

WOONVISIE OMMEN 2015-2025

OMMEN, DÉ PLEK OM TE WONEN





INHOUD

1 EEN ACTUELE WOONVISIE VOOR OMMEN	4
1.1 ACHTERGRONDEN	4
1.2 OMMEN IN DE REGIO	5
1.3 LEESWIJZER	5
2 ONZE AMBITIE VOOR HET WONEN IN OMMEN 2025	6
3 DRIE PIJLERS VAN WOONBELEID	7
3.1 DÉ PLEK OM TE WONEN	9
3.2 PASSENDE WONINGEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN	13
3.3 HET IS GOED OUD WORDEN IN OMMEN, OOK IN DE KLEINE KERNEN	17
3.4 MONITOREN	18
4 MAATREGELENOVERZICHT	19
BIJLAGE 1: DEFINITIES	24
BIJLAGE 2: LITERATUURLIJST	26
BIJLAGE 3: ACHTERGRONDEN BIJ DE DRIE PIJLERS VAN WOONBELEID	27
1.2 PASSENDE WONINGEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN	28
1.3 HET IS GOED OUD WORDEN IN OMMEN, OOK IN DE KLEINE KERNEN	30
1.4 ENKELE GEGEVENS OVER DE WONINGMARKT	31
BIJLAGE 4: KORT VERSLAG VAN STAKEHOLDERSOVERLEG	33
BIJLAGE 5: WONINGBOUWPROGRAMMERING VIA EEN AFWEGINGSKADER	34
BIJLAGE 6: PLANCAPACITEIT	35

1 EEN ACTUELE WOONVISIE VOOR OMMEN

De gemeente Ommen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Ommen in 2025 verwoord. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen, die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woon-aantrekkelijkheid van Ommen kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast hebben enkele belangrijke thema's die spelen in Ommen een plek gekregen. De focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Nieuwbouw is daaraan complementair. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

Reikwijdte

Het thema Wonen raakt vele beleidsvelden. De woonvisie omvat het beleid voor de komende jaren op het gebied van wonen. Dit betekent dat met deze woonvisie geen (nieuwe) visie wordt gegeven op andere aanpalende beleidsvelden. Als het thema wonen andere beleidsvelden in deze woonvisie raakt of overlapt, dan wordt aangesloten bij de bestaande visie op de betreffende beleidsvelden.

Flexibiliteit en werkwijze

Om de keuzerichtingen van de woonvisie te bepalen hebben enkele ontwikkelingen een plek gekregen in de woonvisie. Dit betreft veranderen de regelgeving, waaronder de Woningwet, de Wet langdurige zorg en de Wet maatschappelijke ondersteuning. Maar vooral de economische ontwikkelingen hebben veel invloed op de woningmarkt en daarmee de mogelijkheden om onze ambities te realiseren. De toestand op de financiële markt blijkt van toenemend belang voor de realisatie van doelen van het woningmarktbeleid. De toegankelijkheid van de kapitaalmarkt, de rentestand en de economische groei zijn belangrijke variabelen die impact hebben op de woningmarkt. Deze variabelen moeten nauwlettend worden gemonitord om snel te kunnen wenden en met inzet van eventueel andere maatregelen bij te sturen om daarmee alsnog de ambities te kunnen realiseren. In de woonvisie en met name voor de inzet van de maatregelen is de huidige economische situatie geen tot geringe economische groei en lage rente van belang. Essentieel blijft wel dat de economische ontwikkeling nauwlettend wordt gemonitord. De huidige economische omstandigheden en de prognoses zijn nog niet stabiel. Een programma voor meer dan twee jaar is daarom niet meer opportuun. In de woonvisie wordt een ambitie voor de lange termijn geschetst en wordt deze vertaald naar een periodiek (tweejaarlijks) te actualiseren programma.

Het programma wordt separaat vertaald in interne gemeentelijke acties en (prestatie)afspraken met de stakeholders, waaronder de woningcorporatie. Jaarlijks wordt de stand van zaken geëvalueerd met betrekking tot de uitvoering en monitoring van de externe ontwikkelingen. Na deze evaluatie wordt waar nodig het uitvoeringsprogramma met de maatregelen voor de twee komende jaren aangepast. Dit betekent dat na twee jaar opnieuw wordt bepaald welke maatregelen voor de daaropvolgende twee jaar moeten worden ingezet om de ambities voor 2025 te bereiken.

Met deze werkwijze is een duurzame woonvisie verkregen, met een korte termijn uitvoeringsprogramma en de gewenste / noodzakelijke flexibiliteit in het instrumentarium.

Totstandkoming van deze visie

De gemeente hecht aan een breed draagvlak voor de woonvisie. Wonen raakt immers iedereen en ook bij het realiseren van de woonvisie zijn verschillende partijen betrokken. De stakeholders hebben een bijdrage geleverd via het Visiecafé, waar zij hun standpunten en ideeën konden inbrengen. In de bijlage zijn de uitkomsten van de bijeenkomst opgenomen. De gemeenteraad is via enkele informatiebijeenkomsten en de zogenaamde Woondetectives meegenomen in de visie. Daarnaast is de woonvisie overeenkomstig de Provinciale omgevingsverordening Overijssel en de 'Leidraad beoordeling woonvisies' voor instemming voorgelegd aan de aangrenzende buurgemeenten (Dalfsen, Hardenberg, Hellen- doorn, Raalte en Twenterand), welke bij de vastgestelde woonvisie worden gevoegd.

1.1 ACHTERGRONDEN

Deze woonvisie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal trends. Daarnaast zijn vooraf een aantal kaders benoemd.

Trends

Woningmarkt

De samenleving is continue in verandering, op het gebied van het wonen zijn we de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Dit had grote impact op de woningmarkt. Regels zijn veranderd en de economische crisis heeft vooral ook duidelijk gemaakt dat onzekerheid over de toekomst de belangrijkste zekerheid is.

Het sturen op woningbouw is sterk veranderd en de mogelijkheden hier- toe zijn de afgelopen jaren fors afgenomen. De woningmarkt is veranderd van een aanbodgerichte markt in een vraaggedreven markt. De vraag laat zich daarbij niet meer vervatten in grote langjarige planningen. Daarmee is dus ook een evenwichtige bevolkingsopbouw niet (altijd) meer stuur- baar via woningbouw, zeker nu in relatief korte tijd de druk op de woning- markt fors is afgenomen. Het beleid om autonome ontwikkelingen van vergrijzing en ontgroening te dempen, en in te spelen op gezinnen met kinderen is slechts zeer beperkt actief te plannen. Juist door strategische keuzes en een vraaggerichte benadering kunnen wel accenten worden ge- plaatst in de woningbouwontwikkeling.

Focus op bestaande woningvoorraad

De woningen waar men later in woont, ook als men ouder wordt, zijn voor het overgrote deel al gebouwd. Nieuwbouwtoevoegingen zijn ten opzich- te van de bestaande voorraad relatief beperkt. Toch krijgt de bestaande voorraad in het algemeen weinig aandacht. Voor wat betreft duurzaam- heid en geschiktheid voor de bewoning voor ouderen valt hierin winst te behalen. De verwachte huishoudengroei, die er nu nog is, kan dan ook worden benut om de kernen in Ommen te versterken.

Nieuwe positie woningcorporaties in het kader van de Herzieningswet
De Herzieningswet¹ gaat uit van andere verhouding tussen gemeenten en corporaties. De gemeente krijgt op basis van de woonvisie meer sturingsmogelijkheden, onder andere ten aanzien van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad. De Herzieningswet gaat uit van het principe dat corporaties wordt gevraagd om de gemeente een aanbieding te doen, waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van de woonvisie. Afspraken tussen de gemeente en de woningstichting over concrete uitvoeringsmaatregelen worden vastgelegd in de prestatieafspraken. De woonvisie is de basis voor deze prestatieafspraken.

Vergrijzing, extramuralisering

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren flink gaan toenemen, waarvan een deel vitaal en / of kapitaalkrachtig is. Dit vraagt om aandacht voor de nogal specifieke huisvestingswensen van senioren. De Wet Langdurige Zorg en nieuwe Wet maatschappelijke Ondersteuning, bepalen dat meer mensen met een langdurige zorgvraag geen intramurale zorg meer ontvangen. Deze zorgvraag dient opgevangen te worden in de reguliere woonomgeving of beschutte woonplekken. Dit sluit overigens vaak goed aan bij de wens van veel ouderen, maar vraagt wel om een afdoende extramuraal zorgaanbod (ook informele steun) en aanpassingen van de woningen. Dit het liefst in een vertrouwde omgeving, het eigen dorp of bij mensen met dezelfde levensovertuiging.

Toegankelijkheid

Het VN-Verdrag voor de rechten van mensen met een beperking zal naar verwachting uiterlijk in juli 2015 door de regering worden geratificeerd. Dit Verdrag regelt de wijze waarop mensenrechten gerealiseerd moeten worden voor mensen met een beperking. Wetten en regelgeving zullen worden aangepast aan dit Verdrag. Een inclusieve samenleving staat daarbij voorop. Met betrekking tot het wonen, betreft dit met name regelgeving zoals het Bouwbesluit. Nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan de nieuwe toegankelijkheidseisen uit het aan te passen Bouwbesluit. Bewustwording betreffende toegankelijk is dan ook essentieel.

Arbeidsmigranten

Vanwege het grote aantal bungalowparken en vakantieverblijven, worden in Ommen veel arbeidsmigranten gehuisvest. Velen werken buiten de gemeente Ommen². De vraag naar tijdelijke en permanente huisvesting van de arbeidsmigranten vraagt om regionale aandacht en oplossingen.

Kaders

De woonvisie houdt naast deze trends rekening met een aantal kaders en uitgangspunten. Het betreft zowel de provinciale als de bestaande gemeentelijke kaders.

Provinciale kaders

Belangrijke provinciale kaders waarmee de woonvisie rekening houdt zijn de Omgevingsvisie Overijssel en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel evenals de uitgangspunten uit de Regionale woonvisie West-Overijssel. De Provincie stelt in de Omgevingsvisie duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit centraal.

Daarnaast heeft de regio West-Overijssel gezamenlijke uitgangspunten vastgelegd in de Regionale woonvisie. Deze regionale woonvisie geeft inzicht in de regionale opgaven en mogelijke oplossingsrichtingen. Belangrijk vertrekpunt is de focus op de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw ingezet wordt voor het verbeteren van de woonkwaliteit. Doel is versterking van de steden en dorpen in termen van vitaal en duurzaam. In de met de provincie te maken woonafspraken wordt dit

geconcretiseerd. Deze toekomstige woonafspraken zullen, zodra deze definitief zijn, mede onderdeel uitmaken van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma.

Gemeentelijke kaders

De woonvisie past binnen het kader van het Gemeentelijk Omgevings-Plan (GOP) en het Ommer Motief. Uitgangspunt van het GOP is het bieden van meer ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit om initiatiefnemers op eigen kracht te laten investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Hiertoe is een aantal spelregels opgesteld waaraan initiatieven, die niet passen binnen de geldende regelgeving, worden getoetst. In het Ommer Motief is een gelijkloend beleidsprogramma geschetst.

1.2 OMMEN IN DE REGIO

Naast de landelijke trends is de ontwikkeling van Ommen niet los te zien van ontwikkelingen in de regio. Deze hebben invloed op het wonen in de gemeente Ommen. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende ontwikkelingen:

- De economische crisis heeft haar weerslag gehad op de Ommer woningmarkt. Prijzen zijn gedaald en woningen staan lang te koop. De woningmarkt klimt voorzichtig uit een dal. Ontwikkeling hangt samen met de economische groei van de regio. Met name Zwolle doet het goed, hier kan Ommen mogelijk van profiteren.
- Ontwikkelingen in de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in het Vechtdal.
- Het langer zelfstandig wonen in de gemeente is afhankelijk van de regionale zorginstellingen bij het al dan niet extramuraliseren van hun zorgaanbod en realiseren van alternatieven, zodat zorgvragers langer zelfstandig kunnen wonen. Voor de geschiktheid van sociale huurwoningen is de inspanning van de corporaties noodzakelijk.
- De toenemende druk in de huisvesting van arbeidsmigranten, zoals verwoord in de QuickScan huisvesting arbeidsmigranten.
- De bereikbaarheid van Ommen is van belang voor de ontwikkeling van de gemeente. De treinverbinding is goed. De gemeente hecht ook grote waarde aan een goede bereikbaarheid via wegen (verbeterpakket N340/N48). Dit kan de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van Ommen vergroten.

1.3 LEESWIJZER

Deze woonvisie is opgezet rondom drie pijlers van beleid. In hoofdstuk 2 wordt een wensbeeld van de gemeente Ommen in 2025 geschetst. Het wensbeeld voor 2025 wordt afgezet tegen de huidige (economische) situatie, waarmee de inzet van maatregelen wordt bepaald. In hoofdstuk 3 leest u de visie op het wonen. Hier vindt u de drie pijlers van beleid:

- 1) Ommen, dé plek om te wonen.
- 2) Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen.
- 3) Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen.

Voor iedere pijler is uitgewerkt wat er speelt (huidig scenario), wat de ambities zijn en wat de gemeente gaat doen om deze te bereiken en op welke wijze de gemeente door middel van monitoring gaat bijsturen om de ambities te kunnen blijven bereiken. Dit resulteert in het programma van maatregelen in hoofdstuk 4. In de bijlagen zijn enkele aanvullende documenten en toelichtingen te vinden.

¹ De Eerste Kamer stemde op 17 maart 2015 unaniem in. De wetswijziging gaat in per 1 juli 2015.

² Bron: QuickScan huisvesting arbeidsmigranten

2 ONZE AMBITIE VOOR HET WONEN IN OMMEN 2025

Wensbeeld 2025

Het belangrijkste onderdeel van de woonvisie is het wensbeeld van Ommen in 2025. In de woonvisie wordt uitgewerkt hoe de gemeente Ommen dit wensbeeld wil bereiken. Het wensbeeld sluit aan op de missie die is verwoord in het Ommer Motief: "Ommen ontwikkelt zich op een duurzame wijze, uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert."

