



Gemeente Voorst

Woonvisie: diversiteit in wonen 2011-2015

structuurvisie

Colofon

Uitgave: Gemeente Voorst, vastgesteld door de Raad op 10 oktober 2011

Projectleiding: Marije Woertman
Projectgroep: Peter Krük, Erik Molenaar, Geert Meijerink,
Bernard Hoogeslag, Anke Mensen (gemeente Voorst),
Peter Jansen en John de Roover (Goed Wonen)
Bureau: Bram Klouwen, Companen te Arnhem

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Het proces	2
1.2. Leeswijzer	2
2. Wonen in de gemeente Voorst: wat er zoal speelt	3
2.1. Profiel gemeente Voorst	3
2.2. Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Voorst	4
2.3. Keuzes van doelgroepen in de gemeente Voorst: fricties op de markt	8
2.4. Huisvesting mensen met een beperking: wonen-welzijn-zorg	11
2.5. Belangrijkste resultaten woonforum	12
2.6. Provinciaal beleid	13
3. Keuzes voor wonen in de gemeente Voorst	15
3.1. Bij nieuwbouw ruimte ontwikkelen voor gezinnen en senioren	15
3.2. Voor starters en midden-inkomens mogelijkheden in bestaande voorraad benutten	16
3.3. Regie nemen bij ontwikkelingen voor wonen met zorg	17
3.4. Concentratie ontwikkelingen in middelgrote en grote dorpen	17
3.5. Uitwerking naar een KWP-programma: maatwerk in planning	18
3.6. Solidariteit organiseren	19
4. Uitwerking woonbeleid	20
4.1. Onderbouwing beleid voor gezinnen en senioren	20
4.2. Onderbouwing beleid voor starters en lagere inkomens	23
4.3. Onderbouwing beleid voor wonen met zorg	26
5. Uitvoeringsstrategie	28
5.1. Een nieuw KWP2011	28
5.2. Rol gemeente en sturing op KWP2011	31
5.3. Basis voor beleidsuitvoering	34
5.4. Uitvoeringsagenda 2011-2015	36

1. Inleiding

In het najaar 2009 heeft de gemeente Voorst haar woonvisie 2004 geëvalueerd. Sinds 2004 hebben zich enkele belangrijke ontwikkelingen voorgedaan, die vragen om een actueel antwoord zoals voortgaande ontgroening en vergrijzing van de bevolking en een veranderende economische situatie. Deze ontwikkelingen hebben ook betekenis voor het gemeentelijke woonbeleid. Zo zijn wensen en behoeften van inwoners veranderd, en daarmee ook de mogelijkheden op de woningmarkt. De gemeente wil inspelen op de actuele situaties. Hiertoe geeft zij in deze woonvisie de nieuwe keuzes voor de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Voorst.

De woonvisie geeft houvast voor alle partijen

De woonvisie 2011-2015 geeft een antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van de inwoners van de gemeente Voorst?
- Wat zijn de belangrijkste vestigingsredenen voor mensen die in de gemeente Voorst komen wonen, en wat waren vertrekredenen van mensen die weggingen?
- In het verlengde van de vorige vraag: wat is de wervingskracht van de gemeente Voorst?
- Op welke vraag van bijzondere (zorg)doelgroepen moet de gemeente de komende jaren inspelen, en hoe pakt zij haar (regie)rol hiervoor op?
- Welke keuzes moeten in het licht van voorgaande vragen gemaakt worden bij de verdeling van woningbouw (Kwalitatief Woningbouw Programma / KWP)?
 - Over dorpen
 - Over categorieën

De woonvisie geeft antwoord op de vragen van de bestuursopdracht. Het doel van de woonvisie is om te komen tot een voor alle (potentiële) inwoners van de gemeente Voorst evenwichtig functionerende woningmarkt. Dit doet de gemeente door:

- kansen te bieden voor kwetsbare groepen met te beperkte keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- te zorgen voor een gedifferentieerd aanbod in de woningbouw ;
- sturing te geven aan de gewenste bestaande voorraad en nieuwbouw.

De woonvisie biedt daarmee niet alleen de gemeente, maar ook andere partijen houvast: woningcorporatie Goed Wonen, makelaars, projectontwikkelaars, zorginstellingen etc.

Structuurvisie Wonen

De gemeente Voorst kiest ervoor om de woonvisie als een thematische Structuurvisie vast te stellen. Dit is een formele planvorm uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de Structuurvisie geeft de gemeente de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor het wonen aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen.

De Structuurvisie Wonen biedt de programmatische kaders voor de uitwerking, vaststelling en actualisering van bestemmingsplannen. Tevens benoemt de gemeente op welke wijze zij gebruik wil maken van het instrumentarium dat de Wro biedt, bijvoorbeeld ten aanzien van het percentage sociale woningbouw in bestemmingsplannen en verevening.

1.1. Het proces

Bij de totstandkoming van de woonvisie zijn de volgende stappen gezet:

- Woonwensenonderzoek onder bewoners.
- Analyse van historische en bestaande gegevens.
- Consultatie van lokale partijen over de resultaten van het onderzoek en de analyses.

In het voorjaar van 2010 zijn de woonwensen van de inwoners van de gemeente Voorst onderzocht door middel van een enquête. Daarnaast zijn demografische gegevens geanalyseerd, om te komen tot een goed beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkeling. De resultaten van deze analyses zijn weergegeven in een bijlagerapport bij deze woonvisie.

De gemeente heeft de woonvisie in zeer nauwe samenspraak met Goed Wonen uitgewerkt. Daarnaast heeft zij de uitkomsten uit het onderzoek en de analyses voorgelegd aan andere partners: verschillende marktpartijen (makelaars en ontwikkelaars) en zorgpartners. Dit is gebeurd tijdens een woonforum. De belangrijke uitkomsten van de discussie in het woonforum zijn in hoofdstuk twee weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd en het proces is begeleid door adviesbureau Companen.

Tegelijkertijd met het lokale traject van het woonwensenonderzoek liep een regionaal onderzoek. Dit onderzoek kende een voor de gemeente Voorst globalere vraagstelling, maar biedt ook voor de gemeente Voorst waardevolle uitspraken, en vergelijking met het lokale onderzoek.

