

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Woonupdate 003
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

18 juni 2024
23 september 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

- De Woonupdate 003

Toelichting:

Voor u ligt weer een nieuwe Woonupdate. De vorige Woonupdate kunt u teruglezen via: [Link RIS Dalfsen](#).

Het onderwerp “Wonen” staat onverminderd hoog op de agenda, zowel landelijk als lokaal. Ook in ons College Uitvoeringsprogramma 2023-2026 is “Wonen” een prominent thema.

Het doel van de periodieke Woonupdate is u te informeren over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt in brede zin. De Woonupdate verschijnt twee keer per jaar. Indien nodig of gewenst, kan deze frequentie aangepast worden.

Inhoud:

- I. Starterslening
- II. Woningmarktontwikkelingen
- III. Versnelling en realisatie woningbouw
- IV. Woonzorgvisie
- V. Kamers met Aandacht
- VI. Woningbouwontwikkelingen
- VII. Diversen volkshuisvesting

I. Starterslening

De tussenstand voor 2024 staat (tot en met de maand mei) op 11 verstrekte startersleningen, voor een totaalbedrag van € 338.500. We zien de afgelopen jaren een stijgende lijn: in de voorgaande jaren er waren de aantallen: 2023: 21, 2022: 14, 2021: 4 startersleningen.

De verwachting was dat het beschikbare budget voor startersleningen in 2024 niet groot genoeg was om aan de vraag te voldoen. In de raadsvergadering van 21 mei 2024 heeft uw raad besloten € 500.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Dit zorgt ervoor dat er voor de rest van het jaar 2024 naar verwachting weer voldoende ruimte is om startersleningen aan te kunnen bieden.

Het leeuwendeel van alle aanvragers, ruim 90% van startersleningen komt van koopstarters uit de gemeente Dalfsen, vaak komen ze (oorspronkelijk) uit de kern waar ze een woning kopen.

Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat de Starterslening van SVn géén effect heeft op de verkoopprijs van woningen. Koopstarters met een Starterslening betalen namelijk niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. De leningvoorwaarden beperken hen om hoger te bieden. Er is ook geen indirect prijseffect gezien: als er in een buurt een jaar eerder veel aankopen zijn gedaan met Startersleningen, dan heeft dat geen effect gehad op de koopsom die andere kopers in die buurt betalen. De groep starters met Starterslening is hiervoor te klein. De gemiddelde leeftijd van huizenkopers met een starterslening is 27 jaar. Eerste huizenkopers zonder starterslening zijn gemiddeld 31 jaar ([bron: Kadaster](#)).

II. Woningmarktontwikkelingen

Hoofdlijnenakkoord 2024-2028 ([bron: VNG](#)).

Volkshuisvesting blijft een topprioriteit. Wat opvalt is dat er geen grote beleidswijzigingen worden aangekondigd. Bestaande wetsvoorstellen worden doorgezet of beperkt aangepast. Wel wordt er extra geld uitgetrokken voor woningbouw, namelijk € 1 miljard per jaar. Ook trekt het akkoord € 500 miljoen uit voor verhoging van de huurtoeslag.

Er komt een coördinerend minister RO, die regie voert op de ruimtelijke ordening en waar hoeveel woningen gebouwd moeten worden.

Er wordt ingezet op het versnellen van procedures door het beperken van beroepsmogelijkheden (lijn wetsvoorstel Regie op de volkshuisvesting). Naast klankbordgroepen voor omwonenden worden ook klankbordgroepen voor woningzoekenden ingesteld.

In het akkoord is aangekondigd dat het verboden wordt voor gemeenten om statushouders alleen om reden van hun status voorrang te geven voor woonruimte. Dit roept veel vragen op. Onduidelijk is hoe gemeenten dan moeten voldoen aan de jaarlijkse taakstelling voor statushouders.

Gemeenten zullen vanwege de voorgenomen voorstellen extra investeringsmiddelen krijgen voor het mogelijk maken van woningbouw. Enerzijds via directe ondersteuning vanuit het rijk, anderzijds via bijvoorbeeld een beoogde planbatenheffing

Hypotheek(rente)ontwikkelingen

Sinds begin 2022 is de hypotheekrente gestegen van circa 1,5% naar 4,5% eind 2023, Op dit moment (juni 2024) is de rente zo'n 3,9% voor 10 jaar vast. Op korte termijn is de marktverwachting dat de hypotheekrente stabiel blijft. Op de middellange termijn (2-5 jaar) treedt mogelijk een beperkte daling van de hypotheekrente in.

Stellen die twee keer modaal verdienen kunnen op dit moment op basis van hypotheekregels en bij de huidige rentestand een woning van € 390.000 financieren met een hypotheek. Als alleenstaande met een modaal inkomen is dit maximaal € 195.000. In deze indicatieve berekeningen is uitgegaan dat er geen bestaande leningen/studieschuld is, de woning een energielabel E, F, of G heeft én zonder inleg van veel eigen spaargeld. Met een starterslening kan een starter onder voorwaarden € 35.000 extra lenen.

Huizenprijzen en aantal woningtransacties

De verwachting is dat de huizenprijzen in 2024 (6%) en 2025 (5%) blijven stijgen als gevolg van hogere lonen en dalende hypotheekrente. Ook het aantal woningtransacties zit in de lift; in januari en februari lagen deze zelfs 13 % hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze groei komt vooral door de verhoging van de NHG-grens en doordat particuliere verhuurders woningen afstoten ([bron: ABNAMRO](#)).

III. Versnelling en realisatie woningbouw

Realisatie 2023 gemeente Dalfsen

In de vorige woonupdate heeft u kunnen lezen dat we op basis van voorlopige cijfers over 2023 op circa 120 nieuwe woningen zouden uitkomen. Intussen zijn de definitieve cijfers over 2023 bekend: 129 woningen.

Er zijn hierdoor gemiddeld 148 woningen per jaar (van 2019-2023) toegevoegd aan onze woningvoorraad. Het doel van 120 woningen per jaar uit onze (aflopende) Woonvisie 2019-2024 is dus ruimschoots behaald. Uiteindelijk zijn er 23% meer woningen toegevoegd in de genoemde periode. Dit komt met name doordat we het uitgiftetempo van gemeentelijke nieuwbouwkavels hebben verhoogd en de realisatie van enkele grotere projecten voor sociale huurwoningen naar voren trokken. Ook vele diverse kleinere particuliere plannen in de kernen en het buitengebied hebben bijgedragen aan dit eindresultaat.

Sociale huurwoningen

Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen is het vaak zo dat het om relatief grotere woningaantallen (projecten) gaat die per kalenderjaar flink kunnen fluctueren.

Bij uw behandeling van de jaarstukken 2023 is gesproken over het feit dat het aantal opgeleverde sociale huurwoningen in 2023 onder het beoogde gemiddelde van 36 per jaar is uitgekomen. In de 5 eerdere jaren lag de productie gemiddeld echter hoger, waardoor het gemiddelde -ruim boven het doel- op 44 sociale huurwoningen per jaar uitkomt. Hieronder de cijfers per jaar:

2018	43	(Dalfsen 27, Nieuwleusen 16)
2019	79	(Dalfsen 44, Lemelerveld 10, Nieuwleusen 25)
2020	33	(Dalfsen 21, Lemelerveld 12)
2021	0	
2022	64	(Nieuwleusen 64)
Gemiddeld	44	sociale huurwoningen per jaar

Over 2024 verwachten we op 42 nieuwe sociale huurwoningen uit te komen (36 in Nieuwleusen, 6 in Oudleusen). In de jaren erna -2025 en verder- zal de realisatie van sociale huurwoningen op de nieuwe uitbreidingslocaties op stoom komen.

Over toekomstige nieuwbouwplannen in de gemeente Dalfsen leest u meer onder punt VI.

