

## Inleiding

Waarom een Actieplan Wonen?

De woningmarkt is onrustig. Het is daarom nodig om een vast punt in de toekomst te hebben waar we ons op kunnen richten. Dit vaste punt hebben wij op 2025 gezet en we hebben omschreven welke doelen wij bereikt willen hebben op het gebied van wonen in de gemeente Dalfsen.

Ons startpunt is NU en daarom hebben we in deze woonagenda aangegeven welke dingen er nu op korte termijn moeten gaan gebeuren om onze doelen in 2025 te kunnen gaan bereiken.

Deze woonagenda helpt ons als CDA erbij om de korte termijn aan de lange termijn te koppelen en ervoor te zorgen dat we nu de dingen gaan doen die op korte termijn goed zijn en ook op lange termijn effect hebben en bijdragen aan onze lange termijn doelen. Om dit te kunnen bereiken is helderheid en transparantie nodig. Helderheid over de maatregelen voor de korte termijn en transparantie over de doelen en effecten voor de langere termijn. Het is dan ook geen statisch document, maar een dynamisch document dat meebeweegt in de tijd en dat we dan ook actueel willen houden.

Deze woonagenda stelden we niet alleen op. We doen dit -en hebben dit gedaan- samen met de inwoners van gemeente Dalfsen en enkele belangrijke instellingen, waaronder de wooncorporaties, binnen onze gemeente. Deze nota beoogt aanzetten te geven. Voor uitwerking, aanvulling en uitvoering nodigen wij andere partijen uit, zowel politieke, maatschappelijke als commerciële partijen. Wonen en alles wat daar mee te maken heeft is een samenspel.

De CDA fractie vindt het erg belangrijk om deze doorkijk te maken. Wij willen de ontwikkelingen en opgaven die op ons afkomen toetsen aan deze woonagenda en daar onze visie op het gemeentelijk beleid op afstemmen. Het gaat erom dat alle maatregelen en investeringen die gedaan worden een waarde(n)volle meerwaarde opleveren voor (de inwoners van) onze mooie gemeente.

Dit alles moet in de ogen van het CDA een optimale balans opleveren tussen:

- Woon-technische kwaliteit
- Duurzame en energetische kwaliteit
- Uitstraling en beeldkwaliteit
- Sociale kwaliteit
- Vraag-gestuurd programmeren

Met deze woonagenda willen we dit proces zo optimaal mogelijk bewaken.

De CDA fractie Dalfsen  
Voorjaar 2013



Copyright:

Deze agenda is bedoeld om aan te zetten tot actie. Uit dit document mag vrijelijk worden geput en geciteerd onder vermelding van de bron "Actieplan Wonen 2013, CDA Dalfsen".

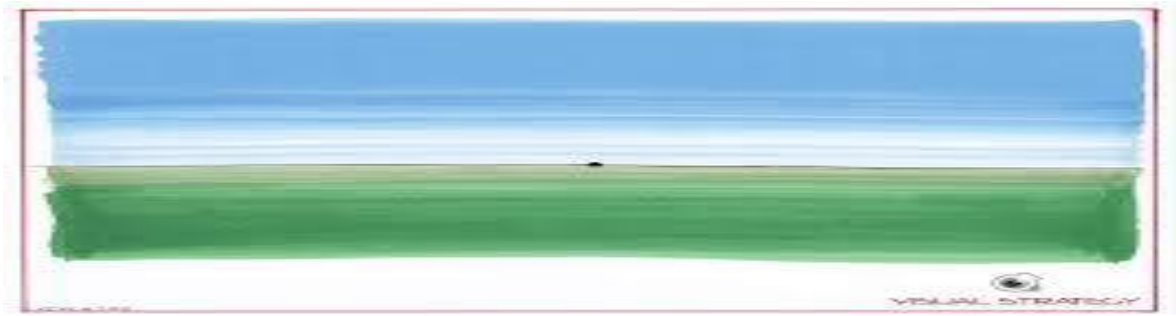
## Opbouw

De opbouw van dit document is als volgt:

1. We zetten een stip op de horizon waarin we aangeven hoe Dalfsen er in onze visie uit zou moeten zien in 2025. We focussen ons daarbij op het thema Wonen.
2. Onze analyse van de huidige maatschappelijke realiteit:
  - a. De woningmarkt die onder invloed van de crisis sterk verandert;
  - b. De beleidskaders van rijk, provincie en gemeente;
  - c. De demografische ontwikkelingen in onze gemeente;
3. Wat betekenen deze gegevens voor de doelen en instrumenten die op de korte termijn ingezet moeten worden.



# 1. Stip op de Horizon: Dalfsen in 2025



## Stip op de horizon: Wonen in Dalfsen in 2025

### *Duurzaamheid:*

- Bewoners wonen in duurzame huizen en vinden het nemen van energiebesparende maatregelen (in en aan de woning) vanzelfsprekend.
- Er zijn geen leegstaande panden en braakliggende bouwlocaties want die hebben allemaal een definitieve of tijdelijke bestemming gekregen.
- Er is veel aandacht voor groen en spelen.
- De wijken zijn ook in sociaal opzicht duurzaam met een goede balans tussen vitale en kwetsbare huishoudens. Een laagdrempelig ontmoetingscentrum maakt onderdeel uit van elke doorontwikkelde wijk.
- In het buitengebied wonen ouderen langer zelfstandig, omdat er veel levensloopbestendig is (ge/ver)bouwd en er ruime mogelijkheden zijn voor mantelzorgvoorzieningen.



