



Leefbaarheid

Toekomstbestendigheid

Wonen en zorg

Betaalbaarheid  
en beschikbaarheid

# Lokale Woonagenda 2022-2026

Samen werken aan goed en  
betaalbaar wonen

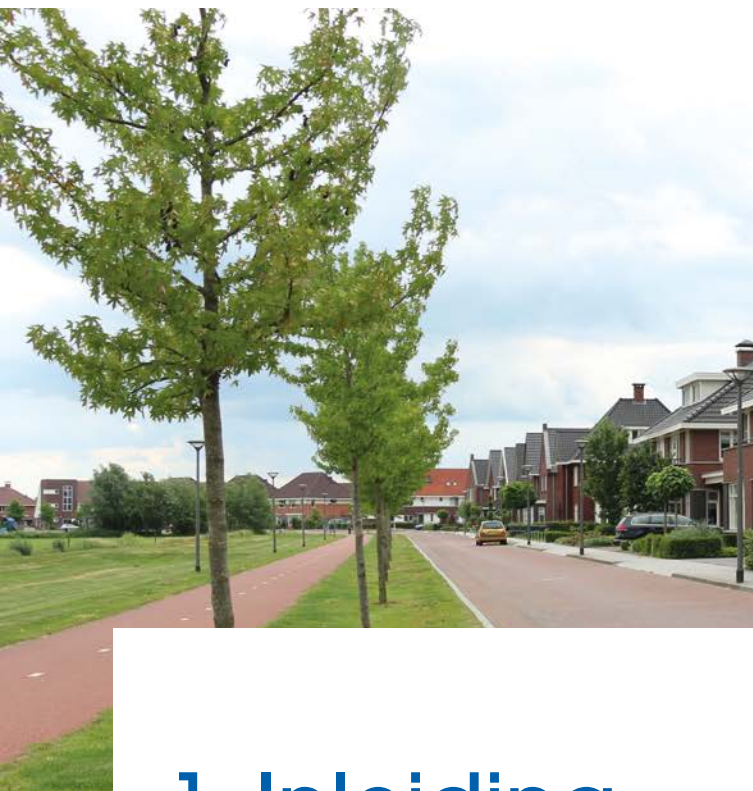
XX - XX - XXXX



GEMEENTE WIERDEN

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Totstandkoming van de Lokale Woonagenda	3
1.3 Beleidskaders	4
1.4 Thema's Lokale Woonagenda	5
1.5 Leeswijzer	5
<b>2. Waar staan we eind 2021 op onze lokale woningmarkt?</b>	6
<b>3. De kracht van gemeente Wierden</b>	7
3.1 Gemeente Wierden: dé woongemeente	7
3.2 Uitgangspunten gemeente Wierden	8
<b>4. Visie op wonen</b>	9
<b>5. Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	11
5.1 Trends en ontwikkelingen	12
5.2 Visie	15
5.3 Aanpak	16
<b>6. Wonen en zorg</b>	20
6.1 Trends en ontwikkelingen	21
6.2 Visie	22
6.3 Aanpak	23
<b>7. Toekomstbestendigheid</b>	25
7.1 Trends en ontwikkelingen	26
7.2 Visie	26
7.3 Aanpak	26
<b>8. Leefbaarheid</b>	29
8.1 Trends en ontwikkelingen	30
8.2 Visie	31
8.3 Aanpak	31
<b>9. Woningbouwprogrammering: balans op de woningmarkt</b>	33
9.1 Afwegingskader	33
9.2 Adaptief programmeren	35
9.3 Participatie	35
<b>Bronnen</b>	36



# 1. Inleiding

In de gemeente Wierden is het prettig wonen en leven. Afgelopen vier jaren zijn we elk jaar uit de bus gekomen als aantrekkelijkste woongemeente in Overijssel bij het Elsevier woningonderzoek. Als gemeente Wierden zetten we ons in om ook in de toekomst een prettige woongemeente te blijven voor onze (toekomstige) inwoners. Zeker in een woningmarkt die onderhevig is aan vele ontwikkelingen moeten we scherp zijn op onze visie en het realiseren hiervan. De Lokale Woonagenda 2022-2026 (hierna: Lokale Woonagenda) vormt hiervoor de basis. Hierin wordt beschreven hoe we het prettige wonen en leven in gemeente Wierden behouden en versterken. Dit doen we voor de periode van 2022-2026 met een doorkijk tot 2031.

## 1.1 Aanleiding

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen voor de komende vier jaren. Volgens de woningwet is per 1 januari 2022 een gemeentelijke woonvisie verplicht. Onze Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor gemeente we willen zijn qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend

met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De Lokale Woonagenda vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Reggevoon en huurdersorganisatie Stichting Huurders Wierden Enter (SHWE). Woningcorporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Ook de (gemeentelijke) verwachtingen voor de activiteiten van marktpartijen worden benoemd in onze Lokale Woonagenda. Daarom is het belangrijk om een woonvisie vast te stellen.

## 1.2 Totstandkoming van de Lokale Woonagenda

Input voor de Lokale Woonagenda is opgehaald door gesprekken te voeren met woningcorporatie Reggevoon, Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (SHWE), de Cliëntenraad Sociaal Domein, ouderenbonden en marktpartijen zoals projectontwikkelaars, makelaars en architecten. Tevens hebben we van onze inwoners input gekregen via de enquête die in het kader van de Toekomstvisie 2030 is uitgevoerd.

Een interne werkgroep die bestaat uit ambtenaren actief op het terrein van wonen, ruimtelijke ordening, duurzaamheid en het sociaal domein heeft gefunctioneerd als denktank om inhoudelijk aan de Lokale Woonagenda bij te dragen. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouder en is bij de gemeenteraad input opgehaald voor deze Lokale Woonagenda.

Het woningmarktonderzoek 2021 vormde de leidraad in de verschillende gesprekken. In dit onderzoek zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt van gemeente Wierden inzichtelijk gemaakt aan de hand van cijfers en feiten.

De Lokale Woonagenda borduurt voort op de Lokale Woonagenda 2018-2022. Bij het opstellen van de Lokale Woonagenda zijn dan ook eerst de doelen uit de Lokale Woonagenda 2018-2022 geëvalueerd. Aan de hand daarvan is bepaald welke doelen zijn behaald, welke we willen behouden en waar we deze willen aanscherpen.

### 1.3 Beleidskaders

De Lokale Woonagenda staat niet op zichzelf. Het hangt samen met andere beleidsstukken van de gemeente Wierden. Daarnaast raakt het bestaande beleidskaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Zie hiervoor Figuur 1.1.

Nationaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nationaal volkshuisvestingbeleid</li> <li>- Woningwet 2015, 2022</li> <li>- Omgevingswet</li> </ul>
Provinciaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omgevingsagenda Oost-Nederland (2020)</li> <li>- Ambitiedocument Regionale Woonagenda's Overijssel 2021-2024</li> <li>- Stimuleringskader voor kwalitatieve programmering woningbouw 2021</li> </ul>
Regionaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionale Woonagenda Twente 2021-2025</li> </ul>
Lokaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overkoepelend: Toekomstvisie (in ontwikkeling)</li> <li>- Samenhangend beleid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsvisie (in ontwikkeling)</li> <li>• Economische visie 2019-2024</li> <li>• Centrumvisies Wierden en Enter 2021</li> <li>• Watertakenplan 2020-2024</li> <li>• Warmtevisie 2021</li> <li>• Maatschappelijke Agenda 2022-2026</li> <li>• Participatieverordening (in ontwikkeling)</li> <li>• Structuurvisie (2013)</li> </ul> </li> </ul>

Figuur 1.1 Beleidskaders



## 1.4 Thema's Lokale Woonagenda

Volgend aan de Lokale Woonagenda 2018-2022 hebben we hoofdthema's bepaald voor deze nieuwe agenda. Waar we in de vorige woonagenda een apart hoofdstuk hebben besteed aan duurzaamheid, integreren we deze nu in het hoofdstuk 'Toekomstbestendigheid'. Verder nemen we ook specifiek het thema 'Leefbaarheid' op. Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen is namelijk meer dan de woning zelf. De kwaliteit van de leefomgeving en sociale relaties dragen hieraan ook bij.

De volgende vier woonthema's staan centraal in onze Lokale Woonagenda:

1. **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**
2. **Wonen en zorg**
3. **Toekomstbestendigheid**
4. **Leefbaarheid**

Op basis van deze vier thema's formuleren we de visie van de gemeente Wierden op het gebied van wonen. Hoewel de thema's verschillen zijn er qua aanpak veel raakvlakken. Waar mogelijk verbinden we dan ook de

aanpak van meerdere thema's aan elkaar. Een integrale aanpak op alle thema's draagt bij aan het realiseren van onze woonvisie.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het startpunt voor de Lokale Woonagenda. Hierin is een terugblik opgenomen naar de woningmarkt van de afgelopen vier jaren. In hoofdstuk 3 hebben we het over de kracht van gemeente Wierden. We laten zien wat maakt dat we een prettige woongemeente zijn, er wordt uitgelegd wat het (ruimtelijk) DNA is van gemeente Wierden ten opzichte van buurgemeentes in de regio Twente en wat de uitgangspunten zijn met betrekking tot de visie op wonen van gemeente Wierden. In hoofdstuk 4 is een samenvatting weergegeven van onze visie op de vier woonthema's. In hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 wordt per thema uiteengezet welke trends en ontwikkelingen we zien, wat onze visie is op het thema (waar staan we voor?) en de aanpak om onze visie waar te maken. Hoofdstuk 9 bevat het afwegingskader dat we gebruiken bij initiatieven voor nieuwbouwprojecten en gaat in op het belang van participatie in deze processen. Tot slot volgt in de bijlage een overzicht van welke bronnen zijn gebruikt bij het opstellen van de Lokale Woonagenda.



## 2. Waar staan we eind 2021 op onze lokale woningmarkt?

De afgelopen jaren waren erg turbulent op de woningmarkt. Van een tijd van deprogrammering, het afschalen van nieuwbouw productie, naar een tijd van programmeren, het versnellen van nieuwbouw. Ook had de corona pandemie gevolgen voor de uitvoering van het woonbeleid. De afgelopen jaren is door de gemeente Wierden vooral ingezet op de ontwikkeling van nieuwbouw op de uitbreidingslocaties om het woningaanbod te vergroten. Inmiddels hebben we ook meer inzicht in specifieke (zorg)doelgroepen, hun woonbehoeftes en waar een disbalans zit tussen vraag en aanbod op onze woningmarkt.

Volgend aan de Lokale Woonagenda 2018-2022 verschoof de focus in de afgelopen jaren van kwantiteit naar kwaliteit, gebaseerd op behoeftes vanuit de woningmarkt. De focus lag en ligt steeds meer op het toevoegen van levensloopbestendige woningen om doorstroming te realiseren en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Een goede samenwerking tussen de bestuurlijke en ambtelijke organisatie, marktpartijen en woningcorporatie Reggewoon bleek

onmisbaar om te werken aan de uitvoering van de Lokale Woonagenda 2018-2022. Met woningcorporatie Reggewoon zijn de afgelopen jaren concrete afspraken gemaakt om doelen uit de Lokale Woonagenda 2018-2022 ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen door het maken van prestatieafspraken.

“De afgelopen jaren is samenwerking essentieel gebleken in het uitvoeren van de Lokale Woonagenda. Daar blijven we als gemeente op inzetten.”

JOHAN COES, WETHOUDER WONEN  
(COALITIEPERIODE 2018-2022)



## 3. De kracht van gemeente Wierden

### 3.1 Gemeente Wierden: dé woon-gemeente

Gemeente Wierden kenmerkt zich als een echte woongemeente. De goede bereikbaarheid met fiets, auto en per spoor, het voorzieningenniveau en de ruime en groene omgeving maken dat het prettig wonen en leven is in gemeente Wierden. We zijn een sociale gemeenschap met fijne kernen en buurten. We 'zien om naar elkaar'.

Gemeenten in de regio Twente zijn complementair aan elkaar. De regio kenmerkt zich met een variatie in woonmilieus, passend bij de schaal, ligging en doelgroepen van de gemeente. De gemeente Wierden is op basis van onderzoek in regio Twente getypeerd als een groen-stedelijk en dorps woonmilieu. In de kernen Wierden, Enter en Hoge Hexel zijn woningen dichtbij voorzieningen in het dorp, maar ook woningen die rust, ruimte en groen combineren met de nabijheid van het centrum. De buurtschappen Notter, Zuna, Rectum en Ypelo tellen vele ruime vrijstaande woningen in het groen. Het platteland en de dorpen vullen elkaar aan

in de gemeente Wierden: de dorpen zijn een uitloper van het landelijk gebied en het landelijk gebied is een deel van de dorpen.