Subsidies

In de vorige Woonupdate informeerden wij u over de Startbouwimpuls (SBI) en de Woningbouwimpuls (WBI) en regeling "Flexpools versnellen woningbouw". Doel van deze subsidies is om nieuwbouwprojecten in beweging te krijgen én te houden.

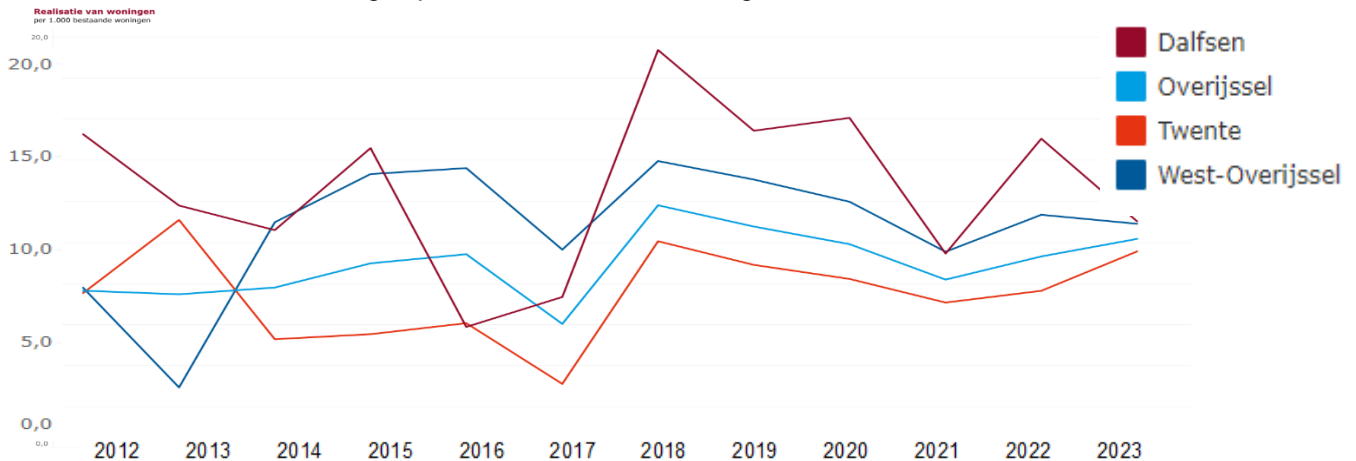
In 2023 ontving de gemeente Dalfsen een uitkering van € 64.958 uit de eerste tranche van de "Flexpools versnellen woningbouw". Dit bedrag is intussen besteed aan de inhuur van extra personeel. Bij de tweede tranche -die begin 2024 beschikbaar kwam- vielen we echter buiten de voorwaarden (stapeling van subsidies was niet toe gestaan). Na contacten met de Provincie Overijssel (en opmerkingen van regiogemeenten) overweegt de provincie om de voorwaarden te versoepelen. Hierdoor kunnen wij mogelijk alsnog aanspraak maken op een uitkering. We zullen u uiteraard informeren als dit succesvol is.

Dashbord wonen Provincie Overijssel

De landelijke woningvoorraad neemt toe door nieuwbouw, verandering van gebruiksfunctie en splitsing. De provincie Overijssel heeft de afgelopen jaren goed gepresteerd op dit vlak. In 2023 droeg zij namelijk voor 6,0% bij aan de totale landelijke woningbouwproductie. Dit terwijl het Overijsselse aandeel van de landelijke opgave 4,7% is.

Om de Overijsselse gemeenten onderling te kunnen vergelijken, kunnen we kijken naar de verhoudingsgewijze toevoeging aan de voorraad. In onderstaande grafiek is te zien hoe de woningbouwproductie in de gemeente Dalfsen is geweest vergeleken met de regio. Voor Dalfsen ligt dit in de laatste 6 jaar ruim boven die van (West-) Overijssel.

Grafiek: realisatie van woningen per 1.000 bestaande woningen t/m 2023



Bron: Dashbord Wonen - Provincie Overijssel

IV. Woonzorgvisie

In de raadsvergadering van 11 maart jl. stelde u de startnotitie Woonzorgvisie vast. Deze startnotitie is een belangrijke eerste stap in het proces om te komen tot nieuw beleid gericht op wonen en wonen met zorg: de Woonzorgvisie.

Na het vaststellen van de startnotitie vonden bijeenkomsten plaats met verschillende partijen en betrokkenen.

Zo werden er in maart en april vijf bewonersavonden (in elke kern van de gemeente één) georganiseerd. Op deze avonden konden de inwoners van elke kern en de verschillende belangenorganisaties hun inbreng geven. Opvallend was dat een flink aantal jongeren -meer dan gebruikelijk op dit soort avonden- zich lieten zien en horen. Ook bezochten verschillende raadsleden deze avonden als toehoorder.

Daarnaast was er een aantal weken een online-inwonerspeiling beschikbaar waarin diverse korte stellingen werden gepresenteerd. Deze online peiling was met name bedoeld om doelgroepen te bereiken die meestal niet of sporadisch naar fysieke bijeenkomsten komen (waaronder jongeren). Op 8 april was er een stakeholdersbijeenkomst voor professionals op het gebied van wonen en zorg (zoals makelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars, huurdersorganisaties, de participatieraad etc.). Van deze ochtend is een verslag gemaakt. Deze vindt u als bijlage bij deze woonupdate.

Adviesbureau Companen gaat de komende periode de opbrengsten van de verschillende bijeenkomsten verwerken. Daarnaast staan er een aantal wetten op stapel die nog van invloed kunnen zijn op de (verplichte) onderdelen van de woonzorgvisie, waar mogelijk anticiperen wij hier zo veel als mogelijk op.

V. Kamers met Aandacht

In de gemeente Dalfsen is de pilot Kamers met Aandacht dit voorjaar van start gegaan. Dalfsen kent, in vergelijking met andere deelnemende gemeenten, veel aandacht voor het concept en de eerste aanmeldingen van zowel verhuurders als jongeren zijn er.

Afstemming van casuïstiek tussen regiocoördinator van Kamers met Aandacht, collega's team Ruimte en domein Samenleving heeft opgeleverd dat er een goed beeld is wanneer er door verhuurders vergunningvrij invulling kan worden gegeven aan Kamers met Aandacht (onder de B&B-constructie), en wanneer een tijdelijke vergunning nodig is (wanneer er geen sprake is van een onzelfstandige eenheid). Voor de vergunning wordt een zogenaamde BOPA-procedure gebruikt.

De organisatie Kamers met Aandacht screent de woning en het gezin. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over hoe er gezamenlijk toezicht gehouden wordt gedurende de pilot. Overigens is er ook met de woningcorporaties contact wanneer een huurder van Vechtdal Wonen/Vechthorst zich meldt, om er voor te zorgen dat deze groep kwetsbare inwoners op de juiste plek kunnen toewerken naar zelfstandigheid.

Voor alle constructies (dus met of zonder tijdelijke vergunning) geldt dat de jongere die een Kamer met Aandacht betreft, na 2 jaar zelfstandig gaat wonen en het betreffende adres verlaat. In de resterende looptijd van de pilot worden de opgedane ervaringen gedeeld en is er structureel contact tussen de regiocoördinator en collega's uit team Ruimte en Samenleving. Dat moet er voor zorgen dat er aan het eind van de looptijd een goed beeld is van het effect van deze pilot op het aantal jongeren dat hiermee geholpen is en levert het input voor besluitvorming voor een eventueel vervolg van Kamers met Aandacht binnen de gemeente Dalfsen.

VI. Woningbouwontwikkelingen

Motie Uitvoering motie woningtypen

Op 27 november 2023 heeft uw raad de motie "**Uitvoering motie woningtypen**" aangenomen. Het college was voornemens om u met een presentatie in juni 2024 te informeren over de behandeling van de motie. In die presentatie zou ook gelijktijdig de toezegging "Onderzoek ondergronds parkeren bij woonwijken" (T 1556) behandeld worden en zouden wij het proces voor de totstandkoming van de "Nota grondbeleid" (RP 1654) toelichten. Met instemming van de agendacommissie is dit uitgesteld.

