heeft € 30.000,- per jaar hiervoor uitgetrokken.

Voor het uitgeven van Duurzaamheidsleningen heeft de gemeente € 500.000,- per jaar gereserveerd voor de jaren 2018-2022.

Het rijksbeleid blijft belangrijk voor de nodige versnelling.

5.2b In 2030 wordt 50% minder primaire grondstoffen toegepast.

De gemeente gaat dit thema de komende jaren uitwerken en onderzoekt hoe de principes van TNS (zoveel mogelijk) in de eigen projecten kunnen worden toegepast en neemt partners daarin mee; denk daarbij aan aanleg en onderhoud van de openbare ruimte, riolering, etc..

6. WONINGVOORRAADBELEID EN WAARDE BEHOUD

In de Regionale Woonagenda 2015-2025 is een aanzet gegeven voor hoe we kunnen reageren op de effecten van de bevolkingsdaling. Centraal stonden de afspraken over het terugbrengen van het aantal nieuwbouwplannen, maar het gaf ook andere opgaven aan:

- een integrale aanpak voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (mix van onderhoud, isoleren, energie opwekking en levensloopbestendig maken);
- gezamenlijke beeldvorming en lokale aanpak van leegstaand en leeg komend vastgoed (herbestemmen en sloop);
- aandacht voor wonen en zorg (vergrijzing en extramuralisering van de zorg) .

De afspraken over het terugbrengen van het aantal nieuwbouwplannen hebben we op 24 november 2016 vastgelegd in de beleidsnotitie Woningbouwplanning. In de Woonvisie is ingegaan op wonen en zorg en op de verduurzaming van de woningvoorraad (zie ook de hoofdstukken 4 en 5 in deze toelichting op de Woonvisie). En in maart 2017 is de beeldvorming over leegstand neergelegd in de regionale notitie "Een integrale aanpak van de leegstand in de Achterhoek".

In dit hoofdstuk 6 wordt, met het bovenstaande als gegeven, een lokale aanpak geschetst waarmee vooral gekeken wordt naar de kansen die er liggen: wat wèl kan.

De Gemeente Oude IJsselstreek, de gehele Achterhoek, heeft een aantrekkelijke ligging met een geweldig leefklimaat. We willen dit behouden en verder uitbouwen (het kan altijd beter) om jongeren te behouden en anderen van buiten aan te trekken. We maken gebruik van onze sterke kanten: technisch vernuft, innovatiekracht en samenwerking (naoberschap, d'r an!).

Een woning gaat gemiddeld meer dan 100 jaar mee, maar moet zich voortdurend aanpassen aan nieuwe eisen. De ene woning is daar beter geschikt voor dan de andere, dus niet elke woning heeft een even lange levensduur; niet voor iedere woning geldt het zelfde recept.

Flexibiliteit is het centrale trefwoord, aanpassen aan de omstandigheden van het moment, gebruik maken van de mogelijkheden die voorhanden zijn.

6.1 Wat is de stand van zaken, welke knelpunten zijn er?

- a. Bevolkingskrimp, waardevermindering en dreigende leegstand tegen gaan
- b. Veranderende bevolkingssamenstelling

6.1a. Bevolkingskrimp, waardevermindering en dreigende leegstand tegen gaan

De bevolkingsontwikkeling in de Achterhoek voor de komende decennia is duidelijk: tot ca. 2025 neemt het aantal huishoudens nog licht toe; daarna komt de uitstroom van de naoorlogse babyboom-generatie (1945-1970) op gang. Het aantal woningen dat in de Achterhoek per jaar vrij komt door overlijden (ca. 1.600) is nu nog in evenwicht met de instroom van starters op de woningmarkt. De komende decennia neemt de uitstroom toe, terwijl de instroom niet toeneemt. Dit betekent dat er een flink overschot in de woningvoorraad ontstaat, wat slechts enigszins kan worden gedempt door instroom van buiten de regio.