“Wonen bepaalt voor een groot deel het geluk dat mensen ervaren, een fijne thuisplek wordt steeds belangrijker.”

INWONER, ENQUÊTE TOEKOMSTVISIE

Vanuit de Regionale Woonagenda van Twente worden drie ruimtelijke DNA's onderscheiden: buiten wonen, wonen langs de radialen en stedelijk wonen. De ruimtelijke strategie voor gemeente Wierden is wonen langs

de radialen. De unieke kwaliteit van de kernen is dat je er relatief rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen en ontsluitingen binnen handbereik. Het is belangrijk om blijvend in te zetten op de vitaliteit van de kernen om een prettige woongemeente te blijven.

### 3.2 Uitgangspunten gemeente Wierden

Voordat we inhoudelijk ingaan op onze visie op de woonthema's zetten we een aantal uitgangspunten op een rij die ten grondslag liggen aan de Lokale Woonagenda. Deze uitgangspunten zijn leidend voor onze houding als gemeente naar inwoners en marktpartijen op de woningmarkt.

#### Eigen kracht als basis

Onze inwoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor hun leven, werk en wonen. Ook als ze hierin uitdagingen of belemmeringen tegenkomen. Wij vertrouwen op de mogelijkheden van onze inwoners, om deze verantwoordelijkheid te nemen. We zien de kracht en het saamhorigheidsgevoel van onze inwoners. Ze lossen zelf hun problemen op en waar dat niet lukt, staan familieleden, burens of vrienden klaar om een handje te helpen. Door de kracht van mensen als uitgangspunt te nemen, deze te versterken en te stimuleren en waar dat nodig is te ondersteunen, dragen wij bij aan een sterkere samenleving als geheel.

#### Een inclusieve samenleving

We streven naar een inclusieve samenleving. Dat is een samenleving waarin iedereen op voet van gelijkheid kan meedoen en waarin iedereen zich veilig voelt om mee te doen. Een samenleving waarin achterstanden die mensen met een beperking ervaren om volwaardig mee te kunnen doen, worden weggenomen. Een samenleving waarin iedereen zijn eigen mogelijkheden en talenten vanuit zijn 'eigenheid' kan inzetten en verder kan ontplooiën.

#### Integrale aanpak

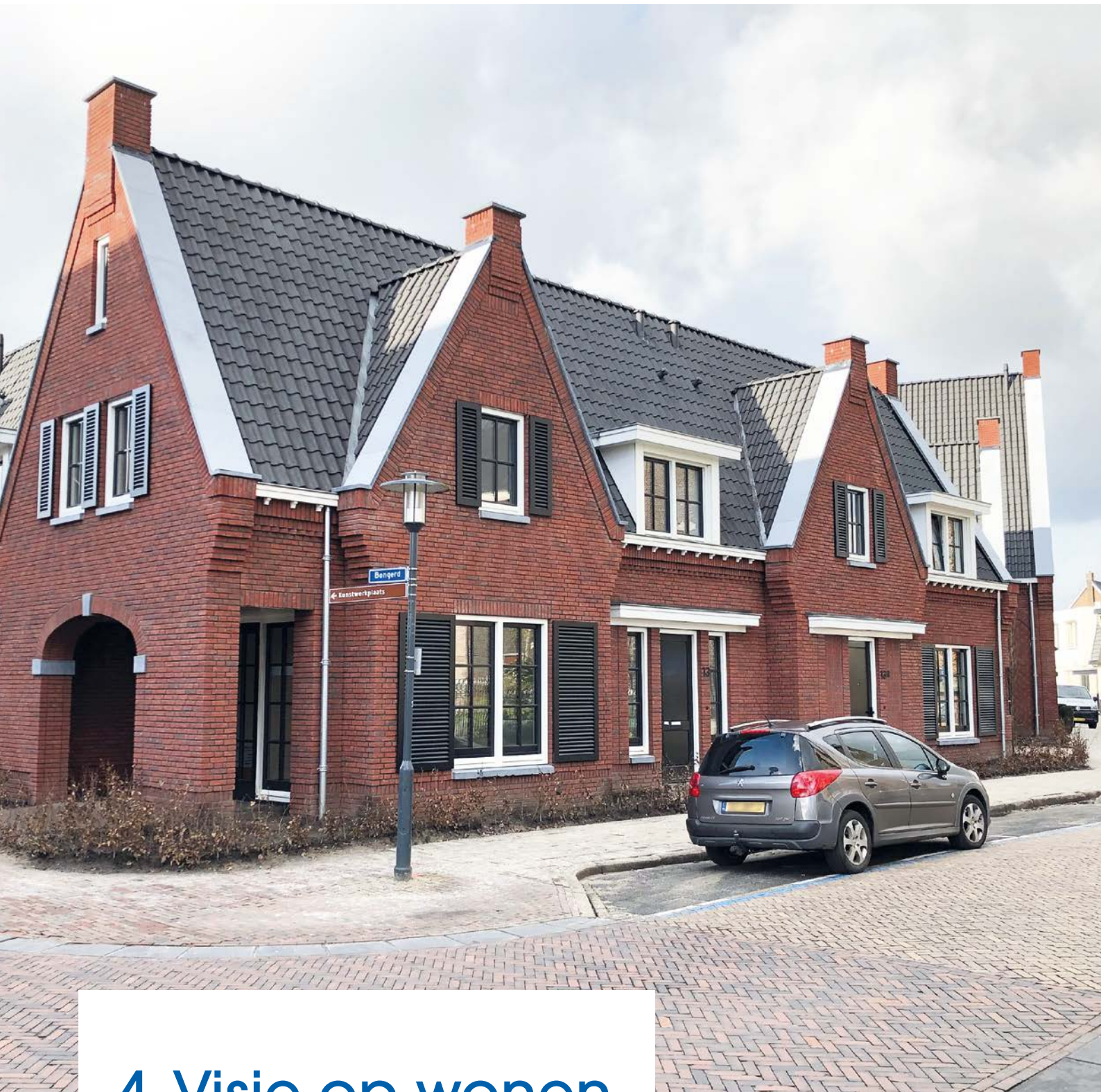
Wonen verbindt verschillende beleidsthema's binnen de gemeente zoals, wonen, zorg, welzijn, duurzaamheid, veiligheid en ruimtelijke ontwikkeling. Een integrale blik is nodig om te komen tot een goede invulling van het thema wonen in gemeente Wierden. Zo kijken we in wijkuitvoeringsplannen niet alleen naar verduurzaming van wijken, maar werken we steeds

meer aan integrale oplossingen voor een breed scala aan wijkopgaven. Hierbij betrekken we inwoners en de omgeving. Daarnaast vergt een integrale aanpak samenwerking met marktpartijen, (maatschappelijke) organisaties en ondernemers. Samen met onze partners werken we vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, met elkaar en voor elkaar.

#### Gemeente Wierden als regisseur voor de Lokale Woonagenda

We willen het prettige wonen en leven behouden en versterken in gemeente Wierden. Daarom houden we als gemeente de regie op de Lokale Woonagenda en het woningbouwprogramma. We regisseren de woningmarkt door inwoners, marktpartijen en maatschappelijke organisaties bij elkaar te brengen en hun doelen af te stemmen tot een samenhangend geheel. We monitoren in hoeverre het beoogde resultaat wordt behaald en sturen, waar mogelijk en noodzakelijk, bij. Wanneer het gaat om de aanleg van nieuwe wijken zijn we juist initiatiefnemer en aanjager van nieuwbouw. We zien onszelf in principe niet als projectontwikkelaar, die rol is behouden aan marktpartijen. We benutten graag de kennis en creativiteit van de markt. Op andere momenten zijn we als gemeente weer meer faciliterend aan de woningmarkt. Bijvoorbeeld bij het realiseren van woon(zorg) concepten. Het initiatief hiervoor ligt bij (groepen) inwoners en/of marktpartijen. Waar mogelijk faciliteren we hen.





## 4. Visie op wonen

Wat is onze visie op wonen en hoe gaan we deze de komende jaren waarmaken? In dit hoofdstuk geven we kort en krachtig de hoogtepunten weer uit onze Lokale Woonagenda aan de hand van de eerder benoemde vier hoofdthema's 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'Wonen en zorg', 'Toekomstbestendigheid' en 'Leefbaarheid'. De hoofdstukken die daarop volgen gaan uitgebreid op deze vier thema's in.

# Betaalbaarheid en beschikbaarheid

## Onze visie...

- Kwalitatief en financieel passend woningaanbod voor elk huishouden nu en in de toekomst
- Betaalbare woonlasten
- Bouwen naar de lokale woningbehoefte met een plus
- Blijvende beschikbaarheid goedkope woningen voor doelgroep
- Flexibele schil in de woningvoorraad
- Innovatieve woonconcepten
- Samenwerken met marktpartijen

## We gaan inzetten op...

- Woningmarkt behoefteonderzoek
- Versnellen woningbouw
- Toekomstbestendige woningvoorraad
- Toevoegen sociale huurwoningen
- Toevoegen goedkope en middeldure koop
- Doelgroepenverordening
- Zelfbewoningsplicht
- Innovatieve woonconcepten
- Werken aan wonen voor starters en inwoners met lager tot middeninkomen

# Wonen en zorg

## Onze visie...

- Inwoners wonen zolang mogelijk zelfstandig thuis
- Voldoende levensloopbestendige woningen (om oud(er) in te worden)
- Geclusterde woon(zorg)vormen
- Herstellen en verzorging in eigen gemeente

## We gaan inzetten op...

- Monitoren vraag en aanbod zorgdoelgroepen
- Doorstroom ouderen stimuleren
- Bewustwording over langer zelfstandig thuis wonen verhogen
- Woon(zorg)vormen faciliteren (incl. 24-uurs zorgvoorzieningen)
- Aanbod voor inwoners met verstandelijke beperking toevoegen
- Samenwerken met zorgpartners

# Toekomstbestendigheid

## Onze visie...

- Verduurzaamde (nieuwbouw) woning voor elke inwoner
- Oplossingen in de wijk voor toekomstbestendige woningvoorraad
- Keuzevrijheid voor inwoners in vorm en tijdsad van verduurzaming
- Inwoners wonen in een klimaat adaptieve leefomgeving

## We gaan inzetten op...

- Wijkuitvoeringsplannen
- Energiecoaches om inwoners te ondersteunen bij het verduurzamen van de woning
- Koppelkansen voor bestaande bouw om aan te sluiten bij collectieve warmtevoorzieningen en/of opwekking van duurzame energie in nieuwbouw
- Verduurzamingsmaatregelen worden mogelijk gemaakt in ruimtelijke plannen
- Circulair bouwen juichen we toe
- Samenwerken met partners
- Een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte

# Leefbaarheid

## Onze visie...

- Wijken zijn schoon, veilig, toegankelijk en nodigen uit tot ontmoeten en bewegen
- Betrokken inwoners bij inrichting leefomgeving
- Toekomstbestendige en vitale centra Wierden en Enter
- Leefbaar platteland

## We gaan inzetten op...

- Het creëren van inclusieve en gedifferentieerde wijken
- Behoeft(e)n in de wijk ophalen
- Werken aan een groene en klimaat adaptieve leefomgeving
- Woonvormen faciliteren gericht op samen leven
- Wijken creëren die uitnodigen tot ontmoeten en bewegen
- Sterke dorpen en platteland

# 5

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voor veel huishoudens in verschillende inkomenscategorieën is het moeilijk een woning te vinden die goed bij hun budget past. Ook zijn veel mensen onzeker of ze hun huis in de toekomst nog wel kunnen betalen nu de woonlasten een groot deel van hun inkomen uitmaken. In dit hoofdstuk beschrijven we trends en ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarna lichten we onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid toe: wat vormt ons toekomstbeeld. Tot slot omschrijven we wat we gaan doen om onze visie waar te maken.

## 5.1 Trends en ontwikkelingen

We zien de volgende trends en ontwikkelingen op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid:

### • Demografische ontwikkelingen

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Nederland en ook in de gemeente Wierden toeneemt, voornamelijk tot 2030. Dat komt grotendeels door een toename van het aantal kleinere huishoudens. Door echtscheiding, verweeduwing en het uitstellen van samenwonen neemt het aantal eenpersoonshuishoudens ook in onze gemeente toe.