Wij bereiden een beeldvormende sessie voor in het najaar. In deze sessie zullen wij u meenemen in welke aspecten van invloed zijn op een grondexploitatie en wat veranderingen hierin voor effecten hebben. In overleg met de agendacommissie zal deze sessie gepland worden.

Woningbouw per kern

Hieronder leest u per kern de belangrijkste woningbouwontwikkelingen. Naast deze selectie van nieuwbouwplannen, zijn er uiteraard ook andere belangrijke toevoegingen in de kernen én in ons buitengebied. Denk bijvoorbeeld aan 'Sloop voor Kansen' of woningsplitsing.

Nieuwleusen

Westerbouwlonden fase 2 (drie deelgebieden)

Deelgebied 1

Dit deel is gereed, alle woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond.

Deelgebied 2 en 3

Hier wordt op dit moment volop gebouwd. In totaal is er plek voor circa 180 woningen.

In deelproject het Wester (80 woningen) zijn zowel de vrije sector rijwoningen als 20 SMART-woningen (kleine rug-aan-rug woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens) bijna allemaal gereed. In 2024 worden in dit project nog 36 sociale huurwoningen opgeleverd.

De tweede CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is intussen gestart met de bouw. Door gezamenlijk te bouwen met dezelfde aannemer, zelfwerkzaamheid en de sociale grondprijs, is het voor deze starters mogelijk om een tussenwoning voor circa € 232.000,00 en een hoekwoning voor circa € 271.000,00 te bouwen. Dat is inclusief grondaankoop, ontwikkelkosten, basis sanitair en een stelpost voor een keuken. Het is exclusief opties als extra zonnepanelen, dakramen etcetera en werkzaamheden in eigen beheer.

In Westerbouwlanden zijn er -qua omvang- nog twee vergelijkbare CPO-projecten gepland. Deze projecten worden in de komende jaren nog uitgegeven. Een volgende ronde staat gepland voor najaar 2024.

In deelgebied 2 en 3 komen nog circa 30 kavels voor vrijesectorwoningen beschikbaar (vrijstaande en 2¹-kap), welke in de komende jaren gedoseerd worden uitgegeven.

Dalfsen

Oosterdalfsen Zuid

De nieuwbouw van de 80 zorgeenheden voor Stichting Rosengaerde loopt volgens planning. In 2025 zullen de bewoners hun intrek kunnen nemen.

De vijf gemeentelijke woonwerkkavels zijn intussen allemaal verkocht. Dit zijn de laatste kavels in het plangebied Oosterdalfsen Zuid. Oplevering van de vijf bedrijfswoningen zal in 2025 plaatsvinden.

Oosterdalfsen Noord

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn zienswijzen (bezwaren) ingediend. We zijn deze aan het beoordelen en bepalen of deze aanleiding geven om het bestemmingsplan al dan niet aan te passen. Indien nodig worden er ook gesprekken gevoerd met degenen die een zienswijze hebben ingediend. Dit kost tijd. Wij schatten in het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord rond de maand september 2024 ter vaststelling aan u voor te kunnen leggen. Pas daarna kan het aanbestedingstraject voor het bouwrijp maken van het plangebied in gang worden gezet.

Driehoek locatie (Gernermarke)

In de "driehoek" tussen de straten Barbierlaan, Kuipersweg en Schildersweg ligt een nog onbebouwd terrein met een maatschappelijke bestemming. Op dit moment denken we na over een invulling van het gebied met 12 huurwoningen voor starters en één- of tweepersoonshuishoudens. De aanwonenden van deze driehoek hebben eind mei een brief van ons ontvangen met een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op 18 juni.

Het Wiggerinck

De nieuwbouw van zes levensloopgeschikte appartementen met lift aan de van Tydencampstraat nummer 4 (ten oosten van de Trefkoele) is gestart.

Oudleusen

Muldersweg I

De tweede CPO-groep aan het Gersteland (vijf rijwoningen) is intussen gestart met de bouw van hun starterswoningen. Door gezamenlijk te bouwen met dezelfde aannemer, zelfwerkzaamheid en de sociale grondprijs, is het voor deze starters mogelijk om een tussenwoning voor circa € 224.000,00 en een hoekwoning voor circa € 262.000,00 te bouwen.

Muldersweg II

Woningcorporatie VechtHorst is bezig met het proces voor het bouwen van zes sociale huurwoningen aan het Maisland. Het gaat hier om 4 smalle starterswoningen en twee seniorengeschikte hoekwoningen. De verwachting is dat de huurders kort na de zomer van 2024 hun intrek kunnen nemen in deze woningen. Later in 2024 zullen hier twee 2¹-kapwoningen en een vrijstaande woning gebouwd worden. In totaal komen er uiteindelijk 24 woningen aan het Maisland.

Lemelerveld

De Nieuwe Landen I en Nieuwe Landen II

In deze twee uitbreidingswijken zijn alle kavels verkocht. In 2024 verwachten wij in deze wijken nog enkele opleveringen (en daarmee doorstroming vanuit de oude woning).

Waterinkweg

Het ontwerp van het bestemmingsplan Waterinkweg heeft tegelijk met die van Oosterdalfsen Noord ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan van de Waterinkweg zijn zienswijzen (bezwaren) ingediend. We zijn ook deze zienswijzen aan het beoordelen en aan het bepalen of deze aanleiding geven om het bestemmingsplan al dan niet aan te passen. Wij schatten dat wij het bestemmingsplan Waterinkweg rond de maand oktober ter vaststelling aan u voor kunnen leggen. Daarna kan ook hier het aanbestedingstraject voor het bouwrijp maken van het plangebied in gang worden gezet. In de raadscommissie van 10 juni 2024 zijn er mondelingen vragen gesteld over de planning van Waterinkweg (en Oosterdalfsen Noord), de beantwoording hiervan leest u [hier](#).

Brugstede

Woonzorglocatie Brugstede is uitgebreid met zorgappartementen en sociale huurwoningen. Op 8 maart vond de feestelijke opening plaats.

Er zijn in totaal vijftien appartementen gebouwd: twee verhuurappartementen, acht appartementen voor mensen met geheugenproblemen, vier appartementen voor mensen met meer lichamelijke zorg en één appartement voor tijdelijk verblijf om bijvoorbeeld te herstellen na een ziekenhuisopname. De woningen worden verhuurd door corporatie Vechtdal Wonen.

Hoonhorst

De Koele II

Het bestemmingplan voor deze uitbreidingswijk is door u in de raadsvergadering van 21 mei jl. vastgesteld. In deze vergadering werd ook de motie "Herverkaveling" aangenomen. In deze motie wordt verzocht met de initiatiefgroep in gesprek te gaan over het herverkavelen door invoegen van rug-aan-rugwoningen. Dit gesprek is intussen gepland.

VII. Diversen volkshuisvesting

Wijziging Huisvestingswet 2014

U ontving in april van de VNG een ledenbrief ([Lbr. 24/012](#)). Deze is ter afdoening in handen van het college gesteld. De in deze brief aangehaalde wetswijziging brengt géén verplichting met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen. Gebruikmaken van mogelijkheden uit de Huisvestingswet vraagt uiteindelijk wel om een huisvestingsverordening in te voeren (bevoegdheid gemeenteraad).

De wetswijziging biedt aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden voor gemeenten. Via de [Woonupdate 002](#) en het lokale [onderzoek instrumentarium woningmarkt](#) is dit al gedeeld met u.

De mogelijkheid om deels (tot maximaal 50%) met voorrang toe te wijzen aan mensen met lokale binding of beroepsgroepen gaat via een systeem van huisvestingsvergunningen. Dat systeem kan alleen worden ingericht als een gemeente een huisvestingsverordening heeft (wat Dalfsen net als de helft van de gemeenten niet heeft). Met name de grote steden en stedelijke gemeenten hebben dit nu wel.

