

Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024

Vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op <datum> 2019.

(geel gemarkeerd zijn de teksten die zijn toegevoegd n.a.v. de raadscommissie van 9 september 2019)



Concept, 8 oktober 2019
Ruimtelijke Ontwikkeling

Colofon

Aan deze woonvisie hebben de volgende personen en partijen meegewerkt:

Stuurgroep

A. Schuurman	Wethouder Wonen gemeente Dalfsen
J. Uitslag	Wethouder Welzijn gemeente Dalfsen
R.E. Waarsing	Directeur-bestuurder VechtHorst
M. Rink	Directeur-bestuurder Vechtdal Wonen ¹

Werkgroep

B. Berkhoff	Beleidsmedewerker Wonen gemeente Dalfsen
K. Bergsma	Coördinator MO gemeente Dalfsen
R. Bolhuis	Beleidsmedewerker MO gemeente Dalfsen
D. Roemers	Beleidsmedewerker RO gemeente Dalfsen
M. Gorter	Beleidsmedewerker RO gemeente Dalfsen
F. van Weeghel	Beleidsmedewerker Openbare Ruimte gemeente Dalfsen
R. Eisema	Woonadviseur VechtHorst
P. Stronkhorst	Gebiedsconsulent Vechtdal Wonen
H. Blankenvoort	Gebiedsconsulent Vechtdal Wonen
W. Vos	Wim Vos Advies (projectleider)

Geïnterviewden

A. Goudzwaard	Goudzwaard Makelaardij
E. Liefers	Directeur-bestuurder Rosengaerde
E. Dijk	Teammanager zorg thuis Rosengaerde
J. Bloo	Manager bedrijfsbureau/waarnemend bestuurder Rosengaerde
N. van de Pol	Locatiemanager Philadelphia
P. Brattinga	Voorzitter Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'
A. van der Vecht	Bestuurslid Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'
T. van der Holst	Extern adviseur Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap' en 'Verenigd Huur Belang Ommen'
M. Korterink	JONG!Dalfsen
Y. van Oosten	RIBW Groep Overijssel

Overige betrokken partijen

Plaatselijke Belangen
Participatieraad Dalfsen
Steungroep wonen-welzijn-zorg
Algemene Bond Senioren Dalfsen
PCOB Dalfsen

¹ Vechtdal Wonen is op 1 januari 2019 ontstaan door de fusie tussen de Veste en Beter Wonen Vechtdal.

Inhoud

1	Samenvatting	4			
2	Inleiding	7			
	2.1	2.2	2.3		
	Waarom een nieuwe woonvisie?	Uitwerking van de kadernota's	Leeswijzer		
	7	7	7		
3	Relevante ontwikkelingen	9			
	3.1	3.2			
	Landelijke ontwikkelingen	Lokale ontwikkelingen			
	9	11			
4	De lokale woningmarkt	12			
	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
	Algemeen	Huidige woonsituatie	Woningbehoefte	Woningtekort	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling
	12	12	14	15	17
5	Ambitie van Dalfsen	20			
	5.1	5.2	5.3		
	Ambitie	Doelstellingen	Focus op thema's en algemene principes		
	20	20	20		
6	Beleidsdoelen en maatregelen	25			
	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
	Wonen, Zorg en Welzijn	Betaalbaarheid	Bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw	Overige doelgroepen
	25	28	29	30	33
7	Partnerschap en flexibiliteit	36			
	7.1	7.2			
	Welke partners zijn er actief?	Flexibiliteit			
	36	36			
8	Overleg en inspraak	37			
	8.1	8.2			
	Afstemming met buurgemeenten	Resultaten van tervisielegging			
	37	37			
9	Sturing en meting	38			
	9.1	9.2	9.3		
	Doel woonvisie	Activiteiten	Resultaten, indicatoren en meten		
	38	38	38		
	Bijlage 1: Literatuurlijst		39		
	Bijlage 2: Uitgangspunten in Kadernota Woonvisie en Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg		40		
	Bijlage 3: Bouwlocaties 2020 t/m 2024		42		

1 Samenvatting

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Dalfsen. Dit is de opvolger van de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020* die op 30 mei 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Er was een actualisatie van de woonvisie nodig omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door het actualiseren van de woonvisie zorgen we ervoor dat we blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen inzetten die passen bij de huidige woningmarkt.

Dat de woningmarkt snel kan veranderen laat de recente crisis op de woningmarkt zien. Nu zijn er ook alweer instanties die een nieuwe crisis voorspellen. Dit geeft aan dat het beleidsveld in beweging is. Daarbij past een woonvisie die flexibel is. Om die reden kiezen we in deze woonvisie voor een beperkt aantal thema's en maatregelen en voor 'focuspunten' die ruimte laten voor nadere invulling.

Een belangrijke doelgroep zijn de ouderen, ook omdat deze groep door de vergrijzing steeds groter wordt. Het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek geeft aan dat een opvallend groot deel van de ouderen wil verhuizen. Maar het is een kritische groep, die sowieso zo lang het gaat, zelfstandig in hun eigen omgeving wil blijven wonen. En gelukkig kan dat vaak ook, mede omdat naoberschap een sterk punt is in onze kernen.

Omdat deze ouderen een belangrijke groep zijn in het woonbeleid, is ervoor gekozen om deze nieuwe woonvisie niet te beperken tot Wonen, maar ook de thema's Welzijn en Zorg daarin een belangrijke plek te geven.

De doelstellingen die in de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

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

Of in één zin samengevat: "goed wonen in de kernen van Dalfsen". Want je hebt pas écht krachtige dorpen als er goed kan worden gewoond.

Deze doelstellingen worden in deze woonvisie uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, Zorg en Welzijn
2. Betaalbaarheid
3. Bestaande woningvoorraad
4. Nieuwbouw
5. Overige doelgroepen

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren. Dat zijn:

- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Burgerinitiatief

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

De voorgenomen maatregelen zijn:

Maatregelen Wonen, Zorg en Welzijn

- Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel binnen de sociale huur realiseren en dat marktpartijen het bouwen in de vrije sector oppakken.
- Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorger(s).
- Onderzoeken of een blijverslening kan worden ingevoerd. Met deze lening kunnen aanpassingen in woningen worden aangebracht die ervoor zorgen dat men comfortabel en veilig woont.
- Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
- Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
- Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep wonen-welzijn-zorg).
- De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen bij de Wmo kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.
- Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
- De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.²
- In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.

Maatregelen Betaalbaarheid

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Verwezen wordt naar paragraaf 6.4.
- De gemeente verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen blijven hanteren voor huishoudens met een lager inkomen.
- De gemeente verwacht ook dat corporaties doorgaan met hun aanpak om de komende jaren hun woningen energetisch te verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die ze willen verkopen of slopen.
- Aansluiten bij het programma *Nieuwe Energie Overijssel*.
- Continueren van de samenwerking met de woningcorporaties bij huurachterstanden.

Maatregelen Bestaande woningvoorraad

- De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
- De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
- Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
- De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
- We willen met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

² In het buurtplan staan de voorgenomen plannen en projecten die de komende jaren in de buurt worden uitgevoerd. In het buurtplan is daarnaast ruimte voor ideeën, initiatieven en suggesties van gebruikers. Het buurtplan maakt daarmee integraal beheer afgestemd op de wensen van gebruikers van de openbare ruimte mogelijk. Daarnaast is het een platform om transparant te communiceren over voorgenomen werkzaamheden met een actieve inbreng van gebruikers.

Maatregelen Nieuwbouw

- Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO₂-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.

Maatregelen Overige doelgroepen

- Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
- Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
- Woonwagengebwoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

Met deze woonvisie geeft het gemeentebestuur van Dalfsen aan wat zijn ambitie is en welke maatregelen worden ingezet om deze te realiseren. Deze woonvisie is een oproep aan onze stakeholders om gezamenlijk deze woonvisie uit te voeren. Dit alles met als doel om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan ze nu al is!

2 Inleiding

2.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

Onze huidige *Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020* is op 30 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Alhoewel de looptijd van de woonvisie nog niet is geëindigd, zijn er redenen om de woonvisie te actualiseren:

- De crisis op de woningmarkt ligt achter ons. Inmiddels zijn het consumentenvertrouwen en de woningprijzen weer gestegen en verhuizen veel huishoudens.
- Het thema Duurzaamheid is nu concreter. Niet alleen nieuwbouwwoningen moeten aardgasvrij zijn, maar ook bestaande woningen moeten vóór 2050 aardgasvrij en CO₂-neutraal worden gemaakt.
- Het woonbeleid raakt steeds meer aanpalende thema's, zoals Zorg en Welzijn. Nu de gemeente met de woningcorporaties ook op die aanpalende thema's (prestatie)afspraken wil maken, moeten deze in de woonvisie (en/of in andere beleidsstukken) worden opgenomen.

De gemeenteraad heeft daarom in de nieuwe raadsagenda – *Kleurrijke kubus* – gevraagd om een nieuwe woonvisie, die antwoord geeft op de vraag welke spanning wordt voorzien op de woningmarkt en welke maatregelen er moeten worden genomen. Door het actualiseren van de woonvisie herijken we de instrumenten die we kunnen inzetten en van andere partijen verwachten. Daarmee wordt voorkomen dat we sturen op basis van inmiddels achterhaalde inzichten en maatregelen inzetten die nu niet meer werken.

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: “goed wonen in de kernen van Dalfsen”. Want je hebt pas écht krachtige dorpen als er goed kan worden gewoond.

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 opgave betreft – plaats in de nieuwe prestatieafspraken die de gemeente zal maken met de woningcorporaties (VechtHorst en Vechtdal Wonen) en hun huurdersorganisatie.

In 2021 wordt de nieuwe Omgevingswet van kracht. Op basis daarvan zal de gemeente een omgevingsvisie opstellen. Daarin wordt al het ruimtelijke beleid opgenomen. Dit betekent dat op termijn deze woonvisie wordt opgenomen in de omgevingsvisie.

Deze nieuwe woonvisie heeft een looptijd van ruim vijf jaar: van eind 2019 tot en met 2024.

2.2 Uitwerking van de kadernota's

Deze woonvisie is de uitwerking van twee kadernota's:

- De *Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg*, door de raad vastgesteld op 28 januari 2019;
- De *Kadernota Woonvisie*, door de raad vastgesteld op 15 april 2019.

De gemeente heeft besloten om beide documenten uit te werken in de nieuwe woonvisie, waarin dus niet alleen het thema Wonen een plek krijgt, maar ook de thema's Zorg en Welzijn. Dit betekent dat er geen afzonderlijke beleidsnota Wonen-Welzijn-Zorg wordt opgesteld.

De uitgangspunten die in beide kadernota's zijn opgenomen, zijn vermeld in bijlage 2.

2.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zijn in hoofdstuk 3 de belangrijkste ontwikkelingen vermeld.

Hoofdstuk 4 beschrijft de huidige woningmarkt aan de hand van het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek en de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2018). Op basis van deze informatie is in hoofdstuk 5 het gewenste toekomstbeeld in 2030 beschreven en worden de belangrijkste thema's genoemd en toegelicht.

Deze thema's worden in hoofdstuk 6 uitgewerkt tot beleidsdoelen en maatregelen.

Hoofdstuk 7 gaat in op de partners van de gemeente en de manier om deze woonvisie een flexibel document te laten zijn.

Hoofdstuk 8 besteedt aandacht aan de afstemming met de buurgemeenten en het resultaat van de terinzagelegging.

Het afsluitende hoofdstuk 9 bevat de kwantitatieve maatregelen met een jaarlijks uitvoeringsschema zodat de voortgang van de uitvoering van deze woonvisie kan worden gemonitord.

3 Relevante ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt een aantal landelijke en lokale ontwikkelingen genoemd die relevant zijn voor deze nieuwe woonvisie.

3.1 Landelijke ontwikkelingen

Grote woningbehoefte, maar ...

Tijdens de crisis op de woningmarkt zijn er door een afnemend consumentenvertrouwen en baanzekerheid weinig woningen gebouwd. Nu het vertrouwen weer is teruggekeerd, is het tekort aan woningen groot. Het tekort piekt in 2018 en 2019 op circa 200.000 woningen. Het tekort wordt in de jaren daarna naar verwachting kleiner door meer nieuwbouw. In de jaren tussen 2012 en 2017 werden al zo'n 300.000 woningen opgeleverd, en na 2020 groeit het aantal nieuwe woningen met circa 80.000 per jaar. Het tekort verdwijnt echter niet helemaal: aan ongeveer driekwart van de verwachte vraag tot 2026 kan door geplande nieuwbouw worden voldaan.

Dat de woningmarkt snel kan veranderen laat de recente crisis ons zien. De druk op de woningmarkt is nu groot, maar dat kan ook snel weer veranderen. Zo wordt nu door sommigen³ gewaarschuwd voor een nieuwe crisis in 2020.

Grote toename van ouderen

Het aantal 75-plussers zal naar verwachting stijgen van 1,2 miljoen in 2010 tot 2,6 miljoen in 2040. Voor de woningmarkt van 2040 luidt de verwachting dat achter elke vijfde voordeur een 75-plusser woont. Momenteel is dat nog elke negende voordeur.

Door de vergrijzing is de groep ouderen dus een substantiële groep op de woningmarkt. De vraag is of een specifieke woningvoorraad nodig is voor deze groep. De tendens is dat ouderen steeds meer 'gewone' woonconsumenten worden. Verreweg de meeste ouderen wonen gewoon thuis (94%). Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis, wel vaak met ondersteuning van wijkverpleging. Zes procent van de ouderen woont in een verpleeghuis. Sinds 2012 is het aantal mensen in een verpleeghuis gedaald, maar de bewoners hebben gemiddeld wel zwaardere zorg nodig.

De vergrijzing – in combinatie met het langer zelfstandig wonen – heeft niet alleen gevolgen voor de woningmarkt, maar ook voor de behoefte aan zorg en ondersteuning bij het wonen.

Wonen met zorg

Niet alleen ouderen, maar ook kwetsbare groepen wonen steeds vaker zelfstandig. Dit is de wens van veel mensen en wordt gestimuleerd door overheidsbeleid (extramuralisering van de zorg). Een grote groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op intramuraal verblijf, maar blijft of wordt gehuisvest binnen de reguliere woningmarkt in een geschikte woning waar begeleiding kan worden geleverd.

Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wmo in 2015 verantwoordelijk voor het ondersteunen van mensen met een psychische of licht-verstandelijke beperking. Door hun beperking of sociale kwetsbaarheid is deze groep niet in staat zelfstandig te wonen. De bescherming kent verschillende varianten in wonen en begeleiding. Het kan gaan van het zelfstandig wonen tot het wonen in een wooncomplex of groepswoning. De begeleiding kan op afstand ('ambulant') of kan een onderdeel zijn van de woonvoorziening.

De laatste jaren is een ontwikkeling gaande van beschermd wonen naar beschermd thuis. Het uitgangspunt hierbij is dat mensen met een kwetsbaarheid erbij horen (de zogenoemde 'inclusieve samenleving'), en dat zij waar mogelijk zelfstandig wonen met zorg, begeleiding en (vrijwilligers)werk op maat.

Duurzaamheid

De temperatuur op aarde stijgt doordat de hoeveelheid CO₂ en andere broeikasgassen in de lucht toenemen. Dit leidt tot klimaatverandering, waarvan de effecten ook in Nederland merkbaar zijn: de

³ De problemen op de woningmarkt nemen gevaarlijke vormen aan. De bouw van nieuwe woningen stagneert en ondertussen stijgen de prijzen explosief. "Als we niet oppassen, dan zitten we over een paar jaar in een nieuwe crisis", waarschuwt de branchevereniging van bouwers en ontwikkelaars (bron: AD.nl). Economen waarschuwen: "Nieuwe financiële crisis begint in 2020". De wereldeconomie draait als een tierelier, maar niet voor lang meer denken experts van de grote Amerikaanse investeringsbank JPMorgan. Ze verwachten over twee jaar opnieuw een financiële crisis (bron: welingelichtekringen.nl).

neerslagintensiteit neemt toe, waardoor de kans op wateroverlast groter wordt. Ook periodes van droogte nemen toe, zowel in frequentie als duur.

In 2015 hebben 195 landen in het klimaatakkoord van Parijs afgesproken om de opwarming van de aarde te beperken door het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Nederland zal in 2050 haar CO₂-uitstoot met 95% hebben verlaagd en wil dan ook aardgasvrij zijn. Voor de verwezenlijking van deze doelstellingen vertrouwt het Rijk op de gemeenten.

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking getreden, waardoor bij nieuwbouw de aansluitplicht voor gasbedrijven is vervallen. Er is een toenemende vraag naar energiezuinige woningen. Kopers realiseren zich dat dit leidt tot lagere kosten op de lange termijn. Ontwikkelaars zien dat aardgasvrije BENG-woningen⁴ beter verkopen dan standaard woningen.

Beperkte rol van woningcorporaties

Met de invoering van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 hebben de woningcorporaties een beperktere rol gekregen. Woningcorporaties moeten zich volgens de nieuwe Woningwet concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Daeb-activiteiten zijn:

- **Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen**
Dit is de belangrijkste taak van woningcorporaties: het huisvesten van mensen met een lager inkomen.
- **Beheer van maatschappelijk vastgoed**
Maatschappelijk vastgoed is bijvoorbeeld een buurthuis, wijkbibliotheek of opvanghuis. Het maatschappelijk vastgoed moet liggen in gebieden waar de corporatie woningen bezit.
- **Investeren in leefbaarheid**
Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren. Bijvoorbeeld huismeesters of inzet om overlast te bestrijden. Deze activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld. Corporaties mogen hieraan niet meer dan € 129 (prijspeil 2019) per woning uitgeven. Verder geldt dat de corporatie uitsluitend de uitgaven mag doen in wijken waar zij bezit heeft.

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een jaarinkomen beneden de € 38.035 (prijspeil 2019). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen.⁵

De gemeente kan in haar woonvisie thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar moet presteren.

Betaalbaarheid van huurwoningen

In december 2018 sloten de Woonbond en Aedes een nieuw sociaal huurakkoord⁶. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning.

De belangrijkste afspraken uit het sociaal huurakkoord zijn:

- De huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie worden gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. De huurstijgingen worden hierdoor verder afgeremd.
- De huur wordt tijdelijk niet verhoogd ('bevoren') bij huurders die een huurprijs hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen.
- Huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (€ 720 in 2019) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, krijgen huurverlaging.
- De komende jaren moeten er veel huurwoningen worden verduurzaamd. Bij verduurzamende renovaties is de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager dan de stijging in

⁴ BENG staat voor 'bijna energieneutraal gebouw'. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

⁵ Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). 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.

⁶ *Sociaal Huurakkoord 2018-2021*. In 2015 sloten de Woonbond en Aedes ook al een sociaal huurakkoord voor drie jaar. De daarin opgenomen afspraken werden grotendeels overgenomen in de Wet doorstroming huurmarkt en de wet- en regelgeving rond huurbeleid.

huur of servicekosten bij renovatie. Op deze manier dalen de woonlasten van huurders bij verduurzaming.

3.2 Lokale ontwikkelingen

Veel nieuwe huishoudens

Uit het laatste woningbehoefteonderzoek (zie hoofdstuk 4) blijkt dat de afgelopen vijf jaar veel meer huishoudens naar Dalfsen zijn verhuisd dan de vijf jaren daarvoor. Dit wordt veroorzaakt door twee bewegingen:

- Er is sprake van een verhuisstroom van de Randstad naar Noord-Overijssel;
- Binnen Overijssel wordt vooral verhuisd van stedelijke naar landelijke gebieden.⁷

Dit laat zien dat Dalfsen een aantrekkelijke gemeente is. Sterke punten zijn bijvoorbeeld de nabijheid van de stad (Zwolle), de goede bereikbaarheid met de auto en de trein, de gemoedelijke sfeer en het mooie landschap.

Langer zelfstandig wonen

Het thema langer zelfstandig wonen is in de gemeente Dalfsen niet nieuw. In de afgelopen jaren zijn diverse projecten gestart en ook op dit moment vindt nog een scala aan activiteiten plaats die geheel of gedeeltelijk te maken hebben met het thema. Projecten die hiervoor zijn opgesteld, zijn bijvoorbeeld de woonservicegebieden, de thuishetchnologie/domotica en het project Lang zult u wonen. Op dit moment fungeert het project Uitprobeerservice Dalfsen. Om beter kennis met elkaar te delen en samen de opgaven op te pakken heeft de gemeente onlangs de Steungroep wonen-welzijn-zorg opgericht.

Op een gegeven moment lukt het niet meer om thuis te blijven wonen. We zien de wachtlijsten van de zorginstellingen groeien. Er zijn dus steeds meer ouderen die zorg nodig hebben en mensen met een beperking.

Maatschappelijke druk op sociale huursector

Wat wonen betreft is door de Steungroep wonen-welzijn-zorg aangegeven dat een belangrijk knelpunt de vraag is op welke manier iedereen die op een sociale huurwoning is aangewezen een plek kan krijgen in de beperkte voorraad sociale huurwoningen in de gemeente. Het gaat hierbij niet alleen over de reguliere huishoudens met een laag inkomen, maar ook over de cliënten die uitstromen uit instellingen, de gevolgen van de extramuralisatie en de vergunninghouders/statushouders.

Sociale leefbaarheid

In de Sociale Kern Teams (SKT's) worden knelpunten besproken. Uit de besproken problematiek blijkt dat er in sommige straten – vooral de oudere wijkjes met goedkope huurwoningen – een concentratie is van problemen. De eis van passend toewijzen versterkt de concentratie.

Van mensen wordt verwacht dat zij zelfredzaam zijn en zich ook inzetten voor hun buurt. Doorgaans lukt dat beter in gemêleerde buurten.

Koploper op Duurzaamheid

Alhoewel de wettelijke plicht om nieuwbouwwoningen op het aardgasnet aan te sluiten pas op 1 juli 2018 is vervallen, is aardgasvrije nieuwbouw in onze gemeente al jaren gemeengoed. Niet alleen op dit punt van duurzaam energieverbruik is Dalfsen koplopergemeente, maar ook op het gebied van duurzame energie-opwekking: het aantal zonnepanelen ligt hier bijvoorbeeld ruim boven het landelijke gemiddelde. Dit aantal blijft stijgen. Ook hebben we als één van de weinige gemeenten een 'Duurzaam Dorp' in elke kern.

⁷ Bron: Provincie Overijssel ('Overijssels Feit').

4 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 woningbehoefteonderzoek⁸ dat Wim Vos Advies, in samenwerking met BMC, medio 2018 in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd en aan de nieuwste bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2018). Bij alle tabellen en grafieken is de bron vermeld.

4.1 Algemeen

Uit de resultaten van het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het prettig wonen is in Dalfsen. Dat het een aantrekkelijke gemeente is, waar het goed toeven is, is bijvoorbeeld te zien in de volgende feiten:

- Van alle huishoudens die op zoek zijn naar een andere woning, zoekt 88% een woning *binnen* de gemeente;
- Als huishoudens al naar een andere gemeente verhuizen, is dat meestal vanwege familie en vrienden.
- Bewoners zijn tevreden met hun woning en de woonomgeving.

4.2 Huidige woonsituatie

Woningvoorraad⁹

De meest voorkomende woningtypen in de gemeente zijn vrijstaande woningen (36%) en 2-onder-1-kap of geschakelde woningen (29%). Dalfsen heeft relatief weinig appartementen. Zie tabel 1.

Tabel 1: Woningtype naar kern

Woningtype	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoon-horst	Totaal
Vrijstaande eengezinswoning	1.374	1.546	679	225	237	4.060
2-onder-1-kap of geschakelde woning	1.395	1.055	521	156	94	3.220
Eengezinsrijtjeswoning	1.059	527	369	63	31	2.050
Appartement met of zonder lift	283	96	0	12	4	395
Bedrijfswoning	220	156	112	127	40	655
Patiowoning of bungalow	294	264	99	52	58	766
Anders	10	12	0	6	0	28
Totaal	4.635	3.655	1.780	640	465	11.175

Bron: woningbehoefteonderzoek 2018

De woningvoorraad in de gemeente bestaat voor 85% uit koopwoningen. Van de huurwoningen is ongeveer de helft een eengezinsrijtjeswoning. Zie tabel 2.

⁸ Zie *Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023* en het daarbij behorende tabellenboek. De resultaten van dit onderzoek zijn op totaalniveau representatief te noemen bij een betrouwbaarheid van 95% en een foutenmarge van 5%. N=1.232.

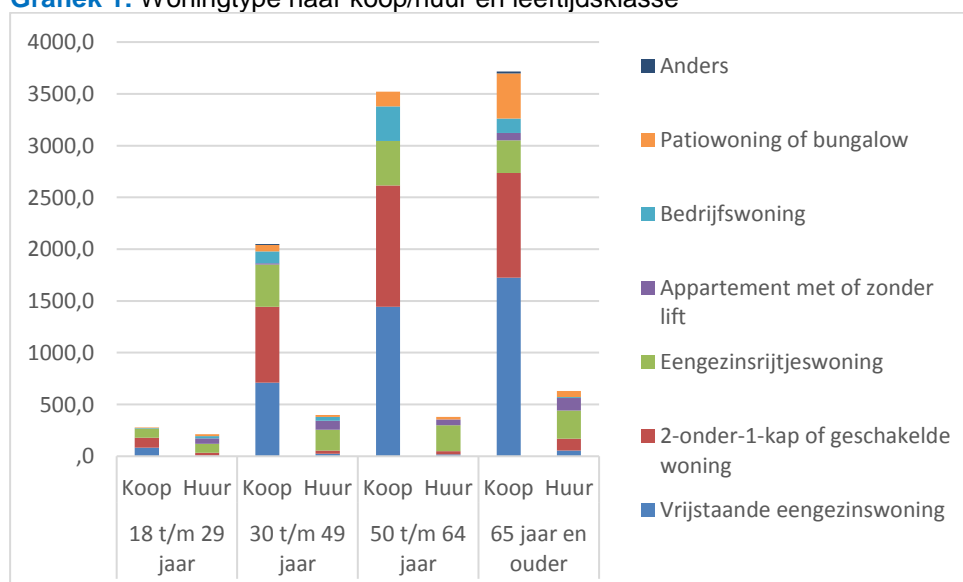
⁹ Het gaat hier om zelfstandige woningen. Dat zijn woningen met een eigen voordeur, keuken en toilet. Dit betekent dat onzelfstandige woningen, zoals verzorgingshuizen, niet zijn meegeteld.

Tabel 2: Woningtype naar koop en huur

Woningtype	Koopwoning		Huurwoning		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	
Vrijstaande eengezinswoning	3.959	41%	102	6%	4.060
2-onder-1-kap of geschakelde woning	3.014	32%	206	13%	3.220
Eengezinsrijtjeswoning	1.242	13%	809	50%	2.050
Appartement met of zonder lift	81	1%	314	19%	395
Bedrijfswoning	583	6%	72	4%	655
Patiowoning of bungalow	647	7%	119	7%	766
Anders	28	0%	0	0%	28
Totaal	9.554	100%	1.621	100%	11.175

Bron: woningbehoefteonderzoek 2018

Bij alle leeftijdsklassen is het aantal koopwoningen groter dan het aantal huurwoningen. Bij de jongste huishoudens (18 t/m 29 jaar) ligt het aandeel koopwoningen lager dan bij de huishoudens in de oudere leeftijdsklassen. Zie grafiek 1. Uit deze grafiek blijkt verder dat de vrijstaande eengezinskoopwoningen vooral worden bewoond door de huishoudens van 50 jaar en ouder. De huurappartementen worden vooral bewoond door huishoudens van 65 jaar of ouder, maar ook veel door huishoudens van 30 t/m 49 jaar.

Grafiek 1: Woningtype naar koop/huur en leeftijdsklasse

Bron: woningbehoefteonderzoek 2018

Als wordt gekeken naar de inkomens van de huishoudens is te zien dat de huishoudens in de laagste inkomensklasse (tot € 1.500 netto per maand) relatief het minst vaak in een koopwoning wonen. Huishoudens in de hoogste twee inkomensklassen (vanaf € 2.000) wonen bijna allemaal in een koopwoning. Zie tabel 3.

