

## Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020

Vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op <datum>.



15 maart 2016  
Ruimtelijke Ontwikkeling

## Colofon

Aan deze woonvisie hebben de volgende personen en partijen meegewerkt:

### Stuurgroep

N.L. Agricola	Wethouder Wonen gemeente Dalfsen
R.E. Waarsing	Directeur-bestuurder VechtHorst
J. Gerardts	Directeur-bestuurder Veste

### Geïnterviewden

A. Goudzwaard	Goudzwaard Makelaardij
M. van Es	Directeur-bestuurder Rosengaerde
E. Dijk	Teammanager zorg thuis Rosengaerde
P. Brattinga	Voorzitter Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'
J. Koopman	Secretaris Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'
T. van der Holst	Extern adviseur Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'
A. Buit-Dunnink	Landstede Welzijn Ouderen Dalfsen
A. Sibelt	Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld
K. Roosendaal	Plaatselijk Belang Dalfsen
G. Nijboer	Plaatselijk Belang Lemelerveld en Dalmscholte
E. Elshof	Voorzitter Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o.
K. Dekker	Secretaris Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o.
J. Scherpenkate	Secretaris Plaatselijk Belang Oudleusen

### Projectgroep

B. Berkhoff	Beleidsmedewerker Wonen gemeente Dalfsen
E. van Assem	Beleidsmedewerker Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Dalfsen
L. Wessels Boer	Manager Wonen VechtHorst
W. Vos	Wim Vos Advies (projectleider)

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Waarom een nieuwe woonvisie?	4
1.2	Evaluatie van vorige woonvisie	4
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Bestaande kaders</b>	<b>6</b>
2.1	Gemeente	6
2.2	Regio	7
2.3	Provincie	7
2.4	Rijksoverheid	8
2.5	Samenvatting	8
<b>3</b>	<b>De lokale woningmarkt</b>	<b>10</b>
3.1	Algemeen	10
3.2	Huidige woonsituatie	10
3.3	Huishoudensontwikkeling	10
3.4	Bevolkingsontwikkeling	12
3.5	Verhuiscwensen	13
3.6	Woningoverschotten en -tekorten	14
3.7	Samenvatting	15
<b>4</b>	<b>Ambitie van Dalfsen</b>	<b>16</b>
4.1	Doelstellingen	16
4.2	Focus op thema's en algemene principes	16
<b>5</b>	<b>Beleidsdoelen en maatregelen</b>	<b>19</b>
5.1	Betaalbaarheid	19
5.2	Bestaande woningvoorraad	19
5.3	Nieuwbouw	20
5.4	Wonen en Zorg	21
5.5	Doelgroepen	21
5.6	Differentiatie in de kernen	22
<b>6</b>	<b>Partnerschap en flexibiliteit</b>	<b>24</b>
6.1	Welke partners zijn er actief?	24
6.2	Flexibiliteit	24
<b>7</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>25</b>
7.1	Afstemming met buurgemeenten	25
7.2	Resultaten van tervisielegging	25
<b>8</b>	<b>Sturing en meting</b>	<b>26</b>
8.1	Doel woonvisie	26
8.2	Activiteiten	26
8.3	Resultaten, indicatoren en meten	26
	<b>Bijlage 1: Literatuurlijst</b>	<b>27</b>
	<b>Bijlage 2: Bouwlocaties 2016 t/m 2020</b>	<b>28</b>
	<b>Bijlage 3: Evaluatie van de woonvisie 2011-2016</b>	<b>29</b>

## 1 Inleiding

### 1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

Onze huidige 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016' is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie heeft een looptijd van 2011 tot 2016. Dit betekent niet dat de visie vanaf begin 2016 niet meer geldt. Maar er zijn voldoende argumenten waarom de gemeenteraad zo snel mogelijk in 2016 een nieuwe woonvisie wil vaststellen. In de afgelopen jaren hebben zich immers belangrijke ontwikkelingen voorgedaan, waardoor de situatie op de woningmarkt nu anders is dan in 2011.

Door het opstellen van een nieuwe woonvisie voorkomen we dat we sturen op basis van inmiddels achterhaalde inzichten en maatregelen inzetten die nu niet meer werken.

Wanneer we de situatie van nu vergelijken met die van vijf jaar geleden, is duidelijk dat er sprake is van een ander woonlandschap. Zo maar een bloemlezing van een aantal recente ontwikkelingen die hun weerslag hebben op de huidige woningmarkt:

- Vraaggericht bouwen is gewoon geworden bij ontwikkelaars. De woningmarkt is veranderd van een aanbiedersmarkt in een vragersmarkt. Dit betekent dat nieuwe woningen moeten aansluiten bij de vraag van de kritische klant: "elke klap moet raak zijn."
- De woningcorporaties zijn onder andere geconfronteerd met een verhuurdersheffing. Zij kunnen die uitgave eigenlijk uitsluitend terugverdienen door huurprijzen extra te verhogen en bestaande woningen te verkopen.
- De hypotheekrente is historisch laag, maar door de aanscherping van bancaire eisen is de betaalbaarheid voor met name starters toch een issue.
- De nieuwe Woningwet 2015 is aangenomen. Een van de eisen daarin is dat de woningcorporaties zich beperken tot hun kerntaken: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.
- Door de lage rentestand en de verbreding van de mogelijkheden zijn duurzaamheidsmaatregelen aantrekkelijker geworden. Verduurzaming van de bestaande voorraad is ook belangrijk vanwege de zorg om de betaalbaarheid.
- De landbouw is van oudsher een grote grondgebruiker in de gemeente Dalfsen. De afname van het aantal agrarische bedrijven is een ontwikkeling die zich in heel Nederland voordoet. Om leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen en de economische ontwikkeling van het platteland te stimuleren, is het aantrekkelijk om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie te geven, waaronder zorg.
- Van de inwoners wordt meer zelfredzaamheid verwacht. Veel mensen kunnen zichzelf goed redden; voor hen zijn de algemene voorzieningen bedoeld. Maatwerk is noodzakelijk voor degenen die zichzelf niet kunnen redden.

In het licht van deze veranderingen is het een goed moment voor een nieuwe woonvisie.

Het hoofddoel van de nieuwe woonvisie is hetzelfde als dat van de huidige en vorige woonvisie:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte.
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Of in één zin samengevat: "ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen."

In deze nieuwe woonvisie kiezen wij voor een beperkt aantal thema's en maatregelen. Op die manier leggen wij de focus bij de belangrijkste opgaven. De woonvisie is daarmee vooral een visiedocument in plaats van een uitvoeringsplan. Want de concretisering van deze woonvisie vindt – wat de sociale huisvesting betreft – plaats in de nieuwe prestatieafspraken die de gemeente zal maken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Deze nieuwe woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar: 2016 tot en met 2020. Deze periode komt overeen met de looptijd van de woonafspraken die in onze regio zijn gemaakt met de provincie Overijssel (zie paragraaf 2.3.2).

### 1.2 Evaluatie van vorige woonvisie

Na de vaststelling van de vorige woonvisie in juni 2011 zijn wij, samen met onze partners, aan de slag gegaan met het uitvoeren van de woonvisie. In bijlage 3 is vermeld:

- in hoeverre de 21 geformuleerde beleidsvoornemens zijn gerealiseerd.
- Uit dat overzicht blijkt dat veel beleidsvoornemens daadwerkelijk zijn opgepakt.

- welke bouwplannen zijn gerealiseerd in de periode 2011 t/m 2015<sup>1</sup> en hoeveel kavels er zijn uitgegeven.  
Hieruit blijkt dat er minder nieuwe woningen zijn toegevoegd dan was voorgenomen (602 in plaats van 737; 82%). Oorzaak daarvan is de crisis op de woningmarkt, die leidde tot een sterke daling van de vraag.

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de belangrijkste kaders voor deze woonvisie vermeld.

Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige woningmarkt aan de hand van het in 2015 gehouden woningmarktonderzoek.

Op basis van deze informatie is in hoofdstuk 4 het gewenste toekomstbeeld in 2025 beschreven en worden de belangrijkste thema's genoemd en toegelicht.

Deze thema's worden in hoofdstuk 5 uitgewerkt tot beleidsdoelen en maatregelen.

Hoofdstuk 6 gaat in op de partners van de gemeente en de manier om deze woonvisie een 'levend document' te laten zijn.

Hoofdstuk 7 besteedt aandacht aan de afstemming met de buurgemeenten en het resultaat van de terinzagelegging.

Het afsluitende hoofdstuk 8 bevat de kwantitatieve maatregelen met een jaarlijks uitvoeringsschema zodat de voortgang van de uitvoering van deze woonvisie kan worden gemonitord.

---

<sup>1</sup> Uitsluitend die woningen zijn vermeld waardoor er een toename van de voorraad ontstaat. Gesloopte woningen waarvoor een gelijk aantal nieuwe woningen terug is gekomen, zijn dus niet vermeld.

## 2 Bestaande kaders

Deze nieuwe woonvisie is niet vanuit een blanco situatie geschreven. Er is een aantal bestaande documenten die als kader voor de nieuwe woonvisie gelden. Die zijn hier vermeld en samengevat.

### 2.1 Gemeente

#### 2.1.1 *Beleidsnota 3D, Meedoen en verbinden (oktober 2014)*

Onze gemeente kent een rijk geschakeerd verenigingsleven, drijvend op vrijwilligers. Alle kernen kennen in meer of mindere mate initiatieven door en voor vrijwilligers. Initiatieven komen van de burger, uit de kern, wijk en/of buurt. De gemeente streeft ernaar om in 2015 in de drie grootste woonkernen (Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld) een Sociaal Kernteam operationeel te hebben. Dit is een netwerkorganisatie waarbij meerdere toegangspunten blijven bestaan.

#### 2.1.2 *Raadsdocument 2014-2018 (mei 2014)*

De nota 'Bij uitstek Dalfsen!' (zie paragraaf 2.1.5) blijft voor de raad een uitstekend kompas, al is een actualisatie zinvol vanwege ontwikkelingen, zoals de decentralisaties op het sociale domein en het wijkgericht werken. De veranderingen in het sociaal domein en de demografische ontwikkelingen hebben een sterke relatie met het voorzieningsniveau in de kernen. Om hierop goed te kunnen inspelen is het belangrijk om in 2015 een inventarisatie uit te voeren van de voorzieningen in de kernen. De raad wil met behulp van deze inventarisatie op termijn toe naar een integrale visie op leefbaarheid per kern. Het streven is gericht op het behouden en/of realiseren van een voorzieningsniveau dat past bij de kern. Dit raadsdocument vormt een belangrijk kader voor het coalitiedocument (zie paragraaf 2.1.3).

#### 2.1.3 *Coalitiedocument 2014-2018 (mei 2014)*

Dit coalitiedocument is gebaseerd op het raadsdocument (zie paragraaf 2.1.2) en geeft de speerpunten aan van het college.

De wijken in onze gemeente moeten voor alle categorieën inwoners aantrekkelijk zijn. Diversiteit is daarbij belangrijk. Voor alle doelgroepen moeten er voldoende woningen zijn. De corporaties – VechtHorst en de Veste – hebben hierin een belangrijke taak. Hierbij past het principe van flexibele bouw. Wij willen de starterslening continueren. Senioren zijn binnen het volkshuisvestingsbeleid een specifieke doelgroep. Speerpunt op korte termijn is het stimuleren van de lokale woningmarkt. Het moet mogelijk zijn dat niet-agrariërs in vrijkomende plattelandswoningen kunnen wonen, zonder dat de nabijgelegen agrarische bedrijven daarvan nadeel ondervinden.

