

# SAMEN MET ELKAAR

WOONVISIE 2020-2024

GEMEENTE STAPHORST

20 februari 2020

Vastgesteld, 26 mei 2020

# Inhoudsopgave

---

Voorwoord	1
Inleiding	2
Hoofdstuk 1 Woonopgaven Staphorst	4
1.1 Meer nieuwbouwwoningen nodig	4
1.2 Behoeftte aan woningen in verschillende prijsklassen	5
1.3 Behoeftte aan meer sociale huurwoningen	7
1.4 Wonen met zorg	7
1.5 Duurzaamheid	8
Hoofdstuk 2 Ambitie & oplossingen	9
2.1 Centrale ambitie en rolinvulling	9
2.2 Hoe worden de opgaven opgepakt?	9
2.3 Meer nieuwbouwwoningen nodig	9
2.4 Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen	12
2.5 Duurzaamheid	12
Hoofdstuk 3 Conclusies	14
Hoofdstuk 4 Begrippenlijst	15
Bijlagen	17
Bijlage 1 Uitkomsten woonwensenonderzoek gemeente Staphorst	17
Bijlage 2 Woonafspraken regio West-Overijssel 2019	17

---

# VOORWOORD

---

Voor u ligt de Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Staphorst. De gemeente heeft een woonvisie nodig: een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. In Staphorst is het in het algemeen goed wonen en we zetten ons ervoor in dat dit zo blijft.

Een actuele woonvisie hebben we ook nodig voor afstemming met de provincie en buurgemeenten. Ook voor het maken van prestatieafspraken met onze samenwerkingspartner woningcorporatie VechtHorst en voor het sturing geven aan de bouwopgave op de (kopers)markt. Mijn wens en verwachting is dat de doorwerking van deze woonvisie naadloos aansluit op het strategisch voorraadbeheer van de corporatie. Ook binnen de meerjarige prestatieafspraken willen we regelmatig een vinger aan de pols houden om te kunnen bijsturen. Het college wenst 'een passende woning voor iedereen'. Daarom wil het college de beschikbare ruimte zorgvuldig inrichten en mogelijke uitbreidingsruimte goed inpassen. Met de nieuwbouw wil het college aansluiten op de realistische woonwensen, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende levensfasen en zorgbehoeften.

Het college heeft de afgelopen periode de woningbouw in De Slagen samen met de marktpartijen weer vlot getrokken. Samen met de (toekomstige) bewoners van De Slagen, de betrokken ontwikkelaars en bouwers is er een verbetering van het gebiedsplan tot stand gekomen en worden nu weer de eerste woningen gerealiseerd.

Met de actualisatie van de woonvisie biedt de gemeente Staphorst inzicht in de woonbehoefte en uitbreidingsmogelijkheden. Daarbij wordt gestreefd naar betaalbare koopwoningen en voldoende huurwoningen voor starters in alle kernen. Daarnaast wil de gemeente meer diversiteit in de woningvoorraad met speciale aandacht voor wonen met zorg.

Creativiteit, investeringscapaciteit en draagvlak bereik je alleen door samenwerking. Daartoe daag ik iedereen uit om mee te bouwen aan Staphorst!

ing. L. (Lucas) Mulder  
wethouder

# INLEIDING

---

## **Hier doen we het voor: 'Staphorst, daar is het goed wonen'**

In de gemeente Staphorst is het goed wonen. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van haar inwoners. Ook is er veel onderlinge betrokkenheid tussen de inwoners in de dorpen en buurtschappen van de gemeente en in het buitengebied. Hier is de gemeente trots op en zij wil het woonklimaat graag aantrekkelijk houden. Er zijn verschillende ontwikkelingen op het gebied van het wonen die de komende jaren de aandacht vragen. Zo heeft de gemeente Staphorst te maken met de gevolgen van een toenemende vergrijzing en een tekort aan beschikbare en betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens. Die vraagstukken gaat de gemeente Staphorst samen met inwoners en relevante partijen in de gemeente oppakken. Met als resultaat dat het in de gemeente Staphorst goed wonen is en blijft, voor alle inwoners. Wat en hoe de gemeente dingen wil aanpakken wordt in deze woonvisie beschreven.

## **Een actuele woonvisie: een heldere koers & noodzakelijke sturing**

In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers op het brede terrein van wonen en wordt aangegeven op welke wijze de gemeente haar regierol wil invullen. Daarbij wordt er een beeld geschetst van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Staphorst en worden de vraagstukken die moeten worden opgepakt benoemd. De woonvisie biedt ook een duidelijke basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst. Ook biedt de woonvisie een helder kader voor de woningbouwprogrammering waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst. Ook op het terrein van verduurzaming en wonen met zorg ligt een opgave die de gemeente samen met bewoners en organisaties zal gaan oppakken.

