

Geactualiseerd woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011

Geactualiseerd woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011

COLOFON

Samenstelling

J.M.T. Driessen

W. Vos

Vormgeving binnenwerk

Druk

Sector Document Processing, VNG

SGBO

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 30435

2500 GK Den Haag

SGBO 2639

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE	1	Inleiding	1
	2	De opgaven voor Dalfsen	3
	2.1	De bevolking	3
	2.2	De woningvoorraad	3
	2.3	Woonwensen en verhuiscapaciteit	4
	2.3.1	Woonwensen van ouderen	4
	2.3.2	Woonwensen van jonge inwoners	6
	2.3.3	Woonwensen van jonge gezinnen	6
	2.4	De kernen	6
	3	De ambitie van Dalfsen	9
	4	De oplossingen voor Dalfsen	10
	4.1	Doelgroepen	10
	4.1.1	Senioren	10
	4.1.2	Jongeren	12
	4.1.3	Starters op de koopwoningmarkt	12
	4.1.4	Mensen met een beperking	13
	4.1.5	Woonwagenbewoners	13
	4.1.6	Statushouders	14
	4.1.7	Daklozen	14
	4.2	Differentiatie in de kernen	14
	5	De partners	17
	5.1	De Veste en VechtHorst	17
	5.2	Partners in wonen, welzijn en zorg	17
	5.3	Regionale afstemming	17
	6	Bouwprogramma	19
	6.1	Het kwantitatieve woningbouwprogramma	19
	6.2	Het bouwprogramma in 2002-2006	19
	6.3	Het bouwprogramma voor 2007-2011	23
	Bijlage 1	Geïnterviewden voor het woonplan	25
	Bijlage 2	Woonwensentabel	26
	Bijlage 3	Maatregelen voor starters	27

1 Inleiding

De gemeente Dalfsen heeft in 2002 een woningmarktonderzoek uitgevoerd en op basis daarvan een beleidsnota wonen opgesteld. Deze nota is door de raad vastgesteld op 16 december 2002 en geldt voor de periode 2002-2006.

Nu, vier jaar na de vaststelling van de beleidsnota, heeft het gemeentebestuur werk gemaakt van de beleidsnota. Zo zijn – waar mogelijk – de bestemmingsplannen aangepast om een woningdifferentiatie te bereiken die in de beleidsnota is aangegeven. En veel van de uitvoeringsmaatregelen uit de beleidsnota zijn geconcretiseerd in prestatieafspraken (met geldingsduur tot en met 2007) die de gemeente in mei 2004 heeft gemaakt met de beide lokale woningcorporaties (VechtHorst en de Veste).

Verschillende ontwikkelingen vormen de aanleiding om op dit moment te kiezen voor een actualisatie van de beleidsnota tot een woonplan:

1. De gemeente heeft op 2 december 2005 met de provincie Overijssel prestatieafspraken afgesloten met het doel een versnelling van de woningbouw te realiseren.
2. De provincie heeft in 2005 de partiële streekplanherziening woningbouw vastgesteld, waarmee ze de doelstelling ‘sturen op kwaliteit’ vorm wil geven en waarin een format voor gemeentelijke woonplannen wordt voorgesteld, volgens welke het woonplan wordt beoordeeld. Het plan vormt het kader voor de uitwerking in ruimtelijke plannen door de gemeente en voor de toetsing daarvan door de provincie.
3. Naast deze ontwikkelingen is het van belang om te bekijken of de huidige situatie aanleiding geeft om de beleidsvoornemens uit 2002 aan te passen.

De gemeente heeft er nu niet voor gekozen om een eigen woningmarktonderzoek uit te voeren. De actualisatie van de beleidsnota vindt plaats aan de hand van vergelijking van cijfermateriaal en interviews met deskundigen en belanghebbenden. Met hen is bijvoorbeeld besproken of naar hun idee de opgaven uit het woningmarktonderzoek uit 2002 nog steeds gelden en of de toentertijd geformuleerde beleidskeuzen nog steeds gewenst zijn. In de bijlage is een lijst van geïnterviewden opgenomen.

Ook is gebruik gemaakt van het woonwensenonderzoek dat VechtHorst in 2006 onder de bij de VechtHorst ingeschreven woningzoekenden en de overige bevolking van Dalfsen heeft uitgevoerd en van het woonwensenonderzoek onder woningzoekende 55-plussers dat de Veste in 2006 heeft uitgevoerd in Ommen, Hardenberg en Dalfsen.

In het volgende hoofdstuk is opgenomen wat de huidige stand van zaken is, waarmee de opgaven voor Dalfsen kunnen worden bepaald. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsdoelstellingen opgenomen, die in hoofdstuk 4 worden uitgewerkt tot beleidsvoornemens. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de partners van de gemeente bij het verwezenlijken van de doelstellingen en hoofdstuk 6 bevat het bouwprogramma. De bijlagen betreffen achtereenvolgens de namen van de

geïnterviewden voor het woonplan, een tabel met woonwensen uit het woningmarktonderzoek van Vechthorst en een beschrijving van mogelijke maatregelen om starters op de koopwoningmarkt meer kansen te bieden.

2 De opgaven voor Dalfsen

Dit hoofdstuk is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van de gemeente in 2002 dat in interviews met verschillende partijen is geverifieerd. Verder is gebruik gemaakt van het woonwensenonderzoek dat VechtHorst in 2006 onder de bij de VechtHorst ingeschreven woningzoekenden en de overige bevolking van Dalfsen heeft uitgevoerd en van het woonwensenonderzoek onder woningzoekende 55-plussers dat de Veste in 2006 heeft uitgevoerd in Ommen, Hardenberg en Dalfsen.¹

2.1 De bevolking

In 2001 woonden in Dalfsen 9.065 huishoudens en was het aandeel (echt)paren 83%; de alleenstaanden 15%. In 2006 is duidelijk een verschuiving zichtbaar naar gezinsverdunding, vooral door de vergrijzing. Dalfsen telt volgens de gegevens van het CBS 9.736 huishoudens, waarvan 76% (echt)paren of andere meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen. Het aandeel alleenstaanden is gegroeid tot 21%. De Primos huishoudensprognose verwacht een stijging van het aantal huishoudens (800 huishoudens meer in 2020), met vooral een duidelijke stijging van het aantal alleenstaanden (de oudere huishoudens).

De bevolking van Dalfsen is in de afgelopen vier jaar gestegen met zo'n 150 inwoners per jaar. De stijging vond vooral plaats bij de jongeren (jonger dan 20 jaar) en bij de ouderen (ouder dan 60 jaar). Het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 20 tot 40 jaar is juist gedaald. De Primos bevolkingsprognose tot 2020 bevestigt deze trends en voorziet een lichte stijging van 15 tot 29-jarigen. Het aantal 30-44-jarigen daalt duidelijk (met 1.900 personen) en er is een stijging te zien in alle oudere groepen.

Deze ontwikkelingen geven aan dat de gemeente er nog steeds goed aan doet om in te zetten op huisvesting voor ouderen, maar dat daarbij de jonge gezinnen niet mogen worden vergeten. De daling in de leeftijdscategorie waarin juist de jonge gezinnen zich bevinden, is in die zin niet gunstig.

2.2 De woningvoorraad

Het aantal woningen dat in de afgelopen periode is gebouwd, is laag, dus de woningvoorraad ziet er nu nog vrijwel hetzelfde uit als in 2002. Het aantal woningen in de gemeente is 9.560². Het grootste deel van de woningen in de gemeente bestaat uit grote, grondgebonden woningen (93%). Gestapelde bouw – etagewoningen – komt in de gemeente nauwelijks voor (2%). De overige woningen zijn senioren- en aanleunwoningen

¹ In dit hoofdstuk wordt op verschillende plaatsen informatie uit beide onderzoeken gebruikt. Het is voor de leesbaarheid niet prettig om ze steeds te noemen. Wanneer een grafiek of tabel wordt overgenomen, wordt de bron vermeld en ook wanneer de onderzoeken tegenstrijdige resultaten hebben opgeleverd, worden ze met name genoemd.

² Het aantal woningen is lager dan het aantal huishoudens. Dit kan zijn ontstaan doordat niet alle huishoudens een zelfstandige woning bewonen. Zo rekent het CBS bewoners van een verzorgings- of verpleeghuis tot de zelfstandige huishoudens.

(5%). Volgens een onderzoek van de NVM uit november 2002: 48% vrijstaand, 21% twee-onder-een-kap, 27% hoek- en tussenwoningen en 4% seniorenwoningen.