1.2. Leeswijzer

De woonvisie Voorst 2011-2015 is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft in het kort de resultaten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek weer, inclusief op onderdelen een vergelijking met het regionale onderzoek.
- Vervolgens geeft de gemeente in hoofdstuk 3 de belangrijkste keuzes voor de woonvisie weer.
- In hoofdstuk 4 werkt de gemeente haar keuzes meer in detail uit. Dit hoofdstuk biedt een inhoudelijke onderbouwing van de keuzes uit hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 5 geeft een uitvoeringsprogramma: een kwalitatief woningbouwprogramma en actiepunten.

2. Wonen in de gemeente Voorst: wat er zoal speelt

Als onderbouwing voor de woonvisie is een aantal analyses uitgevoerd. Belangrijk hierbij waren enquêtes onder inwoners van de gemeente Voorst. De enquêtes geven een beeld van mogelijke verhuisstromen en de woonwensen van verschillende doelgroepen (starters, doorstromers, gezinnen en senioren). Daarnaast zijn diverse statistische gegevens in beeld gebracht.

2.1. Profiel gemeente Voorst

De gemeente Voorst ligt op de grens van de IJssel-vallei en het Veluwe-massief. De gemeente ligt aan de A1 en de A50 tussen de steden Deventer, Apeldoorn en Zutphen en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer; met een eigen station in Twello en meerdere busverbindingen.

De gemeente ligt grotendeels in het bundelingsgebied van de regio Stedendriehoek. Het uitgangspunt is de bundeling van wonen en werken op twee niveaus (dubbele bundeling). In de eerste plaats gaat het om concentratie van ontwikkelingen in het Bundelingsgebied (het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het Voorster middengebied) ten opzichte van het niet-bundelingsgebied (de Voorlanden).

In de tweede plaats kiest de Stedendriehoek binnen het bundelingsgebied opnieuw voor bundeling van ontwikkelingen. Herstructurering en intensivering in het bestaand stedelijk gebied gaan voor nieuwe stadsuitbreidingen (inbreiding gaat voor uitbreiding).

In de gemeente Voorst wonen bijna 23.800 inwoners in de volgende kernen: Twello, Voorst, Terwolde, Wilp-Achterhoek, Bussloo, De Vecht, Klarenbeek, Nijbroek, Posterenk, Steenenkamer, Teuge en Wilp. Deze kernen kennen aantrekkelijke groene dorpse woonmilieus. Dit woonmilieu blijkt in trek bij forensen.

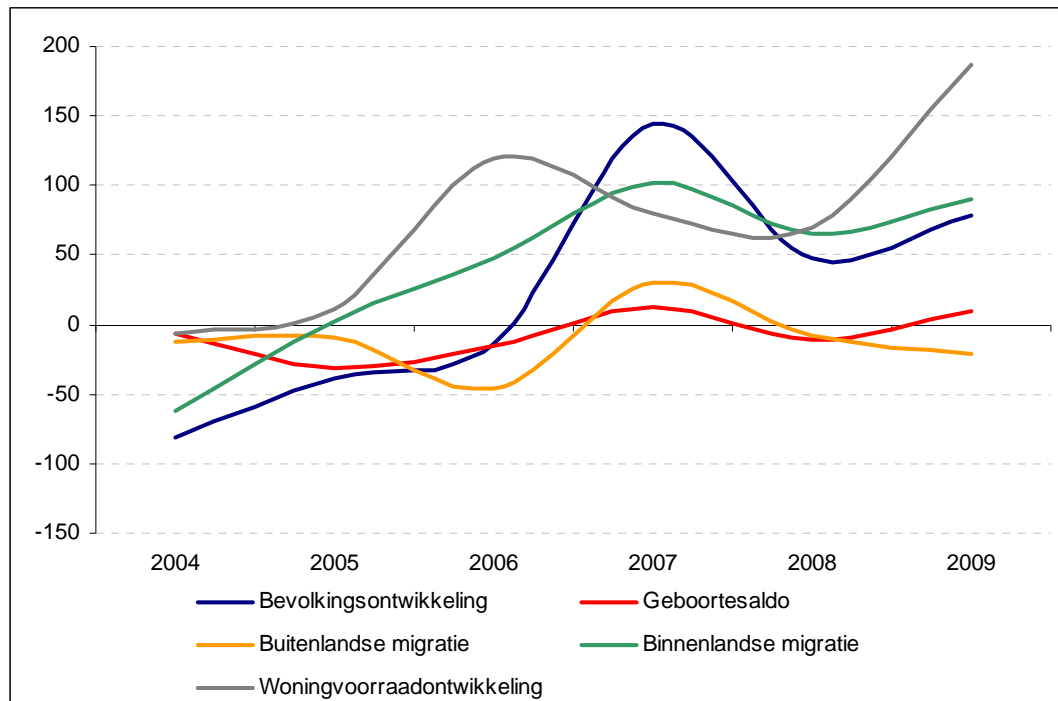
Naast aantrekkelijke woonmilieus is er in de gemeente ook veel werkgelegenheid. De werkgelegenheid is zelfs groter dan de beroepsbevolking, hetgeen uitzonderlijk is voor een landelijke gemeente. De laatste jaren is de ontwikkeling van de werkgelegenheid sneller gegaan dan de groei van de bevolking. De gemeente Voorst kent relatief veel kleine bedrijven, waardoor de kwetsbaarheid relatief klein is. Deze gunstige situatie blijkt ook uit de oververtegenwoordiging van bedrijven in economische groeisectoren: (zake-lijke) dienstverlenende bedrijven. Duidelijk is dat de gemeente Voorst hiermee een belangrijke bijdrage levert aan de werkgelegenheid in de Stedendriehoek. Voor de gemeente Voorst is het uitgangspunt van beleid om een goed evenwicht tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid in stand te houden.

De gunstige economische positie van de gemeente Voorst komt ook terug in het gemiddelde inkomen dat in de gemeente Voorst 4% hoger is dan het gemiddelde in Nederland en de regio.