## **Betrokkenheid van partijen en onderzoek**

Staphorst heeft nieuw onderzoeksmateriaal dat de afgelopen jaren beschikbaar is gekomen, benut om het inzicht in de woonopgaven in de gemeente aan te scherpen (zie bijlage). Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met een lokale makelaar en de woningcorporatie VechtHorst. Daarmee is er een goed beeld gekregen van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook is met jongeren en ouderen de verdieping gezocht in de woonopgave voor beide doelgroepen. Twee weken na deze gesprekken vond op 31 oktober 2019 de "Avond van het Woonvraagstuk" plaats. Op deze bijeenkomst zijn er actuele thema's besproken met raadsleden en verschillende vertegenwoordigers van marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Dat heeft geleid tot aanscherping van de woonopgave van de gemeente Staphorst.

## **Looptijd woonvisie: 2020 tot en met 2024**

De woonvisie heeft een doorlooptijd van 2020 tot en met 2024. Jaarlijks vindt monitoring van de voortgang van de uitvoering plaats. Dit kan leiden tot bijstelling van het uitvoeringsprogramma. Op basis van de woonvisie maakt de gemeente Staphorst vanaf 2020 jaarlijks prestatieafspraken met VechtHorst en TOEK.

## **Woonvisie als richtinggevend kader**

De woonvisie is een richtinggevend kader. Daarbij zijn bewust andere partijen betrokken. Dit geeft een stevige basis om samen aan de slag te gaan en biedt kansen Staphorst leefbaar en vitaal houden. Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een sturende rol en geeft de gemeente het kader aan. De gemeente Staphorst maakt prestatieafspraken met VechtHorst en, waar nodig en mogelijk, ook afspraken met andere relevante

partijen. Daarnaast is de gemeente samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap. In de woonvisie wordt per thema aangegeven wat de gemeente samen met de betrokken partijen wil gaan doen. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is dit concreet uitgewerkt. Zo ontstaat er daadkracht op de woningmarkt.

# Hoofdstuk 1

---

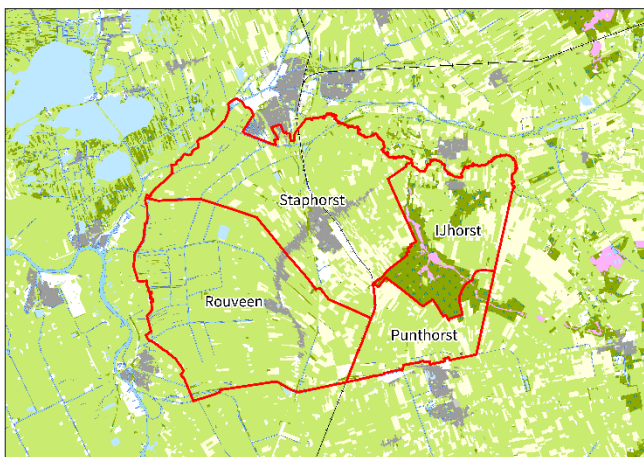
## WOONOPGAVEN STAPHORST

---

In dit hoofdstuk zijn de belangrijke woonopgaven in de gemeente Staphorst voor de komende jaren in beeld gebracht. Deze opgaven zijn gebaseerd op recent onderzoeksmateriaal over actuele trends op de woningmarkt (bijlage 1) en gesprekken/bijeenkomsten met vertegenwoordigers van inwoners en partijen die actief zijn op de woningmarkt in de gemeente Staphorst. Ook wordt er in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de ontwikkeling van vraag en aanbod in de gemeente Staphorst, want daarop zijn de opgaven gebaseerd.

### 1.1 Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. Daarom gaat de gemeente woningproductie aanjagen zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met **610** huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om **220** huishoudens. In totaal gaat het om **830** huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040 (Bron: Primos 2019). Als de woningproductie stagneert zullen woningzoekenden in Staphorst zich in een andere gemeente vestigen en zal Staphorst minder snel groeien. Met name het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen wordt gezien als ongewenst voor de toekomstige vitaliteit.



Om de groei mogelijk te maken, heeft de gemeente een (harde) plancapaciteit nodig van 830 woningen. Op dit moment is de harde plancapaciteit circa 400 woningen en de (zachte) planvoorraad circa 40 woningen. Dat betekent dat er in totaal minimaal een tekort is aan plannen voor 390 woningen. Deze tekorten verschillen per kern waarbij helder is dat in de kern Staphorst het tekort aan plannen het grootst is. De plancapaciteit voor de kern Staphorst bestaat voor het merendeel uit de capaciteit voor het noordelijke deel van De Slagen. Het weergegeven tekort aan planvoorraad tot 2040 omvat niet de ontwikkeling die is voorzien voor het zuidelijke deel. In eerste instantie wordt het deel dat valt onder het huidige bestemmingsplan 'De Slagen 2014' ontwikkeld. De vervolgstap is een ontwikkeling in zuidelijkere richting, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Hiervoor ligt momenteel geen bestemmingsplan en is geen concrete plancapaciteit opgenomen, dit wordt in een later stadium ontwikkeld.