Het invoeren van een vergunningensysteem (alleen daarmee kunt u sturen op wie waar mag wonen) betekent vaak wel dat gemeenten hun uitvoeringscapaciteit moeten optuigen/vergroten. De nieuwe regels moeten immers ingevoerd, uitgevoerd én gehandhaafd worden. Dit brengt een behoorlijke administratieve last, toezicht- en handhavingplicht en kosten met zich mee voor de gemeente. De afweging is ook of de regels effectief en handhaafbaar zijn. Of zoals ons onderzoek instrumentarium al aangaf: het is een zwaar juridisch instrument met (mogelijk) beperkt effect.

Wetsvoorstel Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting

Vanuit het wetsvoorstel Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) wordt waarschijnlijk de zogenaamde “urgentieverordening” verplicht met voorrang voor bepaalde doelgroepen (een huisvestingsverordening light).

Onder regie van de provincie wordt bekeken of we dit als regio gemeenten in West-Overijssel met elkaar kunnen afstemmen. De verplichting geldt waarschijnlijk vanaf 2026: vanaf dan heeft iedere gemeente verplicht een “basis” huisvestingsverordening, waarna/waarin vrij eenvoudig allerlei instrumenten in geactiveerd kunnen worden. Regionaal wordt ook gekeken naar de lokale voorrang van beroepsgroepen.

De doelgroepen uit het wetsvoorstel Wvrv nemen wij ook alvast op in de lokale woonzorgvisie om voorbereid te zijn als de wet straks ingevoerd is.

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is in april 2024 met een grote meerderheid aangenomen door de Tweede Kamer. Deze wet regelt dat woningen met een huurprijs tot € 1123 niet meer onder de vrije sector vallen. De hoop is dat daarmee de huren gaan dalen. De Eerste Kamer moet zich nog wel over de wet buigen.

Tegenstanders voorspellen landelijke een verkoopgolf van huurwoningen, nu het verhuren minder rendabel wordt gemaakt. De vraag is of dit erg is. De afgelopen jaren gebeurde het namelijk juist andersom. Toen werden betaalbare woningen opgekocht door particuliere verhuurders die daar vervolgens de hoofdprijs voor vroegen en er een te dure huurwoning van maakten. Dit is in de gemeente Dalfsen minder sterk het geval geweest door de relatief hogere kooprijzen van woningen. De huurprijsbescherming gaat gelden voor nieuwe huurders van woningen met een kwaliteit of prijs die behoort tot het nieuw gereguleerde middenhuursegment. De noodzaak en doeltreffendheid van de regulering wordt elke vijf jaar geëvalueerd.

Bijlagen:

1. Verslag stakeholdersbijeenkomst Woonzorgvisie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

DATUM	8 april 2024
PROJECTNUMMER	148.105
OPDRACHTGEVER	Gemeente Dalfsen

Verslag Stakeholderbijeenkomst Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen

Op 8 april jl. vond de stakeholdersbijeenkomst in het kader van de Woonzorgvisie Dalfsen plaats. Tijdens deze ochtend zijn diverse betrokken partijen op het vlak van wonen en wonen met zorg (o.a. makelaars, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, belangenbehartigers) met elkaar in gesprek gegaan over de opgaven van de gemeente.

Presentatie en gezamenlijk gesprek

Het eerste deel van de bijeenkomst bestond uit een toelichting van enkele trends en ontwikkelingen op de woningmarkt en woonzorgvraagstukken in de gemeente. Tussendoor zijn diverse stellingen voorgelegd waarop deelnemers konden reageren.

Welke verhuisbewegingen vinden plaats tussen de verschillende dorpen?

- Er is sprake van een sterke kernbinding. Veruit de meeste woningzoekenden willen daarom in hun eigen kern blijven wonen na verhuizing.
- De druk op de woningmarkt is het grootst in de kern Dalfsen. Dit maakt dat er voor jongeren weinig mogelijkheden zijn op een betaalbare (koop)woning in deze kern. Deelnemers constateren dat jongeren uit Dalfsen daardoor de keuze maken om naar Nieuwleusen te verhuizen (waar nog wat meer betaalbaar aanbod is).
- Deelnemers zeggen dat er wat minder verhuisbewegingen zijn tussen Lemelerveld en de andere kernen van de gemeente Dalfsen. Deze kern is wat meer georiënteerd op kernen van andere gemeenten, zoals Ommen.

Stelling 1: ieder woningbouwinitiatief moet bijdrage leveren aan de opgave van 30% sociale huur

Iedere gemeente moet de komende jaren 30% van haar nieuwbouwopgave als sociale huurwoning realiseren. De vraag is of dat percentage op gemeenteniveau gaat gelden (waarbij het niet uitmaakt wie of waar deze opgave gerealiseerd gaat worden) of dat elk dorp (en wellicht elk initiatief) een bijdrage hieraan moet leveren.

Ongeveer 80% van de aanwezigen is het met de stelling eens. Een minderheid van 20% is het oneens. Degenen die het oneens zijn, erkennen dat het gemeentelijke streefpercentage van 30% noodzakelijk is, maar zij twifelen aan de haalbaarheid ervan binnen kleinschalige projecten.

Stelling 2: Gemeente moet extra regels stellen om prijsstijging bij betaalbare koop af te remmen

Er is veel vraag naar betaalbare koopwoningen in de gemeente, zo blijkt uit diverse woningbehoefteonderzoeken. De gemeente kan ambities in de woonzorgvisie opnemen over de

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

bouw van betaalbare koopwoningen, maar in een krappe woningmarkt is het niet ondenkbaar dat net opgeleverde betaalbare koopwoningen binnen kort tijd zodanig in prijs stijgen, dat ze voor een deel van de starters niet meer te betalen zijn. Is dat een probleem waar we iets aan moeten doen? Ongeveer 67% van de aanwezigen is het met de stelling eens, ongeveer 33% is het hiermee oneens. Degenen die het oneens zijn geven aan dat verregaande maatregelen niet wenselijk zijn. Maar een instrument als het anti-speculatiebeding (met vooral een boeteclausule voor een tijdelijke periode) is wel een optie.

Stelling 3: Woonvormen voor zware zorgvraag kunnen alleen in kernen met veel voorzieningen

Het rijksbeleid ten aanzien van wonen met zorg, gaat ervan uit dat steeds meer mensen met een zorgvraag zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De verpleeghuiscapaciteit wordt niet verder uitgebreid, al zal het aantal mensen met een zware zorgvraag (door de vergrijzing) wel toenemen. Tegelijkertijd groeit het zorgpersoneel niet mee met de toename van mensen met een zorgvraag. Wat betekent dat voor waar mensen met een zorgvraag in Dalfsen willen en kunnen wonen? Ongeveer 80% is het oneens met de stelling. Juist voor mensen met een zware zorgvraag is de nabijheid van voorzieningen niet belangrijk. Voor mensen met een beperkte zorgvraag is nabijheid van voorzieningen belangrijker. Om goed te kunnen functioneren hebben woonzorgvormen vooral de nabijheid van zorguitvalsbasis nodig en er moet een zekere schaalgrootte bij de woonvorm zijn. Belangrijker dan waar woonvormen wel of niet gerealiseerd kunnen worden is de vraag hoe woonvormen zodanig ontwikkeld kunnen worden, dat ze het beste aansluiten bij de woningbehoefte en zorgvraag die men vandaag de dag heeft. Dit betekent vooral dat er meer geclusterde woonvormen nodig zijn.

Discussie in groepjes

Tijdens het tweede deel van de bijeenkomst is er in kleinere groepjes doorgepraat over de opgaven voor de nieuwe woonzorgvisie.

Thema 1: betaalbare koop en opgave bestaande woningvoorraad

Betaalbare koopwoningen

Wat kunnen we doen om de grote bouwopgave daadwerkelijk voor 2030 te realiseren?