#### 2.1.4 *Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2014-2015 (november 2013)*

Dalfsen wil in 2025 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Bewustwording is en blijft een rol van de gemeente, maar is minder noodzakelijk geworden doordat bewoners en bedrijven op diverse manieren met duurzaamheid in aanraking komen. De terugtrekkende overheid maakt dat ook de rol van Dalfsen in het duurzaamheidsbeleid langzaam aan het verschuiven is. De rol verschuift van aanjagen en financieren, naar faciliteren, verbinden, stimuleren en het creëren van randvoorwaarden. Ter uitvoering van dit beleidsprogramma heeft de gemeenteraad in december 2015 het 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2017' vastgesteld. Voor de periode 2016-2017 is 'Duurzaam (T)huis' één van de speerpunten. Hierbij sluit onze gemeente aan bij de 'Overijsselse Aanpak 2.1', die tot doel heeft in de periode 2016-2019 45% van de koopwoningen op label B te brengen. Voor Dalfsen betekent dit 1.224 koopwoningen. Energieneutraal renoveren staat hoog op de agenda in Dalfsen. Nu is dat nog tamelijk kostbaar (circa € 60.000 per woning). Door een projectmatige aanpak kunnen de kosten worden beperkt. In de woonafspraken met de provincie Overijssel is afgesproken dat tot 2020 minimaal 20 woningen energieneutraal gaan worden gerenoveerd. Om dit te bereiken wordt een stimuleringsregeling voor energieneutraal renoveren van koopwoningen opgezet, waarvoor € 300.000 beschikbaar is. Het Energieloket wordt voortgezet, hetzij als onderdeel van de gemeentelijke organisatie, hetzij buiten de deur.

#### 2.1.5 *Bij Uitstek Dalfsen! Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020 (september 2009)*

Het is anno 2009 buitengewoon goed leven, wonen en werken in de gemeente Dalfsen. De kernen in de gemeente zijn vitaal, de sociale cohesie onder inwoners is groot, landschap en natuur zijn van hoge kwaliteit en burgers en bestuur staan dicht bij elkaar. Het behouden van al het goede dat Dalfsen te bieden heeft, is de komende jaren de belangrijkste opgave voor de gemeente, maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners. Het woningbouwbeleid is gebaseerd op de

pijlers kwaliteit, flexibiliteit en onderscheidendheid. Gezien de bevolkingsontwikkeling werkt Dalfsen gericht aan woonaanbod in combinatie met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen met de noodzakelijke voorzieningen in de buurt. Wat betreft locaties gaat inbreiding op reeds bebouwde plekken voor uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Uitbreiding is mogelijk op plekken waar het landschap en de omgeving dat kunnen verdragen. Waar nodig wordt de bestaande woningvoorraad verbeterd.

## **2.2 Regio**

### **2.2.1 Regionale woonvisie West-Overijssel (november 2014)**

De kern van de visie is: versterking en toekomstbestendig maken van het bestaande gebied, in termen van vitaal en duurzaam. Dat lukt alleen als de groei die er nog is, dienstbaar wordt gemaakt aan deze opgave. De samenleving maakt een forse transitie door waarin inwoners naar hun eigen verantwoordelijkheid worden terugverwezen. Dit vraagt om anders denken, anders doen en anders groeien. Op basis van deze regionale woonvisie hebben de elf gemeenten woonafspraken gemaakt met de provincie (zie paragraaf 2.3.2).

## **2.3 Provincie**

### **2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel (juli 2009, aanpassing februari 2016)**

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving zijn slechts toegestaan als aannemelijk is gemaakt dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is (te maken) binnen het bestaand bebouwd gebied en dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. Nieuwe woningbouwlocaties zijn slechts toegestaan als deze in overeenstemming zijn met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met GS.

Op 17 februari 2016 hebben Provinciale Staten van Overijssel ingestemd met het voorstel tot aanpassing van de 'Omgevingsverordening Overijssel' voor het onderdeel Wonen (artikel 2.2-2.5). Door de economische crisis en demografische ontwikkelingen is er in de afgelopen jaren een overcapaciteit aan woningbouwlocaties opgetreden: er zijn meer plannen voor de bouw van nieuwe woningen dan waar vraag naar is. Om die overcapaciteit terug te brengen, heeft de provincie op vrijwillige basis woonafspraken gemaakt met de regio's (zie paragraaf 2.3.2). Voor de gemeenten die de woonafspraken niet ondertekenen of niet nakomen, heeft de provincie met de aangepaste omgevingsverordening een instrumentarium om de overcapaciteit terug te brengen.

### **2.3.2 Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel (januari 2016)**

Op basis van de 'Regionale Woonvisie West-Overijssel' (zie paragraaf 2.2.1) hebben de elf gemeenten in West-Overijssel gezamenlijk met de provincie woonafspraken gemaakt. De afspraken zijn samengevat:

- Doelgroepen
  - Gemeenten en provincie overleggen over knelpunten en oplossingen voor de huisvesting van statushouders.
  - Gemeenten en provincie willen de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Partijen gaan samen onderzoeken welke instrumenten nodig zijn en gaan experimenteren met pilots.
- Wonen en zorg
  - Gemeenten en provincie gaan kennis met elkaar delen zodat gemeenten meer inzicht krijgen in vraag en aanbod van zorgvastgoed.
  - Provincie en gemeenten stimuleren het langer zelfstandig thuiswonen door de campagne 'Lang zult u wonen' en het verbreden van duurzaamheidsleningen voor woningaanpassingen.
  - Provincie en gemeenten willen de ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren, bijvoorbeeld voor zorgdoelgroepen, statushouders en wooncoöperaties.
- Bestaande voorraad
  - Gemeenten zetten zich maximaal in om in 2020 45% van de koopwoningvoorraad op minimaal label B te brengen. Voor Dalfsen betekent dit 1.224 koopwoningen.
  - Gemeenten streven ernaar om de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad op te nemen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- Programmeren en zuinig ruimtegebruik

- Gemeenten prioriteren op lokaal niveau plannen om tot een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te komen.
- Gemeenten en provincie spreken af dat een balans op de lokale woningmarkt maximaal 100% plancapaciteit ten opzichte van de hanteren prognose inhoudt. Dit om goede initiatieven te kunnen faciliteren. Op basis van de prognose mogen in Dalfsen de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen worden toegevoegd.
- Gemeenten maken afspraken binnen de subregio. Voor Dalfsen is dat de subregio Vechtdal (Hardenberg, Dalfsen en Ommen).

De woonafspraken gelden voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Elk jaar wordt de voortgang van de afspraken gemeten en besproken.

## 2.4 Rijksoverheid

### 2.4.1 Woningwet 2015

De invoering van de herziene Woningwet 2015 op 1 juli 2015 markeert de huidige maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting: een kleinere rol voor de woningcorporaties met een beter functionerend intern en extern toezicht. Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739 (prijsspeil 2016). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen.<sup>2</sup> De wet regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Dit betekent dat corporaties er per 1 januari 2016 voor moeten zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens.<sup>3</sup> De gemeente kan in haar woonvisie thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar moet presteren. De huurdersorganisatie is de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie en dat betekent bijvoorbeeld dat zij ook partner is bij het opstellen van prestatieafspraken.

### 2.4.2 Huisvestingswet 2014

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Net als in de vorige Huisvestingswet is het uitgangspunt vrijheid van vestiging: iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. Gemeenten mogen deze vrijheid uitsluitend beperken als dat nodig is. Ze moeten aantonen dat er schaarste is die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Regels voor die woonruimteverdeling gelden alleen voor huurwoningen. Gemeenten kunnen dergelijke toewijzingsregels uitsluitend nog vastleggen in een huisvestingsverordening. Deze verordening geldt voor vier jaar. Net als in de vorige Huisvestingswet is bepaald dat elke gemeente elk halfjaar een taakstelling krijgt voor het huisvesten van statushouders.

## 2.5 Samenvatting

Uit deze documenten kunnen de volgende 'spelregels' voor deze nieuwe woonvisie worden geformuleerd:

- Voldoende woningen voor alle doelgroepen.
- Starters en senioren zijn belangrijke doelgroepen.
- Mogelijkheden benutten van vrijkomende plattelandswoningen.
- Duurzaamheid is gewoon geworden.
- Nieuwe woningen worden gericht gebouwd, waar nodig in combinatie met zorg.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.
- De bestaande woningvoorraad wordt waar mogelijk verbeterd.
- Nieuwbouw is uitsluitend bedoeld voor de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen.
- Er mogen de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 nieuwe woningen worden toegevoegd.

<sup>2</sup> Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijsspeil 2016). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

<sup>3</sup> De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend. In 2016 gelden de volgende grenzen: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 575,87 en voor meerpersoonshuishoudens € 618,24.



- In deze woonvisie geeft de gemeente aan op welke aspecten zij prestaties verwacht van de woningcorporaties.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Op basis van deze woonvisie zullen de woningcorporaties door middel van een 'bod' aangeven op welke manier zij kunnen bijdragen aan de uitvoering van de woonvisie. Dat 'bod' is vervolgens het startpunt van het maken van nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporaties VechtHorst en de Veste en de huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'.

### 3 De lokale woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de woningmarkt van de gemeente Dalfsen. Deze informatie is ontleend aan de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat Atrivé medio 2015 in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd.<sup>5</sup>

#### 3.1 Algemeen

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat Dalfsen een aantrekkelijke gemeente is, waar het goed toeven is. Het onderzoek bevestigt dat er sprake is van een grote binding van de inwoners met de gemeente en met haar woonkernen.

#### 3.2 Huidige woonsituatie

Een opvallend groot aandeel van de inwoners van de gemeente Dalfsen woont in een vrijstaande of twee-onder-één kap-koopwoning. Er zijn weinig appartementen. Zie tabel 1.

Tabel 1: Huidig woningtype naar kernen

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
onbekend	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%
vrijstaande woning	23%	35%	30%	24%	36%	53%	35%
2 <sup>^</sup> 1 kapwoning	30%	34%	41%	26%	40%	8%	24%
hoekwoning	12%	8%	6%	14%	6%	0%	8%
tussenwoning	15%	7%	5%	18%	8%	1%	9%
appartement met lift	3%	5%	3%	1%	0%	0%	2%
appartement zonder lift	5%	3%	0%	4%	0%	0%	3%
woning bij agrarisch bedrijf	2%	1%	3%	2%	1%	21%	7%
woning bij winkel/kantoor/praktijk/bedrijf	4%	0%	4%	4%	0%	1%	2%
bungalow	4%	5%	6%	2%	8%	9%	6%
anders, namelijk	1%	1%	1%	0%	0%	6%	2%
senioren of zorgwoning	1%	0%	0%	3%	1%	0%	1%
totaal	3570	2450	150	1340	250	3210	10970

Bron: woningmarktonderzoek

83% van alle woningen is een koopwoning. Er is een beperkte particuliere huursector. Ruim de helft van de particuliere huurvoorraad in de gemeente Dalfsen staat in het buitengebied. Zie tabel 2.