**Tabel 1.1: Vergelijking plancapaciteit en prognose behoefte aantal woningen per buurtschap/kern (indicatief)**

	Woonbehoefte		Plannen Aantal woningen	Tekort aan planvoorraad tot 2040
	2019-2030	2019-2040		
Staphorst (kern)	530	720	396	324
Rouveen	40	70	27	43
IJhorst	30	30	11	19
Punthorst	20	30	3	27
<b>Totaal</b>	<b>610*</b>	<b>830</b>	<b>437</b>	<b>393</b>

Bron: Primos 2019; gemeente Staphorst

\* door de afronding op tientallen verschilt de totale behoefte van de gemeente ten opzichte van de opstelsom van de behoefte naar kern

### **Regionale woonafspraken West-Overijssel**

Bovengenoemde cijfers betreffen een momentopname. Prognoses gaan gepaard met enige onzekerheid. Daarnaast moet de gemeentelijke behoefte worden afgezet tegen de regionale behoefte en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt. Gemeenten in West-Overijssel hebben met elkaar en de provincie afspraken gemaakt in de Regionale Woonprogrammering (RWP) West-Overijssel (zie bijlage 2).

In de Regionale Woonprogrammering (RWP) West-Overijssel wordt gewerkt met een bandbreedte. Door ruimte te houden in de bandbreedte kunnen gemeenten adaptief programmeren. Dit geeft ruimte en flexibiliteit voor nieuwe (woon)plannen die bijdragen aan de kwalitatieve behoefte van huishoudens (woningtype, eigendom, prijsklasse). Binnen de bandbreedte is flexibiliteit op gemeenteniveau mogelijk. Het is aan gemeenten om goed te onderbouwen wanneer zij de bovenkant van hun bandbreedte opzoeken.

Nieuwe gemeentelijke (woon)plannen moeten zowel kwalitatief als kwantitatief (aantal woningen) onderbouwd worden. De gemeentelijke woonvisie, regionale woonafspraken en specifiek onderbouwing (marktonderzoek, huishoudensprognoses) voor het voorgenomen (woon)plan kunnen hiervoor de bouwstenen bieden.

**In de periode 2019-2030 is er een tekort van 610 woningen om te voorzien in de huishoudensgroei. In de huidige plancapaciteit zijn 440 woningen geraamd. Dat betekent dat er op dit moment reeds een tekort in de plancapaciteit is van 180 woningen. Het tekort speelt in alle kernen, maar is het grootst in de kern Staphorst. Dit betekent dat de gemeente actief aan de slag moet om de plancapaciteit voor woningbouw uit te breiden.**

## **1.2 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen**

Staphorst is een ondernemende gemeente met een jonge bevolking en veel zelfstandige beroepen, zoals loonbedrijven en bouwbedrijven. De woningmarkt is een echte kopersmarkt; woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Woningen in de prijsklassen van € 200.000,- tot € 265.000,- zijn heel populair en daaraan is een groot tekort.

Op basis van de huishoudensprognose en de bewerking van de gegevens uit het woonwensenonderzoek WoON 2018, geeft Tabel 1.2 een overzicht weer van woningen waar veel en weinig behoefte aan is, ten aanzien van het huidige woningaanbod (de kansrijk en minder kansrijke segmenten)

Tabel 1.2: Kansrijke en minder kansrijke segmenten in gemeente Staphorst tot 2030/2040<sup>1</sup>

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000,-	Koop € 200.000,- - € 265.000,-	Koop € 265.000,- - € 350.000,-	Koop boven € 350.000,-
Korte termijn (2030)	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk



Hieruit volgen de volgende conclusies:

- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen, behalve in de dure huur.
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van € 200.000,- tot € 265.000,-.
- Het aandeel gezinnen is in Staphorst groot en zal ook tot 2040 een belangrijk aandeel vormen in de gemeente. De gezinnen zijn met name op zoek naar grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000,- en € 450.000,- met 6 of 7 kamers.
- Uit gesprekken met marktpartijen blijkt dat de afzetbaarheid van vrijstaande woningen in het hogere prijssegment (vanaf € 450.000,-) moeizaam verloopt. De verkoop van dit type woningen vraagt relatief veel tijd.
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod en daarom blijven ouderen vaak in hun koopeengezinswoning wonen. Hierdoor stagneert de doorstroming. Ouderen hebben verschillende behoeften. Een deel wil graag naar een kleinere, grondgebonden woning met een eenvoudig te onderhouden tuin. Daarnaast is er ook een groep ouderen die behoefte heeft aan alternatieve woonvormen zoals 'multi-single'-woningen (waarin oudere alleenstaanden voor elkaar kunnen zorgen) en 'centraal wonen'-projecten (waar ouderen gemeenschappelijk gebruik kunnen maken van een woonkamer en voorzieningen).
- Ook voor jongeren en starters in Staphorst is het woningaanbod beperkt. Jongeren willen graag een betaalbare koopwoning in de kern waar ze zijn geboren. Er is op dit moment weinig aanbod waardoor jongeren wegtrekken uit de gemeente. Dat gaat ten koste van de toekomstige vitaliteit van de gemeente.
- Tijdelijke woonvormen worden door starters gezien als een noodoplossing. Als nadeel van deze woonvorm zien zij dat bij het bewonen van een tijdelijke woning geen vermogensopbouw plaatsvindt. Voor veel starters heeft een koopwoning de voorkeur. Op die manier wordt direct vermogen opgebouwd. Veel jongeren zien het huren van een woning als 'weggegooid' geld.
- Vanuit de woonwagengemeenschap in Staphorst bestaat een woonbehoefte van circa 5-10 nieuwe woonwagens op korte termijn.
- Hoewel het merendeel van de woningzoekenden een koopwoning wenst, kan een beperkt deel geen koopwoning betalen en is aangewezen op een betaalbare huurwoning.