Er zijn veel meer koop- dan huurwoningen: de verhouding is 81%-19%. Deze verhouding is sinds het onderzoek in 2002 niet gewijzigd.

De gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in de gemeente bedroeg € 253.000³ in 2006.

De koopvoorraad bestaat uit zowel goedkope (tot € 185.000) als dure (vanaf € 422.700) woningen.. Volgens hetzelfde onderzoek van de NVM uit november 2002: 12% in de goedkoopste categorie en 20% in de duurste prijsklasse.

De voorraad middeldure huurwoningen is in Dalfsen groot: 6 van de 10 huurwoningen heeft een huurprijs tussen € 331 en € 508.

2.3 Woonwensen en verhuisgeneigdheid

Het woningmarktonderzoek in 2002 leverde een duidelijk beeld op van de verhuisgeneigdheid en de woningbehoefte. Dit beeld wordt nog steeds herkend door degenen met wie een interview is gehouden ter voorbereiding op dit woonplan. Zo is de verhuisgeneigdheid waarschijnlijk niet hoger geworden (was 14% voor de komende vijf jaar). De meeste verhuisgeneigden willen binnen de gemeente blijven. En veel van de nu nog inwonende kinderen van 18 jaar en ouder willen graag op eigen benen staan en een eigen woning betrekken.

Uit het woningmarktonderzoek bleek dat de vraag naar woningen (periode 2002 t/m 2006) groter is dan het aanbod. Het vraagoverschot – anders gezegd; het woningtekort – zou 610 woningen in die periode bedragen. Dit betekent een aanvullende woningbehoefte van ruim 120 woningen per jaar. Hierbij gaat het vooral om koopwoningen (tot € 300.000), goedkopere huurwoningen (tot € 368), etagewoningen, 2-onder-1-kap en seniorenwoningen.

Het zijn vooral de starters⁴ en senioren die in Dalfsen voor hun wensen vergeefs een beroep doen op de woningmarkt.

Starters kunnen op de bestaande markt moeilijk terecht omdat de koopprijzen voor hen te hoog zijn.

2.3.1 Woonwensen van ouderen

Onder de ingeschreven woningzoekenden bij VechtHorst zijn relatief veel ouderen: een kwart zelfs in de leeftijdscategorie 66 t/m 75 jaar (17% in de 56-65-jaar-groep en 14%

³ Hierbij zijn alleen de woningen die dienen tot hoofdverblijf gerekend; bijvoorbeeld niet boerderijen, hoewel daar ook wordt gewoond.

⁴ Onder starters worden in dit woonplan verstaan degenen die een eerste zelfstandige stap willen zetten op de koopwoningmarkt, ongeacht of zij nu nog in het ouderlijk huis wonen, of al een zelfstandig huishouden voeren in een huurwoning.

76-plussers). Vooral de 75-plussers willen graag snel verhuizen. De jongere senioren denken aan een termijn van twee jaar of langer.

De verhuisgeneigdheid onder de overige ouderen (vanaf 56 jaar) is niet groot, zeker op de korte termijn. Slechts 3% geeft aan binnen drie jaar te willen verhuizen. Van de groep tussen 56 en 65 jaar geeft 28% aan dat ze over drie jaar of op langere termijn denken te gaan verhuizen. Waarschijnlijk hebben de meeste ouderen die op korte termijn willen verhuizen naar een huurwoning zich ingeschreven bij de woningcorporatie. Ook het onderzoek van De Veste laat dit beeld zien.

De voorkeur voor een seniorenwoning is groot. Dat kan in een appartementencomplex, maar ook wordt vaak de voorkeur voor een kleine tuin aangegeven.

Ook ouderen willen nog wel een huis kopen, maar met het toenemen van de leeftijd neemt ook de voorkeur voor een huurwoning toe. De huur die zij aangeven maximaal te kunnen betalen, ligt vrij hoog: 40-50% van de 56-plussers kan meer dan € 500 betalen en 10-20% van hen zelfs meer dan € 750.

Qua grootte is een woning met twee slaapkamers het meest gewenst.

De senioren willen vooral zo dicht mogelijk in of bij het centrum van de kern wonen; zij kiezen bij voorkeur voor een appartement in het centrum. Overigens zouden deze appartementen niet te klein mogen zijn: ze moeten een redelijke omvang en luxe hebben plus een buitenruimte (balkon of dakterras). Voor senioren die liever een grondgebonden woning zouden willen met alle voorzieningen op de begane grond (een kleine bungalow bijvoorbeeld) is er de mogelijkheid om een eigen woning te laten bouwen: 25% van alle vrije sectorkavels is bestemd voor senioren). Dit type woning is nu nauwelijks binnen de woningvoorraad aanwezig.

Vanuit zorgcentrum Rosengaerde komt het signaal dat er door de extramuralisering op korte termijn meer woningen nodig zijn voor mensen met een AWBZ-indicatie die behoefte hebben aan 'zware' zorg.

In 2005 is een enquête gehouden onder 76- tot 80-jarigen in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld door de stichtingen Welzijn Ouderen. Van hen geeft 22% aan een verhuishwens te hebben. De belangrijkste reden om te verhuizen is de gezondheid, maar ook het onderhoud van huis en tuin wordt voor veel mensen bezwaarlijk.

Er is ook gevraagd aan niet-verhuisgeneigden wat ze tegenhoudt om eventueel te verhuizen en daar is opvallend dat men vooral opziet tegen de rompslomp van het verhuizen.

Bijna een kwart van de ondervraagde senioren zou graag bepaalde aanpassingen aan de woning willen zien. Het gaat hier vooral om beugels in toilet en douche en een slaapkamer beneden.

2.3.2 Woonwensen van jonge inwoners

Van de ingeschreven woningzoekenden bij VechtHorst is 17% jonger dan 25 jaar. Van hen wil 38% binnen een jaar verhuizen.

Onder de overige inwoners zijn de jongeren (jonger dan 25 jaar) de groep met de grootste verhuiscens: 15% van hen wil binnen een jaar verhuizen en 19% tussen een jaar en drie jaar. Driekwart van hen geeft de voorkeur aan een koopwoning, die bij voorkeur tussen € 160.000 en 200.000 kost. Ze willen graag een grote tuin en het liefst een vrijstaande woning.

Zij hebben vaak een voorkeur voor het zelf laten bebouwen van een kavel. Voor zo'n € 200.000 kan de starter op die manier aan een 2-onder-1-kap-woning komen.

Voor jongeren die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig een huishouding willen vormen, zijn er te weinig mogelijkheden die voor hen betaalbaar zijn, zowel in de huur- als in de koopsector. Vanuit het KANS-netwerk komen signalen dat de situatie in sommige gezinnen gespannen is, zeker waar het gaat om jongeren die al wat ouder zijn (tussen 24 en 28 jaar). Zij zijn min of meer gedwongen door de omstandigheden (te weinig geld, geen vaste baan, geen goedkope woonruimte) om nog bij hun ouders te wonen. De jongeren tot 24 jaar die nog bij hun ouders wonen, zijn minder ontevreden met hun situatie en hebben meer het idee dat ze 'over een paar jaar' op eigen benen gaan staan. Opvallend is dat weinig jongeren zich inschrijven voor een woning omdat ze denken dat ze 'toch niet aan de bak komen'.

Voor alleenstaanden zijn er weinig kleinere woningen.

2.3.3 Woonwensen van jonge gezinnen

De jonge gezinnen als aparte doelgroep zijn niet in de woonwensenonderzoeken onderscheiden. Omdat uit de bevolkingsgegevens blijkt dat de leeftijdscategorie waarin zij zich bevinden (26 t/m 35 jaar) achteruit is gegaan en naar verwachting in de toekomst nog verder daalt, is het belangrijk om gegevens over de woonwensen van hen te verzamelen.

Een groot deel van de bij VechtHorst ingeschreven woningzoekenden in deze leeftijdsgroep wil snel verhuizen: 41% binnen een jaar. Zij hebben een voorkeur voor een huurwoning.

Bij de overige respondenten (dus niet bij VechtHorst ingeschreven 26-35-jarigen) gaat de overgrote voorkeur uit naar een koopwoning, het liefst vrijstaand, met een grote tuin en drie of meer slaapkamers. Ze willen er tussen € 160.000 en € 320.000 voor uitgeven. 13% van hen wil binnen een jaar verhuizen.