### *Zeggenschap en binding:*

- Bewoners zijn er aan gewend dat zij hun woonwensen kunnen realiseren door middel van vrije kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- De sociale samenhang in de wijken is vergroot doordat bewoners verantwoordelijkheid nemen en de ruimte krijgen om zelf – al dan niet in coöperatieverband - initiatieven in de openbare ruimte, maar ook op gebied van energie en zorg te ontwikkelen.
- Het maken van 'levensloopvriendelijk wooncarrière' binnen gemeente Dalfsen is eenvoudig. Het aanbod van llb woningen is breed verdeeld over de verschillende sectoren en prijsklassen.

### *Zorgzaam en betaalbaar:*

- Er zijn voldoende woningen voor mensen met een beperking, en er is goede afstemming van wonen, zorg en welzijn in de wijk.
- Er zijn voldoende goedkope en betaalbare woningen voor mensen die daarop zijn aangewezen.

### *Bestaande woningvoorraad:*

- De bestaande woningvoorraad is aantrekkelijk voor huidige en nieuwe bewoners. Er is de afgelopen jaren veel opgeknapt met de nadruk op energiezuinigheid.
- Doorstroming van huur naar koop (starters), van klein (starters, alleengaanden) naar groot (gezin) en van groot naar klein (ouderen) loopt goed als gevolg van het brede gevarieerde aanbod en de inzet van stimuleringsmaatregelen vanuit de gemeente.

### *Nieuwbouw:*

- De prioritaire projecten uit 2013 zijn afgemaakt met meer aandacht voor kwaliteit, meerwaarde voor de wijk en aansluiting bij de vraag dan voor kwantiteit.
- Consumentgericht bouwen is heel gewoon.
- Met nieuwbouw zijn de afgelopen jaren vooral de woningen toegevoegd die er nog niet (of niet voldoende) waren.

## 2. Analyse op basis van de huidige maatschappelijk context

- Mede vanwege het nieuwe kabinetsbeleid blijft de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk issue de komende jaren. Zowel in de huur als in de koopsector. Waar mogelijk dit oppakken in samenwerking met andere partijen (provincie, bouwers).
- Vanwege het scheiden van wonen en zorg ontstaat er een beweging van intramurale zorg naar extramurale zorg. Dit vraagt om maatwerk per cliënt, een goede afstemming tussen gemeente, aanbieders van zorg en corporaties, zorg (vrijwillig en professioneel) georganiseerd op wijkniveau en om voldoende geschikte woningen in de wijk.
- Deze ontwikkeling in combinatie met het gegeven dat vooral de groep ouderen in Dalfsen de komende decennia meer dan verdubbelt vraagt om een zeer goed afgewogen – integrale – programmering van de woningbouw. Iedere klap moet raak zijn! De nieuwe woningen dienen meerwaarde op te leveren voor de wijk. Niet meer van hetzelfde, maar aanvullen met ontbrekende woonvormen.
- Vraaggestuurde zorg is uitgangspunt. Woningen bouwen, die zelf- en samenredzaamheid van mensen in hoge mate mogelijk maken (bouwkundig, domotica, enz). Dit heeft slechts zin als deze woningen geïntegreerd onderdeel uitmaken van een zorggeschikte wijk. Een goede zorginfrastructuur (ontmoeting, (mantel)zorg, welzijns- en vrijwilligerswerk) op wijkniveau is daarom van groot belang.
- In de programmering ook rekening houden met de (on)mogelijkheden van de bestaande voorraad. Mogelijkheden in de bestaande voorraad benutten en stimuleren (VAB's, mantelzorgwoningen) en onmogelijkheden zo flexibel mogelijk aanvullen vanuit de nieuwbouw.
- De bevolking in Dalfsen groeit met zo'n 8% tot 2030. Het aantal huishoudens groeit in diezelfde periode met bijna 18%. De toename zit m vooral in de 1 en 2 persoonshuishoudens. Er zijn verschillen tussen de ontwikkelingen in de kernen en deze worden sterk beïnvloed door de woningbouwprogrammering.
- De woningmarkt zit behoorlijk op slot en een belangrijk deel van de oplossing ligt in het toegankelijk maken van de onderkant van de markt. Ook de uitstroom aan de bovenkant – het faciliteren van ouderen die een zorggeschikte woning willen - vraagt om aandacht.
- De kwaliteit van de woning is in de huidige markt erg belangrijk. Onder kwaliteit valt ook de mate van zeggenschap van de woonconsument over de verschillende aspecten van de woning (ontwerp, locatie, omgeving, prijs-kwaliteit, indeling).
- In Dalfsen zit spanning tussen de behoefte op de langere termijn en de vraag op de korte termijn. Dit vraagt om een weloverwogen prioritering en om voldoende flexibiliteit in de plannen. Waar mogelijk inzetten op tijdelijke op doorstroming gerichte maatregelen.
- Energetische kwaliteit van de woningen – bestaand en nieuwbouw - wordt steeds belangrijker. Door te stijgende energiekosten wordt de rendabiliteit van maatregelen steeds groter.
- Partnership is key bij wijkontwikkelingsaspecten als marktbenadering en de ontwikkeling van sociale initiatieven. Regelmatig contact is daarbij de basis voor het onderling vertrouwen en vertrekpunt voor een gezamenlijke aanpak.