Tabel 3: Koop- en huurwoningen naar inkomen

	Tot € 1.500		€ 1.500 - € 2.000		€ 2.000 - € 2.500		Meer dan € 2.500		Totaal
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Koopwoning	752	51%	1.250	73%	1.816	91%	5.739	96%	9.557
Huurwoning	720	49%	466	27%	184	9%	249	4%	1.619
Totaal	1.471	100%	1.716	100%	1.999	100%	5.989	100%	11.175

Bron: woningbehoefteonderzoek 2018

75-plussers

75-plus-huishoudens wonen vaker dan huishoudens van 50 t/m 74 jaar in woningen die zonder aanpassingen geschikt zijn om langer zelfstandig thuis te wonen. De meeste 75-plussers willen graag thuis blijven wonen als ze minder mobiel worden. Ruim de helft geeft aan dat dat (waarschijnlijk) ook kan.

4.3 Woningbehoefte

Doorstromers

Van alle huishoudens in de gemeente wil 37% binnen vijf jaar verhuizen. Vergeleken met eenzelfde onderzoek in andere gemeenten is dat een tamelijk hoog percentage. Zoals reeds opgemerkt, geeft 88% aan een woning te zoeken binnen de gemeente Dalfsen. De binding met de eigen gemeente is dus groot.

Opgemerkt moet worden dat de woonbehoefte niet 'hard' is. Hiermee bedoelen we dat de wens om te verhuizen lang niet altijd leidt tot een daadwerkelijke verhuizing. Dat blijkt uit het feit dat 72% van alle huishoudens die willen verhuizen, pas over drie tot vijf jaar wil verhuizen.

Van de doorstromers is 70% op zoek naar een koopwoning en 30% naar een huurwoning. De meeste doorstromers zijn op zoek naar een appartement (27%), een vrijstaande woning (26%), of een patiowoning of bungalow (20%).

Vestigers

Naast de behoefte vanuit de lokale bevolking is er ook sprake van verhuizing vanuit andere gemeenten. Uit het onderzoek blijkt dat er per saldo (vestigers minus vertrekkers) de afgelopen vijf jaar 440 huishoudens vanuit een andere gemeente zijn verhuisd naar Dalfsen.

Starters

Verder zijn er 887 starters die de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in de gemeente Dalfsen. Zij zijn vooral op zoek naar een eengezinsrijtjeswoning (36%) of een 2-onder-1-kapwoning (24%). Bijna driekwart (73%) van de starters is op zoek naar een koopwoning. Als het om hun eerste koopwoning gaat, heeft 67% belangstelling voor een starterslening.

75-plussers

Opvallend is het hoge percentage 75-plussers dat aangeeft te willen verhuizen (47%), ten opzichte van 37% van alle huishoudens. Vrijwel alle 75-plussers die willen verhuizen, zoeken een woning binnen de gemeente (96%). De 75-plussers zijn vooral op zoek naar een appartement (60%) of naar een patiowoning of bungalow (22%). Anders dan alle huishoudens zijn 75-plussers vooral op zoek naar een huurwoning (60%).

Tiny houses

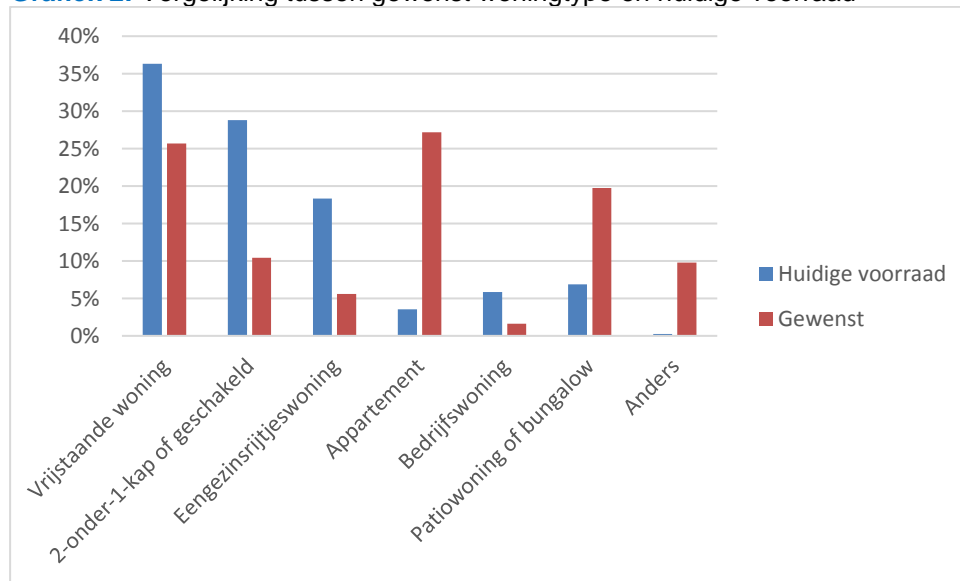
In het Coalitiedocument geeft het nieuwe college aan kansen te zien in tiny houses. Het Coalitiedocument typeert deze als "kleine huisjes die over het algemeen betaalbaar zijn en sneller te realiseren dan reguliere woningen". Daarom is in het woningbehoefteonderzoek van 2018 een aantal vragen hierover opgenomen. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan te weten wat een tiny house is (52%). Van de respondenten die aangeven bekend te zijn met een tiny house, geeft 11% aan dat ze in de toekomst in een tiny house zouden willen wonen en 4% dat een van hun kinderen dat zou willen. Van de respondenten die in een tiny house zou willen wonen, zou tweederde een tiny house willen kopen en eenderde zou deze willen huren.

Mismatch tussen gewenste en aanwezig woningtypen

Als de gewenste woningtypen worden vergeleken met de verdeling van de huidige voorraad, valt op dat er sprake is van een mismatch: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn hun woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte gelijkvloerse woning, zoals een appartement, patiowoning of bungalow.

Een leesvoorbeeld: van de huidige woningvoorraad is ruim 35% een vrijstaande woning (de blauwe staaf), terwijl van alle gewenste woningen ruim 25% een vrijstaande woning is (de rode staaf).

Grafiek 2: Vergelijking tussen gewenst woningtype en huidige voorraad



Bron: woningbehoefteonderzoek 2018

Uit grafiek 2 blijkt ook dat bijna 10% van het gewenste woningtype 'Anders' is. Een groot deel van het woningtype 'Anders' heeft vermoedelijk betrekking op een Appartement of Patiowoning of bungalow, waardoor de hierboven genoemde mismatch nog groter is dan uit de grafiek blijkt.¹⁰

4.4 Woningtekort

Als alle huishoudens hun geuite verhuiscens realiseren, is er de komende vijf jaar een vraagoverschot van 1.327 woningen. Dat is gemiddeld 265 woningen per jaar. Zoals reeds opgemerkt wordt dit grote tekort deels verklaard door het grote aantal vestigers. Maar ook het aantal starters is groter dan bij het vorige onderzoek.

In de volgende tabel wordt dat vraagoverschot – ofwel het 'statistische woningtekort'¹¹ – uitgesplitst naar kernen, woningtypen en prijsklassen. In deze tabel zijn vijf woningtypen die zijn vermeld in tabellen 1 en 2 en in grafieken 1 en 2 samengevoegd: een eengezinswoning is een vrijstaande woning, 2-onder-1-kap of geschakelde woning, eengezinsrijtjeswoning of bedrijfswoning.

¹⁰ Het gaat hierbij namelijk vooral om antwoorden van oudere respondenten op de vragenlijst van het woningbehoefteonderzoek 2018, die niet direct te herleiden zijn tot een woningtype, zoals "seniorenwoning", "mantelzorgwoning bij kinderen" of "Knarrenhof".

¹¹ De term 'statistisch woningtekort' wordt gebruikt om aan te geven dat het werkelijke woningtekort zal afwijken van het berekende tekort. Bij het berekende tekort wordt ervan uitgegaan dat alle huishoudens doen wat ze bij het woningbehoefteonderzoek hebben aangegeven (al dan niet verhuizen). In de praktijk zal dat niet altijd zo zijn. Ook houdt het berekende tekort geen rekening met de kwaliteit van de woningen. Zo is het denkbaar dat een woning van een segment waarnaar volgens het woningbehoefteonderzoek veel vraag is, in de praktijk moeilijk te verhuren of verkopen is vanwege de gebrekkige kwaliteit van de woning.

Tabel 4: Vraagoverschot 2018-2023 naar eengezinswoningen en appartementen, koop- en huurwoning en prijsklasse

	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemelerveld	Oud-leusen	Hoonhorst	Gemeente
Eengezinskoopwoning						
< € 200.000	16	34	30	-23	0	58
€ 200.000 - € 275.000	88	-57	79	12	-9	112
€ 275.000 - € 350.000	-30	-36	26	-12	15	-36
> € 350.000	108	-93	-73	-29	18	-68
Subtotaal	182	-151	63	-52	24	65
Koopappartement						
< € 200.000	73	42	46	0	0	161
€ 200.000 - € 275.000	83	84	20	0	0	187
€ 275.000 - € 350.000	28	12	0	0	0	40
> € 350.000	21	0	0	-6	0	15
Subtotaal	206	138	66	-6	0	404
Eengezinshuurwoning						
< € 424	43	-12	13	0	-4	40
€ 424 - € 607	75	-12	-7	6	-4	57
€ 607 - € 720	129	126	40	6	12	312
> € 720	-67	-25	-20	0	-4	-117
Subtotaal	179	76	26	12	-1	292
Huurappartement						
< € 424	-18	12	0	0	0	-6
€ 424 - € 607	42	36	33	6	0	117
€ 607 - € 720	178	84	20	6	4	292
> € 720	93	66	0	6	0	164
Subtotaal	295	198	53	17	4	567
Totaal	861	260	208	-29	27	1.327

Bron: woningbehoefteonderzoek 2018 (de huurprijsgrenzen van 2018 zijn in deze tabel omgezet naar de grenzen die gelden per 1 januari 2019)

Uit deze tabel blijkt dat de vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (> € 275.000) en dure eengezinshuurwoningen (> € 720) negatief is. De vraag naar betaalbare koopappartementen (< € 275.000) en betaalbare huurappartementen (< € 720) is positief. Ook is er een aanzienlijke vraag naar duurdere huurappartementen (> € 720). Deze ontwikkeling is verklaarbaar gezien de toename van het aantal senioren (75+) in onze gemeente. Deze doelgroep laat over het algemeen een (afbetaalde) eengezinskoopwoning achter om te zoeken naar een betaalbaar koop- of huurappartement.

Als zou worden uitgegaan van 'migratiesaldo 0'¹², dan is het vraagoverschot veel kleiner: 887 woningen in vijf jaar, dus gemiddeld 177 woningen per jaar. Dit is nog altijd hoger dan de Woonafspraken die de provincie Overijssel met Dalfsen heeft gemaakt: in de periode 2016 tot 2027 mag Dalfsen 1.022 woningen bouwen, dus gemiddeld 102 per jaar. Dit laat zien dat de huidige woningvraag in Dalfsen – zelfs bij 'migratiesaldo 0' – veel groter is dan de woningtoename die de provincie toestaat.

¹² Migratiesaldo 0 betekent dat er per saldo geen vestigers en vertrekkers zijn. Beide groepen zijn dus even groot. In dit geval wordt dan het aantal vestigers verlaagd, en gelijk gesteld met het aantal vertrekkers.

4.5 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Recent is de nieuwste landelijke bevolkings- en huishoudensprognose verschenen (Primos 2018). In deze paragraaf zijn de uitkomsten daarvan samengevat.

Ontwikkeling bevolking

In de volgende tabel is per kern het aantal inwoners naar leeftijdsklasse vermeld.

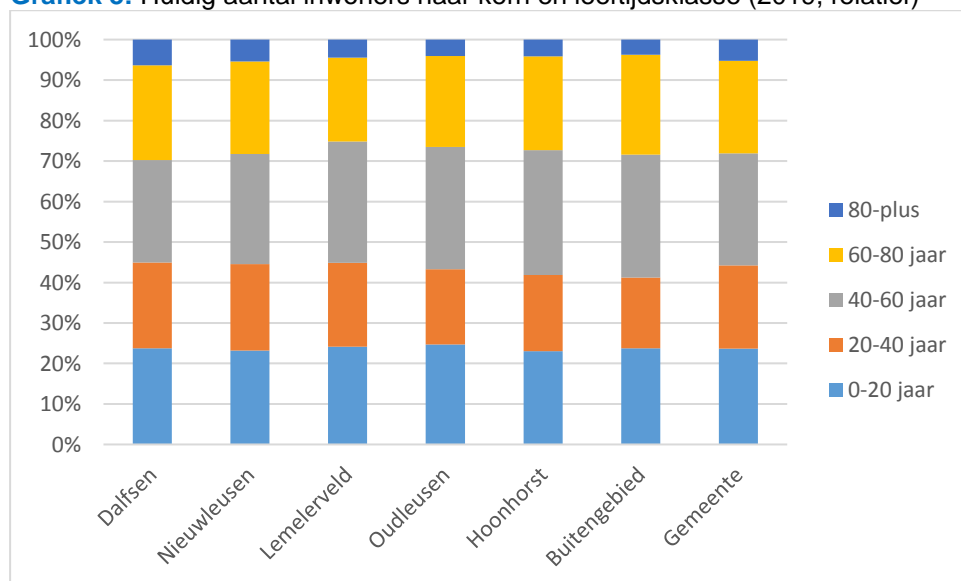
Tabel 5: Huidig aantal inwoners naar kern en leeftijdsklasse (2019)

Leeftijds-klasse	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoonhorst	Buiten-gebied	Gemeente
0-20 jaar	2.129	2.101	1.154	426	275	617	6.702
20-40 jaar	1.897	1.933	989	320	225	452	5.816
40-60 jaar	2.272	2.463	1.429	521	368	789	7.842
60-80 jaar	2.096	2.071	989	387	277	638	6.458
80-plus	568	487	213	70	49	98	1.485
Totaal	8.962	9.055	4.774	1.724	1.194	2.594	28.303

Bron: Primos 2018

De volgende grafiek toont deze zelfde gegevens, maar dan procentueel per kern. Daaruit blijkt dat de verschillen tussen de kernen qua leeftijdsopbouw klein zijn. In de kern Dalfsen wonen relatief iets meer 80-plussers en iets minder inwoners van 40-60 jaar.