Tabel 2: Huidige koop- en huurwoningen naar kernen

	Dalfsen	Nieuwleusen	Oudleusen	Lemelerveld	Hoonhorst	Buitengebied	totaal
onbekend	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%
koopwoning	77%	80%	83%	87%	81%	89%	83%
sociale huurwoning	19%	18%	12%	8%	16%	0%	12%
particuliere huurwoning	3%	2%	6%	4%	3%	10%	5%
totaal	3570	2450	150	1340	250	3210	10970

Bron: woningmarktonderzoek

#### 3.3 Huishoudensontwikkeling

In de periode 2005-2014 is het aantal huishoudens van de gemeente Dalfsen gestegen van ongeveer 9.700 tot ongeveer 11.000 huishoudens. Deze werkelijke huishoudensontwikkeling van de afgelopen jaren is wat hoger dan de verschillende prognoses verwachtten.

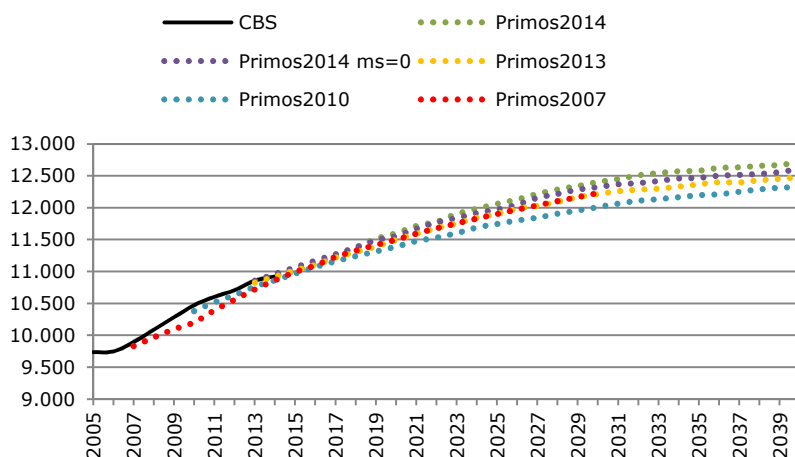
Voor Dalfsen is de huishoudensontwikkeling voor de periode 2014-2040 berekend op basis van 'migratiesaldo nul' (in figuur 3 aangeduid als 'ms=0'). Deze wijkt echter nauwelijks af van de reguliere Primosprognose 2014. Dit betekent dat de huishoudensgroei in de periode 2014 tot 2025 wordt geraamd op ongeveer 1.000 huishoudens. Op basis van deze verwachte ontwikkeling heeft de

<sup>5</sup> Veel meer informatie heeft Atrivé opgenomen in het Excel-tabellenboek.

provincie Overijssel de woonbehoefte voor Dalfsen vastgesteld op 1.022 woningen in de periode 2016-2026.

Ook in de regio is tot 2040 sprake van een doorgaande groei van het aantal huishoudens.

Figuur 3: Huishoudensprognoses gemeente Dalfsen 2005-2040



Bron: woningmarktonderzoek

De groei van het aantal huishoudens wordt in alle kernen verwacht. Die verwachte groei is het grootst (zowel absoluut als relatief) in Nieuwleusen. Zie tabel 4.

Voor deze tabel zijn de delen van het buitengebied toegevoegd aan de desbetreffende kernen. Daarom zijn de aantallen huishoudens per kern groter dan het vermelde aantal woningen in de tabellen 1 en 2.

Uit deze tabel blijkt dat het aantal huishoudens in de periode 2015-2025 toeneemt met 1.056 huishoudens, waarvan 593 in de eerste vijf jaar en 463 in de vijf jaar daarna.

Tabel 4: Huishoudensprognose naar kern gemeente Dalfsen 2015-2040 (Index: 2015=100%)

Kern	Absoluut						Relatief					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	4.385	4.543	4.661	4.717	4.768	4.808	100%	104%	106%	108%	109%	110%
Nieuwleusen	3.772	4.157	4.441	4.704	4.824	4.912	100%	110%	118%	125%	128%	130%
Lemelerveld	1.780	1.803	1.831	1.835	1.830	1.835	100%	101%	103%	103%	103%	103%
Hoonhorst	604	626	650	670	676	678	100%	104%	108%	111%	112%	112%
Oudleusen	469	474	483	480	485	487	100%	101%	103%	102%	103%	104%
Totaal	11.010	11.603	12.066	12.406	12.583	12.720	100%	105%	110%	113%	114%	116%

Bron: woningmarktonderzoek, indeling naar kernen bewerkt door gemeente

Naast de kwantitatieve ontwikkeling raamt Primos ook de samenstelling van de huishoudens in de gemeente. Hieruit blijkt dat vooral de een- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder ook de komende jaren sterk blijven toenemen. Dit type huishoudens wordt tot 2040 bijna twee keer zo groot als nu. Zie tabel 5.

Tabel 5: Prognose aantal en aandeel één- en tweehuishoudens van 65 jaar en ouder per kern 2015-2040

Kern	Absoluut						Relatief					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	1.188	1.348	1.501	1.654	1.828	1.903	33%	36%	39%	43%	47%	49%
Nieuwleusen	893	1.028	1.148	1.233	1.272	1.286	36%	41%	46%	49%	51%	51%
Lemelerveld	375	442	530	609	670	694	28%	32%	38%	44%	49%	50%
Hoonhorst	79	96	117	130	147	156	31%	37%	43%	47%	52%	55%
Oudleusen	56	58	67	73	71	77	36%	37%	41%	45%	44%	47%
Buitengebied	876	1.108	1.380	1.642	1.873	2.022	27%	31%	35%	39%	43%	45%
Totaal	3.467	4.080	4.743	5.341	5.861	6.138	31%	35%	39%	43%	47%	48%

Bron: woningmarktonderzoek

Naast de vergrijzing wordt er ook een ontgroening verwacht. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar en het aantal gezinnen neemt de komende jaren af in de

gemeente. Toch zullen de gezinnen ook in 2040 nog steeds het meest voorkomende huishoudenstype zijn.

### 3.4 Bevolkingsontwikkeling

Verwacht wordt dat het aantal inwoners van de gemeente Dalfsen tot 2040 verder toeneemt. Er lijkt dus geen sprake te zijn van 'krimp' van de bevolking van de hele gemeente. Maar deze groei wordt alleen in de kernen Dalfsen en (vooral in) Nieuwleusen verwacht. Zie tabel 6.

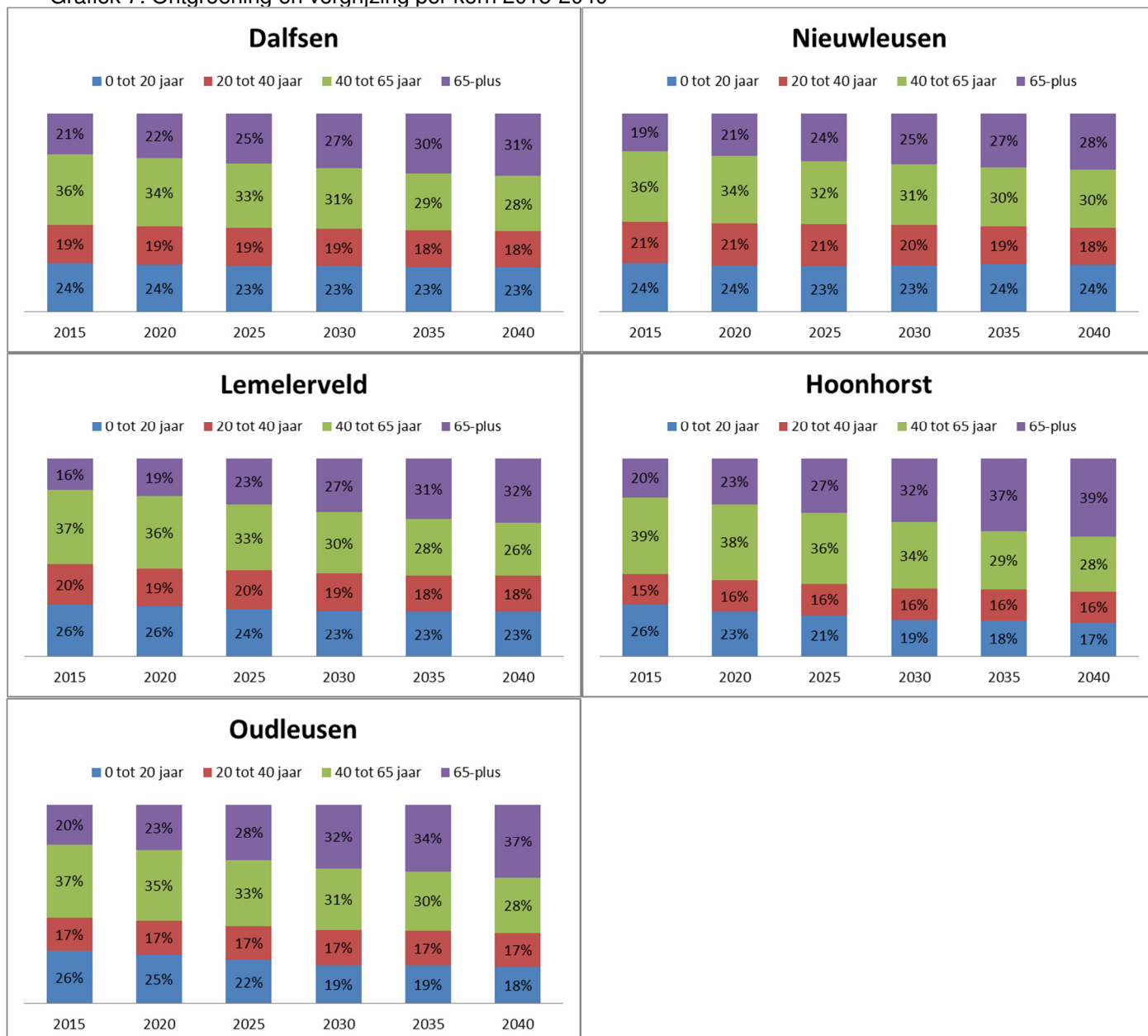
Tabel 6: Bevolkingsprognose naar kern gemeente Dalfsen 2015-2040 (Index: 2015=100%)

Kern	Absoluut						Relatief					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Dalfsen	10.809	11.086	11.197	11.267	11.290	11.327	100%	103%	104%	104%	104%	105%
Nieuwleusen	9.467	10.008	10.548	11.148	11.460	11.595	100%	106%	111%	118%	121%	122%
Lemelerveld	4.702	4.557	4.474	4.313	4.180	4.160	100%	97%	95%	92%	89%	88%
Hoonhorst	1.559	1.489	1.482	1.456	1.440	1.383	100%	96%	95%	93%	92%	89%
Oudleusen	1.204	1.167	1.113	1.055	1.047	1.012	100%	97%	92%	88%	87%	84%
Totaal	27.741	28.307	28.814	29.239	29.417	29.477	100%	102%	104%	105%	106%	106%

Bron: woningmarktonderzoek, indeling naar kernen bewerkt door gemeente

Zoals al opgemerkt, wijzigt de bevolking niet alleen in aantal, maar ook in de leeftjidsverdeling. Er is sprake van een afname van het aantal jongeren ('ontgroening') en een stijging van het aantal ouderen ('vergrijzing'). Die trend is het sterkst in de kleinere kernen. Zie grafiek 7.

