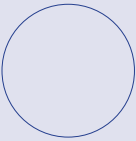


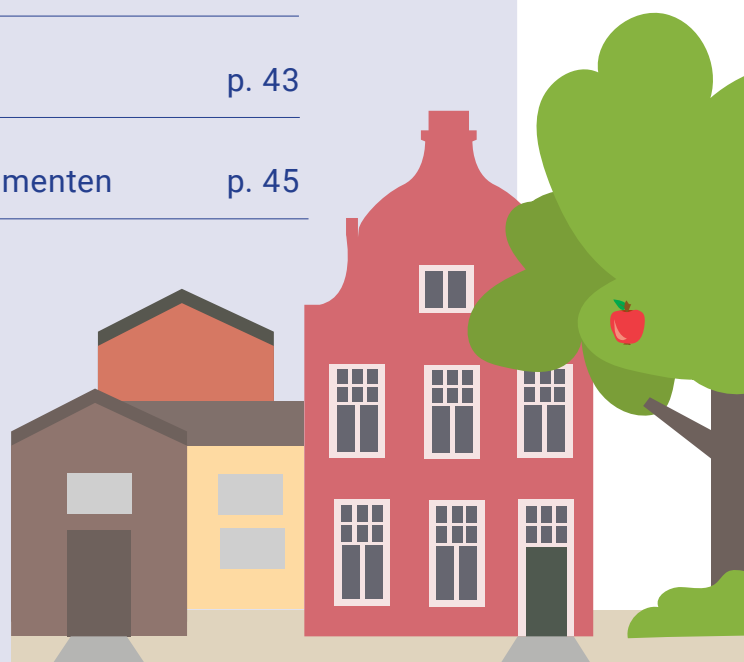
# Samen zijn we Zwartewaterland: wonen in onze gemeente





# Inhoud

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Samenvatting                         | p. 3  |
| Voorwoord                            | p. 4  |
| Inleiding                            | p. 6  |
| 1. Onze woonambities                 | p. 9  |
| 2. Strategische opgaven              | p. 13 |
| 3. Focus op doelgroepen              | p. 20 |
| 4. Keuzes voor ons woonbeleid        | p. 26 |
| 5. Aanpak en instrumenten            | p. 32 |
| 6. Onze volgende stappen             | p. 43 |
| Bijlage: Relevante beleidsdocumenten | p. 45 |



# Samenvatting

## OMGEVINGSVISIE ZWARTEWATERLAND

### Strategische opgave o.a.:

- Versnelling woningbouw
- Kwalitatieve woonvraag
- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Toename vraag nieuwe woonvormen
- Inbreiding boven uitbreiding
- Kwaliteit bestaande woonvoorraad
- Aardgasvrije wijken
- Leefbaarheid
- Funderingsproblematiek
- Arbeidsmigranten
- Doorstroming

### Keuzes voor woningbouwbeleid:

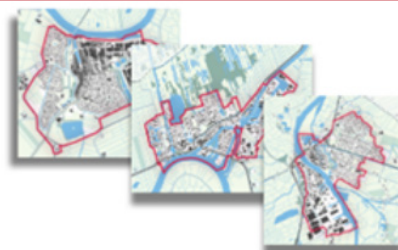
1. Inbreiding gaat boven uitbreiding
2. Woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde woonbehoefte
3. Minimaal tweederde van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn
4. De woningtypen moeten aansluiten op de woonbehoefte per gebied en doelgroepen
5. Focus op starters en senioren
6. Ruimte bieden voor bijzondere woonvormen
7. Toegankelijk bouwen
8. Aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad
9. Toekomstgericht bouwen
10. Wonen als vliegwiel voor andere gebiedsopgaven

### Uitvoeringsprogramma:

1. Adaptief programmeren
2. Programma van eisen voor nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing
3. Gebiedsgerichte uitwerking
4. Locatieonderzoek sociale huur
5. Gebiedsgericht actieprogramma bestaande woningvoorraad
6. Startersaanpak
7. Doorstromingsaanpak
8. Samenwerkingsafspraken markt-gemeente-regio-provincie-Rijk
9. Opstellen Woonzorgvisie
10. Doorvertaling naar omgevingsplan
11. Monitoring

**VOLGENDE STAP:**  
(uitwerking niet in deze bouwsteen)

**Gebiedsgerichte uitwerkingen (PM)**



## 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.

Vooraf onze **jongeren** kunnen **steeds moeilijker** een woning vinden in de plaats en buurt waar zij hun **wortels** hebben. Daarom hebben we deze **Bouwsteen Wonen** opgesteld, als concretere uitwerking van de **omgevingsvisie** op het thema wonen. We willen ons hiermee **hard maken** voor de **huidige en toekomstige** bewoners van Zwartewaterland. Zodat iedereen met een **binding** aan Zwartewaterland hier kan (blijven) wonen.

*Welke uitdagingen komen nu en in de toekomst op ons af? Welke keuzes maken we in ons woonbeleid? Welke maatregelen en instrumenten gaan we inzetten?* Dit zijn vragen waar we de afgelopen tijd mee bezig zijn geweest. We weten dat het bouwen van voldoende passende woningen niet van de ene op andere dag gereed is. Maar het is belangrijk dat we de stappen die we vanaf nu zetten de juiste stappen voor de toekomst zijn.

Met deze 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 leefomgeving waar kinderen kunnen spelen en waar je elkaar kunt ontmoeten. Ze willen toegang hebben tot voorzieningen en werkgelegenheid en maken zich zorgen over de toekomst van mobiliteit, de energietransitie en de vergrijzing in hun omgeving.

Wanneer we nieuwe woningen ontwikkelen moeten we daarom niet alleen denken aan de woningen zelf maar ook aan al deze andere thema's. Deze keuzes in deze bouwsteen zijn daarom in samenhang met ons andere beleid opgesteld, zoals met name de preventienota 'Samen zijn we Zwartewaterland' 2022-2028.

Als gemeente kunnen we het niet alleen; we hebben onze partners hard nodig. Daarom heeft over deze Bouwsteen ook de woningcorporatie Wetland Wonen meegedacht en kregen we input van makelaars, projectontwikkelaars en bouwers. Zij weten als geen ander hoe de woningmarkt in Zwartewaterland zich ontwikkelt en wat nodig is om sneller en meer woningen te bouwen.

Het vaststellen van deze Bouwsteen is voor ons een eerste stap. Als college zien we het als onze taak aan te sturen op voortgang en uitvoering. Want: in dit document kan niet gewoond worden, in nieuw gebouwde, getransformeerde, verduurzaamde en opgeknapte woningen wel.

Na het vaststellen van dit document gaan we zo snel mogelijk aan de slag met het uitvoeren van de genoemde acties en instrumenten. Ook gaan we de bouwsteen, samen met onze inwoners, ondernemers en andere partners, gebiedsgericht uitwerken voor Genemuiden, Zwartsluis, Hasselt en de kleine kernen.

Het college van burgemeester en wethouders van Zwartewaterland





# Inleiding

Onze inwoners hebben behoefte aan meer en **duurzamer woningen**, die passen bij hun **levensfase** en **inkomen**. Net als veel andere gemeenten in Nederland heeft ook onze gemeente te maken met een **aanzienlijke woonopgave** voor de komende jaren.

Als gemeente willen we de komende jaren inzetten op het vervullen van een **woonbehoefte**. Dat betekent dat we ca. **750 woningen** toevoegen tot 2030, vooral bedoeld om de **lokale vraag** te bedienen.

Met de vorig jaar vastgestelde omgevingsvisie van Zwartewaterland (opgesteld op basis van de meest recente woonvisie en het woonbehoefteonderzoek) zijn de belangrijkste opgaven voor de komende jaren geagendeerd: een **sterke positionering** in de regio, voldoende **betalbare** woningen, een **duurzame woningvoorraad** en **leefomgeving, wonen** en **zorg, vitale kernen** en de **woonwensen** van **jongeren**. Deze speerpunten zullen de komende jaren in het woonbeleid uitgewerkt moeten worden.

Bij het vaststellen van de omgevingsvisie in 2021 heeft onze gemeenteraad de ambitie uitgesproken om de ambities op wonen snel concreter uit te werken in een 'bouwsteen', met daarin heldere keuzes over onder andere versnelling van de woningbouw, inbreiding/uitbreiding, sociale woningbouw, het woningbouwprogramma, starters en levensloopbestendig wonen. Deze bouwsteen ligt nu voor u.

### Vrijwillig omgevingsprogramma

De bouwsteen Wonen is een *vrijwillig omgevingsprogramma* wonen. Dit wil zeggen dat dit type programma uit eigen initiatief en behoefte inzetbaar is. De Omgevingswet (Ow) noemt dit onverplicht programma. Daarmee biedt dit instrument flexibiliteit in de vormgeving en uitwerking van beleidsdoelen. Veel beleidsdocumenten zijn te kwantificeren als programma:

- De Omgevingswet noemt als vrijwillig programma specifiek het gemeentelijk rioleringsprogramma (art. 3.14 Ow).
- Sectoraal beleid (horecabeleid, woonbeleid, verkeersbeleid, et cetera).
- Gebiedsgericht beleid (stedenbouwkundige visies, openbare ruimte-plannen).
- Combinaties daarvan, veelal onder een grote diversiteit aan benamingen.

We hebben ervoor gekozen de bouwsteen de status te geven van een omgevingsprogramma, omdat dit ons in de gelegenheid stelt meetbare doelen te stellen en monitoren, het makkelijker is de doelen uit de omgevingsvisie op het gebied van wonen door te vertalen in het omgevingsplan, en we zo de ambtelijke, bestuurlijke en politieke discussie over wonen in het bredere kader van ons omgevingsbeleid kunnen bespreken.

### Totstandkoming bouwsteen

Deze bouwsteen is tot stand gekomen in een interactief proces. Binnen de gemeente hebben we niet alleen naar wonen gekeken, maar alle domeinen betrokken die van belang zijn voor het goed wonen in Zwartewaterland. In een aantal werksessies zijn we het gesprek aangegaan met woningcorporatie Wetland Wonen en een aantal makelaars en bouwers/ontwikkelaars. Met hun expertise hebben zij onze analyse en keuzes aangescherpt. Ook hebben we gesproken over samenwerking op de woningmarkt. De uitkomsten van deze sessies zijn in de bouwsteen verwerkt. Ook het college en de gemeenteraad zijn uitvoerig meegenomen tijdens werksessies en informatieavonden, en tussentijds geïnformeerd met een raadsbrief. De gemeente Zwartewaterland is bij het opstellen van deze Bouwsteen Wonen begeleid en geadviseerd door bureau RUIMTEVOLK.

### Leeswijzer

In **hoofdstuk 1** schetsen we onze woonambities, zoals die zijn vastgesteld in bestaand beleid zoals de Woonvisie, Preventienota, Regionale Woonagenda, lokale, nationale en provinciale omgevingsvisies. Hierop brengen we de uitdagingen waar de gemeente rekening mee moet houden in kaart (**hoofdstuk 2**).

Daarna geven we een overzicht van de belangrijkste doelgroepen in Zwartewaterland en hun mogelijke woonwensen (**hoofdstuk 3**). We vertalen deze in **hoofdstuk 4** in een aantal keuzes voor ons woonbeleid. Deze keuzes dragen bij aan integrale gebiedsontwikkeling en het behalen van de gestelde woonambities in Zwartewaterland. Daarna formuleren we een aanpak met instrumenten om de komende jaren de keuzes toe te passen in de praktijk (**hoofdstuk 5**). In het **hoofdstuk 6** geven we tot slot een doorkijk naar het vervolg.



# TOTSTANDKOMING BOUWSTEEN WONEN VERSIE JULI 2022





1.