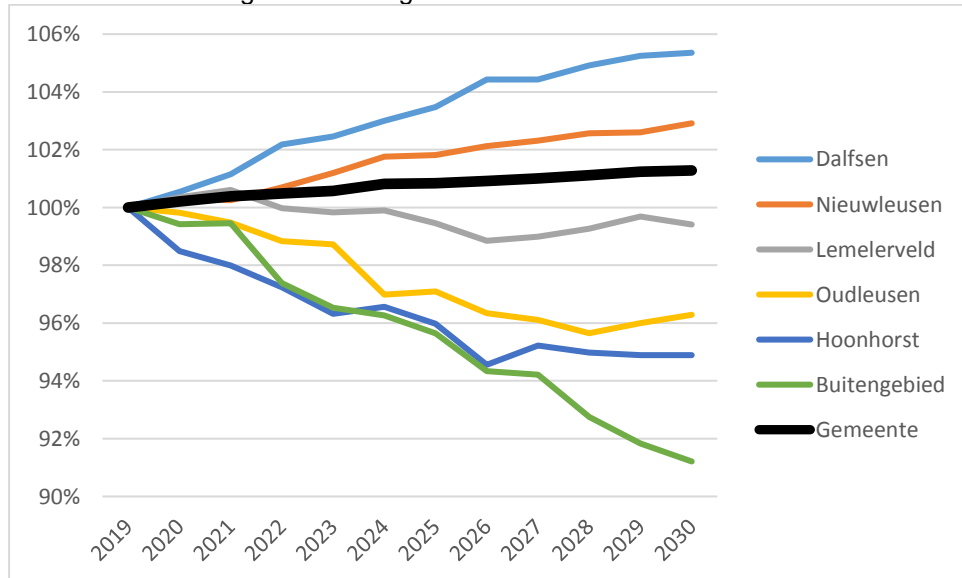
Grafiek 3: Huidig aantal inwoners naar kern en leeftijdsklasse (2019, relatief)



Bron: Primos 2018

Het aantal inwoners van de gemeente neemt naar verwachting toe van 28.303 in 2019 tot 28.666 in 2030. In de volgende grafiek is de relatieve ontwikkeling per kern weergegeven, waarbij het aantal inwoners per kern in 2019 op 100% is gesteld. Uit de grafiek blijkt dat in de grotere kernen (Dalfsen en Nieuwleusen) een relatief sterke groei wordt verwacht en in de kleinere kernen een daling van het aantal inwoners.

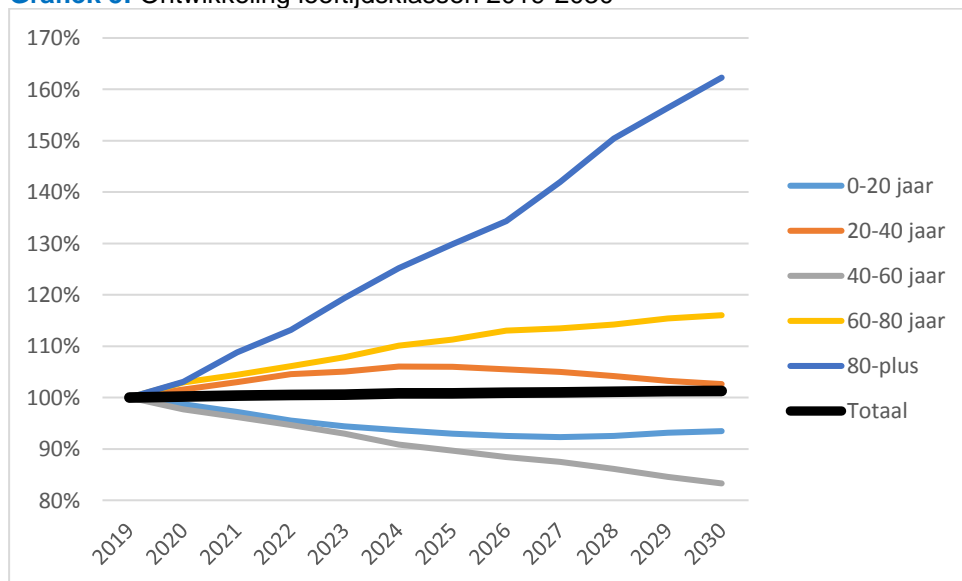
Grafiek 4: Bevolkingsontwikkeling 2019-2030



Bron: Primos 2018

In diezelfde periode (2019-2030) wordt een sterke vergrijzing van de bevolking verwacht. Het aantal 80-plussers neemt toe van 1.485 in 2019 tot 2.410 in 2030. In de volgende grafiek is de relatieve ontwikkeling per leeftijdsklasse weergegeven, waarbij het aantal inwoners per leeftijdsklasse in 2019 op 100% is gesteld. Uit de grafiek blijkt dat ook het aantal inwoners van 60 tot 80 jaar groeit.

Grafiek 5: Ontwikkeling leeftijdsklassen 2019-2030

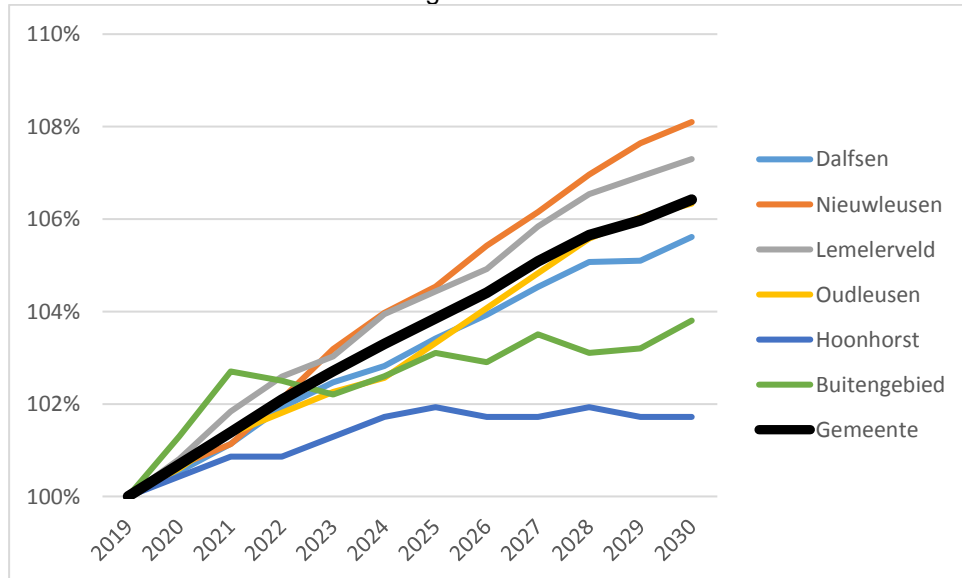


Bron: Primos 2018

Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de gemeente neemt naar verwachting toe van 11.370 in 2019 tot 12.100 in 2030. In de volgende grafiek is de relatieve ontwikkeling per kern weergegeven, waarbij het aantal huishoudens per kern in 2019 weer op 100% is gesteld. Uit de grafiek blijkt dat in alle kernen een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht.

Grafiek 6: Huishoudensontwikkeling 2019-2030



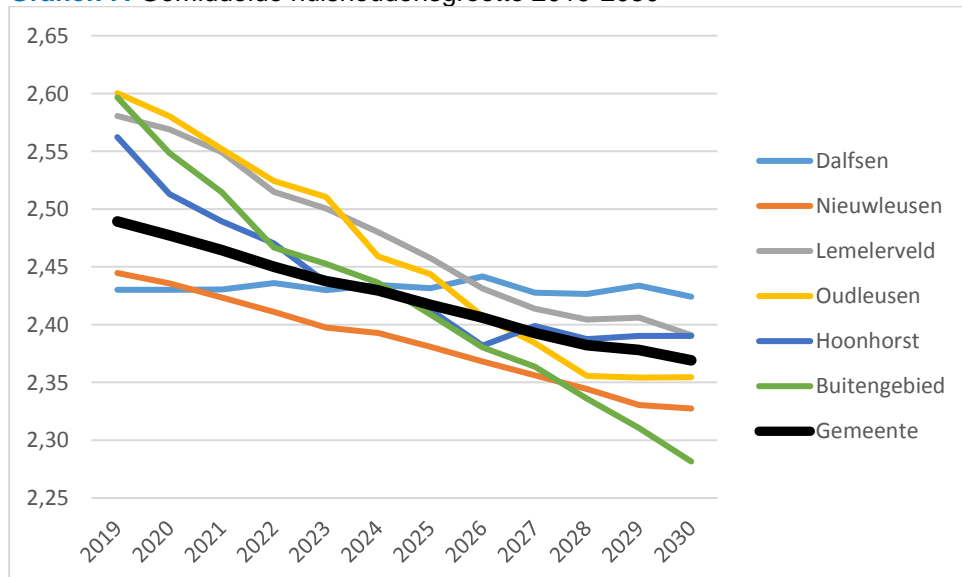
Bron: Primos 2018

Ontwikkeling gezinsverdunning

Uit de vorige grafieken blijkt dat in de periode 2019-2030 een sterkere toename van het aantal huishoudens wordt verwacht dan van het aantal inwoners. Dit geeft aan dat er een verdere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte wordt verwacht, ofwel een verdere gezinsverdunning.

Voor de gemeente als geheel daalt de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,49 in 2019 naar 2,37 in 2030. De volgende grafiek laat zien dat er in alle kernen een gezinsverdunning wordt verwacht. Deze is het sterkst in het Buitengebied en het minst sterk in de kern Dalfsen, waar op dit moment de gemiddelde huishoudensgrootte het laagst is en in 2030 het hoogst.

Grafiek 7: Gemiddelde huishoudensgrootte 2019-2030



Bron: Primos 2018

5 Ambitie van Dalfsen

Dit hoofdstuk bevat de ambitie van de gemeente. Op basis daarvan worden doelstellingen geformuleerd en worden de belangrijkste thema's en principes benoemd en toegelicht.

5.1 Ambitie

In het kader hieronder is verwoord hoe de 'ideale woongemeente Dalfsen' er in 2030 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 2030

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 keihard is gewerkt om Dalfsen als woongemeente nog aantrekkelijker te maken dan de gemeente in 2019 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 2030 nog aantrekkelijker om in te wonen want:

- De focus ligt op kwaliteit. De nieuwbouw is gevarieerd en sluit goed aan bij de behoefte van onze inwoners. En flexibeler omdat er ook aandacht is voor tijdelijke en flexibele woonvormen, zoals tiny houses.
- De bewoners vinden duurzaamheid gewoon. Aardgasvrije woningen, energiebesparende maatregelen en duurzame energie-opwekking zijn 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.
- De kernen zijn groen en leefbaar, hun bewoners vitaal en weerbaar. Ook nieuwe huishoudens in de gemeente voelen zich welkom.
- Voor huishoudens met een lager inkomen zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
- 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. Niet alleen de woning zelf is geschikt om lang zelfstandig te wonen, maar ook de woonomgeving is 'senior-proof'. De zorgaanbieders zijn ingericht op zorg in de buurt.

De gemeente is dus nog steeds heel gewild onder ouderen vanwege de geschikte woningen, de goede voorzieningen en al het groen, maar biedt ook veel meer 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.

5.2 Doelstellingen

Doelstellingen van beleid:

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

5.3 Focus op thema's en algemene principes

In deze nieuwe woonvisie worden de volgende vijf thema's uitgewerkt:

1. Wonen, Zorg en Welzijn
2. Betaalbaarheid
3. Bestaande woningvoorraad
4. Nieuwbouw
5. Overige doelgroepen

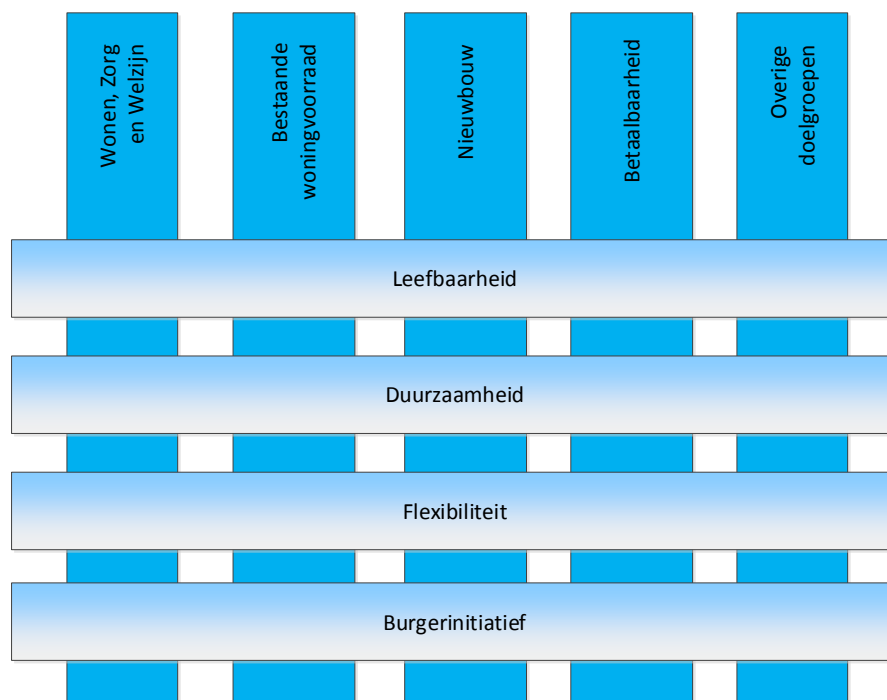
Daarnaast zijn er vier algemene principes die in alle thema's moeten terugkeren. Dat zijn:

- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Burgerinitiatief

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

In figuur 1 is de relatie tussen de thema's en de algemene principes schematisch weergegeven.

Figuur 1: Relatie tussen thema's en algemene principes



De thema's en algemene principes worden toegelicht:

5.3.1 Wonen, Zorg en Welzijn

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 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.