2.2. Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Voorst

Op 1 januari 2010 telde de gemeente 23.772 inwoners. Zij woonden in 9.131 woningen.

Figuur 2.1: Gemeente Voorst. Demografische ontwikkelingen 2004 – 2009



Bron: CBS, 2010.

- Het aantal inwoners in de gemeente Voorst is tussen 2004 en 2009 per saldo met 136 personen toegenomen. Dit is vooral het gevolg door de toename van het migratiesaldo (aantal vestigers min het aantal vertrekkers). Dit migratiesaldo was namelijk in 2004 nog negatief (-60), in tegenstelling tot 2006 (+50) en in 2009 (+90). In die jaren vestigden zich meer mensen in de gemeente Voorst dan er vertrokken.
- Sinds 2006 heeft de gemeente Voorst een stijgende lijn te pakken. Er vestigen zich meer inwoners en er vertrekken er minder. Dit hangt samen met de toegenomen woningbouwproductie. Bovendien blijkt hieruit dat de gemeente Voorst een woon- en leefomgeving met voldoende aantrekkingskracht heeft.

Migratie bepalende factor bevolkingsgroei: trendbreuk 2005

Omdat migratie een belangrijke verklarende factor is voor groei of daling van de bevolking, gaan we hier nader op in. De migratie bleek de afgelopen jaren vaak afhankelijk van het ruimtelijk beleid.

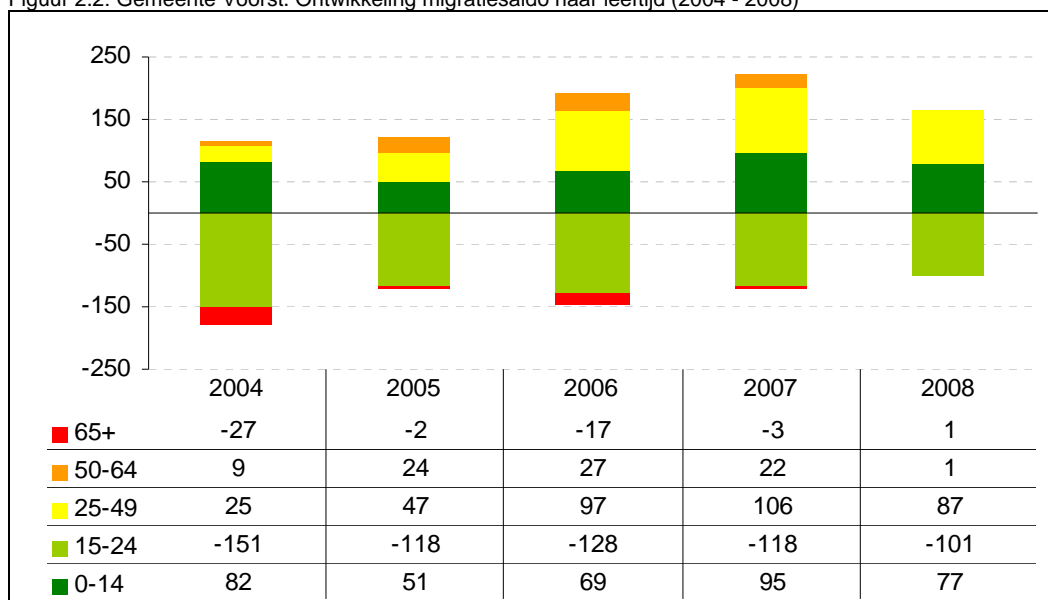
Tabel 2.1: Gemeente Voorst. Relatie bevolkingsontwikkeling woningbouw 1988 - 2009

	Natuurlijke aanwas	Migratiesaldo	Bevolkings-toename	Woningbouw-productie
1988-1989	168	-268	-100	
1990-1994	334	-259	75	404
1995-1999	147	-168	-21	241
2000-2004	72	-192	-120	227
2005-2009	-45	240	195	501
Gem. saldo 1988 – 2005	32	-55	-23	65
Gem. saldo restrictief beleid	45	-31	14	55

Bron: Gemeente Voorst.

Tussen 1988 en 2004 was er sprake van een restrictief ruimtelijk beleid. In die jaren was er per saldo sprake van vertrek. Vanaf 2005 is het restrictieve beleid losgelaten, met als gevolg een positief migratiesaldo en bevolkingsgroei. We zien in die jaren ook een verdubbeling van de woningproductie (inhaalslag).

Figuur 2.2: Gemeente Voorst. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd (2004 - 2008)



Bron: CBS (2010).

- In de periode 2004 – 2008 was er sprake van een jaarlijks vestigingsoverschot in de leeftijdsklassen 0-14 en 25-49. Hieruit blijkt dat hoofdzakelijk gezinnen met kinderen zich in de gemeente vestigden.
- In dezelfde periode was sprake van een vrij constant jaarlijks vertrekoverschot in de leeftijdsklasse 15-24 jaar. Het gaat hier voor een groot deel om jongeren die buiten de gemeente Voorst (en de Stedendriehoek) gaan studeren.

Tussen 2004 en 2008 vond 58% van vestiging in en vertrek uit de gemeente Voorst plaats binnen de Stedendriehoek.

- De afgelopen vijf jaar vertrokken per saldo circa 150 inwoners naar Deventer.
- Vanuit Apeldoorn vestigden zich per saldo bijna 250 personen in de gemeente Voorst.

Wij hebben recent gevestigde huishoudens gevraagd naar de reden van vestiging in de gemeente Voorst. Hierbij maken we onderscheid tussen vestigers die nooit eerder in de gemeente Voorst woonden en mensen die teruggekeerd zijn (hervestigers).

Tabel 2.1: Gemeente Voorst. Vestigingsredenen nieuwkomers en hervestigers

Vestigingsreden	Nieuwkomers	Hervestigers
Ik ben geboren en getogen in de gemeente Voorst	-	57%
Werk	20%	12%
De buurt / woonomgeving van mijn vorige woning	16%	10%
Vorige woning voldeed niet (te groot, te klein)	11%	7%
Bereikbaarheid (per OV, per auto en / of per trein)	6%	3%
Echtscheiding of einde relatie	6%	1%
Gezondheidsredenen	2%	0%
Gezinsuitbreiding of gezinshereniging	3%	0%
Ontbrekende voorzieningen	2%	0%

Bron: Companen woonwensenonderzoek 2010.