## Onze woonambities

‘Zwartewaterland is een gemeente met **unieke en vitale kernen**, waar een **goed woon- en leefklimaat** is. 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. Maar wat betekent het concreet voor wat we gaan doen als het gaat om woningbouw en de bestaande woningvoorraad? Met deze bouwsteen wonen geven we concretisering en uitvoering aan de woonambities die we als gemeente Zwartewaterland hebben. Voor we dat doen, geven we in dit hoofdstuk eerst een overzicht van alle woonambities van de gemeente Zwartewaterland, zoals we die in eerder vastgesteld beleid zoals de Woonvisie uit 2017 en de omgevingsvisie uit 2021 hebben benoemd.

### Zes ambities voor Zwartewaterlands woonbeleid

**Het woonbeleid van Zwartewaterland bestaat uit zes pijlers:**

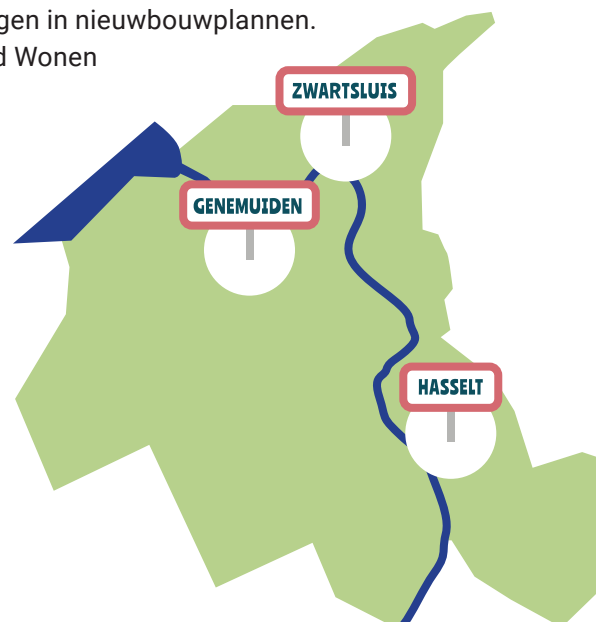
1. Sterke positionering in de regio: we willen inwoners met roots in onze gemeente een huis kunnen bieden.
2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar: zowel in aantallen als in kwalitatief aanbod. In de huursector is vooral vraag naar kleine, duurzame, multifunctionele (gelijkvloers of met een makkelijke ingreep gelijkvloers te maken) en toegankelijke woningen.
3. Duurzame woningvoorraad en leefomgeving: een groot deel van onze toekomstige woningvoorraad is al gebouwd. Hier zijn flinke slagen in energiebesparing, duurzame opwekking van energie, transitie naar aardgasvrij en milieukwaliteit nodig. De uitwerking hiervan vindt plaats in onder andere de Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen. Daarnaast pakken we deze pijler samen met inwoners en partijen op.
4. Wonen, services en zorg: ontwikkelingen zoals vergrijzing, extramuralisering, deconcentratie van voorzieningen en uitstroom uit zorginstellingen vragen om andere woonvormen waarbij inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.
5. Bouwen voor vitale kernen: de komende jaren ligt het accent op onze bestaande woonvoorraad. Nieuwbouw zal kleinschalig en gefaseerd plaatsvinden, passend bij de identiteit van een wijk of kern en aansluitend bij de vraag.
6. Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters: kleinere woningen toevoegen in de bestaande voorraad of door nieuwbouw om voor jongeren de kans op een woning te vergroten.



***In ons woonbeleid hebben we uitgesproken uitvoering te geven aan deze pijlers door:***

- Te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente tot 2030 door de bouw van 750 woningen. De gemeente biedt hiervoor de benodigde ruimte (plancapaciteit). In de omgevingsvisie is benoemd dat Tag-West **Genemuiden** en **Hasselt** Om de Weede de twee belangrijkste woningbouwlocaties zijn die in de behoefte moeten voorzien. In de periode tot 2030 zoeken we daarnaast naar extra ruimte voor potentiële woningbouwplannen, in het bijzonder in **Zwartsluis**. We zoeken naar (extra) ontwikkellocaties voor **Kamperzeedijk** onder de volgende voorwaarde: toevoeging aan de woningvoorraad is beperkt tot gemiddeld 1 à 2 woningen per jaar. Uitbreidingen vinden plaats in de vorm van kleinschalige eenheden, bijvoorbeeld in korte rijtjes en kleine hofjes. Het doel is om de leefbaarheid en sociale cohesie in stand houden. Woningbouw in de polder **Mastenbroek** is op zeer beperkte schaal en onder voorwaarden mogelijk: geen nieuwbouw in de vorm van clusters en binnen bestaande lintstructuren.
- Tot en met 2025 te focussen op realisatie van harde (vastgestelde) woningbouwplannen en het versneld ontwikkelen van zachte (nog niet vastgestelde) woningbouwplannen.
- Woningbouw zoveel mogelijk te laten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwde omgeving. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bouwen buiten bestaand bebouwd gebied zal soms nodig zijn. In die gevallen zorgen we voor goede kwaliteit van de openbare ruimte en een zorgvuldige inpassing in groen en landschap in lijn met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en het Groenbeleidsplan.
- Het woningbouwplan Tag-West fase 2 in onze gemeente aan te merken als regionaal sleutelproject woningbouwimpuls (240 woningen vanaf 2022), zoals afgesproken in de regionale Woonagenda West-Overijssel.
- Uitvoering te geven aan de energietransitie in Zwartewaterland om in 2050 aardgasvrij te zijn. De gemeentelijke Transitievisie Warmte is hiervan een onderdeel en zet in op het isoleren van woningen, het opstellen van wijkuitvoeringsplannen, het samenwerken met woningcorporaties, het stimuleren van lokale initiatieven, en het onderzoeken van andere vormen van energie zoals energie uit oppervlaktewater.
- Als gemeente positief te staan tegenover de ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten voor ouderen. Door de toenemende vergrijzing is er aandacht nodig voor de bouw van levensloopbestendige woningen in nieuwbouwplannen.
- In te zetten op voldoende huurwoningen: met Wetland Wonen is de afspraak gemaakt om tot 2030 tussen de 85 en 195 huurwoningen toe te voegen in de gemeente Zwartewaterland. Per kern gaat het om:
  - Genemuiden: 40 - 70 woningen
  - Hasselt: 20 - 60 woningen
  - Zwartsluis: 25 - 65 woningen

Overige relevante beleidsdocumenten vindt u in de bijlage.



### Regionale en nationale context

De woningmarkt van Zwartewaterland staat niet op zichzelf, ook op regionale en nationale schaal spelen ontwikkelingen waar we ons toe moeten verhouden.

Zwartewaterland heeft de **Regionale Woonagenda West-Overijssel** ondertekend en voert de afspraken uit die hierin zijn gemaakt. De Overijsselse gemeenten maken zich sterk voor een inclusieve woningmarkt, met sterke steden, vitale kernen en buitengebied, en een duurzaam en circulair woningbestand. De ambitie is om tot 2030 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen en daarbij de woningbouwproductie te versnellen, voor te sorteren op de veranderende woningvraag, de verstedelijkingsopgave vorm te geven, te werken aan sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk, de nieuwe en bestaande woningvoorraad te verduurzamen en de toegankelijkheid en doorstroming op de woningmarkt te vergroten. In 2022 wordt door de provincie een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd dat naar verwachting in het najaar wordt opgeleverd.

In de Regionale Woonagenda is opgenomen dat specifiek voor de grotere kernen (Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis) in Zwartewaterland geldt dat nieuwe woningen passend zijn binnen de regionale woonstrategie 'centraal wonen'. De kernen bieden een breed aanbod van dorpse, groene stedelijke en suburbane woonmilieus dichtbij Zwolle. Het Zwartewaterlandse buitengebied en de kleine kernen dienen aan te sluiten bij de regionale woonstrategie 'ontspannen wonen'. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw.

Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwielen in te zetten voor versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transities in het landschap. Hoe de ruimtelijke woonstrategieën toegepast kunnen worden in de lokale context, is uitgewerkt in een regionaal stimuleringskader voor kwalitatieve programmering woningbouw Overijssel.

Ook de **regio Zwolle** (22 gemeenten en vier provincies) is flink in beweging. De stad Zwolle groeit, en zal naar verwachting de komende tijd nog flink groeien. De regio wil woningen toevoegen met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Deze woningen dienen niet alleen te passen binnen de huidige en toekomstige woonbehoefte, maar zullen ook moeten bijdragen aan andere maatschappelijke opgaven zoals bereikbaarheid in de regio, de veerkracht van wijken en kernen en de klimaatopgaven. Op dit moment wordt hiervoor een verstedelijkingsstrategie Zwolle opgesteld en werkt de regio aan een Toekomstbeeld Wonen.



Als gemeente Zwartewaterland zijn we bewust van de groei van de regio Zwolle en begrijpen we dat dit ook invloed heeft op onze woningmarkt. We zorgen daarom voor een klein aandeel woningen boven op de lokale woonbehoefte in ons woningbouwprogramma. We bouwen in eerste instantie voor onze eigen inwoners, maar zorgen voor een kleine plus voor de regionale druk.

Met de **nationale en provinciale omgevingsvisies** zijn op het gebied van wonen duidelijke ambities neergelegd met betrekking tot betaalbaarheid, duurzaamheid, gezondheid en klimaatbestendigheid. Het woningaanbod moet aansluiten bij de behoefte naar typen woningen, woonmilieus en gevraagde prijsklasse. Hierdoor ontstaat een rijk palet aan woon-, werk- en mixmilieus. Daarnaast spelen natuur en landschap een belangrijke rol: landschappelijke kwaliteiten moeten we versterken en beschermen. De natuur vormt onze ruggengraat, niet alleen in het buitengebied maar ook in de woonwijken.

In maart 2022 presenteerde de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de **nationale woon- en bouwagenda**, waarin de aanpak op het gebied van wonen voor de komende jaren geschetst is. Het doel van deze agenda is om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen. De volgende belangrijke ambities komen uit de agenda naar voren:

- Realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, met een productie van 100.000 per jaar in de komende kabinetsperiode.
- Om de sociale huurvoorraad op peil te houden, streeft de overheid naar ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente (uitwerking van deze ambitie volgt later in 2022, waarschijnlijk zal dit in ieder geval gelden voor het nieuwbouwprogramma).
- Ten minste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen zijn betaalbaar voor mensen met een lager- en middeninkomen. Hiervoor worden prijsgrenzen gehanteerd van huur tot €1.000 en koop tot €355.000 (NHG).
- Het Rijk wil strakker sturen op een woningbouwprogrammering die aansluit bij de woonwensen en -behoeften van mensen. De provincie krijgt hierin ook een belangrijke rol.

De nationale woon- en bouwagenda krijgt verder vorm in zes programma's, die in 2022 verder uitgewerkt worden. Het rijk zal met de provincies 'regionale woondeals' sluiten waarin afspraken worden gemaakt om bovenstaande ambities te halen. Zwartewaterland sluit aan op het proces dat de provincie Overijssel hiervoor organiseert.



## 2.

# Strategische opgaven

Wat zien we gebeuren in de toekomst en welke **opgaven** brengt onze **woonambities** met zich mee? In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste **strategische opgaven** waar we als Zwartewaterland mee te maken krijgen wanneer we met onze **woonambities** aan de slag gaan.

### 1. Versnelling van de woningbouw

In 2020-2021 hebben we door Bureau Wim Vos een woonbehoefteonderzoek laten doen. Daaruit bleek dat ongeveer 36% van de huishoudens in Zwartewaterland wil verhuizen binnen vijf jaar. Rekening houdend met de woonwensen van deze huishoudens, ze willen graag in hun eigen gemeente blijven wonen, zou de woningvoorraad met ongeveer 750 woningen moeten toenemen. Op deze manier krijgen Zwartewaterlanders meer kansen op een woning. Daarom wil de gemeenteraad het tempo van de woningbouw verhogen en projecten versnellen.