Het zelfstandig kunnen (blijven) wonen is niet alleen een kwestie van voldoende geschikte woningen. Voor het dagelijkse bestaan is meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Naarmate de leeftijd vordert neemt de kans toe dat ondersteuning nodig is. Dit kan op diverse gebieden zoals bijvoorbeeld ondersteuning bij het huishouden, bij het doen van boodschappen, vervoer of ondersteuning bij financiële administratie. Voor het welbevinden zijn ook sociale contacten en dagbesteding van belang. Indien de beperkingen toenemen kan zorg aan huis worden geboden.

Er zijn diverse vormen van ondersteuning voor het langer zelfstandig kunnen wonen. Dit kunnen informele vormen zijn zoals mantelzorg of vrijwilligerswerk. Maar ook professionele zorg die wordt aangeboden en gefinancierd vanuit de overheid of zorgverzekering. In de gemeente Dalfsen wordt gestreefd naar een zo goed mogelijk aanbod van voorzieningen waardoor de randvoorwaarden worden geschapen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

Naast de zorg om de ouderen in de gemeente zijn er andere groepen die specifieke acties vereisen in het woonbeleid. Dit betreffen starters, vergunninghouders, woonwagenbewoners en mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek, die ondersteuning nodig hebben bij het wonen.

Deze woonvisie is geen welzijnsnota. Maar welzijn raakt aan het wonen. Daarom zijn in deze woonvisie de voorwaarden genoemd die vanuit welzijn nodig zijn om in Dalfsen goed te wonen, ook voor ouderen en andere groepen met een beperking.

5.3.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk issue voor de komende jaren. Niet alleen voor de gemeente, maar ook voor de beide woningcorporaties. Veel huishoudens met een lager inkomen zijn aangewezen op een huurwoning tot de aftoppingsgrens¹³. Er zijn in Dalfsen onvoldoende huurwoningen tot de aftoppingsgrens om de primaire doelgroep¹⁴ te huisvesten.

Met ingang van 1 januari 2016 gelden er wettelijke regels voor het 'passend' toewijzen. Deze regels houden in dat de corporaties 95% van de nieuwe toewijzingen aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag moeten toewijzen onder de op de gezinssituatie van de huurder van toepassingen zijnde aftoppingsgrenzen.

Een aantal huishoudens heeft een te hoge energierekening ten opzichte van hun inkomen. Zij hebben moeite met het betalen van de energierekening, zeker nu de energieprijzen stijgen. Dit wordt 'energiearmoede' genoemd. Ook om deze reden namen de woningcorporaties (VechtHorst en Vechtdal Wonen) de afgelopen jaren diverse maatregelen om de huren betaalbaar te houden. Bijvoorbeeld door het eenmalig verlagen van huren, het doorberekenen van een lagere huurverhoging dan wettelijk toegestaan en het vragen van een redelijk percentage van de maximale huur. Ook het verduurzamen van woningen zonder daarvoor kosten door te berekenen is een directe besparing op de woonlast van de huurders. Uit onderzoek¹⁵ blijkt dat de betaalbaarheid de afgelopen jaren aanzienlijk is verbeterd, maar toch blijft dit thema ook de komende jaren een punt van aandacht.

Onder dit thema valt ook armoede. Armoede komt helaas ook in onze gemeente voor. In een landelijk onderzoek¹⁶ wordt het aantal huishoudens in de gemeente Dalfsen dat risico loopt om een (problematische) schuld op te bouwen geraamd op 1.126 huishoudens. Ongeveer een kwart (280) van deze huishoudens heeft al een zware tot structurele problematische schuld. Armoede is natuurlijk veel breder dan wonen. Het kan vooral worden tegengegaan door voldoende werkgelegenheid, tegengaan van laaggeletterdheid en ondersteuning bij de financiële huishouding. Maar lage woonlasten kunnen ook bijdragen aan het verminderen van armoede.

5.3.3 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. De bestaande voorraad is onder andere belangrijk om het aantal woningen te vergroten dat geschikt is voor ouderen. Ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk om de ogen te richten op de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Denk aan het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen, het hergebruiken van vrijkomende gebouwen en het beperken van sloopafval. Ten slotte is de bestaande woningvoorraad ook heel belangrijk vanuit leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

5.3.4 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 kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), 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. Op dit moment worden nieuwe Woonafspraken gemaakt. Het ziet ernaar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar.

Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

Bij nieuwbouw gaat inbreiding¹⁷ op reeds bebouwde plekken vóór uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Dit betekent dat de gemeente bij inbreiding inzet op sloop-nieuwbouw.

¹³ De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 607,46. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 651,03 (prijspeil 2019).

¹⁴ Primaire doelgroep zijn huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019).

¹⁵ *Woonlastenonderzoek 2018* (Companen, 2018, in opdracht van VechtHorst).

¹⁶ *Kosten en baten van schuldhulpverlening*, APE/Stimulansz, juli 2011.

¹⁷ Voor de inbreidingslocaties geldt de *Notitie inbreidingslocaties* waarin de algemene uitgangspunten zijn opgenomen.

5.3.5 Overige doelgroepen

Bij het thema Betaalbaarheid is al een belangrijke doelgroep genoemd: de huishoudens met een lager inkomen. Bij het thema Wonen, Zorg en Welzijn is aandacht besteed aan de ouderen en mensen met een beperking. Voor de gemeente zijn verder starters een belangrijke doelgroep, zeker nu uit het woningbehoefteonderzoek van 2018 blijkt dat deze groep groter is dan vier jaar geleden. Daarnaast is er zorg voor de bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders (statushouders) en woonwagengebwoners.

5.3.6 Leefbaarheid

De kernen moeten leefbaar en groen blijven. Om de leefbaarheid van de kernen te versterken stimuleert de gemeente het gebruik van de bestaande voorzieningen, zoals het Kulturhus Trefkoele in de kern Dalfsen, het Kulturhus De Mozaïek in Lemelerveld en De Spil in Nieuwleusen, en denkt zij actief mee met initiatieven vanuit de wijken.

Leefbaarheid komt slechts tot stand daar waar bewoners er zelf achter staan. De gemeente activeert en vult de randvoorwaarden in, zoals ruim opgezette wijken met voldoende speelvoorzieningen, een kwalitatief goed onderhoud van de openbare ruimte en voldoende maatschappelijke voorzieningen. Maar onze inwoners en bedrijven zijn zelf mede 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.

De sociale leefbaarheid van wijken is belangrijk voor alle wijken. Vanuit welzijn wordt hier breed op ingezet. Per kern is hier aandacht voor in de Sociale Kern Teams (SKT). Zij kennen de kernen en de issues. Dat is belangrijk voor het tijdig signaleren, voorkomen van problemen en ondersteunen bij oplossingen zoals bijvoorbeeld overlast. Het SKT is gericht op vroegsignalering en waar nodig het snel betrekken van partners om op casuïstiek en trends snel gezamenlijk in te kunnen spelen. In de SKT's zijn diverse organisaties vertegenwoordigd. Het SKT heeft een vast basisteam dat structureel bij elkaar komt. Hierin zijn onder andere politie, woningcorporaties (Vechthorst en Vechtdal Wonen), Welzijn (SAAM), Maatschappelijk werk (De Kern) en de gemeente vertegenwoordigd. Op basis van casussen of preventieprojecten kunnen andere organisaties aansluiten.

5.3.7 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 vijf 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.

In 2017 is het programma *Nieuwe Energie Overijssel* (NEO) gestart. Hierin werkt de provincie met zeven kernpartners, waaronder gemeenten en corporaties, aan één ambitie: een aardgasvrij Overijssel in 2050. Onderdeel van dit programma is Nieuwe Energie in de gebouwde omgeving. Het programma gaat uit van een wijkgerichte- en/of gebiedsgerichte benadering, heeft onder andere betrekking op sociale huurwoningen en biedt financieringsmogelijkheden en voordelen door schaalvergroting. Voor de sociale huursector heeft de provincie een participatief proces gestart waarin woningcorporaties, gemeente en provincie de huidige staat van het corporatiebezit in beeld brengen, gerealiseerde duurzaamheidsprojecten beschrijven en concrete duurzaamheidsafspraken voor 2023 formuleren.

5.3.8 Flexibiliteit

De afgelopen crisis op de woningmarkt en het tamelijk plotselinge herstel waarbij vooral in de grote steden sprake is van 'oververhitting' laten zien hoe snel veranderingen zich kunnen voordoen. Het woonbeleid moet kunnen 'meebewegen' met deze veranderingen.

De reguliere woningvoorraad is echter statisch. Daarom is er steeds meer behoefte aan flexibiliteit in de woningvoorraad. Zoals aan een 'flexibele schil' van goedkope woningen voor spoedzoekers of woningen die eenvoudig kunnen worden aangepast als de huishoudenssituatie daarom vraagt. De gemeente doet een onderzoek naar tiny houses¹⁸.

¹⁸ Vechtdal Wonen heeft bijvoorbeeld in Dedemsvaart tiny houses gebouwd. Deze voorzien in de behoefte voor mensen in een echtscheiding e.d.

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 die een veelheid aan initiatieven ontwikkelen.

6 Beleidsdoelen en maatregelen

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

Vanwege de gewenste flexibiliteit zijn veel maatregelen in dit hoofdstuk niet SMART geformuleerd. Ten aanzien van de woningcorporaties vindt de verdere uitwerking plaats door het jaarlijks opstellen van prestatieafspraken met de corporaties en hun huurdersorganisatie. De wettelijke cyclus hiervoor ziet er als volgt uit:

- *Vóór 1 juli brengen de corporaties een zogenoemd 'bod' uit waarin zij aan de gemeente aangeven welke bijdrage zij het komende jaar kunnen leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Ze nodigen hierbij de gemeente uit om naar aanleiding van dit bod nieuwe prestatieafspraken te maken.*
- *Vóór 15 december moeten de nieuwe prestatieafspraken worden ondertekend.*

6.1 Wonen, Zorg en Welzijn

Wat is het probleem?

In de gemeente Dalfsen zal naar verwachting het aantal 80-plussers in de komende 11 jaar met 60% toenemen (van 1.485 in 2019 naar 2.365 personen in 2030). Dit gaat gepaard met toenemende mobiliteitsbeperkingen. Dit kan tot gevolg hebben dat de huidige woning niet meer geschikt is om te wonen. 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 of zijn te groot voor iemand met beperkingen. Tevens wonen veel huishoudens mét beperkingen 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.

We zien een toename van eenzaamheid. Het organiseren en inschakelen van het sociale netwerk of het stimuleren van sociale contacten zijn belangrijk om eenzaamheid te verminderen. Maar ook de wachtlijsten van de zorginstellingen groeien. Er zijn dus steeds meer mensen met een beperking en ouderen die zorg nodig hebben en de zorg wordt steeds complexer. Ook het aantal personen met gedragsproblemen neemt toe.

Bij beschermd wonen is de laatste jaren landelijk een verschuiving te zien in denkwijze van verblijf in een instelling naar ambulante zorg en wonen in de wijk. Dat is alleen mogelijk met goede ondersteuning.

Met de veranderende samenstelling van de huishoudens (zoals meer ouderen en meer mensen met een beperking) veranderen ook de eisen waaraan de openbare ruimte moet voldoen.

Hoe kan dit probleem worden opgelost?

Wonen

Bij gezondheidsproblemen en mobiliteitsbeperkingen kan het aanpassen van de woning een eerste mogelijkheid zijn om in de woning te kunnen blijven wonen. Het kan gaan om kleine aanpassingen zoals een verhoogde toiletpot, een douchezitje of wandbeugels. Grotere aanpassingen zijn bijvoorbeeld het verwijderen van een bad in de badkamer, het plaatsen van een traplift of het realiseren van een aanbouw om een slaapkamer of badkamer op de begane grond te creëren.

Mensen worden geacht rekening te houden met ouderdom en zelf het initiatief te nemen voor de aanpassingen. In veel gevallen gebeurt dit ook. Een aantal jaren geleden is via de campagne Lang zult u wonen geprobeerd de bewustwording te vergroten omtrent het ouder worden in relatie tot de woning. Mogelijk dat in de toekomst nogmaals een dergelijke campagne wordt georganiseerd. In bepaalde gevallen kunnen woningaanpassingen (geheel of gedeeltelijk) worden bekostigd uit Wmo-

middelen. In het kader van de Wmo wordt zo veel mogelijk maatwerk geleverd. Maatwerk kan inhouden dat een inwoner een Wmo-voorziening van de gemeente aanvult en betaalt uit eigen middelen. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de wettelijke (maximale) eigen bijdragen. De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.

Aan de vraag naar geschikte woningen kan worden voldaan door het vergroten van het aantal bestaande geschikte woningen (door eigenaar-bewoners zelf, door de corporaties) en door de nieuwbouw van nultredenwoningen, het liefst nabij de voorzieningen (supermarkt, huisarts, kerk etc. de buurt). Deze geschikte woningen zijn ook nodig voor de mensen die zijn aangewezen op beschermd en begeleid wonen, zoals mensen met een verstandelijke beperking en/of GGZ-problematiek.

Regionaal is afgesproken dat we ernaar streven dat cliënten zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving verblijven en zo snel mogelijk weer zelfstandig wonen. Waar nodig ondersteunen we dat met allerlei vormen van Wmo-ondersteuning, zoals individuele begeleiding. De woningen moeten betaalbaar zijn en passend voor de cliënt. Een grote tuin of een buurt waar veel prikkels zijn, zijn bijvoorbeeld niet altijd wenselijk. Zorgvoorzieningen moeten in de buurt zijn zodat ambulante ondersteuning snel kan worden geboden wanneer dat nodig is.

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.