Een echte urgentie bij de gemeente om de woningbouw aan te jagen, wordt gemist. De ambtelijke capaciteit is beperkt (al speelt dat in het hele land), maar je hebt ook ambtenaren nodig die er bovenop zitten en meedenken knelpunten op te lossen. Daarnaast zijn er tal van verschillende 'loketjes' binnen de gemeente (wonen, welstand, duurzaamheid, etc.). Ieder stelt zijn eigen voorwaarden en kan een plan tegenhouden. De verschillende afdelingen moeten veel meer samenwerken en een integrale afweging maken bij de beoordeling van een plan, Of zorgen dat er iemand bevoegd is om de integrale afweging te maken en een besluit te nemen.

De landelijke prijsgrens voor betaalbare koop is ten opzichte van 2023 (€355.000) flink gestegen. Is de huidige grens (€390.000) nog betaalbaar voor starters?

De landelijke prijsgrens is voor de meeste starters veel te hoog. De meeste jongeren die een koopwoning zoeken kunnen ongeveer €200.000 tot €350.000 aan hypotheek krijgen.

Wat kunnen we doen om de realisatie van betaalbare koop beter mogelijk te maken?

Men stelt dat er in de toekomst veel kleiner kan en moet gebouwd worden. Vergeleken bij het woningaanbod in de Randstad beschikt de gemiddelde woning in de gemeente over een zeer ruim woonoppervlak. Het is best mogelijk om met een gezin met minder m² te doen. Bouw meer woningen van ongeveer 80 m². De werkgroep heeft bouwconcepten laten doorrekenen waarbij het mogelijk moet zijn om een eengezinswoning met twee slaapkamers van €160.000 te kunnen bouwen. Ontwikkelaars en makelaars stellen dat deze prijs niet haalbaar is, maar dat een eengezinswoning van 80 m² voor €180.000 tot €225.000 zou moeten kunnen. Maar daarvoor moet er wel een andere mindset komen bij de omwonenden (niet verhuisgeneigden) en de gemeente. Plannen voor kleine, betaalbare woningen leiden nu vaak tot procedures van bezwaarmakers (m.b.t. uitzicht, beeldkwaliteit, etc.). Dergelijke procedures drijft de kosten van plannen enorm op. Daarnaast is ook binnen de gemeentelijke organisatie niet iedereen voorstander van kleine betaalbare woonvormen. Een plan voor rug-aan-rug woningen is afgewezen. Maar wil je jongeren een kans geven, dan moet je enige concessies doen aan de kwaliteit (m², uitstraling, etc.).

Een andere optie om meer betaalbare koopwoningen te bouwen is door mensen zelf te laten bouwen (bijvoorbeeld via CPO). Die wens is er bij starters ook sterk, maar je moet je afvragen of je het altijd moet willen. Zelfbouw heeft er soms toe geleid dat mensen met beperkte mogelijkheden een woning hebben gebouwd, waarbij de kwaliteit / afwerking erg mager is. De vraag is of deze woningen op lange termijn voldoende courant zijn.

CPO constructies klinken vaak mooi, maar in de praktijk is het vaak lastig. Het zijn langdurige trajecten en de vraag is of er een eerlijk speelveld is. CPO-collectieven worden vaak in contact gebracht met een bekende ontwikkelaar.

Een antispeculatiebeding kan misschien helpen om een koopwoning langer betaalbaar te houden, maar het beperkt ook de doorstroming. Bewoners van een woning met antispeculatiebeding wachten totdat de termijn van een eventuele boete is afgelopen alvorens te verhuizen. Zijn deze effecten wenselijk?

Het is mogelijk om bij nieuwbouw koopwoningen < €390.000 voorrang te geven aan eigen inwoners (max 50% van de woningen per jaar). Is dat nodig?

Veel jongeren willen in hun dorp blijven wonen, maar er is nauwelijks betaalbaar woningaanbod. Het zou goed zijn om jongeren uit het dorp voorrang te geven op nieuw, betaalbare koopwoningen. Ontwikkelaars hebben de indruk dat nu al ruim meer dan de helft van de nieuwbouw wordt verkocht aan inwoners van de gemeente Dalfsen. Toch goed om de feitelijke cijfers ook in beeld te brengen. Dan weten we zeker of een voorrangregel nut zou hebben.

Aan welke bijzondere woonvormen is behoefte?

Veel ouderen wensen toch een grondgebonden woning met tuin. Appartementen zijn wel mogelijk, maar veel ouderen willen niet te veel de hoogte in (max 1^e of 2^e verdieping). Maar niet iedereen is het daarmee eens. Wonen in de plint is ook niet altijd aantrekkelijk (veel inkijk).

In ieder geval wordt een hofjeswoning door veel ouderen wel als aantrekkelijk gezien. Zet in op woonvormen voor ouderen in elk dorp, ouderen willen graag in hun eigen dorp blijven wonen.

Overige punten...

- Focus niet alleen op betaalbare koop. Bouw ook duurdere koopwoningen voor de doorstroming (grote tweekappers in de categorie €500.000 - €750.000), zodat mensen de

volgende stap in de wooncarrière kunnen maken. Deze woningen zijn in de huidige voorraad wel aanwezig, maar komen o.a. door het langer thuis wonen maar mondjesmaat beschikbaar.

Opgaven bestaande woningvoorraad

Wat vinden we van het gemeentelijk woningsplitsingsbeleid? Heeft het effect gehad? Moeten we regels aanpassen?

De gemeente moet veel ruimhartiger omgaan met verzoeken tot woningsplitsing. In het buitengebied mag je nu niet zomaar een leeg achterhuis van een woonboerderij splitsen in meerdere woningen. Waarom niet? Er zijn best voorbeelden waarbij een boerderij in meerdere woningen is gesplitst, waarbij de uitstraling van de bebouwing intact is gelaten (zie bijvoorbeeld Westeinde in Nieuwleusen). Woningsplitsing in het buitengebied kan ook een manier zijn om woonzorgvormen mogelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan ouderen met dementie. Zij kunnen in een rustige, landelijke omgeving wonen, zonder al te veel prikkels (zeker van waarde als men altijd al in het buitengebied heeft gewoond). Maar om wonen met zorg mogelijk te maken, heb je voldoende schaalgrootte nodig (minimaal 15 bewoners) en moet er ergens ook een gemeenschappelijke ruimte gecreëerd worden.

In de basis zou het aantal regels rondom woningsplitsing verminderd moeten worden. Maar woningsplitsing wordt nu vaak wel door woningeigenaren gezien als een mooi middel om aan te verdienen. Het is daarom wel gerechtvaardigd om extra eisen op te leggen bij het creëren van betaalbare (koop)woningen.

Mantelzorgwoningen

De gemeente is nu al wel ruimhartig als het gaat om het toestaan van mantelzorgwoningen. Zo'n aanvraag is relatief eenvoudig. Maar nu gaat het wel om tijdelijke situaties (voor zolang de mantelzorgsituatie van kracht is). Zou je die voorwaarde niet weg kunnen laten? Levert het permanent toestaan veel problemen op? En kun je de mogelijkheid voor een mantelzorgwoning niet verbreden (bijvoorbeeld ook voor jongeren die iets langer bij hun ouders blijven wonen)?

Mogelijkheden transformatie corporatiebezit

Woningsplitsing in de sociale huur is weleens onderzocht, maar is erg duur. Een meer haalbare optie om de woningvoorraad uit te breiden is om in een complex met rijwoningen een extra woning naast de hoekwoningen te bouwen. De huidige hoekwoningen zijn vaak voorzien van een ruime tuin aan zowel de voor-, achter- als zijkant. De tuin aan de zijkant wordt nauwelijks gebruikt en is vaak ruim genoeg om hier een kleine extra hoekwoning te kunnen bouwen.