In 2022 is hiervoor een Woonaanjager aangesteld en een versnellingsaanpak opgesteld. De Woonaanjager focust zich op het aanjagen, faciliteren en versnellen van de realisatie van diverse betaalbare woon- of verblijfsruimten met goede leefomstandigheden. Dit houdt onder andere in dat we experimenteren, samenwerking met diverse partijen vormgeven en zoeken naar subsidiemogelijkheden. In de versnellingsaanpak is een aantal knelpunten en kansen benoemd om mee aan de slag te gaan om de woningbouw te versnellen zoals: heldere planprocessen, monitoring en samenwerking met de markt.

### 2. Kwalitatieve woonvraag: de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep

In aantallen lijken er voor de periode 2022-2030 voldoende woningbouwplannen te zijn om de autonome woonbehoefte op te vangen. Hoofdzaak in de komende periode is het zorgen voor de juiste woning op de juiste plek'. Hiervoor is een extra impuls nodig gericht op het bouwen voor verschillende doelgroepen, spoedzoekers, starters, arbeidsmigranten, sociale huur en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt van Zwartewaterland.

Het woonbehoefteonderzoek uit 2020-2021 geeft daarnaast aan te focussen op huurwoningen, toegankelijke en multifunctionele woningen en de woonwensen van ouderen. De vergrijzing heeft namelijk een grote impact op de woonbehoefte. Iets minder dan de helft van de huidige 55+'ers (44%), geeft aan dat ze niet in hun huidige woning willen blijven wonen als ze minder mobiel worden. Het woonbehoefteonderzoek geeft het volgende richtinggevend woningbouwprogramma weer (tabel 1 en 2). Op basis van de huidige stijgende kosten en onze ambitie om voldoende betaalbare woningen te bouwen, verwachten we meer woningen onder de €300.000,- te willen bouwen dan uit dit onderzoek uit 2020-2021 is gebleken.:

**TABEL 1**

Richtinggevend woningbouwprogramma 2020-2030 naar segmenten

| SEGMENT       | Eengezins-woningen | Multifunctionele woningen | TOTAAL     |
|---------------|--------------------|---------------------------|------------|
| <b>KOOP</b>   |                    |                           |            |
| < € 300.000   | 25                 | 100                       | 125        |
| > € 300.000   | 350                |                           | 350        |
| <b>HUUR</b>   |                    |                           |            |
| < € 619       |                    | 175                       | 175        |
| > € 619       | 25                 | 75                        | 100        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>400</b>         | <b>350</b>                | <b>750</b> |

Exclusief +50 intramurale plaatsen

*Bron: Woonbehoefteonderzoek  
Zwartewaterland 2020*

**TABEL 2**

Richtinggevend woningbouwprogramma 2020-2030 naar woningtype

| WONINGTYPE              | Koop       | Huur       | TOTAAL     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Vrijstaand              | 125        |            | 125        |
| Tweekapper              | 225        |            | 225        |
| Hoek- en tussenwoning   | 25         | 25         | 50         |
| Multifunctionele woning | 100        | 250        | 350        |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>475</b> | <b>275</b> | <b>750</b> |

*Bron: Woonbehoefteonderzoek  
Zwartewaterland 2020*





### ***Waar moeten we bij het kwalitatieve woningbouwprogramma rekening mee houden?***

- De **bestaande woningvoorraad**: deze bestaat nu voor een groot deel uit eengezinswoningen. Ongeveer de helft van de woningen is een rij- of hoekwoning en bijna een derde is een vrijstaande woning of tweekapper. Een kleine 10% van de woningen is appartement. Een groot deel van de huidige woonvoorraad is koop (75%).
- **Verhuisbewegingen**: de inwoners van Zwartewaterland verhuizen met name binnen de eigen kern of naar een andere gemeente. Bijna 80% van de huishoudens die aangeven binnen vijf jaar te willen verhuizen is op zoek naar een woning in de eigen gemeente. Er is wel vrij veel instroom van buitenaf, met name vanuit Zwolle. De afgelopen 5 jaar hebben 800 huishoudens zich in Zwartewaterland gevestigd. Ongeveer 30% hiervan komt uit Zwolle.
- **Doelgroepen en doorstroming**: we zien dat voornamelijk starters (o.a. jongeren en jonge gezinnen) en ouderen moeite hebben met het vinden van een passende betaalbare woning in Zwartewaterland. Hierdoor stopt de doorstroming. Ouderen wonen het liefst dichtbij voorzieningen, en zoeken over het algemeen vaak naar een (kleine) woning, en niet een grote eengezinswoning. De starters in onze gemeente vinden het juist moeilijk om een betaalbare eengezinswoning te vinden, omdat de huizenprijzen alsmatig stijgen. Driekwart van de starters die de komende vijf jaar zelfstandig wil gaan wonen is op zoek naar een koopwoning van € 200.00 tot € 300.000. De betaalbaarheid van deze woningen staat echter onder druk. Deze trend zien we in heel Nederland. Om de doorstroming op gang te brengen en jongeren en ouderen een passende woning te bieden, bieden betaalbare kleinere woningen een uitkomst.

### **3. Betaalbaarheid**

Zoals in hoofdstuk 1 al benoemd is, heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de nationale woon- en bouwagenda gepresenteerd. Hierin is betaalbaarheid een belangrijk thema. Om de betaalbaarheid van de woningvoorraad op peil te houden, moet ten minste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen bestaan uit betaalbare woningen voor mensen met een lager- en middeninkomen. Het gaat hier om sociale huurwoningen en goedkope huurwoningen tot €1.000 per maand en koopwoningen tot de NHG-grens. In 2022 ligt deze grens op €355.000.

Deze betaalbaarheidsambities vragen om aandacht in ons woningbouwprogramma. De afgelopen jaren is er in Zwartewaterland voor een groot deel in het dure segment gebouwd, dit betekent dat er voor de komende jaren een grote opgave in het sociale segment ligt. De gemiddelde koopsom van woningen is gestegen van €225.000,- (2017) naar €292.000,- (2021). Dit is een stijging van 30 procent. De ontwikkeling is in lijn met de landelijke en provinciale ontwikkelingen. De gemiddelde koopsom ligt in Zwartewaterland echter dermate lager dan landelijk (waar de gemiddelde koopsom in 2021 €387.000,- was) dat het voor de hand ligt de definitie van betaalbare woningen voor Zwartewaterland lager te leggen dan in de nationale woon- en bouwagenda, bijvoorbeeld op €225.000,-. In hoofdstuk 4 'Keuzes voor ons woonbeleid' leggen we verder uit hoe wij als Zwartewaterland omgaan met de ambities uit de nationale woon- en bouwagenda.



#### **4. Wonen en zorg**

De vergrijzing en andere ontwikkelingen zoals extramuralisering, deconcentratie van voorzieningen en uitstroom uit zorginstellingen, hebben veel invloed op de manier van wonen en de woonomgeving. De komende jaren neemt de vergrijzing in de gemeente verder toe. In 2020 is ongeveer 17% van de bevolking in de gemeente 65 jaar of ouder. In 2030 neemt dit aandeel toe naar 20%. Naar verwachting neemt als gevolg van de vergrijzing het aantal personen met lichte beperkingen toe met ongeveer 500.

Er zijn te weinig woningen die aan de vraag van deze doelgroepen voldoen. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwbouw. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden meer zorgbehoefte krijgen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat iets minder dan de helft van de huidige 55+’ers (44%) aangeeft dat ze niet in hun huidige woning willen blijven wonen als ze minder mobiel worden. Dit vraagt om geschikte woningen in een toegankelijke woonomgeving of nieuwe woon-zorgconcepten. Het woonbehoefteonderzoek geeft daarom ook aan dat een belangrijk deel van het nieuwbouwprogramma zou moeten bestaan uit toegankelijke woningen. Het toegankelijk maken van de huidige voorraad van bestaande eengezinswoningen zou hier ook een uitkomst kunnen bieden.

#### **5. Toename vraag nieuwe woonvormen**

De bovenstaande ontwikkelingen leiden er mogelijk toe dat de vraag naar nieuwe woonvormen toeneemt. Steeds meer mensen geven aan dat ze behoefte hebben aan bijvoorbeeld een Tiny House of een collectieve woonvorm. Voor veel mensen bieden dit soort woningen de mogelijkheid om duurzamer te leven, of om juist goedkoper te wonen. Ook is er behoefte aan andere woonvormen zoals mantelzorgwoningen en gezamenlijke woonvormen. Deze ontwikkeling vraagt ons als gemeente om op een ander manier na te denken over wonen, te onderzoeken wat wel en niet past binnen ons beleid en hier waar nodig ruimte voor te maken.

#### **6. Inbreiding boven uitbreiding**

Sinds 2017 maakt de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ onderdeel uit van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Hierin is opgenomen dat binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft boven uitbreiding, mits er binnenstedelijk voldoende ruimte is. Ook de Regionale Woonagenda West-Overijssel gaat hier uitgebreid op in: “het toevoegen van nieuwe woningen gebeurt in beginsel door binnenstedelijke ontwikkeling en transformatie/herstructurering of in de directe nabijheid van bestaande kernen.” Wel is er ruimte voor uitbreidingsplannen, om de vraag naar woningen de komende jaren te kunnen bedienen. De provincie Overijssel heeft hiervoor met de gemeenten in Overijssel een stimuleringskader voor kwalitatieve woningbouw opgesteld, gebaseerd op de gestelde doelen uit de regionale woonagenda. Het kader is niet bindend, maar het biedt mogelijkheden om in gesprek te gaan over hoe woningbouwplannen de gewenste kwaliteit kunnen opleveren voor de omgeving. In deze bouwsteen zijn de principes uit het regionaal stimuleringskader verwerkt.



## **7. Bestaande voorraad: duurzaam, klimaatadaptief en levensloopbestendig**

Verreweg het grootste deel van de toekomstige woonvoorraad is reeds gebouwd (circa 90%). Circa een derde van de woningvoorraad is gebouwd in de periode van 1992 tot het heden. Deze woningen zijn vaak nog in goede staat. Ongeveer 25% van de woningvoorraad is gebouwd in de periode van 1975 tot 1991. Daarna volgen de bouwperiodes 1965-1974 (16%), 1946-1964 (11%) en voor 1946 (20%). Deze oudere voorraad vraagt om een kwaliteitsslag op het gebied van energiebesparing, duurzame opwekking van energie en milieukwaliteit.

We zien daarnaast ook dat voor een aantal huishoudens de energielasten steeds hoger worden. Een verbetering in de kwaliteit van de huidige woonvoorraad kan mogelijk de lasten verlagen. Dit zijn opgaven die we samen met particuliere eigenaren en met Wetland Wonen oppakken. In de prestatieafspraken 2022-2024 speelt een duurzame sociale woningvoorraad een belangrijke rol en krijgt de komende jaren verder uitvoering.

Naar verwachting nemen de gevolgen van klimaatverandering de komende jaren verder toe. Extreme regenbuien en warme dagen (en nachten) zullen in de toekomst steeds vaker voorkomen. Dit kan leiden tot gezondheidsproblemen bij voornamelijk kwetsbare groepen. De woonomgeving vraagt om een robuuste groenstructuur, met meer biodiversiteit en een groene dooradering van de bebouwing om onze gemeente weerbaarder te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering. Zo blijven de onze woonwijken leefbaar en een prettige plek om te wonen.

