

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:
Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 3. Weth. J. van der Poel.

Portefeuille: [Wonen/volkshuisvesting](#)

Voor informatie: [REDACTED], telefoonnummer 14038, [REDACTED]@zwartewaterland.nl
JOIN-nr.: 20.751

Bijlage(n): [Bouwsteen wonen 2025](#)

Onderwerp: Vaststellen geactualiseerde bouwsteen wonen

Voorstel:

1. De geactualiseerde bouwsteen wonen vast te stellen.
-

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Actualisatie bouwsteen wonen

Voorstel

1. De geactualiseerde bouwsteen wonen vast te stellen.

Samenvatting

In de 'bouwsteen wonen' zijn de visie, het programma en de instrumenten op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente Zwartewaterland beschreven. De eerste bouwsteen wonen is in 2022 vastgesteld. In de tweede helft van 2024 is gewerkt aan een actualisatie van de bouwsteen wonen. Deze is gereed en ligt ter besluitvorming voor aan u als raad.

Aanleiding

In de gemeente Zwartewaterland zijn volop ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het is daarom belangrijk om een gemeentelijke visie op wonen te hebben. In september 2022 is dit ingevuld door het vaststellen van de bouwsteen wonen. Sindsdien is een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd omdat het vermoeden bestond dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Ook zijn er verschillende beleidsontwikkelingen en marktontwikkelingen geweest. Dit alles gaf aanleiding om de bouwsteen wonen te actualiseren. Deze bouwsteen is onderdeel van de omgevingsvisie van Zwartewaterland.

In de tweede helft van 2024 is samen met bureau Ruimtevolk gewerkt aan een actualisatie van de bouwsteen wonen. Deze is nu afgerond en ligt ter besluitvorming aan u voor. Gedurende het proces hebben we gesproken met marktpartijen, het college en met u als raad. Deze inzichten zijn samengevoegd met de nieuwe wet- en regelgeving en de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek dat in de eerste helft van 2024 is uitgevoerd. Het resultaat van deze bevindingen is verwerkt in een vernieuwde bouwsteen wonen.

De geactualiseerde bouwsteen wonen sluit aan bij de huidige woningmarkt, de woonwensen van inwoners en nieuwe wetgeving. In de geactualiseerde bouwsteen worden belangrijke keuzes gemaakt

op het gebied van betaalbaarheid. Ook is het aantal woningen dat tot en met 2030 gebouwd moet worden bijgesteld naar de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek uit 2024.

Voorbereiding op het volkshuisvestingsprogramma

Dit raadsvoorstel gaat over de bouwsteen wonen. Op dit moment wordt ook gewerkt aan een andere bouwsteen, namelijk de 'bouwsteen ontwikkellocaties wonen en bedrijvigheid'. Ook starten we in het najaar met het opstellen van een woonzorgvisie. Zodra deze onderdelen gereed zijn, stelt de gemeente op basis van de twee genoemde bouwstenen en de woonzorgvisie het volkshuisvestingsprogramma op. Dit wordt een verplicht instrument onder de Omgevingswet volgens de verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting.

Argumenten

1.1. De geactualiseerde bouwsteen wonen geeft richting bij het uitvoeren van het woonbeleid.

We hebben samen met onze marktpartijen, inwoners en u als raad nagedacht over de actualisatie van de bouwsteen wonen. Samen hebben we bepaald wat belangrijk is en zijn ambities opgesteld. Dit alles staat beschreven in de bouwsteen. Naast een visie tot 2040 zijn ook het programma en de instrumenten beschreven. Deze laatste twee geven tot 2030 richting aan het realiseren van de visie. In de uitvoering kan daarnaast telkens terugverwezen worden naar de bouwsteen om te zien of we op de juiste weg zijn.

1.2. De geactualiseerde bouwsteen sluit aan bij het coalitieprogramma.

De actualisatie van de bouwsteen wonen is voornamelijk gericht op het woningbouwprogramma, betaalbaarheid en het verwerken van nieuwe wet- en regelgeving. De oorspronkelijke bouwsteen wonen is in de huidige coalitieperiode vastgesteld. De keuzes en ambities die in deze bouwsteen wonen zijn gemaakt blijven grotendeels intact. Zo blijven we ons inzetten voor een sterke (eigen) positionering in de regio, gaat inbreiding nog steeds boven uitbreiding en blijven de duurzaamheidsambities staan. Samen met Wetland Wonen blijven we inzetten op doorstroming van ouderen. De geactualiseerde bouwsteen wonen sluit dus aan bij het coalitieprogramma. Daarnaast sluit de bouwsteen ook beter aan op de actuele situatie op de woningmarkt.

1.3. Een aantal onderdelen wordt geactualiseerd.

De bouwsteen wordt geactualiseerd. Dit betekent dat deze grotendeels hetzelfde blijft. Op de volgende punten veranderen we iets:

- **Woningbouwprogramma:** de huidige bouwsteen wonen stelt dat van 2022-2030 750 woningen gebouwd moeten worden. Naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek uit het najaar van 2024 is dit bijgesteld. Kijkend naar de woonbehoefte moeten van 2025-2030 minimaal 775 woningen worden gebouwd. We houden er rekening mee dat sommige woningbouwplannen uiteindelijk niet doorgaan. Ter compensatie hiervan kiezen we ervoor om 130% van de woningbouwbehoefte te programmeren. Dit betekent dat we streven naar een woningbouwprogramma van circa 1010 woningen tot en met 2030.
- **Betaalbaarheid:** in de huidige bouwsteen wordt gestreefd naar een woningbouwprogramma met 30% sociale huur, 40% betaalbare huur en koop en 30% dure huur en koop. De huidige programmering sluit hier grotendeels op aan met een verdeling van circa 30/30/40. Een deel van de duurdere woningbouw moet dan dus omgevormd worden naar betaalbare koop. Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat de behoefte aan sociale huur in nieuwbouwplannen 24% is. In de bouwsteen voegen we daarom toe dat we in de komende jaren streven naar 24% sociale huur in de woningbouwprogrammering. Hierbij verliezen we niet uit het oog dat het streven voor de lange termijn 30% is, mede gezien de woondeal West-Overijssel, evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen en de verwachte landelijke wetgeving.
- **Kansen voor starters:** wat betreft de 40% betaalbare huur en koop maken we een splitsing in de bedragen. Deze percentages zijn ook enkel van toepassing op nieuwbouw. De betaalbaarheidsgrens in 2025 is €405.000,-. Dit is voor de Zwartewaterlandse starter erg duur. De marktpartijen hebben voorgesteld om deze categorie op te splitsen en hier gaan wij in mee. Wij hanteren hierbij de grens van de starterslening van €328.000,-. We zetten in op 15% koop tot €328.000 en 20% koop tussen €328.000 en €405.000,-. De overige 5% wordt ingevuld met betaalbare huur. Met deze inzet op betaalbaarheid zetten we ons in voor de

thuiswonende jongeren en starters in onze gemeente. Ook continueren we de goed werkende starterslening.

- **Doelgroepen:** in de huidige bouwsteen staan 10 verschillende doelgroepen. Bij elke doelgroep is beschreven welk type woning en woonoppervlakte ze wensen. De doelgroepen en woonwensen overlappen elkaar. In een rijtjeswoning kunnen bijvoorbeeld meerdere doelgroepen gehuisvest worden. Daarom hebben we deze indeling in de geactualiseerde bouwsteen losgelaten. We zetten nu vooral in op betaalbaarheid en minder specifiek op doelgroepen. Wel hebben we aandacht voor de doelgroepen thuiswonende jongeren, starters, ouderen en mensen met een zorgvraag.

We hanteren hierbij de prijsgrenzen die het Rijk hanteert voor de definitie betaalbaar die in de meest actuele Woondeals gelden. Op dit moment (2025) geldt voor huurwoningen de grens van €1.000 p/m, en voor betaalbare koopwoningen een prijs tot €405.000 (2025). In de komende jaren hanteren we de prijsgrenzen die het Rijk hanteert. De goedkope koop tot €328.000,- stijgt mee als de maximale koopsom van de starterslening stijgt.

1.4. We blijven inzetten op doorstroming.

Het stimuleren van ouderen om naar een passende woning te verhuizen kan meer ruimte op de woningmarkt bieden voor zowel starters als gezinnen. In de huidige bouwsteen staat beschreven dat we de mogelijkheden voor het bevorderen van doorstroming onderzoeken. Het bouwen van geschikte woningen is uiteindelijk het belangrijkste middel. Dit blijft staan in de geactualiseerde bouwsteen. Samen met Wetland Wonen blijven we inzetten op bewustwording en onderzoeken we concrete opties zoals een verhuiscoach of een verhuisvergoeding. Hierbij leren we van de ervaringen van buurgemeenten.

1.5. We nemen geen lokale bindingseis op in de bouwsteen wonen.

De Wet versterking regie volkshuisvesting biedt een gemeente de mogelijkheid om een bindingseis in te stellen. Wat betreft koopwoningen kan 50% van de betaalbare nieuwbouwwoningen toegewezen worden aan inwoners van Zwartewaterland. In de huursector geldt dit percentage zowel voor bestaande- als nieuwbouw woningen. In de geactualiseerde bouwsteen wonen wordt gesteld dat we deze lokale bindingseis niet gaan opnemen in de huisvestingsverordening.

De eerste reden hiervoor is dat in Zwartsluis en Genemuiden in de afgelopen jaren al meer dan 50% van de woningen is verkocht of verhuurd aan mensen uit Zwartewaterland. Daardoor lijkt de administratieve last die de vergunningverlening van lokale binding met zich meebrengt niet op te wegen tegen de procentuele toename. Ten tweede, maken we in projecten, waar we zelf regie over voeren, separate privaatrechtelijke afspraken over voorrangsregels voor lokale woningzoekenden. Hierbij kunnen we ook hoger gaan dan 50%. Bij een woningcorporatie kan dit alleen bij nieuwe projecten. Jaarlijks houdt het college in de gaten we de bindingseis in de huisvestingsverordening toch willen inzetten. Vooral bij Hasselt kan dit in de toekomst wenselijk zijn vanwege de instroom van buiten de gemeente. In de afgelopen jaren zat het percentage voor Hasselt ook rond de 50% waardoor het vooralsnog niet nodig is. Mocht dit percentage sterk dalen, dan kan een bindingseis helpend zijn.

Kanttekeningen

1.1. De bouwsteen wonen gaat niet in op specifieke woningbouwlocaties.

Net als bij de huidige bouwsteen wonen gaat de geactualiseerde bouwsteen niet in op woningbouwlocaties. In de verwachte bouwsteen ontwikkellocaties wonen en bedrijvigheid borduren we voort op de ambities en instrumenten uit de bouwsteen wonen en wijzen we specifieke woningbouwlocaties aan. Deze twee bouwstenen worden uiteindelijk als basis genomen voor het volkshuisvestingsprogramma. De uitdagingen rondom stikstof en netcongestie worden hierbij meegenomen.

1.2. Op regionaal en rijksniveau wordt naar verwachting vastgehouden aan 30% sociale huur.

Bij het streven naar minimaal 24% sociale huur in de komende jaren is het van belang om het streven naar 30% op de lange termijn vast te houden. Als gemeente hebben we namelijk de woondeal West-Overijssel getekend. Hierin staat: *Zoals vastgelegd in de Woondeal willen we aansluiten bij de grote*

behoefte die er in de regio leeft en streven we daarom naar de realisatie van voldoende woningen in het betaalbare segment. We houden vast aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (8.460 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (11.280 woningen) en 30% (8.460 woningen) in de vrije sector.

Deze verdeling geldt voor de nieuwe woningbouwplannen. Het streven naar deze verdeling staat overigens ook in de huidige bouwsteen die in september 2022 is vastgesteld.

Daarnaast zijn we in afwachting van de Wet regie versterking volkshuisvesting. De besluitvorming staat gepland in week 26. In deze wet staat dat Zwartewaterland een verplichting, via een instructieregel, krijgt om 30% sociale huur te programmeren. Samen met buurgemeenten moeten we dan zorgen dat de totale programmering in een woningbouwregio leidt tot twee derde betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur.

In de verwachte wet staat verder dat gemeenten een urgentieregeling moeten vaststellen. Dit betekent dat ze in hun regio afspraken moeten maken over de evenwichtige verdeling van urgente aandachtsgroepen. Deze gesprekken zijn al gestart. De huisvesting van aandachtsgroepen in Zwartewaterland verhoogt de druk op de sociale huurmarkt. De huidige woningvoorraad bestaat voor 19% uit sociale huur. Doordat het in deze regeling gaat om urgenten zullen er minder sociale huurwoningen overblijven voor regulier woningzoekenden.

1.3. Het streven naar betaalbaarheid heeft consequenties voor de grondexploitatie.

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen. Door een lagere grondprijs en kleinere kavels zijn de grondopbrengsten bij betaalbare woningen kleiner. Ook kan niet altijd op eigen terrein geparkeerd worden. Daardoor moeten meer parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd en is er minder uitgeefbare grond beschikbaar. Daardoor stijgen de beheerskosten van het openbaar gebied. Dit heeft invloed op een grondexploitatie.