2015-2025: 1.600 / jaar

2025-2035: 2.200 / jaar

2035-2045: 2.800 / jaar

Het aantal woningen dat we nog kunnen toevoegen aan de woningvoorraad is vastgelegd in de Beleidsnota Woningbouwplanning (raadsbesluit 24 november 2016). Hierin is het aantal plannen voor nieuwbouw teruggebracht tot het aantal dat nodig is voor het opvangen van de lichte groei tot 2025. We doen dit omdat we lering hebben getrokken uit de ervaring in Zuid Limburg en Oost Groningen, waar de krimp veel eerder en met vrij heftige gevolgen heeft toegeslagen. Maar ook op een andere wijze valt te leren van deze krimpregio's. Zo worden in Limburg slechte particuliere woningen door corporaties opgekocht, opgeknapt voor verhuur en op termijn gesloopt (inponden, het omgekeerde van uitponden).

N.B.: Er komt binnenkort een nieuwe bevolkingsprognose uit die beter op situatie in de Achterhoek is geënt.

Leegstandsmonitoren

Naast het terugbrengen van de voorraad nieuwbouwplannen houden we de vinger aan de pols door de ontwikkelingen op de woningmarkt op de voet te volgen. In de jaarlijkse Achterhoekse Woonmonitor worden per gemeente tal van graadmeters getoond:

- Huurwoningen: mutatiegraad, aantal reacties op vrijkomende woningen
- Koopwoningen: aanbod, prijsontwikkeling, verkoopsnelheid
- Leegstand: aantal, duur en reden van leegstand

Op deze manier kunnen we vroegtijdig anticiperen op krimpverschijnselen (oplopende leegstand, teruglopende verhuurbaarheid, lagere verkoopsnelheid; we kunnen ook zien op welke locaties dit het eerst optreedt). De Achterhoekse gemeenten monitoren de ontwikkeling van leegstand sinds 2013. De ontwikkeling van de leegstand van woningen is sindsdien nog niet van dien aard dat zich een groeiend overschot aftekent. Wel zien we in het buitengebied naar verhouding meer leegstand dan in de kernen.

Door de langdurige monitoring brengen we tevens het tempo van de krimp in beeld en daarmee de urgentie van te nemen maatregelen. Monitoring kan ook aangeven wanneer er een trendbreuk optreedt en de krimp wordt afgezwakt of omslaat. Dit is nu niet waarschijnlijk, maar kan een gevolg zijn van bijvoorbeeld een grote verbetering van de infrastructuur (glasvezel, N18-A18, doortrekken A15).

Behalve de leegstand van woningen brengen we de leegstand in beeld van kantoren, winkels, andere bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (scholen, kerken). In de afgelopen jaren is vooral energie gestoken in de analyse van leegstand (overzicht soorten en duur van leegstand). Maar er is meer tijd nodig om een compleet beeld te krijgen en een integrale aanpak te bedenken en uit te voeren.

Op basis van de kernenfoto's die in de aanloop van de Regionale Woonagenda 2015-2025 zijn gemaakt van 'parels en puinhopen' is door de gemeente werk gemaakt van de aanpak van de puinhopen. Deze aanpak was succesvol, de puinhopen zijn opgeruimd.

Toekomstwaarde

In het AWLO wordt een methodiek beschreven waarmee de toekomstwaarde van de woningvoorraad kan worden bepaald. De mate waarin woningen (en hun omgeving) mee kunnen bewegen met een veranderende vraag bepaalt of ze uit de markt vallen, geschikt blijven of opnieuw geschikt kunnen worden gemaakt. Het bouwjaar van woningen is een redelijke indicatie voor de aanpasbaarheid van woningen. Deze methode is zowel inzetbaar voor het corporatiebezit als voor het eigen woningbezit en de particuliere huursector.

De energiekwaliteit en levensloopbestendigheid worden steeds belangrijker voor de verkoop- en verhuurbaarheid van woningen. Een energiezuinige woning heeft lagere bijkomende woonlasten en is daarmee het van invloed op de waarde van de woning. In een levensloopbestendige woning is het leveren van zorg, dus langer thuis wonen, beter mogelijk. Investeren in je woning is een garantie voor waarde behoud.

De huidige waarde van de woning in verhouding tot de omvang van de investering om de woning energiezuinig en levensloopbestendig te maken bepaalt of de investering rendeert. Investeren in een woning met weinig marktpotentie is niet zo zinvol (vlag op modderschuit). Dit heeft tot gevolg dat deze woning sneller in waarde daalt en steeds moeilijker verkoopbaar wordt, tenzij de prijs zodanig zakt dat een investering wel rendabel wordt. Woningen met een lage toekomstwaarde ontkomen uiteindelijk niet aan sloop.