Grafiek 7: Ontgroening en vergrijzing per kern 2015-2040



Bron: woningmarktonderzoek, indeling naar kernen bewerkt door gemeente

### 3.5 Verhuiscwensen

Ruim één op de drie huishoudens van de gemeente overweegt binnen twee jaar te verhuizen. Vooral veel van de huishoudens tot 35 jaar en die van 75 jaar en ouder hebben verhuisplannen. Zie tabel 8.

Tabel 8: Verhuiscwensen naar leeftijdsgroepen

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
verhuiscwensen (binnen 2 jaar)	54%	33%	31%	43%	36%
lange termijn verhuiscwens	11%	10%	10%	20%	11%
niet verhuiscwens	30%	56%	59%	37%	51%
niet van toepassing	5%	2%	0%	0%	1%
<b>totaal</b>	<b>1420</b>	<b>3830</b>	<b>4300</b>	<b>1420</b>	<b>10970</b>

Bron: woningmarktonderzoek

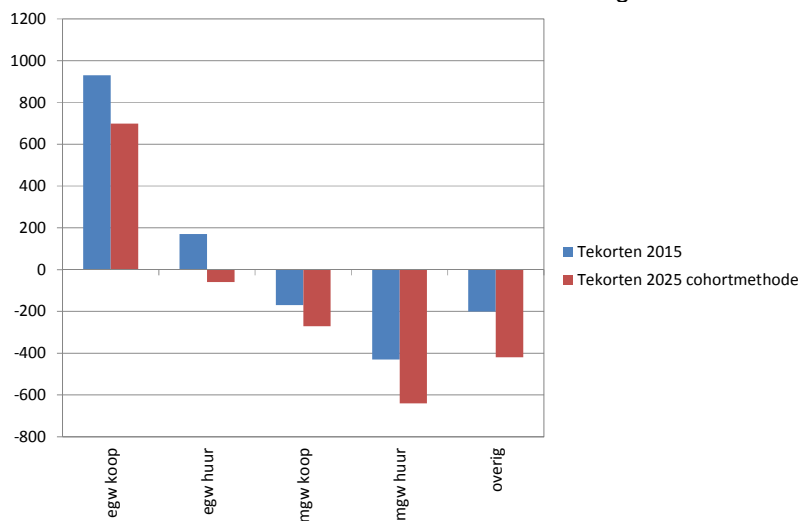
Wanneer deze verhuiscwensen worden afgezet tegen de daadwerkelijke verhuizingen, dan blijkt de daadwerkelijke verhuiscwensen veel lager te zijn dan de gewenste. Dit duidt op de (nog) stagnerende woningmarkt, zowel in de koop- als de huursector. Vooral de midden leeftijdsgroepen en de

huishoudens in koopwoningen verhuizen zeer weinig ten opzichte van de verhuisplannen die ze hebben. Oudere huishoudens (65 tot 75 jaar) in de koopsector blijken nog wel te zijn verhuisd. Deze groepen hebben vaak minder te maken met een eventuele restschuld dan jongere huishoudens.

### 3.6 Woningoverschotten en -tekorten

In 2015 is er een overschot aan eengezinskoopwoningen en een behoefte aan meergezins huurwoningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen en kunnen ook grondgebonden woningen zijn. Belangrijk is dat het nultredenwoningen zijn (alle belangrijke vertrekken bevinden zich op dezelfde verdieping), zoals patiowoningen en appartementen met een lift. Bijna een kwart van de woningzoekenden heeft een voorkeur voor zo'n voor senioren geschikte woning, terwijl dit segment in de woningvoorraad beperkt aanwezig is. Als gevolg van de geraamde huishoudensgroei in onze gemeente neemt het overschot aan eengezinskoopwoningen iets af en neemt het tekort aan voor senioren geschikte woningen en huurwoningen verder toe. Per saldo is er in de periode tot 2025 vooral behoefte aan sociale huurwoningen en deels ook particuliere huurwoningen. Zie grafiek 9.

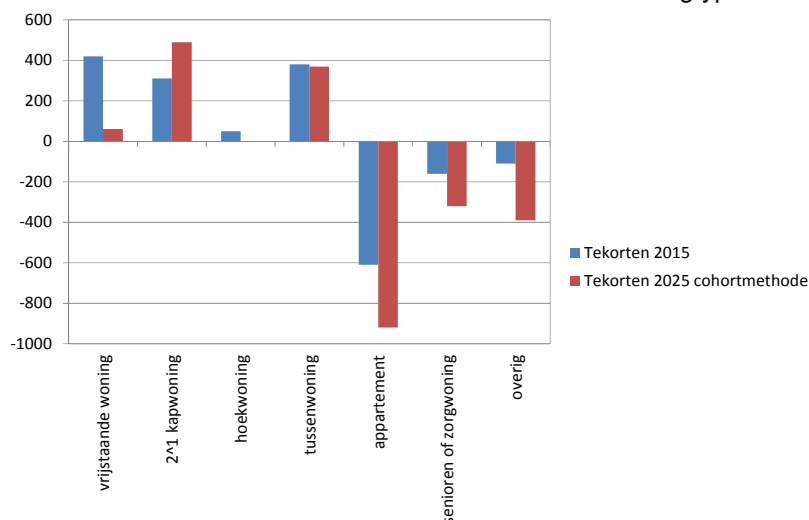
Grafiek 9: Tekorten/overschotten 2014-2025 naar eigendom



Bron: woningmarktonderzoek

Qua woningtype is er vooral behoefte aan appartementen (met lift) en ouderenwoningen. Aan tweekappers en tussenwoningen is een overschot voorzien, terwijl vraag en aanbod voor vrijstaande woningen naar een evenwicht tendert in 2025. Zie grafiek 10.

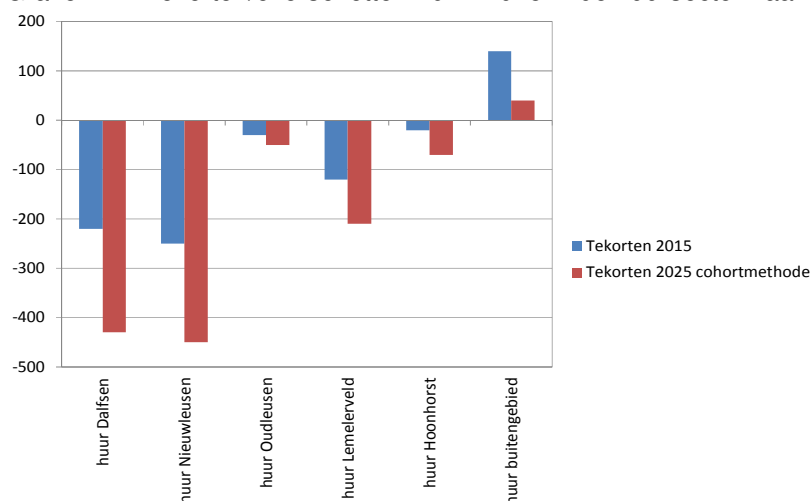
Grafiek 10: Tekorten/overschotten 2014-2025 naar woningtype



Bron: woningmarktonderzoek

De tekorten in de huursector doen zich voor in alle kernen, vooral in Dalfsen en Nieuwleusen. Zie grafiek 11.

Grafiek 11: Tekorten/overschotten 2014-2025 in de huursector naar kern



Bron: woningmarktonderzoek

### 3.7 Samenvatting

De beschrijving van de vorige paragrafen kan als volgt worden samengevat:

- De komende 10 jaar (2015 tot 2025) wordt een groei verwacht van 1.056 huishoudens, waarvan 593 in de eerste vijf jaar en 463 in de vijf jaar daarna.
- De provincie staat toe dat de woningvoorraad de komende 10 jaar toeneemt met 1.022 woningen. Rekening houdend met de verwachte groei van het aantal huishoudens (zie hierboven), betekent dit dat de komende vijf jaar (2016 tot 2021) gemiddeld ongeveer 120 woningen per jaar aan de voorraad moeten (en mogen) worden toegevoegd.
- In die periode is er sprake van vergrijzing en ontgroening, vooral in de kleinere kernen.
- Ook in de regio is sprake van een doorgaande groei van het aantal huishoudens en inwoners.
- Op dit moment is er een overschot aan eengezinskoopwoningen en een behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen.
- Bijna een kwart van de woningzoekenden heeft een voorkeur voor een woning die geschikt is voor senioren, terwijl dat segment – nultredenwoningen, zoals patiwoningen en (huur)appartementen met een lift – nu beperkt aanwezig is.
- Als gevolg van de verwachte huishoudensgroei neemt het overschot aan eengezinskoopwoningen de komende 10 jaar iets af, en het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren en huurwoningen neemt verder toe.
- Aan tweekappers en tussenwoningen is er zowel nu als over 10 jaar een overschot.
- In alle kernen is er een behoefte aan huurwoningen, de meeste in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen.

## 4 Ambitie van Dalfsen

In het kader hieronder is verwoord hoe de ‘ideale woongemeente Dalfsen’ er in 2025 uit ziet. Dat beeld geeft de ‘stip op de horizon’ aan. Deze woonvisie is bedoeld om samen met andere partijen de komende jaren te werken aan het bereiken van dat gewenste beeld.

### Toekomstbeeld wonen in Dalfsen in 2025

De bevolking van de kernen van Dalfsen is er trots op om in Dalfsen te wonen! Dit gevoel is bereikt doordat in de afgelopen jaren – ook tijdens de crisis op de woningmarkt, die duurde van 2008 tot en met 2015, keihard is gewerkt om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan de gemeente in 2015 al was. Hierbij lag de focus vooral op het behouden en versterken van het goede en beheerste groei van zo’n 120 woningen per jaar. We doen niet meer alles tegelijkertijd, maar kiezen voor het realiseren van gerichte beleidsdoelen.

Dalfsen is in 2025 nog aantrekkelijker om in te wonen want:

- De aandacht is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. De afgelopen jaren zijn er bijvoorbeeld eigentijdse nultredenwoningen gebouwd, zoals patiowoningen en huurappartementen met een lift.
- Er zijn in elke kern leegstaande gebouwen hergebruikt, waardoor er geen gevoel meer is van verpaupering en de desbetreffende huishoudens nu in hun eigen kern een passende woning op een karakteristieke plek hebben gevonden.
- De bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Energiebesparende maatregelen zijn zowel bij huur- als koopwoningen een vanzelfsprekende zaak geworden.
- Dalfsen heeft een bevolking die een zorgzame gemeenschap vormt: bewoners geven elkaar de ruimte, maar ze zijn ook geïnteresseerd in elkaar en zien naar elkaar en hun woonomgeving om.
- Bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een beperking, kunnen nog steeds een plek vinden in Dalfsen. Meer dan voorheen wonen zij zelfstandig of in kleinschalige woonvormen in de kernen en ook in het buitengebied. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt. Ook voor huishoudens met een laag inkomen zijn er nog steeds voldoende betaalbare huurwoningen.
- De gemeente is dus nog steeds heel gewild onder ouderen vanwege de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt nu ook volop kansen aan jongeren.