### 3. Korte termijn: de centrale thema's, doelen en instrumenten

We kiezen voor 4 centrale thema's:

1. *Duurzaamheid: ecologisch en economisch*
2. *Zeggenschap en keuzevrijheid*
3. *Doorstroming op de woningmarkt*
4. *Sociale duurzaamheid*



#### 1. *Duurzaamheid: ecologisch en economisch*

Doel: breed inzetten op verduurzamen van de totale woningvoorraad (bestaand en nieuw)

Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:

- Pilotprojecten duurzaamheid (o.a. realiseren passieve woningen) in de nieuwbouw en in de bestaande bouw
- Inzet duurzaamheidslening om eigenaar/bewoners te ondersteunen/stimuleren de woning te verduurzamen
- Stimuleren van particuliere coöperaties rond het thema energie

- *Ecologische duurzaamheid*
  - Energetische verbetering van bestaande woningen
  - Energiebesparende en duurzame nieuwbouw (met pilots met passieve woningen)
  - Kwaliteit openbare ruimte (groene ruimte) in de woonwijken
- *Economische duurzaamheid*
  - Hergebruik leegstaande panden (tijdelijk of permanent)
  - Tijdelijk gebruik van braakliggende gronden
  - Stimuleren HNW
- *Sociale duurzaamheid*
  - Balans in de wijken (differentiatie in woningen en bewoners)
  - Wijk/buurtvisie met betrokkenheid bewoners
  - Meerwaarde creëren (ontmoeting, opplussen van woningen)

#### 2. *Zeggenschap en keuzevrijheid*

Doel: meer zeggenschap en keuzevrijheid bieden aan de inwoners van Dalfsen.



Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:

- Ruimer toepassen van vrije kavels met variatie in grootte en prijs.
- Stimuleren en ondersteunen collectief particulier opdrachtgeverschap.  
Voordelen: goedkoper, realiseren droomhuis, binding aan de buurt, versterking sociale samenhang.
- Meer invloed bewoners op woonomgeving → betrekken (wijk)bewoners bij plannen voor onderhoud woning en woonomgeving

#### 3. *Doorstroming op de woningmarkt*

Doel: De gemeente wil binnen haar mogelijkheden en samen met haar partners instrumenten inzetten om de woningmarkt in beweging te krijgen en te houden.

Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:

- Kwalitatief programmeren  
Kwaliteit gaat voor kwantiteit: Niet toevoegen wat er al veel is, maar vooral toevoegen wat er nog niet/te weinig is. Een integraal en strategisch voorraadbeleid voeren: Nieuwbouw is aanvullend op de (on)mogelijkheden in de bestaande voorraad.
  - "Iedere klap moet raak zijn" de juiste woning op de juiste plek
  - periodieke herijking van de match tussen vraag en aanbod
  - Bouwen met meerwaarde voor de buurt als uitgangspunt
  - Gezamenlijke marktbenadering (partners woningbouwprojecten)
- Prioriteren en faseren van alle gemeentelijke woningbouwplannen om onderlinge concurrentie te voorkomen.
  - Geprioriteerde plannen afmaken voordat nieuwe initiatieven worden ontplooid

- Visie op wonen ontwikkelen per kern. Wat is er, wat nog nodig?  
Woningbouwprogrammering op vrijkomende inbreidingslocaties primair toetsen aan het doelgroepenbeleid (kenmerken locatie benutten om aan te sluiten bij wensen/eisen vanuit de doelgroepen). Kortsluiten met woningbouwcorp's: gevraagde behoefte ≠ daadwerkelijk aannemen van beschikbare woning (mensen schuiven verhuisbeslissing voor zich uit).
- Koopondersteuning bieden: er is een scala aan mogelijkheden. We noemen slechts een aantal effectieve en meest snel inzetbare maatregelen, die de moeite van het onderzoeken meer dan waard zijn.
  - Verlaging kavelprijzen. Kavelprijzen laten meebewegen met marktprijsontwikkeling woningen (CBS).
  - Brede inzet Starterslening met focus op bestaande voorraad.
  - Gedeeltelijke ontkoppeling van woning van ondergrond (kavel)
  - Crisismaatregelen:
    - onderzoek haalbaarheid en praktische uitvoering*
    - 1. instellen SVN-Doorstartregeling: verkoop woning aan starter geeft verkoper recht op doorstartlening (vgl. Startersregeling).
    - 2. instellen SVN-Grondregeling: Starter krijgt keuze uit SVN-Starterslening of SVN-grondregeling. Doorstarter kan kiezen uit SVN-Doorstartregeling of SVN-Grondregeling.



**Concept SVN-fonds "Grondregeling"**

Eigendom van de woning wordt ontkoppeld van eigendom van de grond  
Zoek Provincie Overijssel als partner (maatschappelijke inzet Essent-gelden? > HOF-proof?)

*Vullen:* 75% Provincie (uit Essent-gelden?)  
25% Gemeente

*Koper:*

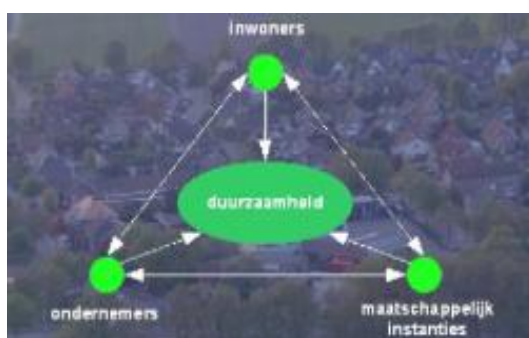
- ✓ verwerft gebruiksrecht van de grond
- ✓ betaalt aantrekkelijke rente/ canon
- ✓ aantal (start-)jaren tegen extra laag (nul ?) tarief en hoogte rentetarief afhankelijk van
- ✓ duurzaamheid woning. Maximum voordeel bij energieneutrale woning.
- ✓ kan later eventueel kopen
- ✓ bij verkoop woning kan volgende koper deze regeling overnemen of de grond kopen van SVN

*Effecten:*

- + Effectieve koopstimulans (= werk, doorstroming, enz.)
- korte termijn nadelig exploitatiesaldo
- + minder 'dood' geld
- + balanswaarde neemt toe.

- Bij Starterslening wordt kostendeling met derden ingevoerd (particulieren en ontwikkelaars)
- Gedeeltelijk uitgestelde betaling kavel voor doorstromer die woning aan starter verkoopt (in de vorm van rentedragende lening met uitgestelde aflossing). Huurkoop mogelijk?
- Onderzoek mogelijkheden tot kettingverkoop, verkoopgarantie en grondverkoop onder regime van overdrachtsbelasting ipv BTW (voordeel koper 15%)  
Bijv. verkoopgarantie als nieuwbouw energieneutraal gebeurt (bijv. passiefwoning).