### • Economische ontwikkelingen

Economische ontwikkelingen voor de komende tijd zijn onzeker. Uitgaande van een behoudend scenario zal de koopkracht de komende jaren niet of beperkt stijgen. Door de oplopende druk op de woningmarkt kunnen huishoudens in mindere mate dan een aantal jaren geleden terecht in de koopsector en zijn ze aangewezen op een sociale huurwoning. Doordat ook in absolute aantallen meer mensen tot de corporatiedoelgroep behoren, neemt de druk toe in de sociale huursector.

### • Kwantitatieve woningbehoefte

Het woningmarktonderzoek uit 2021 geeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden aan tot 2031. Oftewel, hoeveel woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd om in de lokale behoefte te voorzien. We gaan er hierbij vanuit dat ieder huishouden een woning nodig heeft. Deze zogeheten kwantitatieve woningbehoefte is te zien in Tabel 5.1.

	Woningbehoefte tot 2031
Huishoudensprognose	+510
Achterstand realiseren woningaanbod	+40
Woningbehoefte	+550
Lokale woningbehoefte (volgens RWT*)	+660
Extra impuls (volgens RWT*)	+200
<b>Totale woningbehoefte</b>	<b>+860</b>

\* RWT = Regionale Woonagenda Twente

Tabel 5.1 Woningbehoefte tot 2031

Tot 2031 neemt gemeente Wierden toe met 510 huishoudens. Dat komt grotendeels door een toename van kleinere huishoudens. Deze huishoudens hebben allen een woning nodig. Daarnaast is er in de afgelopen jaren te weinig gebouwd om in de lokale woningbehoefte te voorzien, waardoor 40 extra woningen nodig zijn om iedereen passend te huisvesten.

Hoe de woningbehoefte tot 2031 eruit ziet per kern en de buurtschappen is te zien in Tabel 5.2.

	Woningbehoefte tot 2031
Kern Wierden	+380 à +420
Kern Enter	+130 à +170
Kern Hoge Hexel	+20 à +40
Overige buurtschappen	+20 à +30

Tabel 5.2 Woningbehoefte per kern tot 2031

Landelijk gezien is er een groot woningtekort. Gezamenlijk met buurgemeentes hebben we als gemeenten binnen de provincie Overijssel de opdracht in te zetten op woningbouw. In de Regionale Woonagenda Twente (RWT) is afgesproken dat we de woningbehoefte die ontstaat ná 2030 nú al naar voren halen. Voor de gemeente Wierden zijn dit ca. 110 woningen, zodat we op 660 woningen uitkomen. Ook is afgesproken om een extra impuls te geven om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland. Voor gemeente Wierden zijn dit ca. 200 woningen.

Bovenop deze aantallen is er een forse extra behoefte voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de regio. Dit gaat om arbeidsmigranten die zich vestigen in de regio. In de berekening van de kwantitatieve opgave voor gemeente Wierden, is berekend welk deel van de behoefte uit de regio ten deel zou kunnen vallen voor onze gemeente. Dat gaat om jaarlijks ongeveer 20 extra woningen tot 2031.

### • Adaptief programmeren

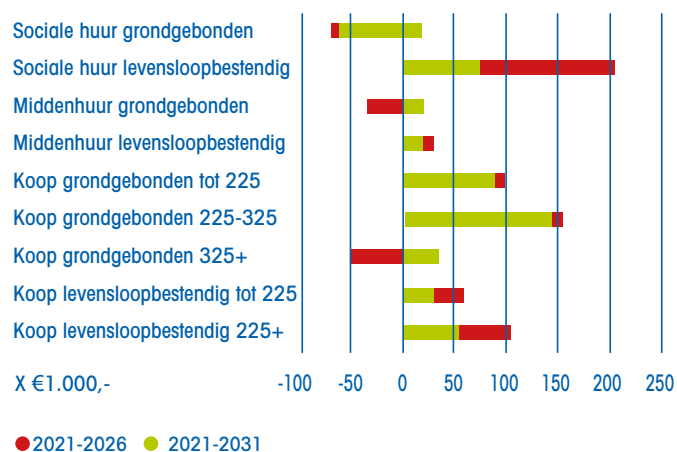
In de huidige systematiek van woning(bouw)programmering spelen woningbouwprognoses een belangrijke rol. De huishoudensgroei functioneert vaak

als plafond voor het aantal woningbouwplannen. Dit brengt onzekerheden met zich mee. Gemeenten zoeken steeds meer naar werkprocessen om hier samen met marktpartijen goed mee om te gaan. De onzekerheden komen vooral voort uit de economische situatie (bijvoorbeeld crisis), veranderende regelgeving (bijvoorbeeld stikstof), politieke kleur en/of vanuit andere sectoren, zoals ontwikkelingen in mobiliteit. Daardoor kan er redelijk plotseling meer/minder vraag zijn naar nieuwbouw, of juist naar hele andere type woningen. Onzekerheid zit voor een gemeente ook in de datum en mate waarin marktpartijen hun plannen realiseren. Ook het rekening houden met mogelijke planuitval (ca. 20%-30%) is een vorm van adaptief programmeren.

#### • Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in gemeente Wierden. Daardoor kunnen we gericht toevoegen voor een toekomstbestendig woningaanbod. De kwalitatieve woningbehoefte voor gemeente Wierden is te zien in Figuur 5.2.

#### Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte tot 2031



Figuur 5.2 Kwalitatieve woningbehoefte tot 2031

#### • Goedkope en middeldure koopwoningen

Voornamelijk in de kernen van Wierden en Enter is er vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Dat zijn woningen tot €225.000 en tussen €225.000 en €325.000. Voor lagere en middeninkomens is het belangrijk dat er voldoende aanbod is in dit segment.

#### • Sociale huurmarkt

Krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat langere zoektijden ontstaan voor sociale huurwoningen. De

“De woningmarkt in gemeente Wierden zit op slot voor de sociale huursector.”

CLIËNTENRAAD SOCIAAL DOMEIN

slagingskansen voor woningzoekenden nemen daarvoor af. Daarbij komt de verwachting dat de vraag naar sociale huurwoningen in gemeente Wierden de komende jaren zal toenemen. Het is ook de verwachting dat de scheefheid in de sociale huursector gelijk blijft. Dit komt tevens doordat huishoudens met hogere inkomens in een krappe woningmarkt niet kunnen doorstromen naar de koopsector.

## Sociale huurwoning definitie

Sociale huurwoningen zijn betaalbare woningen bedoeld voor mensen met een lager inkomen. Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De aanvangshuur mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag: de sociale huurgrens. In 2022 is deze grens €763,47. Ook wordt voor een groot deel van de sociale huurwoningen een eis gesteld aan het (gezamenlijke) inkomen bij het betrekken van de woning. Dat mag niet hoger zijn dan een landelijk vastgesteld bedrag. In 2022 is dit bedrag voor alleenstaanden €40.765,- en voor meerpersoonshuishoudens €45.014,-. De meeste sociale huurwoningen zijn in de gemeente Wierden in het bezit van woningcorporatie Reggevoon.

#### • Middenhuur

In gemeente Wierden bestaat een sterke 'koopcultuur'. De voorkeur gaat vaak uit naar een koopwoning ten opzichte van huur. Middenhuur is voor onze inwoners vaak een tweede keuze. Het kan de woonbehoefte vervullen van iemand die tussen wal en schip valt op de woningmarkt of met spoed een woning zoekt. In een overspannen woningmarkt zien we dat er weinig betaalbaar koopaanbod is en er lange zoektijden zijn voor sociale huurwoningen. Dat maakt dat we komende jaren een beperkte toename zien in de vraag naar middenhuur.

## Middenhuur definitie

Wanneer de huurprijs van een woning hoger is dan van de maximale huurgrens in de sociale sector, te weten €763,47 (prijsspeil 2022), spreken we van een middenhuur woning. Dit wordt ook wel een vrije sector huurwoning genoemd. Woningen met een huurprijs tot ongeveer €950,- worden binnen onze gemeente Wierden geclassificeerd als middenhuur. Daarboven spreken we van dure huur. Middenhuur woningen zijn vaak in het bezit van particuliere verhuurders of institutionele beleggers.

### • Levensloopbestendig aanbod

Het aantal en aandeel oudere inwoners in de gemeente Wierden neemt de komende tijd toe. Daardoor stijgt de vraag naar levensloopbestendige woningen. Dit is een woning welke op zo een manier is gebouwd, dat bewoners er hun hele leven kunnen wonen. Hoewel levensloopbestendig aanbod vaak wordt geassocieerd met ouderen, zijn deze woningen ook geschikt voor andere huishoudenssamenstellingen.

De vraag naar levensloopbestendige woningen is afkomstig van jonge huishoudens die een betaalbare en snelle eerste start op de woningmarkt willen maken én van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning, ook als er fysieke beperkingen optreden. De nieuwe generaties oudere huishoudens zijn op zoek naar een toegankelijke woning/levensloopbestendige woning met oog op comfort, zowel in de huur- als in de koopsector.

## Levensloopbestendige woning definitie

Levensloopbestendige woningen zijn zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. Deze woningen zijn veilig, comfortabel en toegankelijk. Met bijvoorbeeld drempelloze kamers, slapen en baden op de begane grond en aandacht voor materiaalgebruik, inrichting en kleurcontrasten past de woning bij iedere levensfase, voor jong en oud. Levensloopbestendige woningen zijn er voor iedereen.

### • Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van een woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Door economische ontwikkelingen is het voor bepaalde huishoudens lastig om de maandelijkse huur of hypotheek te betalen. Naast de huur of hypotheek zijn ook woonlasten zoals energielasten en andere kosten relevant voor de betaalbaarheid van wonen. Voor sommige doelgroepen staat de betaalbaarheid van het wonen continu onder druk, ongeacht economische ontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor (alleenstaande) ouderen die een klein pensioen of alleen AOW ontvangen, jongeren en (jong)volwassenen met een blijvend laag inkomen. Ook zien we dat de betaalbaarheid voor middeninkomens onder druk staat. Vaak verdienen zij teveel om in een sociale huurwoning te kunnen wonen of om in aanmerking te komen voor tegemoetkomingen zoals een huurtoeslag. Tegelijkertijd worden ze geconfronteerd met hoge

“Levensloopbestendige  
woningen zijn in trek.  
Nieuwbouw wordt  
snel verkocht.”

MARKTPARTIJEN

woonlasten. Daarnaast is betaalbaarheid belangrijk voor verscheidene zorgdoelgroepen. Zij kunnen wonen in een aangepaste woning of woonvorm met zorg, maar ook in een reguliere woning met zorg thuis, afhankelijk van de soort zorg die nodig is. Niet alleen de woonvorm zelf is van belang, maar ook de betaalbaarheid hiervan. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op wonen en zorg.

Energiearmoede is bij betaalbaarheid een risicofactor. Doordat een groot deel van het (lage) inkomen opgaat aan de energiekosten komen sommige huishoudens in de problemen. Het is slechts één oorzaak van armoede, maar een belangrijke om zicht op te houden gezien de overgang naar het gebruik van duurzame energie.

Ook signaleren we dat stijgende bouwrijzen het realiseren van betaalbaar aanbod moeilijker maakt. Als gevolg hiervan zullen in sommige gevallen concessies moeten worden gedaan aan de kwaliteit van woningen: bijvoorbeeld een kleiner oppervlakte of een minder luxe afwerking.

“Stijgende bouwrijzen bemoeilijken het bouwen in het betaalbare segment.”

MARKTPARTIJEN

#### • Aandachtsgroepen

Sommige groepen inwoners kunnen zich soms in mindere mate zelfstandig redden op de woningmarkt, zeker wanneer sprake is van krapte. Veel van deze groepen behoeven een reguliere woning en een klein deel heeft een specifiek type woning, zoals een woonwagen of een begeleid wonen vorm. Landelijk, regionaal en lokaal zien we dat de volgende doelgroepen op de woningmarkt soms (afhankelijk van woningmarktontwikkelingen) minder goed in hun woningbehoefte kunnen voorzien:

- **Starters:** Dit gaat om starters op zowel de koop- als huurmarkt.
- **Jonge huishoudens:** Dit gaat om zowel starters als doorstromers op de koop- en huurmarkt tot 30 jaar.
- **Lagere inkomens:** Huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op basis van hun inkomen.
- **Middelbaar opgeleiden:** Huishoudens met een middelbaar opleidingsniveau en vaak een middeninkomen (tot €56.000). Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat deze groep relatief veel uit gemeente Wierden vertrekt.
- **Ouderen:** Inwoners boven de 65 jaar. Ouderen tussen de 65 en 75 jaar hebben over het algemeen andere woonbehoeften dan ouderen boven de 75 jaar. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.