Door de hogere kosten van betaalbare woningen heeft het Rijk de realisatiestimulans in het leven geroepen. Voor de start bouw van elke betaalbare woning in 2025 t/m 2029 ontvangt de gemeente €7.000 vanuit VRO. Deze bijdrage kan ingezet worden voor andere woningbouwplannen. Ook bij andere regelingen en subsidies zal het Rijk of provincie inzetten op betaalbaarheid.

In de bouwsteen wonen wordt niet ingegaan op specifieke locaties en de grondexploitatie. Bij de uitvoering van woningbouwprojecten zal maatwerk toegepast moeten worden. Aangezien per project bekeken moet worden hoe de grondexploitatie vorm krijgt is het niet mogelijk om hier concrete uitspraken over te doen in de bouwsteen wonen.

Middeleninzet

De kosten voor het opstellen van de geactualiseerde bouwsteen wonen zijn in 2024 gedekt vanuit het reguliere budget voor wonen. Voor de uitvoering van de bouwsteen wonen maken we gebruik van de reguliere budgetten. Daarnaast houden we in de gaten of er subsidiemogelijkheden zijn vanuit de provincie of het rijk.

Communicatie en participatie

Bij het actualiseren van de bouwsteen is gebruik gemaakt van bestaande documenten zoals het woonbehoefteonderzoek en de woondeal. Inwoners zijn door een enquête en een focusgroep betrokken bij het woonbehoefteonderzoek. In die zin heeft participatie dus voornamelijk indirect plaatsgevonden. Ook zijn er bij het actualiseren van de bouwsteen gesprekken gevoerd met u als raad, het college, Wetland Wonen en marktpartijen. Dit past in het participatiebeleid van Zwartewaterland waarbij we de treden 'informereren' en 'raadplegen' hebben gehanteerd.

De geactualiseerde bouwsteen wonen wordt gedeeld via onze website en sociale media. Ook wordt aandacht besteedt aan de bouwsteen in een persbericht.

Planning

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,

S. van der Zwaag

ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat ...

- De huidige bouwsteen wonen verouderd is vanwege nieuwe inzichten uit het woonbehoeftesonderzoek en veranderingen in wet- en regelgeving;
- De inbreng van college, raad, inwoners en marktpartijen is meegenomen in de geactualiseerde bouwsteen wonen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 17-06-2025.

Besluit:

1. De geactualiseerde bouwsteen wonen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van X.

de griffier,

de voorzitter,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

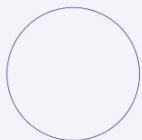
ing. E.J. Bilder

JOIN-nr.: 20.751



**Samen zijn we
Zwartewaterland
wonen in onze
gemeente**

Bouwsteen Wonen
gemeente Zwartewaterland



Inhoud

Bouwsteen Wonen 03

Samenvatting 04

Voorwoord 05

Inleiding 07

Analyse 10

1. Visie 13

2. Programma 17

3. Instrumenten 29

Bijlage 34



Bouwsteen Wonen

In de Bouwsteen Wonen beschrijven we hoe we de komende jaren verder gaan werken aan **prettig wonen** voor **iedereen** in onze gemeente. De Bouwsteen Wonen is onderdeel van onze **omgevingsvisie** en fungeert als ons **woonbeleid**.

We beschrijven in de Bouwsteen wat we in 2040 bereikt willen hebben | **VISIE** | wat we tot 2030 gaan doen om daar te komen | **PROGRAMMA** | en welke | **INSTRUMENTEN** | we daarvoor inzetten.

Deze Bouwsteen Wonen bouwt voort op de Bouwsteen Wonen uit 2022 en is geactualiseerd op basis van nieuwe onderzoeksresultaten, wetgeving en regionale afspraken.

COLOFON

De gemeente Zwartewaterland is bij het opstellen en actualiseren van deze **Bouwsteen Wonen** begeleid en geadviseerd door bureau **RUIMTEVOLK**



Samenvatting

Onze gemeente wordt gekenmerkt door **hechte gemeenschappen in karakteristieke kernen**, waar **water en groen** altijd nabij zijn. Bovendien is wonen in Zwartewaterland divers, want Zwartsluis, Genemuiden, Hasselt, Kamperzeedijk en het buitengebied hebben elk hun eigen karakter.

Richting 2040 willen we het karakter van onze gemeente behouden en versterken. Daarbij willen we voldoen aan de **woonbehoefte** van onze **inwoners**: minimaal **775 woningen toevoegen** tot en met 2030. **Tweederde** van de **nieuwe woningen** moet **betaalbaar** zijn. Uit het woonbehoefte-onderzoek komt een behoefte van 24% sociale huur. In de komende jaren streven we hier naar. Hierbij zijn we ons bewust van de **30-40-30 regel**. In de woningbouwplannen streven we uiteindelijk naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% overig. Zo kan iedereen met een hart voor Zwartewaterland een woning vinden in onze gemeente.

Bij het zoeken naar locaties voor woningbouw gaat **inbreiding voor uitbreiding** en bouwen we passend bij het karakter en woonbehoefte van de kernen. Ook investeren we in een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving.

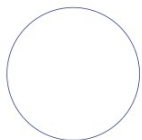


We zetten in op de **verduurzaming** en **levensloopbestendigheid** van de **bestaande woningvoorraad**, en op het duurzaam bouwen van nieuwe woningen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat we voldoende passende woningen hebben voor inwoners met een zorg- en ondersteuningsbehoefte.

Ons streven is om **140 nultredenwoningen**, **140 geclusterde woningen** en **40 zorggeschikte woningen** te realiseren tot en met 2040. We sluiten daarbij aan bij de groeiende behoeften van ouderen en andere urgente doelgroepen. Om onze doelen te bereiken zetten we als gemeente verschillende instrumenten in.

Het nastreven van onze visie en het uitvoeren van de maatregelen doen we in samenwerking met onze partners.





Voorwoord

Het is in Zwartewaterland goed wonen: **groen, ruim, sociaal en leefbaar**. Maar de gemiddelde Zwartewaterlander vindt de laatste jaren steeds moeilijker een woning in onze mooie gemeente.

Daarom hebben we in 2022 de **Bouwsteen Wonen** opgesteld als concretere uitwerking van de omgevingsvisie op het thema wonen, en hebben we deze in **2024** geactualiseerd op basis van de inzichten van het nieuwste woonbehoeftonderzoek.

In 2022-2024 hebben we niet stil gezeten. Er zijn zo'n 300 nieuwe woningen bijgekomen, bijvoorbeeld in Tag West in Genemuiden en in Hasselt om de Weede. Ook zijn er nieuwe woningbouwplannen ontstaan in gebieden als Binnenveld in Genemuiden en Frion in Zwartsluis.

We willen ons met deze geactualiseerde Bouwsteen hard maken voor de huidige en toekomstige bewoners van Zwartewaterland. Zodat iedereen die een binding heeft met Zwartewaterland hier kan (blijven) wonen. **Welke uitdagingen komen nu en in de toekomst op ons af? Welke keuzes maken we in ons woonbeleid? Welke instrumenten gaan we inzetten?** Dit zijn vragen waar we in deze Bouwsteen antwoord op geven.

We weten dat het bouwen van voldoende passende woningen niet van de ene op de andere dag gaat. Dat is de reden waarom wij ons richten op 2040 in de visievorming. We weten ook dat de wereld snel kan veranderen. Daarom werken we in de bouwsteen eerst aan stappen tot 2030. Hierbij houden we 2040 in gedachten zodat de dingen die we doen de juiste zijn voor de toekomst.

Met deze geactualiseerde Bouwsteen Wonen geven we richting aan ons woonbeleid voor de komende jaren. Wonen staat natuurlijk niet op zichzelf en raakt vele andere leefgebieden.



Wie woont in Zwartewaterland wil ook graag een veilige en gezonde leef-omgeving waar kinderen kunnen spelen en waar je elkaar kunt ontmoeten. Ze willen toegang hebben tot voorzieningen en werkgelegenheid en voelen zich betrokken bij de toekomst van onze samenleving. Samen werken we aan een gezond en gelukkig Zwartewaterland.

Wanneer we nieuwe woningen ontwikkelen moeten we daarom niet alleen denken aan de woningen zelf maar ook aan andere thema's. De keuzes in de Bouwsteen zijn in samenhang met lokaal, regionaal en landelijk beleid opgesteld. Zo sluit de Bouwsteen aan bij de regionale afspraken uit de Woondeal West-Overijssel en de regionale woonzorgvisie West-Overijssel. Ook is de preventienota van Zwartewaterland betrokken.

Als gemeente kunnen we het niet alleen: we hebben onze partners hard nodig. Zij weten als geen ander hoe de woningmarkt in Zwartewaterland zich ontwikkelt en wat nodig is om sneller en meer woningen te bouwen. Bij het opstellen van de Bouwsteen in 2022 kregen we input van woning-corporatie Wetland Wonen en diverse makelaars, projectontwikkelaars en bouwers. Bij het actualiseren van de Bouwsteen nodigden we deze partijen opnieuw uit om hun input mee te geven.

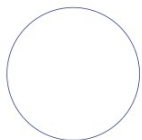
Het vaststellen van deze Bouwsteen in 2022 was voor ons een eerste stap. Als college hebben wij de afgelopen jaren gestuurd op voortgang en uitvoering. Want: in dit document kan niet gewoond worden, in nieuw gebouwde, getransformeerde, verduurzaamde en opgeknapte woningen wel. We hebben mooie resultaten geboekt. Nu, twee jaar later, maken we de stand op en scherpen we ons beleid aan zodat we de komende jaren verder kunnen bouwen aan het wonen in ons mooie Zwartewaterland.

Jan van der Poel | wethouder wonen



Samen zijn wij Zwartewaterland | Wonen in onze gemeente





Inleiding

In de Omgevingsvisie (2021) heeft de gemeenteraad **stevige ambities** uitgesproken voor het wonen in Zwartewaterland: een **sterke positionering** in de regio, voldoende **betaalbare woningen**, een **duurzame woningvoorraad** en **leefomgeving**, **wonen en zorg**, **vitale kernen** en het kunnen voldoen aan de **woonwensen** van jongeren.

In 2022 zijn deze ambities verder uitgewerkt in de Bouwsteen Wonen, met keuzes over onder andere (versnelling van) woningbouw, betaalbaarheid, de bestaande woningvoorraad, kansen voor starters en senioren en levensloopbestendig wonen. In 2024 is een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Ook hebben we te maken met gewijzigde wet- en regelgeving en regionale afspraken^[1]. Deze ontwikkelingen vormden de aanleiding om de Bouwsteen te actualiseren.

In deze geactualiseerde Bouwsteen beschrijven wij onze visie voor 2040, het programma en de instrumenten tot en met 2030.

Zo zetten wij een stip op de horizon voor de toekomst en maken we tegelijkertijd de stappen concreet voor de nabije toekomst. In de Bouwsteen Ontwikkellocaties Wonen en Bedrijvigheid borduren we voort op onze ambities en instrumenten en wijzen we locaties voor woningbouw aan.

Vrijwillig omgevingsprogramma en volkshuisvestingsprogramma

De Bouwsteen Wonen is een vrijwillig omgevingsprogramma met visie onderdelen. Dit betekent dat het programma uit eigen initiatief en behoefte inzetbaar is. We kiezen ervoor de Bouwsteen de status te geven van een omgevingsprogramma, omdat wij zo meetbare doelen kunnen opstellen en monitoren, de doelen uit de omgevingsvisie op het gebied van wonen doorvertalen in het omgevingsplan, en de ambtelijke, bestuurlijke en politieke discussie over wonen in het bredere kader van ons omgevingsbeleid bespreken.

De Bouwsteen Wonen sluit aan bij het tijdsframe van de gemeentelijke Omgevingsvisie en kijkt vooruit naar het jaar 2040. Met de Bouwsteen Wonen sorteert de gemeente voor op het volkshuisvestingsprogramma dat bij ingang van de wet Versterking regie volkshuisvesting een verplicht instrument onder de Omgevingswet wordt. Zodra ook de Bouwsteen Ontwikkellocaties Wonen en Bedrijvigheid gereed is, stelt de gemeente op basis van beide bouwstenen het volkshuisvestingsprogramma op.

[1] Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland door KAW (2024), Woondeal West-Overijssel (2023), Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (2024) en Woonzorgvisie West-Overijssel (2024-2026)



Ontwikkelingen in de volkshuisvesting

Wet Versterking regie volkshuisvesting

In maart 2024 is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. Het doel van deze wet is meer overheidssturing op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen met deze wet de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. Overheden krijgen de wettelijke instrumenten in handen om sneller en meer betaalbare woningen te bouwen. Ook zet de wet in op een eerlijke verdeling van woonruimte over doelgroepen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

Wet Goed Verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap van kracht. Deze wet beschermt huurders voor ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars. De wet bevat bijvoorbeeld regels over de maximale hoogte van borg en het verplicht schriftelijk vastleggen van huurovereenkomsten. Met het ingaan van deze wet kreeg de gemeente een belangrijke rol in het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet de gemeente handhaven op wettelijke regels om te verzekeren dat huurders beschermd worden tegen uitbuiting door verhuurders en verhuurbemiddelaars.