Aansluitend op deze missie is het wensbeeld van Ommen voor het wonen in 2025:

Ommen is dé plek om te wonen. Het is aantrekkelijk wonen voor jong en oud. De gemeente is "groen, duurzaam en sociaal" van karakter. Er is een grote diversiteit aan type kernen. Ommen is onderscheidend met het Vechtdal, dé mooie stad, landschappen en bossen. Ommen biedt een betaalbaar alternatief voor wonen in gewilde woonmilieus met voldoende voorzieningen in een karakteristieke kern.

Waar staat de gemeente nu?

De gemeente Ommen heeft ruim 17.000 inwoners en bestaat uit het oude stadje Ommen en 18 kernen/buurtschappen. Verschillende aantrekkelijke landschappen vormen de gemeente: het Vechtdal, de Lemelerberg, bossen en veenontginningen. De bewoners waarderen de combinatie van het dorpse karakter, hoogwaardige voorzieningen en een mooie omgeving.

De kern Ommen heeft vanwege haar voorzieningen, zoals voortgezet onderwijs, een zwembad, theater en een fraai centrum, een belangrijke functie voor de omliggende dorpen. Familie en vrienden vormen een sterk bindende factor.

De aantrekkingskracht van Ommen op gezinnen is momenteel niet groot, op senioren des te meer. Zij weten Ommen goed te vinden. Er verlaten meer starters en gezinnen de gemeente dan erbij komen. Voor een deel is deze uitstroom niet te beïnvloeden omdat huishoudens verhuizen vanwege studie of werk. Voor een ander deel ligt dit aan de aantrekkingskracht van omliggende gemeenten en wordt het gedeeltelijk ingegeven doordat starters en jonge gezinnen geen geschikte woning hebben kunnen vinden.

Toewerken naar het wensbeeld 2025

De gemeente Ommen gaat samen met de partners op het gebied van wonen het wensbeeld bereiken door te versterken waar de gemeente nu al goed in is en maatregelen te treffen om ongewenste ontwikkeling tegen te gaan. Hoe de gemeente dat doet is omschreven in Hoofdstuk 1. In deze woonvisie wordt uitgewerkt hoe de aantrekkingskracht van Ommen kan worden versterkt, voor de eigen bevolking én voor huishoudens die willen terugkeren naar Ommen.

Om het wensbeeld in 2025 te bereiken van de visie zijn drie pijlers benoemd:

Dé plek om te wonen

1. Hoogwaardig centrum stad Ommen
2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteit behouden en toevoegen
3. Vitale, duurzame kernen en platteland

Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

1. Betaalbaarheid
2. Voorkomen dakloosheid
3. Duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen
4. Gedifferentieerde wijken
5. Kwantitatief aanbod

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen

1. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte
2. Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen
3. Senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad

3 DRIE PIJLERS VAN WOONBELEID

Om het wensbeeld voor 2025 te kunnen bereiken richt de gemeente zich op drie pijlers. Per "pijler" worden de ambities beschreven, kort wat er nu speelt en welke maatregelen de gemeente neemt om de ambitie te bereiken. Er wordt per ambitie een aantal maatregelen uitgewerkt. Per pijler is een uitgebreide analyse uitgevoerd, deze analyses zijn te vinden in een aparte bijlage.





3.1 DÉ PLEK OM TE WONEN

Wat wil de gemeente, de ambitie

Ommen is dé plek om te wonen. Er is een aantrekkelijk centrum in de stad Ommen, waarbij de haven een extra impuls geeft. De kwaliteit van de omgeving is goed en het voorzieningenniveau is hoog. Hier zijn woningen gerealiseerd die in veel gevallen goed aansluiten op de wensen van senioren. De kwaliteit van de bestaande voorraad in Ommen is verbeterd, de wijken bieden onderscheidende woonmilieus. De woningen die door verhuizende senioren vrijkomen, worden door jonge inwoners uit Ommen betrokken. De kernen zijn vitaal en de kwaliteit van het buitengebied is versterkt. Door deze kwaliteitsimpuls weten vertrokken Ommenaren ons weer te vinden en blijven jonge gezinnen in de gemeente wonen.

Wat speelt er nu?

- Ommen heeft te maken met aanzienlijke vergrijzing en trekt 65-plussers aan.
- Gezinnen vertrekken, dit is voor een kern als Ommen, met een aantrekkelijk woonmilieu, opvallend en zorgwekkend voor de toekomst. De vitaliteit van de kernen staat onder druk.
- De aantrekkelijkheid van het centrum van Ommen vermindert door leegstand en (langdurige) bouwactiviteiten.
- De economische groei is gering en financieringsmogelijkheden zijn beperkt, waardoor starters, lagere middeninkomens en senioren moeilijk een passende woning kunnen vinden.
- De doorstroming in de bestaande woningvoorraad stagneert, daardoor wordt de bestaande woningvoorraad niet efficiënt benut.
- In de prognose van de provincie (Primos) wordt een groei van ca. 600 huishoudens verwacht tot en met 2024, dat betekent ongeveer 60 woningen per jaar toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.
- In de gemeente Ommen is sprake van een toenemende agrarische leegstand door bedrijfsbeëindiging. Schuren en stallen verliezen hun functie en kunnen verkrotten. Sommige gebouwen kunnen een andere bestemming krijgen, waaronder wonen.

Wat gaat de gemeente doen

Om er voor te zorgen dat huishoudens in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren zich weer in Ommen willen vestigen moeten woningen beschikbaar zijn, die passen bij de wensen en financiën van deze groepen en moet de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn. Voorwaarden hiervoor zijn:

1. Hoogwaardig centrum van de stad Ommen.
2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteiten behouden en toevoegen.
3. Vitale kernen en platteland.

Maatregelen in een wereld van onzekerheden

Om de ambitie uit te werken heeft de gemeente gekozen voor robuuste doelen met korte termijn maatregelen. Robuuste doelen, zijn doelen die passen binnen elke toekomstige economische situatie. De korte termijn maatregelen, zijn maatregelen die goed zijn om in te zetten in de huidige economische omstandigheden.

Dit onderscheid is van belang omdat de economische omstandigheden sterk van invloed zijn op de woningmarkt en het realiteitsgehalte van de maatregelen. Met welke maatregelen de gemeente de doelen kan bereiken is vooral afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Gezien de blijvende onzekerheid waardoor ver in de toekomst kijken niet mogelijk is, wordt jaarlijks het resultaat van de uitgevoerde maatregelen gemonitord en iedere twee jaar bepaald welke nieuwe maatregelen, afhankelijk van de omstandigheden, moeten worden ingezet om bij te dragen aan de realisatie van de doelen.

3.1.1 HOOGWAARDIG CENTRUM STAD OMMEN

De kwaliteit van het centrum van de stad Ommen heeft absolute prioriteit. Een mooi centrum is de belangrijkste voorwaarde voor een onderscheidende woonkwaliteit. Het centrumplan vormt een impuls voor de woonaantrekkelijkheid van de gemeente. Om een hoogwaardig centrum te realiseren zet de gemeente in op het aanpassen naar en realiseren van levensloopgeschikte ofwel woningen voor iedere levensfase, omdat juist dit gebied bij uitstek geschikt is voor starters, 1 en 2 persoonshuishoudens en senioren. De gemeente stimuleert de ontwikkelaars en vastgoedeigenaren, om de programma's af te stemmen op de woon-behoefte van deze doelgroepen. Om langdurige leegstand tegen te gaan/ te voorkomen wil de gemeente functieveranderingen in het hart van het centrum toestaan. Transformatie van langdurige leegstaande (winkel) panden naar wonen kan daarbij afhankelijk van de locatie, andere woningbouwplannen en woonbehoefte tegenstand bieden aan de leegstand. Zo creëert de gemeente ook meer ruimte voor wonen in het centrum. Ook de rand van het centrum, zoals het Havengebied, draagt bij aan de kwaliteit van het centrum. Het plan voorziet onder andere in een mix van goedkope en middeldure eengezinswoningen en een aantal patiowoningen, dat geschikt is voor senioren. Om snelle ontwikkeling aan de randen van het centrum te bevorderen stimuleert de gemeente waar nodig aanpassingen van het bouwprogramma passend bij het woonmilieu, waardoor de afzet en realisatie van het Havengebied kan worden versneld. Daarnaast zet de gemeente met haar woonteam een marketing- en verkoopprogramma op, waarbij het woonteam het wonen voor iedereen zo optimaal mogelijk wil maken (zie ook paragraaf 3.1.2).



3.1.2 WOONMILIEUS MET ONDERSCHIEDENDE KWALITEIT BEHOUDEN EN TOEVOEGEN

In de wijken een woonmilieu met onderscheidende kwaliteit behouden en realiseren

Voor het behouden van jongeren en gezinnen is een zeer goede combinatie van een ruime woning, onderscheidende woonomgeving en een goede prijs noodzakelijk. Voor hen is een gunstige prijs-kwaliteitverhouding van belang. Voor het vasthouden van de eigen bevolking, is een groter aanbod betaalbare woningen nodig. De starterslening draagt mede bij aan het behoud van jongeren, doordat ze daarmee in staat worden gesteld een woning te kopen. Aanbod kan ook gecreëerd worden door doorstroming te bevorderen. In de verschillende wijken realiseert en behoudt de gemeente, voor zover de ruimte dat toelaat, een onderscheidend woonmilieu met aantrekkelijke woningen, waarbij recht wordt gedaan aan het groene, bosrijke karakter van de gemeente. De gemeente bevordert dat ontwikkelaars woningen bouwen, die zeer goed aansluiten op woonwensen van de groep doorstromers binnen de gemeente en terugkeerders³.

Match woonmilieu en woningtype

De gemeente zet in op het vasthouden en aantrekken van huishoudens die in de gezinsfase zitten of dit naderen. Om de afzet van deze woningen te stimuleren stuurt de gemeente op een perfecte match tussen locatie/woonmilieu en woningtype. Dit doet de gemeente door inzet van haar woonteam, die daarin vraag en aanbod matcht, ontzorgt en begeleidt. Het woonteam zoekt samen met de inwoners naar de balans; elke woning moet raak zijn. Jaarlijks worden gemiddeld 50-60 woningen netto toegevoegd. De gemeente richt zich op de eigen bewoners en de terugkeerders. Voor deze doelgroep realiseert de gemeente samen met haar partners:

- Nieuwbouwwoningen in en om het centrum.
De locatie in het centrum en het Havengebied zijn bij uitstek geschikt voor starters en senioren. De gemeente stuurt aan op de realisatie van nieuwbouwwoningen in het centrum en het Havengebied, die aantrekkelijk zijn voor ouderen. Deze woningen worden zo gebouwd, dat zij inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. De gemeente biedt starters ruimte, deels door woningen voor hen toe te voegen (zie paragraaf 3.2) en deels door doorstroming van senioren naar deze locaties te bevorderen.
- Op andere locaties worden aantrekkelijke eengezinswoningen met een goede prijskwaliteitverhouding gebouwd. Deze zijn gericht op de eigen doorstromers en op de terugkeerders, mensen die van oudsher een band met de gemeente hebben. De gemeente richt zich op de potentiële terugkeerders die in de gezinsfase komen, die in Ommen een goede woning voor een aantrekkelijke prijs kunnen vinden. Om hen te verleiden om naar Ommen te komen, wordt de woonkwaliteit van de gemeente vergroot.
Bij nieuwbouw realiseert de gemeente ook ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap: woningen waar kopers zelf ook aan kunnen werken, om de prijs te drukken en naar behoefte te kunnen bouwen.

Balans nieuwbouw en zorgvuldig ruimtegebruik

Om een hoogwaardig centrum, onderscheidende woonmilieus, woningtoevoegingen en de daarmee samenhangende doorstroming te bereiken en balans aan te brengen, stelt de gemeente een "afwegingskader woningbouw" op. Dit afwegingskader draagt inhoudelijk bij aan de procesvereisten die worden gesteld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierin staan een reeks kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen.

Alle nieuwbouw- en renovatieplannen vanaf vijf woningen, toetst de gemeente aan dit afwegingskader.

Daarnaast toetst de gemeente jaarlijks de gemeentelijke en particuliere woningbouwplannen van rijp tot groen oftewel met een harde of een zachte bestemmingsplancapaciteit, aan dit afwegingskader. Via de programmering wil de gemeente bijdragen aan de realisatie van passende woningen voor de eigen behoefte, dus ook het voorkomen van vertrek als gevolg van het ontbreken van passende huisvesting en het faciliteren van de woonbehoefte van terugkeerders. Anders dan in traditionele woonvisies kiest de gemeente ervoor om die programmering niet in vaste percentages op te pakken, maar kwaliteiten centraal te stellen waaraan plannen een bijdrage moeten leveren. Met de programmering in deze woonvisie wil de gemeente een handvat bieden om die integrale afweging te kunnen maken. Dit krijgt vorm in een afwegingskader. Dit afwegingskader is geen hogere wiskunde met een exacte uitkomst, maar vooral een hulpmiddel om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan over differentiatie, fasering en de gewenste kwaliteit van woningen, woonomgeving en woonmilieus.

Toegankelijkheid woningen

Om woningen toegankelijker te maken gaat de gemeente als basis uit van een normenkader voor nieuwbouwwoningen die voor zowel starters als senioren geschikt moeten zijn.

De basiseisen zoals verwoord in het 'Eindrapport o-meting, Onderzoek 'levensloopbestendige woningvoorraad Gemeente Ommen' dienen hiervoor als basis. De gemeente wil in dit kader afspraken maken met de corporatie over het realiseren van toegankelijke en levensloopbestendige woningen. Daarnaast wil de gemeente bevorderen dat bij het ontwerpen van nieuwbouwwoningen al rekening wordt gehouden met de volgende levensfase van de bewoner en ander gebruik van ruimtes. De gemeente zet hierbij ook in op bewustwording en informatievoorziening voor de bouwers (zie ook paragraaf 3.3; bestaande voorraad).