<sup>1</sup> De verhouding tussen vraag en aanbod binnen de verschillende segmenten is verschillend. Donkergroen betekent veel meer vraag dan aanbod, en geel betekent een dreigend overschot (meer aanbod dan vraag).



- In alle kernen is behoefte aan goedkopere grondgebonden koopwoningen.
- Om jonge starters te binden aan Staphorst is een aanbod van betaalbare koopwoningen noodzakelijk. De gemeente is voornemens hier meer op sturen. Een koopappartement in de buurt van voorzieningen is ook een serieuze optie. Tijdelijke huisvesting wordt niet gezien als ideale oplossing.
- De doorstroming van ouderen stagneert omdat er geen passend aanbod is voor ouderen.

### 1.3 Behoeftte aan meer sociale huurwoningen

Door het aantrekken van de economie stijgen de prijzen van woningen in Staphorst en neemt de druk op de sociale woningvoorraad toe. Staphorst is een kopersmarkt en de sociale huurwoningvoorraad is relatief klein: 11% bestaat uit sociale huur. VechtHorst is in het sociale huursegment van gemeente Staphorst de primaire partner. Het aantal nieuwe verhuringen van VechtHorst op jaarbasis is klein, terwijl het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties per woning toeneemt. Er is behoefte aan 110 sociale huurwoningen tot 2030 en het tekort kan oplopen tot 290 woningen in 2040.

VechtHorst constateert dat de diversiteit naar woningtype in het sociale huursegment in Staphorst te eenzijdig is en wil de sociale woningvoorraad aanpassen: meer appartementen (gestapelde bouw) en minder eengezinswoningen. Als er voldoende appartementen worden gebouwd kan VechtHorst een deel van de goedkope eengezinswoningen verkopen aan starters en daarmee bijdragen aan de oplossing van de woonbehoefte van starters.

- Tot 2030 is er behoefte aan de bouw van 110 sociale huurwoningen (kleinere woningen en appartementen).
- De gemeente zal samen met VechtHorst op zoek gaan naar passende locaties om deze woningen te realiseren.
- De gemeente maakt met VechtHorst afspraken over de bouw van appartementen en de mogelijke verkoop van betaalbare eengezinswoningen (eerst nieuwbouw, dan verkoop).

### 1.4 Wonen met zorg

Het zorglandschap in Nederland verandert. Van ouderen wordt verwacht dat zij langer thuis wonen en zelf zorg organiseren of ontvangen van kennissen of familie. Er vindt extramuralisering plaats: mensen die eerder in een verzorgingshuis woonden, moeten nu hun plek vinden in de reguliere woningvoorraad met zorg aan huis. 'Langer thuis' is een belangrijk uitgangspunt voor de (toekomstige) huisvesting van verschillende doelgroepen (ouderen, verstandelijk gehandicapten, GGZ). Dat vraagt ook om sociale draagkracht en goede zorginfrastructuur in wijken en kernen.

Het gaat daarbij niet alleen om het aanpassen van de bestaande woningen. Ook de behoefte aan wonen, in combinatie met begeleiding en zorg, van senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte neemt toe. Dit betreft woningen voor mensen met een zorgindicatie die eerder nog recht op intramuraal verblijf hadden (met name ZZP 3 en 4). Een deel van de ouderen heeft behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding en voorzieningen in de nabijheid. Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek hebben behoefte aan betaalbare kleine huurwoningen, al dan niet geclusterd, waar zij zelfstandig kunnen wonen met begeleiding.

Over de omvang en kwaliteit van de behoefte aan wonen met zorg is de gemeente in gesprek met zorgorganisaties die actief zijn in Staphorst. Samen met de zorgorganisaties en bewoners zal de gemeente de behoefte verder in beeld brengen en bepalen welke aanvullende initiatieven wenselijk zijn. Ook staat de gemeente open voor initiatieven vanuit de lokale samenleving op het terrein van wonen met zorg.

- **Zorgen dat passende huisvesting voor bewoners met een zorgvraag in de gemeente Staphorst wordt gerealiseerd.**
- **Lokale initiatieven op het terrein van wonen met zorg ondersteunen.**
- **Samen met zorgpartijen de woonbehoefte van mensen met een zorgvraag in beeld brengen en nieuwe vormen van wonen met zorg mogelijk te maken.**

## 1.5 Duurzaamheid

In het regeerakkoord staan belangrijke verduurzamingsopgaven. Van gemeenten wordt verwacht dat zij een regisserende rol gaan vervullen en dat zij zorgen dat in 2021 een warmtetransitieplan is opgesteld. In dat plan moet de wijk-voor-wijkaanpak en planning van de warmtetransitie in de gemeente worden bepaald. De volgende uitgangspunten zijn opgesteld. Deze gelden ook voor de gemeente Staphorst.

- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn (BENG).
- Vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit).
- Eind 2020 moet 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders gemiddeld label C of beter zijn.
- Voor de sociale huursector geldt landelijk de afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld energielabel B (Energie-Index van 1,25) hebben en na 2020 opnieuw forse stappen in energiesprongen maken (sinds 1 januari 2015 wordt gebruikgemaakt van een meer exacte bepaling van de energieprestatie, de Energie-Index. Deze is vooral voor sociale verhuurders van belang). Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.
- In 2020 moet sprake zijn van ten minste 14% duurzame energieopwekking en in 2023 16% duurzame energieopwekking. En in het regeerakkoord staat voor 2030 49% als doelstelling.
- Vanaf 1 juli 2018 is een gasaansluiting niet meer verplicht, eindgebruikers hebben een warmterecht.

Ten aanzien van duurzaamheid wil de gemeente in 2050 energieneutraal zijn. Woningcorporatie VechtHorst streeft naar minimaal label B in 2025. Daarbij is de ambitie om de energietransitie vanuit de samenleving zelf - via gedrag, houding en acceptatie- te bewerkstelligen, in plaats van dit aan de samenleving op te leggen. Door de verantwoordelijkheid en uitvoering in de samenleving terug te leggen, doet de gemeente een beroep op de verantwoordelijkheid van de burger. Zo kan er draagvlak worden gevonden. Dit wil de gemeente samen oppakken met de provincies en waterschappen om in de regio de verbindingen met de inwoners en het bedrijfsleven te leggen. Daarbij is van belang om nu al zorgvuldig en spaarzaam om te gaan met energie. Daarom investeert de gemeente in bewustwording van inwoners en ondernemers, om hen te inspireren om maatregelen te treffen die leiden tot energiebesparing of andere verduurzaming. De gemeente Staphorst zal hierbij aansluiten bij de plannen van de provincie.

De gemeente Staphorst gaat in 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

De gemeente stelt daarnaast een actieplan op om te bezien op welke wijze de gemeente (overheids)gebouwen, zoals het gemeentehuis, scholen en sportaccommodaties gaat verduurzamen. Dit doet de gemeente in samenspraak met de gebruikers en andere belanghebbenden.

## Hoofdstuk 2

---

# AMBITIE & OPLOSSINGEN

---

### 2.1 Centrale ambitie en rolinvulling

In de gemeente Staphorst is het goed wonen. Bewoners zorgen voor elkaar en de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen goed. Samen voor elkaar op de woningmarkt! De gemeente wil zelf meer in de regierol met de volgende ambitie:

De gemeente werkt met andere partijen (bewoners, VechtHorst, maatschappelijke organisaties, ondernemers, provincie en gemeenten) aan de realisatie van een vitaal en leefbaar Staphorst in de toekomst en spelen daarbij in op de actuele ontwikkelingen. De gemeente biedt maximale ruimte aan bewonersinitiatieven en initiatieven van VechtHorst, maatschappelijke organisaties en ondernemers, die passen in en aansluiten op de leefomgeving en maatschappelijke context. De gemeente zal hierin de regierol pakken en initiatieven die passen binnen de woonvisie ondersteunen.

### 2.2 Hoe worden de opgaven opgepakt?

In dit hoofdstuk beschrijft de gemeente gaat oppakken en welke doelen de gemeente daarbij wil bereiken. Ook wordt er ingegaan op de vraag wie wat oppakt.

### 2.3 Meer nieuwbouwwoningen nodig

De realisatie van de nieuwbouw is noodzakelijk om Staphorst vitaal en leefbaar te houden. De gemeente wil voorkomen dat met name jongeren en jonge gezinnen wegtrekken wegens gebrek aan passend woningaanbod. Maar ook voor ouderen en kwetsbare medebewoners streeft de gemeente naar een passend aanbod en wordt er voor een inclusieve gemeenschap in de gemeente Staphorst gezorgd.

In de gemeente Staphorst is vooral behoefte aan grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. De behoefte aan appartementen (gestapelde bouw) beperkt zich tot de kern Staphorst waar met name ouderen en jongeren wel willen wonen in een appartement in nabijheid van voorzieningen. Dat geldt ook voor woningzoekenden in de sociale huursector. Het ontwikkelingsgebied De Slagen is minder geschikt voor de bouw van appartementen. Daarom zal de gemeente binnen de huidige bebouwing op zoek gaan naar plekken voor herontwikkeling in nabijheid van voorzieningen. Op dergelijke locaties kunnen koop- en huurappartementen worden ontwikkeld.

Wat betreft de grondgebonden koopsector is de behoefte per prijsklasse verschillend. De volgende tabel geeft aan waar de behoefte het grootst is. Het is van belang dat de tekorten zo snel mogelijk worden opgelost

omdat anders startende jongeren en gezinnen elders gaan wonen. Dat gaat ten koste van de toekomstige vitaliteit van Staphorst. Het hiernavolgend overzicht geeft per prijsklasse de grootte van het tekort weer.