Wet Betaalbare Huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Het doel van de Wet Betaalbare Huur is om huur betaalbaarder te maken voor middeninkomens. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar woningen met een maximumprijs van € 1.184,82 per maand (2025). De wet biedt gemeenten per januari 2025 de mogelijkheid om in te grijpen bij verhuurders die een te hoge huur hanteren volgens het puntensysteem. Dit is van toepassing op de vrije huursector.



Totstandkoming en actualisatie Bouwsteen

De Bouwsteen Wonen is in 2022 tot stand gekomen in een interactief proces. Binnen de gemeente hebben alle betrokken beleidsdomeinen integraal meegedacht. In werksessies met woningcorporatie Wetland Wonen, makelaars en bouwers/ontwikkelaars hebben we onze analyse en keuzes aangescherpt en samenwerkingsafspraken gemaakt.

In 2024 zijn deze partijen nauw betrokken geweest bij het woonbehoefteonderzoek en geraadpleegd bij de actualisatie van deze Bouwsteen, onder andere via een marktpartijenbijeenkomst en een digitale reflectieronde. Daarnaast zijn inwoners betrokken via een enquête en een focusgroep voor senioren.

Leeswijzer

Op de volgende pagina geven we een beknopte analyse van het wonen in Zwartewaterland.

In hoofdstuk 1 delen we onze **visie** > wat willen we bereiken tot en met 2040? In hoofdstuk 2 beschrijven we ons **programma** > wat gaan we doen tot en met 2030? en in hoofdstuk 3 welke **instrumenten** we daarvoor inzetten > hoe gaan we dat doen?

Leeswijzer Bouwsteen Wonen 2025

1

Visie

wat
willen
we
bereiken
t/m
2040?

2

Programma

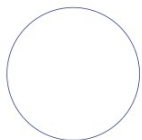
wat
gaan
we
doen
t/m
2030?

3

Instrumenten

wat
zetten
we in,
hoe gaan
we dat
doen?





Analyse

Wat zien we gebeuren als het gaat om **wonen** in Zwartewaterland?

Hoe ziet de **woonbehoefte** eruit en hoe **ontwikkelt** die zich?

In 2024 heeft KAW in opdracht van de gemeente Zwartewaterland een **woonbehoefteonderzoek** uitgevoerd om beter **inzicht** te krijgen in de **huidige en toekomstige vraag** naar **woningen** in de gemeente (2024 - 2030 - 2034).

De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebaseerd op bestaande gegevens, een enquête onder woningzoekenden en bewoners en interviews met marktpartijen, Wetland Wonen, de huurdersvereniging, senioren en zorgpartijen. In dit hoofdstuk schetsen we kort de belangrijkste uitkomsten van dit woonbehoefteonderzoek.

Het aantal inwoners van Zwartewaterland is tussen 2014 en 2024 gegroeid met 1280 inwoners. Dit komt door instroom van buitenaf en een geboorteoverschot. De komende jaren gaat deze groei naar verwachting door. Er komen **steeds meer eenpersoonshuishoudens**. In 2024 was dit 10% van het totale aantal huishoudens in de gemeente. Dit leidt tot een blijvende vraag naar woningen.

Volgens het woonbehoefteonderzoek zouden er **tot en met 2030 in Zwartewaterland 660 tot 850 woningen** gebouwd moeten worden. Ook sociale huurwoningen blijven in trek: er is **24 tot 30 procent sociale huur** in het woningbouwprogramma nodig.

Verder bevestigt het onderzoek dat het **aandeel senioren in de komende jaren sterk groeit: in 2030 is 22,9% van de bevolking ouder dan 65**. In combinatie met de extramuralisering in de zorg is er **meer vraag naar zorggeschikte woningen**. Tevens zijn jongeren vooral op zoek naar **betaalbare koopwoningen**. Dit zijn vooral rij- en hoekwoningen.



De vraag naar woningen is het grootst in Hasselt. Dit komt mede doordat, meer dan in de andere kernen, mensen van buitenaf een woning zoeken in Hasselt. Op nummer twee staat Genemuiden, gevolgd door Zwartsluis. De woonbehoefte in Genemuiden is vooral lokaal, terwijl er in Zwartsluis en Hasselt ook veel vraag is vanuit mensen uit andere kernen en gemeenten.

De grootste **verduurzamingsopgave zit in de particuliere voorraad**. Sociale huurwoningen van Wetland Wonen met een slecht energielabel staan op de planning om aangepakt te worden. Daarover zijn eerder afspraken gemaakt.

KAW ADVISEERT OP BASIS VAN HET ONDERZOEK OM:

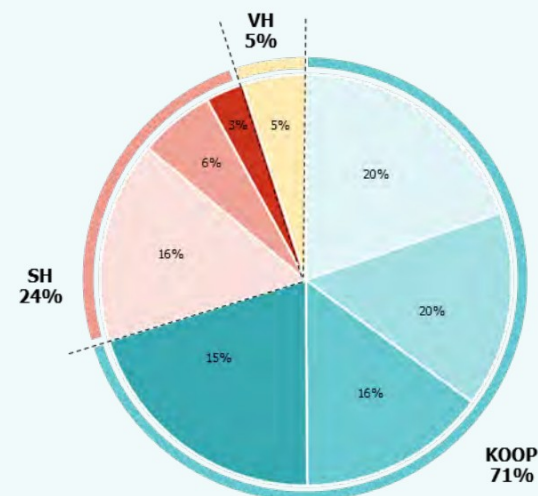
- 30% van het woningbouwprogramma voor sociale huur te reserveren om zo de wachttijden te verkorten, de sociale huurvoorraad te verversen en aan landelijke/regionale afspraken te voldoen;
- 30% extra te programmeren om zo te anticiperen op planuitval;
- te onderzoeken hoe lokale woningzoekenden voorrang kunnen krijgen bij nieuwbouwwoningen in de koopsector;
- verduurzaming te stimuleren bij overdracht.



OVERZICHTSBLAD WONINGBEHOEFTE T/M 2030

Woningbehoefte	2024 - 2030	2024 - 2034	2023 - 2040 (2030 - 2040)
Scenario laag	+675	+925	+1.275 (+600)
Scenario midden	+775	+1.050	+1.450 (+675)
Scenario hoog	+850	+1.150	+1.600 (+750)

Prijsklasse	%	
< €250.000	20%	71% koop
tussen €250.000 en €390.000	20%	
tussen €390.000 en €500.000	16%	
> €500.000	15%	
Tot 1e aftoppingsgrens	16%	24% sociale huur
Tot 2e aftoppingsgrens	6%	
Tot liberalisatiegrens	3%	
Boven liberalisatiegrens	5%	5% vrije huur



KERN	LAAG	MIDDEN	HOOG
Genemuiden	235	265	295
Hasselt	255	290	320
Zwartsluis	150	170	190
Kamperzeedijk	35	40	45
TOTAAL	675	775	850

KERN	Sociale huur (24%)	Sociale huur (30%)	Vrije huur (5%)	Koop (bij SH = 24%)	Koop (bij SH = 30%)
Genemuiden	55 - 70	70 - 90	10 - 15	160 - 205	145 - 180
Hasselt	60 - 75	75 - 95	15 - 15	175 - 220	155 - 200
Zwartsluis	35 - 45	45 - 55	10 - 10	105 - 130	95 - 120
Kamperzeedijk	10 - 10	10 - 15	0 - 0	25 - 30	25 - 30
TOTAAL	160 - 205	205 - 255	35 - 45	465 - 585	420 - 525



SAMENVATTING EN ADVIEZEN

WOONBEHOEFTEONDERZOEK ZWARTEWATERLAND | 3 JULI 2024 | DEFINITIEF | 7

Afbeelding 1. Overzichtsblad woningbehoefte t/m 2030
KAW, Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland 2024

Visie | Bouwsteen Wonen

‘Zwartewaterland is een gemeente met **unieke** en **vitale kernen** en een **goed woon- en leefklimaat**. Iedereen met **roots** kan in onze gemeente **(blijven) wonen**.’

Zo hebben we het in 2021 geformuleerd in onze omgevingsvisie. Een ambitie waar we nog steeds achter staan. Onze gemeente wordt gekenmerkt door **hechte gemeenschappen** in karakteristieke kernen, waar **water en groen altijd nabij** zijn. Bovendien is wonen in Zwartewaterland **divers**, want Zwartsluis, Genemuiden, Hasselt, Kamperzeedijk en het buitengebied hebben elk hun **eigen karakter**. Richting 2040 willen we het karakter van onze gemeente behouden en versterken en daarbij ruimte scheppen voor de woonbehoefte van onze inwoners.

In 2040 bestaat de woongemeente Zwartewaterland uit **vitale kernen**, waar jong en oud in nabijheid van elkaar wonen in een gezonde leefomgeving. Wonen in Zwartewaterland biedt **voor ieder wat wils**. In passende woningen, omgeven door de rust en ruimte van het landschap, een prettige plek om op te groeien en oud te worden. Mensen met een hart voor Zwartewaterland, met elke portemonnee, kunnen een woning vinden. Er zijn voldoende geschikte **betalbare woningen** die voldoen aan de woonwensen van ouderen, alleenstaande jongeren, starters en van grote en kleine gezinnen.

wat
willen
we
bereiken
t/m
2040?

In het kader van leefbaarheid is geïnvesteerd in **verduurzaming** van woningen (van het gas af) en is de woonomgeving meer bestendig gemaakt tegen het veranderende klimaat. In 2040 is het karakter van de kernen en het omringende landschap van Zwartewaterland nog altijd herkenbaar. De investeringen in de woningen en woonomgevingen **versterken de kwaliteit van het wonen** in Zwartewaterland en maken onze inwoners trots om deel uit te maken van de gemeente.

In dit visiehoofdstuk beschrijven we wat we in 2040 willen bereiken op het gebied van **woningbouw, betaalbaarheid, een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving, wonen voor alle doelgroepen** (waaronder wonen en zorg) en **samenwerking met partners**.



A. Woningbouw

We willen **genoeg** woningen bouwen om aan de **woonbehoefte** van onze **inwoners** te voldoen.

Dat betekent dat we tot en met 2030 onze woningvoorraad hebben uitgebreid met **minimaal 775 woningen**: 290 in Hasselt, 265 in Genemuiden, 170 in Zwartsluis en 40 in Kamperzeedijk. Met het oog op de lange termijn willen we tussen 2030 en 2040 nog eens 675 woningen realiseren. Zo zorgen we ervoor dat er genoeg woningen zijn voor de woonbehoefte van onze inwoners en dat regionale instroom niet ten koste gaat van de kansen van Zwartewaterlandse woningzoekenden. In vergelijking met de bestaande Bouwsteen Wonen hebben alle kernen een groeiende woningbouwopgave.

In Hasselt is de regionale instroom en de woningvraag het grootst, dus daar zal in vergelijking met de andere kernen meer nieuwbouw landen. Ook in Genemuiden blijft er behoefte aan nieuwbouw, al is de groei in de vraag vergeleken met Hasselt relatief gematigd. **Versnelling** van woningbouw blijft een prioriteit.

We zorgen niet alleen voor voldoende woningen, maar ook **woningen die qua type, uitstraling, prijs en omvang** bij de **woonwens** en **behoefte** van onze **inwoners** passen. We leggen het accent op **betaalbare woningen** die aansluiten bij de **woonbehoeftes** van **starters** en **senioren**. Dit vergroot niet alleen de kansen voor starters, maar bevordert ook de doorstroom van senioren. Elke kern heeft een eigen karakter met een eigen woonbehoefte en krijgt daarom een eigen woningbouwprogramma.



De woningbouwopgave vraagt om fysieke ruimte. Alle woningbouw tot en met 2040 moet bijdragen aan het **karakter** en de **ruimtelijke** en **sociale kwaliteit** van onze kernen en het buitengebied. Architectuur, stedenbouw en inrichting van de openbare ruimte zijn van goede kwaliteit. Klimaatadaptieve en duurzame projecten krijgen voorrang. **Inbreiding** gaat voor **uitbreiding**, en er wordt alleen buiten bestaand bebouwd gebied gebouwd als dit mogelijk is in het kader van **water** en **bodem** sturend.

We werken aan slimme oplossingen om woningen toe te voegen binnen de kernen. Daarbij verkennen we kansen zoals kleinschalige **transformatie** van **bedrijventerreinen**, **woningsplitsing** en **optoppen**.



B. Betaalbaarheid

Wij vinden het belangrijk dat bewoners met **elke portemonnee** een woning kunnen vinden in Zwartewaterland.

Dat betekent dat we zowel op gemeenteniveau als per kern een woningbouwprogramma nastreven met voldoende betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Hierbij houden we vast aan regionale afspraken.

Zoals vastgelegd in de woondeal willen we aansluiten bij de woonbehoefte en streven we daarom naar de realisatie van voldoende woningen in het betaalbare segment. We houden vast aan het uitgangspunt van 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% overig. In de komende jaren streven we, naar aanleiding van het woonbehoefteteonderzoek, naar 24% sociale huur. Per kern kunnen we hier (licht) van afwijken. Hiermee zorgen we ervoor dat **tweederde** van onze **nieuwe woningbouw betaalbaar** is.

C. Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving

Een groot deel van onze toekomstige woningvoorraad is al gebouwd. Meer dan negen op de tien van de benodigde woningen in **2040** staan er op dit moment al. We willen dat de woningen die nu al in onze gemeente staan ook in **2040 een toekomstbestendig en comfortabel** thuis zijn voor onze inwoners.

We zetten daarom in op verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. In 2040 is de sociale huurvoorraad verduurzaamd en zijn ook de particuliere woningen van het gas af. We blijven mensen die hier zelf geen (financiële) ruimte voor hebben, ondersteunen in het verduurzamen van hun woning. De woningen die we toevoegen aan de woningvoorraad zijn vanzelfsprekend toekomstbestendig. Het groeiende aantal senioren in de gemeente vraagt ons om na te denken over benodigde ingrepen voor een **fijne en veilige woonomgeving**. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over dementievriendelijkheid en de nabijheid van (zorg)voorzieningen.

Ons streven is een inrichting van de openbare ruimte die zelfstandigheid, veiligheid en welzijn van inwoners bevordert. Ook is het van belang dat de woonomgeving goed is ingericht op veranderingen in het klimaat.

Dat betekent dat er voldoende ruimte is voor groen, ontmoeting, zingeving, beweging en het tegengaan van hittestress.



D. Wonen voor alle doelgroepen | waaronder wonen en zorg

Onze inwoners worden steeds ouder, blijven langer thuis wonen en kunnen op steeds minder voorzieningen een beroep doen. Ook zien we dat **geschikte huisvesting voor kwetsbare bewoners** steeds meer onder druk komt te staan.

Voor verschillende doelgroepen in onze gemeente, zoals personen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen, mantelzorgers en uitstromers uit Beschermd Wonen, is het momenteel moeilijk om een geschikte woning en woonomgeving te vinden. We willen dat iedereen die dat nodig heeft op een passende manier kan wonen, zonder dat de leefbaarheid in onze kwetsbaarste wijken te sterk onder druk komt te staan. Waar dit mogelijk en gewenst is, willen wij voldoende zorg-geschikte woongelegenheden voor ouderen om oud te kunnen worden in hun eigen wijk. Dit helpt bij het **behoud van sociale netwerken** en **tegen eenzaamheid**.

De groeiende groep ouderen en zorgbehoevenden in onze wijken en dorpen vraagt om woonvormen zoals **geclusterd wonen**. We staan positief tegenover nieuwe **woonzorgconcepten** en programmeren voldoende levensloopbestendige en geclusterde woningen, conform de Woonzorgvisie van West-Overijssel.

E. Samenwerking met partners

We kunnen het bovenstaande niet bereiken door **enkel plannen** te maken en ambities op te schrijven. Als gemeente bouwen we zelf geen woningen en hebben we onze partners hard nodig.

Samen met **woningcorporatie** Wetland Wonen, **ontwikkelaars** en **bouwers** zetten wij vol in op de realisatie van woningbouw en het optimaal benutten van de huidige woningvoorraad.

We maken afspraken met de **provincie Overijssel** en **regiogemeenten** over woningbouw, wonen en zorg en betaalbaarheid. Wij zien onze rol als gemeente als **regisseur**, die kaders stelt en nieuwe ontwikkelingen stimuleert. Ook in tijden van wisselende ambities in de nationale politiek en wet- en regelgeving willen wij een betrouwbare partner zijn. Allereerst voor onze **inwoners**, maar ook voor onze lokale en regionale samenwerkingspartners. We committeren ons voor de lange termijn aan de afspraken die we maken en zetten ons maximaal in voor de realisatie ervan.

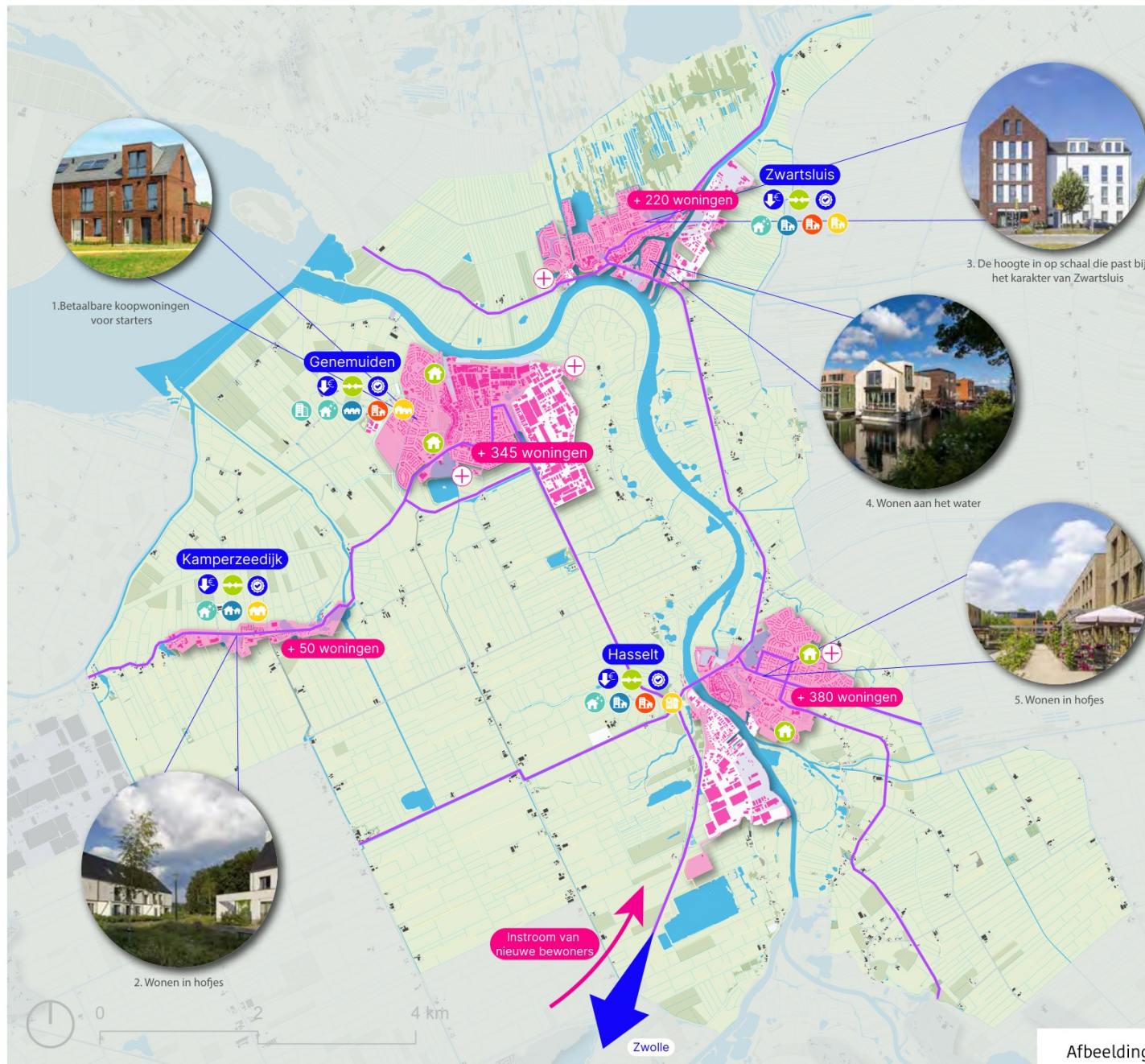


Programma | Bouwsteen Wonen

In het vorige hoofdstuk hebben we uiteengezet waar we in **2040** willen staan. In dit hoofdstuk beschrijven we **per thema** wat we daarvoor tot en met **2030** gaan **doen**: het **programma** waar we op inzetten. Onderdeel van dit hoofdstuk is het **woningbouwprogramma**, waarin we **per kern** een **beeld** van het aantal **te programmeren woningen** schetsen.

wat
gaan
we
doen
t/m
2030?





Legenda

- Dorpskernen met voorzieningen
- OV-Netwerk
- + Woningbouwprojecten
- + Wijkuitvoeringsplan

ALGEMEEN

- + Betaalbaarheid
- + Inbreiding voor uitbreiding
- + Aandacht voor aanwezige kwaliteiten
- + Ruimte voor gestapeld wonen bij het centrum nabij voorzieningen
- + Woonmilieu: ruimte voor bijzondere woonvormen

SOCIALE HUUR

- + Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen en een mix van rijen en appartementen met lift
- + Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen en rijwoningen voor gezinnen
- + Grondgebonden nultredenwoningen voor starters en senioren

VRIJE HUUR

- + Appartementen en grondgebonden nultredenwoningen

KOOP

- + Mix van woningtypen en prijsklassen
- + Appartementen en grondgebonden nultredenwoningen
- + Grondgebonden woningtypen in het betaalbare segment
- + Grondgebonden woningtypen in het betaalbare en middeldure segment voor starters en senioren

Bronnen Afbeeldingen

1. Cuijk, [redacted] Architecten
2. Eindhoven, De Oevers, Bedaux de Brouwes
3. Almere, Nobelhorst, [redacted]
4. Amsterdam, [redacted]
5. Heerde, [redacted] Urbis

Afbeelding 2. Kaart van het programma tot en met 2030

A. Woningbouw

Om in 2040 onze ambities te halen, moeten er voldoende woningen toegevoegd worden. Via nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad zien we kansen. In deze paragraaf beschrijven we hoe we hier de komende jaren aan werken.

Woningbouwprogramma

We willen tot en met 2030 **775 woningen** toevoegen. Om dit doel te bereiken, moeten er jaarlijks gemiddeld 130 woningen gebouwd worden. In de periode van de vorige bouwsteen (2022-2024) zijn er 300 woningen aan de voorraad toegevoegd. Dit aantal moet dus omhoog. De huidige plancapaciteit voor de periode 2025 tot en met 2030 sluit aan bij de benodigde 775 woningen. Een gedeelte van de woningbouwplannen kent echter nog een zachte planstatus. We houden er rekening mee dat sommige van de woningbouwplannen uiteindelijk niet doorgaan. Ter compensatie van mogelijke tegenvallers kiezen we ervoor om 130% van de woonbehoefte te programmeren. Dit betekent dat we streven naar een **woningbouwprogramma van circa 1.010 woningen**.

Het woningbouwprogramma wordt als volgt over de gebieden verdeeld:

Gebied	Woningbehoefte t/m 2030	Aantal te programmeren woningen t/m 2030
Genemuiden	265	± 345
Hasselt	290	± 380
Zwartsluis	170	± 220
Kamperzeedijk	40	± 50
Buitengebied	eigen woningvraag	eigen woningvraag
TOTAAL	775	1.010

Tabel 1: Woningbouwprogramma t/m 2030

Adaptief programmeren

We willen **flexibel** in kunnen spelen op ontwikkelingen die de komende jaren mogelijk plaatsvinden. We zetten daarom in op adaptief programmeren en blijven de voortgang monitoren.

Voor woningbouwplannen en locaties betekent dit dat we ze gefaseerd ontwikkelen. We zorgen ervoor dat plannen voor uitbreidingslocaties snel klaar zijn zodat we de komende jaren gestaag door kunnen bouwen. Binnen die plannen denken we zoveel mogelijk in kleine buurten of hoven, zodat we bij veranderingen in de markt op de rem of pauzeknop kunnen trappen en toch afgeronde leef- en woonmilieus opleveren.

Vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting wordt het per 2026 verplicht om een **volkshuisvestingsprogramma** op te stellen, dat regelmatig gemonitord wordt. In lijn met de wet heeft het volkshuisvestingsprogramma een looptijd van in ieder geval vijf jaar, hierna zal een actualisatie plaatsvinden. Als de gemeente Zwartewaterland aanleiding ziet, kan het programma vaker worden geactualiseerd. Dit kan bijvoorbeeld naar aanleiding van een vernieuwd woonbehoeftonderzoek of verplichtingen vanuit regionale afspraken.

Versnelling

Om onze ambitie van **minimaal 775 toegevoegde woningen** in 2030 en (indicatief) 610-745 woningen tussen 2030 en 2040 te behalen, is het van groot belang in te zetten op de versnelling van woningbouw. Tot en met 2025 focussen we ons op realisatie van harde (vastgestelde) woningbouwplannen en het versneld ontwikkelen van zachte (nog niet vastgestelde) woningbouwplannen.

Voldoende locaties voor woningbouw

Het ontwikkelen van de benodigde woningen vraagt om geschikte locaties voor nieuwbouw en transformatie. In de omgevingsvisie zijn **Tag-West Genemuiden** en **Hasselt Om de Weede** als de twee belangrijkste woningbouwlocaties benoemd. Hier wordt al volop gebouwd. Recent is ook Genemuiden Binnenveld in beeld gekomen als woningbouwlocatie. In de periode tot en met 2040 zoeken we daarnaast naar extra ruimte voor potentiële woningbouwplannen, in het bijzonder in **Zwartsluis**. Hier hebben we te maken met de ligging van Zwartsluis te midden van Natura 2000. De exacte locaties voor nieuwe woningbouw werken we uit in de Bouwsteen Ontwikkellocaties Wonen en Bedrijvigheid.