## **8. Transitievisie Warmte en aardgasvrije wijken**

In Zwartewaterland streven we ernaar om in 2050 aardgasvrij te zijn. We verwarmen dan woningen en gebouwen met duurzame warmte. Om dat mogelijk te maken is de transitievisie warmte opgesteld. Als gemeente richten we ons in de transitie naar duurzame warmte vooral op individuele oplossingen. Uit onderzoek blijkt namelijk dat in Zwartewaterland weinig collectieve mogelijkheden zijn, zoals warmtenetten. Uitzondering zijn mogelijk de woonwijken Greente in Genemuiden en Dedemsvaart-Zuid in Hasselt. Voor deze woonwijken liggen mogelijk kansen voor een gezamenlijke duurzame oplossing voor het verwarmen van de woningen. De transitie naar duurzame warmte en aardgasvrije wijken vormt een belangrijke uitdaging voor de komende jaren.

## **9. Leefbaarheid**

Het is in Zwartewaterland fijn wonen. In de Leefbaarometer (een instrument van het ministerie van BZK dat informatie geeft over de leefbaarheid in alle buurten en wijken) scoort Zwartewaterland goed op leefbaarheid. Onze gemeente scoort vooral goed op sociale samenhang en overlast en onveiligheid. We scoren relatief slecht op voorzieningen, iets wat gebruikelijk is voor landelijke gemeentes.



De leefbaarheid van wijken of buurten kan mogelijk onder druk komen te staan doordat voorzieningen verdwijnen, jonge mensen wegtrekken, een gevoel van onveiligheid, (geluids)overlast, hittestress en wateroverlast etc. Daarnaast maakt de openbare ruimte een belangrijk onderdeel uit van onze leefomgeving. We willen dat iedereen mee laten doen in onze maatschappij en hier onze openbare ruimte op inrichten. Deze 'sociale kant van wonen' maakt ook deel uit van ons woonbeleid, waarvoor het samenbrengen van het sociale en fysieke domein een voorwaarde vormt.

Vanuit het sociaal domein is in 2022 de preventienota Samen zijn we Zwartewaterland 2022-2028 opgesteld. Positieve gezondheid speelt daarin een belangrijke rol. Dit gaat uit van een bredere blik op gezondheid draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. En om zo veel mogelijk eigen regie te voeren over hun eigen leven. Deze preventienota dient als input voor keuzes voor het woningbouwbeleid in hoofdstuk 4.

## **10. Funderingsproblematiek**

In de wijk Binnenlanden-West in Genemuiden is geconstateerd dat in de sociale huurwoningen van Wetland Wonen sprake is van funderingsproblematiek. Wetland Wonen gaat actief in deze wijk aan de slag met het verduurzamen van de woningen en het verbeteren van de funderingen. Naar individuele woningeigenaren stelt de gemeente zich op als 'burgervader'; we verwijzen deze eigenaren naar de juiste loketten. Indien er serieuze aanwijzingen zijn dat de funderingsproblematiek ook elders in de gemeente speelt, moet dit onderzocht worden.

## **11. 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 (denk aan geluidsoverlast en parkeerdruk). Als gemeente Zwartewaterland hebben we hiervoor beleid opgesteld.

## **12. Doorstroming**

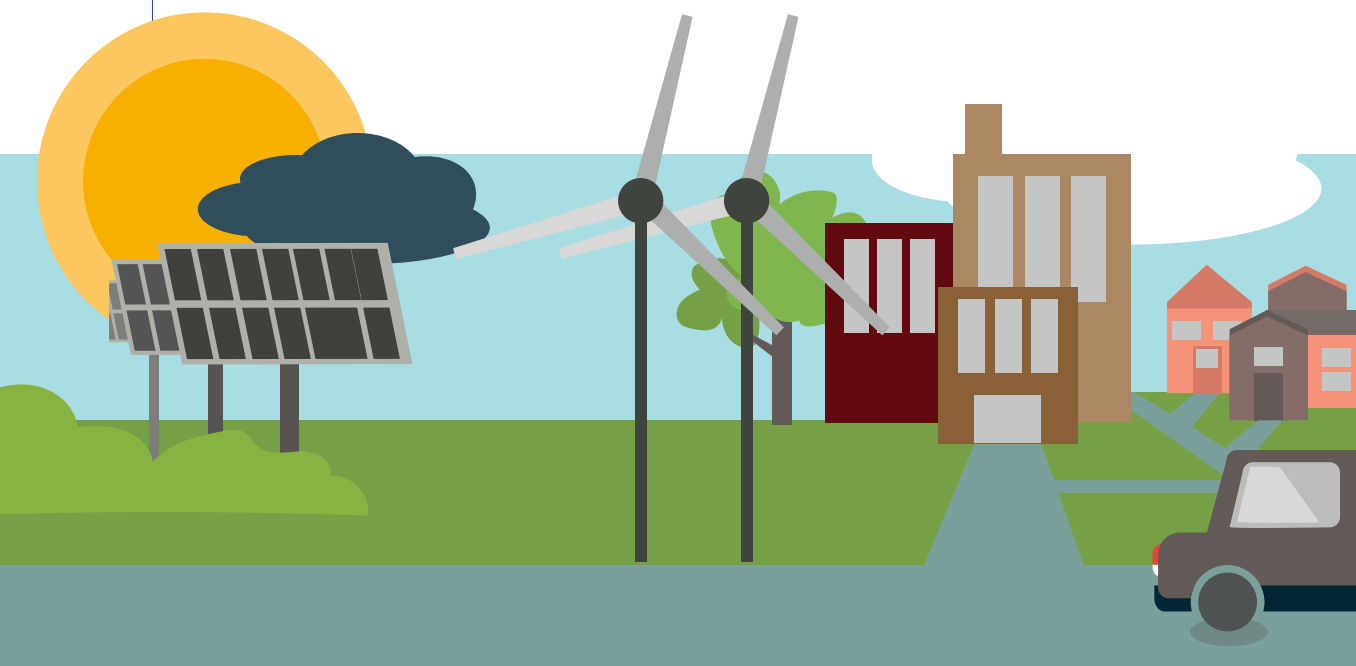
Doorstroming houdt in dat Zwartewaterlanders binnen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw kunnen doorverhuizen naar een woning die past bij hun levensfase. Door deze verhuizingen komen er woningen vrij voor andere mensen. Bijvoorbeeld: een ouder stel waarvan de kinderen niet meer thuis wonen, verhuist door naar een kleinere woning met een kleine tuin die ze goed kunnen onderhouden. Hun gezinswoning komt hierdoor vrij voor een groeiend gezin, dat door de verhuizing weer een starterswoning vrijmaakt voor een jong stel. Doorstroming is een opgave in de woningbouw - er moeten immers voldoende woningen zijn om door te stromen - maar gaat ook om bewustwording, het behapbaar maken van de stap om te verhuizen, begeleiding en nabijheid van voorzieningen.



## Andere ontwikkelingen

Wonen raakt verschillende thema's in onze samenleving. De belangrijkste opgaven zijn hierboven toegelicht. Hieronder volgt een korte opsomming van andere relevante ontwikkelingen die op de achtergrond een rol hebben gespeeld bij het opstellen van deze Bouwsteen.

- (Duurzame) mobiliteit en bereikbaarheid
- Parkeerdruk
- Veranderingen in de landbouw, leegstaande bedrijfsgebouwen
- Migratie, asielinstroom en (tijdelijke) noodopvang vluchtelingen
- Afname van biodiversiteit en natuur
- Afname voorzieningen in kleine(re) kernen
- Gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving
- Circulariteit
- Natuurinclusief bouwen
- Permanente bewoning vakantieparken
- Belasting van het energienet
- Zoekgebieden voor de opwek van duurzame energie / klimaatverandering



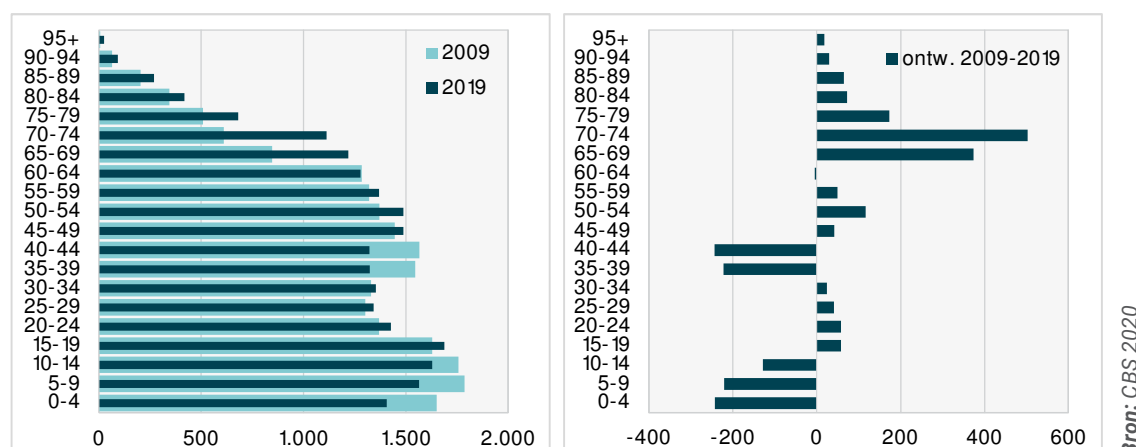
### 3.

## Focus op doelgroepen

In onze gemeente wonen door de vergrijzing steeds meer **kleine huishoudens** (zie figuur 1, 2 en 3), we zien dat **starters** (zoals jongeren en jonge gezinnen) in de **knel** komen door de **druk** op de **woningmarkt** en de **stijgende prijzen** en we zien dat de groeiende groep mensen met een **zorgbehoefte** op zoek is naar **kleinere woningen** dan we nu in onze woningvoorraad hebben.

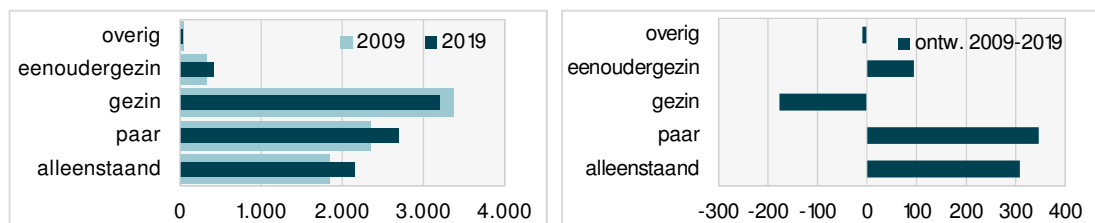
Zoals eerder aangegeven gaat het ons dus niet (alleen) om het toevoegen van voldoende woningen, maar vooral om de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. In dit hoofdstuk beschrijven we welke doelgroepen we in Zwartewaterland willen bedienen en welke woonbehoefte zij hebben. Zoals we ook in onze keuzes (hoofdstuk 4) aangeven, kijken we in ons woningbouwprogramma steeds naar de demografie per kern om te bepalen voor welke doelgroepen waar gebouwd moet worden.