- **Statushouders:** Statushouders worden trendmatig meegenomen in huishoudensprognoses. Wel kan door extra instroom een verhoogde woningvraag komen vanuit statushouders. Momenteel zien we een verdubbeling van de huisvestingsvraag voor statushouders, met name voor alleenstaanden.
- **Woonwagenbewoners:** Woonwagenbewoners hebben een specifieke woonbehoefte. Uit lokaal onderzoek blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen in de gemeente Wierden.
- **Arbeidsmigranten:** Het aantal arbeidsmigranten is afhankelijk van de groei van de economie. Bij meer economische groei, groeit het aantal arbeidsmigranten sneller. Evengoed blijft er in onze regio een flinke opgave voor het huisvesten van arbeidsmigranten die zich permanent vestigen.
- **Spoedzoekers:** Huishoudens die snel een woning nodig hebben, bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding.
- **Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte:** Deze doelgroep wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.
- **Mantelzorgverleners en -ontvangers:** Deze doelgroep wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.

## 5.2 Visie

### Onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid is...

... een woningmarkt in balans, waarbij voldoende kwalitatief en financieel passend aanbod is voor onze (toekomstige) inwoners. We hanteren de lokale woningbehoefte met een plus om bij te dragen aan het regionale woningtekort. Extra aandacht gaat de komende jaren naar de positie van (jonge) starters, inwoners met een lager tot middeninkomen en naar specifieke doelgroepen die zich niet (geheel) zelfstandig redden op de woningmarkt. We zetten in op het versnellen van nieuwbouw en op woningen blijvend beschikbaar en betaalbaar te houden. Hierbij staan we open voor innovatieve woonconcepten. We werken samen met marktpartijen, woningcorporaties en inwoners. Alleen samen kunnen we werken aan betaalbaar en goed wonen in de gemeente Wierden!



### 5.3 Aanpak

We zetten in op de volgende punten om onze visie waar te maken:

- **Monitoring door middel van woningmarktonderzoek**

De woningmarkt is en blijft onderhevig aan ontwikkelingen wat het noodzakelijk maakt om actuele inzichten te hebben in vraag en aanbod. De gehele woningmarkt van gemeente Wierden wordt minimaal tweejaarlijks in beeld gebracht door het houden van een woningmarktonderzoek door gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon. Een belangrijk onderdeel hiervan is het in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve (sociale) woningbehoefte, geraamd voor nu en in de toekomst. Dat kan onderzoek voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt of de gehele woningmarkt in gemeente Wierden zijn. Ontwikkelingen op de woningmarkt worden nauw in de gaten gehouden om te signaleren of het nodig is de Lokale Woonagenda en daarbij behorende woning-programmering bij te stellen.

- **Aanjagen van de woningbouw**

De grote woningbouwopgave zowel lokaal als landelijk, maakt dat we snel nieuwbouw willen realiseren.

”Door heel bewust te programmeren werk je aan het verstevigen van gemeenschappen.”

JOHN OLDE OLTHOF, DIRECTEUR-BESTUURDER  
REGGEWOON

We zetten daarom in op het versnellen van de woningbouw om in de lokale woningbehoefte van onze inwoners te voorzien. We onderzoeken waar we interne werkprocessen kunnen verbeteren om dit te realiseren. Ook gaan we met Reggewoon en marktpartijen in gesprek om te kijken hoe we het bouwen van woningen kunnen versnellen. Daarnaast onderzoeken we mogelijkheden om financieel of inhoudelijke ondersteuning te krijgen vanuit de provincie Overijssel of het Rijk om het bouwen van woningen te versnellen.

- **Inzetten op toekomstbestendige woningvoorraad**

Zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte verandert met de tijd. Een toekomstbestendige woningvoorraad betekent dat de woningvoorraad mee kan bewegen met deze veranderende woning-



behoefte. Het grootste gedeelte van de toekomstige woningvoorraad staat er al. We wijzen inwoners daarom op de mogelijkheden om hun woning toekomstbestendig te maken. Dit gaat om een combinatie van aanpassingen die een woning geschikter maken voor veranderende levensfasen en tegelijkertijd duurzamer maken. Zie ook hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7.

Ook bij nieuwbouw initiatieven is het belangrijk dat wat we bouwen toekomstbestendig is. Dat doen we door in te zetten op levensloopbestendige woningen. Waar mogelijk zetten we de huidige woningbouwprogrammering voor nieuwbouw om naar levensloopbestendige woningen. Ook zetten we in op energiezuinige nieuwbouwwoningen. De combinatie van levensloopbestendige, gemakkelijk aanpasbare en duurzame woningen maakt dat nieuwbouw toekomstbestendig is. Het sluit aan op de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Naast dat levensloopbestendige woningen toekomstbestendig zijn, dragen ze ook bij aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

We verkennen het begrip 'levensloopbestendig' om meer precieze kenmerken te formuleren wat een woning levensloopbestendig maakt. Daardoor hebben we een objectievere definitie van het begrip levensloopbestendig, waardoor we in (nieuw)bouwplannen beter kunnen toetsen op dit criterium.

- **Inzetten op goedkope en middeldure koop**

We blijven inzetten op het realiseren van voldoende goedkope en middeldure koop. Dit vraagt niet alleen om goede samenwerking met marktpartijen in het realiseren van nieuwbouw. We kijken ook naar mogelijkheden om in de bestaande voorraad de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koop te borgen. Voor verscheidene doelgroepen, zoals starters, jonge huishoudens en lage en middeninkomens, voorziet goedkope en middeldure koop in hun woonbehoeften, waardoor het belangrijk is om dit continu binnen gemeente Wierden te monitoren. Bij nieuwbouwprojecten zetten we in op een zelfbewoningsplicht, wat starters en lagere en middeninkomens een betere positie geeft op de woningmarkt. Daarnaast onderzoeken we of het invoeren van een opkoopbescherming past in de gemeente.

## Zelfbewoningsplicht

### *definitie*

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat bij een nieuwbouw woning alleen de koper recht heeft om in het huis te wonen (met enkele uitzonderingen) en deze niet mag verhuren. Ook worden afspraken gemaakt over de periode waarvoor deze afspraak gerespecteerd dient te worden voor de betreffende woning.

## Opkoopbescherming

### *definitie*

Een opkoopbescherming houdt in dat bepaalde gebieden in de gemeente worden aangewezen waarbinnen bestaande woningen niet zomaar mogen worden opgekocht voor de verhuur. Het doel is om goedkope en middeldure woning beschikbaar te houden voor mensen die er zelf in gaan wonen.

- **Sociale huurmarkt: vraag in beweging**

De behoefte aan sociale huurwoningen hangt grotendeels samen met verwachtingen over de economische groei (en daarmee inkomensontwikkelingen) en de (dis)balans op de woningmarkt. Daarom is het belangrijk om, samen met Reggewoon, deze behoefteontwikkeling op de sociale huurmarkt te monitoren. Op dit moment zien we voor de komende jaren een stijgende vraag naar sociale huurwoningen, daarom is het belangrijk bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en bijbehorende bestemmingsplannen voldoende sociale huurwoningen op te nemen.

- **Middenhuur als tweede keuze**

Middenhuur vervult een beperkte vraag op de woningmarkt voor mensen die tussen wal en schip vallen op de woningmarkt of spoedig op zoek zijn naar een woning. Deze woningvraag kan vaak ook worden ingevuld door het realiseren van goedkope en middeldure koopwoningen (zowel grondgeboden woningen als appartementen), sociale huurwoningen of tijdelijke (flex) woningen. Daarom gaan we ook deze woonproducten toevoegen aan onze woningvoorraad. Als gemeente monitoren we of middenhuur het juiste doel dient en waar nodig kijken we of ingrijpen wenselijk is om disbalans te voorkomen.

“Ik vind het belangrijk dat er voor de jeugd betaalbare huizen blijven, zodat ze niet vertrekken uit ons dorp.”

INWONER, ENQUÊTE TOEKOMSTVISIE

#### • Doelgroepenverordening aanhouden

Een doelgroepenverordening is een middel om de beschikbaarheid van woningen in het goedkope en middeldure segment te bevorderen. Gemeente Wierden kent een doelgroepenverordening. Hiermee borgen we dat sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, goedkope en middeldure koopwoningen worden gebouwd en behouden blijven voor de doelgroep. Voor een vastgelegde termijn moet de woning beschikbaar blijven voor huishoudens met een inkomensgrens die behoort tot de doelgroep. Op basis van anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars en woningcorporatie willen we een bepaald percentage sociale huurwoningen, goedkope koop en middeldure koop vastleggen. Daardoor verbeteren we de (toekomstige) beschikbaarheid van woningen in het goedkope koop en sociale huur segment. Ook bevordert dit de betaalbaarheid van woningen door doelgroepen toe te wijzen die in deze woningen mogen wonen.

#### • Betaalbaarheid van wonen waarborgen

Het is belangrijk dat ieder huishouden een betaalbare woning vindt die aansluit bij de woonbehoeften. Betaalbaarheid is een belangrijk aspect in dit geheel. Vooral voor lagere en middeninkomens willen we de betaalbaarheid van wonen waarborgen.

Samen met Reggewoon voeren we een woonlastenonderzoek uit om de betaalbaarheid van het wonen op gemeentelijk niveau in kaart te brengen. Hierin besteden we in het bijzonder aandacht aan het risico op energiearmoede. Voor het betaalbaar houden van de woonlasten werken we waar mogelijk samen en maken we (prestatie)afspraken met Reggewoon. We zetten in op het verduurzamen van de woningvoorraad om energiekosten terug te dringen. We onderzoeken

of we de verduurzaming van woningen kunnen versnellen voor degenen die te maken hebben met energiearmoede door hun lage inkomen en/of lage energetische kwaliteit van de woning. Verder maken we waar mogelijk afspraken over het huurbeleid met Reggewoon, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen. Reggewoon heeft ook een belangrijke rol in de vroeg signalering van betaalbaarheidsproblemen. Hierin behouden we de samenwerking om vroegtijdig inwoners te ondersteunen bij mogelijke betaalbaarheidsproblemen.

#### • Aandachtsgroepen ondersteunen

We vinden het belangrijk dat iedereen prettig kan wonen en leven in gemeente Wierden. Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop ze wonen. Echter zijn er verscheidene groepen die zich in mindere mate zelfstandig kunnen redden op de woningmarkt. Zij hebben een urgente vraag of kunnen niet zonder actieve tussenkomst van de gemeente in passend woningaanbod voorzien. We blijven monitoren welke groepen worden getroffen in de veranderende woningmarkt en onderzoeken mogelijkheden om hen (tijdelijk) extra te ondersteunen bij het passend huisvesten.

De mate waarin een doelgroep extra aandacht vergt kan een tijdelijk karakter hebben, veroorzaakt door een disbalans van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het kan zijn dat het huidige aanbod niet aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte of financieel niet passend is. Een voorbeeld hiervan in de huidige markt zijn (jonge) starters. Een voorbeeld van een regeling om starters te ondersteunen is de starterslening. Deze hebben we de afgelopen jaren niet actief ingezet binnen de gemeente Wierden. We onderzoeken op welke wijze deze regeling een bijdrage kan leveren in het huisvestingsvraagstuk voor deze inwoners.

Naast deze groep(en) zijn er een aantal aandachtsgroepen die blijvend extra aandacht behoeven, bijvoorbeeld vanwege hun specifieke woonbehoefte of blijvende urgentie. Dit gaat om arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners en overige spoedzoekers. In hoofdstuk 6 wordt specifiek aandacht geschonken aan ouderen en mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag.

We trekken samen op met Reggewoon in het realiseren van standplaatsen en het huisvesten van woonwaggenbewoners. Uitgangspunten in het standplaatsen- en woonwaggenbeleid vormen hiervoor de basis. We onderzoeken mogelijkheden voor een nieuwe standplaatsenlocatie om aan te sluiten op de lokale woonbehoefte van deze groep. Ook werken we samen met Reggewoon in het huisvesten van andere spoedzoekers, zoals statushouders.

## Starterslening definitie

De starterslening maakt het mogelijk voor starters om via de gemeente extra te lenen bij de aankoop van een eerste woning. De starterslening is een bijzondere hypothecaire lening die wordt afgesloten naast een reguliere hypotheek bij een bank. De lening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en de (eerste) hypotheek bij de bank.