2.4 De kernen

De gemeente bestaat uit zes duidelijke kernen en daarnaast uit buitengebied. Om een beeld te geven van de grootte van dit laatste: er wonen ruim 8.000 mensen, dat wil zeggen 30% van de inwoners van de gemeente.

De zes kernen hebben elk een (belangen)vereniging, waar een (groeps)interview mee is gehouden. Een onderwerp dat daarbij aan de orde kwam en dat niet zozeer betrekking heeft op de specifieke kernen, is de wijze waarop het buitengebied wordt ingevuld. De belangenverenigingen zouden alle graag zien dat de mogelijkheden voor wonen in het buitengebied werden uitgebreid. Voorbeelden die werden genoemd zijn appartementen in boerderijen en het splitsen van boerderijen. In de Plattelandsvisie die in 2007 wordt vervaardigd, besteedt de gemeente hier aandacht aan.

Dorp Dalfsen

Het dorp Dalfsen, als grootste kern, met bijna 8.000 inwoners, biedt de meeste voorzieningen en dat is ook de kern waar vooral de meeste senioren zich willen vestigen. Vanuit de makelaardij komt het signaal dat in Dalfsen het segment luxe woningen ontbreekt, met als uitzondering de 'bomenbuurt' bij de Leemcule.

De Vereniging Vrienden van Dalfsen was niet aanwezig bij het gesprek met de belangenverenigingen en heeft een schriftelijke reactie gestuurd. Hun belangrijkste aandachtspunt daarin is het streven naar een gedifferentieerde bevolkingsopbouw, waarmee zij doelen op alle leeftijden in de wijken. Dit is met name ingegeven door de huidige nadruk op het bouwen van woningen voor ouderen in de oude kern, waardoor het draagvlak voor voorzieningen zoals buurtvereniging en basisschool terugloopt.

Nieuwleusen

Nieuwleusen is met bijna 6.000 inwoners qua grootte de volgende kern in de gemeente. Er zijn voldoende voorzieningen (winkels, scholen, gezondheidszorg, sport).

De belangenvereniging heeft de wens dat het noordelijk en zuidelijk deel van de kern wat meer bij elkaar worden gebracht door een betere invulling van het middengebied (wordt nu volledig gevuld door sportvelden, ijsbaan, kantoren en medische voorzieningen).

Lemelerveld

Lemelerveld, met 3.200 inwoners, is als kern meer georiënteerd op Raalte dan op Dalfsen. De woningvoorraad is gevarieerd. Ook hier zijn voldoende voorzieningen (winkelcentrum, scholen, gezondheidszorg en sport). Er is een nieuwbouwwijk, de Nieuwe Landen.

Lemelerveld wordt doorsneden door de Deventerweg (N348), wat veel overlast oplevert. De belangenvereniging Lemelerveld en Damsholte maakt zich sterk voor het realiseren van voorzieningen voor jongeren (zoals een hangplek) en woningen voor starters. Men betreurt het vertrek van jongeren uit de kern. Ook zou er meer wonen met zorg in de kern moeten worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in Nieuwe Landen.

Hoonhorst

Hoonhorst heeft 620 inwoners. De meeste voorzieningen ontbreken in deze kern. Er is nog wel een basisschool en er zijn enkele sportfaciliteiten. Voor het wonen wordt voorzien in de eigen behoefte. Er is een kleine nieuwbouwwijk: De Koele, waarvoor men

in aanmerking komt wanneer er sprake is van economische of maatschappelijke binding aan de kern.

Het bouwprogramma voor Hoonhorst is niet omvangrijk, maar de belangenvereniging constateert naar aanleiding van een eigen enquête dat vooral senioren en starters niet aan bod komen.

Oudleusen

Oudleusen telt 500 inwoners. Er is een supermarkt, een basisschool en er is een verenigingsgebouw dat dienst doet als sportzaal en tevens ontmoetingscentrum.

Er is een inbreidingslocatie waar door de VechtHorst twee woningen worden gesloopt en acht woningen worden gebouwd.

De plaatselijke belangenvereniging is er vooral veel aan gelegen om te behouden wat er is, qua voorzieningen. Men vindt dat Oudleusen er wat bekaid afkomt waar het gaat om een eigen bouwprogramma.

Ankum

Ankum is een buurtschap, met 100 inwoners. Ondanks de grootte heeft ook deze kern z'n eigen plaatselijke belangenvereniging die bezig is met het actualiseren van een toekomstvisie.

Ankum heeft geen eigen plek in het bouwprogramma. Men kan daar wel vrede mee hebben; de bewoners oriënteren zich sterk op het dorp Dalfsen, bijvoorbeeld waar het gaat om woningen voor ouderen. Overigens wil de belangenvereniging ook uitdrukkelijk dat Ankum niet aan Dalfsen 'vastgroeit': graag de eigen identiteit behouden.

3 De ambitie van Dalfsen

De thema's die in het vorige hoofdstuk zijn aangesneden, bepalen de agenda voor het woonbeleid in de gemeente Dalfsen voor de komende jaren.

Echter, de agenda bepaalt nog niet het woonbeleid. Als belangrijke tussenstap wordt de visie van de gemeente op deze thema's geformuleerd.

De hoofddoelstellingen van de vorige beleidsnota zijn nog onverminderd van kracht:

Hoofddoelstellingen van beleid:

- 1. Voorzien in de lokale woningbehoefte**
- 2. Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat**

In het collegeprogramma 2006-2010 wordt dit nader ingevuld met aandacht voor levensloopbestendige woningen en wijken, woonzorgvoorzieningen en bijzondere aandacht voor minder draagkrachtigen.

De hoofddoelstellingen vinden een uitwerking in concrete beleidsdoelen waarin de visie van de gemeente is verwoord en die leiden tot de uitvoeringsmaatregelen in de volgende hoofdstukken.

Beleidsdoel 1:

Een belangrijke focus in het woonbeleid blijft de doelgroep senioren.

Dat uit zich in maatregelen zowel in de sociale huurwoningvoorraad als ook in de koopwoningvoorraad, in verschillende prijsklassen.

Beleidsdoel 2:

De gemeente streeft naar gemengde woonwijken. Dat betekent dat de inzet voor alle doelgroepen zoveel mogelijk wordt verdeeld over de kernen.

Beleidsdoel 3:

De gemeente hanteert de differentiatie voor uitbreidingslocaties uit het vorige woonplan: 30% huur (betaalbaar), 20% sociale koop, 50% markt.

Beleidsdoel 4:

De gemeente richt zich op een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Daarom zullen de doelgroepen starters (op de koopmarkt) en jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, extra aandacht krijgen.

4 De oplossingen voor Dalfsen

4.1 Doelgroepen

De belangrijkste doelgroepen voor het woonbeleid zijn de senioren, jongeren die voor het eerst een eigen huishouding starten en starters op de koopwoningmarkt. Daarnaast behoren gehandicapten, woonwagenbewoners en statushouders tot de doelgroepen voor het woonbeleid.

4.1.1 Senioren

Vanaf de totstandkoming van het beleidsplan wonen van 2002, zijn er de nodige inspanningen verricht om het aantal seniorenwoningen te vergroten (bijvoorbeeld de Pleijenmarke in Dalfsen)

In de aanloop tot de Wmo werkt de gemeente aan het opstellen van een (vierjaarlijks) Wmo-plan. Daarin zal ook aandacht worden besteed aan woon-zorginitiatieven.

In dit woonplan zal vooral aandacht worden besteed aan initiatieven die te maken hebben met huurwoningen voor senioren van de corporaties, nieuwbouw voor senioren in de koopsector en woonzorgzones.

Een belangrijke ontwikkeling in dit verband is de realisatie van verpleeghuisplaatsen in de gemeente Dalfsen. De huidige verpleeghuiscapaciteit binnen de gemeentegrenzen is nihil, maar volgens het vastgestelde spreidingsplan van het zorgkantoor is de benodigde verpleeghuiscapaciteit in het jaar 2010 negentig.

Woonzorgzones

Woonzorgzones zijn (delen van) een dorp of wijk waar extra voorzieningen worden geboden waardoor oudere en zorgbehoevende bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De voorzieningen betreffen zowel wonen, de woonomgeving, als zorg en welzijn. In de regel is in de woonzorgzone een steunpunt gevestigd, van waaruit de zorg wordt geleverd (dit zal vaak een verzorgings- of verpleeghuis zijn). Aan degenen die in de nabijheid van dit steunpunt wonen, kan 24-uurszorg worden geboden. Het onderscheid tussen intra- en extramurale zorg is hiermee vervallen.