Wat woonzorgvoorzieningen betreft is er een uitbreiding nodig van de intramurale en extramurale capaciteit. De gemeente overlegt met de zorgaanbieders over de mogelijkheden. Zoals het toevoegen van een bouwlaag aan het zorgcomplex van Rosengaerde of het realiseren van een zorgcentrum in Oosterdalsen. Op dit moment wordt samen met gemeenten en de provincie Overijssel onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan woningen voor mensen met een zorgvraag. Er wordt onder andere geïnventariseerd welke opgave er ligt op het gebied van de transformatie van zorgvastgoed en welke plannen vastgoedeigenaren en zorgaanbieders hebben voor herbestemming en/of herontwikkeling van intramurale zorglocaties. Belangrijk is dat er een gradatie van zorgmogelijkheden beschikbaar is. Dit vanwege het uitgangspunt van de herstelgerichte gedachte: rehabilitatie in kleine stappen. Doelen niet te groot maken, maar kleine stapjes zetten om daarmee een groter doel te bereiken. Uit eigen onderzoek door middel van gesprekken met zorgaanbieders blijkt een urgente behoefte aan het uitbreiden van betaalbare appartementen voor ouderen waar zorg kan worden geboden, vooral in de kern Dalsen nabij Rosengaerde. Voor andere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking en/of GGZ-problematiek, komt geen eenduidig beeld naar voren wat betreft de behoefte. De vraag naar woningen fluctueert. Belangrijk voor alle doelgroepen met zorg en begeleiding is dat de benodigde zorgaanbieder in de buurt is gevestigd zodat zorg en begeleiding kan worden geboden wanneer nodig. Combinaties van doelgroepen moeten per situatie worden bekeken. Dit kan soms een positief effect hebben, maar ook zorgen voor meer problematiek bij cliënten of in een woonomgeving.

Welzijn

Alleen een geschikte woning is niet voldoende voor het langer zelfstandig wonen. Mensen kunnen beperkingen hebben die hen belemmeren in het dagelijkse functioneren. Naast praktische zaken zijn sociale contacten en zingeving van belang. Een eigen netwerk van familie, vrienden of buurtgenoten kan de kwaliteit van het leven sterk vergroten. Ontmoeting kan informeel zijn en via particulier initiatief.

Ook de gemeente kan ontmoeting stimuleren via georganiseerde dagbesteding of het creëren van ontmoetingsplekken zoals de Kulturhuzen in onze gemeente. Via de welzijnsorganisaties worden diensten aangeboden zoals vervoer (Automaatje, Deuroe-veuroe) of de klussendienst (tuinonderhoud, kleine reparaties, e.d.). Ook probeert de welzijnsorganisatie SAAM Welzijn zo veel mogelijk sociale contacten te stimuleren. Verder kunnen mensen gebruik maken van maaltijdbezorging of

personenalarmering. In 2019 wordt gestart met het project VVT: veilig en vitaal thuis. Binnen dit project worden alle ouderen van 75 jaar en ouder bezocht door een vrijwilliger. Ook dit project wordt uitgevoerd door SAAM Welzijn.

Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van thuishetchnologie voor meer leefcomfort, het vergroten van het gevoel van veiligheid en het vergroten van de zelfredzaamheid. Momenteel is het voor inwoners mogelijk om via een project kennis te maken met vormen van slimme leeftechnologie zoals een tablet.

Vanuit Welzijn zijn belangrijke randvoorwaarden om goed te kunnen wonen in de kernen:

- Goed vervoer
Hierdoor hoeven er niet op heel veel plekken zorg- en welzijnsvoorzieningen te zijn, maar kunnen de inwoners zo nodig naar die voorzieningen worden gebracht, waaronder ontmoetingsplekken, om volwaardig mee te doen. Een voorbeeld van maatwerkvervoer is AutoMaatje Dalfsen dat in 2017 is gestart.
- Voldoende ontmoetingsplekken.
- De inzet van burens, vrienden en andere vrijwilligers.
- Een goede dagbesteding
Werk – ook vrijwilligerswerk – zorgt voor structuur en een betere nachtrust.

Zorg

Als de gezondheid slechter wordt en de beperkingen toenemen zal meer zorg nodig zijn om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het beroep op mantelzorgers of het eigen netwerk is begrensd en dus kan het nodig zijn dat professionele zorg moet worden ingezet. Het kan gaan om hulp bij het huishouden, maar ook om hulp bij het aankleden, wassen, wondverzorging of toediening van medicatie. Soms zijn hulpmiddelen nodig (zoals een rolstoel). Een inwoner kan ook worden ondersteund met domotica-oplossingen. Via het project Uitprobeerservice kunnen inwoners domotica-oplossingen uittesten. De gemeente gaat vooralsnog door met dit project. In het kader van de Wmo of de Zorgverzekeringswet kan professionele zorg worden geboden.

Als het uiteindelijk niet meer mogelijk is om thuis te blijven wonen moet een plaats in een instelling worden gevonden. Er zijn signalen dat binnen de gemeente Dalfsen onvoldoende (crisis)plaatsen beschikbaar zijn, waardoor mensen lang moeten wachten of genoodzaakt zijn buiten de gemeente een plek moeten zoeken. Het beeld hierover is echter nog onvoldoende scherp. Samen met andere gemeenten en de provincie Overijssel zal Dalfsen onderzoeken welke behoefte er is aan crisisplekken en overige huisvesting voor mensen met een beperking.

Rolverdeling

Er zijn veel partijen betrokken bij het thema Wonen, Welzijn en Zorg. De belangrijkste zijn woningcorporaties, zorgaanbieders, zorgkantoor, zorgverzekeraars, gemeente en welzijnsorganisaties. De gemeente Dalfsen heeft onlangs het initiatief genomen voor een platform van betrokken partijen waar onderwerpen op het terrein van wonen, welzijn en zorg samenkomen: de Steungroep wonen-welzijn-zorg. De steungroep is vooralsnog ingesteld voor een periode van vier jaar. De doelstellingen van deze steungroep zijn het:

- versterken van de onderlinge contacten;
- uitwisselen van ontwikkelingen en informatie;
- stimuleren van samenwerking tussen de partijen;
- aanbrengen van samenhang op de terreinen wonen, welzijn en zorg;
- afstemmen van behoeften en voorzieningen;
- initiëren van nieuwe projecten.

De maatschappelijke veranderingen in de afgelopen jaren leiden tot een andere rolverdeling tussen de gemeente en de woningcorporaties. Zo zal de gemeente met de corporaties overleggen over hun rol bij sociale duurzaamheid, zoals het wijkgericht werken. In de prestatieafspraken zullen concrete afspraken worden gemaakt. Daarnaast is belangrijk dat de huidige goede samenwerking met betrekking tot schuldhelpverlening wordt gecontinueerd. De gemeente zal het overleg met de zorginstellingen intensiveren.

Bij Wonen, Zorg en Welzijn gelden de volgende 'focuspunten':

- We streven naar een inclusieve samenleving en sluiten daarom geen groepen uit.
- Inwoners zijn zelf verantwoordelijk om lang zelfstandig thuis te wonen of tijdig te verhuizen naar een geschikte woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij nieuwbouw (koop en huur) reeds bij de

bouw rekening wordt gehouden met de mogelijke latere zorgbehoefte van de bewoner. Dit is ook nodig om de uitvoering van de Wmo betaalbaar te houden.

- De gemeente en welzijnsorganisaties helpen inwoners hierbij, bijvoorbeeld in de vorm van een project als de Uitprobeerservice.
- De gemeente ondersteunt initiatieven voor combinaties tussen wonen en zorg.
- De zorg wordt waar mogelijk in de eigen omgeving georganiseerd.

Openbare ruimte

De gemeente gaat de openbare ruimte gebiedsgericht benaderen, samen met haar gebruikers. Elk gebied krijgt een passende (beeld)kwaliteit, gebaseerd op de ambities 'hoog' of 'basis' met steeds eigen accenten. De openbare ruimte moet zodanig zijn ingericht, dat deze voor iedereen makkelijk toegankelijk is.

Werkzaamheden per gebied worden integraal gepland en uitgevoerd. De gemeente werkt hierbij met de wijkteams die dicht bij de bewoners staan en die wensen, werkzaamheden in overleg met de buurt en omgeving kunnen oppakken.

Maatregelen

- Aantal nultredenwoningen (nieuw en bestaand) vergroten met minimaal 50 woningen per jaar. De gemeente verwacht dat de woningcorporaties deze maatregel binnen de sociale huur realiseren en dat marktpartijen het bouwen in de vrije sector oppakken.
- Meewerken aan verzoeken van mantelzorgers voor het creëren van (tijdelijke) woonruimte bij zorgbehoevenden of hun mantelzorger(s).
- Onderzoeken of een blijverslening kan worden ingevoerd. Met deze lening kunnen aanpassingen in woningen worden aangebracht die ervoor zorgen dat men comfortabel en veilig woont.
- Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg, wordt in overleg getreden met de zorgaanbieders en woningcorporaties.
- Onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de aangekondigde landelijke stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen voor ouderen (zoals de Knarrenhof).
- Intensiveren van het overleg met de zorginstellingen en overige partners (zie Steungroep wonen-welzijn-zorg).
- De gemeente gaat onderzoeken in welke mate de wettelijke regels over de eigen bijdragen bij de Wmo kunnen worden ingepast in de intentie om maatwerk te leveren door middel van bijbetalingen als gevolg van aanvullingen op de gemeentelijke voorziening.
- Concrete afspraken met de corporaties maken over hun rol bij wonen, welzijn en zorg.
- De gemeente overweegt het invoeren van buurtplannen, waarbij elke buurt samen met de gemeente een eigen buurtplan ontwikkelt.¹⁹
- In kaart brengen behoefte aan zorgwoningen en crisisplekken.

6.2 Betaalbaarheid

Wat is het probleem?

Volgens het woningbehoefteonderzoek dat in 2018 in Dalfsen is gehouden, zijn er ongeveer 3.200 huishoudens met een netto-maandinkomen tot € 2.000. Hiervan zijn ongeveer 1.200 huurders. Vooral voor hen is het belangrijk dat de woonlasten (huurprijs en energielasten) beperkt blijven. Ook omdat lagere woonlasten kunnen bijdragen aan het verminderen van armoede.

Volgens het woningbehoefteonderzoek zijn er bijna 1.000 huurwoningen met een huurprijs tot € 597 (de 1^e aftoppingsgrens). Ondanks dat de corporaties de afgelopen jaren maatregelen namen om de betaalbaarheid te verbeteren en ook nieuwe betaalbare huurwoningen toevoegen is de conclusie dat de voorraad betaalbare huurwoningen in onze gemeente te klein is.

Hoe kan dit probleem worden opgelost?

De voorraad betaalbare huurwoningen kan worden uitgebreid door nieuwbouw, het verlagen van de woonlasten en het bevorderen van doorstroming:

- Nieuwbouw

¹⁹ In het buurtplan staan de voorgenomen plannen en projecten die de komende jaren in de buurt worden uitgevoerd. In het buurtplan is daarnaast ruimte voor ideeën, initiatieven en suggesties van gebruikers. Het buurtplan maakt daarmee integraal beheer afgestemd op de wensen van gebruikers van de openbare ruimte mogelijk. Daarnaast is het een platform om transparant te communiceren over voorgenomen werkzaamheden met een actieve inbreng van gebruikers.

Het toevoegen van nieuwe betaalbare huurwoningen kan bijvoorbeeld worden bereikt door het uitgeven van kleinere kavels, het niet nastreven van een winstdoelstelling bij de grondexploitatie (sociale grondprijs) en het benoemen van een minimaal percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen.

- Verlagen van de woonlasten

Gemeente en corporaties voelen zich samen verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van huurwoningen. De gemeente wil ook energiearmoede voorkomen.

Wat de huursector betreft kunnen de woonlasten bijvoorbeeld worden verlaagd via investeringen van corporaties in energiebesparende maatregelen (isoleren, zonnepanelen). Vanuit de zorg voor betaalbaarheid én duurzaamheid zoeken de corporaties continu naar een evenwicht tussen investeringen enerzijds en lage huurprijzen anderzijds. VechtHorst stuurt hierbij op gemiddeld energielabel B in 2020 en minimaal energielabel B in 2025. Ook gematigde huurverhogingen en 'passend' toewijzen dragen bij aan de betaalbaarheid. In 2017 is het programma *Nieuwe Energie Overijssel* (NEO) gestart. De gemeente inventariseert met de corporaties en de provincie welke initiatieven hieruit kunnen worden ontplooid.

Wat de koopsector betreft kan worden vermeld dat het Energieloket wordt voortgezet, hetzij als onderdeel van de gemeentelijke organisatie, hetzij buiten de deur.

- Bevorderen van doorstroming

Doorstroming vergroot de mogelijkheden om huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te laten wonen. De gemeente en corporaties hebben echter wettelijk geen dwangmiddelen om huishoudens 'verplicht' te laten verhuizen. Het verleiden van huishoudens naar een andere huurwoning is één van de uitdagingen voor de komende jaren. VechtHorst bevordert de doorstroming door bij nieuwbouw voorrang te geven aan bestaande, al dan niet oudere, huurders. Het bouwen van middeldure huurwoningen (€ 720 tot € 1.000) kan deze doorstroming op gang brengen. Tot nu toe hebben marktpartijen, zoals institutionele beleggers, weinig interesse om in Dalfsen middeldure huurwoningen te bouwen. Ook de woningcorporaties zien in de praktijk nauwelijks een behoefte aan dit segment en het woningbehoefteonderzoek (zie tabel 4) bevestigt dat er in onze gemeente – wat de middeldure huursector betreft – uitsluitend behoefte is aan appartementen en niet aan grondgebonden woningen. Dit betekent dat de middeldure huursector, anders dan in de steden, voor Dalfsen nauwelijks een oplossing is om huishoudens met een hoger inkomen te verleiden om te verhuizen vanuit hun sociale huurwoning.

De gemeente Dalfsen heeft al jarenlang een (zeer goede) samenwerking met de woningcorporaties om huurachterstanden vroegtijdig te signaleren. De gemeente wil deze samenwerking graag continueren. Want hiermee kunnen gedwongen woninguitzettingen worden voorkomen.

Een belangrijk onderdeel van deze samenwerking is het subsidiëren van Humanitas Thuisadministratie door de gemeente en VechtHorst. Huurachterstanden worden vroegtijdig gesignaleerd en de betrokken huurders worden geattendeerd op de mogelijkheden van Humanitas voor begeleiding bij administratie. Daarnaast is er nauw contact met de gemeentelijke consulent schuldhulpverlening. Ten slotte nemen de woningcorporaties deel aan de SKT's (waarbij de problematiek breder kan zijn dan alleen financiële problemen).