³ Onderzoek Stec groep 'Optimaal inspelen op de vraag van de woonconsumenten'.

⁴ Visie en uitvoeringsprogramma woonservicegebieden, Gebiedsontwikkeling woonservicegebieden 2011-2015.

3.1.3 VITALE, DUURZAME KERNEN EN PLATTELAND

De gemeente zet in op versterking van de vitaliteit van het platteland en waarborg van de vitaliteit in de kernen. De gemeente doet dat door het karakter van de kernen te behouden. De gemeente zorgt samen met haar partners voor (het behoud van) fysieke en sociale voorzieningen in de buurt conform het uitvoeringsprogramma Woonservicezones⁴.

Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid

Om de bestaande woningvoorraad in de toekomst aantrekkelijk en betaalbaar te houden is verdere verduurzaming nodig. Energielasten zullen naar verwachting een steeds groter aandeel van de totale woonlasten vormen. De gemeente continueert samen met de provincie het stimuleringsprogramma om woningeigenaren te verleiden om de energieprestatie van hun woning te verbeteren via het energieloket. Door het energieloket wordt met gerichte communicatie de bewustwording van woningeigenaren vergroot. Ook wordt gewezen op de provinciale subsidiemogelijkheden. De gemeente daagt marktpartijen uit om met aantrekkelijke oplossingen te komen en een bijdrage te leveren aan het stimuleringsprogramma.

Aanvullend hierop wil de gemeente in samenspraak met de corporatie en ontwikkelaars een eisenpakket ten aanzien van duurzaamheid en levensloopbestendigheid formuleren, waaraan (nieuwbouw)woningen moeten voldoen. Voorwaarde is dat woningen in de huur betaalbaar blijven en in de koop financieerbaar voor de doelgroep blijven.





3.2 PASSENDE WONINGEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN

Wat wil de gemeente, de ambitie

De gemeente zorgt met de corporatie, dat er voldoende passende woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan een passende woonruimte kunnen komen. De komende tien jaar wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen vergroten, terwijl deze daarna waarschijnlijk weer af mag nemen naar ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk. De gemeente richt zich specifiek op de huishoudens met lage inkomens (€ 34.911) en lage middeninkomens (€34.911- €43.000). De gemeente vindt het belangrijk dat de huurprijzen in verhouding staan tot het inkomen. Voor middeninkomens wordt het aanbod betaalbare koopwoningen vergroot. Om woonlasten ook op lange termijn betaalbaar te houden, wordt de energieprestatie van woningen beter, rekening houdend met de huurprijs. De gemeente kiest voor gedifferentieerde wijken, huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Jong, oud, zorgbehoevend en niet-zorgbehoevend wonen met elkaar in de wijken. Nieuwe doelgroepen worden erkend met een eigen behoefte en samen zetten gemeente en corporatie zich in om probleemsituaties om te vormen naar nieuwe kansen.

Wat speelt er?

- In Ommen zit een aantal doelgroepen in de knel. Primair betreft dit huishoudens met lage inkomens, starters en huishoudens met een lager middeninkomen.
- Er zijn op *korte termijn* (2015-2025) meer sociale huurwoningen nodig. De wachttijden zijn lang, de doelgroep met een inkomen tot € 34.911 neemt komende jaren in omvang toe en de doorstroming stagneert door minder verhuizende ouderen en stijgende maandlasten bij verhuizing.
- Na 2025 zijn er ongeveer evenveel sociale huurwoningen nodig als dat we nu in Ommen hebben (1.250). Dat zou minder kunnen zijn op voorwaarde dat scheefwonen wordt bestreden.
- Een aantal van ongeveer 100-150 extra woningen is noodzakelijk.
- De huurprijs van sociale huurwoningen blijkt in toenemende steeds vaker te hoog te zijn voor huishoudens met de echte lage inkomens, ondanks de huurtoeslag.
- Er is een groep huishoudens met een middeninkomen (€ 34.911 - 43.000) die niet op de huur- en niet op de koopwoningmarkt terecht kan.
- Energieverbruik speelt een steeds belangrijkere rol bij het aantrekkelijk en betaalbaar houden van de bestaande voorraad. Verduurzaming komt echter moeizaam van de grond.
- Er ontstaan nieuwe doelgroepen: arbeidsmigranten, stathouders, huishoudens met een tijdelijke woonbehoefte.

Wat gaat de gemeente doen

Om het doel van voldoende passende woningen voor kwetsbare doelgroepen te bereiken, werkt de gemeente nauw samen met de corporatie. De gemeente ziet de corporatie als partner waar zij voortdurend mee in gesprek is om deze doelen te bereiken en tot uitvoeringsafspraken te brengen. Gemeente en corporatie staan hierin voor een gezamenlijke opgave. De gemeente nodigt de corporatie uit om een aanbod te doen waarin de corporatie kenbaar maken wat hun bijdrage aan deze woonvisie is. De concrete uitvoeringsmaatregelen die gezamenlijk en afzonderlijk in dit kader worden getroffen, worden vastgelegd in prestatieafspraken.

De doelen in het kader van de ambitie om voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroep zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Voorkomen dakloosheid
3. Duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen
4. Gedifferentieerde wijken
5. Kwantitatief aanbod

Maatregelen in een wereld van onzekerheden

In aanvulling op paragraaf 3.1, is de gemeente in deze ambitie ook sterk afhankelijk van de financieringscapaciteit van de corporatie. De corporatie is op haar beurt weer afhankelijk van de wet en regelgeving van de rijksoverheid. In deze onzekerheden worden vooral procesafspraken vastgesteld om gezamenlijk te realiseren. Deze afspraken en concrete uitvoeringsmaatregelen worden in prestatieafspraken verankerd en jaarlijks geëvalueerd, geconcretiseerd en geactualiseerd tijdens een zogenaamde dag van het wonen. De gemeente doet dat gezamenlijk. Dit is het formele moment waarop de partijen elkaar informeren over:

1. De prestaties van afgelopen jaar (jaarverslag);
2. De voorgenomen investeringskalender voor het volgend jaar;
3. Eventuele noodzakelijk update van de prestatie afspraken;
4. De ontwikkelingen in de sector en het werkgebied.

3.2.1 BETAALBAARHEID

De gemeente en de corporatie vinden het belangrijk dat huishoudens passend worden gehuisvest. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen in de diverse prijssegmenten (goedkoop, betaalbaar en duur) onder de huurtoeslaggrens aan moet sluiten bij de vraag. Dit heeft te maken met evenwicht van het kwantitatieve, met regels rondom toewijzing en met de visie op scheefwonen. Hierbij moet speciale aandacht voor woonurgente / spoedzoekers zijn. Met de corporatie spreekt de gemeente af dat gezamenlijk inzichtelijk wordt gemaakt hoe de voorraad de komende jaren verdeeld moet zijn over de prijsklassen en dat gezamenlijk een visie wordt geformuleerd op passendheid. Een recente analyse geeft aan dat de voorraad sociale huurwoningen, uit minimaal 900 woningen onder de € 710 en ongeveer 600 woningen⁵ met een huur onder de hoge aftoppingsgrens⁶ (€ 618) moet bestaan. Wanneer een van de woningen onder €618 vrijkomt, wordt deze zo veel mogelijk conform de passendheidstoets⁷ aan een huishouden toegewezen met een inkomen tot het maximum waarmee huurtoeslag kan worden verkregen.

⁵ Zie Achtergronden bij de drie pijlers van woonbeleid in bijlage 3.

⁶ Zie definities in bijlage 1.

⁷ Zie definities in bijlage 1.

Samen met de corporatie gaat de gemeente op zoek naar een nieuwe balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. Hierdoor blijft het mogelijk om lage huurprijzen te hanteren. Uitgangspunt is dat er dan ook een differentiatie in kwaliteit mag zijn in de woningen.

Samen met de corporatie gaat de gemeente definiëren wat “passende huurprijzen” zijn, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar huishoudenstypes en inkomensklassen. Hiervoor wordt onderzocht wat de maximale bruto huur is die huishoudenstypes met een bepaald inkomen redelijkerwijs kunnen betalen (dus inclusief huurtoeslag). In het kader van betaalbaarheid maakt de gemeente met de corporaties afspraken over enerzijds het huurbeleid en anderzijds de gerichte toewijzing aan de diverse inkomenscategorieën.

3.2.2 VOORKOMEN DAKLOOSHEID

Betalingsproblemen bestrijdt de gemeente door de corporatie te vragen actief te participeren in het team Samen Doen. Het doel van het team Samen Doen is vroegsignalering bij (multi) problematieken. Elk van de betrokken partijen levert in het team Samen Doen input en inzet vanuit haar eigen primaire verantwoordelijkheid met het gezamenlijk belang van vroegsignalering en preventie voorop. De gemeente en de corporatie streven zo onder meer naar voorkomen van huisuitzettingen.

De gemeente gaat in overleg met de corporatie om binnen de betaalbare voorraad, een aantal woningen te ‘reserveren’ voor acute situaties en onverwachte problemen. Deze worden in overleg met de corporatie beschikbaar gesteld voor de zogenaamde woonurgente / spoedzoekers, huishoudens die in de knel zitten en woningzoekend zijn. Het bepalen van urgentie / spoed hiervoor is en blijft maatwerk, waarin een totaalafweging per situatie van belang is. Deze totaalafweging vindt plaats in nauw overleg met de corporatie vanuit het team Samen Doen met eventuele opschaling naar het Multi disciplinair Overleg (MDO) (zie ook paragraaf 3.2.5 Tijdelijke huisvesting).

3.2.3 DUURZAME, LEVENSLOOPEBESTENDIGE EN BETAALBARE WONINGEN

Voor de toekomstige betaalbaarheid van sociale huurwoningen maakt de gemeente met de corporatie afspraken over verduurzaming van hun woningvoorraad. Bij de verduurzamingsaanpak wordt gekozen voor een woonlastenbenadering (huur- en energielasten). Deze benadering werken gemeente en corporatie samen verder uit. Uitgangspunt is dat de energieprestatie van de huurwoningvoorraad wordt verbeterd, maar alleen als de betaalbaarheid van de voorraad overeind blijft, ook op lange termijn.

De gemeente wil afspraken maken met de corporatie over het verduurzamen van de woningvoorraad, zoals omschreven in paragraaf 3.1.3 Vitale kernen en platteland, onder duurzaamheid. Ook wil de gemeente in samenspraak met de corporatie een eisenpakket ten aanzien van duurzaamheid en levensloopbestendigheid formuleren.

3.2.4 GEDIFFERENTIEERDE WIJKEN

De gemeente streeft naar wijken waarvoor iedereen een passende woongelegenheden is en dat men een wooncarrière kan maken binnen de wijk. Daarmee worden wijken met een eenzijdige bevolkingsopbouw voorkomen. De gemeente zet in op variëteit en wil geen buurten met alleen sociale huurwoningen of alleen koopwoningen realiseren. In wijken met een eenzijdige bevolkingsopbouw en/of woningvoorraad, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat renovatie, herstructurering, verkoop of inbreiding bijdraagt aan differentiatie. Daartoe brengt de gemeente in kaart hoe wijken zijn opgebouwd qua inkomen, leeftijd en type woning. De gemeente en corporatie bepalen samen welke wijken als eenzijdig worden gedefinieerd en hoe de differentiatie hierin te prioriteren.

3.2.5 KWANTITATIEF AANBOD

De gemeente stimuleert de corporatie de strategische sociale huurwoningvoorraad (met huur onder de € 710) voor de komende jaren uit te breiden. De gemeente wil in de periode 2015-2024 de huurwoningvoorraad uitbreiden met ongeveer 100-150 woningen tot ca. 1.350 tot 1.400 sociale huurwoningen. Dit komt overeen met een gemiddelde netto toevoeging van 10-15 sociale huurwoningen per jaar. De toevoeging van woningen zal moeten bijdragen aan bovengenoemde doelen (paragraaf 3.2.1 t/m 3.2.4). Zo wordt ruimte gecreëerd om de huidige wachttijden te verminderen en heeft de corporatie naar de toekomst toe ruimte om het verkoopprogramma voort te zetten of uit te breiden. Dit komt ten goede aan de uitbreiding van de voorraad goedkope koopwoningen en kunnen, indien daarvoor belangstelling is, huurwoningen overgeheveld worden in de vrije sector (€ 710-850). Periodiek monitort de gemeente de omvang van de doelgroep met een laag inkomen en is er overleg met de corporatie welke ingrepen in de woningvoorraad noodzakelijk zijn.

Na 2025 kan de sociale woningvoorraad waarschijnlijk krimpen, afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen en het verkoopprogramma van de corporatie. De eventuele overcapaciteit kan worden benut om meer eigen woningbezit in de lagere prijsklassen te stimuleren en om kwaliteitsimpulsen (sloop als kans voor kwaliteit) aan gebieden te geven. In het kader van de wijkdifferentiatie trekken gemeente en corporatie samen op in het opstellen van een (meerjarig) gebiedsprogramma waarin de samenhang tussen de aanpassingen in de woningvoorraad wordt vormgegeven.

De corporatie kan deze overcapaciteit dan in overleg met de gemeente benutten voor extra verkoop van huurwoningen en/of herstructurering. Dit heeft als neveneffect dat de corporatie de portefeuille verder kan “verversen”. Periodiek monitort de gemeente de omvang van de doelgroep met lage inkomens en midden inkomens en overlegt met de corporatie of ingrepen in het aanbod van huurwoningen nodig zijn.

Tijdelijke huisvesting

Vanwege de tijdelijke extra druk die ontstaat door de huisvesting van woonurgente / spoedzoekers, zoals statushouders, arbeidsmigranten, mensen die in de knel zitten en jongeren, gaan de gemeente en de corporatie onderzoeken of nieuwe, tijdelijk woonvormen kunnen worden ontwikkeld die geen structurele toevoeging op de woningmarkt vormen, maar wel bijdragen aan actuele maatschappelijke opgaven. Te denken valt hierbij aan huisvestingsconcepten voor woonurgente / spoedzoekers.⁸

⁸ Zie definities in bijlage 1.