De provincie Overijssel stelt subsidies beschikbaar voor projecten die te maken hebben met wonen en zorg, zoals woonzorgzones. In de prestatieafspraken tussen de provincie en de gemeente Dalfsen wordt hier naar verwezen.

In de gemeente Dalfsen zijn twee verzorgingshuizen gevestigd en wordt verpleeghuiscapaciteit gerealiseerd. Om hier nu optimaal gebruik van te maken en om het zelfstandig wonen voor zorgbehoevendenden te bevorderen, werkt de gemeente aan het realiseren van vier woonzorgzones:

1. In het centrum van Dalfsen, rond het verzorgingshuis Rosengaerde;
2. In De Gerner Marke (2^e fase) rondom het door Isala Ouderenzorg te realiseren verpleeghuis;
3. In Lemelerveld, mogelijk aan de Meester Gorisstraat/ Kampfstraat en

4. In Nieuwleusen, rond de Hulstkampen.

De locaties voldoen aan de eisen voor wat betreft de woonomgeving (de aanwezigheid van winkels, openbaar vervoer en ontmoetingsmogelijkheden). Er zijn geschikte woningen aanwezig en de corporaties zijn bereid in de omgeving van de zorgsteunpunten meer voor ouderen geschikte woningen te bouwen. Er zijn concrete plannen in Dalfsen voor de bouw van 29 woningen, te bouwen door VechtHorst. Voor de welzijnsvoorzieningen kan worden samengewerkt met Stichting Landstede en Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld.

De eerstgenoemde locatie is in bezit van Stichting Rosengaerde. De stichting geeft in haar masterplan van juni 2004 aan dat ze zich richt op het bieden van *‘een breed palet aan (ondersteunende) zorgfuncties en diensten ook (zoveel als haalbaar is) aangeboden in de thuissituatie of in wooncomplexen in de omgeving.’*

De gemeente heeft de intentie in de kernen Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen in samenwerking met de direct betrokken partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg woonzorgzones te ontwikkelen.

Nieuwbouw voor senioren

In de harde nieuwbouwplannen (zie tabel 6.3 in hoofdstuk 6) staan 96 woningen voor senioren (vooral appartementen) opgenomen.

In het gemeentelijk uitgiftesysteem voor bouwgrond is aangegeven dat 25% van het aantal uit te geven kavels bestemd is voor senioren, hier gedefinieerd als 55-plussers.

Huurwoningen voor senioren

Beide woningcorporaties streven naar een huurwoningbezit dat zoveel mogelijk levensloopbestendig of aanpasbaar is, dus bij uitstek geschikt voor senioren. De meeste nieuwbouwprojecten in de huursector voldoen hier aan.

Senioren die in een bestaande huurwoning wonen, kunnen een beroep doen op de zgn. €908 – regeling die inhoudt dat de woningcorporatie voor haar rekening (tot € 908) aanpassingen zoals beugels in toilet en douche aanbrengt. Voor meer ingrijpende woningaanpassingen kunnen senioren die in het dagelijks gebruik van de woning ergonomische belemmeringen ondervinden een beroep doen op de WVG (vanaf 2007 gaat deze wet op in de Wmo). Dit geldt overigens niet alleen voor bewoners van huurwoningen en is ook niet beperkt tot senioren.

Beleidsvoornemens:

1. In Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld worden in samenwerking met de direct betrokken partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg woonzorgzones gerealiseerd.
2. In het woningbouwprogramma zijn op inbreidingslocaties 96 woningen bestemd voor senioren opgenomen.
3. Op uitbreidingslocaties is 25% van het aantal uit te geven kavels bestemd voor senioren.

4.1.2 Jongeren

De signalen dat jongeren die een eigen huishouding willen starten in de knel zitten, worden door de gemeente duidelijk opgevangen, ondanks dat deze jongeren zich vaak niet inschrijven als woningzoekende (omdat ze denken toch geen kans te maken). Zeker de jongeren bij wie de middelen ontbreken om een eigen kavel te kopen en te bebouwen hebben behoefte aan aanvullende maatregelen. Voor hen moet worden gestreefd naar werkelijk goedkope woonruimte, liefst in de huursector. VechtHorst heeft voor deze doelgroep recent plannen ontwikkeld voor de bouw van 20 goedkope (huur < € 300) woningen in de Gerner Marke in 2007.

De gemeente en de corporaties gaan met het oog op dit knelpunt onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om kleine, goedkope appartementen te realiseren, bijvoorbeeld in bestaande, te renoveren woningen. Bij dit onderzoek worden jongeren om wie het gaat zelf ook betrokken om van hen te weten te komen wat zij kunnen besteden, in hoeverre ze bereid en in staat zijn om zelf bij te dragen aan het opknappen van een woning en wat in het algemeen hun woonwensen zijn. In samenwerking met het KANS-netwerk zou hiertoe bijvoorbeeld een jongerenpanel kunnen worden opgezet.

De corporaties onderzoeken de mogelijkheden van jongerenhuisvesting op uitbreidingslocaties.

Beleidsvoornemens:

4. De gemeente stelt samen met het KANS-netwerk een jongerenpanel in, om (onder andere) hun woonwensen te bespreken.
5. De gemeente zoekt samen met de corporaties naar mogelijkheden voor starters, hetzij in bestaande woningen, hetzij op nieuwbouwlocaties.

4.1.3 Starters op de koopwoningmarkt

Op de bestaande koopwoningmarkt worden verreweg de meeste woningen aan inwoners uit de gemeente verkocht (schatting van de makelaar: 70%). Maar de prijzen, veelal boven € 250.000,00 zijn te hoog voor degenen die voor het eerst een huis kopen. Het is voor een gemeente mogelijk om startersleningen aan te bieden, bijvoorbeeld in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Het zelf laten bebouwen van een kavel kan voor hen aantrekkelijk zijn. 60% van de vrije sectorkavels is bestemd voor starters, verdeeld over de leeftijdsgroepen 18 tot 25 jaar, 25 tot 30 jaar en 30 jaar en ouder.

In bijlage 3 is een aantal mogelijke maatregelen opgenomen die de gemeente kan inzetten om de mogelijkheden voor starters op de koopwoningmarkt te verruimen.

Beleidsvoornemens:

7. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en wenselijkheid voor het invoeren van startersregelingen die het eigen woningbezit betaalbaar maken (zie bijlage 3).
8. De voorrangsregeling bij de uitgifte van kavels blijft in stand.

4.1.4 Mensen met een beperking

Projecten voor mensen met een verstandelijke beperking

Binnen de gemeente is stichting Philadelphia actief op twee locaties (in Dalfsen en Nieuwleusen), waar mensen met een verstandelijke beperking zelfstandig wonen en door Philadelphia worden begeleid. Er staat nog een nieuw plan in de kern Dalfsen op stapel, in samenwerking met Rosengærde, met als doelgroep jongeren. Daarnaast is de locatie in Nieuwleusen toe aan vervangende nieuwbouw.

Tevens komt er een onderzoek naar het aantal mensen met een verstandelijke beperking dat nu (nog) in het ouderlijk huis woont. Bekeken wordt of het, bij voldoende animo, mogelijk is hiervoor een kleinschalig woonproject te realiseren.

Aanpassing van woningen

Voor mensen met een beperking, ongeacht leeftijd, die in het dagelijks gebruik van de woning ergonomische belemmeringen ondervinden, kan de woning zo nodig met behulp van de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) worden aangepast. Deze wet wordt op 1 januari 2007 ingetrokken, om op te gaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De gemeente wil de komende jaren nadrukkelijk kijken naar de eigen verantwoordelijkheid bij het wonen. Mensen investeren tijdens hun gehele leven in hun woning (gezinsuitbreiding, nieuwe keukens, dakkapel, erker, etc.), maar op het moment dat door ouderdom gebreken ontstaan, wordt van de overheid verwacht aanpassingen aan de woning te vergoeden. Onze visie is dat mensen dit bij het ouder worden, kunnen zien aankomen en hiermee ook rekening dienen te houden.

Wel wil de gemeente senioren, qua preventie, ondersteunen bij het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarbij tegemoet komen door bijvoorbeeld ondersteuning te bieden aan een valpreventieproject, zoals op dit moment wordt voorbereid door de stichtingen welzijn ouderen.