- Voor de hervestigers is verreweg de belangrijkste reden dat men geboren en getogen is in de gemeente Voorst.
- Van de nieuwkomers geeft 20% aan vanwege werk te zijn verhuisd naar de gemeente Voorst. Andere redenen zijn de buurt / woonomgeving van de vorige woning (16%) en het feit dat de vorige woning niet voldeed (11%).

Naast vestigingsredenen hebben we vertrokken personen benaderd. Van de vertrokken personen had circa 50% het liefst in de gemeente Voorst willen blijven wonen. Daarvan is 50% vertrokken om persoonlijke omstandigheden (werk, studie, relatie). De andere 50% is vooral vertrokken vanwege onvoldoende passend woningaanbod.

Prognose voor de toekomst

De gemeente Voorst krijgt de komende jaren te maken met een bevolkingsverandering. Het aantal ouderen neemt toe (vergrijzing), het aantal jongeren af (ontgroening). Door de meer kleine huishoudens (huishoudensverduunning) groeit nog wel het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte.

Tabel 2.2: Gemeente Voorst. Bevolkingsprognose 2010 - 2020, gemeente Voorst en de regio

Jaar	Gemeente Voorst			Stedendriehoek (excl. Deventer)		
	2010	2020	Saldo %	2010	2020	Saldo %
0-14	3.892	3.350	-14%	54.872	49.710	-9%
15-24	2.824	2.580	-9%	34.282	35.010	+2%
25-39	3.298	2.925	-11%	52.153	47.660	-9%
40-54	5.708	4.480	-22%	71.936	62.550	-13%
55-64	3.630	3.905	+8%	45.124	47.030	+4%
65-74	2.261	3.200	+42%	29.727	40.760	+37%
75+	2.039	2.365	+16%	25.486	30.580	+20%
Totaal	23.652	22.800	-4%	313.580	313.300	-0%

Bron: Provinciale prognose 2010.

- Volgens de provinciale prognose daalt de bevolking in de gemeente Voorst iets (zie vervolg). In de regio blijft het aantal inwoners nagenoeg constant.

- Zowel in de gemeente Voorst als in de regio zien we ontgroening en vergrijzing optreden. Zij het dat deze trends volgens de provinciale prognose 2010 in gemeente Voorst steviger is dan in de regio.

In de regionale structuurvisie is afgesproken dat gemeente Voorst in de periode 2005 tot 2030 3.300 woningen toevoegt. Recente prognoses laten echter een afvlakking van de bevolkings- en woningbehoeftegroei zien, waardoor deze ambitie heroverwogen moet worden.

Deze omslag komt in extreme mate tot uitdrukking in de recente provinciale prognose. Volgens deze prognose zouden tot 2020 per saldo 300 mensen uit de gemeente Voorst vertrekken. Door de gezinsverdunning blijft ook in die situatie nog wel vraag naar meer woningen; zij het in aanzienlijk minder aantal: circa 200 woningen tot 2020.

Om enig zicht te krijgen op een voor gemeente Voorst wenselijk programma, zetten wij enkele uitgangspunten onder elkaar.

- Op basis van de provinciale prognose groeit het aantal huishoudens (bepalend voor de woningvraag) tussen 2010 en 2020 met 110. In die periode moeten er per saldo 300 inwoners (staat gelijk aan circa 120 huishoudens) vertrekken.
- De provinciale prognose kent een vertreksaldo van 300 personen. Met een gemiddelde woningbezetting van 2,5 personen per huishouden zou het gaan om 120 woningen.
- Daarnaast is er nog inloop nodig van het woningtekort uit het verleden, die ondanks de bouwproductie van de afgelopen jaren nog aanwezig is. Dit woningtekort is op 1 januari 2010 ongeveer 85 woningen groot (bron: Primos 2009).
- Ook wil de gemeente ongewenst vertrek voorkomen en 'spijt-op-tanten' kansen bieden om terug te keren. Het ongewenste vertrek is berekend op jaarlijks 250 personen¹. Vanuit het perspectief van de gemeente Voorst is het gewenst om 'als ongewenst ervaren' vertrek te voorkomen.

Op grond van deze uitgangspunten en het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek, zou de gemeente Voorst de volgende woningaantallen in de periode 2010-2020 moeten realiseren:

- woningbehoefte op basis van huishoudensgroei (provincie 2010):	+110
- woningbehoefte correctie migratiesaldo = 0:	+120
- inlopen woningtekort (schatting volgens Primos):	+ 85
- voorkomen kwart van ongewenst vertrek:	+250

Hiermee komt de totale gewenste toevoeging tot 2020 op ruim 600 woningen. Uitgaande van ca. 30% overplanning komt het woningbouwprogramma tot 2020 op ca. 800 woningen. Het regionale onderzoek laat voor de komende twee jaar een tekort zien van 310 woningen (155 per jaar). Dit ligt dus voor de korte termijn nog iets boven het berekende niveau voor de periode tot 2020.

¹ Beïnvloedbare deel beschouwen als het vertrek om redenen die samenhangen met woonomgeving of de woning, en waar de betrokken persoon zegt dat hij liever in Voorst was gebleven. Uit de vertrekkersenquête blijkt dat 25% van de vertrekkers dit heeft aangegeven. Bij een jaarlijks vertrek van 870 personen per jaar, zou het om 220 personen gaan.

2.3. Keuzes van doelgroepen in Voorst: fricties op de markt

Op basis van enquêtes zijn inwoners van de gemeente Voorst naar hun woonvoorkeuren en verhuiscriteria gevraagd. Met de gegevens uit de enquête kunnen wij de verhuisstromen op de woningmarkt in beeld brengen.

Op basis van de woonwensen van mensen die in de enquête hebben aangegeven de komende vijf jaar te willen verhuizen hebben we tekorten op de woningmarkt in beeld gebracht. Veel van deze vragers laten bij verhuizing ook een woning achter. Vergelijking van vraag en aanbod geeft een beeld van potentiële fricties op de woningmarkt voor de periode 2010 tot 2015.