**FIGUUR 1** Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2009-2019



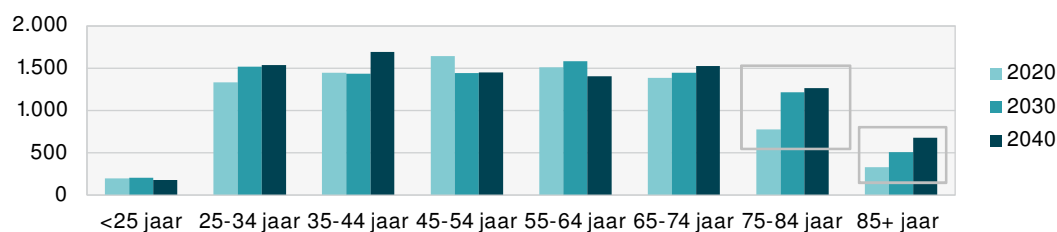


**FIGUUR 2** Huishoudensontwikkeling naar samenstelling 2009-2019



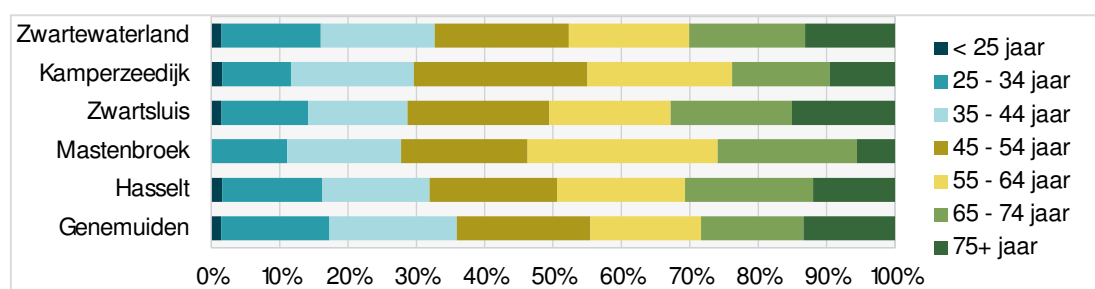
Bron: CBS 2020

**FIGUUR 3** Huishoudensprognose naar leeftijd 2020-2040 Zwartewaterland (migratiesaldo nul)



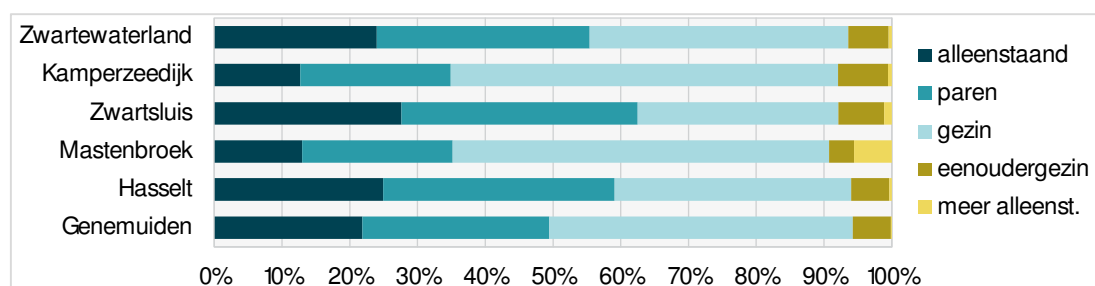
Bron: Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland 2020

**FIGUUR 4** Huishoudens naar leeftijd, per kern



Bron: Eenhedenbestand Zwartewaterland 2020

**FIGUUR 5** Huishoudens naar samenstelling, per kern



Bron: Eenhedenbestand Zwartewaterland 2020



### Jonge stellen

- > Leeftijd tot 35 jaar.
- > Voorkeur voor een koopwoning.
- > Betaalbaarheid belangrijk, een woning vinden is voor deze groep niet makkelijk.
- > Voorkeur voor grondgebonden woning.
- > +/- 70m<sup>2</sup>\*\*

### Jonge gezinnen

- > Wonen graag in een gezinsvriendelijke wijk.
- > Aanwezigheid van voorzieningen (zoals een school).
- > Voorkeur voor koop (wanneer de financiën dat toelaten).
- > Nieuwe generatie jonge gezinnen hecht belang aan duurzaamheid en vernieuwende woonvormen.
- > Voorkeur voor grondgebonden woning met veel kamers en goede buitenruimte.
- > +/- 70m<sup>2</sup>\*\*

### Alleenstaanden

- > In 2020 24% van de huishoudens in Zwartewaterland.
- > Alleenstaande jongeren behoren ook tot deze groep.
- > Voorkeur voor woning met meerdere kamers.
- > Voorkeur voor voorzieningen in de buurt.
- > Op zoek naar betaalbare woning, huurwoning, meergezinswoning of wooncollectieven.
- > +/- 70m<sup>2</sup>\*\*

### Eenoudergezinnen

- > Over het algemeen minder financiële ruimte.
- > Belangrijk om woning te hebben in een goede woon- en leefomgeving met goede voorzieningen, onderwijs en een sterk sociaal netwerk.
- > Zoekt een passende en betaalbare woning (veelal sociale huur).
- > +/- 70m<sup>2</sup>\*\*

### Gegroeide gezinnen

- > Gezinnen met opgroeiende kinderen of samengestelde gezinnen.
- > Behoeftte aan een woning met meer privacy en ruimte.
- > Wonen vaak in groene stadswijken of dorpse milieus met ruime twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen.
- > Vaak meer financiële mogelijkheden door dubbele inkomens en (overwaarde op hun) koopwoning.
- > Potentie om verhuisketen op gang te brengen.
- > Voorkeur voor grotere/ meer comfortabele woningen (wanneer de financiën dit toelaten).
- > +/- 120m<sup>2</sup> of meer.

### Empty nesters

- > Leeftijd 55 tot 65 jaar.
- > Hebben kinderen.
- > Veel verschillende woonwensen: een nieuwe grondgebonden woning, een zelfbouwwoning of riante en luxe appartement.
- > Een deel wil ook kleiner gaan wonen, maar met voldoende kamers voor werk, hobby of (klein)kinderen.
- > Huishoudens uit koop willen graag terug naar koop.
- > Huishoudens uit huur willen graag terug naar huur.
- > Voorkeur voor grondgebonden woningen (met een kleine tuin).
- > +/- 70m tot 120m<sup>2</sup>\*\*

### Stellen van middelbare leeftijd

- > Leeftijd 35-65 jaar.
- > Hebben geen kinderen.
- > Vaak meer financiële ruimte.
- > Hechten vaak waarde aan wooncomfort en duurzaamheid, daarom geïnteresseerd in nieuwbouw.
- > Voorkeur voor een grondgebonden koopwoning met buitenruimte.
- > Diverse voorkeuren: vaak tussen de +/- 70m en 100m<sup>2</sup>\*\*

### Vitale senioren

- > Leeftijd vanaf 65 jaar.
- > Soms behoefte om dichtbij (klein)kinderen te blijven wonen.
- > De woonbehoefte van deze doelgroep is erg uiteenlopend.
- > Over het algemeen willen vitale senioren zolang het mogelijk is in hun huidige woning blijven wonen. De verhuiscapaciteit is daarom ook laag.
- > Ze zijn zich vaak wel bewust van dat kleiner wonen een optie is als ze het onderhoud van het huis en het huishouden niet meer zelf kunnen doen, of als traplopen bijvoorbeeld niet meer gaat.
- > Huishoudens uit koop willen graag terug naar koop.
- > Huishoudens uit huur willen graag terug naar huur.
- > Wanneer deze doelgroep klaar is om te verhuizen gaat de voorkeur uit naar grondgebonden woningen (met een kleine tuin) van +/- 70m<sup>2</sup>\*\*.

### Senioren met zorgvraag

- > In de leeftijd van 75+.
- > Ouderen die te maken krijgen met gezondheids- of ouderdomsklachten.
- > Mogelijkheid tot aanpassen woning of verhuizen naar seniorenwoning.
- > Voorkeur voor seniorenwoning met tuin of appartement met buitenruimte.
- > Behoefte aan geclusterd wonen en nultredenwoningen neemt toe.
- > Nabijheid van zorg en voorzieningen speelt rol in keuze te verbouwen of te verhuizen.
- > Voorkeur voor seniorenwoning met tuin of appartement met buitenruimte.
- > Minder dan 70m<sup>2</sup>\*\*

### Bijzondere doelgroepen

- > Gaat om mensen met een beperking, studenten, kenniswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, maar ook huishoudens met specifieke woonwensen zoals collectieven.
- > De meeste van deze bijzondere doelgroepen nemen in omvang de komende decennia toe.
- > Nog geen sluitend beeld over de omvang van de woonwensen van deze groep.

\* De doelgroepen uit dit hoofdstuk zijn gebaseerd op onderzoek door bureau RUIMTEVOLK. De doelgroepen zijn geen one size fits all, maar 'Zwartewaterlands' gemaakt aan de hand van gesprekken die gevoerd zijn met ambtenaren, college, woonaanjager, marktpartijen en Wetland Wonen.

\*\* Tijdens gesprekken met marktpartijen kwam 60m<sup>2</sup> naar voren als 'kleine' woning. Na een analyse van vergelijkbare gemeenten komt naar voren dat 70m<sup>2</sup> beter passend is in gemeenten zoals Zwartewaterland. Kleine woningen in Zwartewaterland zijn niet hetzelfde als kleine woningen in stedelijke gebieden.

### Aandacht voor jongeren

Jongeren worden in bovenstaande tabel niet apart benoemd, omdat jongeren (leeftijd 18 tot 35 jaar) zich in meerdere doelgroepen bevinden. Zo vallen jongeren mogelijk onder alleenstaand, jong stel, jong gezin en éénoudergezin.

Als we jongeren als één doelgroep zouden benaderen ontstaat een erg uiteenlopende woonbehoefte en dit geeft geen duidelijk beeld. Een jonge alleenstaande heeft immers een mogelijk een andere woonbehoefte dan een jong gezin. Door de focus te leggen op de behoeften van alleenstaanden, jonge stellen, jonge gezinnen en éénoudergezinnen, krijgen we de behoeften van jongeren goed in beeld.

In hoofdstuk 5 benoemen we een aantal instrumenten dat we specifiek voor starters op de woningmarkt inzetten.



4.

## Keuzes voor ons woonbeleid

Om onze **ambities** waar te kunnen maken en alle **doelgroepen** te kunnen **bedienen**, maken we in ons woonbeleid de volgende **keuzes**:



### 1. Inbreiding gaat boven uitbreiding

#### Beoogd resultaat:

Woningbouw versterkt kwaliteiten van de dorpen en het landschap

In ons woningbouwprogramma kijken we eerst naar inbreidingsmogelijkheden. Als inbreiding niet mogelijk is komen uitbreidingslocaties in beeld. Denk hierbij aan ontwikkellocaties als Hasselt om de Weede, Tag West, Binnenveld en locaties in Zwartsluis. Waar woningbouw in de kernen plaatsvindt, kiezen we zoveel mogelijk voor inpassing binnen de bestaande stedenbouwkundige structuren. Bij woningbouw en ontwikkelingen in het buitengebied is landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het ontwikkelen van nieuwe erven in het buitengebied is niet toegestaan.

Bij inbreiding spelen belangrijke dilemma's een rol, onder andere het behouden van ruimte voor groen, speelruimte voor kinderen en openheid van het landschap. Inbreiding en verdichten kan mogelijk leiden tot minder 'open ruimte' voor bijvoorbeeld groen (en ook minder ruimte voor bewegen, ontmoeten en spelen), klimaatadaptieve maatregelen of het behoud van het karakter van Zwartewaterland.

Het is belangrijk om bij de beoordeling van inbreidingsvoorstellen deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken. We zoeken bij inbreiding naar een architectuur en stedenbouw waar verdichting (hogere bouw) gepaard gaat met groen en een sterke goede kwaliteit openbare ruimte: de hoogte in en groen behouden op een manier die past bij de schaal en het karakter van Zwartewaterland.

Daarnaast streven we naar voldoende ruimte voor klimaatadaptatie, toenemende weersextremen, biodiversiteit en ruimte voor bewegen, ontmoeten, sporten en spelen. We dagen de markt uit om inbreidingsmilieus van Zwartewaterlandse kwaliteit te ontwikkelen en tegelijkertijd de openbare ruimte te versterken.

Als we verdichten kan dit betekenen dat de parkeernorm mogelijk omlaag moet. Wonen is leidend ten opzichte van parkeren. We verkennen hoe we hier ons parkeerbeleid zo goed mogelijk op aan kunnen passen en kijken bij dit vraagstuk naar instrumenten zoals een parkeerfonds als mogelijke oplossing.