Maatregelen

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Verwezen wordt naar paragraaf 6.4.
- De gemeente verwacht van de corporaties dat zij gematigde huurverhogingen blijven hanteren voor huishoudens met een lager inkomen.
- De gemeente verwacht ook dat corporaties doorgaan met hun aanpak om de komende jaren hun woningen energetisch te verbeteren tot minimaal label B, behalve voor de woningen die ze willen verkopen of slopen.
- Aansluiten bij het programma *Nieuwe Energie Overijssel*.
- Continueren van de samenwerking met de woningcorporaties bij huurachterstanden.

6.3 Bestaande woningvoorraad

Wat is het probleem?

Vóór 2050 moet de bestaande woningvoorraad aardgasvrij en energieneutraal worden gemaakt. Dit is een enorme opgave.

De huidige woningen in onze gemeente zijn gemiddeld groot en goed onderhouden. Maar de woningvraag verandert, onder andere als gevolg van de vergrijzing en de gezinsverduunning.

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?

De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op. In het warmteplan staat onder andere hoe woningen van het aardgas af komen en in welke wijken en buurten er kansen liggen om al voor 2030 van het aardgas af te zijn.

De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.

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. Bijvoorbeeld via het ombouwen van een leegstaande school of bedrijfspand. 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.

We willen met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

Maatregelen

- De gemeente stelt in 2021 voor alle kernen warmteplannen op.
- De gemeente gaat onderzoeken hoe de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
- Leegstaande gebouwen benutten voor al dan niet tijdelijke woonruimte.
- De identiteit van complexen huurwoningen kan worden versterkt wanneer er onderhouds- of herstructureringsmaatregelen worden genomen. De gemeente overlegt dit met de woningcorporatie. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overlegt de gemeente met de corporaties over het (binnen de kaders van de wet) realiseren daarvan en de verdeling van de kosten.
- We willen met de woningcorporaties afspraken maken over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

6.4 Nieuwbouw

Wat is het probleem?

Uit het woningbehoefteonderzoek van 2018 blijkt dat er sprake is van een groot woningtekort.²⁰ Dit berekende tekort is veel groter dan de nieuwbouwmogelijkheden die de provincie aan Dalfsen biedt: volgens de Woonafspraken mogen de komende vijf jaar gemiddeld 120 woningen per jaar worden toegevoegd.

Er is relatief veel behoefte aan huurwoningen (65% van het berekende tekort) en dan vooral aan huurappartementen. Waar nu vooral een tekort aan is, zijn comfortabele nultredenwoningen voor ouderen. Niet alleen in de huursector, maar ook in de koopsector is het tekort aan appartementen veel groter dan aan eengezinswoningen.

²⁰ Het berekende woningtekort is veel groter dan bij hetzelfde onderzoek uit 2014. Vooral het aantal vestigers en starters is veel groter dan in 2014.

Als oorzaak van het grote aantal vestigers kan worden genoemd:

- In 2016 en 2017 kwamen meer mensen vanuit de Randstad naar Noord-Overijssel dan omgekeerd.
- Binnen Overijssel wordt vooral van stedelijke naar landelijke gebieden verhuisd.

Bron: <http://www.overijssel.nl/over-overijssel/cijfers-kaarten/ruimte-en-wonen/ruimte-wonen/binnen-overijssel/>

Hoe kan dit probleem worden opgelost?

Wat het woningbouwprogramma betreft gaan wij in deze woonvisie uit van de Woonafspraken met de provincie. Deze nieuwbouwmogelijkheden zijn echter veel kleiner dan de actuele woningbehoefte die blijkt uit het woningbehoefteonderzoek, zelfs als de uitkomsten worden gecorrigeerd naar migratiesaldo 0. Daarom pleiten wij bij de provincie voor een hoger bouwprogramma.

Vooralsnog is dus het beleid om de komende vijf jaar gemiddeld 120 woningen per jaar toe te voegen, hetzij door functieveranderingen, hetzij door nieuwbouw. Voor de looptijd van deze woonvisie (eind 2019 t/m 2024, dat is vijf jaar) betekent dit een bouwopgave van 600 woningen.

Onze gemeente kiest voor vraaggerichte nieuwbouw: er worden woningen gebouwd waaraan behoefte bestaat. Een grote vraag vloeit voort uit de behoefte van ouderen (zie paragraaf 6.1). Daarvan is bekend dat de behoefte niet 'hard' is: de wens om te verhuizen leidt niet direct tot een daadwerkelijke verhuizing.²¹ Daarom corrigeren we de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek door ervan uit te gaan dat 25% van het tekort aan sociale huurwoningen werkelijk 'hard' is. De verdeling is dan 59% sociale sector en 41% vrije sector. Vanwege bestendigheid van beleid – de huidige woonvisie gaat uit van een verdeling van 50%/50% – en de financiële haalbaarheid van bouwplannen kiezen we ook in deze nieuwe woonvisie voor die onderverdeling. Ook bij de onderverdeling van de sociale sector naar huur en koop continueren wij het bestaande beleid, alhoewel op basis van het woningbehoefteonderzoek een hoger aandeel sociale koop gerechtvaardigd zou zijn.

Tabel 6: Van uitkomsten woningbehoefteonderzoek 2018 naar kwalitatief bouwprogramma

Segment		Uitkomst woningbehoefte- onderzoek (zie tabel 4)	Correctie sociale huur	In %		Keuze in woonvisie
Sociale sector	Sociale huur ²²	811	203	28%	59%	50%
	Sociale koop ²³	219	219	31%		
Vrije sector ²⁴		297	297	41%	41%	50%
Totaal		1.327	719	100%	100%	100%

In de woningvraag kan worden voorzien door de bouw van (geclusterde) nultredenwoningen in de huursector en huurappartementen (met lift). Dat zijn immers de woningtypes waaraan de grootste behoefte bestaat en die nodig zijn om ouderen te 'verleiden' om te verhuizen.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek is de onderverdeling naar eengezinswoningen en appartementen 27%/73%. Een zo groot percentage appartementen is – gelet op de eerder genoemde 'zachte' vraag van de oudere huishoudens en de huidige bouwplannen – niet haalbaar. Daarom wordt gekozen voor een verdeling van 50%/50%.

²¹ Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt van de grote groep 65-plushuishoudens die binnen vijf jaar wil verhuizen (40%), maar liefst 80% aangeeft dat ze 'misschien' wil verhuizen. Die groep twijfelaars is zowel absoluut als relatief veel groter dan bij de jongere leeftijdsgroepen. Dat de behoefte van de 65-plussers 'zacht' is, zien we in de praktijk ook terug: vaak verhuizen ouderen pas als het echt niet anders kan of wachten tot de 'ideale' woning beschikbaar komt. Veel 65-plussers die hebben aangegeven dat ze willen verhuizen, zoeken een appartement, zowel in de huur- als de koopsector.

²² Huurwoning tot € 720.

²³ Koopwoning tot € 200.000

²⁴ Huurwoning vanaf € 720 en koopwoning vanaf € 200.000.

Het bouwprogramma in de periode 2020 t/m 2024 ziet er als volgt uit:		
• Toegestane groei		600
• Totaal netto programma 2020-2024 (indicatief)		600
Onderverdeling naar prijsklasse:		
○ Sociale sector (50%)		300
▪ Waarvan sociale huur (30%)	180	
▪ Waarvan sociale koop (20%)	120	
○ Vrije sector (50%)		300
Onderverdeling naar woningtype:		
○ Eengezinswoningen (50%)		300
○ Appartementen (50%)		300

Dit bouwprogramma wordt flexibel toegepast, zodat kan worden meebewogen met wijzigende marktomstandigheden. Het feitelijke bouwprogramma kan dus per jaar verschillen. Gelet op het huidige tekort aan sociale huurwoningen vindt de gemeente het in elk geval belangrijk dat 30% van alle nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning is.

In bijlage 3 zijn de 'harde' en 'zachte' bouwlocaties vermeld voor de periode 2020 t/m 2024 (peildatum 1 januari 2019). Daaruit blijkt dat er in de huidige bouwplannen een planvoorraad is van 673 woningen (406 in 'harde' plannen en 267 in 'zachte' plannen). Dit betekent dat er op korte termijn nieuwe bouwplannen moeten worden gezocht om in de periode 2020 t/m 2024 de beoogde 600 woningen te kunnen bouwen. In de kernen Dalfsen en Lemelerveld is een nieuwe bouwlocatie nodig.

Bij de nieuwbouw gelden de volgende 'focuspunten':

- De nieuwbouw (zowel kwantitatief als kwalitatief) sluit aan bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen.
- Randvoorwaarde zijn de Woonafspraken met de provincie.
- Voldoende woningen voor alle doelgroepen; starters en senioren zijn belangrijke doelgroepen.
- Er wordt vooral gebouwd voor de doorstromers, waardoor er bestaande woningen vrijkomen voor starters.
- Als er behoefte is aan sociale huurwoningen, wordt eerst aan VechtHorst en Vechtdal Wonen gevraagd die te bouwen.
- Er wordt gestreefd naar een grotere gemêleerdheid (relatief veel gelijkvloerse woningen).
- Uitgangspunt is: appartementen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden.
- Voor inbreiding gelden de algemene uitgangspunten, zoals opgenomen in de *Notitie inbreidingslocaties*.²⁵
- In de centra van de grotere kernen kan over het algemeen hoger worden gebouwd dan in de uitbreidingswijken.
- Ondersteunen van kleinschalige initiatieven, zoals bijzondere woonvormen voor kwetsbare groepen, tiny houses en flexibele woonvormen²⁶.
- 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.

²⁵ Samengevat:

- Voor particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars is een vereiste dat een ruimtelijke knelpunt kan worden opgelost door inbreiding. Voor de invulling van de locatie wordt in veel gevallen een stedenbouwkundige visie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij wordt ten minste naar de vastgestelde uitgangspunten (zie bijlage bij de notitie) gekeken. Daarnaast wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarbij de kosten van de procedure en onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer komen.
- Bij woningcorporaties is de huisvesting van specifieke doelgroepen, in combinatie met stedenbouwkundige uitgangspunten leidend voor inbreiding. De belangenafweging van de aandachtspunten kan hierdoor tot een ander resultaat leiden dan bij particuliere locaties.

²⁶ Een denkbaar voorbeeld is het nieuwbouwplan *Buurtskap de Tuunen* op Texel. Een deel van de 140 woningen heeft een flexibele constructie en is verplaatsbaar. Zie voor meer informatie: <https://buurtskapdetuunen.nl/>

- 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.

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 Dragers 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 karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken, zoals voor bewoning en zorg.
- **Sloop voor Kansen (voorheen Rood voor Rood)**
Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapsontsienderende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsienderende bedrijfsgebouwen met asbest of 1.000 m² zonder asbest kunnen onder voorwaarden één of meer bouwkvavels voor een woning worden toegekend.
Op dit moment zijn deze twee regelingen afdoende om de woonmogelijkheden in het buitengebied te benutten.

Maatregelen

- Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO₂-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren.

6.5 Overige doelgroepen

In de paragrafen hiervoor is al aandacht besteed aan enkele doelgroepen, zoals ouderen, mensen met een beperking en huishoudens met een laag inkomen. Deze paragraaf gaat in op enkele andere doelgroepen die specifieke ondersteuning nodig hebben.

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.
- **Vergunninghouders²⁷**
Iedere gemeente krijgt elk half jaar van de rijksoverheid een taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. Dit zijn vluchtelingen die een vergunning krijgen om in Nederland te mogen wonen. De afgelopen jaren is de instroom van vluchtelingen, en daarmee de taakstelling, ongekend hoog geweest. In 2019 hebben we nog een achterstand in te halen, maar we schatten in dat vanaf 2020 het aantal te huisvesten vergunninghouders zich weer wat normaliseert (al blijft dit vooraf uiteraard moeilijk in te schatten).
Vanwege hun inkomen zijn vergunninghouders aangewezen op de sociale huursector, net zoals andere urgente woningzoekenden. Het is van belang om bij de realisatie van de taakstelling ook oog te houden voor de wachttijd van andere woningzoekers. Een andere uitdaging bij het huisvesten van vergunninghouders is het creëren en behouden van draagvlak in de buurt.
- **Woonwagengebruikers**

²⁷ Ook wel 'statushouders' genoemd.

De gemeente en de corporaties hebben geen specifiek beleid voor het wonen in een woonwagen; woonwagenbewoners worden hetzelfde behandeld als bewoners van woningen. In juli 2018 heeft het ministerie van BZK het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* uitgebracht. Daarin staan 'bouwstenen'²⁸ om het woonwagenbeleid te herijken om daarmee recht te doen aan het mensenrechtelijk kader voor het wonen in een woonwagen. Dat kader wordt onder andere gevormd door uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, waarin is geoordeeld dat woonwagenbewoners een eigen culturele identiteit hebben die bescherming van de overheid verdient.

Hoe kan dit probleem worden opgelost?

- **Starters**
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.²⁹ De komende jaren zullen kleine (sociale) koopwoningen worden gebouwd, net zoals eerder is gebeurd op de locatie Nieuwelanden II in Lemelerveld. Om de mogelijkheden voor starters te vergroten om een nieuwbouwwoning te kopen, wordt in 2020 onderzocht of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor de nieuwbouw.
 - **Vergunninghouders**
De gemeente en woningcorporaties willen de halfjaarlijkse taakstelling realiseren door hen met voorrang te blijven huisvesten, echter met oog voor het belang van de overige woningzoekenden en het draagvlak in de wijken.
VechtHorst wijst jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen toe aan vergunninghouders. Mocht door toename van de taakstelling de huisvesting niet binnen de 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, dan overlegt de gemeente met VechtHorst om gezamenlijk op een andere (tijdelijk, alternatieve) wijze tot huisvesting en reductie van de taakstelling te komen.
Bij de komst van vergunninghouders is de afspraak dat de begeleider van VluchtelingenWerk met de vergunninghouders bij de burens langsgaat om kennis te maken.
- Bij de huisvesting van vergunninghouders hanteren de gemeente en de corporaties de volgende 'focuspunten':
- Ook nu de urgentiebepaling uit de Huisvestingswet 2014 is geschrapt, beschouwen de gemeente en de corporaties vergunninghouders als een urgente groep.
 - Vergunninghouders worden verdeeld over de kernen.
 - De vergunninghouders worden bij voorkeur gehuisvest door de corporaties omdat ze tot hun doelgroep behoren.
- **Woonwagenbewoners**
De bestaande woonwagenlocaties worden gehandhaafd, maar ze worden niet uitgebreid. Omdat geen sprake is van een afbouw van het aantal standplaatsen – dit wordt met een negatieve term ook wel 'uitsterfbeleid' genoemd – voldoen we aan de belangrijkste voorwaarde om ruimte te geven aan het woonwagenleven. Ook ten aanzien van de overige 'bouwstenen' van het landelijke beleidskader wil de gemeente voldoen aan het mensenrechtelijk kader. Daarom gaat de gemeente samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

²⁸ Die 'bouwstenen' zijn:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners.
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is.
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

²⁹ De corporaties hebben aangegeven dat niet alleen het splitsen van één grote in twee kleinere woningen duur is (extra voordeur en halletje creëren), maar dat ook de kwaliteit van de verdiepingsvloer moet worden verbeterd omdat deze niet is ontworpen als woningscheidende vloer. Voor die investering bouwen de corporaties liever nieuwe, goed geïsoleerde, kleinere woningen.