De thema’s die in de vorige hoofdstukken zijn opgenomen, laten zien dat de doelstellingen van de vorige woonvisies nog onverminderd van kracht zijn om het hierboven geschetste wensbeeld te realiseren. Die doelstellingen zijn opgenomen in dit hoofdstuk en zijn uitgewerkt in een aantal beleidsmaatregelen.

### 4.1 Doelstellingen

Doelstellingen van beleid:

1. Voorzien in de lokale woningbehoefte.
2. Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

### 4.2 Focus op thema’s en algemene principes

Tijdens een bijeenkomst wonen op 8 april 2015 heeft de raad de prioriteiten vastgesteld voor deze nieuwe woonvisie. Dat heeft geresulteerd in de volgende vijf thema’s:

1. Betaalbaarheid
2. Bestaande woningvoorraad
3. Nieuwbouw
4. Wonen en Zorg
5. Doelgroepen

Daarnaast zijn drie algemene principes benoemd die in alle thema’s moeten terugkeren. Dat zijn:

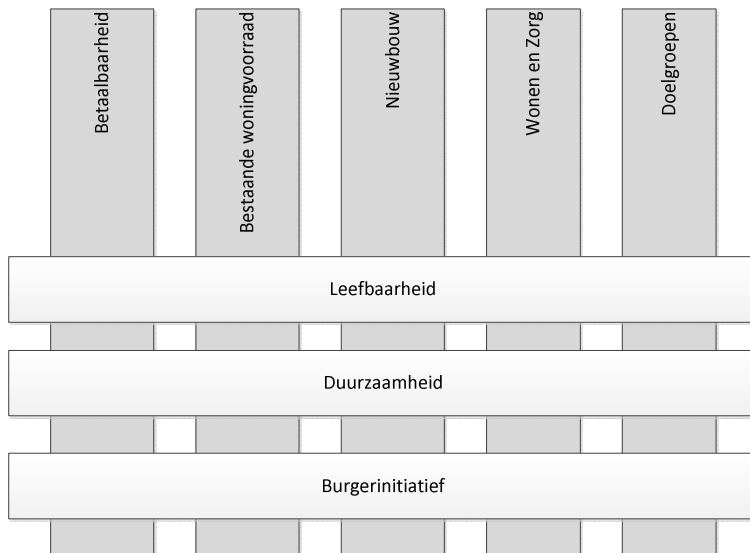
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Burgerinitiatief



Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

In figuur 12 is de relatie tussen de thema's en de algemene principes schematisch weergegeven.

Figuur 12: Relatie tussen thema's en algemene principes



De thema's en algemene principes worden toegelicht:

#### 4.2.1 **Betaalbaarheid**

Betaalbaarheid is een zeer belangrijk issue voor de komende jaren. Niet alleen voor de gemeente, maar ook voor de beide woningcorporaties. Voor veel huishoudens is een huurwoning met een huurprijs van € 710 (de 'sociale huur') te duur. Zij zijn aangewezen op een woning tot de aftoppingsgrens (zie voetnoot 3). Op zich zijn er in Dalfsen ruim voldoende huurwoningen tot de aftoppingsgrens om de primaire doelgroep<sup>6</sup> te huisvesten, maar een aanzienlijk deel van die woningen wordt bewoond door huishoudens met een midden- of hoger inkomen.

De eis van passend toewijzen die vanaf 1 januari 2016 van kracht is, zorgt ervoor dat woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, bij verhuizing een woning toegewezen krijgen die qua huurprijs past bij hun inkomen. Daarnaast is doorstroming belangrijk om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten.

#### 4.2.2 **Bestaande woningvoorraad**

Doorgaans is er veel aandacht voor nieuwbouw. Maar het effect van nieuwbouw is beperkt. Als er jaarlijks 120 woningen in Dalfsen worden gebouwd, voegen we per jaar slechts 1% toe aan de bestaande woningvoorraad. Ook vanuit duurzaamheid (behouden van groene karakter en beperken van sloopafval) is het belangrijk om de ogen te richten op de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het hergebruiken van vrijkomende gebouwen, het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen en het aanpassen van woningen aan de zorgbehoefte van de bewoners.

#### 4.2.3 **Nieuwbouw**

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente, zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door functieverandering en het splitsen van grote vrijkomende woningen) kunnen worden gevonden, is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar.

<sup>6</sup> Primaire doelgroep zijn huishoudens met een jaarinkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016).

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen de meeste nieuwe woningen nodig zijn. Daarnaast is er ook enige toevoeging gewenst in Lemelerveld en de kleine kernen.

Bij nieuwbouw gaat inbreiding op reeds bebouwde plekken vóór uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

#### **4.2.4 Wonen en Zorg**

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder. De meeste ouderen willen zelfstandig thuis wonen. Door het grote aantal grote woningen in de gemeente zijn veel woningen al geschikt voor een zorgbehoevende of tegen relatief lage kosten geschikt te maken. Voor ouderen die niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen is het belangrijk dat er complexen zijn waar 24-uurs zorg wordt geboden. Zorg aan huis – door Rosengaerde ‘zorg thuis’ genoemd – wordt geboden aan bewoners in de zorgcomplexen. Daarnaast wordt wijkzorg aangeboden in de kernen Dalfsen en Lemelerveld. In de kleinere kernen verzorgen vrijwilligers uit de desbetreffende kernen maaltijdverstrekking. In de drie grootste kernen (Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld) is onlangs een Sociaal Kernteam gestart.

#### **4.2.5 Doelgroepen**

Bij het thema Betaalbaarheid is al een belangrijke doelgroep genoemd: de huishoudens met een laag inkomen. Bij het thema Wonen en Zorg is aandacht besteed aan de ouderen. Voor de gemeente zijn verder starters een belangrijke doelgroep. Daarnaast is er zorg voor de bijzondere doelgroepen, zoals statushouders waarvan de omvang sinds 2013 sterk toeneemt, de mensen met een lichte verstandelijke beperking (LVB) en de GGZ-cliënten.

#### **4.2.6 Leefbaarheid**

De kernen moeten leefbaar en groen blijven. Leefbaarheid komt slechts tot stand daar waar bewoners er zelf achter staan. De gemeente kan de randvoorwaarden invullen, zoals een kwalitatief goed onderhoud van de openbare ruimte of voldoende voorzieningen. Maar onze inwoners en bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor een leefbare en duurzame samenleving. Daar waar inwoners en bedrijven zelf die verantwoordelijkheid oppakken, ondersteunt de gemeente waar dat wordt gevraagd. Daar waar wel initiatieven zijn, maar deze nog niet tot samenwerking leiden, stimuleert de gemeente de dialoog tussen bewoners en bedrijven.

#### **4.2.7 Duurzaamheid**

Bewustwording is en blijft een rol van de gemeente, maar is minder noodzakelijk geworden doordat bewoners en bedrijven op diverse manieren met duurzaamheid in aanraking komen. Dalfsen is koploper waar het gaat om burgerinitiatieven voor duurzaamheid. Met onze drie duurzame dorpen die allerlei projecten ontwikkelen, wordt samenwerking tussen inwoners, bedrijven en de overheid werkelijkheid. Ook met ‘Duurzaam (T)huis’ heeft Dalfsen een goedlopend project in handen.

#### **4.2.8 Burgerinitiatief**

Veel van wat nodig is, moet vorm krijgen door particuliere initiatieven. Het is erg belangrijk dat de gemeente de samenleving/de markt daarbij goed faciliteert. Bijvoorbeeld door tijdig bestemmingsplannen te wijzigen en vergunningen te verstrekken. Daarvoor is nodig dat de gemeente de initiatieven vanuit een constructieve basishouding benadert. De focus is “ja, mits”, in plaats van “nee, tenzij”. Denk hierbij aan de Duurzame Dorpen met initiatieven zoals Buurkracht en de *Energybattle*.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Met de *Energybattle* stimuleert Nieuwleusen Synergie de bewoners in die kern om zo veel mogelijk energie te besparen. Niet alleen door ze inzicht te geven in hun eigen energieverbruik, maar ook door ze de mogelijkheid te bieden hun verbruik te vergelijken met dat van anderen.

## 5 Beleidsdoelen en maatregelen

Nu de vijf thema's zijn benoemd en toegelicht, worden ze in deze paragraaf verder uitgewerkt tot zo concreet mogelijke maatregelen.

### 5.1 Betaalbaarheid

*Wat is het probleem?*

Van de circa 11.000 huishoudens in Dalfsen behoren er ongeveer 3.600 tot de doelgroep voor sociale huisvesting ('EU-doelgroep' met een jaarinkomen tot € 35.739; prijspeil 2016). De komende 10 jaar neemt deze doelgroep toe tot ongeveer 4.400 huishoudens. Vooral voor hen is het belangrijk dat de woonlasten (huurprijs en energielasten) beperkt blijven.

Volgens het woningmarktonderzoek van Atrivé is de huidige voorraad corporatiewoningen tot de aftoppingsgrens (1.529) ruim voldoende om de primaire doelgroep niet alleen nu, maar ook in 2025 te huisvesten. Echter, een aanzienlijk deel van die woningen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen.

*Hoe kan dit probleem worden opgelost?*

Woonlasten kunnen worden beperkt tot gematigde huurverhogingen, energiebesparende maatregelen en passende toewijzing. Vanwege de zorg om de betaalbaarheid nemen VechtHorst en de Veste de kosten van energiebesparende maatregelen aan bestaande woningen voor eigen rekening. Daarnaast verplicht de nieuwe Woningwet om huishoudens met een laag inkomen een woning toe te wijzen die qua huurprijs passend is (zie paragraaf 2.4.1).

Gemeente en corporaties hebben geen dwangmiddelen om mensen met een te hoog inkomen uit hun huurwoning 'te jagen'. Deze mensen zullen dus moeten worden 'verleid' om te verhuizen, waardoor een woning met een lage huurprijs beschikbaar komt voor een huishouden met een laag inkomen. Dat kan door de bouw van vrije sector huurwoningen (huurprijs van € 712 tot € 900), die ook interessant zijn voor oudere eigenaren voor wie hun koopwoning te groot is geworden, maar die vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Tot nu toe hadden investeerders geen interesse om deze dure huurwoningen in Dalfsen te bouwen. Onze gemeente onderzoekt samen met Hardenberg en Ommen hoe investeerders kunnen worden verleid om in onze gemeenten vrije sector huurwoningen te bouwen.

#### *Maatregelen*

- Beperking van de woonlasten van huishoudens met een laag inkomen. De gemeente zet hiervoor de 'Overijsselse Aanpak 2.1' en een financiële stimuleringsregeling in en verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen hanteren voor huishoudens met een laag inkomen en de komende jaren hun woningen energetisch verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die zullen worden verkocht of gesloopt.
- Investeerders verleiden om vrije sector huurwoningen te bouwen.

### 5.2 Bestaande woningvoorraad

*Wat is het probleem?*

Ook in Dalfsen staan of komen gebouwen leeg te staan. Niet alleen in de kernen, maar ook in het buitengebied. Want de agrarische sector – vooral de intensieve veehouderij – heeft het moeilijk, ook vanwege het ontbreken van bedrijfsopvolging. Bij leegstand ligt verpaupering op de loer. Daarnaast hebben sommige complexen huurwoningen weinig identiteit, wat in de toekomst tot verhuurproblemen kan leiden.