Vragersgroepen:

- *Starters:* Personen die voor het eerst zelfstandig een woning gaan bewonen en bij verhuizing dus geen zelfstandige woning vrij achterlaten.
- *Doorstromers:* Huishoudens die bij verhuizing blijven wonen in Voorst. Bij verhuizing laten zij een woning achter. Doorstromers zijn naast vrager dus tevens aanbieder van een woning.
- *Vestigers:* Huishoudens die van buiten naar de gemeente toe verhuizen.

Aanbiedersgroepen zijn:

- *Doorstromers:* zie vragers.
- *Vertrekkers:* Huishoudens die verhuizen naar een woning buiten de gemeente Voorst.
- *Finishers:* Huishoudens die een woning verlaten naar een zorgcentrum of door overlijden.

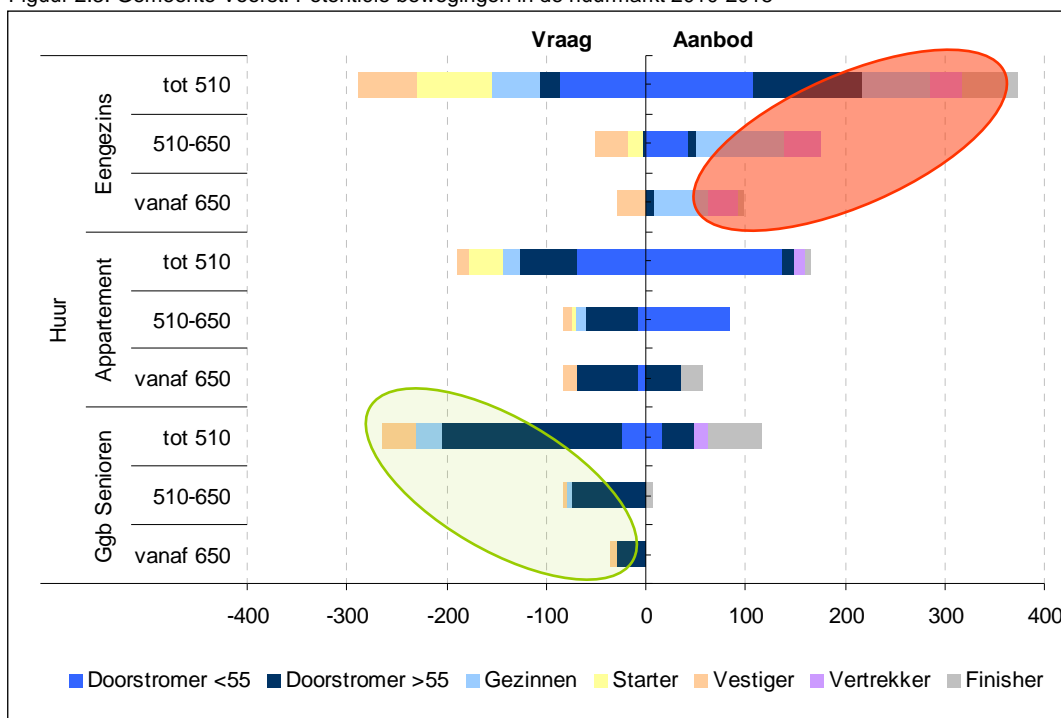
De uitkomsten moeten niet gezien worden als een 'voorspelling' van de toekomst, maar als richting voor de mate van fricties op de woningmarkt. Mensen zoeken immers ook alternatieven als woningen niet tijdig beschikbaar komen. Ze zijn wel goed bruikbaar:

- De richtingen werden herkend door aanwezigen tijdens het woonforum. We concludeerden dat de uitkomsten bruikbaar zijn voor nieuw beleid.
- Ook het regionale onderzoek Stedendriehoek laat vergelijkbare tekorten en overschotten zien.

In het vervolg zetten we vraag en aanbod naast elkaar. In situaties waar de vraag (links) groter is dan het aanbod (rechts) is er sprake van druk op de markt. In situaties waar het aanbod groter is dan de vraag is er sprake van ontspanning.

Potentiële overschotten en tekorten in de huursector

Figuur 2.3: Gemeente Voorst. Potentiële bewegingen in de huurmarkt 2010-2015



Bron: Woonwensenquête Companen, 2010.

Een behoorlijk deel van de 55-plussers wil van een koop- naar een huurwoning verhuizen. Binnen de huursector gaat de voorkeur van 55-plussers namelijk vooral uit naar goedkope nultredenwoningen², maar ook de duurdere nultredenwoningen of appartementen in diverse prijsklassen zijn gewenst. Dit blijkt ook uit het regionale onderzoek.