Maatregelen

- Starters: er worden vraaggericht (kleine) koopwoningen gebouwd voor alleenstaanden en de gemeente onderzoekt in 2020 of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen.
- Vergunninghouders: de gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling. De corporaties dragen daaraan bij door waar mogelijk vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen voor vergunninghouders en indien mogelijk mee te werken aan het realiseren van aanvullende huisvestingsmogelijkheden.
- Woonwagengewoners: de gemeente gaat samen met de corporaties inventariseren of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

7 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.

7.1 Welke partners zijn er actief?

Onze natuurlijke partners bij het wonen zijn de beide woningcorporaties VechtHorst en Vechtdal Wonen. 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, huurdersorganisaties, 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.

7.2 Flexibiliteit

In hoofdstuk 6 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. Zoals reeds eerder opgemerkt is het nodig om flexibel te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. Daarom bevat deze woonvisie geen harde, meerjarige voorwaarden, maar een koers voor de komende jaren, met 'focuspunten' bij een aantal thema's.

Om te kunnen inspelen op de toekomstige behoefte is ook het uitwisselen van informatie van groot belang en het periodiek uitvoeren van woningbehoefteonderzoek, waarna op basis van gezamenlijke conclusies kan worden bijgestuurd. 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.
- Uiterlijk in 2021 wordt opnieuw een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.
- Op basis van het nieuwe woningbehoefteonderzoek wordt een tussentijdse herijking uitgevoerd van de thema's en maatregelen in deze woonvisie.

8 Overleg en inspraak

8.1 Afstemming met buurgemeenten

Vier keer per jaar is er bestuurlijk overleg tussen de 11 gemeenten³⁰ van de regio West-Overijssel en de provincie Overijssel. 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 19 september 2019 toegestuurd aan de sub-regiogemeenten en aan de provincie Overijssel.

8.2 Resultaten van tervisielegging

De ontwerp woonvisie heeft van 27 augustus tot en met 24 september 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.³¹ Deze hebben niet geleid tot wijzigingen in deze woonvisie.

³⁰ Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

³¹ Van Plaatselijk Belang Nieuwleusen, PCOB Nieuwleusen en van twee bewoners uit de kern Dalfsen.

9 Sturing en meting

9.1 Doel woonvisie

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

9.2 Activiteiten

De voorgenomen maatregelen zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Voor zover die maatregelen zijn gekwantificeerd zijn ze in paragraaf 9.3 vermeld. De overige maatregelen zullen nader worden geconcretiseerd in de nieuwe prestatieafspraken.

9.3 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.

Dat hierbij slechts twee maatregelen zijn gedefinieerd vloeit voort uit de gewenste flexibiliteit in de uitvoering van het nieuwe woonbeleid.

Maatregel	Bron	Nulmeting	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwbouw Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024.	Nieuwbouw-monitor	N.v.t.	120	120	120	120	120
Wonen, Zorg en Welzijn Aantal nultredenwoningen vergroten met minimaal 50 woningen per jaar.	Woningbehoefte-onderzoek	1.000 woningen zijn 'zeer bruikbaar en rolstoelgeschikt'	1.100	1.150	1.200	1.250	1.300

Bijlage 1: Literatuurlijst

Voor deze woonvisie zijn de volgende documenten gebruikt:

Van de gemeente

- Woonvisie Lemelerveld (maart 2015) met actualisatie (april/mei 2019)
- Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg (december 2018)
- Bestuursprogramma 2018-2022 (september 2018)
- Startnotitie integraal veiligheidsbeleid 2019-2022 (mei 2018)
- Dichtbij-DALFSEN-Dichtbij (mei 2018)
- Kadernota afstand tot de arbeidsmarkt (mei 2018)
- Raadsagenda 2018-2022: 'Kleurrijke kubus' (april 2018)
- Kadernota Transformatie in de gemeente Dalfsen 'Dichter bij de kern' (oktober 2017)
- Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025 (april 2017)
- Notitie inbreidingslocaties (februari 2017)
- Beleidsplan Armoede en Schulden 2015-2018 (2014)

Van de corporaties

- Woonlastenonderzoek 2018, in opdracht van VechtHorst uitgevoerd door Companen (mei 2018)
- Ondernemingsplan 2016-2020 'Ondernemen(d) in de kern' (VechtHorst, mei 2016)

Van de provincie

- Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel (januari 2016)
- Primos 2018, bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2030

Bijlage 2: Uitgangspunten in Kadernota Woonvisie en Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg

In de Kadernota Woonvisie en de Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg zijn uitgangspunten opgenomen die in deze woonvisie zijn uitgewerkt. Die uitgangspunten zijn in deze bijlage vermeld.

Uitgangspunten Kadernota Woonvisie

Thema	Uitgangspunt
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Geldend voor de periode 2019 t/m 2023 (vijf jaar).³² • Basis voor concrete en 'brede' prestatieafspraken met de woningcorporaties. • Ook daarom meer aandacht voor de sociale thema's. Dus niet alleen over 'het dak' (de fysieke kant), maar over 'prettig leven'.
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt is de lokale woningbehoefte. • Randvoorwaarde zijn de Woonafspraken met de provincie. • Streven naar een grotere gemêleerdheid (relatief veel gelijkvloerse woningen). • Appartementen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden. • Ondersteunen van kleinschalige initiatieven, zoals tiny houses.
Wonen en Zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Langer zelfstandig thuis wonen stimuleren. • Woningen en woonomgeving levensloopgeschikt maken. • Vormen tussen zelfstandig wonen en intramuraal verblijf stimuleren. • Ouderen ondersteunen die willen verhuizen.
Jongeren	<ul style="list-style-type: none"> • Woningaanbod vergroten (door gerichte nieuwbouw en zo nodig labeling van huurcomplexen). • Doorstroming bevorderen. • Starterslening continueren (en zo mogelijk uitbreiden).
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • LVB en GGZ-cliënten: streven naar een mix van cliënten (voor de financiële exploitatie is een zeker 'volume' nodig qua aantal bewoners). • Woonwagenbewoners: gemeente handhaaft het huidige aantal standplaatsen. • Statushouders: de halfjaarlijkse taakstelling wordt gerealiseerd.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw voldoet minimaal aan de EPC-norm (0,4). • Eerste wijken worden gasloos gemaakt. • Herbestemmen van leegstaande panden.
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende sociale huurwoningen. • Gematigde huurverhogingen. • Verlaging woonlasten door energetische maatregelen. • Afspraken met VechtHorst en Vechtdal Wonen over huurachterstanden. • In nieuwbouw 50% sociale sector (waarvan 60% sociale huur).
Leefbaarheid	Afspraken met VechtHorst en Vechtdal Wonen over leefbaarheid in de dorpen, veiligheid en armoede.

³² Omdat de woonvisie eind 2019 wordt vastgesteld is besloten om de looptijd van de woonvisie met één jaar te verlengen: 2019 t/m 2024.

Uitgangspunten Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg

Thema	Uitgangspunt
Doelgroepen	De doelgroep bestaat niet alleen uit ouderen, maar ook uit mensen met een verstandelijke of psychische beperking.
Woonvisie en huisvestings-opgave	Er is voldoende aanbod van woningen voor ouderen en andere doelgroepen.
Eigen verantwoordelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> • In eerste instantie is het aan de inwoners zelf om na te denken over hun toekomstige huisvesting en zo nodig maatregelen te nemen. Dit geldt met name voor mensen met een eigen woning. • Mogelijk kan de gemeente nog een rol spelen bij de bewustwording, de voorlichting of via regelingen als een blijverslening of een algemene subsidie voor woningaanpassingen.
Zorgvastgoed	Er zal worden geïnventariseerd welke opgave er ligt op het gebied van de transformatie van zorgvastgoed en welke plannen vastgoedeigenaren en zorgaanbieders hebben voor herbestemming en/of herontwikkeling van intramurale zorglocaties.
Langer zelfstandig wonen is meer dan 'stenen'	Bij het thema zelfstandig wonen kan onderscheid worden gemaakt tussen het vastgoed (de woningen) en de voorzieningen en sociale aspecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om participatie, zingeving, dagbesteding, voorkomen of verminderen van eenzaamheid, begeleiding, mantelzorg, veiligheid, voorzieningen in de buurt en vervoer.
Innovatieve welzijns- en zorgconcepten	De gemeente wil innovatie concepten stimuleren voor welzijn en zorg. Mogelijk kan hierbij worden aangesloten bij een nieuwe regeling van het kabinet die is gericht op samenwerking en efficiëntie, en die een prikkel dient te zijn tot innovatie waarbij zorg en ondersteuning slimmer worden georganiseerd.
Proces en regie: steungroep wonen-welzijn-zorg	De gemeente neemt het initiatief voor een platform van betrokken partijen waar onderwerpen op het terrein van wonen-welzijn-zorg samenkomen. We noemen dit de steungroep wonen-welzijn-zorg. Deze steungroep zal vooralsnog worden ingesteld voor een periode van 2 à 4 jaar.
Transformatie sociaal domein	<p>In november 2017 heeft de raad de <i>Kadernota Dichter bij de kern</i> vastgesteld. Een aantal uitgangspunten uit deze kadernota is relevant voor het thema langer zelfstandig wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor onze inwoners willen we (sociale) nabijheid creëren. • We zetten in op preventie en voorliggende voorzieningen. • Samenwerking tussen organisaties in het uitvoeren van oplossingen en resultaten staat centraal in onze inkoop en dienstverlening.
Financieel kader	Het thema wonen-welzijn-zorg is geen eigenstandig begrotingsproduct. We gaan binnen de steungroep onderzoeken of we aan de hand van de subsidieregeling <i>Innovatie preventieve projecten sociaal domein</i> projecten kunnen starten.

Bijlage 3: Bouwlocaties 2020 t/m 2024

Toelichting

- SK: Sloop voor Kansen (voorheen Rood voor Rood)
- VAB: Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing
- (- ..)*: Aantal te slopen woningen; de restcapaciteit betreft het *bruto* aantal woningen, dus zonder rekening te houden met sloop.

Overzicht van harde nieuwbouwplannen

Projecten	Ontwikk. Gemeente of Derde	Inbreiding / Uitbreiding / SK / VAB	Restcapaciteit per 1-1-2019	Woningtype
Dalfsen Oosterdalfsen	G	U	25	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, rijenwoningen
Dalfsen Baarsmastr. 25 (Het Kleine veer)	D	I	12	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, rijenwoningen
Dalfsen Bloemendalstraat 22 (-1)*	D	I	21	Appartementen
Dalfsen Koesteege 15 & 17 (-2)*	D	I	8	2 [^] 1-kap
Dalfsen Hessenweg 47 (-1)*	D	S	2	Onbekend
Dalfsen Hoevendwarsweg 4-6	D	S	3	Onbekend
Hoonhorst De Koele	G	U	2	Vrijstaand
Lemelerveld DNL I (Schaddenhof)	G	U	8	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap
Lemelerveld Nieuwe Landen II	G	U	85	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, rijenwoningen
Lemelerveld Dorpsstraat 12	D	I	6	Appartementen
Lemelerveld Kanaal Noord	G	I	3	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap
Lemelerveld Posthoornweg bij 11 (-1)*	D	I	2	Onbekend
Lemelerveld Weerdhuisweg 14 t/m 20 (-4)*	D	I	6	Rijenwoningen
Nieuwleusen Westerbouwlanden Noord 1e fase	G	U	7	2 [^] 1-kap, appartementen
Nieuwleusen Westerbouwlanden Noord 2e fase	G	U	180	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, rijenwoningen
Nieuwleusen Den Hulst 56 / 58 (-1)*	D	I	3	Onbekend
Nieuwleusen Meidoornstraat 2 & 4	D	I	2	Onbekend
Oudleusen Muldersveld 3e fase	G	U	6	2 [^] 1-kap, rijenwoning
Oudleusen Muldersweg	G	U	25	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, rijenwoningen
Totaal			406	

Overzicht van zachte nieuwbouwplannen

Projecten		Ontwikk. Gemeente of <u>D</u> erde	<u>I</u> nbreiding / <u>U</u> itbreiding / <u>S</u> K / <u>V</u> AB	Restcapa- citeit per 1-1-2019	Woningtype
Dalfsen	Oosterdalfsen-zuid	G	U	66	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, appartementen
Dalfsen	Diverse	G/D	I	15	Appartementen
Dalfsen	Diverse	D	S	10	Onbekend
Dalfsen	Diverse	D	V	2	Onbekend
Hoonhorst	Achter de Molen	O	I	20	Vrijstaand, 2 [^] 1-kap, rijenwoningen
Hoonhorst	Pastorietuin	O	I	8	Appartementen
Hoonhorst	Diverse	D	S	2	Onbekend
Hoonhorst	Diverse	D	S	1	Onbekend
Lemelerveld	Diverse	D	I	29	Onbekend
Lemelerveld	Diverse	D	S	10	Onbekend
Nieuwleusen	Oosterbouwlanden	G/D	U	46	Appartementen
Nieuwleusen	Diverse	D	I	50	Appartementen, overig/onbekend
Nieuwleusen	Diverse	D	V	3	Onbekend
Oudleusen	Diverse	D	S	5	Onbekend
Totaal				267	