Beleidsvoornemens:

9. Er wordt beleid ontwikkeld om de kosten van woningaanpassingen bij senioren voor rekening van de woningeigenaar te brengen.
10. De gemeente ondersteunt de uitvoering van een valpreventieproject door de stichtingen welzijn ouderen.
11. De gemeente verleent voor zover mogelijk medewerking aan woonprojecten voor mensen met een verstandelijke beperking en onderzoekt de mogelijkheden van realisatie van een woonproject voor mensen met een verstandelijke beperking die nu nog in het ouderlijk huis wonen.

4.1.5 Woonwagengewoners

In de gemeente bestaat steeds minder behoefte aan deze vorm van wonen. De bestaande woonwagendplaatsen worden in stand gehouden, maar er worden geen nieuwe locaties aangewezen, omdat er geen behoefte bestaat aan nieuwe standplaatsen.

Beleidsvoornemen:

12. De bestaande woonwagenstandplaatsen worden in stand gehouden.

4.1.6 Statushouders

De achterstand die medio 2005 nog bestond bij de huisvesting van statushouders is in samenwerking met de corporaties opgelost.

De komende jaren zal zich het knelpunt voordoen dat de taakstelling niet (meer) kan worden ingevuld met de huisvesting van gezinnen. Steeds meer zal een beroep op de gemeente worden gedaan ten behoeve van de huisvesting van alleenstaande statushouders.

Beleidsvoornemen:

13. In overleg met de corporaties worden statushouders gehuisvest conform de wettelijke taakstelling.

4.1.7 Daklozen

De gemeente Zwolle fungeert als centrumgemeente voor de opvang van daklozen. Daarmee wordt het probleem overigens niet op Zwolle afgewenteld. Zo participeert VechtHorst in een overleg over opvang van daklozen.

4.2 Differentiatie in de kernen

Eén van de beleidsdoelen luidt dat de gemeente streeft naar gemengde woonwijken, waarbij de inzet voor alle doelgroepen zoveel mogelijk wordt verdeeld over de kernen.

Middelen om dit via het woonbeleid te bereiken zijn het nieuwbouwprogramma en herstructureringsprojecten. Daarnaast is het realiseren (en behouden) van voorzieningen het aangewezen middel om verschillende doelgroepen te bedienen.

Beleidsvoornemens:

14. Het nieuwbouwprogramma en de invulling van herstructureringsprojecten zijn erop gericht om gedifferentieerde kernen te creëren.
15. De gemeente ondersteunt initiatieven die zijn gericht op het behoud en creëren van voorzieningen voor verschillende doelgroepen.

In deze paragraaf wordt per kern aangegeven wat de belangrijkste projecten zijn. In tabel 6.3 in hoofdstuk 6 staan alle projecten van het harde bouwprogramma voor 2007 tot 2011 opgenomen.

De kern Dalfsen

In Dalfsen worden twee woonzorgzones gerealiseerd, samen met de betrokken partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dat betekent onder andere een focus op voor senioren geschikte woningen en het realiseren van welzijnsvoorzieningen op deze locatie. Een aandachtspunt voor Dalfsen is dat het niet een 'senioren-dorp' moet worden. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat er ook voldoende ruimte blijft voor gezinnen en daarmee draagvlak voor de basisschool en buurtverenigingen.

Vanaf 2007 wordt door VechtHorst in De Gerner Marke een verpleeghuis gerealiseerd, waarbij ISALA ouderenzorg zal verlenen.

In De Gerner Marke zullen in de komende periode nog zo'n 180 woningen worden gebouwd, waarvan de helft rijenwoningen, zowel koop als huur en de helft vrijstaand en twee onder één kap.

Verder biedt de kern Dalfsen op inbreidings- en herstructureringslocaties nog ruimte aan 90 woningen, vooral appartementen.

Nieuwleusen

Ook in Nieuwleusen bestaat de intentie om te komen tot een woonzorgzone, rond de Hulstkampen.

De wens van Plaatselijk Belang Nieuwleusen is om het noordelijk en zuidelijk deel van de kern meer met elkaar te verbinden. In het collegeprogramma 2006-2010 is opgenomen dat het college ernaar streeft om in 2007 een visie over het middengebied te presenteren. In deze visie zal de nadruk komen te liggen op bovenwijkse voorzieningen (sport, voorzieningen van algemeen belang, voorzieningen van belang voor noord en zuid, medische voorzieningen, kantoren).

Op de uitbreidingslocatie Westerbouwlanden worden nog 240 woningen gebouwd, vrijstaand, twee onder één kap en rijenwoningen. Op inbreidings- en herstructureringslocaties zijn zo'n 150 woningen gepland, meest appartementen.

Lemelerveld

In de kern Lemelerveld bestaat de intentie te komen tot een woonzorgzone rond de Mr. Gorisstraat/Kampstraat.

De Nieuwe Landen biedt ruimte aan 190 woningen, rijenwoningen en vrijstaand. Er is één inbreidingslocatie, waar 10 appartementen zullen komen.

Hoonhorst

Op locatie De Koele worden 15 woningen gebouwd.

Er is een herstructureringslocatie: Molen van Fakkert. Hiervoor wordt een stedenbouwkundige visie opgesteld. Daarna wordt duidelijk wat het aantal woningen daar kan zijn en welke woningtypen er zullen worden gebouwd.

Oudleusen

Qua voorzieningen is Oudleusen nog goed bedeed met supermarkt, basisschool en verenigingsgebouw. Om dit niveau te behouden, moet het bouwprogramma in ieder geval zijn gericht op het behoud van het aantal inwoners.

Op locatie Muldersveld worden 11 woningen gebouwd. Er is een herstructureringslocatie met plaats voor acht appartementen.

Het buitengebied

Als aparte locatie wordt hier ook het buitengebied behandeld. In 2006 wordt een plattelandsvisie opgesteld, waarin onder andere de hoofdlijnen voor het nieuwe VAB-beleid (over het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) en de rood voor rood-regeling worden verwerkt.

Bij de uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid zal de gemeente de plattelandsvisie als richtinggevend document betrekken.

5 De partners

5.1 De Veste en VechtHorst

Voor het wonen zijn de belangrijkste partners de twee corporaties, die ook hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit woonplan. Met hen heeft de gemeente al vele jaren een goede samenwerkingsrelatie, ook de vorige beleidsnota wonen en het daaraan voorafgaande woningmarktonderzoek zijn gezamenlijk tot stand gekomen. Op basis daarvan zijn op 10 maart 2004 prestatieafspraken opgesteld en ondertekend. De prestatieafspraken gelden tot 2007. Enkele bepalingen hieruit:

- De corporaties voeren hun eigen verkoopbeleid, met dien verstande dat een minimale kernvoorraad huurwoningen wordt aangehouden van 1.000 woningen in de gemeente.
- Om het aantal huurwoningen te doen toenemen, zou in principe in de bestaande wijken voor elke verkochte huurwoning één nieuwe huurwoning moeten worden gebouwd.
- In de uitbreidingswijken wordt minstens 50% van de nieuwbouw gerealiseerd in de sociale sector, huur en/of koop. Deze woningen worden primair gebouwd door de Veste en VechtHorst en zij hebben onderling bepaald wie welke woning bouwt.
- De gemeente en de woningstichtingen dragen samen de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken en buurten en dragen er ook alle drie financieel aan bij; hierbij is sprake van maatwerk.

De gemeente en de corporaties hebben tweemaal per jaar bestuurlijk overleg over het woonbeleid. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats van de doelstellingen en de bereikte resultaten.

5.2 Partners in wonen, welzijn en zorg

Het woonbeleid is voor een belangrijk deel gekoppeld aan voorzieningen voor zorg en welzijn door bijvoorbeeld het totstandbrengen van woonzorgzones en de voorbereiding op de Wmo. Dat betekent dat ook andere partners voor de gemeente steeds belangrijker worden.

Het is de intentie om samen met de partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg woonzorgzones te realiseren in Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen.

5.3 Regionale afstemming

Vier keer per jaar is er bestuurlijk overleg tussen de gemeenten Zwolle, Kampen, Zwartewaterland, Staphorst, Dalfsen, Ommen, Hardenberg, Raalte, Olst-Wijhe, Deventer en de provincie. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid. Ook is er overleg tussen de gemeenten die meedoen aan het versnellen van de woningbouw (Zwolle, Kampen, Zwartewaterland, Staphorst, Dalfsen, Olst-Wijhe en Raalte. Het doel van deze overleggen

is vooral om elkaar te informeren. Wat woningbouw betreft, is afstemming met andere gemeenten niet nodig omdat Dalfsen alleen voor de eigen bevolking bouwt.