6.1b Veranderende bevolkingssamenstelling

De processen van vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding leiden al op korte termijn tot grote veranderingen in de woningbehoeften. De kwalitatieve vraag verandert. We hebben gezien dat senioren langer zelfstandig blijven wonen en niet of nauwelijks meer verhuizen naar een zorginstelling. Dit doet de doorstroming stikken. Hierdoor kunnen jongeren moeilijker een geschikte woning vinden. Het gevolg is dat, naast een (toekomstig) overaanbod, er een mismatch ontstaat. Er is wel vraag naar woningen, maar anders dan wat aangeboden wordt op de markt.

De opgave zit in het creëren van een geschikt aanbod. Er zal altijd nieuwbouw nodig zijn om te kunnen voldoen aan de vraag van woningzoekenden. Als het maar gaat om toevoeging van woningtypes waaraan behoefte is vanuit bepaalde doelgroepen, maar waar te weinig aanbod voor is. En als het maar gepaard gaat met het wegnemen van woningtypes waar geen vraag meer naar is. Met andere woorden: tekorten aanvullen en overschotten wegnemen. Dit principe geldt ook voor een

groeïende woningmarkt, maar doordat er meer schaarste is zullen incurante woningen in dat geval langer bewoond blijven.

De tendens naar toename van kleine huishoudens houdt aan door de groei van het aandeel ouderen. Woningmarkt merkt de toename van het aandeel kleine huishoudens aan de vraag. Het percentage gezinnen loopt de komende 10 jaar nog terug, maar stabiliseert daarna.

6.2 Wat kan de gemeente doen en wat kunnen andere partijen?

6.2a Bevolkingskrimp, waardevermindering en dreigende leegstand tegen gaan

Particuliere eigenaren zijn aan zet bij het opknappen van hun woningen. Dit is vanwege persoonlijke omstandigheden niet altijd mogelijk. Overheidsbemoeienis is dan soms wenselijk. Om te weten waar het noodzakelijk is om als overheid in te grijpen, is inzicht nodig en dient een programma voor de transformatie van de bestaande woningvoorraad ontwikkeld te worden. Daaruit kunnen we leren welke woningen gesloopt moeten worden. Een sloopprogramma en een investeringsprogramma moeten dus naadloos op elkaar aansluiten. Beide programma's samen moeten leiden tot de juiste woning op de juiste plaats.

Het vraagstuk van leegstand in het particulier woningbezit wordt veel groter dan dat van de sociale huur, zowel qua omvang (75% van de woningvoorraad is particulier) als qua aard. Particuliere woningeigenaren slopen hun eigen woning niet, want dat is hun bezit. Bij een woningoverschot gaat het prijsmechanisme werken: woningen met de laagste marktpotentie komen leeg te staan, de prijs zal dalen. Indien dit zich ontwikkelt tot substantiële aantallen ontstaat uitstraling naar andere delen van de woningvoorraad, zodat ook daar de waarde en dus de prijs daalt.

Corporaties kunnen minnen tegen plussen wegpoetsen. Een particulier kan dat niet. Het vraagstuk van de leegstand in het particulier woningbezit kan alleen maar worden opgelost door het te verbinden met een entiteit, bijvoorbeeld een coöperatie en/of door woningcorporaties te betrekken bij de aanpak. Bij een coöperatieve vorm brengt een eigenaar de waarde van de te slopen woning in, verwerft een nieuwe woning, die hij later weer een keer verkoopt. Na verkoop lost hij dat verschil af. Je moet wel een voorziening treffen voor waardedaling, maar dat is te overzien.

Het afboeken van waarde is met name de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De overheid kan bijdragen, primair in bijvoorbeeld saneringskosten van asbest en secundair middels een (tijdelijke) 'sloop prikkel', teneinde het sloopproces in de particuliere voorraad op gang te brengen.

Vorbereiding aanpak

We kunnen ons voorbereiden op leegstand van woningen en ander vastgoed door de aard van het leegstaande vastgoed (en vastgoed waarvan leegstand dreigt) in kaart te brengen en per geval mogelijke keuzes te verkennen:

- herbestemmen
- vrijgeven voor experimenten / tijdelijke bestemming
- slopen

Bij de revitalisering van kernen door winkels en voorzieningen in aanloopstraten te bundelen in het centrum (beschikbaar stellen van contingenten voor fysieke knelpunten en transformatie naar woningen) kan deze werkwijze goed worden gebruikt.