*Deze maatregelen dragen een tijdelijk karakter; bij herstel van de woningmarkt of indien andere overheden passende ondersteuning bieden kan de gemeente besluiten de maatregel(en) in te trekken of aan te passen.*



#### 4. Sociale duurzaamheid

Doel: Als gevolg van onhoudbare financiering van zorgkosten met als gevolg een terugtrekkende beweging van de (Rijks)overheid zijn mensen meer aangewezen op zichzelf en op onderlinge hulp. Het CDA wil daarom de sociale samenhang versterken - en daarvoor goede randvoorwaarden creëren- door de

woonomgeving te verrijken met voldoende flexibiliteit en voorzieningen waarin het prettig wonen is voor de verschillende doelgroepen.

Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:

- Opstellen van wijkvisies door wijk zelf; vanuit gemeente stimuleren en ondersteunen.
- In iedere doorontwikkelde wijk een ontmoetingsplek. Bijvoorbeeld een buurt-huiskamer

➤ Doelen o.a.:

- activeren van mensen
- sociaal actief houden pas-gepensioneerden
- voorkomen sociaal isolement;
- vroegtijdig signaleren van zorgbehoefte;
- onderlinge hulp bij (tijdelijke) mobiliteitsverslechtering;
- onderlinge hulp bij terugkomst na ziekenhuisopname;

➤ Dichtbij: op loopafstand

➤ Organiseren: koffietafel, spreekuur

wijkverpleegkundige, gemeentewerker, wijkagent, onderlinge klussendienst, intekenlijst buurtvervoer, ideeënbus, ...).

➤ Realisatie in samenwerking met corporatie, Welzijn Ouderen en bewoners.

- Realiseren van voldoende flexibele woonvormen (woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en waarin voldoende ruimte is voor het verlenen van zorg).

- Deel doorstroomwoningen zorgproof bouwen;
- Kangoeroewoningen realiseren/mogelijk maken;
- Mogelijkheden creëren voor tijdelijke extra mantelzorgwoning in buitengebied (door aanpassing van regelgeving);
- Beneden-boven woningen realiseren (zie kader).

- Flexibele invulling openbare ruimte in nieuwe wijken  
De inrichting van de openbare ruimte aanpasbaar maken en mee laten bewegen met de behoefte-ontwikkeling in de wijk (Bijvoorbeeld: van speeltuin naar extra parkeerruimte naar Jeu de boules-baan).

- Wijkbudget voor leefbaarheid. Voor bijv. inrichting openbare ruimte, veiligheid, cultuur en onderhoud.

- Beschermde woonvormen integreren in bestaande en nieuwe wijken. De bewoners ervan betrekken bij wijktaken (schoonhouden, onkruid wieden, bemensing buurtkamer).

- Inzet van lokaal maatwerk in de kleine kernen.

Kerninwoners en tijdelijk uitwonende (ex-)studenten voorrang geven bij vrijkomende huurwoningen (actiepunt woningstichting, randvoorwaarde = huisvestingsverordening).

- Omdat plaatsingsruimte in grote woonzorgcentra wordt ingeperkt tot zwaar hulpbehoevenden onderzoekt gemeente hoe voor oudere inwoners wellicht in collectieve vormen onderlinge hulp en externe zorg kunnen worden gefaciliteerd.

Initiatieven van Woongroepen worden vanuit de gemeente actief ondersteund, zowel binnen als buiten (VAB, Knooperf) bebouwde kom.

- Communicatievoorzieningen.

➤ Nieuwe zorggeschikte woningen worden voorzien van ict-infrastructuur/ -netwerk voor bijv. domotica en telemeetings

➤ Snel internet is een must, ook in het buitengebied.

Toepassing: bedrijven, HetNieuweWerken, zorg

Buurt-huiskamerlocatie	aantal
Nieuwleusen: - Noord:	2
- West:	(1)
- Zuid:	2
Oudleusen: Kulturhus	
Dalfsen: ± gelijk aan wijken	8
Hoonhorst: Dorpsbuurtkamer	
Lemelerveld: - oost van N348	1
- Zuid-west	1
- De Nieuwe Landen	(1)

#### Beneden-boven woning

2 appartementen (a en b) boven elkaar achter 1 voordeur. Benedenappartement (a) levensloop bestendig en met kleine tuin. Bovenappartement (b) is een goedkope woning. Zodanig ontwerpen dat de woningen eenvoudig gekoppeld kunnen worden tot 1 eengezinswoning.

Toepassingen:

Appartement a. geschikt voor buurtkamer, oudere(n), mantelzorgontvanger, jongere, alleengaande

Appartement b. geschikt voor: jongere(n), alleengaande, mantelzorgverlener



# Bijlage: De Maatschappelijke context

Drie bouwstenen:

- A. Beleidskaders bovengemeentelijke overheden
- B. Demografische ontwikkelingen & doelgroepen
- C. Crisis en woningbouw