Woningtypen aansluitend bij behoefte

De komende jaren **groeit** het aantal **kleine huishoudens** en **verandert** de **woonbehoefte**. We hebben op dit moment in Zwartewaterland vooral veel grote woningen, zowel in de bestaande woningvoorraad als in de woningbouwplannen. Om voldoende diversiteit in ons woningaanbod te realiseren, leggen we bij nieuwe plannen de **focus** op **kleinere woningen**, dit zijn woningen van minder dan 80 m².

We willen vooral extra woningen toevoegen die voor starters en senioren geschikt zijn. Door op deze manier in het betaalbare segment voor de jongste en de oudste woningzoekenden woningen toe te voegen, halen we wat druk van de onderkant van de markt en willen we doorstroming op gang brengen.

Per kern en gebied leveren wij **maatwerk** op woningtype en prijsklasse van de woningen die we toevoegen. Voor alle kernen geldt dat wij inzetten op een mix van woningtypen, koop en huur. Zo zorgen wij ervoor dat wijken sociaal gemengd zijn. Het principe van **30-40-30** zet dit vast voor nieuwbouwwoningen. Dit principe geldt niet per project, maar op programmaniveau.

Voor alle kernen geldt dat **inbreiding** voor **uitbreiding** gaat. Ook zetten we in op bouwen **nabij voorzieningen** en bieden we in elke kern ruimte voor de ontwikkeling van **bijzondere woonvormen**, zoals het wonen in hofjes.

In de kernen Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis zetten we in op een mix van nultredenwoningen, rijwoningen en appartementen met lift binnen de vrije en sociale huursector en de koopsector.

In alle kernen zetten wij in op **betaalbare koopwoningen** voor **starters** vanuit de eigen gemeenschap, bijvoorbeeld in de vorm van rijwoningen. Verder is er ruimte voor gestapelde woningbouw van drie tot vijf verdiepingen hoog centraal gelegen in alle kernen.

Door de vergrote woningvraag vanuit de regio in Hasselt wordt hier extra ingezet op **betaalbare huur- en koopwoningen** voor **lokale starters**. Via de huisvestingsverordening kan er voorrang worden verleend aan starters met lokale binding voor 50% van de nieuwe koopwoningen onder de € 405.000 (prijspeil 2025). Verdere toelichting over de toepassing van de huisvestingsverordening is te vinden in het hoofdstuk Instrumenten. Verder moet er ook ruimte zijn voor het dure segment in verband met de instroom van buitenaf.

Voor Kamperzeedijk geldt dat er hoofdzakelijk wordt ingezet op **betaalbare en middeldure grondgebonden koopwoningen** passend bij de schaal van de kern. Als er uitbreiding in de sociale huursector plaatsvindt, dan zijn dit uitsluitend grondgebonden woningen.



Ruimtelijke kwaliteit: woningbouw die past bij Zwartewaterland

In ons woningbouwprogramma kijken we eerst naar **inbreidingsmogelijkheden**. Als inbreiding niet mogelijk is, komen uitbreidingslocaties in beeld. Waar woningbouw in de kernen plaatsvindt, kiezen we zo veel mogelijk voor inpassing binnen de bestaande stedenbouwkundige structuren. In Zwartsluis gaan we verkennen of en zo ja in welke vorm we met hoger bouwen (max. 3 à 4 lagen) aan de woonbehoefte kunnen voldoen. Bij woningbouw en ontwikkelingen in het buitengebied is **landschappelijke inpassing** noodzakelijk. Het ontwikkelen van nieuwe erven in het buitengebied is niet toegestaan.

We zoeken bij inbreiding naar architectuur en stedenbouw die past bij Zwartewaterland: kleinschalig, met voldoende groen en water en een gezonde leefomgeving die ontmoeting stimuleert. Daarnaast streven we naar voldoende ruimte voor klimaatadaptatie, toenemende weersextremen, biodiversiteit en ruimte voor bewegen, ontmoeten, sporten en spelen. Het programma van eisen geeft hierbij richting. We dagen de markt uit om woonmilieus van Zwartewaterlandse kwaliteit te ontwikkelen.

Als we verdichten, kan dit betekenen dat de parkeernorm mogelijk omlaag moet. **Wonen** is **leidend** ten opzichte van **parkeren**. Inmiddels is het mogelijk gemaakt om bij woningbouwontwikkelingen in het centrum gebruik te maken van het mobiliteitsfonds.

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Naast nieuwbouw staan we ook open voor de mogelijkheden die bestaande gebouwen bieden om nieuwe woningen toe te voegen. Daarbij kijken we onder andere naar **transformatie** en **herstructurering**, bijvoorbeeld van leegstaande panden en vrijgekomen agrarische bebouwing. Ook **woningsplitsing** nemen we hierbij in beschouwing. In de basis staan we woningsplitsing toe, mits er na splitsing volwaardige woningen overblijven (geen verkamering). We vinden woningsplitsing echter niet op elke plek in onze gemeente even geschikt.

We hebben beleid ontwikkeld om het splitsen van woningen in goede banen te leiden. Daarbij hebben we aandacht voor de gevolgen op het gebied van financiën, leefbaarheid, parkeerdruk en groen.



B. Betaalbaarheid

Ook in onze gemeente is er veel vraag naar betaalbare nieuwe woningen. Om starters, alleenstaanden en inwoners met een lager inkomen voldoende kansen te bieden op de woningmarkt, werken we aan het vergroten van het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen.

Betaalbaarheid in het woningbouwprogramma

Wij vinden het belangrijk om de komende jaren prioriteit te geven aan betaalbare woningen voor de woningzoekenden in onze gemeente. Als gemeente Zwartewaterland sluiten we aan bij de afspraken die we in de regio in onze Woondeal West-Overijssel hebben vastgelegd en volgen de lijn die het Rijk uiteenzet in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de wet Versterking regie volkshuisvesting. Dit betekent dat we toewerken naar een woningbouwprogramma waarvan **minimaal tweederde betaalbaar** is^[2]. Dit betekent dat we in de huursector inzetten op voldoende realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. In de koopsector stimuleren we met name de ontwikkeling van woningen in het betaalbare segment. Voor nieuwbouw spannen we ons, in navolging van de Woondeal West-Overijssel, in voor een **30-40-30** verdeling: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (huur tot €1.000, koop tot €405.000 (prijsspeil 2025) en 30% overig. Binnen de betaalbare koop maken we nog onderscheid tussen goedkope koop (15% minder dan €328.000) en middeldure koop (20% €328.000-€405.000). De grens van goedkope koop tot €328.000 komt overeen met het maximale bedrag waarbij starters in aanmerking komen voor een starterslening. Mocht dit bedrag in de toekomst worden verhoogd, dan beweegt deze grens van €328.000 mee.

In de komende jaren streven we naar 24% sociale huur. De **30-40-30** inspanning geldt op programmaniveau en niet op individueel projectniveau. Elk halfjaar evalueren we de betaalbaarheidsambities per kern in samenwerking met de uitvoerende partijen.

Voor de gemeente als geheel hanteren we voor nieuwe woningbouwplannen tot en met 2030 de volgende verdeling over prijssegmenten en woningtypen:

	Aandeel van het woningbouwprogramma	Aantal woningen
Sociale huur	30%	± 300
Middenhuur	5%	± 50
Goedkope koop	15%	± 150
Middeldure koop	20%	± 200
Overig dure koop en vrije huur	30%	± 300
Totaal	100%	± 1.000

Tabel 2: **Kwalitatief programma** - naar type en prijs

[2] We hanteren hierbij de prijsgrenzen die het Rijk hanteert voor de definitie betaalbaar die in de meest actuele Woondeals gelden. Op dit moment (2025) geldt voor huurwoningen de grens van €1.000 p/m, en voor betaalbare koopwoningen een prijs tot €405.000 (2025). In de komende jaren hanteren we de prijsgrenzen die het Rijk hanteert. De grens van goedkope koop is gelijk aan de maximale koopsom van de starterslening.

Op basis van het woonbehoefteonderzoek en de landelijke en regionale richtlijnen formuleren we de ambitie om tot en met 2030 de sociale huurvoorraad te vergroten met 205-255 woningen. Daarmee nemen we in de komende jaren een tussenstap en streven we naar 24% sociale huur. We onderzoeken welke locaties hiervoor geschikt zijn. In onze prestatieafspraken maken we samen met woningcorporatie Wetland Wonen afspraken over de exacte omvang en fasering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen tot en met 2030 per kern.

Betaalbare woningen betaalbaar houden

In vergelijking met de rest van Nederland hebben we in onze gemeente, ondanks stijgende huizenprijzen, een relatief betaalbare voorraad aan koopwoningen. Dit betaalbare aanbod willen we ook betaalbaar houden. In hoofdstuk 4 benoemen we welk instrumentarium we hiervoor willen inzetten.



C. Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving

De komende jaren zetten we stevig in op het toekomstklaar maken van onze woningvoorraad en de woonomgeving. Hoewel onze woningvoorraad voor een groot deel van goede kwaliteit is, willen we veroudering en verpaupering voorkomen. Bovendien willen we dat de woningvoorraad op het gebied van duurzaamheid klaar is voor de toekomst.

Streven naar aardgasvrij

We volgen de lijn van de gemeenteraad omtrent het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad. Om dit te bereiken stellen we samen met inwoners wijkuitvoeringsplannen op. De inwoners van de wijken gaan zelf aan de slag met een plan van aanpak om op termijn van het aardgas af te gaan. We ondersteunen hen daarin. Met verschillende soorten beleid en instrumentarium geven we hier uitwerking aan.

Verduurzaming bij overdracht

De overdracht van woningen is een ideaal moment om nieuwe eigenaren te stimuleren om de woning te verduurzamen. De gemeente heeft subsidies en een uitgebreid energieloket beschikbaar om nieuwe eigenaren te helpen. Ook kunnen nieuwe eigenaren gebruik maken van energiecoaches en energieadviseurs. We zorgen ervoor dat dit, in samenwerking met makelaars, bekendheid krijgt bij nieuwe eigenaren.

Duurzame nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen moeten toekomstbestendig zijn. Nieuwbouw moet minimaal voldoen aan de wettelijke eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Dit houdt in dat nieuwbouw aardgasvrij en Bijna Energieneutraal (BENG) moet zijn. Ook moedigen we ontwikkelende partijen aan om circulair te bouwen en klimaatadaptieve maatregelen bij de woning toe te passen.

Toekomstbestendige woonomgeving

Bij het beoordelen van woningbouwplannen hebben we aandacht voor een klimaatadaptieve woonomgeving en moeten plannen voldoen aan duurzaamheidseisen (denk hierbij aan: circulair, energie, klimaat). Plannen voor een goede openbare ruimte en mobiliteit (STOMP-principe) moedigen wij aan. We stellen voor deze thema's onze eisen en wensen vast en nemen die mee bij het beoordelen van plannen voor nieuwbouw en transformatie. Dit doen we middels het opstellen van een programma van eisen. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de bijlage.

Daarnaast hebben we ook oog voor onze al bestaande wijken en dorpen en transformatielocaties. We versterken hier de biodiversiteit en gaan wijkgericht de bestaande woonomgeving vergroenen met een robuuste groenstructuur. Een groene woonomgeving zorgt ervoor dat mensen gezonder zijn en minder stress ervaren. Ontwikkelingen op gebied van woningbouw kunnen gecombineerd worden met werkzaamheden in de openbare ruimte. Op deze manier benutten we koppelkansen en beperken we de periodes van overlast.



D. Wonen voor alle doelgroepen | waaronder wonen en zorg

We streven naar voldoende en passende woningen voor inwoners met een zorg- en ondersteuningsbehoefte. Ons uitgangspunt is het ontwikkelen van woonvormen waar men binnen het eigen sociale netwerk fijn oud kan worden.

Ouderenhuisvesting

We willen dat ouderen zo lang mogelijk comfortabel en gezond in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Om dit te bereiken, zetten we in op het ontwikkelen van voldoende geschikte woningen. Het woonbehoefteonderzoek (2024) schetst een behoefte van 750 zorggeschikte woningen in 2040, gebaseerd op de Monitor 'Gezond Wonen' van Companen. Hiervan is het streven om de helft van deze vraag thuis te ondervangen door de bestaande woningvoorraad zorggeschikt te houden, en de andere helft wordt voldaan in nieuwe zorggeschikte woningen. Binnen de regio hebben we hierover afspraken gemaakt in de Woonzorgvisie West-Overijssel voor 2030 en het bijbehorende afsprakenkader ouderenhuisvesting.

In lijn met deze afspraken spannen wij ons als gemeente in om tot en met 2030 minstens 140 nultredenwoningen, 140 geclusterde woningen en 40 zorggeschikte woningen te realiseren. Er kan overlap plaatsvinden in deze categorieën: een zorggeschikte woning kan bijvoorbeeld ook geclusterd zijn. We kijken binnen woningbouwprojecten waar kansen liggen en laten ruimte voor lokaal maatwerk. Dit wordt nader uitgewerkt in de lokale woonzorgvisie.