### • Flex wonen realiseren

Flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd zijn een uitkomst voor spoedzoekers en andere urgente doelgroepen. Flex wonen omvat verschillende woonoplossingen met een tijdelijk karakter. Tenminste één van de volgende aspecten is tijdelijk: de woning zelf, de bewoning of het gebruik van de locatie. Tijdelijke woningen worden vaak geheel of gedeeltelijk in de fabriek gemaakt en zijn makkelijk te verplaatsen, stapelen, schakelen of splitsen. Bij een tijdelijke locatie kan het gaan om een pand zonder woonbestemming dat voorafgaand aan een geplande sloop gebruikt wordt voor huisvesting. De bewoning kan tijdelijk van karakter zijn doordat een tijdelijk huurcontract wordt gebruikt. In samenwerking met Reggewoon en marktpartijen gaan we de mogelijkheden onderzoeken om flex wonen te realiseren in gemeente Wierden. De kwaliteit van het wonen is en blijft, ook bij flex wonen, een belangrijk aspect.

### • Innovatieve woonconcepten

Hoewel gemeente Wierden bovenal een gemeente is met overwegend traditionele woningbouw, juichen we innovatie plannen op de woningmarkt toe. Woonconcepten zoals modulair bouwen, tiny houses, kan-

goeroewoningen en meer-generatiewonen kunnen voorzien in de vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen. Het is belangrijk om voorbeelden hiervan te realiseren op de woningmarkt, zodat we kennis kunnen maken met nieuwe manieren van wonen en werken.

### • Samenwerking met marktpartijen

Wanneer het gaat om het realiseren van nieuwbouw is gemeente Wierden afhankelijk van ontwikkelende marktpartijen. Daarom is het belangrijk samenwerking op te zoeken om het juiste aanbod te realiseren. Als gemeente communiceren we actief naar marktpartijen over onze Lokale Woonagenda zodat marktpartijen weten waar gemeente Wierden voor staat.

# 6.

## Wonen en zorg

Hoe gaan we de groeiende groep inwoners die hier niet zelf in kunnen voorzien faciliteren in hun (toekomstige) woon-, welzijn- en zorgbehoeften? Wie je ook vraagt naar een droombeeld – jong, oud, met of zonder een beperking – bijna iedereen wil op zijn/haar eigen manier wonen, zich ergens thuis voelen. Toch is dit niet voor iedereen vanzelfsprekend. In dit hoofdstuk beschrijven we trends en ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt op het gebied van wonen en zorg, waarbij we ook aandacht schenken aan ouderenhuisvesting. Daarna vertellen we wat onze visie is op wonen en zorg: wat zien we voor ons als toekomstbeeld. Tot slot omschrijven we wat we gaan doen om deze visie waar te maken.

## 6.1 Trends en ontwikkelingen

### We zien de volgende trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg:

- **Dubbele vergrijzing**

Meer mensen worden oud en ouderen worden steeds ouder. Op dit moment bestaat de bevolking van gemeente Wierden voor 21% uit 65-plussers. In 2040 zal dit percentage stijgen naar 30%. Vergrijzing zal veel aspecten van de maatschappij veranderen. Het maakt dat zowel de woonwensen als de zorgbehoefte voor een groot deel van de inwoners verandert. We verwachten dat in de toekomst meer oudere ouderen (75-plussers) mantelzorg gaan bieden aan leeftijdsgenoten. Dit vraagt veel van de steeds ouder wordende mantelzorg. Huisvesting van ouderen is daarom een belangrijk onderdeel op het gebied van wonen en zorg.

- **Woonbehoeften ouderen**

In de gemeente Wierden zien we dat de meeste ouderen in de huidige woning oud willen worden. Bij ouderen verschillen de woonwensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd 55 tot 75 jaar verhuist op dit moment weinig, en wenst bij verhuizing een meer toegankelijke woning. Deze baby-boomgeneratie is veelal mobieler in tegenstelling tot de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwe generaties ouderen zijn kritischer op de prijs/kwaliteitverhouding van de woning en de woonomgeving. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon, zowel in de huursector als in de koopsector. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen (rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand). Het gaat voor hen vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning. Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vooral bij acute gezondheidsproblemen. Zij zoeken dan een huurappartement (meestal sociale huur) of een vorm van wonen met (intensieve) zorg.

- **Doorstroming**

Doorstroming van ouderen is een manier om verhuisketens te verlengen. Een verhuisketen houdt in dat wanneer iemand een woning achterlaat, deze door

een ander wordt betrokken, die ook weer een woning heeft achtergelaten, enzovoorts. Ouderen worden vaak gezien als een belangrijke schakel om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Wanneer ouderen verhuizen naar een kleinere (nieuwbouw)woning of instelling, laten ze hun (grote) gezinswoning achter. Hierdoor kan een gezin instromen in het huis dat door deze ouderen wordt achter gelaten. Vervolgens kan een jong gezin of huishouden instromen in de door het gezin achtergelaten woning. Voordat de verhuisketen kan beginnen, moet er op de woningmarkt een lege plek ontstaan. Dat kan door nieuwbouw, emigratie, samenwonen of overlijden. De belangrijkste manier om meer verhuisketens op te starten is nieuwbouw. De verhuisketens verlengen kan door senioren te verleiden om te verhuizen. Daardoor komen meerdere verhuisbewegingen op gang. Daarom is het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor ouderen dat aansluit bij de woonbehoeften. Ouderen verhuizen alleen bij een aantrekkelijk woonproduct. Dan moet alles kloppen: locatie, prijs, oppervlakte, leefomgeving etc. Momenteel zien we dat doorstroming op de woningmarkt stopt door een gebrek aan aanbod.



### • Langer zelfstandig thuis blijven wonen

Mensen wonen langer zelfstandig thuis en hebben daar een geschikte woning en woonomgeving voor nodig. Mensen met een zorgvraag ontvangen vaker ondersteuning thuis en wonen minder vaak in een instelling met zorg. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de gemeente verantwoordelijk voor het bieden van zorg en ondersteuning voor inwoners die dat nodig hebben. Dit zorgt ervoor dat inwoners langer zelfstandig thuis kunnen en blijven wonen. Woningen zijn niet altijd toegerust op de (toenemende) zorgbehoefte.

### • Zorgdoelgroepen

Mensen hebben verschillende zorg- en ondersteuningsvragen. We zien verscheidene zorgdoelgroepen op de woningmarkt die onze aandacht behoeven. Dit gaat om mensen:

- met een fysieke beperking (inclusief ouderdomsgebreken);
- met een zintuiglijke beperking (blinden en slechtzienden, doven en slechthorenden);
- met cognitieve beperkingen (geheugenproblemen, dementie, mensen met niet aangeboren hersenletsel);
- met een verstandelijke beperking;
- met mentale beperkingen / een lage weerbaarheid (hieronder valt GGZ problematiek en autisme).

Verder hebben we aandacht voor mensen die instromen of uitstromen uit:

- jeugdzorg;
- GGZ beschermd wonen;
- GGZ zelfstandig wonen;
- maatschappelijke opvang.

Deze groepen hebben verschillende woonbehoeften. Sommige groepen kunnen met (of zonder) ondersteuning vanuit de Wmo en/of thuiszorg in hun huidige (reguliere) woning blijven wonen. Anderen behoeven een specifieke woonvorm waarin gedeeltelijk of 24-uurs zorg en/of begeleiding beschikbaar is. Levensloopbestendig aanbod kan ook de woonbehoefte vervullen voor verscheidene zorgdoelgroepen. In een levensloopbestendige woning kunnen inwoners langer zelfstandig thuis wonen en hoeft hun woning niet nader aangepast te worden.

De verscheidenheid in woonbehoefte van zorgzoekenden maakt het belangrijk dat we een goed beeld

hebben van de vraag en het aanbod in gemeente Wierden. De Monitor Gezond Wonen laat voor een aantal zorgdoelgroepen de behoefteontwikkeling zien, deze is te zien in Tabel 6.1.

Woningbehoefte zorgdoelgroepen*	2019	2025	2030	2040
Ouderen: Geclusterd wonen	-107	-37	+13	+93
Ouderen: 24-uurs zorg PG	+17	+47	+67	+117
Ouderen: 24-uurszorg SOM	+24	+34	+44	+64
Verstandelijk beperkten	+31	+41	+41	+31
Beschermd wonen - GGZ	-3	-3	-3	-3

\*Een negatief getal betekent dat er meer aanbod is dan vraag. Een positief getal betekent dat er meer vraag is dan aanbod.

Tabel 6.1 Woningbehoefte zorgdoelgroepen

## SOM en PG definitie

**Somatische aandoening:** chronische lichamelijke ziektes of aandoeningen.

**Psychogeriatrische aandoening:** aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van geestelijke vermogens op hogere leeftijd, zoals dementie.

### • 24-uurs zorg

Inwoners die 24-uurs zorg en nabijheid nodig hebben wonen niet meer zelfstandig, maar in een instelling waarin wonen en begeleiding wordt geboden. Dit verblijf is gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Het aantal inwoners met een somatische aandoening, psychogeriatrische aandoening en verstandelijke beperking dat behoefte heeft aan 24-uurs zorg neemt de komende jaren toe. In Tabel 6.1 is ook de toekomstige behoefte van deze groepen inwoners terug te vinden.

## 6.2 Visie

### Onze visie op wonen en zorg is ...

... onze inwoners leven en wonen zo lang mogelijk zelfstandig in een passende woning. Zij zijn zich bewust van de mogelijkheden, nut en noodzaak om hun woning toekomstbestendig(er) te maken. Om doorstroming te realiseren leggen we de focus op levensloopbestendige (nieuwbouw) woningen waar inwoners

met een beperking of veranderende levensomstandigheden prettig in kunnen wonen. Ook hopen we dat nieuwe (geclusterde) woonvormen voor verscheidene zorgdoelgroepen en ouderen ontwikkeld worden door zorgorganisatie of marktpartijen in onze gemeente. En dat het in de toekomst mogelijk zal zijn dat onze inwoners kunnen herstellen en zorg ontvangen in een 24-uurs woonvoorziening in hun eigen gemeente.

### 6.3 Aanpak

**We zetten in op de volgende punten om onze visie waar te maken:**

- **Monitoren vraag en aanbod**

We monitoren de vraag en het aanbod naar wonen met zorg voor verschillende doelgroepen. Dit doen we met de Monitor Gezond Wonen van provincie Overijssel en door deze aan te vullen met eigen, actuele cijfers en signalen uit de markt. Hierdoor hebben we een beeld van waar het grootste verschil in vraag en aanbod is. Ook kunnen we daardoor bij nieuwe woningbouwplannen met zorg initiatieven toetsen of er vraag is naar hetgeen is voorgesteld in het initiatief. Waar mogelijk sturen we op het realiseren van aanbod voor de doelgroepen waar het aanbod achterloopt bij de vraag. Dat doen we op kernniveau.

- **Inzetten op doorstroom (van ouderen)**

We willen graag verhuizen mogelijk maken voor ouderen die dat willen. Verschillende instrumenten kunnen worden ingezet om doorstroming van ouderen te bevorderen. Het aanjagen van het realiseren van passend (levensloopbestendig) aanbod en het onder de aandacht brengen van verhuismogelijkheden zijn belangrijke hulpmiddelen. Dat verleidt degenen die dat willen tot verhuizen naar een plek om prettig oud te worden. Daarnaast wordt onderzocht in samenwerking met Reggewoon en marktpartijen waar mogelijkheden liggen om bijvoorbeeld met een prijsprikkel of met voorrang ouderen te stimuleren te verhuizen.

- **Inzet op bewustwording over langer zelfstandig thuis wonen**

Gemeente Wierden heeft de taak inwoners te faciliteren in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat willen we doen door inwoners actief te wijzen op de mogelijkheden om hun woning veilig, bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar te maken. Langer zelfstandig thuis wonen

kan in de huidige woning, maar kan ook in een woning waar naar toe wordt verhuisd. Niet alle woningen zijn immers geschikt om langer zelfstandig in thuis te wonen. Langer zelfstandig thuis wonen betekent dan ook soms de huidige woning verlaten en verhuizen naar een (meer) passende woning.

“Betaalbare levensloopbestendige woningen zouden helpen om langer zelfstandig blijven wonen mogelijk te maken.”