6 Bouwprogramma

6.1 Het kwantitatieve woningbouwprogramma

In de prestatieafspraken met de provincie uit 2005 zijn de met Dalfsen gemaakte afspraken uit het regionaal Convenant Versnelling Woningbouw 2005 t/m 2009 verwerkt, naast het reguliere programma voor Dalfsen uit het Streekplan. In dit kwantitatieve programma zijn ook de aantallen die in vorige jaren nog niet zijn gerealiseerd, meegenomen. In de volgende tabel staat dit uitgewerkt.

Tabel 6.1 Kwantitatief woningbouwprogramma gemeente Dalfsen

Periode	Regulier programma	Versnelling woningbouw	Totaal
2005 -2006	460 woningen	40 woningen	500 woningen
2007 - 2009	340 woningen	125 woningen	465 woningen
2005 - 2009	800 woningen	165 woningen	965 woningen

In totaal zijn er dus 965 woningen te realiseren in de periode 2005 tot en met 2009 in de gemeente Dalfsen.

De versnelling van de woningbouw zal worden gerealiseerd in de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen.

6.2 Het bouwprogramma in 2002-2006

In tabel 6.2 zijn voor de periode 2002 tot en met 2006 de 'harde' nieuwbouwplannen vermeld. Hard wil zeggen dat het aantal en de invulling (type, prijsklasse) in principe vaststaan. Dit betekent dat deze woningen in aanbouw zijn, hiervoor bouwvergunning is verleend of hierover formele afspraken zijn gemaakt. Deze tabel was al opgenomen in de beleidsnota wonen 2002-2006 en is nu aangevuld en uitgebreid met de kolommen 'gerealiseerd' en 'in aanbouw'.

Tabel 6.2: Overzicht van harde nieuwbouwplannen voor de periode 2002-2006, met de stand van zaken eind 2006

Locatie	Woning-aantal	Woningtype	Prijsklasse	Gereali-seerd	In aanbouw
Dalfsen					
Landbouwschool	11	Geschakeld vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	11	-
Bedrijfsterrein Welsum	6	Bedrijfswoningen	Onbekend, geschat: € 225.000 tot € 300.000	6	-

Locatie	Woning-aantal	Woningtype	Prijsklasse	Gereali-seerd	In aanbouw
Pleijenmarke	7	Seniorenappartementen (koop)	Onbekend, geschat: € 175.000 tot € 225.000	7	-
	8	Seniorenappartementen (huur)	€ 368 tot € 413	8	-
Bedrijfsterrein Kampmansweg	6	Bedrijfswoningen (koop)	Onbekend, geschat: € 225.000 tot € 300.000	6	-
Koesteeg	4	Vrijstaand (koop)	Vanaf € 400.000	-	-
De Gerner Marke (uitbreidingslocatie)	3	Vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	-	2
	20	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	13	5
	20	Vrijstaand (koop)	Vanaf € 400.000	11	2
	44	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	20	24
	25	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	21	4
	27	Rijenwoningen (koop)	Tot € 175.000	21	6
	27	Rijenwoningen (huur)	€ 474 - € 508	27	-
	36	Appartementen (huur)	€ 474	36	-
Lemelerveld					
Boeve Verbindingsweg	3	Vrijstaand (koop)	Onbekend, geschat: € 225.000 tot € 300.000	3	-
Heideparkschool	6	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 135.000 tot € 225.000	6	-
Mr. Gorisstraat	2	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	2	-
	5	Vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	5	-
Kerkstraat/Boerkamp	2	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	2	-
	1	Vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	1	-
Centrumplan	2	Vrijstaand (koop)	Vanaf € 400.000	1	1
	2	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	2	-
	13	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	12	1
	10	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	10	-

Locatie	Woning-aantal	Woningtype	Prijsklasse	Gereali-seerd	In aanbouw
Bibliotheek (Kerkstraat 21)	1	Vrijstaand (koop)	Onbekend, geschat: € 300.000 tot € 400.000	1	-
	2	Twee-onder-een-kap (koop)	Onbekend, geschat: € 225.000 tot € 300.000	2	-
Schoolstraat 30	1	Appartement (huur)	Onbekend, geschat: ca € 450	1	-
De Nieuwe Landen (uitbreidingslocatie)	2	Vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	1	1
	8	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	4	4
	1	Vrijstaand (koop)	Vanaf € 400.000	1	-
	22	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	10	12
	2	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	-	2
	8	Rijenwoningen (koop)	Tot € 175.000	-	8
	4	Rijenwoningen (huur)	€ 400 - € 475	-	4
Hoonhorst					
De Koele (uitbreidingslocatie)	10	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	14	-
	1	Vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	2	-
	1	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	1	-
	3	Rijenwoningen (koop)	Tot € 175.000	3	-
Lage Weide 2-4	1	Vrijstaand (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	-	-
Oudleusen					
Muldersveld (uitbreidingslocatie)	2	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	1	1
	6	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	6	-
	4	Rijenwoningen (koop)	Tot € 175.000	4	-
Nieuwleusen					
Westerbouwwanden, 1 ^e fase (uitbreidingslocatie)	18	twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	18	-
	15	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	15	-
Westerbouwwanden 2 ^e fase	6	Vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	2	3

Locatie	Woning-aantal	Woningtype	Prijsklasse	Gereali-seerd	In aanbouw
(uitbreidingslocatie)	11	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	3	5
	5	Vrijstaand (koop)	Vanaf € 400.000	3	-
	19	Twee-onder-een-kap (koop)	Tot € 225.000	6	11
	1	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	-	1
	8	Rijenwoningen (koop)	Tot € 175.000	8	-
	32	Rijenwoningen (huur)	€ 474 - € 508	9	23
Westerman	1	Appartement (koop)	Vanaf € 400.000	1	-
	4	Appartementen (koop)	Appartemen- ten (koop)	4	-
	4	twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	4	-
Beatrixschool	6	Vrijstaand (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	6	-
De Marke van Leusen	3	Senioren vrijstaand (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	3	-
De Smeule	2	Vrijstaand (koop)	Onbekend, geschat vanaf € 400.000	2	-
Basismarkt	3	Appartementen (koop)	€ 175.000 tot € 225.000	3	-
Kamperfoelie	6	Rijenwoningen (huur)	€ 474 - € 508	6	-
Keijzer Kaas	8	Appartementen (koop)	Tot € 225.000	8	-
	8	Appartementen (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	8	-
	4	Appartementen (koop)	€ 300.000 tot € 400.000	4	-
	4	Vrijstaand (koop)	Tot € 175.000	4	-
	8	Twee-onder-een-kap (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	8	-
Oosterveen 20	4	Vrijstaand (klein, geschakeld) voor senioren (koop)	€ 225.000 tot € 300.000	4	-
Totaal	549			411	120

Bron: gemeente, VechtHorst, de Veste

In de beleidsnota is vastgelegd dat in uitbreidingslocaties 50% van de geprogrammeerde woningbouw in de sociale sector (zowel huur als koop) zou worden gerealiseerd. Uit de gerealiseerde woningbouw in tabel 6.2 blijkt dat van de 396 in uitbreidingslocaties te bouwen woningen in de periode 2002-2006 het ging om 69 sociale huurwoningen (< € 474) en 153 sociale koopwoningen (< € 225.000); een percentage van 56% .

Daarnaast zijn er in inbreidingslocaties nog eens 30 sociale koopwoningen en 9 sociale huurwoningen gebouwd. In totaal zijn er dus 261 woningen gerealiseerd (of in aanbouw) binnen de sociale categorie. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat een deel van de projecten die in deze periode gereed zijn gekomen, al vóór 2002 (dus vóór vaststelling van de beleidsnota) in voorbereiding was.