In het bijzonder stimuleren we ontwikkelende partijen om vormen van geclusterd wonen en zorggeschikte woningen te realiseren. De aanwezigheid van ontmoetingsruimten in of nabij wooncomplexen levert een belangrijke bijdrage aan de leefkwaliteit.

Doorstroming

Doorstroming houdt in dat Zwartewaterlanders binnen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw kunnen doorverhuizen naar een woning die past bij hun levensfase. Over het algemeen kiezen veel ouderen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte woning. Verhuizen naar een passende woning heeft voordelen voor henzelf, maar zorgt er ook voor dat een woning vrijkomt voor andere mensen. Bijvoorbeeld starters of jonge gezinnen.

Als gemeente brengen we de doorstroming daarom graag op gang. Dit doen wij door voldoende woningen te bouwen die aansluiten bij de behoeften van ouderen, zodat gezinswoningen vrijkomen voor de volgende generatie. Ook bewustwording, het behapbaar maken van de stap om te verhuizen, begeleiding en wonen in nabijheid van voorzieningen kunnen bijdragen aan de doorstroming.



Huisvesting urgente aandachtsgroepen

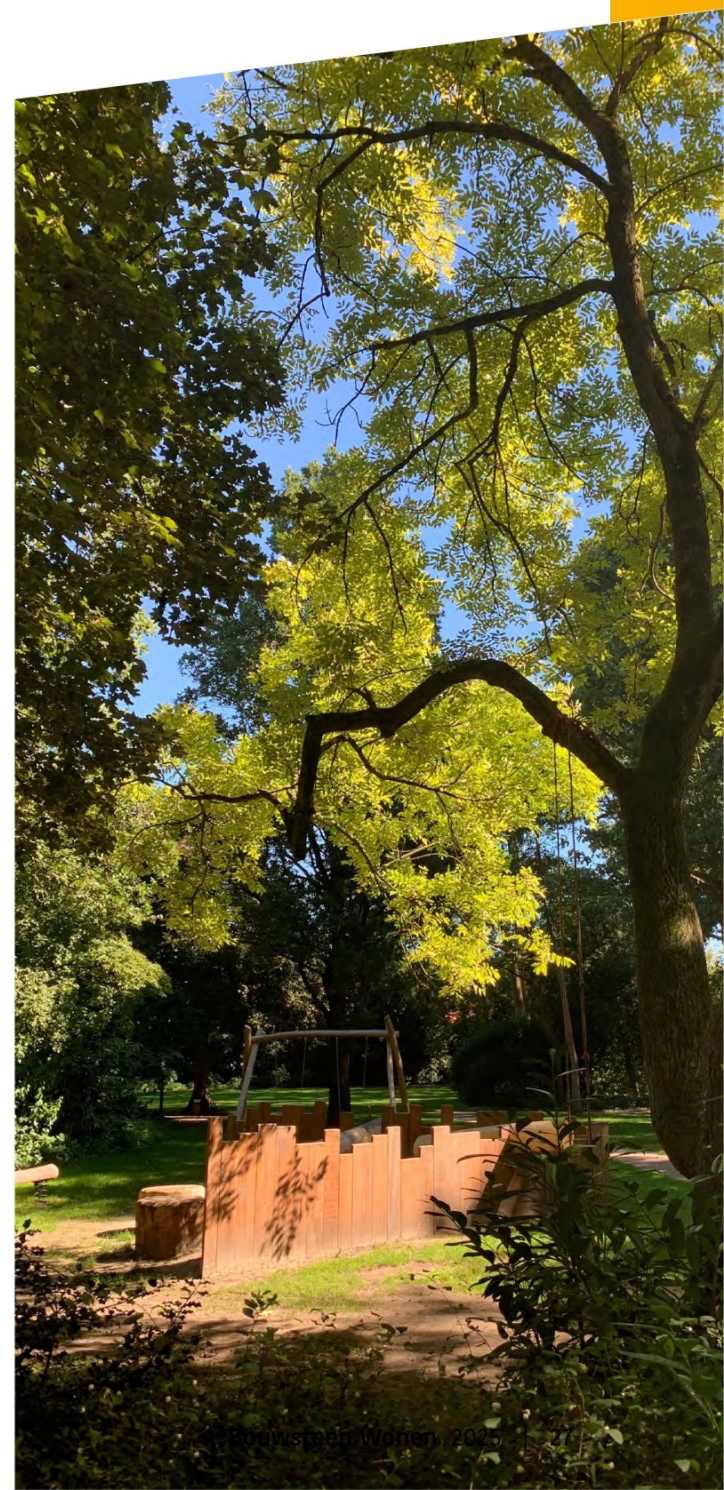
Er is ook een groeiende behoefte aan zorg en ondersteuning voor andere doelgroepen dan senioren. Denk bijvoorbeeld aan mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid, mensen die uitstromen uit zorginstellingen en mantelzorgers. Voor dergelijke doelgroepen is het over het algemeen lastiger om een passende woning te vinden. Bovendien hebben deze doelgroepen veelal een lager inkomen en zijn daarom aangewezen op woningen in de sociale huursector.

We willen aan hun behoefte kunnen voldoen door middel van een nog op te stellen huisvestingsverordening. Hierin volgen we de regionaal gemaakte afspraken met betrekking tot het waarborgen van voldoende huisvesting voor deze aandachtsgroepen.

Huisvesting arbeidsmigranten

In Nederland is een groot tekort aan arbeidspotentieel. Er zijn daarom veel arbeidsmigranten die hier in Nederland komen wonen en werken. Ook in Zwartewaterland werken veel arbeidsmigranten, die tijdens hun verblijf een goede woning nodig hebben. Het liefst dicht bij de plek waar ze werken. Het is belangrijk dat arbeidsmigranten kunnen wonen in een goede woonruimte en dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Zwartewaterland niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijken, door bijvoorbeeld geluidsoverlast of verhoogde parkeerdruk.

Wij hebben beleid opgesteld om deze zaken te waarborgen en blijven dit beleid toepassen bij het beoordelen van nieuwe huisvestingsverzoeken. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor het grootschaliger huisvesten van arbeidsmigranten.



E. Samenwerking met partners

Als gemeente werken we samen met onze inwoners en andere partners op de woningmarkt om onze doelen te bereiken.

Inwoners

Onze inwoners zijn onze belangrijkste partners. Ze kennen hun eigen woonomgeving het best. Inwoners kunnen ons voeden met hun kennis over hoe het er in de wijken aan toe gaat, wat nodig is en wat haalbaar is. Wanneer bewoners zelf initiatief nemen om woningen en wijken te verbeteren, moedigt de gemeente dat in principe aan, mits het initiatief niet in strijd is met gemeentelijk beleid.

Wetland Wonen

De woningcorporatie is onze belangrijkste partner als het gaat om het huisvesten van de sociale huurdoelgroep en de kwetsbaarste doelgroepen. Zij zijn verantwoordelijk voor voldoende, betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen. Als partner van de gemeente zijn zij medeverantwoordelijk voor de prestatieafspraken en de uitvoering daarvan.

Marktpartijen

Van de marktpartijen verwachten we dat ze blijven investeren in Zwartewaterland met nieuwe woningen en kwalitatief hoogwaardig woningbezit. Met zoveel mogelijk ruimte voor de lokale behoefte en vraaggericht ontwikkelen. We dagen hen uit om samen met gemeente en toekomstige bewoners extra in te zetten op groene woonomgevingen en betaalbare woningen onder €328.000 die aansluiten bij de wensen van de lokale starter.

Dit kan mogelijk worden gemaakt door afspraken over 'zoet en zuur'. Dit houdt in dat er ruimte voor duurdere woningen is als ook goedkopere woningen gebouwd worden, zolang de 30-40-30 regel wordt gehanteerd op programmaniveau.

Regiogemeenten en provincie

We werken samen met de West-Overijsselse gemeenten, provincie en woonpartners aan de uitvoering van de West-Overijsselse Woondeal. Daarbij gaat het met name om de versnellingsopgave en de realisatie en uitwerking van de sleutelprojecten. Met de provincie Overijssel stemmen we ons kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma af en waar nodig maken we gebruik van provinciale instrumenten zoals het Aanjaagteam, de flexpool en subsidies.

Zwartewaterlands Woonoverleg

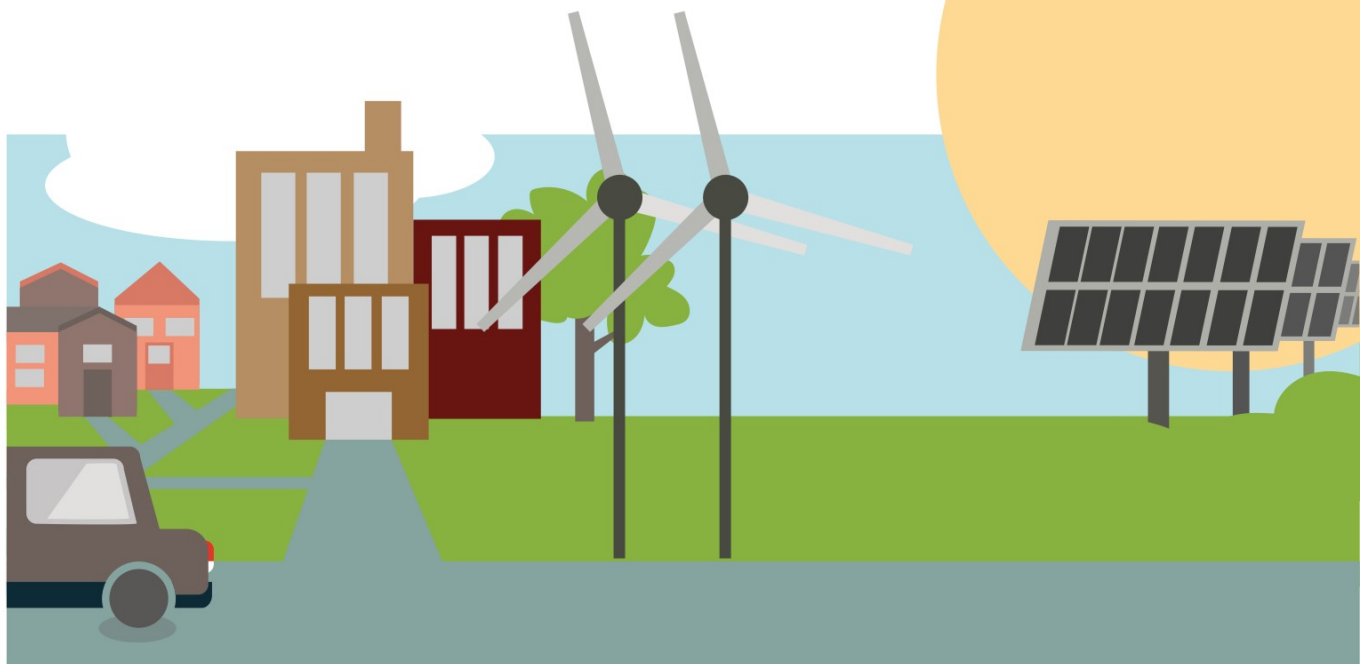
Wetland Wonen, de marktpartijen en de gemeenten voelen samen een grote gedeelde verantwoordelijkheid om de knelpunten op onze woningmarkt aan te pakken en het aanbod voor doelgroepen die nu in de knel komen te vergroten. We continueren het Zwartewaterlands Woonoverleg, waarin we halfjaarlijks op informele wijze bijpraten over ontwikkelingen op de markt, plannen en oplevering (zie ook monitoring hieronder) en afspraken maken over samenwerking. De gemeente organiseert dit overleg.



Instrumenten | Bouwsteen Wonen

Dit hoofdstuk beschrijft de **instrumenten** die gebruikt kunnen worden om de **visie** en het **programma** voor de gemeente Zwartewaterland in **2040** te bewerkstelligen.

wat
zetten
we in,
hoe gaan
we dat
doen?



1. Huisvestingsverordening met urgentieregeling

Met het in werking treden van de Wet Versterking regie volkshuisvesting worden we als gemeente verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen. De huisvestingsverordening is een praktische doorvertaling van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Een huisvestingsverordening maakt het mogelijk om te sturen op een meer evenwichtige woonruimteverdeling in Zwartewaterland.

Verplicht onderdeel binnen deze huisvestingsverordening is een urgentieregeling voor aandachtsgroepen. Het gaat hier om kwetsbare doelgroepen die wegens het gebrek aan passende huisvesting ook op andere levensgebieden in de knel komen of hierdoor langer dan nodig in een instelling of opvang verblijven. Deze woningzoekenden worden in de Huisvestingswet 2014 als verplichte urgentiecategorieën opgenomen, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte.

De verdeling van urgenten wordt op woningmarkt-regioniveau verdeeld. We stellen op basis daarvan de huisvestingsverordening op.