Transformatie ander vastgoed

Goed om ook in te zetten op transformatie van leegstaande winkelpanden tot woonruimte. Maar kijk wel waar je dat doet. Belangrijk om ook een kernwinkelgebied te houden. Vooral dus inzetten op plekken waar je het prima vindt dat het winkelaanbod zal verminderen. Vaak zijn dit soort locaties kansrijk voor starters en senioren die op een redelijk centrale plek willen wonen.

Verduurzaming van de woningvoorraad

- De gemeente heeft beleid rondom de aanpak van energiearmoede. Dat werkt voor mensen met de kleinste portemonnee. Als je al iets meer verdient, kom je hiervoor niet in aanmerking.

- Vechthorst verduurzaamt haar woningbezit. Eigenaar-bewoners kunnen hierbij meeliften (tegen aangepast tarief), maar doen dat zelden. De kosten zijn dan nog vaak te hoog voor deze groep.
- De eerste bestaande wijken moeten de komende jaren van het aardgas af. Er zijn daarvoor plannen gemaakt, maar de kosten voor veel woningeigenaren zijn hoog. Men heeft offertes van meerdere bedrijven gekregen die sterk uiteenlopen: €6.000 tot €35.000. Waarom zijn die verschillen zo groot? Voor veel eigenaar-bewoners onduidelijk. De gemeente heeft energieadviseurs in dienst die eigenaar-bewoners stap-voor-stap kunnen informeren en ook voor hen uit kunnen zoeken hoe de kosten van offertes zijn opgebouwd. Deze adviseurs kunnen erg waardevol zijn om de energietransitie voor eigenaar-bewoners behapbaar te maken, maar veel mensen zijn niet bekend met het bestaan van deze adviseurs.

Thema 2: Opgaven sociale huursector

De vraag naar sociale huur verschilt per kern. Wat wordt het uitgangspunt in de woonzorgvisie: in elke kern (of zelfs elk plan) minimaal 30% sociale huur enkel op gemeenteniveau?

Er is een grote vraag naar passende en betaalbare woningen. Vooral door het toenemende aantal aandachtsgroepen die een beroep (gaan) doen op een sociale huurwoning. Het percentage sociale huurwoningen is niet hoog in de gemeente Dalfsen (16%). Om te voldoen aan de doelstelling vanuit het ministerie van BZK om te komen richting 30% sociale huur, is het noodzakelijk om minimaal 30% sociaal te realiseren in elk nieuwbouwproject, in elke wijk en dus ook in elke kern. Hierdoor ontstaat er een gemengde programmering van de woningbouw. In sommige gevallen in bij een nieuwbouwinitiatief het niet wenselijk om 30% sociaal te bouwen (bijvoorbeeld door het ontstaan van gemengde gebouwen - VvE's of onhandige locaties qua typologie etc.). Een vereveningsfonds sociale woningbouw (voorbeeld: Gooise Meren) kan hiervoor een oplossing zijn. Hiermee moet elke ontwikkeling bijdragen aan de realisatie van sociale huur. Als het niet lukt in eigen ontwikkeling, dan eerst kijken of de aantallen in een andere ontwikkeling opgenomen kunnen worden. En wanneer dit ook niet lukt, dan kan uiteindelijk de sociale huur worden 'afgekocht' (d.m.v. een substantieel bedrag om het wel bouwen van sociale huurwoningen aantrekkelijk te maken). Het geld vanuit dit fonds kan vervolgens worden ingezet voor het realiseren van sociale huurwoningen door corporaties.

Dit vraagt om gemeentelijke daadkracht door het verdedigen van het woonprogramma om te komen tot 30-40-30, snelle afhandeling van procedures, opvolgend bouwrijp maken en samen optrekken in het realiseren van het woonprogramma.

Uitgangspunt is dat in iedere buurt en kern voldoende passend aanbod is en dat de draagkracht en draaglast in balans is. We moeten streven naar een integrale samenleving met gemengde wijken, waar koop en huur in de diverse prijs-, huurklassen en woningtypes beschikbaar zijn. Hiermee willen we integratie bevorderen en het samenleven van diverse inkomens- en leeftijdsgroepen en dus de leefbaarheid bevorderen. Hiermee kunnen we tevens aan de toekomstige woonvraag voldoen.

Op welke plekken zou uitbreiding van de sociale huurvoorraad wel/niet wenselijk zijn?

Uitbreiding van de sociale huurvoorraad is op alle plekken wenselijk voor de vergroting van de beschikbaarheid. Vanuit leefbaarheid is het van belang om een goede balans in de woningvoorraad te hebben. In wijken waar nog niet zoveel sociale huur is, mogelijk meer toevoegen in vergelijking met plekken waar al veel sociale huur is.

In iedere buurt en kern moet voldoende passend aanbod zijn voor diverse inkomens- en leeftijdsgroepen vanuit het oogpunt van leefbaarheid maar ook in het licht van de nieuwe visie op wonen en zorg. Het 'weer thuis' wonen (van beschermd wonen naar beschermd thuis) en 'langer thuis' wonen van ouderen vraagt om meer (mantel)zorg en behoud van bestaande netwerken in de vertrouwde buurt van de bewoners.

Het geschikt (maken of houden) van de woning en bevorderen van doorstroming (iedere bewoner in de meest passende woning) is hierbij belangrijk. De gemeente heeft hier een belangrijke proactieve rol in en moet hier regie nemen in het hebben/ontwikkelen van een visie en het meedoen in de uitvoering (waaronder passend, bijdragend en oplossend WMO-beleid, subsidies stimuleren doorstroming, ontzorgen bij verhuizen etc).

Het aanbod aan voorzieningen moet aansluiten bij de vraag/doelgroep in de buurt. Voorzieningen moeten daarbij parallel of iets vooruitlopen op de ontwikkeling van de wijk. Waar nodig moeten er voorzieningen toegevoegd worden. Welke voorzieningen en waar moet verder geanalyseerd worden. Zorg dat de scholen in kinderrijke wijken staan en dat voorzieningen (ontmoeting, arts, apotheek, boodschappen) in wijken staan waar ouderen blijven wonen.

Er lijkt vooral behoefte te zijn aan 'meergezinswoningen' tot de 2e aftoppingsgrens. Is dat beeld herkenbaar? Of gaat de behoefte toch meer uit naar een eengezinswoning?

Vanuit de demografie is het logisch dat er veel behoefte is aan MGW's. Echter, wordt hierbij geen rekening gehouden met de woonwensen en hoe men gewend is om te wonen. Ouderen willen bijvoorbeeld graag minimaal 2 slaapkamers en als het kan ook nog een tuintje of een andere plek waar ze met een aantal personen buiten kunnen zitten. Jongeren hebben ook een grote voorkeur om grondgebonden te wonen. De ene MGW is daarbij de andere niet.

Zorg voor aantrekkelijke en gevarieerde woonconcepten met daarin een mix van doelgroepen en woningtypes (gezinnen, starters en ouderen). Dat kan bijvoorbeeld ook met de senior op de begane grond en de jongere boven. Mogelijk in combinatie met een ontmoetingsruimte. Door de juiste positionering en ruimtelijke inpassing kan de sociale cohesie worden bevorderd. Hierbij moet aandacht zijn voor woonwensen en leefstijlen. Betrek zorgpartijen bij de inrichting van de woonomgeving (rolstoeltoegankelijk/ dementievriendelijk) en de voorwaarden voor (de woning en woonomgeving) het leveren van juiste zorg.

Hoe verloopt de toewijzing van sociale huur? Doelgroepen met weinig slaagkans?

Veel woningzoekenden ervaren een grote druk op de woningmarkt; ze kunnen minder gemakkelijk aan een (voor hen geschikte) woning komen door o.a. het tekort aan (toevoeging van) woningen, de verdunning van huishoudens, het langer thuis wonen van ouderen en de toenemende urgente huisvesting van aandachtsgroepen. Daarin zie je dat de senior hier minder moeite mee heeft en kan wachten tot die ene geschikte woning vrij komt om met een hoge zoekduur op te reageren. Woningzoekenden die om welke reden dan ook weinig zoekduur hebben opgebouwd, komen in de knel bij het vinden van een (juiste) woning. Dit kunnen mensen zijn die uitstromen uit instellingen, jongeren, spoedzoekers vanuit bijvoorbeeld een scheiding.