Woningsplitsing kan onderdeel zijn van inbreiding, mits een woning hiervoor geschikt is en de woning na splitsing past bij de doelgroepen die we hier beogen. We staan daarom woningsplitsing toe, mits er na splitsing volwaardige woningen overblijven (geen verkamering). We hebben hierbij aandacht voor de gevolgen voor financiën, leefbaarheid, parkeerdruk en groen.

## 2. Woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde lokale woonbehoefte

### Beoogd resultaat:

Bouwen waar lokaal behoefte aan is

De komende jaren zetten we in op een woningbouwproductie van 750 woningen. Omdat altijd een deel van de plannen vertraging oploopt of uitvalt, kiezen we voor een hogere plancapaciteit van ca. 950-1.000 woningen. Niemand weet hoe de wereld er over vier jaar uitziet. Daarom willen we flexibel in kunnen spelen op ontwikkelingen die de komende jaren mogelijk plaatsvinden. We zetten daarom in op adaptief programmeren en blijven de voortgang monitoren.

In het verlengde daarvan stellen we eind 2022/begin 2023 een eigen woonbehoefteonderzoek op in navolging van het regionale woonbehoefteonderzoek dat in 2022 wordt uitgevoerd.

### ***Ons woningbouwprogramma tot 2030 ziet er als volgt uit:***

- Hasselt: ca. 250 woningen
- Genemuiden ca. 375 woningen
- Zwartsluis ca. 125 woningen
- Kleine kernen eigen woningvraag, toevoeging van 1 à 2 woningen per jaar
- Buitengebied eigen woningvraag





### 3. Minimaal tweederde van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn

#### Beoogd resultaat:

Voldoende woningen in het bestaande segment om doelgroepen die in de knel komen een kans te geven op de woningmarkt

Als Zwartewaterland houden we ons aan de ambities van het Rijk in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA): minimaal tweederde van ons woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn en ten minste 30% van onze woonvoorraad is sociale huur. Wij vinden het belangrijk om de komende jaren prioriteit te geven aan betaalbare woningen voor starters (waaronder jongeren en jonge gezinnen) in onze gemeente.

In de NWBA staat het begrip betaalbaar voor huur tot €1.000 in de maand en koop tot €355.000. Deze prijsgrenzen zijn voor onze gemeente vrij hoog. Daarom streven we binnen die tweederde betaalbare woningen naar een aanzienlijk deel koopwoningen voor lage- en middeninkomens.<sup>1</sup> We hebben binnen ons woningbouwprogramma aandacht voor extra aanbod voor de middeninkomens (€39.000,- tot €55.000,- voor alleenstaanden, €43.500,- tot €74.000,- voor meerpersoonshuishoudens).<sup>2</sup>

Daarnaast willen we ervoor zorgen dat deze betaalbare woningen voor een langere periode in het betaalbare segment behouden blijven. Dat betekent dat de eerste koper een woning bijvoorbeeld niet binnen vijf jaar met winst door mag verkopen. In hoofdstuk 5 verkennen we hier instrumentarium voor.

Voor wat betreft sociale huur streven we ernaar om de komende jaren conform de prestatieafspraken 85-195 sociale huurwoningen toe te voegen.

### 4. De woningtypen moeten aansluiten op de kwalitatieve woonbehoefte per gebied/kern en doelgroepen

#### Beoogd resultaat:

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. We willen de komende jaren niet meer van hetzelfde bouwen als wat we al hebben.

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld: €225.000 (benodigd jaarinkomen voor hypotheek bij deze koopsom is €49.000,- in 2022). Jaarlijks indexeren we de prijs van de woning die wij in Zwartewaterland 'betaalbaar' achten.

<sup>2</sup> Zoals gedefinieerd in de methodologische verantwoording programma betaalbaar wonen (2022). Deze definitie kan jaarlijk geïndexeerd worden.



Om voldoende diversiteit in ons woningaanbod te houden leggen we bij nieuwe plannen de focus op kleinere woningen (zoals uitgewerkt bij doelgroepen). Dit zijn woningen kleiner dan 120 m<sup>2</sup>. 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 op onze woningmarkt woningen toe te voegen, halen we wat druk van de onderkant van de markt en willen we doorstroming op gang brengen.

Hierbij wordt maatwerk geleverd per kern en gebied. Zo zien we bijvoorbeeld dat er in Zwartsluis relatief veel senioren wonen en dat in Genemuiden weinig mensen van buiten de kern komen wonen. Hier houden we rekening mee in het type en de prijsklasse van de woningen die we toevoegen.

## **5. Speciale aandacht voor starters en senioren**

### **Beoogd resultaat:**

Vergroten van de kansen van starters door inzet op starterswoningen en doorstroom van senioren

We bouwen specifiek voor de doelgroepen die we belangrijk vinden en waar we zien dat de behoefte ligt (zie hoofdstuk 3). Daarbij ligt de focus op alleenstaande jongeren, jonge stellen, jonge huishoudens/jonge gezinnen, senioren en bijzondere doelgroepen; voor hen is het aanbod in Zwartewaterland nog klein. Per gebied bepalen we het accent op de doelgroepen.

## **6. Er moet ruimte zijn voor bijzondere woonvormen**

### **Beoogd resultaat:**

Ruimte voor nieuwe concepten en innovatie in de woningvoorraad in Zwartewaterland

We bieden ruimte voor initiatieven met een vernieuwend en innovatief karakter. We denken hierbij bijvoorbeeld aan tiny houses, collectieve woonvormen zoals bijvoorbeeld een Knarrenhof, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), meergeneratiewoningen, mantelzorgwoningen, wonen op het water e.d. We bouwen hierbij alleen naar behoefte. Ook hiervoor bieden we maatwerk per gebied.



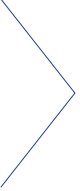


## **7. Toegankelijk bouwen**

### **Beoogd resultaat:**

350 van de 750 nieuw te bouwen woningen zijn toegankelijk

We zetten in ons woningbouwprogramma in op toegankelijke woningen. Dit zijn woningen geschikt voor een traplift, met een draaicirkel voor een rolstoel en brede deuren. In de sociale huur zijn alle toevoegingen multifunctioneel: gelijkvloers of met een eenvoudige ingreep gelijkvloers te maken.

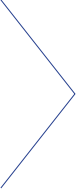


## **8. Aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad**

### **Beoogd resultaat:**

In 2050 volledig aardgasvrij

In onze Transitievisie Warmte hebben we onze doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad. Dit doen we door middel van wijkuitvoeringsplannen, samen met onze inwoners. 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.



## **9. Toekomstgericht bouwen: we geven voorrang aan groene, duurzame woningbouwplannen**

### **Beoogd resultaat:**

Nieuwe woningen en wijken direct toekomstklaar en bestaande wijken toekomstbestendig

Bij nieuwbouwplannen hebben we aandacht voor een klimaatadaptieve woonomgeving en alle nieuwbouwplannen voldoen aan duurzaamheidseisen (denk hierbij aan: circulair, energie, klimaat). Plannen voor een goede openbare ruimte en mobiliteit (STOP-principe) moedigen wij aan. Daarnaast hebben we ook oog voor onze al bestaande wijken en dorpen en transformatielocaties. We versterken hier de biodiversiteit en we gaan wijkgericht de bestaande woonomgeving vergroenen met een robuuste groenstructuur. Een groene woonomgeving zorgt ervoor dat mensen gelukkiger zijn en minder stress ervaren. Daarnaast zorgen we voor een toekomstbestendige bestaande woningvoorraad en leefomgeving. 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.



## 10. Wonen als vliegwiel voor andere gebiedsopgaven

### Beoogd resultaat:

#### Aanpak wonen koppelen aan andere gebiedsopgaven

Wonen staat niet op zichzelf: het is onlosmakelijk verbonden met leefbaarheid, voorzieningen, werkgelegenheid, mobiliteit, energietransitie, etc. Wie nu een nieuwe wijk ontwikkelt, moet daarbij niet alleen denken aan de woningen zelf, maar ook aandacht hebben voor de directe leefomgeving.

Hierin spelen zaken als gezondheid, de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en wegen, ruimte voor actieve mobiliteit, de aansluiting op het (soms al overbelaste) elektriciteitsnet, de impact op natuur en klimaat, etc. Woningbouw kan daarmee een vliegwiel zijn om andere ontwikkelingen het hoofd te bieden.

Op gebiedsniveau koppelen we woningbouw, aanpak bestaande woningvoorraad, parkeren, mobiliteit, duurzaamheid en maatschappelijk domein. Zo zorgen we dat het gezond leven, wonen en werken is in Zwartewaterland, nu en in de toekomst.



**5.**

## Aanpak en instrumenten

In het voorgaande hoofdstuk formuleren we **tien keuzes** waarmee we **richting geven** aan ons **woonbeleid**. Hoe gaan we deze **keuzes toepassen** in de **praktijk**?

### **1. Slim omgaan met veranderingen: adaptief programmeren**

We gaan in ons woningbouwprogramma voor nu uit van een woonbehoefte van 750 woningen tot 2030, die we verdelen over de woningtypen en prijssegmenten waar de verschillende doelgroepen in onze gemeente behoefte aan hebben. We gaan uit van een planuitval van ongeveer dertig procent, wat betekent dat we plannen maken voor 950-1.000 woningen. Omdat de wereld waarin we leven snel kan veranderen door (economische) ontwikkelingen en onzekerheden, spreken we af adaptief te programmeren. Dat betekent dat we onze woningbouwprogrammering jaarlijks herijken aan de hand van de meest actuele gegevens over woningbehoefte en trends en ontwikkelingen. We kijken of onze woningbouwplannen kwantitatief en kwalitatief nog aansluiten op de meest actuele woningbehoefte en sturen waar nodig bij met nieuwe plannen of indien nodig door bestaande plannen aan te passen. De eerste keer dat we dit doen is in het najaar van 2022/begin van 2023, wanneer het regionale woonbehoefteonderzoek van de provincie Overijssel verschijnt. 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.

### **2. Programma van eisen en wensen voor woningbouwontwikkelingen**

We vertalen de keuzes uit hoofdstuk 4 in 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). We voorkomen zo het stapelen van ambities, omdat we niet willen dat de betaalbaarheid in het geding komt. 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. Hieronder volgt een mogelijke opzet voor een programma van eisen. Dit programma van eisen is expliciet een voorbeeld, omdat een definitief ingevuld en afgestemd programma na vaststelling van de bouwsteen zal worden uitgewerkt in afstemming met onze woonpartners. Hiervoor is maatwerk per gebied noodzakelijk. Deze voorzet biedt de gemeente handvatten om eind 2022/begin 2023 ambtelijk aan de slag te gaan met het uitwerken van dit programma van eisen.