Bevorderen doorstroming

De gemeente wil met de corporatie afspraken maken om het aanbod (=aantal vrijkomende) sociale huurwoningen te vergroten door doorstroming te bevorderen. De gemeente nodigt de corporatie daarom uit om, naast het realiseren van woningen die zeer goed aansluiten bij de vraag van senioren, ook maatregelen te nemen die de overstap van huidige woning naar een andere woning beter doet aansluiten. Suggesties daarvoor staan in de bijlage 3 met het verslag van de stakeholders bijeenkomst.





3-3 HET IS GOED OUD WORDEN IN OMMEN, OOK IN DE KLEINE KERNEN

Wat wil de gemeente, de ambitie

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum van de stad Ommen te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod.

Wat speelt er nu?

- Senioren (iedereen vanaf 65 jaar) vormen een steeds grotere groep op de woningmarkt van Ommen. Met name voor de oudere senioren wordt het moeilijk om een geschikte woning te kunnen vinden vanwege de "extramuralisering" in de zorg.
- Uit prognoses blijkt (zie toelichting) dat ongeveer 80 senioren niet meer in een verpleeghuis terecht komen maar wel afhankelijk zijn van ondersteuning. Zij moeten of in hun huidige woning blijven of naar een beschutte woonomgeving verhuizen.
- Het aantal ouderen dat thuis of complexgewijs verzorging ontvangt, verdubbelt in 15 jaar.
- Dit vraagt om veel meer toegankelijke woningen (huur en koop).
- Het belang van voorzieningen, diensten en ondersteuning wordt veel groter om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Dit betreft ook ondersteuning van vrijwilligers.

Wat gaat de gemeente doen

Om bovenstaande ambitie te bereiken, werkt de gemeente samen met de corporatie en andere maatschappelijke partners. De gemeente ziet hen als partners waar men voortdurend mee in gesprek is om deze doelen te bereiken. De gemeente nodigt hen uit om een aanbod te doen (lees ook gaat met hen in overleg), waarin ze kenbaar maken op welke wijze zij een bijdrage kunnen leveren aan deze woonvisie. De maatregelen die gezamenlijk en afzonderlijk getroffen worden in dit kader worden vastgelegd in prestatieafspraken. De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

- 1 Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte
- 2 Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen
- 3 Senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad

Maatregelen in een wereld van onzekerheden

In aanvulling op paragraaf 3.1. is de gemeente bij deze ambitie ook sterk afhankelijk van de wet- en regelgeving in de zorg en de financieringscapaciteit van de zorginstellingen en de corporatie. In deze onzekerheden stelt de gemeente robuuste doelen en vooral procesafspraken op om deze gezamenlijk te realiseren. Deze afspraken worden in prestatieafspraken jaarlijks geconcretiseerd en geactualiseerd.

3.3.1 MENSEN KUNNEN ZELFSTANDIG IN DE KERNEN BLIJVEN WONEN, OOK BIJ EEN ZORGBEHOEFTE

Via woonservicesteunpunten ondersteunt de gemeente senioren om in hun huidige woning te kunnen blijven wonen. Mantelzorg gaat ook een steeds belangrijkere rol spelen. Vanuit het wonen zijn daarbij de mogelijkheden om mantelzorger en mantelzorg-ontvanger dicht bij elkaar te laten wonen belangrijk. Daarom onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om mantelzorgwoningen/-units of andere tijdelijke woonlossingen te kunnen faciliteren, ook wanneer niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vergunningsvrij bouwen⁹. Daarnaast stimuleert de gemeente inwoners hun woning toegankelijker te maken en zodanig aan te passen dat men er langer in kan blijven wonen. De gemeente doet daarvoor mee aan de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen'.

3.3.2 ER ZIJN VOLDOENDE VOORZIENINGEN OM DE ZELFREDZAAMHEID VAN KWETSBAREN TE WAARBORGEN

Samen met maatschappelijke partners, organiseert de gemeente dat er een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod is om lang(er) zelfstandig te wonen. De gemeente onderzoekt met de zorgpartners de mogelijkheid om een gecombineerde woonzorgvoorziening met zorgwoningen te realiseren in de kleine kernen in lijn van de visie op de woonservicegebieden (Gebiedsontwikkeling woonservice-gebieden Ommen). Door zorgvragers te combineren kan draagvlak ontstaan voor een complex waarin ook basisvoorzieningen te realiseren zijn. Dit is aantrekkelijk voor overige bewoners van die kern. Zo kan het langer zelfstandig wonen in kleine kernen worden versterkt.

Om de zorg en ondersteuning voor langer zelfstandig wonen verder te versterken, gaat het maatschappelijk netwerk samenwerken met het informele netwerk onder leiding van een sterke regisseur. Dit wordt ondersteund door het team Samen Doen, die in dit kader problemen rond wonen en zorg vroeg kan signaleren.

3.3.3 SENIOREN IN NIEUWBOUW RONDOM HET CENTRUM ÉN IN DE BESTAANDE VOORRAAD

De gemeente wil het aanbod van woningen voor senioren vergroten. Rondom het centrum van de stad Ommen wil de gemeente woningen realiseren, die ook geschikt zijn voor senioren. Met de grotere vastgoedeigenaren (beleggers, corporatie) gaat de gemeente daarnaast in overleg over het toegankelijker maken van hun woningen. In Oldenhaghen realiseert de corporatie 75 seniorengeschikte appartementen. Met de corporatie maakt de gemeente aanvullende afspraken over blijvende beschikbaarheid van senioren geschikte huurwoningen en de realisatie van levensloopbestendige woningen (zie ook paragraaf 3.1.2). De gemeente geeft voorlichting aan bouwers over de geringe extra kosten van levensloopgeschikte bouw en de noodzaak ervan.

⁹ Per 1 november 2014 is de regelgeving voor het vergunningsvrij bouwen van een mantelzorgwoning/-unit versoepeld.

3.4 MONITOREN

De maatregelen geven de route aan die voor de komende twee jaar wordt gevolgd om zodoende de ambities voor 2025 te bereiken. De maatregelen worden nader uitgewerkt in concrete uitvoeringsmaatregelen en concrete projecten, welke worden vastgesteld in prestatieafspraken met de corporatie en afspraken met andere partijen. Na twee jaar wordt opnieuw bepaald welke maatregelen voor de daaropvolgende twee jaar moeten worden ingezet. Dit is van belang omdat de economische omstandigheden sterk van invloed zijn op de woningmarkt en het realiteitsgehalte van de maatregelen. De tijden zijn onzeker, voorspellen van de toekomst is niet mogelijk. Verder dan twee jaar vooruitkijken is niet opportuun. De omstandigheden veranderen en daarom is het van belang zo vroeg mogelijk in beeld te hebben op welke wijze de markt is veranderd en welke maatregelen op dat moment moeten worden ingezet om de ambities voor 2025 toch te kunnen halen.

Nauwgezet monitoren is dan ook essentieel. Jaarlijks wordt gemonitord wat de resultaten van de maatregelen zijn en in hoeverre de economische omstandigheden wijzigen. De economische omstandigheden worden gemonitord aan de hand van macro-indicatoren zoals werkgelegenheid en inkomensontwikkeling, de prijs van geld en leencapaciteit. Omdat de economische omstandigheden in de gemeente Ommen niet perse gelijk hoeven te lopen met de ontwikkelingen op landelijk niveau, en er sprake is van een vraaggestuurde woningmarkt zijn ook juist de specifieke, individuele behoeftes van belang. Belangrijke lokale indicatoren zijn woontevredenheid en verhuisgeneigdheid, transacties en aanbod op koopwoningmarkt, de wachtlijst van corporatie en inkomenspositie van huurders. Monitoren van deze indicatoren helpt om vroegtijdig veranderingen in de vraag en marktomstandigheden te kunnen zien en de juiste maatregelen in te zetten om de ambities te bereiken.



4 MAATREGELENOVERZICHT

In de schema's op de volgende pagina's zijn de maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 3 weergegeven. In elk schema is aangegeven welke partijen bij de verschillende acties een rol spelen. Er wordt onderscheid gemaakt naar beleidsuitgangspunten. Daarnaast worden de maatregelen genoemd die genomen worden.

- G = Gemeente
- C = Woningcorporaties
- B = Bewoners (belangenorganisaties)
- P = Provincie
- W = Welzijnsaanbieders
- Z = Zorginstellingen
- M = Marktpartijen, projectontwikkelaars



4.1 DÉ PLEK OM TE WONEN

Beleidsuitgangspunten	Maatregelen	Wie	Partner(s)
<p>1. Hoogwaardig centrum stad Ommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aanpassen en realiseren van levensloopgeschikte woningen in en rond centrum toevoegen Tegengaan leegstand door toestaan functieveranderingen langdurig leegstaande panden Programma afstemmen op woonbehoefte Snelle ontwikkeling randen centrum, waar nodig aanpassingen bouwprogramma stimuleren Woonmarketing 	<ul style="list-style-type: none"> Overleg en afspraken maken met ontwikkelaars en vastgoedeigenaren over aanpassen naar en toevoegen van levensloopgeschikte woningen Woningeigenaren en vastgoedeigenaren stimuleren in de zin van bewustwording om de woningen aan te passen Met vastgoedeigenaren zoeken naar alternatieven voor leegstand en lege plekken Overleg en afspraken maken met ontwikkelaars en vastgoedeigenaren om programma af te stemmen op woonbehoefte Overleg met ontwikkelaars over eventuele aanpassingen. Opzetten marketing- en verkoopprogramma met woonteam 	G	G en M
<p>2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteit behouden en toevoegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> In de wijken een woonmilieu met onderscheidende kwaliteit behouden en realiseren. Iedere woning moet raak zijn; Woningen toevoegen ten behoeve groeiend aantal huishoudens die aansluiten op de woonwensen, om daarmee ook doorstroming en aantrekken terugkeerders te bevorderen Goede match locatie/woonmilieu en woningtype Ruimte bieden aan starters en senioren door realisatie van nieuwbouwwoningen in en om het centrum Vergroten woonkwaliteit door realisatie van aantrekkelijke eengezinswoningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding Balans nieuwbouw en zorgvuldig ruimtegebruik Toegankelijkheid woningen bevorderen 	<ul style="list-style-type: none"> Overleg en afspraken maken met ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en corporatie om onderscheidende woonmilieus met aantrekkelijke woningen te behouden en te realiseren Overleg en afspraken maken met ontwikkelaars en corporatie om woningen te bouwen die aansluiten op de woonwensen en daarmee doorstroming en aantrekken terugkeerders te bevorderen Continueren van de starterslening om jongeren te behouden Toetsen van de bestaande nieuwbouwplannen Havengebied, Westflank (Centrumplan) en Vlierlanden en nieuwe op de beleidsuitgangspunten relatie woningtype en woonmilieu Het woonteam zoekt samen met de inwoners op ambachtelijke wijze naar de balans tussen vraag en aanbod en begeleidt en ontzorgt de inwoners hierbij Overleg en afspraken maken met ontwikkelaars over de realisatie van woningen in het centrum en de randen van het centrum (Havengebied) die geschikt zijn voor senioren als starters Vaststellen afwegingskader woningbouw en jaarlijks toepassen voor in ontwikkeling zijnde en toekomstige nieuwbouwplannen, passend bij de ladder duurzame verstedelijking Overleg en afspraken maken met de corporatie en ontwikkelaars over de realisatie van toegankelijke en levensloopbestendige woningen Bevorderen dat bouwers bij het ontwerpen van nieuwbouwwoningen rekening houden met de toegankelijkheid en levensloopgeschiktheid van woningen door informatieverstrekking en bewustwording 	G	P, C, M en B
<p>3. Vitale en duurzame kernen en platteland</p> <ul style="list-style-type: none"> De kwaliteit van het landschap en de agrarische bebouwing wordt op peil gehouden De kernen blijven vitaal door passende huisvesting Duurzame woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> Behoud karakter kernen in lijn met de visie en uitvoeringsprogramma woonservicegebieden (Gebiedsontwikkeling woonservice-gebieden Ommen het uitvoeringsprogramma) Woningbouw in de kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteren met inzet woonteam bij concrete behoefte van onderop, de inwoners zelf, en een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/ leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit Blijvend stimuleren van woningeigenaren om de woning te verduurzamen vanuit het energieloket en door middel van de Overijssels duurzaamheidslening. Energieloket handhaven. In overleg met ontwikkelaars en corporatie een eisen pakket tav duurzaamheid en levensloopbestendigheid voor nieuwbouwwoningen formuleren 	G	P, B en M