**Tabel 2.1: De tekorten aan woningen per prijsklasse (indicatief)**

Prijsklasse	Tekort tot 2030	Opmerking met betrekking tot realisatie
€ 200.000,- - € 265.000,-	220	In dit segment is de vraagdruk het grootst. Binnen de nieuwbouwprogrammering moet hier meer aandacht voor komen. Mogelijk kunnen hiervoor ook kavels worden uitgegeven van meer woningen onder één kap. Ook zit hierin een beperkte vraag naar appartementen voor ouderen in nabijheid van voorzieningen. Deze kunnen op herontwikkelingslocaties worden gerealiseerd. De Slagen is daarvoor minder geschikt.
€ 350.000,- - € 450.000,-+	140	Dit segment blijft populair in Staphorst: grote woningen, vrijstaand. Vrijstaande woningen boven € 450.000,- verkopen moeizaam. De Slagen is een geschikte locatie voor programmering van dit segment.
€ 265.000,- - € 350.000,-	110	In dit segment zitten de twee-onder-een-kapwoningen. De verwachting is dat de vraagdruk na 2030 afneemt door vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad.
Tot € 200.000,-	90	Interessante starterswoningen. Dit kunnen ook appartementen zijn voor jongeren. Na 2030 neemt de vraagdruk af mede door vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad.
Betaalbare huur	80	De druk op de sociale huursector neemt toe. Daar is vooral behoefte aan betaalbare, kleinere grondgebonden woningen en appartementen.
Goedkope huur	30	Ook de behoefte aan goedkope sociale kleinere grondgebonden woningen/appartementen neemt toe. Dit wordt mede veroorzaakt door de vergrijzing. De realisatie van dit type woning vraagt om extra inspanning van de gemeente en VechtHorst door de kosten en de beschikbaarheid van locaties.
Dure huur	+ 60	Op dit moment is er een overschot aan dure huurwoningen. Er is geen leegstand, omdat er een tekort aan koopwoningen is en inwoners daarom maar tijdelijk huren. Bewoners van Staphorst willen graag kopen. Zij zien dit als een nuttige investering.
<b>Totaal TEKORT</b>	<b>610</b>	

Voor de toekomstige opgaven is het essentieel dat er de komende jaren voldoende woningen gebouwd worden. Om te komen tot de realisatie van een passende woningbouwprogrammering heeft de gemeente de kracht van VechtHorst, ondernemers, maatschappelijke organisaties en burgers nodig. De gemeente geeft in beginsel zelf kavels uit. Daar waar de gemeente geen grondpositie heeft (of geen kavels kan uitgeven) heeft de gemeente een meer faciliterende rol. Waar nodig versnelt de gemeente de woningbouw. Daarbij hanteert de gemeente de volgende (beleids-) instrumenten.

**Tabel 2.2: Maatregelen/Instrumenten woningbouw**

<b>Maatregel/instrument</b>	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Actienemer(s)</b>
<b>Jaarlijkse actualisatie plancapaciteit en realisatie plannen</b>	Inzicht bieden in hardheid van plannen en in de beoogde programmering. Daarnaast monitort de gemeente de voortgang van plannen en worden waar nodig plannen aangejaagd.	Gemeente en jaarlijks overleg met VechtHorst en Marktpartijen
<b>Locatiescan voor mogelijke transformatie en nieuwbouw</b>	Naast de uitleggebieden, ook bij inbreiding (verdichting) inzichtelijk maken op welke transformatielocaties en/of invullocaties nieuwbouw van appartementen mogelijk is en dat afstemmen met marktpartijen en VechtHorst. Hierbij betreft de gemeente ook jongeren en ouderen en wordt gekeken of CPO mogelijk is. Tijdens de Avond van het Woonvraagstuk met ondernemers, bewoners en maatschappelijke organisaties zijn verschillende locaties genoemd die nader worden uitgewerkt.	Gemeente
<b>Faciliteren woningbouw</b>	De gemeente wil bij planprocedures een centraal aanspreekpunt zijn voor initiatiefnemers en marktpartijen. De procedures worden vereenvoudigd om tot een versnelling in woningbouw te komen.	Gemeente
<b>Starterslening</b>	Voortzetten van de starterslening zodat starters makkelijker een woning kunnen kopen.	Gemeente
<b>Splitsingsvoorstellen van woningen</b>	De gemeente faciliteert en ondersteunt plannen voor woningsplitsing en is bereid om bestemmingsplannen aan te passen.	Gemeente
<b>Aanbod tijdelijke woonvormen</b>	De gemeente onderzoekt met marktpartijen, VechtHorst en jongeren de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting (voor een periode van circa 10 jaar) toe te voegen voor starters en spoedzoekers.	Gemeente, Marktpartijen, VechtHorst
<b>Realiseren kleinere, grondgebonden woningen/appartementen en verkoop sociale eengezinswoningen</b>	De gemeente biedt ondersteuning aan VechtHorst voor de realisatie van sociale huurappartementen en maakt afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen ter bevordering van het aanbod sociale koop (<€ 200.000,-). Daarbij gaat nieuwbouw voor verkoop.	Gemeente, VechtHorst
<b>Toevoegen van standplaatsen voor woonwagens</b>	Vanuit de woonwagengemeenschap bestaat er behoefte aan 5-10 nieuwe standplaatsen voor woonwagens. De gemeente onderzoekt samen met VechtHorst hoe de voorraad standplaatsen kan worden uitgebreid. Hierbij wordt het Landelijke Beleidskader Gemeentelijk Woonwagenbeleid (MBZK) als leidraad gehanteerd. De gemeente is verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid en de ruimtelijke ordeningskant van het standplaatsenbeleid. Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) is geen kerntaak van de gemeente. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort tot de kerntaak van de wooncorporatie/ VechtHorst.	Gemeente, VechtHorst
<b>Mantelzorgwoningen</b>	De gemeente gaat bij vergunningsvragen na wat er mogelijk is en maakt hierover specifieke afspraken die worden vastgelegd in een juridische overeenkomst.	Gemeente
<b>Arbeidsmigranten</b>	De gemeente werkt aan een afwegingskader voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten.	Gemeente