*Hoe kan dit probleem worden opgelost?*

We willen leefbare kernen en een leefbaar buitengebied. Ook gezien de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad willen we leegstand benutten om (al dan niet tijdelijke) woonoplossingen te vinden voor allerlei groepen. Denk aan het ombouwen van een leegstaande school, bedrijfspand of traditioneel verzorgingshuis. In de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn nieuwe bestemmingen mogelijk, zolang die niet conflicteren met de agrarische sector. Denk aan een zorgboerderij om te wonen, gecombineerd met werken.

Als de woningcorporaties ingrepen plegen in hun complexen om de kwaliteit te vergroten, kunnen tegelijkertijd maatregelen worden genomen om de identiteit van dergelijke complexen te versterken. Bijvoorbeeld door een variatie in de kleur van de buitengevel.

#### *Maatregelen*

- Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte. De gemeente vraagt van de woningcorporaties om aan te geven welke mogelijkheden zij hierbij voor zichzelf zien.
- De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er maatregelen aan de schil worden genomen. De gemeente vraagt van de woningcorporatie om hiertoe met een voorstel te komen.

### **5.3 Nieuwbouw**

#### *Wat is het probleem?*

Uit het woningmarktonderzoek van Atrivé blijkt dat de komende 10 jaar het aantal huishoudens met 1.056 toeneemt. Dit betekent dat er de komende vijf jaar een toevoeging (hetzij binnen de bestaande voorraad of door nieuwbouw) nodig is van gemiddeld 120 woningen per jaar. Voor de looptijd van deze woonvisie (2016 tot 2021, dat is vijf jaar) betekent dit een bouwopgave van 600 woningen. Er is relatief veel behoefte aan huurwoningen. Waar nu vooral een tekort aan is (vanwege de grote vraag en het hele beperkte aanbod), zijn comfortabele nultredenwoningen, die wel buitenruimte bevatten, maar geen onderhoudsgevoelige grote tuin.

#### *Hoe kan dit probleem worden opgelost?*

In de woningvraag kan worden voorzien door de bouw van (geclusterde) nultredenwoningen in de huursector en huurappartementen (met lift). Dat zijn de woningtypes waaraan de grootste behoefte bestaat. VechtHorst wil de komende 10 jaar in onze gemeente netto 300 huurwoningen toevoegen. Voor de periode van deze woonvisie (vijf jaar) zijn dat 150 huurwoningen.

Het **bouwprogramma** in de periode 2016 tot 2021 ziet er als volgt uit:

• Geprognosticeerde gemiddelde groei op basis van Primos (bij migratiesaldo 0)	600
• <b>Totaal netto programma 2016-2021 (indicatief)</b>	<b>600</b>
○ Waarvan sociale sector (50%)	300
○ Waarvan vrije sector (50%)	300

Bij de nieuwbouw gelden de volgende 'spelregels':

- De nieuwbouw (zowel kwantitatief als kwalitatief) sluit aan bij de lokale behoefte.
- De nieuwbouw moet de doorstroming stimuleren. Daarom wordt vooral gebouwd voor de doorstromers, waardoor er bestaande woningen vrijkomen voor starters.
- Omdat er onvoldoende kleinere woningen zijn voor alleenstaanden, is de nieuwbouw ook bedoeld voor alleenstaande starters.
- De nieuwbouw heeft een duidelijke relatie met duurzaamheid (zoals beperking van sloopafval en zorgvuldig ruimtegebruik):
  - De eerste prioriteit heeft het ombouwen van leegstaande gebouwen tot woningen. Pas als dat niet lukt, vindt nieuwbouw plaats.
  - In eerste instantie worden de bouwlocaties in het bestaand bebouwd gebied gebruikt. Pas als dat onvoldoende mogelijkheden biedt, wordt buiten het bestaand bebouwd gebied gebouwd.

#### *Maatregelen*

- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2016 t/m 2020, waarvan 50% sociale sector en 50% vrije sector.
- Bouwen van (geclusterde) nultredenwoningen in de huursector, zoals patiowoningen en huurappartementen met lift. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en energieneutrale nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor energieneutraal bouwen.

In bijlage 2 zijn per kern de afzonderlijke bouwlocaties vermeld. Daaruit blijkt dat er in de periode 2016 t/m 2020 niet voldoende harde nieuwbouwplannen zijn, voor in totaal 527 woningen (88% van 600). Deze 'ondercapaciteit' voldoet aan de woonafspraken die met de provincie zijn gemaakt (zie

paragrafen 2.3.1 en 2.3.2). Maar dit betekent wel dat er voor de komende periode aanvullende bouwplancapaciteit moet worden gezocht.

## 5.4 Wonen en Zorg

### *Wat is het probleem?*

In Dalfsen hebben ongeveer 2.100 huishoudens te maken met mobiliteitsbeperkingen. Deze groep neemt toe tot ongeveer 2.800 huishoudens in 2025. De huidige woningvoorraad lijkt voldoende mogelijkheden te bieden om in deze behoefte te voorzien omdat er in de gemeente ongeveer 4.500 nultredenwoningen staan. Maar veel nultredenwoningen – zoals vrijstaande woningen, tweekappers en bungalows – worden bewoond door huishoudens zonder beperkingen en veel huishoudens mét beperkingen wonen niet in een nultredenwoning. Daarbij komt dat veel huishoudens met verhuisplannen de voorkeur geven aan nultreden-appartementen, die maar zeer beperkt aanwezig zijn in onze gemeente.

Veel ouderen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen. Daardoor neemt het beroep op onderlinge hulp en mantelzorg toe. Het faciliteren van allerlei vormen van mantelzorgwoningen is een urgent vraagstuk geworden.

### *Hoe kan dit probleem worden opgelost?*

Aan de vraag naar geschikte woningen kan worden voldaan door het vergroten van het aantal bestaande geschikte woningen (door eigenaar-bewoners zelf en door de corporaties) en door de nieuwbouw van nultredenwoningen.

Op 1 november 2014 is een wijziging van het Besluit omgevingswet in werking getreden, die het mogelijk maakt dat een mantelzorgunit bij de woning van een zorgbehoevende wordt geplaatst. Daarom werkt de gemeente in principe mee aan verzoeken voor een mantelzorgunit in de achtertuin van een zorgbehoevende en voor het ombouwen van bijgebouwen in het buitengebied tot woningen voor mantelzorgers. Want juist in het buitengebied is het belangrijk dat mantelzorgers daar kunnen wonen omdat voorzieningen verder weg zijn. Dat maakt het voor ouderen lastiger om thuis te blijven wonen.

De maatschappelijke veranderingen de afgelopen jaren leiden tot een andere rolverdeling tussen de gemeente en de woningcorporaties. Hierover zullen in de prestatieafspraken concrete afspraken worden gemaakt.

### *Maatregelen*

- Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van woonruimte bij zorgbehoevenden.
- Concrete afspraken met de corporaties maken over de nieuwe rolverdeling.

## 5.5 Doelgroepen

### *Wat is het probleem?*

- Starters: ondanks dat er voldoende woningen te koop staan en de rente historisch laag is, hebben veel starters problemen om voldoende financiering te krijgen. Voor de leefbaarheid van de kernen is het belangrijk dat starters in de gemeente Dalfsen een betaalbare woning kunnen vinden. Bij de nieuwbouw maakt de gemeente een onderscheid tussen stellen en alleenstaanden. Voor de stellen zijn vooral de bestaande woningen bedoeld; voor de alleenstaanden worden kleinere woningen gebouwd omdat die nu onvoldoende aanwezig zijn en het is te duur om bestaande grotere woningen te splitsen in twee kleinere.
- Statushouders: iedere gemeente krijgt elk half jaar van de rijksoverheid een taakstelling om statushouders te huisvesten. Dit zijn vluchtelingen die een vergunning krijgen om in Nederland te mogen wonen. Door de huidige oorlogen vragen veel vluchtelingen asiel aan in Nederland. Het gevolg daarvan is dat vanaf 2013 de halfjaarlijkse taakstelling voor elke gemeente – dus ook Dalfsen – sterk is toegenomen. Vanwege hun inkomen zijn statushouders aangewezen op de sociale huursector, net zoals andere urgente woningzoekenden. Daarom moet ervoor worden gewaakt dat door de grote groep statushouders de wachttijd voor andere woningzoekenden toeneemt.
- Mensen met een licht verstandelijke beperking (LVB) en GGZ-cliënten: steeds vaker zijn deze bewoners aangewezen op reguliere woningen waar zorg wordt geboden.

### *Hoe kan dit probleem worden opgelost?*

- Starters: de gemeente continueert de starterslening voor bestaande woningen. Daarnaast zullen de komende jaren kleine (sociale) koopwoningen worden gebouwd voor alleenstaanden, net zoals eerder is gebeurd op de locatie Nieuwelanden II in Lemelerveld.
- Statushouders: tot nu toe lukt het om de statushouders op de reguliere wijze door de corporaties te huisvesten. De grote taakstelling in 2016 (33 personen in het eerste halfjaar en 25 in het tweede halfjaar (**PM**: aantal wordt vóór 1 april 2016 bekend gemaakt)) noopt ons te onderzoeken welke aanvullende maatregelen we moeten inzetten. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van tijdelijke woonunits op braakliggende locaties en het ombouwen van een leegstaand pand. Dat onderzoek is begin 2016 uitgevoerd. Op basis daarvan heeft het college in maart 2016 besloten om aanvullend op de reguliere woningtoewijzing aan statushouders in te zetten op kamergewijze verhuur, tijdelijke woonunits op bouwlocaties en het naar voren halen van bouwplannen. Bij de huisvesting van statushouders hanteren de gemeente en de corporaties de volgende 'spelregels':
  - Statushouders worden verdeeld over de kernen.
  - De statushouders krijgen niet perse een eengezinswoning. Ook sobere woonruimten zijn acceptabel, waarbij de statushouder doorgroeimogelijkheden heeft.
  - Ook als de urgentiebepaling uit de Huisvestingswet 2014 wordt geschrapt, beschouwen de gemeente en de corporaties statushouders als een urgente groep.
  - De statushouders worden bij voorkeur gehuisvest door de corporaties omdat ze tot hun doelgroep behoren.
- Mensen met een licht verstandelijke beperking (LVB) en GGZ-cliënten: de gemeente biedt ruime mogelijkheden voor geclusterde woonvormen. Die willen we graag behouden. Daar waar er aantoonbare behoefte is, zullen we meewerken aan nieuwe initiatieven.

### *Maatregelen*

- Starters: de gemeente wil de starterslening continueren en er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden.
- Statushouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor statushouders en waar mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.

## **5.6 Differentiatie in de kernen**

De gemeente bestaat uit vijf duidelijke kernen en daarnaast een buitengebied. De kernen hebben elk een actieve (belangen)vereniging, die zijn betrokken bij het opstellen van deze woonvisie. Bij hun inbreng bleek de grote betrokkenheid die zij bij hun kern hebben.