| Verplichtingen bijvoorbeeld                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beoordeling         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Inbreiding voor uitbreiding.</b> Het betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een inbreidingslocatie.</li> <li>• Een uitbreidingslocatie waarbij onderbouwd is waarom inbreiding niet mogelijk is.</li> </ul>                                                                                | Maatwerkbeoordeling |
| <b>Prijssegmenten.</b> Bijdragen aan de volgende verdeling op gemeenteniveau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• X% koop tot €225.000,-</li> <li>• X% koop tot €355.000,-</li> <li>• X% sociale huur</li> <li>• X% vrije sector huur</li> <li>• X% Koop boven €355.000,-</li> </ul>                | Ja/nee (knock-out)  |
| <b>Woningtypen.</b> Bijdragen aan de volgende verdeling op gemeenteniveau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• X% bijzondere woonvormen waaronder verplaatsbare kleine woningen</li> <li>• X% appartementen</li> <li>• X% rijwoningen</li> <li>• X% 2-1 kappers</li> <li>• X% vrijstaand</li> </ul> | Ja/nee (knock-out)  |
| <b>Energie.</b> Minimaal energielabel-prestatie ...<br>Bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De energieprestatie van de woningen ligt lager dan de BENG.</li> <li>• Gebruik duurzame bouwmaterialen en bouwwijze (CO2 neutraliteit gebouw + bouwproces).</li> </ul>                     | Ja/nee (knock-out)  |
| <b>Ruimtelijke kwaliteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Maatwerkbeoordeling |
| <b>Woningsplitsing</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja, mits ...        |
| <b>Toegankelijkheid.</b> X% van de woningen is levensloopbestendig of multifunctioneel (met makkelijke ingreep levensloopbestendig te maken).                                                                                                                                                            | Ja/nee (knock-out)  |
| <b>Participatie.</b> Er heeft participatie plaatsgevonden conform de omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                       | Ja/nee (knock-out)  |



| Wensen bijvoorbeeld                                                                                                                                                                                              | Beoordeling |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Gebruik maken van circulaire bouw en natuurinclusief bouwen</b>                                                                                                                                               | Maatwerk    |
| <b>Klimaatadaptatie.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen tegen hittestress.</li> <li>• Maatregelen waterberging.</li> </ul>                                                                 | Maatwerk    |
| <b>Bijdragen aan leefbaarheid.</b><br>Bouwen nabij voorzieningen, gedeelde ruimtes, ontmoetingsplekken.                                                                                                          | Maatwerk    |
| <b>Wonen en zorg.</b><br>Bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is sprake van woningen voor zorgdoelgroepen (uitstroom uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke opvang).</li> </ul> | Maatwerk    |
| <b>Vernieuwende woonconcepten voor senioren.</b><br>Kleine grondgebonden woningen met een kleine privétuin en gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen zoals logeerkamers, conciërge en wasruimte.              | Maatwerk    |
| <b>Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.</b><br>Schaal, hoogte en ontwerp dat past bij het kleinschalige karakter van Zwartewaterland.                                                                | Maatwerk    |
| <b>Bereikbaarheid en ontsluiting</b>                                                                                                                                                                             | Maatwerk    |

### **3. Gebiedsgerichte uitwerking**

We werken de keuzes zoals opgenomen in hoofdstuk 4 gebiedsgericht uit en wijzen aan de hand van het programma van eisen (zie punt 2. programma van eisen voor woningbouw) nieuwbouw- en transformatielocaties in onze kernen aan.

### **4. Locatieonderzoek sociale huur**

In de prestatieafspraken met Wetland Wonen is afgesproken dat we de komende jaren 85-195 woningen in het sociale segment toevoegen. We onderzoeken welke locaties hiervoor geschikt zijn. In onze prestatieafspraken maken we samen met Wetland Wonen in de tweede helft van 2022 afspraken over de exacte omvang en fasering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen tot 2030 per kern.

### **5. Gebiedsgericht actieprogramma bestaande woningvoorraad**

Het grootste deel van onze toekomstige woningvoorraad is al gebouwd. Hoewel onze woningvoorraad voor een groot deel van goede kwaliteit is, willen we veroudering en verpaupering voorkomen. Bovendien willen we dat de woningvoorraad klaar is voor de toekomst. Zowel voor wat betreft duurzaamheidseisen als toegankelijkheid voor de steeds verder vergrijzende bevolking.

We ontwikkelen voor elk gebied (Hasselt, Genemuiden, Zwartsluis, kleine kernen, buitengebied) een actieprogramma om de bestaande woningvoorraad aan te pakken. Dit doen we in samenhang met de wijkgerichte aanpak die we vanuit de Transitievisie Warmte organiseren; we haken daarop aan en voegen maatregelen m.b.t. levensloopbestendig maken van de woningvoorraad toe.

We beginnen met een wijkaanpak in Binnenlanden-West in Genemuiden, waar we naar aanleiding van de funderingsproblematiek integraal met de fysieke en sociale opgaven (leefbaarheid, klimaat, energie etc.) in de wijk aan de slag gaan. Wat we leren in deze wijk, passen we toe in andere wijken.

### **6. Startersaanpak**

We willen dat iedereen met binding in onze gemeente hier kan (blijven) wonen. Dat lukt op dit moment vooral voor starters, zoals jongeren en jonge stellen onvoldoende. Net als in de rest van het land stijgen de woningprijzen. Een betaalbare woning zoals deze gedefinieerd is in het Rijksbeleid - namelijk met een prijs tot €355.000 - is voor veel starters in Zwartewaterland te duur. Bovendien hebben we starters in verschillende inkomensgroepen. We willen daarom de starters in onze gemeente helpen. Dat doen we allereerst door de voorraad betaalbare koop- en huurwoningen (koop tot €225.000 en huur in de sociale sector) te vergroten (zie punt 2 - programma van eisen voor woningbouw).





**Daarnaast onderzoeken we de volgende maatregelen:**

- > **Verhogen maximaal bedrag starterslening.** Tot nu toe komen starters in Zwartewaterland in aanmerking voor een starterslening als zij een woning kopen tot €230.000,-. We verhogen deze maximumprijs naar €270.000. We passen de verordening in 2022 aan.
- > **Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.** Een eerste inventarisatie geeft geen aanleiding om te denken dat in onze gemeente grootschalig woningen worden opgekocht door beleggers om (duur) te verhuren en daarmee de prijzen op te drijven. We willen dit verder onderzoeken en verkennen in 2022 of het invoeren van een opkoopbescherming en/of zelfbewoningsplicht de kansen van starters in onze gemeente verder kunnen bevorderen.
- > **Koopstart/koopgarant.** Met koopstart kan een woning verkocht worden voor een lagere prijs dan de marktwaaarde. De verkopende partij (projectontwikkelaar of woningcorporatie) verleent een 'koperskorting'. Wanneer de woning weer wordt doorverkocht betaalt de verkoper de koperskorting terug aan de projectontwikkelaar of woningcorporatie. Met koopgarant wordt de woning net als bij koopstart tegen een lagere prijs dan de marktwaaarde verkocht. Bij koopgarant heeft de koper de garantie dat bij verkoop van de woning, de projectontwikkelaar of woningcorporatie de woning binnen 3 maanden de woning terugkoopt. Zowel koopstart als koopgarant biedt voor starters de mogelijkheid om tegen lagere prijs en lagere maandlasten een woning te kopen. Op deze manier kunnen zij mogelijk wel een hypotheek afsluiten.
- > **Doelgroepenverordening.** Een doelgroepenverordening kan ervoor zorgen dat woningen ook echt bewoond gaan worden door de doelgroep waarvoor de woningen bestemd zijn. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente in bestemmingsplannen percentages voor bijvoorbeeld de hoeveelheid sociale huur, middenhuur en goedkope huur eisen. Ook kan de gemeente aangeven hoelang de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze doelgroep.
- > **Erfpacht.** Een huis kopen met erfpacht houdt in dat de grond waarop het huis staat in eigendom is van een andere eigenaar dan degene die het huis koopt. De huiseigenaar betaalt dan een jaarlijkse vergoeding aan de grondeigenaar. Dit biedt mogelijk kansen om een woning voor een lagere prijs te verkopen. De gemeente Westland probeert met een dergelijke constructie starters te helpen bij het kopen van een woning. Met een fonds koopt de gemeente de grond waar de woning op staat. De grond blijft in eigendom van de gemeente zolang de koper in het huis woont, tenzij de koper het wil overkopen.
- > Maatregelen zoals het **antispeculatiebeding** om betaalbare starterswoningen ook voor het betaalbare segment te behouden.
- > **Differentiatie in grondprijzen** voor betaalbare woningen.
- > **Voorrang bij nieuwbouwwoningen.** Een aantal gemeenten experimenteert met inschrijvingen voor nieuwbouwwoningen eerst open te zetten voor eigen inwoners, om pas na bepaalde tijd de inschrijving voor mensen van buiten de gemeente open te zetten. Na bijvoorbeeld 3 weken mogen ook mensen uit andere gemeenten inschrijven. Zo hebben starters meer kans om een woning te bemachtigen binnen hun eigen gemeente. Een andere reden om dit te doen is dat inwoners met bepaalde beroepen zoals verpleegster, politie of leraar in aanmerking kunnen komen voor een goedkope koopwoning in de gemeente waar ze al wonen en werken.



## 7. Doorstromersaanpak

Niet alleen de starters in onze gemeente komen in de knel, ook senioren kunnen vaak niet verhuizen naar de woning waar zij behoefte aan hebben. Dat heeft gevolgen voor alle doelgroepen: als senioren niet kunnen verhuizen, komen de (vaak grotere) eengezinswoningen waar zij nu in wonen niet vrij. Het aanbod voor senioren is te klein en vaak eenzijdig gericht op appartementen. Niet alle senioren willen graag in een appartement wonen.

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 diversifiëren we de voorraad seniorenwoningen (zie punt 2 - programma van eisen voor woningbouw).

### ***Daarnaast onderzoeken we de volgende maatregelen:***

- > **Verhuiscoaches**  
Een verhuiscoach kan helpen bij het vinden van een geschikte woning die mogelijk beter past bij hun woonwensen en levensfase.
- > **Verhuisvergoeding**  
Om de doorstroom op de woningmarkt in gang te brengen is het mogelijk om ouderen een verhuisvergoeding te geven als zij willen verhuizen van een grotere (huur)woning naar een kleinere (huur)woning. 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. Deze vergoeding zou mensen over de streep kunnen trekken die twijfelen te verhuizen, omdat ze bijvoorbeeld zelf niet goed in staat zijn om de verhuizing zelf te regelen.
- > **Bewustwordingsaanpak: Lang zult u Wonen**  
Bewustwording kan op een positieve manier bijdragen aan het stimuleren van ouderen om zich voor te bereiden op het ouder worden. Het is van belang dat ouderen zich bewust worden waar en met wie ze willen wonen naarmate ze ouder worden.
- > **Prijsvraag vernieuwende woonconcepten voor senioren**  
Het uitschrijven van een prijsvraag voor vernieuwende woonconcepten voor senioren biedt kansen om met vernieuwende woonconcepten aan de slag te gaan.



## 8. Samenwerkingsafspraken inwoners-markt-gemeente-regio-provincie-Rijk

Het realiseren van onze woonambities kunnen we niet alleen. De gemeente bouwt en verhuurt geen woningen. Bovendien zijn we ingebed in een regionale, provinciale en nationale context waarbinnen trends en ontwikkelingen en beleidskeuzes op het wonen in Zwartewaterland van invloed zijn. We zien onze rol als gemeente als regisseur: de gemeenteraad bepaalt de kaders voor de volkshuisvesting en ons woonbeleid. We sturen op voldoende betaalbaar aanbod voor de doelgroepen in onze gemeente.

### ***We willen als volgt samenwerken met onze partners:***

#### **> Inwoners**

Onze inwoners krijgen een steeds grotere rol als het gaat om de kwaliteit van hun eigen woning en de leefbaarheid. Ze zijn onze belangrijkste partners, ze kennen immers hun eigen woonomgeving het beste. 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 huur doelgroep 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. Bij nieuwbouw zal zoveel mogelijk ruimte gegeven moeten worden aan de lokale behoefte en vraaggericht ontwikkelen. We dagen hen uit om samen met gemeente en toekomstige bewoners de komende jaren extra in te zetten op groene woonomgevingen en innovatieve concepten binnen het bestaande woningbouwprogramma.

#### **> Regiogemeenten en provincie**

Met de afspraken in de regionale woonagenda West-Overijssel streven we er samen met de West-Overijsselse gemeenten, provincie en woonpartners de komende jaren naar om in de regio samen op te trekken richting het Rijk. Daarbij gaat het met name om de versnellingsopgave en de realisatie en uitwerking van de sleutelprojecten. De provincie, gemeenten en hun partners werken aan gezamenlijke proposities voor de verschillende tranches woningbouwimpulsgelden. Met de provincie Overijssel stemmen we ons kwalitatief 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 richten een Zwartewaterlands Woonoverleg in, minstens één keer per jaar organiseren we een informeel overleg waarin we elkaar bijpraten over ontwikkelingen op de markt, plannen en oplevering (zie ook monitoring hieronder) en afspraken maken over samenwerking.