## A. Beleidskaders

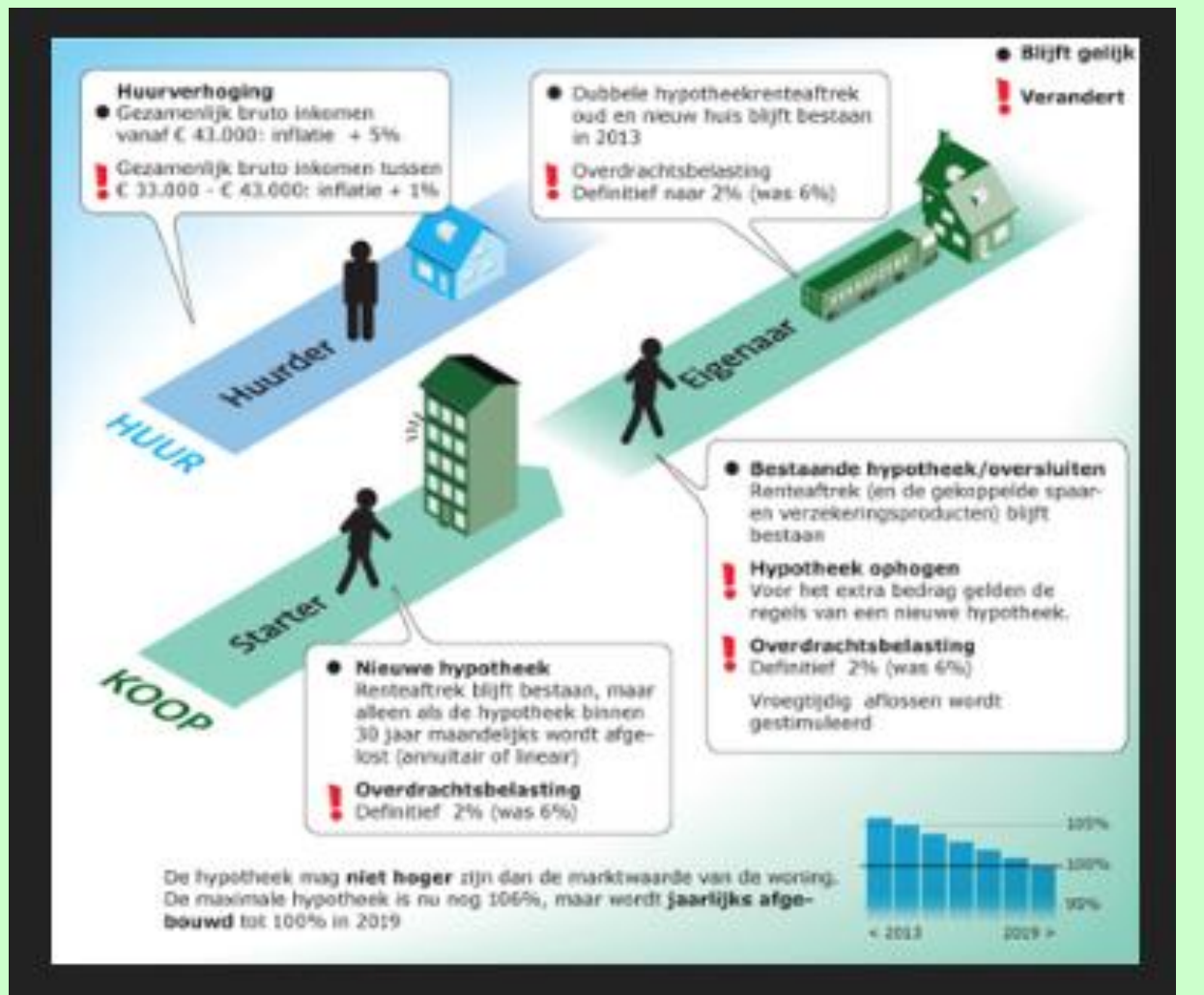
### Rijk

In het najaar van 2012 is een nieuw Regeerakkoord gesloten. In dit nieuwe Regeerakkoord ('Bruggen slaan', 29 oktober 2012) wordt uitgegaan van ingrijpende maatregelen voor de huur- en koopmarkt. De huurtoeslag blijft in stand, maar de huurverhoging wordt gebaseerd op het inkomen van de huurder en de huurprijs wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van de woning. De hypotheekrenteaftrek wordt beperkt. De betaalbaarheid van het wonen voor zowel huurders als eigenaar-bewoners blijft dus een punt van zorg voor de komende periode.

Daarnaast zijn er maatregelen aangekondigd die woningcorporaties treffen, zoals een extra Verhuurdersheffing en een beperking van de taken. De financiële slagkracht van corporaties wordt hiermee ernstig beperkt.

### Wetswijzigingen

Naast de wijzigingen die in het Regeerakkoord worden aangekondigd, zal het nieuwe kabinet naar verwachting enkele wetten wijzigen, zoals de Huisvestingswet en de Woningwet (de Herzieningswet Toegelaten Instellingen). Deze maatregelen en wetswijzigingen kunnen gevolgen hebben voor de instrumenten die in deze woonvisie staan.





### *Scheiden wonen en zorg*

Het aangescherpte beleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg (Lenteakkoord 2012) heeft consequenties voor het wonen. Er is een beweging ingezet van intramurale zorg (binnen een instelling) naar extramurale zorg (thuis). Dat vraagt om maatwerk per cliënt, goede afstemming tussen gemeente, aanbieders van zorg en woningcorporaties, zorg georganiseerd op buurniveau én geschikte woningen, die de zelfredzaamheid van mensen in hoge mate mogelijk maken en noodzakelijke zorg toelaten.

### *Provincie*

In het programma (t)huis in Overijssel wordt uitgegaan van een nieuwe sturing die drie samenhangende pijlers kent:

- Het sturen op regionale samenwerking met gemeenten, corporaties en andere partijen en meer integrale afspraken;
- Het sturen op het beschikbaar en toegankelijk krijgen van kennis om voorbereid te zijn en in te kunnen spelen op de snel veranderende marktomstandigheden;
- De voortzetting en uitvoering van de programmatische aanpak van wonen met de daarbij behorende prestatieafspraken en financiële toezeggingen (startersleningen en het collectief particulier opdrachtgeverschap).

Vanuit dit sturingsprincipe wordt gaandeweg de omslag gemaakt naar regionale samenwerking. Dit wordt vertaald in de Prestatieafspraken Wonen vanaf 2015. De Prestatieafspraken Wonen hebben een sterke relatie met de gemeentelijke woonvisies en vinden hun basis in de Omgevingsvisie Overijssel (O2).