Op vrijwillige basis kunnen we als gemeente andere onderdelen in de huisvestingsverordening opnemen. Zo kan de gemeente bij 50 procent van de betaalbare nieuwbouwwoningen voorrang verlenen aan woningzoekenden met lokale binding. Aangezien dit percentage al jarenlang rond de 50 procent schommelt, lijkt de administratieve last die lokale binding met zich meebrengt niet op te wegen tegen de procentuele toename. We kiezen er daarom voor om de voorrang voor mensen met een lokale binding niet op te nemen in de huisvestingsverordening.



In plaats daarvan maken we in projecten, waar we zelf regie over voeren, separate afspraken over voorrangsregels voor lokale woningzoekenden. Hierbij kunnen we ook hoger gaan dan 50 procent. Jaarlijks kijken we of we de bindingseis in de huisvestingsverordening toch willen inzetten. Bij een woningcorporatie kan dit alleen bij nieuwe projecten.

Omdat we de kansen voor lokale woningzoekenden, met name alleenstaande jongeren en starters op de woningmarkt, heel belangrijk vinden, sturen we ook via andere instrumenten op hun kansen. Met name door voldoende betaalbare woningen te programmeren (zie woningbouwprogramma): het woonbehoefteonderzoek (KAW 2024) toont immers aan dat lokale woningzoekenden vooral woningen zoeken in het betaalbare segment en dat woningzoekenden uit andere gemeenten/regio's eerder een woning zoeken in het duurdere segment.



2. Programma van eisen en wensen voor woningbouwontwikkelingen

We willen dat woningen die in onze gemeente worden toegevoegd ook bijdragen aan de ambities uit deze Bouwsteen. Om initiatieven te toetsen aan onze ambities of richting mee te geven en procedures mogelijk te versnellen, werken we in 2025 een Programma van eisen en wensen uit voor woningbouwontwikkelingen en woningsplitsing. We maken hierbij gebruik van het voorbeeldprogramma van eisen en wensen zoals deze is opgenomen in de bijlage.

In het programma vertalen we de keuzes uit deze Bouwsteen naar een programma van eisen voor woningbouwontwikkelingen en woningsplitsing. Hiermee bieden we duidelijkheid aan ontwikkelaars in onze gemeente en houvast voor onze ambtenaren. In dit programma van eisen maken we onderscheid tussen verplichtingen (must-haves) en wensen (nice to have's). Aan de verplichtingen moeten alle woningbouwontwikkelingen voldoen. Als een ontwikkelaar ook aan de wensen voldoet, kan zij voorrang krijgen binnen de fasering van woningbouwprojecten of de voorkeur krijgen boven een ander plan.

3. Gebiedsgericht actieprogramma bestaande woningvoorraad

Voor het uitwerken van de keuzes uit de Bouwsteen Wonen op gebiedsniveau, ontwikkelen we voor elk gebied (Hasselt, Genemuiden, Zwartsluis, kleine kernen en buitengebied) een actieprogramma om de bestaande woningvoorraad aan te pakken. Ook wordt op basis van de keuzes uit deze bouwsteen gekeken naar nieuwe locaties voor woningbouw of transformatie in de Bouwsteen Ontwikkellocaties Wonen en Bedrijvigheid.

4. Startersinstrumenten

In de huidige Bouwsteen is vastgelegd dat starters in Zwartewaterland in aanmerking komen voor een starterslening als zij een woning kopen tot €230.000,-. In 2023 is deze maximumprijs verhoogd naar €328.000. In de toekomst blijven we landelijke prijsontwikkelingen monitoren en verkennen we of een verdere verhoging van de maximumprijs wenselijk is. Indien gewenst passen we de verordening hierop aan.



5. Doorstromersaanpak

Veel senioren hebben behoefte aan kleine, grondgebonden woningen met een kleine privétuin en soms ook gedeelde voorzieningen zoals ontmoetingsruimten, wasruimtes en services zoals een conciërge. Allereerst vergroten en diversificeren we de voorraad seniorenwoningen (zie woningbouwprogramma). Daarnaast onderzoeken we de volgende maatregelen:

Verhuiscoaches

Een verhuiscoach is een professional die helpt bij het vinden van een geschikte woning die mogelijk beter past bij hun woonwensen en levensfase.

Verhuisvergoeding

Een verhuisvergoeding kan mogelijk de doorstroom verbeteren als ouderen van een grotere (huur)woning naar een kleinere (huur)woningen willen verhuizen. Deze vergoeding kan mensen over de streep trekken die mogelijk twijfelen over een verhuizing, omdat ze bijvoorbeeld niet goed in staat zijn om zelf de verhuizing te regelen. Deze vergoeding kan bijvoorbeeld gebruikt worden om een verhuisbedrijf in te schakelen, de woning een opknapbeurt te geven (muurverf kopen bijv.) of mensen in te huren die helpen met de meubels in elkaar zetten en schilderijen op te hangen.

Bewustwordingsaanpak: Lang zult u Wonen

Het is van belang dat ouderen zich bewust worden van waar en met wie ze willen wonen naarmate ze ouder worden. Met een communicatie aanpak gericht op deze groep, willen we bereiken dat mensen zich voorbereiden op hun woonbehoefte als ze ouder worden: bijvoorbeeld verhuizen, zorg en ondersteuning aan huis organiseren en/of woonaanpassingen.

Prijsvraag vernieuwende woonconcepten

Het uitschrijven van een prijsvraag voor vernieuwende woonconcepten voor senioren en starters biedt kansen om met vernieuwende en betaalbare woonconcepten aan de slag te gaan.



6. Doorvertaling naar omgevingsplan

Ontwikkelingen die in het Omgevingsplan mogelijk worden gemaakt moeten passen binnen deze Bouwsteen. Waar wenselijk kunnen concrete bepalingen uit deze Bouwsteen of daaruit voortvloeiende producten worden opgenomen in het Omgevingsplan.

Denk bijvoorbeeld aan:

- Het juridisch mogelijk maken van transformatie van bedrijventerreinen naar woningen.
- Optoppen van bestaande woningen.
- Woningsplitsing.
- Het aanpassen van regels met betrekking tot de toegestane bouwhoogte of het maximale bebouwingspercentage op potentiële inbreidingslocaties.

7. Monitoring

Halfjaarlijks informeren we onze woonpartners over ontwikkelingen op de woningmarkt en voortgang van de uitvoering van het woonbeleid op basis van de aanpak zoals opgesteld in deze Bouwsteen. Het goed inzichtelijk maken van gegevens over de woningbouw en woonvoorraad is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Het monitoren van de jaarproductie en planvoorraad van de woningbouw gebeurt via het Domiportal. Het college van burgemeester en wethouders zal de gemeenteraad halfjaarlijks informeren over de voortgang van het woonbeleid.

Zoals benoemd worden wij verplicht vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting om het volkshuisvestingsprogramma regelmatig te monitoren. In lijn met de wet is het programma in ieder geval voor de eerstkomende vijf jaar geldig, en hierna zal een actualisatie plaatsvinden. Als de gemeente Zwartewaterland aanleiding ziet, kan het programma vaker worden geactualiseerd. Dit kan bijvoorbeeld naar aanleiding van een vernieuwd woonbehoefteonderzoek of verplichtingen vanuit regionale afspraken. Zoals eerder benoemd wordt het volkshuisvestingprogramma opgesteld zodra de Bouwsteen Ontwikkellocaties Wonen en Bedrijvigheid gereed is.



Programma van Eisen en Wensen voor woningbouwontwikkelingen

Need to have bijvoorbeeld

INBREIDING VOOR UITBREIDING

Het betreft:

- Een inbreidingslocatie
- Een uitbreidingslocatie waarbij onderbouwd is waarom inbreiding niet mogelijk is

PRIJSSEGMENTEN

Bijdragen aan de volgende verdeling op gemeenteniveau prijspeil 2025 [3]

- 24-30% sociale huur
- 15% goedkope koop tot €328.000,-
- 20% middeldure koop tot €405.000,-
- 5% middenhuur
- 30% vrije sector huur en koop boven €405.000,-

ENERGIE

Minimaal energielabel-prestatie

Bijvoorbeeld:

- De energieprestatie van de woningen ligt hoger dan de BENG
- Gebruik duurzame bouwmaterialen en bouwwijze (CO2 neutraliteit gebouw + bouwproces)

RUIMTELIJKE KWALITEIT [4]

WONINGSPLITSING

TOEGANKELIJKHEID

Bijvoorbeeld:

- Er is sprake van levensloopbestendige of multifunctionele woningen (met makkelijke ingreep levensloopbestendig te maken)

PARTICIPATIE

Er heeft participatie plaatsgevonden conform de Omgevingswet

[3] Wordt jaarlijks bijgesteld.

[4] Wordt uitgewerkt in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit.



Nice to have voorbeeld

GEBRUIK MAKEN VAN CIRCULAIRE BOUW EN NATUUR INCLUSIEF BOUWEN

KLIMAATADAPTATIE

Bijvoorbeeld:

- Maatregelen tegen hittestress
- Maatregelen waterberging

BIJDRAGEN AAN LEEFBAARHEID EN GEZONDE LEEFOMGEVING

Bijvoorbeeld:

- Bouwen nabij voorzieningen, gedeelde ruimtes, ontmoetingsplekken

WONEN EN ZORG

Bijvoorbeeld:

- Er is sprake van woningen voor zorg- en urgentie doelgroepen (uitstroom uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke opvang)

VERNIEUWENDE WOONCONCEPTEN VOOR SENIOREN

Bijvoorbeeld:

- Kleine grondgebonden woningen met een kleine privétuin en gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen zoals logeerkamers, conciërge en wasruimte

BEREIKBAARHEID EN ONTSLUITING



College van B&W

Dossiernummer	5154
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	24 juni 2025
Agendapunt	7.1
Titel	JP Bouwsteen Wonen
Organisatieonderdeel	PFO Wonen, Cultuur en Handhaving Omgevingsrecht
Eigenaar	
Portefeuillehouder	J. van der Poel

Aanwezigen

Eddy Bilder, Harrie Rietman, Maarten Slingerland, Jan van der Poel en Susan van der Zwaag

Bijlagen
JP collegevoorstel actualisatie bouwsteen wonen
Bijlage 1 - raadsvoorstel en raadsbesluit
Bijlage 2 -geactualiseerde bouwsteen wonen

Geagendeerd	Vergaderdatum
College van B&W	18 maart 2025
College van B&W	6 mei 2025
College van B&W	24 juni 2025

Parafering			
van der Zwaag, Susan	Akkoord		18-06-2025 13:49

Voorgesteld besluit

1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde bouwsteen wonen.
2. De raad voor te stellen de bouwsteen wonen vast te stellen.

Portefeuillehouder 3. Weth. J. van der Poel	Eenheid Externe Dienstverlening
advies van : [redacted] J datum advies : 17-06-2025 n.a.v. brief d.d. nr. JOIN-nr. : B&W 13956	Onderwerp: Actualisatie bouwsteen wonen
Advies ingewonnen: ☐ ja, bijgevoegd ☒ nee f p j i c a* * Markeer de letter(s) van toepassing f=financieel, p=personeel, j=juridisch i=informatievoorziening, c=communicatie a=AVG	Voorgesteld besluit: 1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde bouwsteen wonen. 2. De raad voor te stellen de bouwsteen wonen vast te stellen.
Procedurele aspecten	
Onderwerp agenda: ☒ Openbaar ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid	
Collegebesluit: ☒ Openbaar ☐ Embargo ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet) <i>Geldt er een embargo of geheimhouding?</i> ☐ Omschrijf de reden hiervoor. ☐ Vermeld de einddatum. Of leg uit waarom er geen einddatum is.	
Collegevoorstel (incl. bijlagen): ☒ Openbaar ☐ Embargo ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet) <i>Kies je voor een embargo, niet openbaar of geheim?</i> ☐ Omschrijf de reden hiervoor. ☐ Geef aan voor welke delen van het voorstel en/of bijlagen dit geldt. ☐ Vermeld de einddatum. Of leg uit waarom er geen einddatum is.	
Besluitvormingsroute ☐ MT ☐ College ☐ Raad, ter informatie ☒ Raad, ter besluitvorming ☐ OR ☐ GO ☐ anders, ...	

Bijlagen bij dit voorstel

- | | |
|---|--|
| ☐ concept besluit | ☐ Ingewonnen advies |
| ☐ uitgaande brief, beschikking | ☒ Bouwsteen wonen 2025 |
| ☐ beleidsnota | ☐ ... |
| ☒ concept raadsvoorstel en –besluit | ☐ ... |
| ☐ raadsbrief | ☐ ... |
| ☐ persbericht | |
| ☐ tekst voor bekendmaking | |
| ☐ begrotingswijziging | |

Overleg gepleegd met:

- ☒ Portefeuillehouder Van der Poel in PFO d.d. 27-01-2025, 10-03-2025, 07-04-2025, 14-04-2025 en 16-06-2025.
- ☐ ...
- ☐ ...

Onderwerp

Actualisatie bouwsteen wonen

Voorstel

1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde bouwsteen wonen.
2. De raad voor te stellen de bouwsteen wonen vast te stellen.