6.3 Het bouwprogramma voor 2007-2011

Tabel 6.3: Overzicht van harde nieuwbouwplannen 2007-2011

Locatie	Woningaantal	Woningtype	Doelgroep
Dalfsen			
De Gerner Marke (uitbreidingslocatie)	45	Rijenwoningen (huur)	Starters, senioren
	43	Rijenwoningen (koop)	Starters
	75	Vrijstaand en 2 ¹ -kap (koop)	Starters, senioren
Koesteeg	4	Vrijstaand (koop)	Alle
Vossersteeg	3	Vrijstaand (koop)	Alle
Brandkolkstraat	11	Appartementen – beschermd wonen	Gehandicapten
	23	Appartementen (huur)	Senioren
	7	Zorgappartementen	Senioren
Brouwerstraat	14	Appartementen (huur)	Senioren, gehandicapten
Welkoop	12	Appartementen (koop)	Starters, senioren
	5	2 ¹ -kap (koop)	Starters, senioren
Ruitenborghstraat/Schoolstraat	12	Appartementen (koop)	Senioren
Nieuwleusen			
Westerbouwlanden (uitbreidingslocatie)	137	Vrijstaand, 2 ¹ -kap (koop)	Alle, starters
	60	Rijenwoningen (koop)	Starters
	70	Rijenwoningen (huur)	Starters, senioren
Grote Markt	49	Appartementen (koop)	Starters, senioren, gehandicapten
Raiffeisenstraat	32	Appartementen (huur)	Senioren
	20	Appartementen (huur)	Gehandicapten
De Hulstkampen	30	PM – nog niet bekend	Senioren
Gezondheidscentrum	8	Appartementen	Senioren, starters
Keijzer Kaas	12	Vrijstaand (koop)	Senioren, starters
Lemelerveld			
De Nieuwe Landen (uitbreidingslocatie)	45	Rijenwoningen (koop)	Starters
	68	Rijenwoningen (huur)	Starters, senioren
	87	Vrijstaand, 2 ¹ -kap (koop)	Alle
Rabobank	10	Appartementen (koop)	Starters, senioren
Hoonhorst			
De Koele (uitbreidingslocatie)	12	Vrijstaand, 2 ¹ -kap (koop)	Alle
	3	Rijenwoningen (huur)	Senioren, starters
Molen van Fakkert	Nog niet bekend	Nog niet bekend	Waarschijnlijk senioren
Oudleusen			
Muldersveld (uitbreidingslocatie)	11	Vrijstaand, 2 ¹ -kap (koop)	Starters, senioren
Scheperstraat	8	Appartementen (huur)	Senioren
Totaal	916		

NB: de locaties die in dit overzicht niet uitdrukkelijk zijn genoemd als uitbreidingslocatie, zijn herstructurerings-/inbreidingslocaties.

In deze harde bouwplannen voor de komende periode zijn 301 woningen bestemd voor de huursector. Voor de sociale koopsector staan 148 woningen op het programma.

In uitbreidingslocaties zullen in totaal 656 woningen worden gebouwd, waarvan 186 bestemd voor huur en 148 voor sociale koop.

Volgens de geplande woningdifferentiatie zou in uitbreidingslocaties 50% in de sociale sector worden gebouwd – koop en huur. Uit het bovenstaande blijkt dat hieraan wordt voldaan ($334 \text{ van } 656 = 51\%$), waarbij met de twee-onder-een-kapwoningen vallend in de prijsklasse van $< \text{€ } 225.000$ nog geen rekening is gehouden.

Het is overigens duidelijk dat met deze bouwplannen en de al gerealiseerde woningen in de vorige woonplanperiode de kwantitatieve opgave voor de gemeente uit het streekplan inclusief de versnellingsopgave (paragraaf 6.1) zeker worden bereikt.

Bijlage 1 Geïnterviewden voor het woonplan

Huurdersvereniging “Twee onder één kap”

Verenigd Huur Belang Ommen e.o.

NVM Dalfsen, dhr. C.A. Goudzwaard

Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld

Rosengaerde, dhr. D. Smalbrugge

Plaatselijk Belang Lemelerveld en Dalmsholte

Plaatselijk Belang Nieuwleusen

Plaatselijk Belang Hoonhorst e.o.

Plaatselijk belang Oudleusen e.o.

Plaatselijk Belang Ankum e.o.

Bijlage 2 Woonwensentabel

Tabel met de woonwensen van verschillende leeftijdscategorieën uit het woonwensenonderzoek van VechtHorst

	< 25	26- 35	36- 45	46- 55	56- 65	66- 75	> 76
Niet verhuizen	7%	27%	28%	28%	18%	24%	45%
Binnen 1 jaar	15%	13%	6%	2%	3%	3%	2%
Tussen 1 en 3 jaar	19%	4%	2%	1%	2%	3%	-
Later	17%	10%	9%	16%	26%	13%	6%
Afhankelijk van het woningaanbod	15%	13%	14%	8%	9%	11%	14%
Voorkeur huur	15%	5%	7%	16%	24%	32%	53%
Voorkeur koop	75%	87%	82%	65%	44%	31%	20%
Voorkeur seniorenwoning	-	2%	9%	32%	63%	69%	78%
Met tuin	3%	4%	10%	30%	45%	31%	27%
In een appartementencomplex	-	2%	4%	15%	30%	34%	25%
Aanleunwoning	-	-	2%	3%	4%	18%	27%
Voorkeur vrijstaand	59%	66%	68%	48%	21%	13%	10%
Voorkeur etage/appartement	10%	4%	9%	21%	34%	36%	21%
Wenst grote tuin	64%	84%	72%	44%	23%	10%	4%
Wenst kleine tuin	10%	5%	12%	25%	33%	45%	43%
Voorkeur 1 slaapkamer	2%	0%	1%	1%	4%	5%	22%
Voorkeur 2 slaapkamers	24%	10%	19%	49%	69%	74%	64%
Voorkeur 3 slaapkamers	47%	38%	29%	37%	25%	19%	13%
Maximaal te betalen huur < € 350	25%	8%	12%	14%	16%	10%	19%
Maximaal tussen € 350 en € 500	44%	55%	43%	49%	44%	43%	30%
Maximaal tussen € 500 en € 750	25%	33%	39%	31%	29%	32%	31%
Meer dan € 750	6%	4%	6%	5%	11%	15%	20%
Voorkeur koopprijs < € 160.000	20%	12%	9%	10%	8%	5%	6%
€ 160.000 - € 200.000	42%	22%	13%	13%	15%	15%	9%
€ 200.000 - € 240.000	24%	29%	21%	18%	24%	20%	13%
€ 240.000 - € 320.000	9%	25%	32%	34%	26%	21%	14%
Meer dan € 320.000	2%	8%	15%	13%	11%	6%	4%

Bijlage 3 Maatregelen voor starters

Wat is er mogelijk aan maatregelen?

De moeilijke positie van starters op de koopwoningmarkt is vooral terug te voeren op de prijzen, die te hoog zijn voor het starterinkomen;

Daarmee is ook al aangegeven dat maatregelen om de mogelijkheden voor starters te verruimen, zich vooral op twee aspecten richten:

- Het aanbod op de koopwoningmarkt: het bouwen van koopwoningen speciaal voor deze doelgroep.
- De betaalbaarheid: maatregelen om een koopwoning voor degenen met een laag inkomen bereikbaar te maken.

Overigens kan door middel van het benutten van de bestaande woningvoorraad en door het bevorderen van doorstroming de doelgroep starters ook bediend worden. Per slot van rekening staat aan het eind van iedere verhuisketen een starter (als het niet is binnen de eigen gemeente dan toch daarbuiten). Zeker de bestaande goedkopere woningvoorraad kan voor hen binnen bereik komen. Vooral de bouw van ouderenwoningen (zowel huur als koop) en overige koopwoningen in het midden- en bovenssegment, stimuleert de doorstroming.

Betaalbaar bouwen van koopwoningen voor starters

Er zijn verschillende mogelijkheden om de prijs van een nieuwbouwwoning laag te houden. Zo zijn er verschillende 'woonconcepten' ontwikkeld, speciaal voor starters, waarbij vooral op de grootte van de woning wordt bespaard en mogelijk ook op de afwerking. Ook de grondprijs kan hiertoe worden ingezet. Zeker wanneer de gemeente zelf de grond in handen heeft, kan ze zelf de grondprijs bepalen en met behulp daarvan de koopprijs van de woning laag houden. Datzelfde kan ook opgaan wanneer de grond in handen is van een woningcorporatie.

Er zijn enkele punten van overweging voor de gemeente bij de beslissing over de soort woningen die ze eventueel wil bouwen ten gunste van starters:

- Is het wel wenselijk om de woningvoorraad uit te breiden met een woningtype dat behalve vanwege de betaalbaarheid waarschijnlijk niet erg populair is? Met andere woorden: is er nog belangstelling voor deze woningen wanneer de economie aantrekt en/of wanneer de oudere inwoners massaal naar seniorenwoningen zijn vertrokken en hun huidige koopwoningen achterlaten?
- Wanneer de gemeente keuzen moet maken bij het bebouwen van de (altijd schaarse) grond, zou ze dan niet beter kunnen kiezen voor woningtypen die meer doorstroomeffecten teweegbrengen? Daarmee bewerkstelligt de bouw van één woning een stap in de wooncarrière van meer dan één huishouden. Uiteindelijk kan er in de keten dan wellicht voor de starter ook een geschikte woning overblijven.