De mogelijkheden voor een eigen huis voor starters op de woningmarkt moeten worden vergroot. Dat is bovendien goed voor de doorstroming op de woningmarkt.

Dit ondersteunt de provincie met:

- Een provinciaal startersfonds
- Subsidies voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- Aandacht voor doelgroepen (ouderen, statushouders en bijzondere doelgroepen)

In de 'Handreiking sociale kwaliteit' richt de provincie zich o.a. op het langer zelfstandig thuis wonen.

### *Gemeente*

De gemeente wil in de periode 2010/2015 **600** nieuwbouwwoningen realiseren. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voldoende differentiatie door bestaande bebouwing te veranderen of een andere bestemming te geven mits de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbeterd wordt;
- Sturen op kwaliteit met als doel het realiseren van groene, duurzame en onderscheidende woonmilieus;
- Bij nieuwbouw te kiezen voor 30% betaalbare huur, 20% sociale koop en 50% vrije sector;
- VAB's te benutten voor wonen (bijv. Voor jongeren);
- Rood voor rood inzetten om ontsierende bebouwing te vervangen door woningen.

In het kader van duurzaamheid wordt ingezet op CO2 reductie en dit wordt vorm en inhoud gegeven door:

- Mogelijkheden koude/warmteopslag bij nieuwbouw onderzoeken;
- Renovatie van huurwoningen naar label B;
- Programma duurzaam (t)huis voor particuliere eigenaar/bewoners.

Voor de doelgroep jongeren wordt ingezet op een deel van de nieuwbouw voor deze groep te bestemmen, VAB's om te bouwen tot goedkope jongerenappartementen en in de bestaande voorraad oude seniorenwoningen voor jongeren te bestemmen.

Om de starters meer mogelijkheden te bieden wordt een deel van de nieuwbouw voor hen bestemd, de starterslening ingezet en naar mogelijkheden gezocht om meer doorstroming te genereren.

Om senioren te ondersteunen bestemt de gemeente 10% van de kavels voor senioren en wil men de woonservicegebieden uitbreiden (Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen). De behoefte van de senioren – kleinere woningen of ruime appartementen (bij voorkeur in de huur) in de nabijheid van het centrum. Ook streeft de gemeente ernaar om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

## B. Demografische ontwikkelingen & doelgroepen

PRIMOS gaat voor Dalfsen uit van een positieve bevolkingsontwikkeling, mede als gevolg van een positief migratiesaldo. De groei van het aantal inwoners bedraagt 8% tot 2030 en van het aantal huishoudens 18%. Door de vergrijzing wonen er steeds meer (alleenstaande) ouderen. Het aantal ouderen zal in 2030 meer dan verdubbeld zijn; van ruim 1.800 75-plussers naar bijna 3.800 in 2030.

**tabel 2-1 Personenprognose voor de gemeente Dalfsen naar leeftijd, prognose 2010-2030 volgens de PRIMOS-prognose, eilandprognose en migratietrendprognose (Bron: PRIMOS, bewerking RIGO)**

inwoners	2030		ontwikkeling 2010-2030			
	Primos	eiland	trend	Primos	eiland	trend
< 25 jaar	8.150	8.010	7.790	-450	-620	-830
25-45	6.090	6.170	6.030	-380	-260	-390
45-65	7.350	7.270	7.130	-400	-470	-610
65-75	4.030	3.600	3.570	1.510	1.120	1.090
> 75 jaar	3.770	3.120	3.100	1.930	1.270	1.250
<b>totaal</b>	<b>29.390</b>	<b>28.160</b>	<b>27.630</b>	<b>2.200</b>	<b>1.030</b>	<b>530</b>

**tabel 2-4 Huishoudensprognose voor de gemeente Dalfsen naar leeftijd, prognose 2010-2030 volgens de PRIMOS-prognose, eilandprognose en migratietrendprognose (Bron: PRIMOS, bewerking RIGO)**

huishoudens	2030		ontwikkeling 2010-2030			
	Primos	eiland	trend	Primos	eiland	trend
< 25 jaar	210	190	190	-	10	10
25-45	3.040	2.950	2.900	-40	-170	-210
45-65	3.920	4.100	4.030	-330	-160	-220
65-75	2.390	2.160	2.140	860	680	660
> 75 jaar	2.630	2.170	2.160	1.360	870	860
<b>totaal</b>	<b>12.190</b>	<b>11.570</b>	<b>11.420</b>	<b>1.840</b>	<b>1.230</b>	<b>1.090</b>

Als we de ontwikkelingen op kernniveau bekijken zien we dat de natuurlijke groei in Lemelerveld het grootst is. De trend is echter dat deze huishoudens deels in andere delen van de gemeente worden opgevangen en door de spreiding van de nieuwbouw in de toekomst zal deze trend worden versterkt. Hierdoor neemt het aantal huishoudens in de kern Lemelerveld beperkt toe met 8%, terwijl in Nieuwleusen en overig Dalfsen de groei respectievelijk 19% en 17% bedraagt. De beperkte huishoudengroei in Lemelerveld betekent een afname van het aantal inwoners in deze kern.

## DOELGROEPEN

### ***Starters, alleengaanden, gezinnen, ouderen, zorg en wonen.***

#### *Starters en jongeren*

Een deel van de oplossing ligt aan de onderkant van de markt en daarom is het van belang om actief in te zetten op het ondersteunen van starters in de koopsector. Voor veel jonge mensen die voor het eerst een koopwoning willen kopen is ondersteuning (met sociale koop- en/of financieringsinstrumenten, CPO, grondprijs, erfpacht e.d.) de enige mogelijkheid om de woningmarkt te kunnen betreden.