4.2 PASSENDE WONINGEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN

Beleidsuitgangspunten	Maatregelen	Wie	Partner(s)
<p>1. Betaalbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> Voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen Passende toewijzing van sociale huurwoningen; prijssegment in relatie tot inkomen Speciale aandacht voor woonurgente / spoedzoekers Ondergrens voorraad woningen onder de € 618,- minimaal handhaven op 600 woningen Goede balans tussen prijs en kwaliteit woningen 	<ul style="list-style-type: none"> Gezamenlijk met de corporatie inzichtelijk maken hoe de voorraad sociale huurwoningen verdeeld moet zijn over de verschillende prijsklassen Gezamenlijk met de corporatie een visie formuleren op passendheid Overleg en afspraken maken met de corporatie over het 'reserveren' van woningen voor woonurgente / spoedzoekers Gezamenlijk met de corporatie op zoek naar de nieuwe balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid van woningen Overleg en afspraken maken met de corporatie over de definitie van passende huurprijzen, waarin onderscheid wordt gemaakt naar huishoudentype en inkomensklassen Afspraken maken met de corporatie over betaalbaarheid in de zin van huurbeleid en gerichte toewijzing aan diverse inkomens Periodieke monitoring doelgroepen en herijken gewenste omvang sociale woningvoorraad. 	G/C	B, W en C
<p>2. Voorkomen dakloosheid</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestrijden betalingsproblemen door middel van vroegsignalering en preventie 'Reserveren' woningen voor acute situaties en onverwachte problemen; voor woonurgente / spoedzoekers Maatwerkafspraken voor bepalen urgente spoed 	<ul style="list-style-type: none"> Afspraken maken met de corporatie over het actief participeren in het team Samen Doen om vroegtijdig inzicht te krijgen in (multi)problematieken en daarmee huisuitzettingen te voorkomen Overleg en afspraken maken met de corporatie over het 'reserveren' van woningen voor woonurgente en spoedzoekers en maatwerkafspraken maken om de urgentie / spoed te bepalen 	G/C	B, W en C
<p>3. Duurzame, levensloopbestendige en betaalbare woningvoorraad</p> <ul style="list-style-type: none"> Duurzame woningvoorraad: voorraad sociale huurwoningen in energie prestatie verbeteren op voorwaarde handhaven betaalbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Overleg en afspraken maken met de corporatie over het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad sociale huurwoningen, vanuit een woonlastenbenadering Corporatie vragen om nieuwe mogelijkheden te onderzoeken om de woningvoorraad te verduurzamen In overleg met ontwikkelaars en corporatie een eisen pakket tav duurzaamheid en levensloopbestendigheid voor nieuwbouwwoningen formuleren 	G/C	C, M en B
<p>4. Gedifferentieerde wijken</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorkomen eenzijdige wijken Geen wijken met alleen maar sociale huurwoningen of koopwoningen Mate van eenzijdigheid wijken in kaart brengen en definiëren waar meer differentiatie nodig is. In eenzijdige wijken draagt renovatie, herstructurering, verkoop en inbreiding bij aan differentiatie. 	<ul style="list-style-type: none"> In kaart brengen van de opbouw van de wijken qua inkomen, leeftijd en woningtype Gezamenlijk met de corporatie eenzijdige wijken/ buurten bepalen Overleg en afspraken maken met de corporatie en ontwikkelaars om eenzijdige wijken aan te pakken door middel van renovatie, herstructurering, verkoop en inbreiding 	G	G, C en M
<p>5. Kwantitatief aanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitbreiden sociale huurwoningvoorraad met 100 – 150 tot 1.400 in 2024. Ruimte voor bouw extra sociale huurwoningen om verkoop en verhuur vrije sector mogelijk te maken Effectiever benutten bestaande woningvoorraad: maatwerkafspraken in woonruimteverdeling maken Na 2025 mag de sociale huurwoningvoorraad krimpen. Doorstroming in sociale woningvoorraad bevorderen Tijdelijke huisvesting voor woonurgente / spoedzoekers 	<ul style="list-style-type: none"> Afspraken maken met de corporatie over het uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad met 100-150 woningen in 2024 die bijdragen aan de beleidsdoelen en het bieden van ruimte voor het realiseren van extra sociale huurwoningen om verkoop van de sociale huurwoningen en omzetting naar verhuur vrije sector mogelijk te maken Periodieke monitoring doelgroepen en periodiek afspraken herijken ten behoeve van de gewenste omvang sociale woningvoorraad Onderzoeken locatiemogelijkheden tijdelijke huisvesting woonurgente / spoedzoekers Afspraken maken met de corporatie om het aanbod sociale huurwoningen vergroten door doorstroming te bevorderen De corporatie uitnodigen en in overleg nadere afspraken te maken om maatregelen te treffen die de overstap van de huidige woning naar een andere woning beter doet aansluiten 	G/C	G, C en P

4.3 HET IS GOED OUD WORDEN IN OMMEN, OOK IN DE KLEINE KERNEN

Beleidsuitgangspunten	Maatregelen	Wie	Partner(s)
<p>1. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formele en informele netwerk werkt samen tbv langer zelfstandig wonen • Door woonservicepunten kunnen mensen langer zelfstandig thuis wonen • Stimuleringsprogramma toegankelijk maken woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken mogelijkheden om mantelzorgwoningen/units of andere tijdelijke woonoplossingen extra te faciliteren • Stimuleren toegankelijker maken en zodanig aan te passen van woningen, door inzet van de bewustwordingscampagne Lang Zult u Wonen, zodat men langer zelfstandig thuis kan wonen • Stimuleren netwerken om zorg en ondersteuning voor langer zelfstandig wonen te versterken • Woonservicepunten opzetten/handhaven • Onderzoeken financieringsmogelijkheden woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen 	G/B	M, W, Z en B
<p>2. Er zijn voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod om lang zelfstandig te kunnen wonen • Haalbaarheidsonderzoek woonzorgvoorziening/zorgwoningen voor senioren en gehandicapten in een kleine kern • Via woonservicesteunpunten bieden wij ondersteuning bieden aan senioren 	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren en/of realiseren voorziening- en dienstenaanbod • Met zorgpartijen haalbaarheidsonderzoeken opstarten • Woonservice punten opzetten/handhaven 	G/Z	C, M, W en B
<p>3. Senioren in nieuwbouw rondom het centrum en in bestaande voorraad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is voldoende aanbod van woningen voor senioren • Garanderen blijvende beschikbaarheid toegankelijke huurwoningen • Senioren in nieuwbouw rondom centrum én in bestaande voorraad. • Realisatie 75 senioren geschikte appartementen in Oldenhaghen • Stimuleringsprogramma toegankelijk maken woning • Voorlichting aan bouwers over kosten levensloopgeschikte bouw 	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken maken met corporatie en ontwikkelaars over het aanbod van woningen voor senioren in de nieuwbouw in en om het centrum en in de bestaande voorraad • Afspraken maken met corporaties over de blijvende beschikbaarheid van toegankelijke huurwoningen • Stimuleringsprogramma opzetten inzake toegankelijkheid woningbouw • Voorlichting organiseren met ouderenbond 	G/C/B	M en C

BIJLAGEN

OMMEN, DÉ PLEK OM TE WONEN



BIJLAGE 1: DEFINITIES

Aftoppingsgrens:	de grens tot waar men 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 576,87 voor 1 of 2 persoonshuishoudens en €618,24 voor 3 of meer persoonshuishoudens).
Betaalbare huur:	huurprijs tot de aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 618,24).
Bijzondere doelgroepen:	doelgroepen die niet door de Primos-huishoudensprognose worden onderkend. Voor deze doelgroepen kan aanvullend worden gebouwd. Het gaat hierbij om (nieuwe) huishoudens en niet om bestaande huishoudens in de gemeente waarvoor geschiktere woningen worden gebouwd. Voorbeelden van bijzondere doelgroepen: extra woningen als gevolg van extramuralisatie van verpleeghuizen/ verzorgingscentra; buitengewoon innovatieve woonvormen; nieuwe initiatieven voor huisvesting van (buitenlandse studenten; collectieve (bv. door ouders opgerichte) woonvormen voor mensen met een verstandelijke of andere beperking).
Duurzaam bouwen:	het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woon omgeving.
Extramuralisering:	de maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
EU-doelgroep:	huishoudens met een inkomen tot € 34.911.
Faciliteren:	mogelijk maken in de zin van medewerking verlenen daar waar mogelijk.
Geliberaliseerde woning Huurtoeslag:	huurwoning met een huurprijs vanaf € 710, 68, pp 2015 door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen.
Intramuraal Wonen:	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.
Intramurale voorziening:	letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Jongere:	persoon van 18 tot 23 jaar.
Klimaatneutraal:	geen CO ₂ - uitstoot dan wel compensatie daarvan.
Koopstarter:	een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.
Kwetsbare doelgroep(en):	groep(en) waarvoor in het woonbeleid bijzondere aandacht is, zoals jongeren, ouderen, starters en koopstarters, mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, statushouders
Laag inkomen:	een belastbaar jaarinkomen onder de grens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.
Levensloopbestendig:	een woning die geschikt is voor bewoning in elke levensfase.
Levensloopgeschikt:	zie levensloopbestendig.
Lokale woningmarkt:	de woningmarkt in de gemeente Ommen.
Mantelzorg:	intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. ¹⁰

¹⁰ Definitie uit Besluit OmgevingsRecht

Midden inkomens:	een huishouden met een inkomen tussen € 34.911 en € 43.000.
Migratiesaldo:	het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers.
Oudere:	zie senior.
Plancapaciteit:	bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Scheefwoner:	een huishouden met een inkomen van meer dan € 34.911,- die in een huurwoning wonen met een huur onder de € 711,-
Senior:	een persoon die ouder is dan 54 jaar.
Sociale huurwoning:	huurwoning van een woningcorporatie die verhuurd wordt volgens de regels van sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen, met een huur tot € 710,68.
Spoedzoeker:	een huishouden dat in de knel zit en woningzoekend is.
Starter:	een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Starterswoning:	een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn.
Statistisch woningtekort:	het berekende vrijkomende aanbod aan bestaande woningen verminderd met de berekende woningvraag.
Vergrijzing:	de demografische trend waarbij in de bevolkingssamenstelling het aandeel ouderen vanaf 55 jaar toeneemt. Soms spreken we over 'dubbele vergrijzing'. Dan gaat het om de toename van het aandeel oudere ouderen (vanaf 75 jaar).
Vertrekoverschot:	negatief migratiesaldo.
Vervangingsvraag:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen.
Vestigingsoverschot:	positief migratiesaldo.
Vraaggestuurd bouwen:	bouwen met oog voor de wensen.
Woningcorporatie:	organisatie, toegelaten instelling, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). De taken zijn door het Ministerie van BZK geregeld in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH).
Woningstichting:	zie woningcorporatie.
WOZ-waarde:	getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait).
Woonservicegebied:	een wijk in een stad of een dorp waar kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten zo zelfstandig mogelijk wonen. In een woonservicegebied is wonen, welzijn en zorg zodanig afgestemd en gericht op de bewoners, dat deze worden ondersteund om thuis te kunnen blijven wonen. Deze ondersteuning kan het aanpassen van de woning inhouden of het leveren van 24-uurs zorg aan huis.
Woonurgenten:	mensen met een tijdelijk woningbehoefte die geen structureel deel uitmaken van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio, zoals statushouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers.
Zorgwoning:	Een woning voor bijzondere doelgroepen met indicatie die is bedoeld voor huisvesting hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden.

BIJLAGE 2: LITERATUURLIJST

- *Data Corporatie in Perspectief Analyse 2013; Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2012.*
- *Eindrapport o-meting, Onderzoek levensloopbestendige woningvoorraad Gemeente Ommen; Woonlab 24 september 2013.*
- *Gemeentelijk Omgevingsplan, Aan de slag met uw omgeving!, 17 januari 2013.*
- *Het Ommer Motief, perspectieven voor Ommen 2020; Gemeente Ommen, november 2008*
- *Omgevingsvisie Overijssel. Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel; Provincie Overijssel, juli 2009.*
- *Om elkaar! Beleidsplan Sociaal Domein Ommen, 1 juli 2014.*
- *Onderzoek Inkomensgroepen Ommen, wat is de benodigde kernvoorraad; Companen, 13 januari 2014.*
- *Optimaal inspelen op de vraag van de woonconsumenten; Gemeente Ommen / Stec Groep, 2 juli 2013.*
- *Prestatieafspraken midterm review; Gemeente Ommen en Provincie Overijssel, 12 april 2012.*
- *QuickScan arbeidsmigranten Ommen; Gemeente Ommen, oktober 2014.*
- *Regionale woonvisie West-Overijssel, 25 november 2014.*
- *Transactiecijfers Hardenberg e.o.; NVM Data & Research (2014), 4e kwartaal 2014.*
- *Visie en uitvoeringsprogramma woonservicegebieden, Gebiedsontwikkeling woonservicegebieden 2011-2015; Gemeente Ommen, 2011.*
- *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, Onderzoeksinstituut Alterra, maart 2014.*
- *Woonplan 2011-2014, Vergrijzing en duurzaamheid als kans; Gemeente Ommen, 2012.*
- *Woonwensen van de inwoners van Ommen 2014; Gemeente Ommen, 2014.*
- *Woningmarktcijfers.nl (2014), Rapport gemeente Ommen, 2014 4e kwartaal, 2014.*

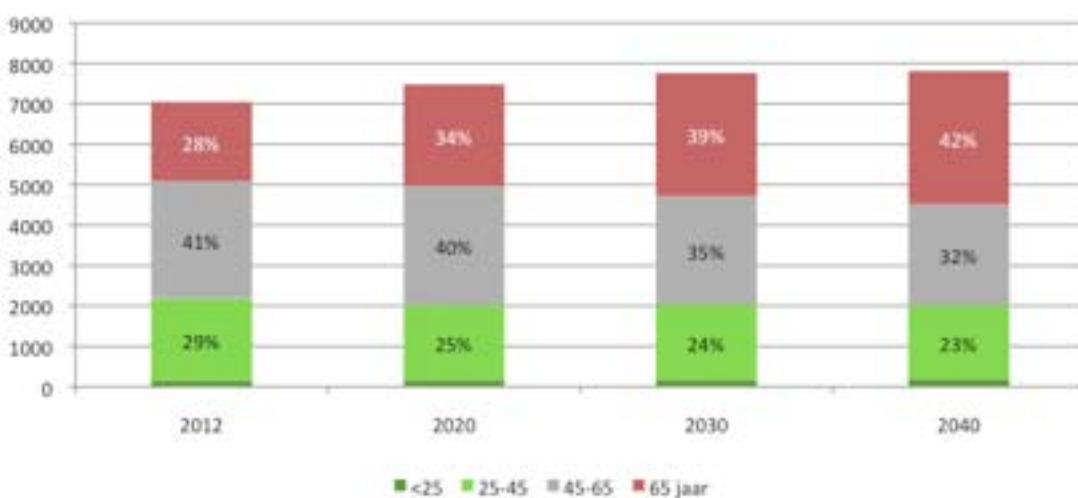
BIJLAGE 3: ACHTERGRONDEN BIJ DE DRIE PIJLERS VAN WOONBELEID

1.1 OMMEN, DÉ PLEK OM TE WONEN

Wat speelt er?

De woningmarkt is sterk bepalend voor de ontwikkeling van Ommen. Voor het verbeteren van de bestaande voorraad en de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen, is het noodzakelijk om goed in te spelen op de actuele en toekomstige vraag naar woningen.