## 2.4 Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen

In Staphorst moet het goed wonen zijn voor iedereen. Ook voor mensen met een ondersteuningsbehoefte. De gemeente wil inwoners faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en dat een buurt ook voor ouderen en (licht) dementerenden toegankelijk blijft. Naast (vernieuw)bouw gaat de gemeente de volgende instrumenten gebruiken.

Tabel 2.3: Maatregelen/instrumenten wonen met zorg

Maatregel/instrument	Beoogd resultaat	Actienemer(s)
<b>Informatie over mogelijkheden mantelzorgwoningen</b>	Inwoners krijgen via de gemeente informatie over de mogelijkheden van mantelzorgwoningen.	Gemeente, Marktpartijen
<b>Particuliere woonzorginitiatieven</b>	De gemeente faciliteert kleinschalige (particuliere) woonzorginitiatieven door flexibele bestemmingsplannen te hanteren en het bieden van informatie aan initiatiefnemers. Indien een initiatief zich aandient, is VechtHorst bereid mee te denken over realisatie voor specifieke doelgroepen.	Gemeente, Marktpartijen, VechtHorst
<b>Inventarisatie van specifieke woonbehoefte met zorg</b>	De gemeente maakt met zorgorganisaties een inventarisatie van de specifieke behoefte aan wonen met zorg om het aanbod van wonen i.c.m. begeleiding/zorg beter inzichtelijk te maken om vervolgens samen met partijen te komen tot plannen.	Gemeente, Zorgorganisaties, Marktpartijen, VechtHorst
<b>Huisvesting van kwetsbare doelgroepen met een beperking</b>	Met VechtHorst en zorgorganisaties maakt de gemeente afspraken om te komen tot een passend aanbod van betaalbare huisvesting voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek.	Gemeente, Zorgorganisaties VechtHorst
<b>Effectieve inzet van Wmo-middelen voor noodzakelijke aanpassingen van woningen</b>	De gemeente zorgt voor effectieve inzet van Wmo-middelen voor noodzakelijke aanpassingen van woningen om langer thuis te kunnen blijven wonen.	Gemeente
<b>Taakstelling statushouders</b>	In de prestatieafspraken met VechtHorst maakt de gemeente afspraken over de huisvesting van statushouders.	Gemeente, VechtHorst

## 2.5 Duurzaamheid

De gemeente wil dat de energietransitie vanuit de samenleving zelf wordt opgepakt. De gemeente ziet voor zichzelf vooral een voorlichtende en coördinerende rol. Wat betreft voorlichting, kaderstelling en stimuleringsmaatregelen sluit de gemeente aan bij het landelijke en provinciale beleid. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de bewoners, VechtHorst, de ondernemers en de maatschappelijke organisaties. Wat betreft het gemeentelijke vastgoed zal de gemeente zelf wel met uitvoeringsplannen komen. Daarvoor zal een inventarisatie worden gemaakt en de uitvoering zal worden meegenomen in de onderhoudsplannen van de gebouwen.