De inzet van starterondersteuning in de bestaande sector heeft een positief effect op het op gang brengen van de doorstroming in de woningmarkt. Starters die een goedkope woning in de bestaande voorraad kopen stellen daardoor de verkopers in staat om ook weer een (nieuwe) woning te kopen. Er zijn verschillende van deze instrumenten voor starters beschikbaar en om een goed beeld te krijgen komt er een kort onderzoek om een aantal goede en beproefde instrumenten wat nader te bekijken. Het gaat hierbij om instrumenten die in de Dalfsense woningmarkt een zo maximaal mogelijk volkshuisvestelijk rendement leveren. Hierbij is overigens niet alleen de gemeente aan zet, maar er zal ook een bijdrage nodig zijn van andere partijen. Dit kan in de vorm van “eigen instrumenten” (Bijvoorbeeld de corporatie die inzet met alternatieve vormen van overdracht van grond) of in de vorm van een financiële bijdrage (bijvoorbeeld een bijdrage van een ontwikkelaar of particulier in de Starterslening).

#### *Alleengaanden (alle leeftijden)*

De groep met eenpersoonshuishouden groeit in Dalfsen door tot tenminste 2030. Het aandeel van deze groep in de totale vraag neemt toe. Een groot deel van deze groep betreft ouderen die al een woning hebben, maar door overlijden van de partner alleen komen te staan. Vaak blijven de achterblijvers in eerste instantie in de woning wonen (mede vanwege het sociale netwerk), maar op termijn heeft (een deel van) de groep behoefte aan een wat kleinere flexibele woonvorm. Naast een ruime woonkamer is er behoefte aan tenminste 2 slaapkamers en een kleine tuin (of ruim balkon). De kleinere doorstroomwoning is bij uitstek geschikt voor deze groep.

#### *Gezinnen*

In de huidige crisistijd vinden gezinnen met opgroeiende kinderen en een toenemende woonruimtebehoefte moeilijk een betaalbare woning. Een deel van het woonruimteprobleem kan

worden opgelost door starters in staat te stellen om dergelijke gezinnen 'van hun kleinere woning af te helpen' en daarmee in staat stellen een grotere woning te kopen. Het op gang brengen van deze doorstroming met een vorm van koopondersteuning lijkt hier een goede oplossing te bieden.

#### *Ouderen*

De groep ouderen groeit. De ouderen hebben al een woning in de bestaande voorraad en de mutatiegraad is erg laag. In eerste instantie is het van belang om de eigen woning geschikt te maken om er lang te kunnen blijven wonen. Dit vraagt om een combinatie van aanpassingen aan de woning (verantwoordelijkheid eigenaar/bewoner) en de inrichting van de directe omgeving fysiek en sociaal (gedeelde verantwoordelijkheid overheid/eigenaar-bewoners). In de woningbouwprogrammering dient aandacht te worden besteed aan de meerwaarde voor de wijk van de (nog) toe te voegen nieuwe woningen. Niet meer van hetzelfde, maar het invullen van ontbrekende woonvormen.

#### *Wonen en zorg*



Op het moment dat er beperkingen optreden en/of zorg nodig is dienen de randvoorwaarden in de woning en in de directe omgeving om deze zorg te kunnen ontvangen zo optimaal mogelijk ingevuld te zijn. Veel ouderen van 65+ zijn nog zeer vitaal en kunnen ook in de buurt/maatschappij nog een zinvolle (en noodzakelijke) bijdrage leveren. Ook daar is een goede infrastructuur voor nodig (ontmoeting, welzijn- en vrijwilligerswerk, mantelzorg). Het is belangrijk om de kwetsbare mensen te koppelen aan de vitale mensen uit de buurt zodat ze er voor elkaar kunnen zijn en de eigen kracht van de samenleving optimaal benut kan worden. Dit vraagt om een herijking van het begrip woonservicegebied (met inachtneming van de ontwikkelingen op het terrein van digitalisering, M-zorg en toegenomen mobiliteit) en vervolgens het inrichten van de woonservicegebieden 2.0. Ook dient er aandacht te zijn voor de ontwikkelingen van het zorgaanbod. Door de scheiding van wonen en zorg zijn geschikte woningen in combinatie met een breed aanbod en toegankelijkheid van zorg thuis essentieel. Dit kan alleen worden bereikt met nieuw partnership en coalities tussen bewoners, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties.m

### **C. Crisis & Woningmarkt**

#### *Economische crisis*

De Nederlandse economie verkeert voor de tweede keer in korte tijd in een recessie. De recessie gaat gepaard met onzekerheid over het behoud van banen en inkomens. Daarnaast zorgen bezuinigingen voor aantasting van de koopkracht. Hierdoor nemen de consumptieve bestedingen van huishoudens af.

#### *Consumentenvertrouwen*

Het vertrouwen in de koopmarkt (marktindicator) laat al sinds 2005 een dalende trend zien. Dit heeft vooral te maken met verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de koopprijzen en de hypotheekrente, maar ook met de verwachtingen over de algemene economische ontwikkeling, de pensioenen en de onzekerheden op de arbeidsmarkt. Hierdoor ontstaat onzekerheid over het langetermijn perspectief dat nodig is om te beslissen over een langetermijn investering als het kopen van een woning.

#### *Woningbehoefte*

Sinds 2009 is er sprake van een crisis op de woningmarkt. Consumenten zijn veel kritischer op

prijs/kwaliteit en in korte tijd is de aanbiedersmarkt veranderd in een vragersmarkt.

#### *Daling huizenprijzen en de overwaarde*

Als gevolg van de hiervoor genoemde ontwikkelingen worden sinds het uitbreken van de crisis minder woningen verkocht en zijn de prijzen van bestaande koopwoningen fors gedaald.