Herbestemmen

Een deel van leegstaand vastgoed kan geschikt zijn voor verbouwing t.b.v. wonen. De inschatting is dat slechts een klein gedeelte van de voorraad duurzaam herbestemd kan worden. De focus zou daarbij vooral moeten liggen op panden die qua locatie, gebouw (cultuurhistorie, bouwstaat) en gebruikerspotentie hoog scoren.

Vrijgeven voor experimenten / tijdelijke bestemming

Een gedeelte van leegstaande woningen of andere panden zou kunnen worden 'vrijgegeven' (om niet weggeven voor een beperkte periode) om experimenten aan te gaan. Het biedt de mogelijkheid om nieuwe functies en ruimtelijke concepten te testen. Denk aan bijvoorbeeld tijdelijke woningen, woonwerk, steunpunt voor informatie over verduurzaming van woning en woonomgeving. Gebouwen kunnen een belangrijke sociale functie hebben in de lokale gemeenschap en als experiment dienen voor nieuwe vormen van collectiviteit. Op den duur kan worden besloten of tot duurzame herbestemming wordt overgegaan of tot slopen.

Sloop

De verwachting is dat vooral woningen uit de periode 1950-1990 dit lot toebedeeld krijgen vanwege slechte bouwtechnische staat, moeilijke aanpasbaarheid en de mogelijke aanwezigheid van asbest.

Door de sloop kunnen op bepaalde plekken 'rotte appels' worden weggehaald en kunnen nieuwe ruimtelijke kwaliteiten worden toegevoegd. Dit biedt tegelijk een grote kans om de vrijgekomen materialen uit de sloop voor 100% in te zetten in nieuwe producten (circulaire economie).

Keuzes maken

Om de meest kansrijke plekken in beeld te krijgen voor herbestemming moeten keuzes gemaakt worden. Het is van belang al het huidige leegstaand vastgoed van verschillende partijen in beeld hebben, maar ook het vrijkomende vastgoed voor de aankomende periode. Zo kan de gemeente met andere vastgoedeigenaren anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en kan een groter deel van de voorraad worden meegenomen in de keuzes omtrent sloop, weggeven of herbestemming. Om tot deze keuze te komen worden drie criteria gebruikt:

- grond (locatie waarde),
- gebouw (cultuurhistorische, maatschappelijke en bouwtechnische waarde) en
- gebruik (gebruikerswaarde, vraag naar programma).

Indien een gebouw goed scoort op alle criteria is herbestemming van het gebouw, resp. de woning wenselijk. Een gebouw dat slecht scoort op alle criteria is rijp voor de sloop.

Grond	Gebouw	Gebruik	Keuze
Locatiewaarde Omgevings-waarde	Cultuurhistorische- Maatschappelijke- Bouwtechnische waarde	Gebruikspotentie Vraag naar programma	
+	+	+	Herbestemmen
+	+	-	Tijdelijk weggeven en later bij meer vraag herbestemmen
+	-	+	Slopen en locatie behouden voor eventueel nieuwbouw
-	+	+	Weggeven indien gebruikers aanwezig
+	-	-	Slopen
-	+	-	Tijdelijk weggeven en later slopen of herbestemmen
-	-	+	Slopen / weggeven
-	-	-	Slopen

Tabel 3: Criteria voor de keus herbestemmen, tijdelijke experimenten of sloop

6.2b Veranderende bevolkingssamenstelling

Met het beperkte woningcontingent dat we tot 2025 beschikbaar hebben, 237 woningen, gerekend vanaf 1 januari 2016, moeten we zo goed mogelijk aansluiten bij de behoefte. We zien die grootste behoefte bij starters, kleine huishoudens en senioren.

Starters

Vooral starters klagen dat zij moeilijk aan een woning kunnen komen. Als hun inkomen net iets te hoog voor een sociale huurwoning is, maar te laag voor het betreden van de koopmarkt, zitten ze klem. Goedkope koopwoningen (die zijn er zeker in onze regio!) voldoen niet altijd aan hun wensen, wellicht stellen zij hogere eisen dan eerdere generaties. We zien dat de leeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten nu hoger ligt dan toen, het lijkt alsof zij een tussenstap overslaan en wachten tot ze toe zijn aan een gezinswoning.