Ommen heeft te kampen met een aanzienlijke vergrijzing. Onderstaande figuur geeft aan dat het aantal oudere huishoudens fors toe neemt.



Gemeente Ommen,
Huishoudensprognose
2012-2040

Bron: Primos 2013

De gemeente trekt zelfs veel 65+ huishoudens aan. Al jaren vertrekken er meer starters en huishoudens in de gezinsfase (25-44 jaar), dan erbij komen. Met name het vertrekken van huishoudens in de gezinsfase is voor een kern als Ommen, met een aantrekkelijk woonmilieu, opvallend en zorgwekkend voor de toekomst. De vitaliteit van de kernen staat onder druk. Er zijn steeds minder huishoudens om de noden van de ouder wordende bevolking te verlichten. Het draagvlak voor voorzieningen komt onder druk te staan en wanneer de babyboomgeneratie komt te overlijden, komen veel woningen vrij. De woningmarkt ontspant dan in rap tempo. Dit roept vragen op. Waarom vertrekken deze jonge huishoudens uit een gemeente die ogenschijnlijk veel te bieden heeft? Waarom trekt Ommen niet juist gezinnen aan met mensen die maatschappelijk aan Ommen gebonden zijn?

Een deel van het antwoord ligt in de stagnerende bouwproductie van afgelopen jaren. Gezinnen die terug wilden naar Ommen, konden geen passende nieuwbouwwoning vinden. Nu de bouw mogelijkheden er wel zijn, bevindt de woningmarkt zich in een totaal andere fase. De relatie tussen de woning, de woonomgeving en de prijs moet perfect zijn, om deze gezinnen te bewegen om te verhuizen naar Ommen.

Een ander deel van het antwoord ligt bij levensfase van starters. Veel van hen gaan elders studeren of op een plek willen wonen met meer dynamiek. Hun vertrek is nauwelijks tegen te gaan.

Momenteel zijn er drie doelgroepen uit Ommen zelf die moeilijk een passende woning kunnen vinden: starters, lagere middeninkomens en senioren. Om deze groepen te behouden voor Ommen zouden op korte termijn meer betaalbare en toegankelijke woningen beschikbaar moeten zijn.

Leegstand agrarische bebouwing

In de gemeente Ommen is sprake van een toenemende agrarische leegstand door bedrijfsbeëindiging. Oorzaken zijn onder andere schaalvergroting, strenge regelgeving en gebrek aan opvolgers, terwijl de babyboomgeneratie met pensioen zal gaan. Zeker gebouwen die niet zijn verbeterd om aan de eisen van milieu en dierenwelzijn te voldoen, zijn onaantrekkelijk voor overname. Sloop- en renovatiekosten zijn hoog omdat vaak asbest aanwezig is. Ommen heeft relatief veel agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Onderzoeksbureau Alterra²¹ schatte onlangs in dat tot 2030 naar verwachting 20 tot 30% van alle agrarische bebouwing vrijkomt. Er zijn niet veel oplossingen voor deze problematiek voorhanden, zeker niet die binnen de invloed van de gemeente vallen. Schuren en stallen verliezen hun functie en kunnen verkrotten. Zonder boerenactiviteiten neemt de dynamiek van het platteland af. De woningen zijn niet zonder meer aantrekkelijk voor woningzoekenden, met leegstand en verloedering als risico. Sommige gebouwen kunnen een andere bestemming krijgen, zoals wonen, een commerciële functie of huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit is niet voor alle vrijkomende agrarische gebouwen haalbaar.

Kansen

Is het hiervoor omschreven onheil te keren? Ommen biedt veel mogelijkheden om verschillende huishoudentypes aan zich te bieden of terug te laten keren. Er is de komende jaren ruimte voor groei, zowel kwalitatief als kwantitatief.

De gemeente Ommen telde per 1 januari 2014 17.361 inwoners.

Het aantal huishoudens in de gemeente bedraagt 7.039 huishoudens.

²¹ Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, Onderzoeksinstituut Alterra, maart 2014.

Primos 2013	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking totaal (personen)	17380	17406	17703	17886	17925	17885	17854
Huishoudens totaal (aantal)	7047	7185	7479	7655	7759	7801	7799

Het aantal huishoudens neemt volgens de Primospoggnose 2013 nog toe tot circa 7.801 in 2035. Daarna vindt er een stabilisering plaats. Dit betekent dat het aantal woningen tot 2035 nog mag groeien. In de jaren 2014 t/m 2024 groeit het aantal huishoudens naar 7.655, dus met ruim 600, gemiddeld 60 huishoudens en dus woningen per jaar. Tussen 2025 en 2035 zal de groei geleidelijk afnemen. Deze periode wordt de toename van het aantal huishoudens en dus woningen geschat op gemiddeld 15 per jaar. Een deel van deze groei komt door terugkeerders.

Voor het vasthouden van de eigen bevolking, is een groter aanbod betaalbare woningen nodig. Dit hoeft niet alleen gezocht te worden in nieuwbouw. Aanbod kan ook gecreëerd worden door doorstroming te bevorderen.

Er zijn kansen voor de gemeente om zich te profileren als aantrekkelijke vestigingslocatie voor jongere huishoudens die weer terug willen naar Ommen en in de regio Zwolle werkzaam zijn. Zij zijn belangrijk voor de stabiliteit van de Ommer samenleving. Zij zitten in de gezinsfase en leveren vaak een bijdrage aan het sociale netwerk/verenigingsleven in de gemeente. Woningen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding kunnen hen verleiden terug te keren zodra zij in de gezinsfase belanden. De nabijheid van Zwolle en de hoge kwaliteit van de omgeving en van een aantal kernen, de goede voorzieningen en het redelijke prijsniveau, zijn aantrekkelijk voor deze huishoudens die bereid zijn om te reizen voor hun werk. Dit zijn merendeels huishoudens met een hoger inkomen (vanaf anderhalf keer modaal). Deze huishoudens zijn alleen bereid om te reizen, als zij een aantrekkelijke woning kunnen vinden in een onderscheidende woonomgeving. Dit vraagt om een sterk imago en het versterken van de woonkwaliteit, ook van het buitengebied.

Wat voor woonmilieus?

De groep terugkeerders met een hechte sociale binding:

Een belangrijk deel van hen komt terug om nabij familie en vrienden te wonen, in een buurt met gelijkgestemden. Qua architectuur zijn zij conformistisch, wat betekent dat de behoefte meer in lijn is met het bestaande aanbod in de meeste kernen van Ommen. De woonomgeving heeft een gedifferentieerde, suburbane uitstraling, is kindvriendelijk, nabij een winkelcentrum gelegen. Er is contact met de burens mogelijk.

De groep **terugkeerders** die carrière hebben gemaakt:

Gezinnen met een bovenmodaal inkomen, zijn veelal gericht op een traditioneel en rustig woonmilieu. In de woning willen zij hun identiteit uit en hun status weerspiegeld zien. Zij vragen om een woonomgeving van hoge kwaliteit, bijvoorbeeld statig, groen en rustig, gelegen nabij bos. De woning heeft een klassieke uitstraling met bewezen architectuur, is comfortabel en zichtbaar vanaf de straat. De toe te voegen woonmilieus moeten dan ook deze kwaliteiten bieden.

1.2 PASSENDE WONINGEN VOOR KWETSBARE DOEL GROEPEN

Wat speelt er?

In Ommen zit een aantal doelgroepen in de knel. Primair betreft dit huishoudens met lage inkomens, starters en huishoudens met een lager middeninkomen. Er is een beperkte beschikbaarheid aan betaalbare woningen, waardoor er lange wachttijden bestaan. De huurprijs van sociale huurwoningen blijkt in toenemende mate steeds vaker te hoog te zijn voor huishoudens met de echte lage inkomens.

Senioren vormen ook een aandachtsgroep, maar zij komen bij de derde pijler aan bod.

Eerst enkele feiten over huisvesting van de doelgroepen op een rij:

	2012	2022
Omvang doelgroep	2.610	2.815 (bij 0% economische groei)
Doelgroep (<34.911) in sociale huurwoning	930	1.005 (bij 0% economische groei)
Doelgroep (onder de huurtoeslaggrens) in sociale huurwoning	Ca. 600	Ca. 700 (bij 0% economische groei)
Omvang sociale woningvoorraad	1.245	
Scheefwoners	315	240 (bij 0% economische groei)

STARTERS EN LAGE INKOMENSGROEPEN OP DE SOCIALE HUURMARKT: GROTE DRUK

Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad steeds meer onder druk

Het is zeer de vraag of de sociale huurprijs (alles tot een huur van € 711 is sociaal), aansluit bij de huur die huishoudens kunnen betalen. Ondanks de huurtoeslag blijkt dat dit vaak niet zo is. De inkomensgrens die recht geeft op huurtoeslag blijkt een belangrijke grens te zijn. Dit betreft huishoudens met een maximaal inkomen van ca. € 22.000 (eenpersoonshuishoudens) of ruim € 29.000 (meerpersoonshuishoudens).

Onder deze grens zijn er steeds meer huishoudens die door hoge woonlasten moeite hebben om rond te komen. Eenoudergezinnen en kleine huishoudens vormen de grootste risicogroep. In Ommen zijn er circa 600 huurtoeslagontvangers. De helft is eenpersoonshuishoudens, de rest stellen, gezinnen en eenoudergezinnen. Als voorbeeld geeft onderstaande tabel inzicht in de bruto-huurprijs die corporaties aan de volgende huishoudens kunnen vragen (de prijs die huishoudens kunnen betalen inclusief hun huurtoeslag).

Bruto-inkomen	Gezin 2 kinderen	Tweepersoonshuishoudens 23-65 jaar	Eenpersoonshuishoudens 23-65 jaar
€ 20.000	389	389	649
€ 30.000	389	509	696

Uit ervaringscijfers blijkt dat senioren vaak relatief goed af zijn, omdat zij AOW en meestal een (klein) pensioen krijgen. Zij wonen vaak al lang in dezelfde woning, met lage huur en hebben relatief weinig kosten voor levensonderhoud. Senioren kunnen volgens Nibud ook meer aan huur betalen dan de overige huishoudenstypes.

Voor de betaalbaarheid van het wonen, is het belangrijk om ook in het sociale segment differentiatie in prijs-op-bouw aan te brengen. Er is een echt goedkope woningvoorraad nodig. Binnen de huidige kwaliteitseisen, die corporaties doorgaans hanteren, is dit zeer lastig haalbaar. Alle kwaliteit van huurwoningen moet worden vertaald in woningwaarderingspunten, en deze punten leiden tot hogere huren. Het kan nodig zijn om een lagere kwaliteit (binnen de grenzen van het Bouwbesluit) te accepteren. Denk aan woningen die normaal gesproken gerenoveerd zouden worden, leegstaande panden, tijdelijke woningen of zelfbeheer. Het goedkope aanbod zou primair gericht moeten zijn op starters en huishoudens met een maximaal inkomen van ca. € 22.000 (eenpersoonshuishoudens) of ruim € 29.000 (meerpersoonshuishoudens).

Indien er niet wordt gewerkt aan betaalbaarheid, ontstaan betalingsproblemen. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de huur, al is dit een maandelijks bedrag van relatief grote omvang. Betalingsproblemen worden verder in de hand gewerkt door stijgende lasten (BTW, verzekeringen, enz). Naast beperking van huurlasten is ook aanvullend armoedebeleid noodzakelijk.

De sociale huurvoorraad: komende jaren meer en op lange termijn minder nodig

Er is op korte termijn een grote behoefte aan sociale huurwoningen. De wachttijd was 50 maanden (zoals blijkt uit het onderzoek "de Ommense woontafels"²²). De verwachting is dat dit toe zal nemen, omdat doorstroming stagneert. Huishoudens blijven langer in hun huidige woning wonen omdat iedere verhuizing geld kost. De huren van de vrijkomende woningen worden verhoogd (=huurharmonisatie), dus de maandelijkse lasten gaan na een verhuizing ook omhoog. Voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911 geldt dit in extreme mate. Zij komen bij verhuizing niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning (met een huur onder de € 711). Ook deze huishoudens blijven dus het liefst in de huidige huurwoning wonen. Dit zijn vaak scheefwoners.²³ Het kost tijd om scheefwonen te bestrijden. Er zijn meerdere oorzaken: de laatste jaren is er weinig bijgebouwd in Ommen en de huurharmonisatie vindt alleen bij mutatie plaats. Huurders die willen kopen wachten af tot de koopmarkt weer wat stabiliteit en vertrouwen geeft, maar kunnen ook minder lenen. Huishoudens van wie het inkomen is gestegen boven € 34.911 (zogenaamde scheefwoners) kunnen niet een andere sociale huurwoning betrekken. Op het moment dat kooprijzen weer gaan stijgen, zal de druk op de huursector verder toenemen omdat lagere inkomens nog minder alternatieven hebben.

Op de lange termijn (na 2025) zijn er ongeveer evenveel sociale huurwoningen nodig als dat we nu in Ommen hebben (1.250). Dat zou minder kunnen zijn op voorwaarde dat scheefwonen wordt bestreden. Dit heeft te maken met de omvang van de doelgroep die in een huurwoning wonen (huishoudens met inkomen tot € 34.911). Dit zijn er 935, ruim 300 minder dan het aantal sociale huurwoningen. De rest van de woningen wordt bewoond door huishoudens die er, gezien hun inkomen, geen aanspraak op mogen maken. Zelfs als de doelgroep toeneemt, wat gebeurt bij economische stagnatie, zijn er theoretisch niet meer woningen nodig. Dit is alleen het geval als de corporatie scheefwonen weet te bestrijden. Dit zal tijd kosten.

Als in de komende jaren de mate van scheefheid gelijk blijft aan het huidige niveau zijn er ongeveer 100 sociale huurwoningen extra nodig om deze huishoudens te kunnen huisvesten. Indien de corporatie erin slaagt scheefheid te bestrijden, bijvoorbeeld door huurverhogingen, dan kan de voorraad afnemen van de huidige 1.250 woningen tot een ondergrens van 1.145 sociale huurwoningen.