Hierdoor is de overwaarde van huizenbezitters gedaald en is soms zelfs sprake van onderwaarde. Met name bij koopstarters die vlak voor de crisis een woning hebben gekocht met een zogenaamde tophypotheek, komt het voor dat de hypotheekschuld hoger is dan de actuele waarde van de woning. Het gebrek aan overwaarde beperkt de mogelijkheden om door te stromen naar een andere koopwoning.

#### *Beperkte financieringsmogelijkheden*

De laatste paar jaar is financiering in het algemeen en in het bijzonder die van woningen ingeperkt. Het bedrag dat geleend kan worden voor een woning wordt bepaald door de factoren inkomen, waarde onderpand en rentepercentage. Al deze factoren zijn door de recente crisis in beweging en dit maakt dat financiers extra voorzichtig zijn geworden en het – zeker voor starters – steeds moeilijker wordt om de woning te kunnen financieren.



#### *Stagnatie in de woningbouw*

Mede als gevolg van hiervoor genoemde ontwikkelingen stagneert de woningmarkt. Koopwoningen staan lang te koop. De prijzen dalen en er is onzekerheid over de vraag hoelang dit doorgaat en wanneer de bodem bereikt is.

In de huursector stagneert de doorstroming ook. In de doorstroming van huur naar huur wordt dit veroorzaakt door de kwalitatieve mismatch (vraag & aanbod sluiten niet aan) en door de strenge inkomensgrenzen die het voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.085,- onmogelijk maken om door te stromen binnen de sociale huursector. De doorstroming van huur naar koop wordt moeilijker vanwege de steeds strengere voorwaarden van de financiers.

In de nieuwbouw komen projecten niet of nauwelijks van de grond omdat het minimale verkoopprijspercentage dat nodig is om te kunnen beginnen met de bouw helemaal niet of zeer moeizaam gehaald wordt. Als dit te lang duurt haken vaak ook de aanvankelijke kopers af. Consequentie is dat de gemeente z'n grond niet verkoopt en bouwers kunnen niet bouwen. Prijzen staan onder druk zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. In Dalfsen vinden de grote kavels met verhoogde grondprijzen

geen aftrek omdat kavelprijs icm bouwprijs de marktwaarde met 10 tot 15% overstijgt.

Gevolg is dat de woningmarkt als geheel - zowel in de koop als in de huur - behoorlijk op slot zit. De mensen blijven noodgedwongen langer zitten waar ze zitten. De lange termijn behoefte aan woningen blijft overeind, maar de korte termijn vraag is weggevallen. De sleutel ligt voor een groot deel aan de onderkant van de markt, want op het moment dat er aan de onderkant weer gekocht gaat worden komt de trein weer in beweging. Huurwoningen komen leeg, de doorstroming komt op gang en nieuwbouwprojecten komen weer van de grond.

#### *Stagnatie en programmering*

Wat betekenen deze inzichten voor de woningbehoefte in de verschillende kernen? In de kernen in Dalfsen wordt volgens de demografische prognose (op basis van nieuwbouwaannamen) nog groei van het aantal huishoudens verwacht. Minder nieuwbouw of een andere spreiding over de kernen kan als gevolg hebben dat de bevolking in een bepaalde kern opeens wel zal krimpen.

En krimp heeft direct gevolgen voor de omgeving. Met een (gedeeltelijk) krimpende bevolking en in deze economische situatie is de juiste programmering, locatie en fasering heel erg belangrijk. Waar zet je wel - en vooral welke - woningen neer en waar niet. Daarnaast is het duidelijk-dat bij ontspanning van de woningmarkt de kwaliteit belangrijker wordt. Het is heel goed denkbaar dat er in een dergelijke marktsituatie een aanbodoverschot ontstaat. De kwalitatief slechtere delen van de woningvoorraad kunnen door de mand vallen en onverkoopbaar of onverhuurbaar worden. Leegstand en prijsdaling heeft effect op de leefbaarheid en kan leiden tot afname van draagvlak voor voorzieningen, vooral leeftijdsspecifieke voorzieningen als basisscholen.



## Bijlage: De belangrijkste Korte Termijn actiepunten:

### 1. Koopstimulering en marktondersteuning:

a. **Verlaging kavelprijzen.** Kavelprijzen structureel laten meebewegen met marktprijsontwikkeling woningen (CBS).

b. Crisismaatregelen:

Oprichting 2 nieuwe SVN-fondsen.

#### 1. oprichting SVN-Doorstartersregeling

Starterslening als hefboom. Focus op bestaande voorraad.

Verkoper die bestaande woning verkoopt aan starter komt zelf in aanmerking voor de Doorstartersregeling

#### 2. oprichting SVN-Grondregeling

Koper verwerft slechts de bestaande woning die op de kavel staat of het recht een woning te bouwen op een nieuwe kavel. Het recht van gebruik van de kavel wordt verworven via de SVN(?) -Grondregeling.

starter krijgt keuze: Startersregeling voor grond + woning of  
Grondregeling voor alleen het gebruik van de grond

doorstarter krijgt keuze: Doorstartersregeling of Grondregeling

### 2. Stimulering sociale duurzaamheid:

a. **wijkbudget** voor iedere wijk gericht op verbetering van de leefbaarheid

b. **buurt-huiskamers.**

In iedere doorontwikkelde wijk een ontmoetingsplek. Bijvoorbeeld een buurt-huiskamer. Betekent op termijn: 8 in Dalftsen, 5 in Nieuwleusen, 3 in Lemelerveld, 1 in Oudleusen en 1 in Hoonhorst.

c. **onderzoek alternatief voor woonzorgcentrum.**

Omdat plaatsingsruimte in grote woonzorgcentra wordt ingeperkt tot zwaar hulpbehoevenden onderzoekt de gemeente hoe alternatieve -o.a. collectieve- vormen voor wonen met zorgverlening voor oudere inwoners kunnen worden gefaciliteerd.