CLIËNTENRAAD SOCIAAL DOMEIN

- **Zorgtechnologie (domotica) stimuleren**

Technologische innovaties binnen de zorg kunnen een rol vervullen in het langer zelfstandig thuis wonen. Zorgtechnologie kan zorgverleners ontlasten en ondersteunen waardoor de zorg kwalitatief wordt verbeterd en de kwaliteit van leven van zorgontvangers wordt verbeterd. Zorgtechnologie blijft zich ontwikkelen en kan in de toekomst een grotere rol vervullen in langer zelfstandig thuis wonen. We stimuleren de inzet van zorgtechnologie. Door actief hierover te informeren en samenwerking op te zoeken met zorgorganisaties kunnen we de acceptatie van zorgtechnologie onder inwoners, zorgmedewerkers en mantelzorgers verhogen.

- **Faciliteren van woon(zorg)vormen**

Gemeente Wierden verwelkomt particuliere woon(zorg)vormen. Het initiatief voor realisatie van woon(zorg)vormen ligt bij zorginstellingen, marktpartijen, particulieren/inwoners en/of Reggewoon. Gemeente Wierden heeft hierin een faciliterende taak. We stimuleren, daar waar mogelijk, particuliere woon(zorg) initiatieven door proactief mee te denken en via het spoor van het omgevingsbeleid initiatieven ook planologisch juridisch mogelijk te maken.

We willen ook inzetten op vormen van geclusterd wonen. Bijvoorbeeld hofjes- of patiowoningen. Dit vervult een

belangrijke vraag naar een woonvorm die tussen thuis wonen en wonen in een instelling zit. Waar mogelijk, sturen we erop dat eerst wordt gebouwd voor groepen waarvoor aanbod op de markt achterloopt bij de vraag.

Mantelzorgers vervullen ook een belangrijke rol in het verlenen van zorg. We denken mee met inwoners om mantelzorg mogelijk te maken. We ondersteunen initiatieven waardoor mantelzorg(woningen) mogelijk wordt gemaakt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het mogelijk maken om onder voorwaarden toe te staan dat een woning gesplitst of gedeeld kan worden voor mantelzorgebruik.

- **24-uurs zorgvoorzieningen**

Een specifieke woonzorgvorm is de 24-uurs zorgvoorziening. In gemeente Wierden willen we het voor inwoners mogelijk maken om 24-uurs zorg te ontvangen binnen de eigen gemeente. Bijvoorbeeld om te herstellen na ziekenhuisopname of langdurig 24-uurs zorg te ontvangen. Als gemeente zijn we afhankelijk van initiatieven van marktpartijen. Signalen vanuit de markt bepalen waar deze voorzieningen komen. Momenteel zijn er signalen dat er behoefte aan een dergelijke voorziening is in kern Wierden.

Volgens de huidige planning zijn er voldoende nieuwbouw plannen om de komende jaren te voorzien in de (ontwikkende) vraag naar 24-uurs zorg voor somatiek. Het aanbod 24-uurs zorg voor psychogeriatricie loopt echter achter op de huidige en toekomstige vraag. Nieuwe 24-uurs zorg voorzieningen moeten dan ook voornamelijk gerealiseerd worden voor psychogeriatricische huisvesting.

- **Aanbod voor inwoners met een verstandelijke beperking**

Het aanbod voor deze doelgroep loopt achter bij de (ontwikkende) vraag. Daarom is het belangrijk het aanbod voor deze groep inwoners in gemeente Wierden te verbeteren. Inwoners met een verstandelijke beperking behoeven verscheidene woonvormen. Voor inwoners met een verstandelijke beperkingen die zelfstandig kunnen wonen in een reguliere woning is betaalbaarheid van de woning vooral belangrijk. Daarnaast is behoefte aan een vorm van:

- geclusterd wonen gericht op samenleven;
- een vorm van zelfstandig wonen in de wijk in de nabijheid van een woonvorm waar vandaan zorg en begeleiding geboden kan worden of;
- 24-uurs zorg en/of begeleiding.

- **Samenwerking met zorgpartners**

We zoeken samenwerking op met partners in de zorg op verschillende vlakken. Samenwerking draagt eraan bij dat de juiste ondersteuning wordt geboden aan inwoners in combinatie met geschikte woonvormen. Waar mogelijk faciliteren we hen in het realiseren van woon(zorg)vormen. De afgelopen jaren bleek het verwerven van grondposities door zorgorganisaties cruciaal voor de ontwikkeling van woonvormen voor deze doelgroepen.



# 7. Toekomstbestendigheid

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Ontzorgen, verleiden en participatie van inwoners is hierbij cruciaal. In dit hoofdstuk beschrijven we trends en ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt op het gebied van toekomstbestendigheid en in het bijzonder duurzaamheid. Daarna vertellen we wat onze visie is op toekomstbestendigheid: wat zien we voor ons als toekomstbeeld. Tot slot omschrijven we wat we gaan doen om deze visie waar te maken.

## 7.1 Trends en ontwikkelingen

We zien de volgende trends en ontwikkelingen op het gebied van toekomstbestendigheid:

### • Energietransitie en warmtetransitie

We staan voor een grote verduurzamingsopgave ten aanzien van wonen. De afspraak in het nationale Klimaatakkoord is dat in 2050 alle woningen van het aardgas af zijn. Om de doelen uit het Klimaatakkoord te bereiken is het niet alleen zaak dat nieuwbouwwoningen energiezuinig gebouwd worden, maar vooral dat de bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd. Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al. Gemeenten zijn regisseurs van de warmtetransitie en is daarom ook gevraagd om een transitievisie warmte op te stellen. De warmtetransitie van gemeente Wierden is in april 2021 vastgesteld.

### • Klimaatadaptatie

We moeten ons aanpassen op het veranderende klimaat. Een aantal belangrijke aandachtspunten bij klimaatadaptatie zijn het tegengaan van hittestress, droogte en wateroverlast. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid, leefbaarheid, economie en de inrichting van wijken.

### • Circulair bouwen

Circulair bouwen houdt in dat bij het bouwen van woningen zo min mogelijk nieuwe grondstoffen worden gebruikt en zo min mogelijk vervuiling plaatsvindt. Ten aanzien van het gebruik van grondstoffen in woningbouw bestaan veel kansen om duurzamer te bouwen. Dat kan door het verminderen van grondstofgebruik, hergebruiken van grondstoffen en het beperken van bouw- en sloopafval. Het beperken en hergebruiken van grondstoffen heeft zowel ecologische als economische voordelen.

## 7.2 Visie

**Onze visie op toekomstbestendigheid is...**

... passende oplossingen in de wijk voor een toekomstbestendige woningvoorraad. De uitdaging ligt in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het doel is dat elke woning verduurzaamd is voor elke inwoner, de inwoner kiest zelf hoe en wanneer. Onze inwoners wonen in een klimaat adaptieve leefomgeving.

## 7.3 Aanpak

We zetten in op de volgende punten om onze visie waar te maken:

### • Wijkuitvoeringsplannen

We sluiten aan bij de doelstelling van de Rijksoverheid om in 2050 alle bestaande woningen van het aardgas af te hebben gekoppeld. De Warmtevisie van gemeente Wierden geeft inwoners een eerste beeld van de stappen en het tijdspad richting aardgasvrij wonen, zie Figuur 7.1 en 7.2. Onderdeel hiervan zijn de wijkuitvoeringsplannen (WUP). Als gemeente hebben we de taak om de overstap naar aardgasvrij wonen in goede banen te leiden. Dit doen we door per wijk een plan te maken om van het aardgas af te gaan. Dit plan stellen we samen op met de inwoners. We bewaken hierin de betaalbaarheid van het wonen van inwoners. Kosten voor de inwoners moeten onder de streep niet stijgen door verduurzamingsmaatregelen.



Figuur 7.1 Warmtevisie gemeente Wierden



Figuur 7.2 Warmtevisie gemeente Wierden

#### • Bestaande woningvoorraad verduurzamen

Ten aanzien van verduurzaming ligt de uitdaging met name in de bestaande woningvoorraad. In het Energie-loket staan Energiecoaches klaar om inwoners te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. We stimuleren inwoners om minder energie te verbruiken, hun woning te isoleren en energie op te wekken. Dit doen we door inwoners te wijzen op mogelijkheden om op natuurlijke momenten hun woning te verduurzamen. Bijvoorbeeld bij verhuizing, de verbouwing van de woning of keuken. Tegelijkertijd wordt hierbij het levensloopbestendig(er) maken van de woning meegenomen.

Bij nieuwbouw (en ook bij bestaande bouw) worden inwoners mogelijkheden geboden om te werken met collectieve warmtevoorzieningen en de opwekking van duurzame energie. Inwoners kunnen op een eigen gekozen moment individueel hierbij aanhaken. Daarnaast willen we inwoners ondersteunen door verduurzamende maatregelen, zoals zonnepanelen en warmtepompen, collectief in te kopen. Daarmee kunnen we inwoners een aantrekkelijk aanbod bieden. Hierbij is het belangrijk om inwoners inspraak en keuzevrijheid te geven. Uiteindelijk beslist de woningeigenaar zelf of hij of zij meedoet met de oplossing die wordt geboden in de wijk of zelf een ander passend alternatief zoekt. Aan ons is het om de juiste randvoorwaarden te stellen om verduurzaming voor inwoners mogelijk te maken.

#### • Verduurzaming sociale huurvoorraad

Huurders in de sociale huursector zijn afhankelijk van woningcorporatie Reggewoon in het verduurzamen van hun woning. Reggewoon werkt naar een energie neutrale woningvoorraad in 2040. Hiervoor is de strategie om te starten bij de meest energie onzuinige woningen. Daarnaast biedt ze haar huurders de mogelijkheid om eerder zonnepanelen aan te vragen. Bij de verduurzaming van woonblokken en complexen wordt bepaald of er mogelijkheden zijn voor particulieren om mee te kunnen doen.

#### • Verduurzaming particuliere huurvoorraad

Huurders in de particuliere huursector zijn afhankelijk van de bereidheid van hun verhuurder voor het toekomstbestendig maken van hun woning. Waar mogelijk stimuleren we particuliere verhuurders verantwoordelijkheid te nemen en hun vastgoed te verduurzamen en daarmee toekomstbestendig te maken. Dat doen we door verhuurders te wijzen op mogelijkheden om hun vastgoed te verduurzamen en aan te sluiten bij nieuwbouw initiatieven voor warmtevoorzieningen en opwekking van duurzame energie. Zowel voor de zittende huurder, als voor het toekomstbestendig maken van de woning voor toekomstige bewoners.

“Zowel in de huur- als koopsector ligt een uitdaging voor energiearmoede.”

SHWE, STICHTING  
HUURDERS WIERDEN ENTER

#### • Duurzame nieuwbouw

We zetten in op toekomstbestendige nieuwbouw. Dat houdt in dat we duurzaam en (naar behoefte) levensloopbestendig bouwen. In ruimtelijke plannen houden we rekening met ruimtelijke aspecten waardoor verduurzamingsmaatregelen mogelijk worden gemaakt. Bijvoorbeeld ruimte voor zonnepanelen op de grond. Verder wordt aangesloten bij landelijke regelgeving



waardoor het verplicht is nieuwbouw woningen aardgasvrij en bijna energieneutraal te bouwen. Bouwplannen waarin circulair bouwen wordt toegepast juichen we toe.

- **Voorkeur voor natuur-inclusief bouwen**

Woningbouwplannen vragen soms om een zorgvuldige afweging tussen behoud van de groene omgeving en de aanvullende woningbehoefte. Daarom geven we de voorkeur aan woningbouwplannen die bijdragen aan het inperken van negatieve effecten op de natuur of die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving. Dit kunnen verschillende maatregelen betreffen die de natuur integreren in woningbouw. Hierdoor kan wateroverlast worden beperkt, hitte en droogte worden tegengegaan, de biodiversiteit wordt verbeterd of op een andere manier wordt bijgedragen aan de groene omgeving.

- **Inzetten op klimaatadaptatie**

We omarmen woningbouwplannen waarin klimaatadaptatie is meegenomen. We willen hittestress, droogte en wateroverlast tegengaan. Daarom is het belangrijk om in woningbouwplannen in te zetten op een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.

- **Samenwerken met partners**

We vinden het belangrijk om een brede groep stakeholders, ondernemers en inwoners mee te nemen in het verduurzamingsproces. Een aantal belangrijke partners in het realiseren van de Warmtevisie zijn Reggewoon, netbeheerders Coteq en Enexis, Cogas, waterschap Vechtstromen, Twence, Stichting Duurzaam Wierden-Enter, wooncoaches en plaatselijke verenigingen. Met hen voeren wij regelmatig gesprekken over dit onderwerp.