Aanleiding

In de gemeente Zwartewaterland zijn volop ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het is daarom belangrijk om een gemeentelijke visie op wonen te hebben. In 2022 is dit ingevuld door het vaststellen van de Bouwsteen Wonen. Sindsdien is een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd en zijn er verschillende beleidsontwikkelingen en marktontwikkelingen geweest. Dit alles gaf aanleiding om de Bouwsteen Wonen te actualiseren. Deze bouwsteen is onderdeel van de omgevingsvisie van Zwartewaterland.

In de tweede helft van 2024 is samen met bureau Ruimtevolk gewerkt aan een actualisatie van de bouwsteen wonen. Deze is nu afgerond en kan ter besluitvorming naar de gemeenteraad gestuurd worden. Gedurende het proces hebben we gesproken met marktpartijen, de raad en u als college. Deze inzichten zijn samengevoegd met de nieuwe wet- en regelgeving en de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek dat in het voorjaar van 2024 is uitgevoerd. Het resultaat van deze bevindingen is verwerkt in een vernieuwde bouwsteen wonen.

Met deze bouwsteen zijn we beter aangesloten op de huidige stand van zaken op het gebied van wonen. In de geactualiseerde bouwsteen worden belangrijke keuzes gemaakt op het gebied van betaalbaarheid en het aantal woningen dat tot en met 2030 gebouwd moet worden.

Vrijwillig omgevingsprogramma en volkshuisvestingsprogramma

De bouwsteen wonen is een vrijwillig omgevingsprogramma met visie onderdelen. Op deze manier kunnen we meetbare doelen opstellen en monitoren. Ook biedt het gelegenheid om de doelen uit de omgevingsvisie door te vertalen in het omgevingsplan. Met deze bouwsteen wonen bereiden we ons voor op het volkshuisvestingsprogramma. Bij ingang van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt een volkshuisvestingsprogramma namelijk een verplicht instrument onder de Omgevingswet. Zodra de bouwsteen 'ontwikkellocaties wonen en bedrijvigheid' en de woonzorgvisie gereed zijn, stelt de gemeente op basis van deze onderdelen en de bouwsteen wonen het volkshuisvestingsprogramma op.

Beoogd effect

Een passend woningaanbod voor alle inwoners van Zwartewaterland.

Argumenten

1.1. *We actualiseren een aantal onderdelen.*

De bouwsteen wordt geactualiseerd. Dit betekent dat deze grotendeels hetzelfde blijft. Op de volgende punten veranderen we iets:

- **Woningbouwprogramma:** de huidige bouwsteen wonen stelt dat van 2022-2030 750 woningen gebouwd moeten worden. Naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek uit het najaar van 2024 is dit bijgesteld. Kijkend naar de woonbehoefte moeten van 2025-2030 minimaal 775 woningen worden gebouwd. We houden er rekening mee dat sommige woningbouwplannen uiteindelijk niet doorgaan. Ter compensatie hiervan kiezen we ervoor om 130% van de woningbouwbehoefte te programmeren. Dit betekent dat we streven naar een woningbouwprogramma van circa 1010 woningen tot en met 2030.
- **Betaalbaarheid:** in de huidige bouwsteen wordt gestreefd naar een woningbouwprogramma met 30% sociale huur, 40% betaalbare huur en koop en 30% dure huur en koop. De huidige programmering sluit hier grotendeels op aan met circa 30/30/40. Een deel van de duurdere woningbouw moet dan dus omgevormd worden naar betaalbare koop en huur. Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat de behoefte aan sociale huur in nieuwbouwplannen 24% is. In de bouwsteen voegen we daarom toe dat we in de komende jaren streven naar 24% sociale huur. Hierbij verliezen we niet uit het oog dat het streven voor de lange termijn

30% is, mede gezien de woondeal, evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen en de verwachte landelijke wetgeving.

- **Kansen voor starters:** wat betreft de 40% betaalbare huur en koop maken we een splitsing in de bedragen. De betaalbaarheidsgrens in 2025 is €405.000,-. Dit is voor de Zwartewaterlandse starter erg duur. De marktpartijen hebben voorgesteld om deze categorie op te splitsen en hier gaan wij in mee. Wij hanteren hierbij de grens van de starterslening van €328.000,-. We zetten in op 15% koop tot €328.000 en 20% koop tussen €328.000 en €405.000,-. De overige 5% wordt ingevuld met betaalbare huur. Met deze inzet op betaalbaarheid zetten we ons in voor de thuiswonende jongeren en starters in onze gemeente. Ook continueren we de goed werkende starterslening.
- **Doelgroepen:** in de huidige bouwsteen staan 10 verschillende doelgroepen. Bij elke doelgroep is beschreven welk type woning en woonoppervlakte ze wensen. De doelgroepen en woonwensen overlappen elkaar. In een rijtjeswoning kunnen bijvoorbeeld meerdere doelgroepen gehuisvest worden. Daarom hebben we deze indeling in de geactualiseerde bouwsteen losgelaten. We zetten nu vooral in op betaalbaarheid en minder specifiek op doelgroepen. Wel hebben we aandacht voor de doelgroepen thuiswonende jongeren, starters, ouderen en mensen met een zorgvraag.

We hanteren in de bouwsteen de prijsgrenzen die het Rijk hanteert voor de definitie betaalbaar die in de meest actuele Woondeals gelden. Op dit moment (2025) geldt voor huurwoningen de grens van €1.000 p/m, en voor betaalbare koopwoningen een prijs tot €405.000 (2025). In de komende jaren hanteren we de prijsgrenzen die het Rijk hanteert. De goedkope koop tot €328.000,- stijgt mee als de maximale koopsom van de starterslening stijgt.

1.2. We nemen geen lokale bindingseis op in de bouwsteen wonen.

De wet versterking regie volkshuisvesting biedt een gemeente de mogelijkheid om een bindingseis in te stellen. Wat betreft koopwoningen kan 50% van de betaalbare nieuwbouwwoningen toegewezen worden aan inwoners van Zwartewaterland. In de huursector geldt dit percentage zowel voor bestaande- als nieuwbouw woningen. In de geactualiseerde bouwsteen wonen wordt gesteld dat we deze lokale bindingseis niet gaan opnemen in de huisvestingsverordening.

De eerste reden hiervoor is dat in Zwartsluis en Genemuiden in de afgelopen jaren al meer dan 50% van de woningen is verkocht of verhuurd aan mensen uit Zwartewaterland. Daardoor lijkt de administratieve last die de vergunningverlening van lokale binding met zich meebrengt niet op te wegen tegen de procentuele toename. Ten tweede, maken we in projecten, waar we zelf regie over voeren, separate privaatrechtelijke afspraken over voorrangsregels voor lokale woningzoekenden. Hierbij kunnen we ook hoger gaan dan 50%. Bij een woningcorporatie kan dit alleen bij nieuwe projecten. Jaarlijks houdt het college in de gaten of we de bindingseis in de huisvestingsverordening toch willen inzetten. Vooral bij Hasselt kan dit in de toekomst wenselijk zijn vanwege de instroom van buiten de gemeente. In de afgelopen jaren zat het percentage voor Hasselt ook rond de 50% waardoor het vooralsnog niet nodig is.

2.1. De raad is bevoegd om de bouwsteen vast te stellen.

De gemeenteraad heeft op 21 november 2024 beeldvormend gesproken over de bouwsteen wonen. De input hebben we meegenomen en het stuk is nu klaar voor besluitvorming door de raad.

Kanttekeningen

1.1. De bouwsteen wonen gaat niet in op woningbouwlocaties.

Net als bij de huidige bouwsteen wonen gaat de geactualiseerde bouwsteen niet in op woningbouwlocaties. In de verwachte bouwsteen ontwikkellocaties wonen en bedrijvigheid borduren we voort op de ambities en instrumenten uit de bouwsteen wonen en wijzen we woningbouwlocaties aan. Deze twee bouwstenen worden uiteindelijk als basis genomen voor het volkshuisvestingsprogramma. De uitdagingen rondom stikstof en netcongestie worden hierbij meegenomen.

1.2. Op regionaal en rijksniveau wordt naar verwachting vastgehouden aan 30% sociale huur.

Bij het streven naar minimaal 24% sociale huur in de komende jaren is het van belang om het streven naar 30% op de lange termijn vast te houden. Als gemeente hebben we namelijk de woondeal West-Overijssel getekend. Hierin staat: *Zoals vastgelegd in de Woondeal willen we aansluiten bij de grote behoefte die er in de regio leeft en streven we daarom naar de realisatie van voldoende woningen in*

het betaalbare segment. We houden vast aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (8.460 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (11.280 woningen) en 30% (8.460 woningen) in de vrije sector.

Deze verdeling geldt voor de nieuwe woningbouwplannen. Het streven naar deze verdeling staat overigens ook in de huidige bouwsteen die in september 2022 is vastgesteld.

Daarnaast zijn we in afwachting van de Wet regie versterking volkshuisvesting die op 13 februari 2025 naar de Tweede Kamer is verstuurd. In deze nota staat dat Zwartewaterland een verplichting, via een instructieregel, krijgt om 30% sociale huur te programmeren. Samen met buurgemeenten moeten we dan zorgen dat de totale programmering in een woningbouwregio leidt tot twee derde betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur. Op het moment van schrijven staat de behandeling van de wet gepland in week 26.

In de verwachte wet staat verder dat gemeenten een urgentieregeling moeten vaststellen. Dit betekent dat ze in hun regio afspraken moeten maken over de evenwichtige verdeling van urgente aandachtsgroepen. Deze gesprekken zijn al gestart. De huisvesting van aandachtsgroepen in Zwartewaterland verhoogt de druk op de sociale huurmarkt. De huidige woningvoorraad bestaat voor 19% uit sociale huur. Doordat het in deze regeling gaat om urgenten zullen er minder sociale huurwoningen overblijven voor regulier woningzoekenden.

1.3. Het streven naar betaalbaarheid heeft consequenties voor de grondexploitatie.

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dit streven naar betaalbaarheid heeft invloed op de grondexploitatie van projecten. In het themacollege en de werksessie van 3 juni heeft u besproken aan welke knoppen gedraaid kan worden om de kosten en baten in een grondexploitatie in balans te krijgen.

In het kort heeft het toevoegen van extra sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen over het algemeen een negatief effect op de grondexploitatie. Dit komt doordat parkeerplaatsen bij rijwoningen en appartementen in de openbare ruimte aangelegd moeten worden waardoor de kosten stijgen. Daarnaast is de grondopbrengst per vierkante meter voor sociale huurwoningen lager dan die van koopwoningen. Echter, wanneer vanaf de ontwerpfase van een project al rekening wordt gehouden met een bepaald percentage sociale huur en betaalbare koop kan je beter sturen op het financiële resultaat van een grex.

De percentages sociale huur en betaalbare koop in de geactualiseerde bouwsteen gelden voor nieuwe woningbouwprojecten en niet voor lopende grondexploitaties. Bij lopende grondexploitaties zoals bij Hasselt om de Weede is er in financiële zin veel 'ballast' uit het verleden. Daardoor zijn tussentijdse aanpassingen in een programma lastiger op te vangen of te mitigeren.

Door de hogere kosten van betaalbare woningen heeft het Rijk de realisatiestimulans in het leven geroepen. Voor de start bouw van elke betaalbare woning in 2025 t/m 2029 ontvangt de gemeente €7.000 vanuit VRO. Deze bijdrage kan ingezet worden voor andere woningbouwplannen. Ook bij andere regelingen en subsidies zal het Rijk of provincie inzetten op betaalbaarheid.

In de bouwsteen wonen wordt niet ingegaan op specifieke locaties en de grondexploitatie. Bij de uitvoering van woningbouwprojecten zal maatwerk toegepast moeten worden. Aangezien per project bekeken moet worden hoe de grondexploitatie vorm krijgt, is het niet mogelijk om hier concrete uitspraken over te doen in de bouwsteen wonen. Daarnaast is het draaien aan de knoppen van een grondexploitatie iets wat intern plaats vindt. De bouwsteen wonen is een daarentegen een extern document.

Randvoorwaarden

- Communicatie en participatie: Bij het actualiseren van de bouwsteen is gebruik gemaakt van bestaande documenten zoals het woonbehoefteonderzoek en de woondeal. Inwoners zijn door een enquête en een focusgroep betrokken bij het woonbehoefteonderzoek. In die zin heeft participatie dus voornamelijk indirect plaatsgevonden. Ook zijn er bij het actualiseren van de bouwsteen gesprekken gevoerd met de raad, u als college, Wetland Wonen en

marktpartijen. Dit past in het participatiebeleid van Zwartewaterland waarbij we de treden 'informereren' en 'raadplegen' hebben gehanteerd.

De geactualiseerde bouwsteen wonen wordt gedeeld via onze website en sociale media. Ook wordt aandacht besteedt aan de bouwsteen in een persbericht.

- Duurzaamheid: in de bouwsteen wordt ook aandacht besteedt aan de verduurzaming van de bestaande woningen.
- Overlegd met:    

Bijlagen

1. Raadsvoorstel en raadsbesluit
2. Geactualiseerde bouwsteen wonen