Toch loont het de moeite te experimenteren met een verleidelijk aanbod om een tussenstap te zetten via een tijdelijke woning. Na de stap naar een gezinswoning kan de tijdelijke woning opgeheven of elders ingezet worden.

Senioren

De bevolking vergrijsst, het aandeel ouderen neemt van alle leeftijdsgroepen het snelst toe (met name de 75-plussers). Maar we zien ook dat de verhuisgeneigdheid van senioren laag is. Daar tegenover staan signalen over behoefte aan passende woonruimte nabij voorzieningencentra.

Al met al lijken er kansen om het aanbod voor levensloopbestendige seniorenwoningen te verruimen. Een goede optie is het ontwikkelen van collectieve concepten als de Knarrenhof; beschutte woonsferen waar het leveren van zorg goed mogelijk is. Een uitdaging voor ontwikkelaars of voor collectieven die zelf willen bouwen (CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap); de gemeente denkt mee en faciliteert dit met het zoeken naar geschikte locaties.

Tijdelijke woonvormen

Tijdelijke woonvormen realiseren draagt bij aan het snel kunnen voorzien in acute tekorten. Er zijn al voorbeelden voor tijdelijke bouw, zoals de tijdelijke units voor statushouders en S-cargoo. Ook kan leegstaand vastgoed worden benut, bijvoorbeeld door toepassing van flexibele inbouwpakketten. Vaak wordt dan in kleine woningen gedacht (Tiny houses), als kant en klare unit geplaatst; door twee kleine units aan elkaar te koppelen kan ook (tijdelijk) een grote woning beschikbaar komen. Met tijdelijke woningen kunnen doelgroepen worden bediend die nu moeilijk aan de bak komen.

7. UITVOERINGSAGENDA

In deze toelichting van Woonvisie zijn diverse suggesties gedaan over de wijze waarop de visie tot uitvoering kan komen. Op pagina 8 staan de specifieke besluiten die het gemeentebestuur tot uitvoering wil brengen. Hieronder volgen nog enkele punten na vaststelling van deze Woonvisie opgepakt kunnen worden:

- In kaart brengen van de particuliere huurvoorraad (locaties, beleggers of particulieren)
- AWLO: Woningbehoefte per kern vertalen naar programma
- Voorbereiding aanpak dreigende leegstand
 - stedelijke herverkaveling
 - aanpak fysieke knelpunten
 - voorbereiden aanpak uit de markt nemen incurante woningen
- 363 antwoorden LEMON scannen op klachten en signalen

BIJLAGEN

Overzicht bevolkingsprognose per kern

Oude IJsselstreek (2016=100)	2016	2021	2026	2031	2036	2041	2046
Ulft	100	103	105	104	103	102	101
Etten	100	97	94	93	90	90	88
Varsselder	100	95	89	84	81	78	75
Gendringen	100	97	92	89	86	83	80
Megchelen	100	100	96	94	91	88	87
Netterden	100	98	91	89	87	83	84
Breedenbroek	100	98	94	91	88	87	86
Silvolde	100	97	94	90	90	87	85
Terborg	100	98	97	96	94	93	92
Varsseveld	100	99	96	95	94	92	88
Westendorp	100	100	96	95	92	92	94
Sinderen	100	95	92	90	88	89	88
Heelweg	100	96	93	92	92	91	91
Totaal	100	99	97	95	94	92	90

Tabel 1: Index bevolkingsprognose per kern (Bron: Monitor Wonen-Zorg, prov. Gelderland 2016)

Overzicht eigendom

Indeling koop/particuliere huur/corporatiebezit

	Plaats	Koop	Huur (particulier)*	Corporatie**	Onbekend
Kom grote kernen					
	Gendringen	1048	174	589	54
	Silvolde	1377	187	745	45
	Terborg	1116	236	675	14
	Ulft	2678	312	1419	106
	Varsseveld	1505	244	670	104
Kleine kernen					
	Breedenbroek	154	9	13	2
	Etten	450	65	89	2
	Heelweg	77	4		
	Megchelen	182	25	44	10
	Netterden	124	30	7	
	Sinderen	52	6	15	
	Varsselder	189	17	22	
	Westendorp	158	24	14	
Buitengebied		1859	459	39	25
Totaal		10969	1792	4341	362