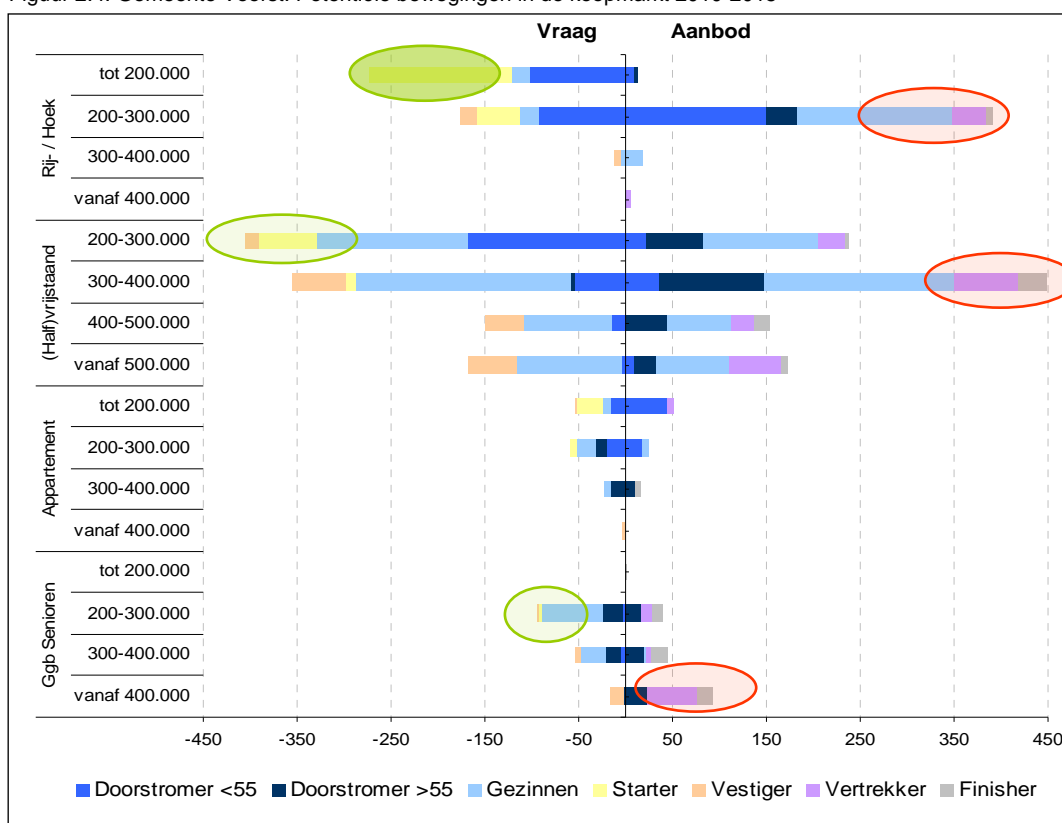
Een groot deel van de bestaande huurwoningen, bijvoorbeeld eengezinswoningen en appartementen zonder lift, sluiten kwalitatief niet aan bij de wensen van nieuwe doelgroepen. Er dreigt daardoor een potentieel overschot aan eengezinswoningen in de huursector.



² Nultredenwoningen zijn zonder traptreden bereikbaar vanaf de openbare weg (externe toegankelijkheid) en kennen geen traptreden of vergelijkbare hoogteverschillen binnenshuis (interne toegankelijkheid). Zij zijn geschikt voor rollator- of rolstoelmanoeuvres.

Potentiële overschotten en tekorten in de koopsector

Figuur 2.4: Gemeente Voorst. Potentiële bewegingen in de koopmarkt 2010-2015



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2010.

Binnen de koopsector zien we dat de vraag steeds een segment goedkope ligt dan het aanbod³. Dit sluit aan bij het beeld van makelaars en ontwikkelaars dat de prijs-kwaliteitsverhouding van koopwoningen in de gemeente Voorst relatief ongunstig is. Daarnaast speelt de economische crisis hierbij een rol, waarbij mensen toch voorzichtiger zijn in de keuze die zij maken. Er is echter een continue opwaartse prijsdruk bij koopwoningen. Door schaarste en populariteit van deze woningen in het recente verleden, stegen woningprijzen in de gemeente Voorst relatief snel. Toevoegingen zouden dit opwaartse effect iets moeten drukken.

- Kansrijke woningtypen in de koopsector zijn: goedkope (tot € 200.000) rij- / hoekwoningen en geschakelde woningen. Deze woningen zijn vooral in trek bij starters en doorstromers onder de 55 jaar. Daarnaast is er een kleine potentiële koopmarkt voor grondgebonden seniorenwoningen van € 200.000 tot € 300.000.
- De verwachting is dat bij de rij- en hoekwoningen tussen de € 200.000 tot € 300.000 in de toekomst enige ontspanning op de woningmarkt ontstaat. Daarnaast komt de markt met betrekking tot half / vrijstaande woningen van € 300.000 tot € 400.000 onder druk.

³ Soms kan een dergelijke uitspraak het gevolg zijn van wensdenken: iedereen wil een goedkope vrijstaande woningen. In de programmering van de vragenlijst is hiermee rekening gehouden. Mensen konden enkel kiezen uit prijsklassen die in de markt aansluiten bij het gevraagde woningtype.

Verdeling van de vraag over de kernen

Potentieel aanbod en potentiële vraag in de dorpen:

- In Twello is een duidelijke verschuiving te zien in de huursector. Bij de eengezinswoningen blijkt een groot potentieel aanbod te zitten, terwijl er een potentiële vraag is naar grondgebonden huurwoningen. De andere dorpen en kleine kernen volgen dit beeld, zij het met veel kleinere aantallen dan in Twello.
- In de koopsector zijn rij / hoekwoningen en 2¹ kap / vrijstaand erg gewild, met name in de goedkopere prijsklassen. Het is daarbij opvallend dat er verhoudingsgewijs relatief veel vraag is naar dit soort woningen in de overige kleine kernen (Wilp-Achterhoek, Nijbroek, de Vecht, Teuge, Posterenk, Bussloo en de Steenkamer).

Het regionale woningmarktonderzoek Stedendriehoek

De uitkomsten uit het regionale en lokale onderzoek komen grotendeels overeen. De woningtekorten en -overschotten liggen in dezelfde lijn. In beide onderzoeken komt naar voren dat er een verschuiving ontstaat naar meer huurwoningen en goedkopere koopwoningen. De aantallen komen niet geheel overeen doordat het lokale onderzoek rekent met verhuiscriteria voor de komende 5 jaar; het regionale met 2 jaar.

Tussen beide onderzoeken zijn er wel enkele methodische verschillen waardoor de uitkomsten in absolute zin moeilijk vergelijkbaar zijn. Het belangrijkste verschil betreft het beeld van de economische situatie in de regio. In het regionale onderzoek blijkt een ondervertegenwoordiging van lage inkomens, die doorklinkt in verschillende uitkomsten.

2.4. Huisvesting mensen met een beperking: wonen-welzijn-zorg

Een groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag (waaronder mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking) zal de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'.

Door minder zorg in grootschalige instellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgseenheden (deconcentratie) moet beter ingespeeld worden op de wensen van zorgvragers. In het kader van de woonvisie richten we ons primair op toevoeging van woonzorgarrangementen.