Gezien de voortgaande vergrijzing en de toename van huishoudens met lichamelijke en geestelijke beperkingen zal de woningbehoefte zich volgens het woningmarktonderzoek meer en meer concentreren op de grotere kernen met een compleet voorzieningenniveau (supermarkt, huisarts, apotheek, dagbesteding, zorgsteunpunt). Dat verklaart waarom de komende jaren de grootste groei van het aantal huishoudens zich zal voordoen in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen. Voor de overige kernen is sprake van een (zeer) beperkte toename van het aantal huishoudens. De Plaatselijk Belangen van de kleinere kernen hebben aangegeven dat het voor de leefbaarheid van hun kern heel belangrijk is dat het voorzieningenniveau niet verder afneemt.

Voor het buitengebied zijn de volgende instrumenten van belang:

- Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)  
Doel van het VAB-beleid is om bij te dragen aan het realiseren van Nieuwe Economische Dragere voor het landelijk gebied, ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Dit is in het belang van een leefbaar platteland en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De regeling biedt kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken, zoals bewoning en zorg.
- Rood voor Rood  
Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup>

landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkavel(s) voor een woning worden toegekend.

## 6 Partnerschap en flexibiliteit

De gemeente beschouwt deze woonvisie als een oproep aan de partners om gezamenlijk de woonvisie uit te voeren. Dat kunnen en willen wij niet in ons eentje doen. Dat komt niet alleen door de beperkte financiële middelen, maar ook door onze visie op samenwerking met maatschappelijke organisaties en burgers.

### 6.1 Welke partners zijn er actief?

Onze natuurlijke partners bij het wonen zijn de beide woningcorporaties VechtHorst en de Veste. Zij hebben immers een maatschappelijke taak in het verhuren, beheren en bouwen van woningen voor huishoudens met een laag inkomen en kwetsbare doelgroepen. Daarnaast zijn de Plaatselijk Belangen, ontwikkelaars, bouwers, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs en banken belangrijke partijen om nauw mee samen te werken. Op het raakvlak van wonen, zorg en welzijn beschouwen we als onze partners – naast de woningcorporaties – de zorginstellingen, welzijnsinstellingen en de vertegenwoordigers van de kwetsbare groepen.

### 6.2 Flexibiliteit

In hoofdstuk 5 zijn per thema maatregelen geformuleerd. Die zijn gebaseerd op de huidige situatie en de huidige prognoses. De toekomst is echter onzeker en dus is het goed denkbaar dat er ontwikkelingen zijn die we nu niet kunnen voorzien. We vinden het daarom belangrijk om flexibel te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. Daarvoor is niet alleen het uitwisselen van informatie van groot belang, maar ook het periodiek uitvoeren van woningmarktonderzoek en het op basis van gezamenlijke conclusies bijsturen van de voorgenomen maatregelen. Daarover maken we de volgende procesafspraken:

- In het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties wordt jaarlijks besproken of het wenselijk is om maatregelen bij te sturen. Indien nodig wordt de gemeenteraad om een besluit gevraagd.
- In 2017 wordt opnieuw een woningmarktonderzoek uitgevoerd.
- Op basis van het nieuwe woningmarktonderzoek wordt een tussentijdse herijking uitgevoerd van de thema's en maatregelen in deze woonvisie. Deze herijking wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.



## 7 Overleg en inspraak

### 7.1 Afstemming met buurgemeenten

Vier keer per jaar is er bestuurlijk overleg tussen de elf gemeenten van de regio West-Overijssel (Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de provincie. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid. Het doel van deze overleggen is vooral om elkaar te informeren. Daarnaast informeren gemeenten elkaar op grond van de 'Omgevingsverordening Overijssel' over de invulling van het bouwprogramma.

In het kader van de woonafspraken met de provincie zijn de volgende afspraken gemaakt over de regionale afstemming van woningbouwplannen:

- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25 woningen *binnen* bestaand bebouwd gebied af met gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het plan.
- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25 woningen *buiten* bestaand bebouwd gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

Het concept van deze woonvisie is op 22 maart 2016 toegestuurd aan de sub-regiogemeenten en aan de provincie Overijssel.

### 7.2 Resultaten van tervisielegging

De ontwerp woonvisie heeft van 15 maart 2016 tot en met 28 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen inspraakreacties ontvangen.

## 8 Sturing en meting

### 8.1 Doel woonvisie

Het doel van deze nieuwe woonvisie is in één zin samengevat: ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen.

### 8.2 Activiteiten

De voorgenomen maatregelen zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Voor zover die maatregelen zijn gekwantificeerd zijn ze in paragraaf 8.3 vermeld. De overige maatregelen zullen nader worden geconcretiseerd in de nieuwe prestatieafspraken.

### 8.3 Resultaten, indicatoren en meten

Hieronder is aangegeven welke resultaten we wanneer willen behalen. Op deze manier kunnen we meten of we op schema liggen wat betreft de realisatie van de doelstelling van deze woonvisie.

Maatregel	Bron	Nulmeting	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Nieuwbouw</i> Toevoegen van 600 woningen in de periode 2016 t/m 2020.	Nieuwbouw- monitor	N.v.t.	120	120	120	120	120
<i>Wonen en Zorg</i> Aantal nultredenwoningen vergroten met minimaal 50 woningen per jaar.	Nieuwbouw- monitor en woningbehoefte- onderzoek	4.500	4.550	4.600	4.650	4.700	4.750

## Bijlage 1: Literatuurlijst

Voor deze woonvisie zijn de volgende documenten gebruikt:

### Van de gemeente

- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2017 (december 2015)
- Woningmarktonderzoek Dalfsen (Atrivé, september 2015)
- Beleidsnota 3D, Meedoen en verbinden (oktober 2014)
- Coalitiedocument 2014-2018 (mei 2014)
- Raadsdocument 2014-2018 (mei 2014)
- Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2014-2015 (november 2013)
- Actieplan Wonen CDA Dalfsen (voorjaar 2013)
- Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016 (juni 2011)
- Bij uitstek Dalfsen!, Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020 (september 2009)

### Van Plaatselijke Belangen

- Woningbouw, informatie van Plaatselijk Belang Nieuwleusen (oktober 2015)
- Woonvisie Lemelerveld (maart 2015)
- Woonvisie 2015 Hoonhorst e.o., Bouwen naar behoefte (2015)
- Bouwen van seniorenwoningen/appartementen in Lemelerveld (augustus 2013)
- Seniorenhuisvesting Lemelerveld (augustus 2013)
- Onderzoek woonservicegebieden, kern Lemelerveld, aandachtsgebied 2 (mei 2013)
- Onderzoek woonservicegebieden, kern Lemelerveld, aandachtsgebied 3 (mei 2013)

### Van de corporaties

- Portefeuilleplan de Veste (concept, oktober 2015)
- Strategisch voorraadbeleid, fase 1 (VechtHorst, december 2014)
- Onderzoek betaalbaarheid noordwest-Overijssel (Atrivé, oktober 2014)
- Piramidemodel, prognose Wonen en Mobiliteitsbeperking (ABF, oktober 2014)

### Van de regio

- Woonvisie Ommen 2015-2025 (2015)
- Regionale woonvisie West-Overijssel (november 2014)
- Woonvisie Hardenberg 2013-2020, Ruimte voor bewoners (oktober 2013)

### Van de provincie

- Omgevingsverordening Overijssel (juli 2009, aanpassing februari 2016)
- Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel (januari 2016)
- Regionale Woon Programmering West-Overijssel (STEC, december 2015)
- Bevolkingsprognose kernen en buurten 2015-2040 (2014)
- Huishoudensprognose kernen en buurten 2015-2040 (2014)

### Van de rijksoverheid

- Woningwet 2015
- Huisvestingswet 2014

## Bijlage 2: Bouwlocaties 2016 t/m 2020

### Overzicht van harde nieuwbouwplannen

Locatie	Woningaantal	Woningtype
<b>Dalfsen</b>	<b>273</b>	
Oosterdalfsen (uitbreidingslocatie)	135	Rijenwoningen, vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap
Oosterdalfsen (uitbreidingslocatie) SAOW	56	Appartementen (zorg, huur)
Baarsmastraat 25 (Kleine Veer)	10	Rijenwoningen, vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap
Bloemendalstraat 20-22	20	Appartementen (huur)
Brethouwerstraat 2-4	3	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap
Koesteeg 15	4	Vrijstaand (koop)
Waterfront	45	Appartementen, rijenwoningen, 2 <sup>^</sup> 1-kap
<b>Nieuwleusen</b>	<b>156</b>	
Westerbouwlanden Noord (uitbr.locatie)	150	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap,rijenwoningen
Keijzer Kaas	4	2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)
Zandspeur 15	2	Vrijstaand (koop)
<b>Lemelerveld</b>	<b>61</b>	
De Nieuwe Landen I (uitbreidingslocatie)	19	Appartementen, vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap
De Koppeling (kanaaldijk/Mölnhoek)	6	Appartementen, vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap
Hoenderweg	1	Vrijstaand (koop)
Kerkstraat 26-29 (Doeland)	4	Vrijstaand (koop)
Kerkstraat 44 (locatie Struik)	5	Vrijstaand (koop)
Posthoornweg 20, 21 en 22	3	Vrijstaand (koop)
Schoolstraat 48-50	21	Appartementen, rijenwoningen
Weerdhuisweg 11-13	2	Onbekend
<b>Hoonhorst</b>	<b>20</b>	
De Koele (uitbreidingslocatie)	6	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)
Achter de Molen	14 (?)	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap, rijenwoningen
<b>Oudleusen</b>	<b>17</b>	
Muldersveld (uitbreidingslocatie)	5 (?)	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap, app., rijenwoningen
Muldersweg (uitbreidingslocatie)	12	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap, rijenwoningen
<b>Totaal</b>	<b>527</b>	

NB: de locaties die in dit overzicht niet uitdrukkelijk zijn genoemd als uitbreidingslocatie, zijn herstructurerings-/inbreidingslocaties.

### Bijlage 3: Evaluatie van de woonvisie 2011-2016

#### Beleidsvoornemens in woonvisie 2011- 2016

In de vorige 'Woonvisie 2011-2016' zijn 21 beleidsvoornemens geformuleerd. Hieronder is per beleidsvoornemen aangegeven in hoeverre deze is gerealiseerd.