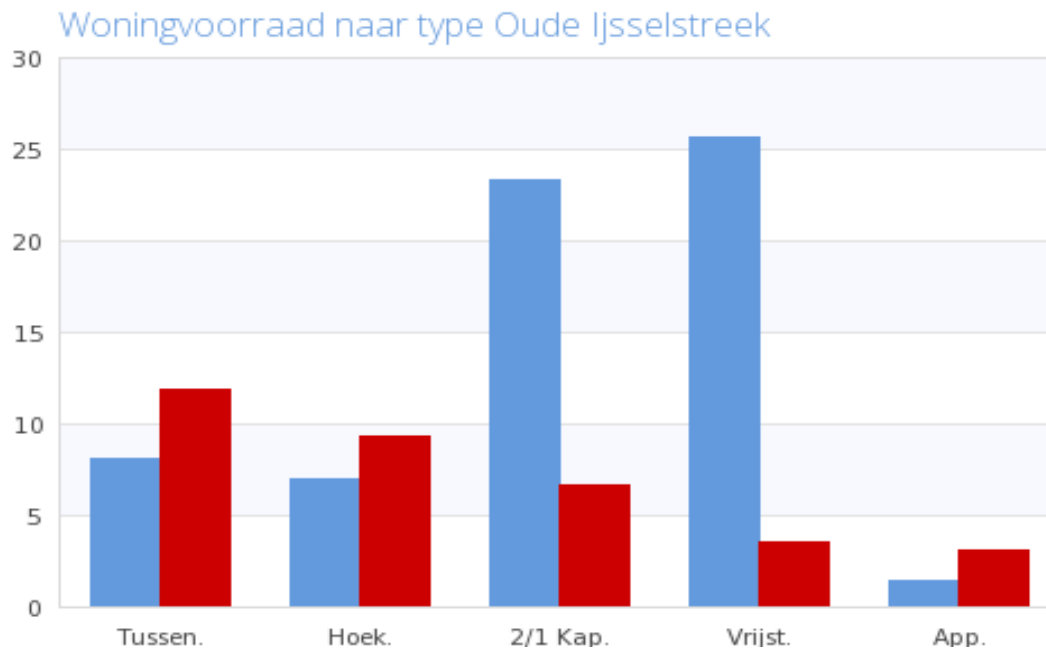
*Particuliere huur, een woning wordt als zodanig beschouwd indien er sprake is van een andere geregistreerde gebruiker dan eigenaar.

**Corporatiebezit, betreft het totale bezit van de corporaties, zowel het deab (sociale) als niet-deab woningen (vrije sector).

Tabel 2: Woningvoorraad naar eigendom per kern (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)

Tabel 3: Overzicht woningdifferentiatie per kern (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)
(volgende pagina)

	Type woning												
	Agrarisch	BEB O	Bedrijfwoning	Eind/hoek	Geschakeld	Gestapelde bouw	Rij	Vrijstaand	Zorg/senioren	2/1 kap	Overig		
	Plaats												
Kom grote kernen													
	Gendringen		39	8	246	68	168	328	312	71	565		
	Silvolde		93	8	323	50	238	423	546	72	541	3	
	Terborg		87	7	296	79	269	439	301	106	397	22	
	Ulft		160	37	586	206	463	780	770	102	1218	66	
	Varsseveld	1	99	10	316	86	247	415	505	114	605	3	
Kleine kernen													
	Breedenbroek	1	2	2	3		10	1	89	8	59		
	Etten		14	1	51	6	22	60	208	32	206		
	Heelweg	1	1	1					71		8		
	Megchelen		8	4	4	2		5	128	23	73	1	
	Netterden		2	2	5	4			93	7	39	9	
	Sinderen	1	1	2	4	2		3	37		23		
	Varsselder		1	1	4	2	2	2	111	19	86		
	Westendorp	1	8	2	20	12	1	15	74	3	53		
Buitengebied		194	13	169	24	116	3	16	1143	3	588	30	
Totaal		199	528	254	1882	633	1423	2487	4388	560	4461	134	



Grafiek 1: Woningtypes van koop- (blauw) en huurwoningen (rood) in % van het totaal (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)

Tabel 4: Overzicht Wonen en zorg Oude IJsselstreek (Bron: Atrivé, oktober 2017; apart Excel-bestand)