Woningen voor middeninkomens: weinig aanbod

Er is een groep huishoudens met een middeninkomen (€ 34.911 - 45.000) die niet op de huur- en niet op de koopwoningmarkt terecht kan. Het is een groep die zich nu nog niet echt manifesteert, maar die toch ergens zich zal moeten vestigen. Ommen wil deze groep wel aan zich binden.

Zij verdienen net teveel voor een sociale huurwoning huren maar hun inkomen is te laag voor een koopwoning. De leencapaciteit is de afgelopen jaren verder afgenomen wegens strengere hypotheekregels. Pas vanaf een inkomen vanaf circa € 45.000 kunnen zij een hypotheek krijgen waarmee zij enig aanbod kunnen vinden op de Ommen koopwoningmarkt. In 2013 betrof het 990 huishoudens. Afhankelijk van de economische groei komen er 80 tot 155 huishoudens bij tot 2024.

De geliberaliseerde huursector is eigenlijk ook geen alternatief. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen met een inkomen van € 38.000, kunnen nog steeds niet meer betalen dan de sociale huurprijsgrens. Het aanbod van sociale huurwoningen met een middeldure huur (€ 711-900) is zeer beperkt. Dit komt omdat het rendement van dit aanbod laag is en de verhuurbaarheid beperkt. Hooguit appartementen zijn realiseerbaar. Middeldure eengezinswoningen (huur € 711-900) kunnen alleen gebouwd worden door een partij die met een zeer laag rendement genoegen neemt, of de grondkosten moeten laag zijn. Een andere strategie is dat de corporatie bestaande woningen in dit segment aanbiedt. Dit gaat ten koste van het aanbod aan sociale huurwoningen.

De meest effectieve strategie lijkt doorstroming te zijn, met name van senioren. Een deel van hen bezit een woning die geschikt is voor de lage middeninkomens.

²² Optimaal inspelen op de vraag van de woonconsumenten; Gemeente Ommen / Stec Groep, 2 juli 2013.

²³ Scheefwoners zijn huishoudens die met een inkomen van meer dan € 34.911,- in een huurwoning wonen met een huur onder de € 711,-.

Duurzaamheid

Om de bestaande woningvoorraad in de toekomst aantrekkelijk en betaalbaar te houden is verdere verduurzaming nodig. Energielasten vormen een steeds groter aandeel van de totale woonlasten. Er is een groeiende belangstelling voor verduurzaming in de bestaande bouw maar de opschaling is complex. Het vraagt om grote investeringen zowel bij corporaties als bij huiseigenaren. Meestal worden woningverbeteringen in de huurprijs doorberekend. Soms gaat dit direct, na overleg en met instemming van de bewoners, soms gaat dit bij mutatie.

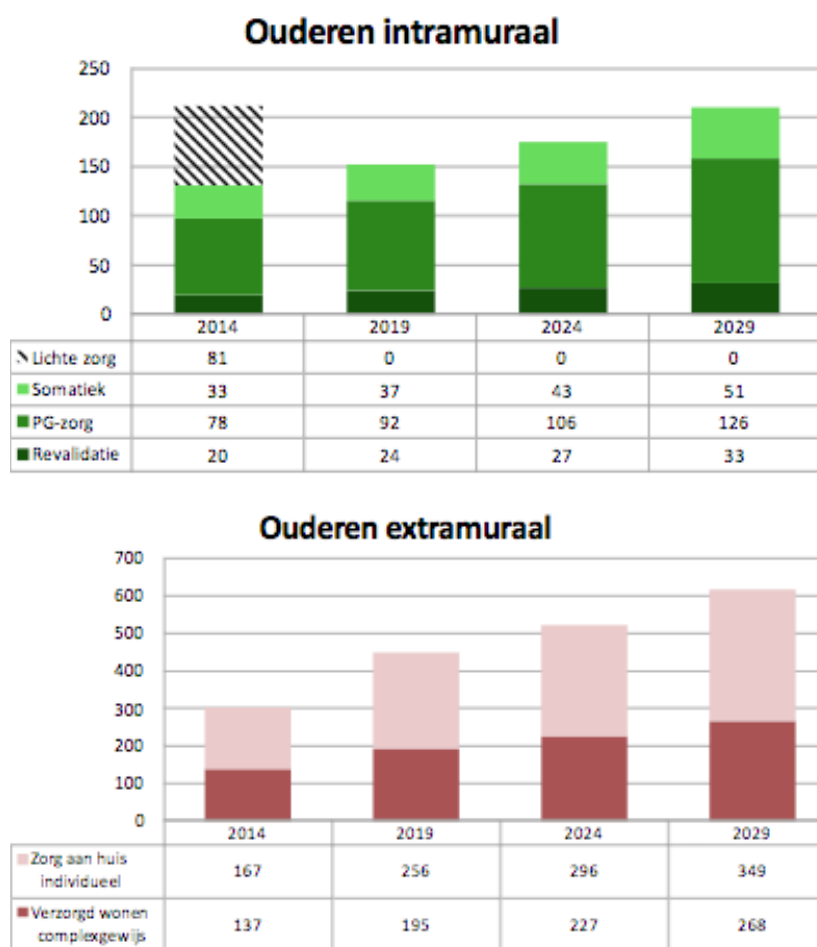
De huurprijsstijging compenseert dan de kostenbesparing op energie niet altijd, zeker niet na de jaarlijkse huurprijsstijging (deze gaat over een groter bedrag dan de energieprijsstijging). Veel particuliere eigenaren zijn nog onverschillig, het aanbod is complex, en het is de vraag of de investering terug verdiend wordt. Bij de aanschaf van een woning speelt duurzaamheid een beperkte rol. De hoogte van een hypotheek is niet gebaseerd op de woonlasten inclusief energie.

1.3 HET IS GOED OUD WORDEN IN OMMEN, OOK IN DE KLEINE KERNEN

Wat speelt er?

Senioren (iedereen vanaf 65 jaar) vormen een steeds grote groep op de woningmarkt van Ommen. Jongere senioren redden zich over het algemeen op de woningmarkt. Met name voor de oudere senioren wordt het moeilijk om de gewenste woning te kunnen vinden.

De oudere senior (75+) heeft het lastiger om een plek te vinden op de woningmarkt, als gevolg van veranderende regelgeving: de "extramuralisering" in de zorg. De toegangseisen of indicatiestelling voor een intramurale zorgplaats (verpleeghuis), zijn veel strenger geworden. Hierdoor ontstaat een "vraaguitval" van 80 intramurale plaatsen ten opzichte van vorig jaar. Deze ouderen zullen of in hun huidige woning moeten blijven wonen, of een plek moeten vinden in een beschutte woonomgeving (verzorgingstehuis). Het is echter de vraag of er voldoende aanbod is. Verpleeghuizen overwegen sluiting of inkrimping en het is de vraag of er voldoende verzorgingstehuizen zijn om in de groeiende vraag te kunnen voorzien. Onderstaande figuren laten eerst een forse vraaguitval zien naar intramurale zorgplaatsen, daarna groeit de behoefte sterk. De extramurale vraag neemt direct toe.



Figuur 1
Ontwikkeling vraag
intramurale en extra-
murale zorgplaatsen
ouderen, Ommen

Bron: WoonZorgWeter,
Companen, 2041

Hierbij dient opgemerkt te worden dat veel ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. Zij zijn gehecht aan hun sociale omgeving en verhuizen is onaantrekkelijk omdat hun woonlasten fors stijgen (nu hebben zij een lage huur of hun hypotheek afbetaald), ze ruimte moeten inleveren en er is een dalende bereidheid om zaken in hun leven te veranderen. De werkelijke verhuisgeneigdheid van senioren is in de praktijk veel lager dan zij in onderzoeken aangeven.

Langer zelfstandig wonen

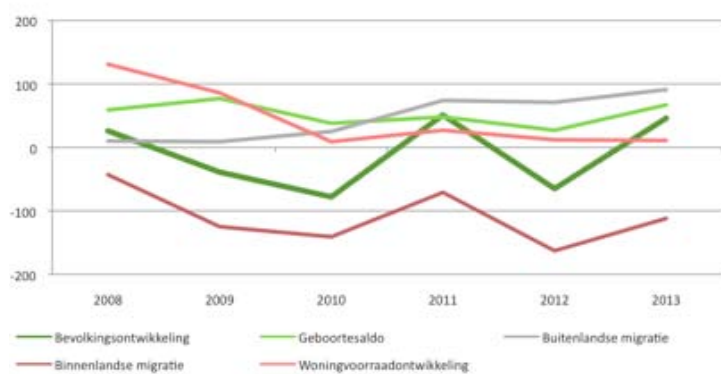
Het aantal senioren – en andere groepen met een zorg- en ondersteuningsvraag – dat langer zelfstandig blijft wonen, vraagt om beter toegankelijke woningen in de koop- en huursector. Van de 1250 sociale huurwoningen, zijn er 25 in grote mate en 213 in enige mate geschikt te maken zijn voor ouderen. De meeste winst is te behalen in de particuliere voorraad. Van de bijna 4.000 woningen is de helft in grote mate geschikt te maken en nog eens 570 in enige mate. Het is zaak eigenaren te verleiden om hun woning toegankelijk te maken, hier zijn succesvolle voorbeelden van. Aandachtspunt is dat de toegankelijk te maken woningen vooral door jongere huishoudens bewoond worden. Voordeel van langer zelfstandig wonen in de eigen omgeving, is dat senioren in hun huidige woonomgeving en sociale netwerk blijven. Vanwege bezuinigingen op de maatschappelijke ondersteuning, worden senioren steeds afhankelijker van hun sociale netwerk, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van mantelzorg. Het risico is dat in veel kleine kernen het voorzieningenniveau te wensen overlaat. Dit is niet zomaar te veranderen.

Voor een deel van de ouderen is het aantrekkelijk om te verhuizen naar een omgeving waar veel voorzieningen en diensten voorhanden zijn, zoals het centrum van de stad Ommen en in mindere mate of rondom de woonservicepunten in de wijken. Voor met name ouderen die behoefte hebben aan een beschutte woonomgeving is dit interessant.

1.4 ENKELE GEGEVENS OVER DE WONINGMARKT

Bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling

In onderstaande grafiek zien we dat groei van het aantal inwoners minimaal is geweest. Het aantal huishoudens stijgt door de gezinsverdunding nog wel en zal dat ook nog vele jaren doen. Wanneer gekeken wordt naar de verhuisbewegingen, valt op dat er de laatste jaren een trend is ontstaan dat per saldo meer personen de gemeente verlaten dan zich in Ommen vestigen. Vooral bij personen onder de 50 jaar, waaronder dus de gezinnen en de jongeren, is er een vertrekoverschot.



Gemeente Ommen. Bevolkings- en woning voorraadontwikkeling 2008-2013. Bron: CBS 2015

Migratie naar richting

Om een oordeel te geven van de concurrentiepositie van Ommen, is het nuttig te kijken naar de gemeenten waar mensen vandaan komen en naartoe vertrekken. Lokaal is de in- en uitstroom redelijk in balans. Vanuit Twenterand, Hellendoorn en in mindere mate Raalte komen er meer mensen naar Ommen dan er vertrekken. De gemeente "verliest" wat mensen aan de overige omliggende gemeenten. Wanneer we kijken naar de omliggende steden, valt met name het vertrek naar Zwolle op. Vanuit Emmen komen er wel mensen naar Ommen. De mogelijkheid bestaat dat (zuid-) Drentenaren die op Zwolle georiënteerd zijn, te verleiden zijn om in Ommen te komen wonen.

Tot slot valt op dat de instroom vooral regionaal georiënteerd is. Tweederde van de instroom komt uit Overijssel en Drenthe en dan ook nog eens vanuit nabijgelegen gemeenten. Ommen oefent een beperkte aantrekkingskracht uit op mensen van buiten de regio.

Marktbeeld

Urgentie om te verhuizen komt vooral van jonge huishoudens (18 tot 35 jaar). Van de groep tot 25 jaar, is samenwonen of huwelijk de voornaamste reden. Van de groep 25 tot 35 jaar komt daar gezinsuitbreiding bij. Deze groep wil ook graag dichterbij familie of vrienden wonen. In de groep vanaf 55 jaar vormt kleiner wonen of de gezondheid de voornaamste reden om te verhuizen. Gelijkvloers wonen is hier een wens van een groot deel van deze groep.

Migratiesaldo	IN 04-13	UIT 04-13	Saldo
Twenterand	345	275	70
Hellendoorn	210	157	53
Raalte175	158	17	
De Wolden	51	61	-10
Wierden	19	29	-10
Staphorst	50	66	-16
Dalfsen	587	633	-46
Hardenberg	1213	1291	-78
Totaal lokaal	2650	2670	-20
Emmen	90	66	24
Almelo	76	77	-1
Hoogeveen	99	107	-8
Meppel	39	52	-13
Coevorden	71	91	-20
Zwolle 621	828	-207	
Totaal regionaal	996	1221	-225
PV Overijssel	3818	4078	-260
PV Drenthe	500	493	7
Overig NL	2001	2080	-79
Totaal NL	6319	6651	-332
Buitenland	736	564	172

Oplossingssuggesties

- In 2025 betalen bepaalde doelgroepen een bepaald maximaal % van inkomen aan woonlasten (koop hypotheek, huur);
- Woonlasten:
 - voorlichting energieverbruik
 - energiebesparende maatregelen --> keuze hoe ver gaan we daarin?
- Toevoegen in nieuwbouw --> onderzoek van Woonlab --> In potentie voldoende levensloopbestendige woningen --> wijken ongeschikt om aan te passen;
- Bestaande voorraad aanpassen --> waar komen de kosten van de aanpassingen te liggen?
- Mensen verhuizen (ruilen is mogelijkheid) om zelfstandig te blijven wonen --> Is dat acceptabel?
- Er is in principe voldoende maar het is een verdelingsvraagstuk. Hoe brengen we verhuizing op gang?
- Kleiner bouwen? --> is dat acceptabel?
- Kostprijs omlaag:
 - andere bouwconcepten?
 - goedkoper en meer eenheidsproductie

Komende jaren:

- Vlierlanden (versneld) realiseren --> Sociale woningbouw door De Veste (starters/levensloopgeschikt);
- Oldenhaghen 75 appartementen --> senioren geschikt scheiden / wonen;
- Havens --> koop - rijwoningen < € 170.000 : snel realiseren;
- Mensen in de kernen blijven wonen in de kernen, ook als ze ouder worden --> investeringen in maatwerk --> aanpassen van woningen:
 - Particulieren sector --> zelf investeren.
 - Huursector: wie betaalt.
 - Woningruil / gedwongen verhuizing – verdelingsvraagstuk.
 - Combinatie leggen met repaircafé: materiaal uit oude woning / plaatsen naar behoefte.
- Maatwerk (tijdelijk) in huurbevoorziening? --> GKB --> klanten;
- Verschillende initiatieven voor ondersteuning via Armoedebeleid, maatwerk in begeleiding.