# Leefbaarheid

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Wierden. Toch is het goed om aandacht te schenken aan leefbaarheid in onze wijken en buurten. Leefbaarheid gaat immers over het wonen, werken, integreren en de veiligheid in een wijk. In dit hoofdstuk beschrijven we trends en ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt op het gebied van leefbaarheid, zowel de leefkwaliteit als de omgevingskwaliteit. Daarna vertellen we wat onze visie is op leefbaarheid: wat zien we voor ons als toekomstbeeld. Tot slot omschrijven we wat we gaan doen om deze visie waar te maken.

## Leef- en omgevingskwaliteit definitie

Leefbaarheid omvat veel uiteenlopende zaken. We maken onderscheid in de leefkwaliteit en omgevingskwaliteit.

### Leefkwaliteit

heeft betrekking op sociale relaties en omgang met elkaar (= sociale cohesie) die een bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven.

### Omgevingskwaliteit

heeft betrekking op de kwaliteit van de openbare ruimte waaronder de bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid van de woonomgeving.

## 8.1 Trends en ontwikkelingen

### We zien de volgende trends en ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid:

#### • Eenzaamheid

In gemeente Wierden zien we naar elkaar om en dat is van groot belang. Het behouden en verder stimuleren van sociale samenhang is een belangrijke sociale opgave. Ook in onze gemeente neemt eenzaamheid toe door vergrijzing, minder persoonlijke contacten en meer eenpersoonshuishoudens. Eenzaamheid is niet leeftijdsgebonden. 17% van jongeren, 34% van volwassenen en 45% van 75-plussers is matig of ernstig eenzaam. Chronische eenzaamheid kan tot uiteenlopende lichamelijke en psychische klachten leiden.

#### • Toegankelijkheid

Toegankelijkheid is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Fysieke ontoegankelijkheid van een wooncomplex, de straat, de wijk of het centrum vormt voor mensen met een beperking een belemmering om deel te nemen aan het maatschappelijk leven. Voorbeelden van fysieke belemmeringen zijn (te) smalle trottoirs, trottoirs met obstakels (bloembakken of uitstallingen), slecht onderhouden wegen of niet verharde wandelpaden. Voorbeelden van niet fysieke belemmeringen zijn het ontbreken van kleurencontrasten, looplijnen en onduidelijke overgangen van straat naar trottoir of plein. In een inclusieve samenleving worden deze belemmeringen zoveel mogelijk op voorhand weggenomen. De inrichting van de leefomgeving, straten, wijken, pleinen

en dorpscentra, en het gebruik van materialen is van wezenlijk belang en essentieel voor participatie.

#### • Gezondheid en veiligheid

De leefomgeving waarin mensen wonen heeft invloed op hun gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Hierdoor wordt de kwaliteit van het leven vergroot.

Het is ook belangrijk om je veilig te voelen in je eigen leefomgeving. Verschillende factoren zijn van invloed op het veiligheidsgevoel van inwoners. Criminaliteit, overlast en rommel op straat beperken de veiligheid van inwoners. Daarnaast vormen negatieve gevolgen van klimaatverandering mogelijke risico's voor de fysieke veiligheid. Dit soort cijfers worden gemeten in de Leefbarometer. Gemeente Wierden scoort goed op de dimensie "veiligheid" in de Leefbarometer ten opzichte van andere gemeenten in Overijssel.

## Veiligheid definitie

### Sociale veiligheid

de mate waarin iemand zich veilig voelt.

### Fysieke veiligheid

de mate waarin iemand beschermd is tegen gevaar dat wordt veroorzaakt door fysieke bedreigingen.

#### • Bereikbaarheid

Met name de kernen Wierden en Enter zijn goed bereikbaar met de auto vanuit verschillende autosnelwegen. De bereikbaarheid van de centra met de fiets wordt door onze inwoners het beste gewaardeerd. Ondanks de goede spoorverbinding in Wierden laat de bereikbaarheid van de centra met het openbaar vervoer nog te wensen over volgens onze inwoners.

#### • Terugloop voorzieningenaanbod

Een goed voorzieningenniveau draagt bij aan prettig wonen en leven. Detailhandel in de kernen Enter en Wierden is van vitaal belang voor het behoud van een

goed voorzieningenniveau. Door schaalvergroting, nieuwe winkelconcepten en veranderend winkelgedrag zien we dat leegstand in de kernen steeds zichtbaarder wordt.

## 8.2 Visie

### Onze visie op leefbaarheid is...

... inwoners wonen in een schone, veilige en toegankelijke omgeving en zij zijn betrokken bij de inrichting van hun eigen leefomgeving. Prettig wonen in de gemeente Wierden maakt dat de inrichting van de wijken en kernen uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

## 8.3 Aanpak

### We zetten in op de volgende punten om onze visie waar te maken:

#### • Inclusieve wijken

We streven ernaar dat de openbare ruimte toegankelijk is voor iedereen en dat iedereen er zoveel mogelijk zelfstandig gebruik van kan maken. We creëren een sociaal veilige en toegankelijke omgeving zodat inwoners prettig kunnen wonen en leven. Dat geldt in het bijzonder voor mensen met een ondersteuningsvraag. Bij het inrichten van wijken is het belangrijk om rekening te houden met iedereen, zeker degenen voor wie gelijke rechten niet altijd vanzelfsprekend zijn. Daarom is het belangrijk om deze groepen te betrekken bij het inrichten van wijken, zodat prettig wonen en leven daadwerkelijk voor iedereen mogelijk is. Een voorbeeld hiervan is dat we wijken zoveel mogelijk dementie vriendelijk inrichten. Zo kunnen mensen met dementie zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

#### • Participatie van inwoners

We gaan de mate van inclusie per wijk in beeld brengen. Dit doen we door sociale en fysieke aspecten aan elkaar te koppelen zodat inwoners met en zonder een ondersteuningsbehoefte goed gedijen in de wijk. Hierbij is het belangrijk om in te spelen op de behoefte van wijkbewoners. Daarom doen we deze inventarisatie samen met inwoners en maatschappelijke partners. Deze inventarisatie is gestart in Wierden-Oost onder het project Plan Oost. Later gaan we dit uitrollen naar andere wijken.

We willen dat de openbare ruimte aansluit bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Daarom

betrekken we inwoners bij plannen over de inrichting van de openbare ruimte. Zo behouden en verbeteren we de veiligheid, schoonheid en toegankelijkheid van de kernen en het buitengebied.

#### • Ontmoeten en bewegen

Elkaar ontmoeten en bewegen stimuleert de sociale, emotionele en fysieke ontwikkeling van inwoners. Het heeft een positieve invloed op sociale participatie en vermindert eenzaamheid. Daarom gaan we in wijken de (gebouwde) omgeving zo inrichten dat deze uitnodigen tot ontmoeten en bewegen.



#### • Groene en klimaat adaptieve leefomgeving

Een groene leefomgeving creëert prettige omstandigheden om in te bewegen en elkaar te ontmoeten. Daarnaast kan een groene leefomgeving positief bijdragen aan de gezondheid. Een leefomgeving die zowel groen als klimaat adaptief is beperkt ook negatieve gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast. We werken aan een groene leefomgeving die klimaat adaptief is en positief bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners.

#### • Gedifferentieerde wijken

We werken aan gedifferentieerde wijken: wijken met een mix van verschillende woningtypen en inwonersgroepen. Dat doen we door bij nieuwbouw ruimte te maken voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen, naast woningen in het duurdere segment. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van wijken. Woningcorporatie Reggewoon kan bijdragen aan differentiatie in de wijk door herstructurering in een (deel van een) wijk, woningen te verkopen, middenhuur aan te bieden

en via haar huurprijsbeleid. We moeten hierbij rekening houden met de wettelijke (on)mogelijkheden vanuit de Woningwet. Deze activiteiten mogen niet ten koste gaan van het aantal woningen in de sociale voorraad.

“Differentiatie in woonwijken is belangrijk om de leefbaarheid te bevorderen.”

SHWE, STICHTING HUURDERS  
WIERDEN ENTER

#### • Afspraken met Reggewoon over leefbaarheid

Met Reggewoon maken we prestatieafspraken over het verbeteren van de leefbaarheid van wijken en buurten. Dat gaat met name om de leefbaarheid van wijken in de directe nabijheid van woningen in het bezit van Reggewoon. Wanneer er sprake is van overlast heeft Reggewoon een signalerende rol. Wonen kan hierin soms een oplossing bieden voor de situatie. Bijvoorbeeld door een zogenoemde doorstroomwoning ter beschikking te stellen aan een inwoner. Dit soort tijdelijke woonvoorzieningen zijn ook geschikt voor inwoners zonder verblijfplaats. We verkennen de toepasbaarheid van een doorstroomwoning.

#### • Woonvormen gericht op samen leven

Eenzaamheid kan verminderd worden door de kwaliteit en/of kwantiteit van relaties te verbeteren. Een manier om daarin bij te dragen is door woonvormen te bieden die zijn gericht op samen leven. Een gemeenschappelijke woonvorm kan sociale contacten en informele zorg voor elkaar bevorderen. Een voorbeeld van een woonvorm die gericht is op samen leven is een hofje met een gemeenschappelijke tuin. Dit kan specifiek gericht zijn op ouderen, maar ook op een mix van oud en jong. Andere kansen om samenleven te bevorderen is door een speeltuin midden in de wijk te plaatsen of wijken te ontwikkelen waar voordeuren van woningen naar elkaar toe worden geplaatst. Woonvormen gericht op samen leven zijn een mooie toevoeging op de

woningmarkt en kunnen in verschillende woonbehoeften voorzien. Daarnaast draagt het bij aan de sociale leefbaarheid van wijken. Naast het tegemoetkomen aan de vraag naar geclusterd wonen vanuit ouderen en zorgdoelgroepen, zetten we ook in op woonvormen gericht op samen leven om ontmoeten te stimuleren en sociale cohesie te verbeteren.

#### • Sterke dorpen en platteland

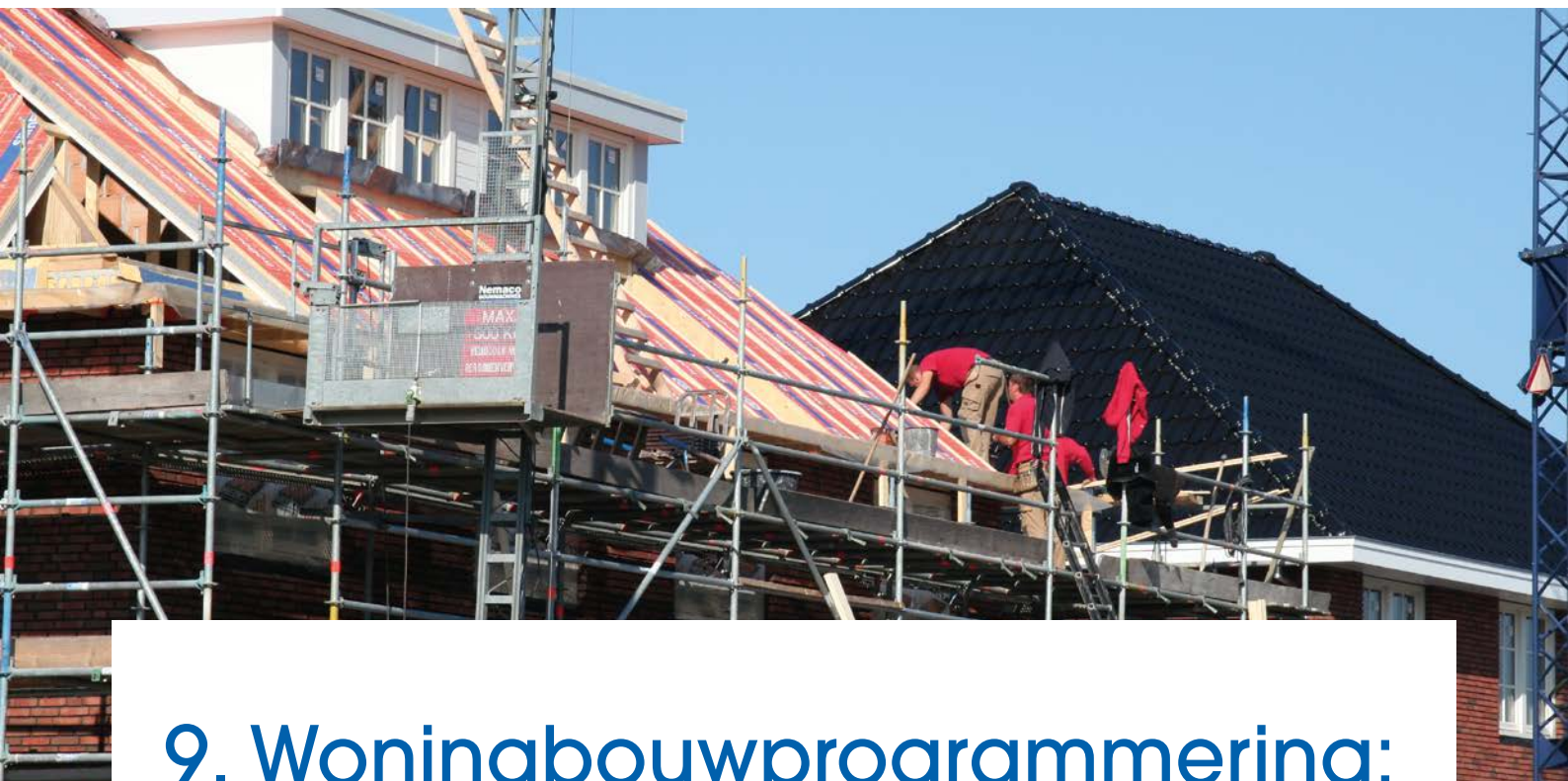
Het buitengebied en de kernen vullen elkaar aan. We willen zowel de kernen als het buitengebied leefbaar houden. Dat doen we door vooral in de kernen woningen en milieus toe te voegen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen.