- De ervaring leert dat woningen die relatief goedkoop zijn gebouwd (dus met minder voorzieningen, ruimte e.d.) niet altijd voldoen aan de kwaliteitseisen van starters. Het verdient dus aanbeveling om de starters in de gemeente te vragen waar de woningen minimaal aan moeten voldoen.

Voorbeelden van speciale starterswoningen:

- Eengezinswoningen in Doetinchem voor maximaal € 158.000,00. De gemeente rekent voor de grond € 100 in plaats van de gebruikelijke € 275,00 per m².
- Flexline van Bouwfonds. De woning wordt volledig in de fabriek gebouwd en kan daardoor goedkoper worden gerealiseerd. Met 50 m² kost hij € 75.000,00 (incl. € 10.000,00 grondkosten).
- Architectengroep Gelderland: realiseert een complete eengezinswoning (incl. grond) voor € 125.000,00.
- De verandawoning van Timpaan. Vier starterswoningen van 65 m² worden rug-aan-rug gebouwd. Exclusief de prijs voor de grond kosten ze € 82.500,00. De woningen kunnen eenvoudig worden omgebouwd tot eengezinswoning of woning met zorg.

Een bijzonder voorbeeld in dit verband is het project in Casteren in de gemeente Bladel. Daar heeft een groep starters, leden van een door hen zelf opgerichte vereniging, in particulier opdrachtgeverschap 34 eengezinswoningen gebouwd. De gemiddelde prijs van een woning is € 122.000,00; de marktwaarde is naar schatting 40% hoger. De woningen komen tot stand met een gereduceerde grondprijs van € 200,00 per m² (in plaats van de in Bladel gebruikelijke € 300,00 per m²). Bij verkoop gaat de helft van de winst van de overwaarde naar de starter die het huis koopt. De andere helft gaat naar de verkoper. Dit is een voorbeeld van collectief particulier opdrachtgeverschap met verkoop onder voorwaarden.

Een aandachtspunt bij deze woningen is: hoe kunnen ze beschikbaar blijven voor starters, oftewel: hoe te voorkomen dat de slimme starter voortijdig aan de haal gaat met de gemeentebijdrage.

Een mogelijkheid om dit probleem op te lossen is het anti-speculatiebeding met boeteclausule: een gemeentelijk beding waardoor een huis slechts onder bepaalde, beperkende voorwaarden mag worden doorverkocht. Meestal houdt dit in dat bij verkoop binnen een bepaalde periode (bijvoorbeeld vijf jaar) een deel van de winst moet worden afgedragen aan de gemeente. De middelen die de gemeente op deze wijze verwerft, kunnen dan weer worden ingezet voor volkshuisvestingsdoeleinden of als revolving fund voor nieuwe starterswoningen.

Deze starterswoningen komen in de regel alleen tot stand wanneer er de mogelijkheid is om met een gereduceerde grondprijs te rekenen. Dat kan alleen wanneer de gemeente grip heeft op de grondprijs, vooral wanneer ze de grond in bezit heeft.

Maatregelen om koopwoningen voor starters bereikbaar te maken

Er zijn al veel concepten ontwikkeld om koopwoningen ook voor huishoudens met een relatief laag inkomen bereikbaar te maken en om de kloof tussen koop en huur te dichten. De meeste van die concepten zijn niet speciaal bedoeld voor één doelgroep zoals starters, maar wanneer de gemeente een dergelijk concept introduceert, kan ze er uiteraard haar eigen voorwaarden aan verbinden.

Voorbeelden van deze koopvarianten:

- **Koopgarant** (voorheen onder de naam MGE: Maatschappelijk Gebonden Eigendom)
Het principe van Koopgarant is eenvoudig: de koper betaalt een gereduceerde koopprijs en wordt vervolgens volledig eigenaar van de woning, met de bijbehorende bevoegdheid en verantwoordelijkheid. Aan het einde koopt de corporatie de woning weer terug, op basis van vooraf vastgelegde en duidelijke regels over de prijsvorming. De woning wordt namelijk voor een lager bedrag dan de marktprijs aangeboden (met een korting van 10-35%) en wordt volledig eigendom van de koper. Deze is vervolgens verplicht de woning terug te verkopen aan (meestal) de woningcorporatie, voor een prijs die wordt bepaald door vooraf vastgestelde richtlijnen. Hierbij wordt in de regel gebruikgemaakt van een onafhankelijke taxatie om de waarde te bepalen. De winst (en eventueel het verlies) wordt gedeeld door koper en verkoper (waarbij de waardestijging door zelf aangebrachte voorzieningen ten goede komt aan de verkoper). Belangrijk daarbij is dat de belastingdienst de constructie alleen goedkeurt als de verdeling van winst en verlies 50% of meer is voor de koper. M.a.w. de koper moet een behoorlijk belang hebben bij de waardeontwikkeling van de woning. Wanneer de hypotheek tot stand komt, is de rente aftrekbaar. De kopers blijken Koopgarant vooral te verkiezen boven gewone aankoop omdat er minder risico aan zit en omdat de overstap van huren naar kopen kleiner is.
- **Koop Goedkoop.** Bij dit concept wordt de waarde van de woning en van de grond gesplitst. De koper koopt de woning en huurt de grond (van een woningcorporatie). De prijs van een dergelijke woning is 20% tot 30% lager dan van een gewone koopwoning. Daardoor is de benodigde hypotheek ook lager, terwijl de grondhuur fiscaal aftrekbaar is. Bovendien is er door de lagere koopprijs eerder kans op koopsubsidie. Om de woningen voor mensen met een laag inkomen bereikbaar te maken, wordt het eerste jaar geen grondhuur gevraagd. Daarna groeit de maandelijkse grondhuur ieder jaar met tien procent. Vanaf het tiende jaar betaalt de koper het volledige maandbedrag.
- **Starterlening.** Een initiatief van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De starterlening is een aanvullende lening, waarmee het verschil tussen het maximale hypotheekbedrag en de totale aankoopsom van een woning kan worden overbrugd. De hoogte van de lening en de voorwaarde waaronder die wordt verstrekt, verschillen per gemeente en worden vastgelegd in een verordening. Gemeenten bepalen ook zelf voor welke woningen de leningen mogen worden gebruikt. De eerste drie jaar betaalt de koper geen rente en aflossing. Na drie jaar wordt op basis van het inkomen bepaald hoeveel rente en aflossing iemand gaat betalen. Rente en aflossing vloeien terug in het fonds voor starterleningen, waarmee het als revolving fund kan werken. Het fonds wordt overigens in eerste instantie gevoed vanuit

de middelen van de gemeente; het SVn verzorgt het beheer en de administratieve afhandeling.

- Koopsubsidie. Rijksregeling voor iedereen die voldoet aan de inkomenseisen en minimaal 23 jaar is. De woning mag niet duurder zijn dan zo'n € 130.000 en de hypotheek niet hoger dan € 103.000. Voorts zijn er nog voorwaarden gesteld aan de looptijd van de hypotheek en de periode waarin de rente vaststaat (15 jaar). Van deze regeling wordt, waarschijnlijk vooral vanwege de lage woningprijs, zeer weinig gebruikgemaakt.
- Speciaal voor starters bedoelde producten van banken: bijvoorbeeld de starterhypotheek van de Postbank, waarmee men meer kan lenen dan op basis van het huidige inkomen mogelijk is (wissel op de toekomst). Rabobank: generatiehypotheek: (groot)ouders kunnen bijspringen of garant staan voor een deel van de hypotheek.
- Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH). De gemeente Amsterdam stelt een aflossingsvrije en nagenoeg renteloze lening beschikbaar van maximaal € 68.000,- binnen het totaalbedrag van de hypotheek. Huishoudens met een middeninkomen (gezinsinkomen tussen € 20.420,- en € 40.840,-) kunnen daardoor een duurdere woning te kopen dan waarvoor zij in aanmerking zouden komen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Bij deze maatregelen, voorzover ze door de gemeente worden ingezet, moet worden bepaald wie ervoor in aanmerking komen. Zo kunnen bijvoorbeeld leeftijds- of inkomensvereisten worden gesteld.