Tabel 2.3: Definities wonen met zorg

TOENEMENDE ZORGZWAARTE	ZORGWONINGEN	Verzorgd wonen	Dit zijn zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Deze woningen liggen bij voorkeur in een woonservicegebied en een zorgunit is in de nabije omgeving of binnen het complex aanwezig (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen, kan individueel of samen zijn).
		Kleinschalig beschermd wonen	Individuele, maar niet zelfstandige wooneenheden, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte. Voorbeelden: kleine geclusterde woonvormen voor dementerende ouderen, gezinsvervangende tehuis, woonboerderij waar onder 24-uurstoezicht ook kan worden gewoond, beschermde woonvormen voor GGZ-cliënten, beschermde woonvormen voor lichamelijk / verstandelijk gehandicapten. Omvang 12-24 woningen (dorpse maatvoering).
		Grootschalig beschermd wonen	Wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht. Voorbeelden: verzorgingshuizen, verpleeghuizen, instellingen voor gehandicapten, psychiatrische tehuizen, etc.

Tabel 2.4: Gemeente Voorst. Behoeftte aan wonen met zorg (Companen 2009)

		Vraag		Aanbod	Opgave
		2008	2015	2015	2015
Verzorgd wonen		335	375	122⁴	+250
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	Ouderen	10	35	0	+35
	LG en / of VG*	35	45	66	-20
	Psychische beperking**	10	20	92	-70
Totaal kleinschalig		55	100	158	-55
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	Ouderen	340	240	241	0
	L en / of V beperking*	40	25	337***	-310
	Psychische beperking**	30	25	63	-40
Totaal grootschalig		410	290	641	-350

* Lichamelijk en / of verstandelijk gehandicapten.

** Personen met een psychische beperking.

*** Inbegrepen de regionale opvangtaak.

Bron: Kengetallen Aedes Actiz, Prognose provincie Gelderland, bewerking Companen.

- In de gemeente Voorst is aanvullend behoefte aan 'verzorgd wonen'; zelfstandig wonen in de directe nabijheid van zorgaanbod.
- Daarnaast zijn kleinschalige beschermde woonvormen voor ouderen gewenst; bijvoorbeeld voor mensen met dementie.
- Voor mensen met een lichamelijk of verstandelijke beperking is er in de gemeente Voorst een groot aanbod, met een regionale functie.

Woonservicegebieden

Het beleid is erop gericht dat mensen met een (verwachte) zorgvraag (vooral ouderen) in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Voor mensen die naar een beter toegankelijke, bereikbare en bruikbare woning willen verhuizen, ligt de voorkeur vaak in de eigen buurt of nabij een voorzieningencentrum. Met name (het centrum van) Twello is in trek. De gemeente heeft met welzijn- en zorgaanbieders gesproken over deze ontwikkeling.

Uit dit overleg komt naar voren dat de voorzieningen in Twello niet los gezien kunnen worden van het voorzieningenniveau in de andere kernen van de gemeente Voorst. Er moeten keuzes gemaakt worden met betrekking tot centralisatie of decentralisatie van gemeentelijke en andere zorg- en welzijnsfuncties.

Daarbij moet betrokken worden dat het langer thuis wonen, met een complexere hulpvraag betekenis heeft voor het gemeentelijke Wmo-beleid. Er moet daarbij meer gedaan worden met minder middelen.

2.5. Belangrijkste resultaten woonforum

In september 2010 heeft het woonforum plaats gevonden. Hierbij waren diverse partners op het gebied van wonen aanwezig o.a. de woningbouwcorporatie, zorgpartners, makelaars, projectontwikkelaars, banken, cliënten- en belangenverenigingen. Op basis

⁴ Serviceflat de Nieuwenhof: 77 huurappartementen en serviceflat de Statenhoed: 24 koop- en 21 huurappartementen.

van de analyseresultaten is met diverse partners een discussie gevoerd over de richtingen voor de woonvisie:

- Voorst is een aantrekkelijke gemeente en biedt volop kansen.
- De gemeente Voorst vervult een regiofunctie met betrekking tot de huisvesting van forensen die in de regio werken. Hierbij zijn gezinnen de belangrijkste doelgroep.
- De KWP-verdeling 40-35-25 sluit niet (meer) aan bij de vraag vanuit de markt.
- Sluit de prijzen van nieuwbouwwoningen aan op die van de bestaande voorraad, zodat mensen die willen verhuizen geen grote stappen in de kosten voor een woning hoeven te maken. We noemen dit een 'glijdende schaal'.
- Zet bij nieuwbouw vooral in op Twello en de middelgrote kernen (Voorst, Terwolde, Wilp, Klarenbeek).
- De honkvastheid binnen de gemeente Voorst is groot. Zorg daarom ook in de kleine kernen voor een gedifferentieerd woningaanbod.
- Seniorenwoningen bouwen in de kleine kernen is lastig haalbaar, omdat er geen compleet zorgpakket geboden kan worden zoals nu in de grotere kernen aanwezig is. Zet daarom in de kleine kernen in op de bestaande bouw door middel van: opplussen, mantelzorg, informele zorg (vrijwilligers, burens etc.) en domotica.
- Er is nog meer aandacht nodig voor senioren binnen de huursector.
- Zet in op de verkoop van huurwoningen voor starters in plaats van op nieuwbouw voor deze doelgroep.
- Zet in de middelgrote kernen in op behoud van de voorzieningen die er zijn.

2.6. Provinciaal beleid

Het meest relevante provinciale beleid dat van invloed is op de Woonvisie betreft het Kwalitatief WoonProgramma 3. Hierbinnen maakt de provincie samen met woningcorporaties en gemeenten op regionaal niveau afspraken over woningbouw. Zowel gericht op de kwantiteit (aantallen) als de kwaliteit (type- en prijsdifferentiatie). Deze regionale afspraken krijgen ook binnen deze Woonvisie een plek.

In het Kwalitatief WoonProgramma 3 heeft de provincie samen met de regio's een referentiekader uitgewerkt, met de belangrijkste accenten bij de gewenste toevoegingen voor de regio.