In het buitengebied voegen we woningen toe die passen in het landschap. Het Rood voor Rood beleid wordt ingezet om de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied te versterken. In zijn algemeenheid genieten inbreidingslocaties de voorkeur boven uitbreidingslocaties.

“Door een hofje kan noabschap tot stand komen: met elkaar de tuin onderhouden, een boodschap doen voor een buur, elkaar helpen bij klusjes.”

JAN BUIJSE, VOORZITTER VERENIGING  
HÖFKE TE WIERDEN





## 9. Woningbouwprogrammering: Balans op de woningmarkt

Dit hoofdstuk bevat het kwalitatief afwegingskader dat we gebruiken bij het toetsen van initiatieven voor nieuwbouwprojecten. Verder leggen we uit hoe we adaptief programmeren toepassen. Ook gaan we in op het belang van participatie in deze processen.

### 9.1 Afwegingskader

Als gemeente Wierden willen we actief sturen op woningbouwplannen die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente. We willen dan ook kunnen inspelen op de veranderende woningbehoefte in onze gemeente. Daarbij hebben we in het bijzonder aandacht voor doelgroepen die zich in mindere mate zelfstandig redden op de woningmarkt. Om dit te bereiken maken we gebruik van een afwegingskader.

We geven voorrang aan ontwikkelingen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden. De basis voor deze randvoorwaarden is het kwalitatief stimuleringskader dat in samenwerking met provincie Overijssel is opgesteld. Aan de hand van de lokale situatie hebben we een afwegingskader specifiek voor gemeente Wierden ontwikkeld. Dit afwegingskader is te zien in Figuur 9.1.

Aan de hand van dit afwegingskader wordt bij (grotere) woningbouwplannen getoetst of ze wenselijk zijn. Dit kan een nieuwbouwlocatie zijn, maar kan ook gaan om de transformatie van bestaande panden, bijvoorbeeld commercieel vastgoed naar woningen. Het geeft handvatten bij gesprekken met marktpartijen om plannen te optimaliseren naar de gewenste situatie in gemeente Wierden.

Wanneer aan de principes in het afwegingskader niet wordt bijgedragen, kan het zijn dat een plan voor nieuwbouw niet in deze vorm door kan gaan. Hoewel het afwegingskader bedoeld is voor nieuwbouw plannen, dient het bij bestaande plannen ook als inspiratie om de plannen waar mogelijk te verbeteren zodat ze beter aansluiten op de woningmarkt in gemeente Wierden.

Let op: Naast relevante landelijke wetgeving behoren ook ruimtelijke randvoorwaarden en provinciaal beleid tot de randvoorwaarden van de haalbaarheid en wenselijkheid van een plan. Deze zijn niet expliciet in het onderstaande afwegingskader opgenomen.



Figuur 9.1 Afwegingskader woningbouwplannen

#### • Inbreiding boven uitbreiding

We gaan uit van inbreiding boven uitbreiding bij de beoordeling van plannen. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. We zijn ons ervan bewust dat we weinig inbreidingslocaties hebben, daarom is maatwerk bij de beoordeling van plannen van belang. Het Rood voor Rood beleid vormt een uitzondering op inbreiding boven uitbreiding. Rood voor Rood is het terugbouwen van woningen voor te slopen agrarische bebouwing. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en de randen van de kernen.

#### • Centraal wonen

Ingegeven vanuit de Regionale Woonagenda Twente kent de gemeente Wierden de ruimtelijke strategie 'wonen langs de radialen'. Het is belangrijk om te bouwen naar behoefte op locaties waar nieuwbouw bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van gewenste woonmilieus en woonvormen in de verschillende kernen. In alle kernen is in principe sprake van aanvullende behoefte. Bij grotere woningbouwplannen of de ontwikkeling van nieuwe wijken, streven we naar gedifferentieerd woningaanbod om het inclusief wonen invulling te ge-

ven. Deze dienen in lijn te zijn met de behoefte vanuit de laatste woningmarktonderzoeken. Voor wat betreft onze grotere uitbreidingslocaties zullen we de komende periode onderzoeken op welke wijze we gaan werken aan de verdere ontwikkeling in De Berghorst, Zuidbroek, Zenderink en Hoge Hexel.

#### • Bouwen naar behoefte

We willen voldoende woningaanbod realiseren voor de lokale behoefte. We gaan hierbij uit van de basisgedachte dat elk huishouden over een woning beschikt. Onze ambitie is opgebouwd uit de lokale behoefte bestaande uit de huishoudensgroei tussen 2022 en 2031. Deze wordt aangevuld met een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de krapte op de huidige (landelijke en lokale) woningmarkt en toenemende migratiestromen. Dit in aansluiting op de Regionale Woonagenda Twente.

Woningbouwplannen moeten passen in de kwantitatieve en kwalitatieve lokale woningbehoefte zoals aangegeven in onze woningmarktanalyse. Momenteel is er veel behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen. Woningbouwplannen moeten hier op inzetten. Daarnaast vragen we om aandacht te hebben voor specifieke doelgroepen die zich in mindere mate zelfstandig redden op de woningmarkt.

De woningbehoefte verandert voortdurend. Daarom is het van belang om deze te monitoren en in gesprek te blijven over de realisatie van bouwplannen en deze indien nodig bij te stellen.

#### • Sociale segment

We streven ernaar om voldoende sociale huurwoningen te realiseren in woningbouwplannen. Hiermee wordt de behoefteontwikkeling naar sociale huurwoningen opgevangen. Daarbij moet er ook ruimte zijn voor vernieuwing van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en buurten streven we er naar om een passend percentage in het sociale huursegment te realiseren.

#### • Bouwen voor zorgdoelgroepen

Zorgdoelgroepen behoeven soms een specifieke woonvorm. Bij initiatieven voor woonzorgvormen worden plannen zorgvuldig afgewogen aan de hand van de kwalitatieve woningbehoefte. We stimuleren woning-

bouwplannen voor woonzorgvormen waar het aanbod (sterk) achterloopt bij de vraag. De Monitor Gezond Wonen is hiervoor leidend.

- **Levensloopbestendige woningen**

Woningbouwplannen met voldoende levensloopbestendige woningen worden gestimuleerd. Hierbij wordt uitgegaan van de lokale kwalitatieve woningbehoefte. Soms moet een (kosten)afweging worden gemaakt tussen de (luxe) afwerking van een woning of de oppervlakte. In het kader van levensloopbestendigheid geven we de voorkeur aan bouwplannen met woningen die een minder luxe afwerking hebben, maar meer oppervlakte.

- **Natuur, landschap en water**

Natuur, landschap en water zijn essentiële onderdelen van woningbouwplannen. We zetten in op woningbouwplannen waarin klimaat adaptieve maatregelen worden genomen. We omarmen woningbouwplannen die natuur-inclusief bouwen toepassen.

- **Verduurzamen bestaande voorraad**

Woningbouwplannen waarbij wordt gewerkt met collectieve warmtevoorzieningen en/of de opwekking van duurzame energie bieden kansen om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. We stimuleren plannen die bijdragen aan het creëren van dit soort 'koppelkansen'.

- **Bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid**

We geven de voorkeur aan woningbouw in de buurt van verkeersknooppunten en openbaar vervoer verbindingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheid van onze inwoners.

- **Ontmoeten en bewegen**

We stimuleren woningbouwplannen die ontmoeten en bewegen in de leefomgeving bevorderen.

## 9.2 Adaptief programmeren

Onzekerheden en toekomstige ontwikkelingen vragen dat ons beleid een bepaald vermogen heeft tot aanpassing. Daarom gaan we uit van adaptief programmeren. De randvoorwaarden in ons afwegingskader zijn geen harde voorwaarden, maar sterke voorkeuren. Bij elk plan is ruimte voor maatwerk in de beoordeling. Realisatie van voldoende passende woningen is essentieel om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte. Naast toevoeging van kwalitatief goede plannen,

werken we ook aan de sanering van kwalitatief mindere plannen. Die doen we door inzet van het volgende instrumentarium:

- We werken met een planningshorizon van 10 jaar, conform de looptijd van een bestemmingsplan. Omdat de looptijd van deze woonvisie circa vier jaar bedraagt, zullen de komende vier jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden. Een planningshorizon van 14 jaar, tot 2036, is daarom een logische planningstermijn voor de planvoorraad. Wij gaan bij de planbeoordeling daarom uit van de behoefte in de periode 2022-2036.
- De planrealisatie blijft doorgaans achter bij de planning, de programmering en de daadwerkelijke uitvoering. We zagen in het verleden dat er sprake was van planoptimisme, waarbij plannen in de praktijk uiteindelijk gefaseerd (of niet) tot ontwikkeling komen. Door dit planoptimisme lijkt het alsof er voldoende woningbouw gepland is, maar weten we niet of we dit volledig binnen de beoogde termijn kunnen realiseren. Daarom houden we rekening met 20-30% planuitval over de gehele periode van 10 jaar. We monitoren onze plancapaciteit minimaal één keer per jaar.
- Plannen die niet voorzien in de kwalitatieve behoefte willen we waar mogelijk via het creëren van voorzienbaarheid geleidelijk heroverwegen.

## 9.3 Participatie

In de gemeente Wierden is het gebruikelijk om inwoners en andere belanghebbenden actief te benaderen bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Ook in het kader van de nieuwe omgevingswet krijgt participatie een steeds belangrijkere rol bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Het betrekken van inwoners bij woningbouwplannen is belangrijk, want het gaat uiteindelijk om hun woon- en leefomgeving. Zo kunnen we inwoners informeren over nieuwbouwprojecten en bieden we waar mogelijk ook mogelijkheden om mee te praten over de inhoud van de plannen. Initiatiefnemers van plannen vervullen hierin een essentiële rol. De initiërende partij is verantwoordelijk voor het gesprek met de omgeving. De wijze en vorm van participatie die wordt toegepast hangt af van het plan. De keuze hiervoor wordt gebaseerd op ons participatiebeleid en participatieverordening (in ontwikkeling).

# Bronnen

## **Companen. (2021)**

Actualisatie woningmarktonderzoek 2021

## **Ministerie van Algemene Zaken. (2019)**

Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen. Kamerstuk | Rijksoverheid.nl.  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen>

## **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018)**

Leefbaarometer. <https://www.leefbaarometer.nl/home.php>

## **Platform31. (2014)**

Senioren in beweging

## **Platform31. (2021)**

Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt

## **Provincie Overijssel & Ruimtevolk. (2021)**

Versnellingsaanpak woningbouw Overijssel [Powerpoint sheets].

## **Provincie Overijssel. (2021)**

Monitor Gezond Wonen. <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoieYjc5Mjk1ZGY-fZDRkZS00MGVklWFhNTgJZjEzMzQ3NmAzZTFhliwidCI6IjBmZmNiNTk3LWZhYzYtNGFmOS05MzAzLWYyZDc5MTdmMGQ2ZiIsImMiOjI9>

## **Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. (2021)**

Gezonde Leefomgeving. RIVM. <https://www.rivm.nl/gezondeleefomgeving>

## **Rijksoverheid. (2021)**

Een thuis voor iedereen

## **Trimbos-instituut. (2021)**

Zorgtechnologie en innovatie. <https://www.trimbos.nl/docs/87673ebf-f80f-4ba6-9e7b-41989c59b09c.pdf>