1.3 WONINGKWALITEIT (HIERONDER VALT OOK DUURZAAMHEID EN VRIJKOMEND AGRARISCH VASTGOED)

Het wensbeeld

- VAB = Vitaal platteland;
- Wonen naar behoefte;
- Mogelijkheden creatief te zijn;
- Duurzame gemeente.

De eerst opkomende vraagstukken

- Vitaliteit platteland --> is wonen de oplossing?
- Kan het praktischer, restricties platteland rekening houden?
- Betaalbaarheid versus duurzaamheid, hoe houden we wonen betaalbaar?
- Doelgroepen – gaat betaalbaarheid voor duurzaamheid?
- Wordt de woningkwaliteit vergroot door zelfbouw met bouw / woningcoach te stimuleren?

Oplossingssuggesties

- Overheid moet loslaten, ruimte creëren, minder spelregels;
- VAB: van onderop, concrete vraag bepaalt, niet alleen het programma;
- Platteland gebruiken om energie terug te halen (zonnepanelen, biomassa-vergisting) en inzetten voor doelgroepen starters / lage inkomens tegen kleine vergoeding (+ andere doelgroepen, niet mooi op karakter woning);
- Eigen initiatief vs gemeente;

- Duurzaamheid verplichten is stimuleren;
- Eigen inwoners gaan voor vs aantrekken --> bouwen voor starters;
- Flexibel / levensloopbestendig bouwen (van wieg tot kist);
- Flexibele woningaanpassingen;
- Kwaliteit in gecombineerde woningen starters en senioren;
- Duurzaamheid
- Flexibele, levensloopbestendige woningen

1.4 WONEN EN ZORG (OOK KWETSBARE DOELGROEPEN)

Het wensbeeld

- Nieuwbouw levensloopgeschikt (LLG), maar: aandacht voor andere belangen -voldoende LLG woningen voor behoeftigen;
- Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van 'kwetsbare doelgroepen' te waarborgen (voorkomen dat ze zorgvragers worden);
- Sociale kaart (formeel-informeel weten elkaar te vinden/ werkt samen / o.l.v. een sterke regisseur. Bevolking weet steunpunt te vinden;
- Senioren moeten zo goed mogelijk in Ommen kunnen blijven wonen en wel in een levensloopbestendige woning. Zowel huursector als particuliere sector. Mensen die ouder worden moeten thuis blijven (extramuraal). Daarvoor geschikte woningen, waar ook zorg ontvangen en gegeven kan worden, zo dicht mogelijk bij centrumvoorzieningen.

De eerst opkomende vraagstukken

- Woningen geschikt maken → eigenaren vragen aan te passen. Hoe licht je voor en wie?
- Hoe duur is het om eengezinswoning levensloopbestendig te maken?
- Wie betaalt de aanpassingen in de woningen?
- Wat kan de gemeente betekenen in zorgvoorzieningen?
- Hoe ontwikkelt de AWBZ zich?

Oplossingssuggesties

Sociale kaart eerst maken:

- voor iedere inwoner van Ommen;
- 1-loketfunctie met wijkverpleging;
- Aansluiten bij sociale wijkteam;
- Gezamenlijke diensten → samen oppakken;
- Wel eigen core-business;
- Informele zorg opstarten (coördineren 1 loket, wel de juiste specialist).

Nieuwbouw:

- in bouwverordening opleggen /gemeentelijke voorschriften: het is maar 2% van de investeringskosten duurder;
- Goede voorlichting /verleidingsstrategie;
- % uit te geven kavels LLG;
- % vrij regelarm.

Bestaande voorraad:

- Particulieren: subsidie naar draagkracht door middel van inzet van de middelen die niet meer nodig zijn voor voorzieningen Wmo;
- Huizen zoeken waar het realiseerbaar is;
- Bouw grondprijs voorwaarde LLG-bouw.

Voorzieningen:

- Domotica;
- Winkels, mobiele voorzieningen ook goed;
- Veiligheidsgevoel: beschutte woonomgeving;
- Participatie/mantelzorg;
- In vertrouwde omgeving blijven;
- VG+VVG in kernen combineren → draagvlak; kan ook versterkend werken.

BIJLAGE 4: KORT VERSLAG VAN STAKEHOLDERSOVERLEG

DATUM	17 september 2014
LOCATIE	Tante Pos
BIJeenKOMST	Visiecafé ten behoeve van Woonvisie Ommen
OPBREngST	Visiecafé, 17 september 2014

De gemeente Ommen actualiseert momenteel de Woonvisie. In dit kader zijn de belanghebbende instanties uit de gemeente uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan over de invulling van deze visie. Dit is gebeurd in het "Visiecafé" op 17 september 2014. Tijdens het café hebben we van gedachten gewisseld over verschillende thema's: Wat zijn de belangrijkste vraagstukken in het wonen? Wat zouden onze ambities moeten zijn en hoe kunnen we dat bereiken? Welke maatregelen zijn hiervoor nodig? Wat kan de inzet van de gemeente en van u en uw organisatie hierbij zijn? Het visiecafé heeft een belangrijke bijdrage geleverd voor de woonvisie. Op basis van de oogst van het visiecafé, samen met de inbreng van raadsleden en een aantal andere invloedsfactoren, worden de keuzes voor de woonvisie uitgewerkt. Dit betekent dat de input van het visiecafé niet expliciet in de woonvisie wordt opgenomen, maar onderdeel uitmaakt van de opgenomen ambities en keuzes hierin. De "oogst" van de Thema's:

1.1 TOEKOMST OMMEN: WAT VOOR GEMEENTE WIL OMMEN ZIJN?

Het wensbeeld

- Mooiste woongebied van Vechtdal/Overijssel, Groen, duurzaam, sociaal, voor jong en oud;
- Goede afstemming tussen nieuwbouwplannen;
- Toevoegen huurwoningen (sociaal en vrije sector);
- Centrum als oplossing woningmarkt/vraagstukken (1-phh);
- Andere functies in agrarische gebouwen;
- Verbeter bereikbaarheid en lokale werkgelegenheid.

De eerst opkomende vraagstukken

- Hoe brengen we prioritering aan/ maken we keuzes tussen nieuwbouwplannen?
- Moeten we schaarste creëren om Bouwplannen en daarmee doorstroming op gang te brengen?
- Hoe krijg je starterswoningen leeg uit (doorstroming) de huidige voorraad ten behoeve van jongeren?
- Hoe hou je kleine kernen leefbaar (jong en oud)?
- Hoe kunnen we bestaande bedrijven faciliteren om ze te behouden?

Oplossingssuggesties

- Samenstellen regiegroep ook ten behoeve van vraag en aanbod sturing voor nieuwbouw en doorstroming bestaande woningvoorraad af te stemmen, ieder plan moet raak zijn;
- Financieel instrumentarium inzetten, stimulerend;
- Dubbel bestemming woon/winkels centrum tbv flexibiliteit/aanpassingsvermogen;
- Actief in spelen op de vraag van met name doelgroepen: senioren en jongeren;
- Tijdelijke ontheffingen om in te spelen op tijdelijke vraagstukken

- zoals: moelanders, schuldsanering en scheidingen;
- Oprichten lokale investeringsgroepen om doelgroepen middelen/ huurinkomens bedienen;
- Spaarzaam omgaan met uitbreidingsruimte bedrijventerreinen;
- Ruimte bieden aan vrijkomende agrarische gebouwen tot andere functies;
- Promoten bestaande en nieuwbouwmogelijkheden en kwaliteit woonomgeving van Ommen (gezamenlijk);
- Functieverandering panden Centrum in verband met veranderingen (economisch).

1.2 DOELGROEPEN

Het wensbeeld

- Evenwichtige verdeling inkomensgroepen per wijk, goede verdeling sociale klasse, goede verdeling leeftijden, gemixte wijken;
- Dat iedereen zelf zijn keuze kan maken;
- Iedereen kan naar tevredenheid wonen, passend bij het inkomen;
- Wonen is een vorm van beschaving. Hoop dat deze vorm van beschaving in 2015 nog steeds acceptabel is;
- Betaalbare woningen van een normaal goede kwaliteit met een gedeelte daarvan een levensloopbestendig karakter voor alle doelgroepen;
- Doelgroep lagere inkomens. Makkelijker aan een betaalbare woning komen en betere communicatie en samenwerking met diverse instanties om "probleemgevallen" toch aan een woning te helpen;
- Veelzijdigheid in wonen en leven --> levensloopbestendig bouwen.

De eerst opkomende vraagstukken

- Hoe stellen we de minimale kwaliteit van het wonen + wijken vast?
- Hoe zorgen we vervolgens dat die kwaliteit gewaarborgd wordt, richting 2025?
- Hoe zorgen we ervoor dat het wonen voor alle inkomensgroepen betaalbaar blijft?
- Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende levensloopbestendige woningen zijn?
- Hoe zorgen we voor een evenwichtige verdeling van bewoners in de wijken / Ommen / Kernen?
- Hoe zorgen we ervoor dat de lagere inkomens huisvesting krijgen en houden?
- Hoe kunnen instanties beter samenwerken om kwetsbare doelgroepen te huisvesten?
- Hoe houden we de voorraad betaalbaar? Landelijk beleid is bepalend.

BIJLAGE 5: WONINGBOUWPROGRAMMERING VIA EEN AFWEGINGSKADER

Toets bouwplannen op bijdrage aan ambities

Een onderdeel van de woonvisie is de woningbouwprogrammering. De focus ligt weliswaar op bestaande voorraad, maar nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien. Via de programmering wil de gemeente bijdragen aan de realisatie van passende woningen voor de eigen behoefte en de regionale instroom. Anders dan in traditionele woonvisies kiezen we ervoor om die programmering niet in vaste percentages op te pakken, maar kiezen we ervoor om kwaliteiten centraal te stellen waaraan plannen een bijdrage moeten leveren. Met de programmering in deze woonvisie willen we een handvat bieden om die integrale afweging te kunnen maken. Dit krijgt vorm in een afwegingskader. Dit afwegingskader is geen hogere wiskunde met een exacte uitkomst, maar vooral een hulpmiddel om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan over differentiatie, fasering en de gewenste kwaliteit van woningen, woonomgeving en woonmilieus.

We toetsen plannen volgens het onderstaande afwegingskader:

1) Eerst prioritering van de plannen op basis van kwaliteit:

Ten eerste op de bijdrage aan de ambities die de gemeente heeft. De gemeente verleent haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities. Die ambities komen echter niet alleen voort uit de woonvisie. Er zijn ook ambities vanuit het ruimtelijk domein, sociaal beleid en financiën die bij de afweging van plannen een rol spelen. Ten tweede aan de afzetbaarheid van de plannen. In paragraaf 4.3 lichten we dit deel van het kader toe.

2) Daarna een toets aan de kwantitatieve opgave.

De centrale vraag bij de kwantitatieve toets is of we met de geprioriteerde plannen binnen de kaders blijven van de afspraken met de provincie en onze eigen doelstellingen voor wat betreft de sociale huurwoningen realiseren.

3) Vervolgens de juridische toets:

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld welke plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Plannen die duurzaam zowel in het kwalitatieve als het kwantitatieve afwegingskader slecht scoren, is herprogrammering en fasering gewenst. Indien dit niet haalbaar blijkt, is herbestemming op enig moment aan de orde (benutten van verplichte 10-jaarlijkse actualisatie bestemmingsplannen).

		Prioriteit	
		Hoog	Laag
Juridische status	Hard (publiek/privaat)	Doorgaan met uitvoering	Doorpraten, gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelende partij om het plan te faseren of aan te passen aan ambities
	Zacht (nieuw initiatief)	Meewerken, mits er in de fasering kwantitatief voldoende ruimte (marktopnamecapaciteit) is, anders faseren naar moment dat het wel past in het plaatje van de marktopnamecapaciteit	Niet meewerken

Hoe het afwegingskader te gebruiken

In het afwegingskader geven we een opsomming van verschillende ambities waaraan de ontwikkeling van een woningbouwplan een bijdrage kan leveren. De plannen die het best bijdragen aan die ambities 'scoren' in het afwegingskader het hoogst. Dit afwegingskader gebruikt de gemeente op twee manieren:

- Jaarlijkse integrale toepassing op alle plannen: ieder jaar toetst de gemeente alle plannen via het afwegingskader, dus op kwaliteit (de eerste keer uitgebreid, de jaren erna vooral op wijzigingen in de plannen). Idealiter vindt toetsing plaats op niveau van deelplannen (bouwstromen). Op basis van de scores volgt hieruit een prioriteitenlijst.
- Toetsing nieuwe initiatieven: in de tussentijd komen nieuwe initiatiefnemers bij de gemeente om medewerking te vragen aan de plannen. In dat geval is het afwegingskader een hulpmiddel als een programma van wensen vanuit de gemeente. Dit communiceert makkelijk en helpt bij het verbeteren van de kwaliteit van plannen.

Ten behoeve van de praktische toepasbaarheid van het afwegingskader, passen we dit niet toe bij kleine projecten van minder dan vijf woningen.

Gemeente
Ommen