Oplossingen zijn er te vinden in:

- Vroegtijdig inschrijven voor een huurwoning, zodat verdringing (uit bijvoorbeeld een andere regio) voorkomen kan worden.
- Onderzoeken of interne doorverhuizingen binnen wooncomplexen kunnen worden gestimuleerd zodat bewoners ook passender kunnen gaan wonen in hun bestaande sociale context.

- Bevorderen van doorstroming ouderen (voorrang bij achterlaten huurwoning) naar een meer passende woning.
- Op basis van gesprekken en data naar behoefte en verhuisbewegingen, kijken waar de specifieke en realistische behoefte en noodzaak ligt in o.a. de kleine kernen. Nieuwbouw en toewijzing (mogelijke voorrang) hierop inrichten.
- Proactieve rol vanuit gemeente:
 - Eerder in gesprek met de potentiële buurt
 - Versnelling nieuwbouw met aandacht voor flexibelere regelgeving/minder procedureel
 - Meedenken in oplossingen
 - Daad bij woord
 - Betere inzet WMO-gelden

Wat is er verder nodig om prettig te kunnen wonen? Waar staat de leefbaarheid onder druk?

Een passende en leefbare omgeving is misschien nog wel belangrijker dan een passende woning. Denk hierbij aan de juiste voorzieningen. Bijvoorbeeld een school in de buurt voor een jong gezin tot het hebben van een arts, winkel, apotheek of openbaar vervoer. Er moet aandacht zijn voor de vitaliteit van (kleine) kernen en de bereikbaarheid van voorzieningen etc.

Maar ook het creëren van een goede sociale context in de buurt is van belang vanuit het omzien naar- en zorgen voor elkaar. Het wonen met gelijkgestemden (en dit hoeft niet vanuit huur of koop of leeftijd bepaald te zijn) kan hierbij van belang zijn. Er moet (vanuit zorg- en welzijnsoogpunt) meer en actief gestuurd worden op het kennismaken van bewoners met elkaar. Daarnaast moet er ontmoetingsruimte zijn voor zowel kinderen, jongeren als ouderen in een buurt/kern.

Het is noodzaak van de kwetsbare kernen, buurten en aandachtsgroepen in de gemeente een gezamenlijk beeld te vormen en vast te leggen. Dat kan door middel van het verzamelen en delen van data, professionele ervaringen en gezamenlijke en integrale (vanuit diverse disciplines) wijkschouwen. Hiermee kan er een scan worden gemaakt van iedere kern of buurt. Op basis hiervan moet onder regie van de gemeente een plan van aanpak worden opgesteld om integraal de leefbaarheid te verbeteren of te behouden. Dat kan door middel van acties en/of ingrepen in de kern of buurt.

Het is van belang dat dit een samenhangende domein overstijgende gebiedsgerichte aanpak is, waarbij partijen als bewoners (vertegenwoordigers), gemeente (thema's: wonen, groen, verkeer, veiligheid, sociaal domein), politie, welzijns- en zorgpartijen, corporaties etc. betrokken zijn.

Het initiatief en de regie moeten bij gemeente liggen als verbinder, aanjager en mede-uitvoerder. Dat kan vanuit een rol als 'buurt/dorpsregisseur' (iemand die de kern/buurt, bewoners en problematiek kent). Bij nieuwbouw moet het aanbod aan voorzieningen aansluiten bij de vraag van de (mix van) doelgroepen (zie eerder: koop en huur, jong en oud en diverse inkomensgroepen) in de buurt. Voorzieningen moeten daarbij parallel of iets vooruit lopen op de ontwikkeling van de wijk. Vanaf de start actief inzetten op betrokkenheid, bewonersparticipatie.

Conclusie: Voldoende bijbouwen, zorg voor gemixte wijken en woningtypes. Zorg voor voldoende voorzieningen en aandacht voor de leefbaarheid. Sturend vanuit gemeente.

Thema 3: Wonen met zorg voor ouderen

In de periode tot en met 2030 moeten er 220 nulredenwoningen bijkomen in de gemeente (voor ouderen met lichte fysieke beperkingen). Hoe willen dit bereiken?

Kijk met name ook naar de bestaande voorraad en inbreidingslocaties. Niet overal is plek voor grootschalige nieuwbouw dus juist renovatie, of aanbouw van bestaande complexen is belangrijk. Kijk bij bestaande appartementencomplexen of het lukt er een laag bij op te doen: optoppen. Nu is het maximaal aantal bouwlagen nog 3 of 4, maar dit hoeft niet op alle plekken het maximum te zijn.

Veel ouderen staan ervoor open te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning, maar het aanbod is er nog niet binnen de gemeente. Zorg voor voldoende ruime appartementen. Daarnaast geeft de corporatie VechtHorst aan dat in de regionale afspraken is vastgesteld dat de helft van de opgave aan ouderenhuisvesting ingevuld moet worden door de markt. Is hier markt voor? In Dalfsen zou het betekenen dat een groot aantal opgaven gevuld moet worden met koopappartementen, hier zijn mensen sneller toe geneigd dan particuliere huur. Dit moeten ruime koopappartementen zijn, met minimaal twee slaapkamers. Dan heb je al snel een minimum oppervlakte van 100m².

De toenemende druk op WMO-voorzieningen valt op. Het streven is om een meewerkend WMO-beleid te ontwikkelen, waarbij mensen met de juiste aanpassingen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Niettemin is het soms duidelijk dat een woningaanpassing niet langer de optimale oplossing is en dat verhuizen naar een meer geschikte woning beter is.

Geclusterde woonvormen

Een geclusterde woonvorm is een zeer aantrekkelijk woonalternatief om doorstroming te bevorderen. Heel belangrijk dat deze woonvormen er komen. Daarom wordt er gepleit voor uitbreiding in de vorm van bijvoorbeeld hofjeswoningenseniorenhofjes etc. Momenteel is er nog geen aanbod van deze vormen in de kern van Dalfsen, wat verandering behoeft. Het is essentieel dat deze woonvormen binnen bereikbare afstand van voorzieningen zoals supermarkten, huisartsen of apotheken worden geplaatst. Het is belangrijk om participatie te stimuleren en uitwisseling met de wijk te bevorderen, waarbij elkaars potentieel wordt benut.

Daarnaast is het cruciaal om niet alleen te denken aan woonvormen die exclusief voor ouderen zijn bestemd, maar ook aan gemengde woonvormen waar jong en oud samenleven. Een voorbeeld hiervan is te vinden in Ommen, waar hofjeswoningen zijn waar jongeren boven wonen. Daarnaast zijn zeker niet alle ouderen zorgbehoevend. Ze kunnen op veel manieren nog dingen voor elkaar betekenen. Een ander mooi voorbeeld is de Wezeperveste (CPO).

Doorstroming

Doorstroming begint bij het juiste en geschikte aanbod. Bied een aantrekkelijk alternatief. Veel ouderen willen wel een volgende stap maken, maar het ontbreekt nog aan het geschikte aanbod in Dalfsen. Dan gaat het om gelijkvloerse woningen met nog wel 2 slaapkamers en voldoende ruimte. Vergeet ook zeker niet de ruimere appartementen. Er zijn best wat ouderen die een flinke woning achterlaten en die willen hier wel wat voor terug. Daarnaast merken veel ouderen dat de kosten voor het huren van een nieuwe woningen hoger zijn dan hun huidige woonlasten. Dit vermindert hun bereidheid om te verhuizen, aangezien ze voor meer geld minder ruimte krijgen. Dit vraagt om een verandering in het denken over de volgende stap. Voorheen was de gangbare

route vaak rechtstreeks naar een woonzorgcentrum, maar nu is er een tussenstap nodig. Dit benadrukt het belang van passende informatie en advies.