De gemeente organiseert dit overleg.

## **9. Opstellen Woonzorgvisie**

We stellen in 2023 met onze zorg- en welzijnspartners een woonzorgvisie op, waarin we in kaart brengen hoe de woonzorg opgave zich in onze gemeente ontwikkelt en wat dat vraagt van onze woningvoorraad. We maken hierbij gebruik van de handreiking van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg. Ook zorgen we ervoor dat de woonzorgvisie aansluit bij onze preventienota en uitgaat van positieve gezondheid. De woonzorgvisie zal in ieder geval bevatten:

- Inzicht in de woonzorgopgave
- Visie op wonen, zorg en welzijn
- Ambitie en doelen op wonen, zorg en welzijn
- Samenwerking en inzet gemeente, ketenpartners en inwoners

## **10. 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 hierbij aan bepalingen uit een mogelijke doelgroepenverordening of andere instrumenten die we verkennen.

Verder kan deze Bouwsteen worden gebruikt om te bepalen of het wenselijk is om medewerking te verlenen aan projecten en ruimtelijke initiatieven die niet passen binnen het Omgevingsplan, maar wel in lijn liggen met deze Bouwsteen. Hiervoor kan dan de procedure voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging van het Omgevingsplan worden gestart.

## **11. Monitoring**

Jaarlijks 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 college zal de gemeenteraad halfjaarlijks informeren over de voortgang van het woonbeleid. Dit kan in de 'woningmarktupdate' zoals dat op dit moment ook gebeurt. Per punt uit hoofdstuk 5 van deze Bouwsteen kan in de 'woningmarktupdate' een korte stand van zaken gegeven worden en kan de raad op de hoogte gesteld worden van ontwikkelingen die het komende half jaar gaan plaatsvinden.

De monitor zal opgesteld worden aan de hand van de doelgroepen zoals weergegeven in de tabel in hoofdstuk 3. Er is reeds een nulmeting gedaan die hieronder is weergegeven. Dit betreft de doelgroepen die waarschijnlijk bediend gaan worden in de lopende projecten. Het betreft een inschatting aan de hand van het woningtype dat voor een bepaalde doelgroep aantrekkelijk is. De uitgangspunten zijn op hoofdlijnen en indicatief daarbij aangegeven in tabel 3.

#### **Nulmeting monitor**

In onderstaande tabel is weergegeven welke doelgroepen naar verwachting bediend gaan worden in de lopende plannen. Voor Zwartewaterland als geheel geldt dat vooral het aantal woningen voor alleenstaanden (8%) en voor senioren (16%) achterblijft in de lopende plannen, vergeleken met de behoefte. Voor 'groeierende gezinnen' is juist een relatief ruim aanbod. De doelgroep 'overig stel' heeft een diverse woningbehoefte en is beperkt van omvang; daarom is deze weggelaten in het overzicht. Dat geldt ook voor de plannen in de kleine kernen en het buitengebied.

Nog niet voor alle bij ons bekende harde en zachte woningbouwplannen is een bestemmingsplan vastgesteld. Als dit nog niet het geval is wordt dit wel spoedig verwacht.



**TABEL 3: INDICATIE WONINGTYPE EN DOELGROEPEN IN LOPENDE PLANNEN\*\*\***

| Doelgroep                         | m2 gbo   | kamers | Zwarte-<br>waterland | Gene-<br>muiden | Hasselt    | Zwartsluis |
|-----------------------------------|----------|--------|----------------------|-----------------|------------|------------|
| Alleenstaand                      | max. 70  | max. 3 | 8%                   | 4%              | 8%         | 35%        |
| Bijzonder                         | div.     | div.   | 3%                   | 0%              | 6%         | 0%         |
| Jong stel                         | 70-120   | 3-5    | 19%                  | 21%             | 17%        | 18%        |
| Jong gezin                        | 100-120  | 4-5    | 15%                  | 21%             | 10%        | 5%         |
| Éénoudergezin                     | min. 70  | min. 3 | 3%                   | 4%              | 4%         | 0%         |
| Groeiend<br>gezin                 | min. 120 | min. 5 | 36%                  | 38%             | 38%        | 23%        |
| Vitale senioren,<br>empty nesters | min. 70  | min. 3 | 14%                  | 11%             | 16%        | 20%        |
| Senioren met<br>zorgvraag         | div.     | div.   | 2%                   | 2%              | 2%         | 0%         |
| <b>Totaal (aantallen)</b>         |          |        | <b>560</b>           | <b>270</b>      | <b>250</b> | <b>40</b>  |

\*\*\*Jongeren worden in deze tabel niet apart benoemd, omdat jongeren (leeftijd 18 tot 35 jaar) zich in meerdere doelgroepen bevinden. Zo vallen jongeren mogelijk onder alleenstaand, jong stel, jong gezin, éénoudergezin of bijzondere doelgroep. Als we jongeren als één doelgroep zouden benaderen ontstaat een erg uiteenlopende woonbehoefte en dit geeft geen duidelijk beeld. Een jonge alleenstaande heeft immers een mogelijk een andere woonbehoefte dan een jong gezin. oor de focus te leggen op de behoeften van alleenstaanden, jonge stellen, jonge gezinnen en éénoudergezinnen, krijgen we de behoeften van jongeren goed in beeld. In hoofdstuk 5 benoemen we een aantal instrumenten dat we specifiek voor starters op de woningmarkt inzetten.

Naast de lopende plannen wordt er gewerkt aan uitbreiding van de plancapaciteit. Hier-  
toe zijn een heel aantal plannen in beeld. Als al deze plannen die in beeld zijn gerealiseerd  
zouden worden zou hier nog eens ruimte voor zo'n 400 woningen zijn. Dat zal echter niet  
het geval zijn, het gaat veelal om plannen waarvan nog niet zeker is dat deze gerealiseerd  
kunnen worden, bijvoorbeeld omdat er medewerking nodig is van een andere partij die de  
grond in bezit heeft. Het is ook niet nodig om al deze plannen die in beeld zijn te realise-  
ren. Immers, we streven naar de realisatie van 750 woningen tussen 2020-2030.

In de periode 2020-2022 zijn reeds 250 woningen opgeleverd of in aanbouw genomen.  
Dat betekent dat we goed op weg zijn om onze ambitie te halen, maar we vinden het  
vooral belangrijk om vooruit te kijken naar wat er nog moet gebeuren en ons voor te be-  
reiden op een mogelijke hogere ambitie als de prognoses de komende jaren nog zouden  
veranderen. Als alle plannen die in beeld zijn gerealiseerd zouden worden zou het dus  
gaan om de realisatie van meer dan 1.200 woningen. Wel is het verstandig een zekere  
'overmaat' in de plancapaciteit te hebben, omdat er altijd sprake kan zijn van uitval van  
plannen, of plannen zijn minder geschikt voor een bepaalde doelgroep. Van deze 'over-  
maat' is dus sprake.

Elk half jaar zal deze monitor bijgewerkt worden. Hieruit zal blijken welk deel van de  
lopende plannen daadwerkelijk is gerealiseerd en welke nieuwe plannen opgepakt  
zijn. Bij deze nieuwe plannen zal gestuurd worden op een goede verdeling over de  
doelgroepen en de kernen. Hierbij zal extra aandacht zijn voor de starter (waaronder  
jongeren) en senioren.

Bij de nulmeting en de plannen in beeld zijn een aantal locaties niet meegenomen. Het  
betreft wijkgroen (zoals de Willem Egbertsstraat) en grote locaties in de kleine ker-  
nen. Op deze plekken zijn namelijk geen woningbouwontwikkelingen voorzien. Deze  
locaties zijn dus geen onderdeel van de plannen of de planvorming. In de kleine ker-  
nen wordt zoals reeds beschreven gestreefd naar een beperkte toevoeging van 1 à 2  
woningen per jaar.

## Onze volgende stappen

**BOUWSTEEN**  
**WONEN**  
MONITOREN  
EVALUEREN  
ACTUALISEREN

We beseffen dat het **uitvoeren** van de bouwsteen een proces is van de **langere termijn**. Een woning is niet binnen een dag gebouwd. De **resultaten** van deze bouwsteen zullen daarom ook pas op **langere termijn** zichtbaar worden. Deze **bouwsteen** is daarom ook niet in beton gegoten.

De woningmarkt en de maatschappij kunnen snel veranderen. Om hier flexibel mee om te gaan houden we de ontwikkelingen goed in de gaten en monitoren, evalueren en actualiseren de bouwsteen waar nodig: doen we nog de juiste dingen om ervoor te zorgen dat iedereen met binding aan Zwartewaterland hier kan (blijven) wonen? Dit is een transparant proces en we stellen belanghebbenden hiervan dan ook op de hoogte.

### Eerste stappen

De komende tijd gaan we aan de slag met het uitvoeren van de aanpak uit deze Bouwsteen. Daarbij kunnen we niet alles tegelijk doen. We beginnen met het 'laaghangend fruit', zoals het verhogen van de maximale grens voor de startersleningen en het onderzoeken van de maatregelen voor een starters- en doorstromersaanpak. Daarnaast gaan we aan de slag met het opstellen van een programma van eisen voor nieuwbouw. Ook gaan we aan de slag met opstellen van een woonzorgvisie om nog gericht te kunnen bouwen voor onze ouderen. Onze Woonaanjager gebruikt deze bouwsteen als basis voor zijn werkzaamheden en zorgt er op deze manier voor dat de bouwsteen goed wordt ingebed in onze organisatie.

### Kerngesprekken: gebiedsgerichte communicatie en participatie

Deze bouwsteen is opgesteld op basis van het bestaande woonbeleid uit de omgevingsvisie, woonvisie en woonbehoefteonderzoek. Er is op deze bouwsteen geen extra participatie uitgevoerd. Hier gaan we in het najaar mee aan de slag in het kader van de gebiedsgerichte uitwerking. We vinden het belangrijk dat inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het woonbeleid per kern. Dit krijgt de vorm van kerngesprekken.



Zoals we al vaker benoemd hebben is wonen verbonden met veel andere thema's: leefbaarheid, leefomgeving, verkeer, parkeren, klimaat etc. We willen daarom integrale kerngesprekken organiseren. De input die we hieruit ophalen wordt verwerkt in de gebiedsgerichte uitwerkingen voor Hasselt, Genemuiden, Zwartsluis, kleine kernen en het buitengebied. We dagen inwoners uit om met slimme plannen te komen en we blijven goed in gesprek met betrokken partijen en inwoners. Op deze manier kunnen we nog gericht met deze Bouwsteen in gebieden aan de slag. Door dit integraal aan te pakken beperken we als gemeente de tijd die bewoners moeten vrijmaken voor participatie.

### **Financiën**

Voor de uitvoering van de Bouwsteen sluiten we aan bij bestaande budgetten en regelingen op het gebied van duurzaam wonen. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden om in aanmerking te komen voor subsidies vanuit de provincie om ontwikkelingen in onze woningmarkt de ondersteunen.



Preventienota Samen zijn we Zwartewaterland 2022 - 2028

Woonvisie

Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

Omgevingsvisie

Versnellingsaanpak Zwartewaterland

Prestatieafspraken met Wetland Wonen 2021 - 2024

Transitievisie warmte

Visie op de kleine kernen [in ontwikkeling]

Landschapsontwikkelingsplan

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Stadsrandvisie [actualisatie vereist m.b.t. omgevingsplan]

Groenbeleidsplan

Buitenruimteplan

Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2021 - 2023

Gemeentelijk Rioleringsplan Zwartewaterland 2022 t/m 2026

Nationaal Isolatieprogramma