**Tabel 2.4: Maatregelen/instrumenten duurzaamheid**

<b>Maatregel/instrument</b>	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Actienemer(s)</b>
<b>Informereren via Energieloket</b>	De gemeente en VechtHorst informeren bewoners over verduurzamingsmaatregelen middels het Energieloket.	Gemeente, VechtHorst
<b>Hulp bij financieren onrendabele verduurzamingsmaatregelen</b>	Een thema dat de aandacht vraagt van gemeenten is hoe particuliere huiseigenaren onrendabele maatregelen kunnen financieren. Doel is om met hulp van partijen tot interessante arrangementen te komen. In elke gemeente zal dit nodig zijn. Uitwerking is locatieafhankelijk, maar kan in de vorm van subsidies, leningen of andere innovatieve arrangementen met marktpartijen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een concept als de Woonpas of vormen van gebouwgebonden financiering.	Gemeente, Ondernemers, Bewoners, Dorpsraden, Maatschappelijke Organisaties
<b>Bewustwordingscampagne</b>	De gemeente wil de verantwoordelijkheid voor de verduurzaming bij de bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties leggen. De gemeente start een bewustwordingscampagne om deze groepen te informeren over het landelijke en provinciale beleid en de mogelijke (subsidie)maatregelen. Daarbij is er specifiek aandacht voor verduurzaming voor monumentale panden.	Gemeente
<b>Bewonersinitiatieven</b>	De gemeente faciliteert bewonersinitiatieven voor verduurzaming door kennisdeling en actief mee te denken in planontwikkeling.	Gemeente, Bewoners, Dorpsraden
<b>Duurzaamheid sociale huurwoningen</b>	De gemeente en VechtHorst evalueren jaarlijks de voortgang van de verduurzaming van de sociale huurwoningen in de Prestatieafspraken. Uitgangspunt is: betaalbare woningen met minimaal label B in 2025.	Gemeente, VechtHorst
<b>Transitievisie Warmte: van visie naar concrete uitvoeringsplannen</b>	De gemeente is bezig met het opstellen van een Transitievisie Warmte voor de verschillende woongebieden in de gemeente. In de komende periode zal de visie worden vertaald in concrete plannen om te komen tot aardgasloze woongebieden. Bewoners, VechtHorst, dorpsraden, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden daarbij betrokken.	Gemeente, VechtHorst, Bewoners, Dorpsraden, Ondernemers, Maatschappelijke Organisaties
<b>Inventarisatie van mogelijkheden tot verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed</b>	De gemeente zal (vanuit goed voorbeeldgedrag) een verduurzamingsplan opstellen van het gemeentelijk vastgoed. Dat wordt gekoppeld aan het meerjarenonderhoudsplan.	Gemeente

## Hoofdstuk 3

---

# CONCLUSIES

---

De gemeente Staphorst is een vitale en leefbare gemeenschap met een prettig woonklimaat. De belangrijkste opgave voor de gemeente Staphorst is de realisatie van nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen. In deze woonvisie zijn de maatregelen genoemd die de gemeente gaat oppakken om de knelpunten ten aanzien van de realisatie van nieuwbouw op te lossen. Dat is geen gemakkelijke opgave en vraagt om medewerking van alle partijen.

Verduurzaming is een groot maatschappelijk vraagstuk. Dat kan de gemeente niet alleen oplossen. Daarvoor is steun van Rijk en provincie noodzakelijk. Wel wil de gemeente haar eigen verantwoordelijkheid pakken wat betreft de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Ook zal de gemeente initiatieven van bewoners, ondernemers, VechtHorst en maatschappelijke organisaties ondersteunen en voorlichting geven over (subsidie)maatregelen. De gemeente gaat samen met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties plannen maken om de warmtevisie te vertalen in concrete plannen.

De gemeente ziet dat ook in Staphorst de vergrijzing toeneemt. Ook is in Staphorst door de extramuralisering een toenemende vraag aan wonen met bescherming. Staphorst sluit aan bij het landelijke 'langer thuis'-beleid. Dat betekent dat kwetsbare groepen ondersteuning nodig hebben om langer zelfstandig thuis te wonen. In de woonvisie zijn daarvoor maatregelen genoemd en de gemeente zal samen met andere partijen moeten zorgen voor een inclusief samenleven binnen Staphorst.



# Hoofdstuk 4

---

## BEGRIPPENLIJST

---

### Betaalbare huurwoning

Een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

### (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap

Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren. Kopers kunnen ook gezamenlijk een woningbouwproject realiseren.

### Doelgroep(en) van de woningcorporatie

- **Doelgroep van beleid:** huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-.
- **Middeninkomens:** corporaties mogen tot 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,- (prijspeil 2019).

### Harde plancapaciteit

'Harde' plannen zijn woningbouwplannen met een onherroepelijke status.

### Geschikte woning

Dit zijn 'gewone' zelfstandige woningen met diverse woningaanpassingen die ervoor zorgen dat de woningen meer geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen dan gebruikelijke woningen.

### Intramuraal wonen

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen.

### Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten per 2019 ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag (inkomen tot € 38.035,-) een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.

### Prijsgrenzen huursector (prijspeil 2019)

Kwaliteitskortingsgrens	€ 422,44
Eerste aftoppingsgrens	€ 607,46
Tweede aftoppingsgrens	€ 651,03
Huurtoeslaggrens	€ 720,42
Vrije sector	Vanaf € 720,42

**Sociale huurwoningvoorraad**

De voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019).

**Starter**

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en nieuw gevormd is of geïmmigreerd is, en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

**Vergunninghouder**

Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen. Ook wel statushouder of verblijfsgerechtigde genoemd.

---

# BIJLAGEN

---

Bijlage 1 Uitkomsten woonwensenonderzoek gemeente Staphorst

Bijlage 2 Woonafspraken regio West-Overijssel 2019