Zorggeschikte woningen

Laten we ook kijken naar mogelijkheden om het proces te versnellen: woonzorgcentrum Rosengaerde heeft de ambitie om bij te dragen aan de opgave, maar plannen lopen vaak nog vast of worden vertraagd door bureaucratische regels. Er is behoefte aan beschikbare grond, maar het blijft onduidelijk wie het initiatief moet nemen. Bovendien staat er veel leeg. Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar mogelijkheden, zoals transformatie van panden die nu geen woonbestemming hebben in Nieuwleusen. Om dit te kunnen realiseren, is een minimale schaal vereist. De vraag is echter of op elke locatie zorg kan worden geleverd. Daarom is clustering op bepaalde plekken noodzakelijk.

Ondersteuning en ontmoeting

Ondersteuning en sociale interactie zijn van cruciaal belang; het draait niet alleen om het stenen stapelen. Het aandacht besteden aan elkaar, investeren in sociale basis en het tegengaan van eenzaamheid zijn van grote waarde. Een bijkomend voordeel is dat dit kan leiden tot uitstel van formele zorgvragen. Het bevorderen van community care is essentieel; we hebben meer potentieel dan we ons realiseren. Waar ligt de behoefte? Wat kunnen we zelf bijdragen en bieden? Iemand moet wel deze verbinding aanjagen.

Overige aandachtspunten

WMO-units: mantelzorgwoningen op eigen terrein. Momenteel bevinden ze zich vaak buiten de bebouwde kom, maar mogelijk is er ook vraag naar binnen de bebouwde kom.

Beschikbaarheid van medische zorg: er moet aandacht zijn voor eerstelijnszorg via huisartsen, gezien mogelijke personeelstekorten in de toekomst.

Thema 4: Zorg- en andere aandachtsgroepen

Zal elke zorgdoelgroep zelfstandig in de gemeente gaan wonen? Zijn er groepen die in de regionale centrumgemeente gehuisvest blijven worden? Waarom?

Inwoners verdienen een plek, ook de mensen met een zorgvraag. In gemeente Dalfsen kan dit kleinschalig zijn. Het is een vraagstuk van de samenleving, niet alleen van zorgorganisaties. Bevorderen dat de doelgroepen in hun eigen dorp kunnen blijven of er weer naar terug kunnen. (Velen zitten nu in Zwolle).

Voor welke zorgdoelgroepen is uitbreiding van het woonzorgaanbod nodig? En hoe ziet die woonvorm eruit (woningtype, locatie, prijs, aanpassingen in de woning)? En welke partijen gaan deze woningen bouwen / beschikbaar stellen?

Algemeen

Veiligheid waarborgen doe je door present te zijn als zorg: Dichtbij en toegankelijk. Taak gemeente: Faciliteren buurtcoach/buurtregisseur. Gemeente moet initiatieven faciliteren / ondersteunen / aanmoedigen om mensen te laten landen in hun nieuwe woonomgeving.

De doelgroep ouderen gaat toenemen. Dit betekent dat we meer (pré)mantelzorgwoningen nodig hebben. Vergemakkelijk het voor mensen om dit te realiseren (plaatsen/verbouwen).

GGZ

GGZ doelgroep heeft zelf niet altijd door hoe goed het zelfstandig wonen gaat. Bewoners die stabiliseren naar beschermd wonen of naar Wlz (?) indicatie kunnen in de wijk wonen. Toezicht en veiligheid is belangrijk, versnippering is zorgtechnisch niet te doen. Geclusterd wonen biedt uitkomst.

Voor de GGZ doelgroep is een woning bestemd voor een eenpersoonshuishouden geschikt. Niet al te groot, zodat de woning goed te overzien is. GGZ doelgroep kan goed tussen seniorenwoningen als cluster. Of gecombineerd mensen met een grotere zorgvraag. Ze kunnen helpen bij bijvoorbeeld het koffie zetten.

Er moet iemand zijn waar deze doelgroep op terug kan vallen, iemand die een oogje in het zeil houdt. Wees overlast voor door nabijheid te bieden.

LVG

Er is een groep mensen met een verstandelijke beperking die best zelfstandig zouden kunnen wonen, maar voor hen is er geen woningaanbod in de gemeente. Zij hebben vooral behoefte aan een betaalbare huurwoning (tot de 1^e aftoppingsgrens). Nabijheid van welzijnsvoorzieningen / -activiteiten zijn belangrijk. Het liefst in combinatie met zorgdragers (Informeel).

De doelgroep (L)VG wordt ook ouder en verschuift naar ouderenzorg, de fysieke omgeving moet hiervoor ook geschikt zijn (Je ziet dat sociale huurwoningen vaak niet rollator- of rolstoeltoegankelijk zijn.)

Er moet gelet worden op waar je bouwt, er moet plek zijn voor sociale interactie (ontmoetingsplaats/activiteitenruimte) en een plek waar welzijn kan worden geboden. Dit kan zowel in de kern als in het buitengebied

Er zou keuze moeten zijn in woningaanbod, zowel in de kern als in het buitengebied. Liefst een mix van mensen zonder zorgvraag en mensen met een zorgvraag of specifieke behoefte.

In de komende maanden moet er meer duidelijk worden over de wijze waarop de regionale urgentieverordening voor zorgdoelgroepen eruit komt te zien. Zijn er nog aandachtspunten die u daarbij mee wilt geven?

- Bouw leefbare woningen. Het is oké om klein te beginnen en het hoeft niet mooi te zijn.
- Een optie is om nu kleine woningen te bouwen met ruimte voor uitbouw in de toekomst.
- Het stuk in de Vossesteeg moet nog verder ontwikkeld worden, er zijn veel mensen die daar open voor staan.

Naast een passende woonvorm hebben zorgdoelgroepen vaak aanvullende ondersteuning nodig. Hoe kunnen we daar in de gemeente Dalfts en invulling aangeven? Waar in de gemeente kan dat wel / niet?

Kijk naar de vraagstukken die er heersen en organiseer iets. Bijvoorbeeld: vervoer/taxi's, een vraagbaak in de wijk of ontmoetingsruimten. Hou hier bij de planvorming al rekening mee. Kijk op buurtniveau. De gemeente kan buurtinitiatieven en buurthuizen faciliteren.

Tijd van burgers is schaars. Wellicht kan de gemeente in elke buurt iemand aanstellen en een vrijwilligersvergoeding geven om als vraagbaak/hulp in te schakelen. In appartementencomplexen

heb je de huismeester, maar voor de buurt een soort buurtgastheer of vrouw. Dit kan ook goed werken voor arbeidsmigranten en statushouders.

Naast diverse zorgdoelgroepen, behoren ook enkele doelgroepen met een specifieke woonvraag tot de aandachtsgroepen:

- Woonwagenbewoners
 - Iedereen verdient een woonplek, woonwagenplekken moeten gerealiseerd worden. (Wettelijke plicht).
 - Neem de buurt mee in het verhaal, communicatie is belangrijk.
- Arbeidsmigranten
 - Arbeidsmigranten kunnen eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens of gezinnen zijn. Maar ook vrienden of collega's die samenwonen. Een tiny house is dan niet altijd de oplossing. Kijk lokaal wat er nodig is. Overleg met de aannemer over passende woonvormen.
 - Overleg met de aannemer over inburgering. Wie is waar verantwoordelijk voor? Waar kan de gemeente of buurt iets in betekenen?
- Statushouders
 - Er zijn spoedwoningen nodig. Maak het makkelijker om vergunningen te veranderen.
 - Statushouders worden vaak bij elkaar in de buurt gezet. Spreiding is belangrijk, maar ze moeten wel iemand in de buurt hebben waar ze naartoe kunnen voor vragen.
 - Zorg voor een goede begeleiding. (Werk bijv. met buddy's)
 - Maak gemengde hofjes, waaronder ook een paar woningen voor statushouders.