Beleidsvoornemen	Toelichting
1. In Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld worden in samenwerking met de direct betrokken partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg woonservicegebieden gerealiseerd.	In het project 'samenwerking en domotica in woonservicegebieden' is er een nauwe samenwerking tussen alle partijen ontstaan. Gezamenlijk is gekeken naar hoe zelfstandig wonen kan worden bevorderd en welke rol domotica daarin kan spelen.
2. De gemeente ontwikkelt (in overleg met de zorgaanbieders en de betrokken woningcorporaties) een beleidsvisie op het thema wonen en zorg. Aan deze beleidsvisie wordt een definitie voor woonservicegebieden en een uitvoeringsplan gekoppeld.	Dit heeft uiteindelijk geleid tot het opzetten van het project 'samenwerking en domotica in woonservicegebieden'. Gezamenlijk zijn doelstellingen bepaald waaraan in een periode van twee jaar is gewerkt.
3. In het woningbouwprogramma zijn op inbreidingslocaties 58 woningen bestemd voor senioren opgenomen.	Er zijn 80 woningen voor senioren gerealiseerd (mr. Gorisstraat/Kampfstraat 30, Raiffeisenstraat 50).
4. Op uitbreidingslocaties is 10% van het aantal uit te geven kavels in de vrije sector bestemd voor senioren.	De uitgifte van bouw kavels vindt plaats via het uitgiftesysteem voor bouwgrond waarbij 10% van de kavels is gereserveerd voor senioren.
5. De gemeente zoekt samen met de corporaties naar mogelijkheden voor starters, hetzij in bestaande woningen, VAB's of op nieuwbouwalocaties.	VechtHorst heeft in de voormalige kerk aan het Pleijendal in Dalfsen 12 en in de Nieuwe Burcht in het plan Westerbouwlanden Noord in Nieuwleusen 21 studio's ontwikkeld voor starters.
6. De gemeente maakt in overleg met Zwolle, de regiogemeenten en de zorginstellingen regionale afspraken over woonruimte voor crisisopvang van jongeren.	Dit overleg vindt plaats in het kader van jeugdzorg. Deze wordt gezamenlijk ingekocht.
7. Op uitbreidingslocaties is 40% van het aantal uit te geven kavels in de vrije sector bestemd voor starters.	De uitgifte van bouw kavels vindt plaats via het uitgiftesysteem voor bouwgrond waarbij 40% van de kavels is gereserveerd voor starters.
8. De voorrangregeling (voor starters) bij de uitgifte van kavels blijft in stand.	Starters komen bij de uitgifte van bouwgrond op basis van het uitgiftesysteem voor bouwgrond als eersten in aanmerking.
9. De VROM-starterslening voortzetten en de benodigde middelen daarvoor beschikbaar te stellen.	In deze periode zijn 123 leningen voor een totaalbedrag van € 3.910.108 verstrekt. Het gemeentelijk aandeel bedraagt € 1.467.423,75.
10. De gemeente doet in 2011 onderzoek naar de verdere mogelijkheden de doorstroming van sociale koopwoningen te stimuleren, waarbij bij verkoop de woning opnieuw ter beschikking komt van een starter.	De gemeente heeft de 'doorstartersregeling' ontwikkeld en gelanceerd. Eigenaren van bestaande rijenwoningen die aan de regeling deelnemen komen bij de uitgifte van bouwgrond vooruitlopend op de groep eigenaren voor bouwgrond in aanmerking. Zij verplichten zich daarbij de rijenwoning tegen een 'gereduceerde' prijs aan een starter te verkopen.
11. Er wordt beleid ontwikkeld om de kosten van bepaalde woningaanpassingen bij senioren voor rekening van de woningeigenaar te brengen.	Het Wmo-beleid is de afgelopen jaren sterk veranderd. De nadruk ligt niet meer op voorzieningen waarop men recht heeft. Mensen worden ondersteund bij het treffen van voorzieningen. Indien zij draagkracht hebben, wordt ook een eigen bijdrage opgelegd. Door de beleidswijziging is het vanzelfsprekender geworden dat mensen zelf voorzieningen treffen op eigen rekening.

<b>Beleidsvoornemen</b>	<b>Toelichting</b>
12. De gemeente ondersteunt de uitvoering van een valpreventieproject door de stichtingen welzijn ouderen.	Hiervoor is een project opgezet met gemeentelijke subsidie.
13. De gemeente verleent voor zover mogelijk medewerking aan woonprojecten voor mensen met een verstandelijke beperking.	Verzoeken hiertoe worden per situatie beoordeeld. Uitgangspunt is dat het voorziet in een lokale behoefte.
14. De bestaande woonwagendstandplaatsen worden in stand gehouden.	De bestaande locaties zijn in stand gehouden.
15. In overleg met de corporaties worden statushouders gehuisvest conform de wettelijke taakstelling. Daarbij wordt ook onderzocht of via bouwkundige ingrepen woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor de huisvesting van alleenstaanden in een (grote) gezinswoning.	In samenwerking met de corporaties is de wettelijke taakstelling gerealiseerd.
16. Het nieuwbouwprogramma en de invulling van herstructureringsprojecten zijn erop gericht om gedifferentieerde kernen te creëren.	Het woningbouwprogramma voorziet in woningbouw voor alle (doel)groepen, om differentiatie binnen de kernen te vormen.
17. De gemeente ondersteunt initiatieven die zijn gericht op het behoud en creëren van voorzieningen voor verschillende doelgroepen.	Hiervoor zijn regelmatig gesprekken met de welzijnsinstellingen. Ook worden nieuwe initiatieven gestimuleerd.
18. Gemeente en corporaties maken eind 2011 op basis van het VAB-beleid concrete prestatieafspraken.	De gemaakte afspraken hebben niet geleid tot daadwerkelijke uitvoering hiervan. Oorzaak hiervan zijn de hoge investeringskosten versus de huuropbrengst.
19. Wat betreft woonlocaties gaat inbreiding op reeds bebouwde plekken voor uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden.	Waar mogelijk gaat inbreiding voor uitbreiding. Sinds enige tijd is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing. Dit houdt in dat eerst moet worden onderzocht en aangetoond of ontwikkelingen niet op inbreidingslocaties mogelijk zijn, voordat uitbreiding mag plaatsvinden.
20. De gemeente doet studie naar 'gasloze wijken' en de toepasbaarheid van koude-/warmte-opslag bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingslocaties.	De gemeente heeft bij de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Nieuwe Landen II in Lemelerveld de mogelijkheden van een gasloze wijk en warmte-/koude-opslag onderzocht. Dit heeft er toe geleid dat in deze wijk een gasvoorziening ontbreekt. Ook in andere, volgende locaties (o.a. Oosterdalfsen, Westerbouwlanden Noord 2e fase) zal geen gasvoorziening meer worden aangelegd.
21. Ook bij nieuwe woningen die in het buitengebied met bijvoorbeeld rood-voor-rood worden gebouwd, speelt ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol.	Bij ontwikkelingen in het buitengebied wordt speciale aandacht besteed aan ruimtelijke kwaliteit.

### Gerealiseerde nieuwbouwplannen 2011-2016

In de volgende tabel zijn de woningbouwplannen vermeld die zijn gerealiseerd in de periode 2011 t/m 2015 (zie kolom 'Gerealiseerd'). De vermelde aantallen in de kolom 'Woningaantal' geven aan wat in de 'Woonvisie 2011-2016' (zie tabel 7.3) was voorgenomen.

Locatie	Woningaantal	Woningtype	Gerealiseerd
<b>Dalfsen</b>			
De Gerner Marke (uitbreidingslocatie)	10	Rijenwoningen (huur)	-
	17	Rijenwoningen (koop)	23
	83	Appartementen (huur)	80
	14	Vrijstaand en 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	56
Bloemendalstraat 20-22	28	Appartementen (huur)	-
Koesteeg	4	Vrijstaand (koop)	-
Pleijendal 66 t/m 88	12	Appartementen (huur)	12
Ruitenborgh-/Schoolstraat	12	Appartementen (koop)	-
		Rijenwoningen (koop)	7
Waterfront	34	Appartementen (koop)	-
	38	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	-
		Appartementen (huur)	20
		Rijenwoningen (koop)	7
Welkoop	3	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	-
		Rijenwoningen (koop)	10
Bruinleeuwstraat 4		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Hoevenweg 7A		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Kampendwarsweg 3A		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Kanaaldijk noord 1A (gemaal)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Vossersteeg 12A		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Ankummer Es 3B (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Welsummerweg 16A (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
<b>Nieuwleusen</b>			
Westerbouwlanden 2e fase		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	2
Westerbouwlanden Noord (uitbreidingslocatie)	130	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	58
	29	Rijenwoning (koop)	47
	60	Rijenwoningen (huur)	8
		Appartementen (huur)	21
Keijzer kaas	7	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	9
Zandspeur 15	3	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	-
Den Hulst 46A01 t/m 46A04		Appartementen (huur)	4
Jagtlusteralle 2B, 8		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	2
Jagtlusteralle 3		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Nieuwendijk 3 & 3A		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	2
Oosteinde 5-11		Appartementen (huur)	30
Oosteinde 50		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Raiffeisenstraat 1A01 t/m 1A50		Appartementen (huur)	50
Ruitenveen 1A		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Korenweg 2A (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Meeleweg 47A (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Meeleweg 53 (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
Middeldijk 8 & 8A1 (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	2
Oosteinde 58 (RvR)		Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	1
<b>Lemelerveld</b>			
De Nieuwe Landen I (uitbreidingslocatie)	6	Rijenwoningen (koop)	6
	-	Rijenwoningen (huur)	14
	36	Appartementen (huur)	-
	12	Appartementen (koop)	-
	12	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	14
De Nieuwe Landen II (uitbreidingslocatie)	45	Vrijstaand, 2 <sup>^</sup> 1-kap (koop)	14
	27	Rijenwoningen (huur)	4

Locatie	Woningaantal	Woningtype	Gerealiseerd
	18	Rijenwoningen (koop)	-
	-	Appartementen (koop)	6
Mr. Gorisstraat/Kampfstraat	30	Appartementen (huur)	30
Hoenderweg 16	2	Vrijstaand (koop)	1
Kerkstraat 26-29 (Doeland)	4	Vrijstaand (koop)	-
Kerkstraat 44 (Struik)	5	Vrijstaand (koop)	-
Schoolstraat 48-50 (Jansen)	24	App., rijenwoningen	-
Weerdhuisweg 9	7	Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	-
Brandweg 11B		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Posthoornweg 24		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Berkendijk 30 (RvR)		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Lemelerveldseweg 98 & 100 (RvR)		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	2
Nieuwe Berkendijk 1A		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
<b>Hoonhorst</b>			
De Koele (uitbreidingslocatie)	15	Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	10
		Rijenwoningen (koop)	8
		Rijenwoningen (huur)	4
Kerkstraat 26		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Slennebroekerweg 6A (RvR)		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
<b>Oudleusen</b>			
Muldersveld (uitbreidingslocatie)	5	Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	7
	5	Rijenwoningen (koop)	8
Haverland 4B		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Hessenweg 66A		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Mennistensteeg 5		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
Schapendrift 3A		Vrijstaand, 2^1-kap (koop)	1
<b>Totaal</b>	<b>737</b>		<b>602</b>

De woonvisie 2011-2016 vermeldt dat op uitbreidingslocaties 50% van de uit te geven kavels is bestemd voor de vrije sector en 50% voor de sociale sector, waarvan 20% sociale koop en 30% sociale huur. Uit de volgende tabel blijkt dat in de periode 2011 tot en met 2015 van de 390 uitgegeven bouw kavels 131 (34%) zijn bestemd voor de sociale huur, 86 (22%) voor de sociale koop en 173 (44%) voor de vrije sector. Het iets lagere percentage kavels voor de vrije sector is uiteraard te wijten aan de crisis.

Uitbreidingslocatie in kern	Totaal	Sociale sector				Vrije sector	
		Huur		Koop		Aantal	%
		Aantal	%	Aantal	%		
Dalfsen	159	80	50%	23	15%	56	35%
Nieuwleusen	136	29	21%	35	26%	72	53%
Lemelerveld	58	18	31%	12	21%	28	48%
Hoonhorst	22	4	18%	8	36%	10	46%
Oudleusen	15		0%	8	53%	7	47%
<b>Totaal</b>	<b>390</b>	<b>131</b>	<b>34%</b>	<b>86</b>	<b>22%</b>	<b>173</b>	<b>44%</b>