Voor de regio Stedendriehoek zijn de volgende uitgangspunten hierin opgenomen:

- Het KWP3 geeft voor de periode 2010 tot en met 2019 een uitbreiding van de woningvoorraad van circa 8.500 woningen. Met een woningbouwprogramma van bijna 21.000 nieuwbouwwoningen voor de hele regio voor de periode tot en met 2019 is er sprake van een overprogrammering aan nieuwbouw.
- Het tekort aan huurwoningen in de Stedendriehoek is, in vergelijking met de andere regio's, relatief gering. In dit tekort zou kunnen worden voorzien door van de toevoeging circa 12% als huurwoning uit te voeren. Het brutocijfer, dat wil zeggen het aandeel huur in de nieuwbouw, ligt echter aanmerkelijk hoger (vanwege herstructurering). Volgens het (bruto) referentiekader zou circa 44% van de nieuwbouw een huurwoning moeten zijn.
- Volgens het KWP3 zou het aandeel betaalbaar in de netto toevoeging circa 20% moeten bedragen. De vergelijking tussen het bruto referentiekader (42%) en het regionale woningbouwprogramma (30%) laat zien dat er nog te weinig in de betaalbare categorieën geprogrammeerd is.
- Het KWP3 geeft een grote vraag weer naar nultredenwoningen (circa 66% van de netto toevoeging). Het valt te verwachten dat deze vraag (lees: het tekort) vanwege de voortschrijdende vergrijzing de komende decennia nog toeneemt.
- Alle partijen onderschrijven de noodzaak in te spelen op een aanpak voor klimaat en energie. Voor een belangrijk deel betreft dit acties ter besparing van energie en daarmee indirect ter beperking van de milieubelasting, klimaatveranderingen en energielasten.
- Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap krijgt steeds meer navolging in de provincie Gelderland. In de woonvisies van de gemeenten in de Stedendriehoek staat - collectief - particulier opdrachtgeverschap vaak genoemd als instrument voor vergroting van keuzemogelijkheden van bewoners. Het aantal concrete projecten in de regio is echter nog beperkt.
- Met het oog op de verwachte sterke vergrijzing zullen alle gemeenten en woningcorporaties in de regio Stedendriehoek in de KWP3-periode meer aandacht aan het wonen van ouderen en aan wonen en zorg moeten gaan besteden dan voorheen.
- De gevolgen van de demografische ontwikkelingen (vergrijzing, afvlakkende groei) zullen in de regio Stedendriehoek binnen de looptijd van het KWP3 steeds nadrukkelijker een rol spelen.
- Gemeenten en woningcorporaties geven regelmatig aan dat ze moeite hebben met het ontbreken van categorieën als Te Woon en Koop-Goedkoop in de systematiek van het woning-behoefteonderzoek en het KWP.
- In de Stedendriehoek hebben enkele woningcorporaties en gemeenten aangegeven dat ze liever meer flexibiliteit in de prijsgrenzen van koop- en huurwoningen zouden zien. Woningen met vergaande energiebesparende maatregelen brengen minder woonlasten voor de consument met zich mee, maar de investeringen moeten wel worden gedaan.

Wat zijn de belangrijkste marktontwikkelingen in de gemeente Voorst?

- De groei van de gemeente Voorst blijkt in belangrijke mate afhankelijk van het (restrictief) ruimtelijk beleid en de woningbouwplanning. De afgelopen jaren hebben inwoners door ruimtelijk beleid de gemeente moeten verlaten.
 - Voor de eigen behoefte zijn tot 2020 circa 600 woningen gewenst; rekening houdend met planuitval vraagt dit een plancapaciteit van 800 woningen.
 - De vraag naar woningen concentreert zich meer dan in het verleden in de goedkopere koopsegmenten, en bij (grondgebonden) nultredenhuurwoningen.
- Daarnaast is aanvulling van zorgwoningen gewenst.

3. Keuzes voor wonen in de gemeente Voorst

De gemeente Voorst wil met haar nieuwe woonvisie keuzes maken die bijdragen aan een duurzaam goed woon- en leefklimaat in de gemeente. Dit betekent dat de gemeente inspeelt op nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en op de woningmarkt, zoals benoemd in het vorige hoofdstuk. Belangrijk daarbij is enerzijds de regio waarin de gemeente Voorst ligt. De woningmarkt is namelijk steeds meer een regionale markt, waarin de gemeente Voorst een specifiek aanbod woonmilieus aanbiedt. Anderzijds verandert de bevolking van samenstelling, door ontgroening en vergrijzing, en vakt de bevolkingsgroei af. Dit zijn landelijke trends waar ook de gemeente Voorst mee te maken heeft.

Binnen deze context zet de gemeente zich in om blijvend goede woonmilieus te bieden. Dit doet zij door goed te luisteren naar haar inwoners en in te spelen op hun woonbehoefte. En met blijvende aandacht voor de vitale dorpen in de gemeente.

Om dit te kunnen blijven doen zijn in het woonbeleid keuzes noodzakelijk. En dat zijn in het licht van genoemde demografische ontwikkelingen, en de huidige economische tijd, andere keuzes dan die in de vorige woonvisie zijn gemaakt.

3.1. Bij nieuwbouw ruimte ontwikkelen voor gezinnen en senioren

De bestaande voorraad in de gemeente Voorst biedt niet voor alle groepen op de woningmarkt gelijke mogelijkheden. Door de hoge prijsstelling van de koopwoningvoorraad is er vooral in het goedkope segment tot € 200.000 en in het segment koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000 verhoudingsgewijs onvoldoende aanbod. Daarbij komt dat uit onderzoek en signalen van marktpartijen blijkt dat het aanbod in de gemeente Voorst niet alleen in absolute zin, maar ook relatief gezien duur is. Hierdoor is er een continu opwaartse prijsdruk bij realisatie van nieuwe koopwoningen. Met name 'startende' gezinnen met een inkomen iets boven modaal hebben hierdoor onvoldoende mogelijkheden om een passende woning te vinden. Gevolg is enerzijds beperkte doorstroming uit de huursector, anderzijds vertrek. Vaak tegen wil en dank, zo blijkt uit onderzoek. Liefst 50% van de vertrokken personen uit de gemeente Voorst is vertrokken door onvoldoende passend woningaanbod. Met goed aanbod kan een deel van dit vertrek voorkomen worden. En de gemeente is er van overtuigd dat het makkelijker is vertrek te voorkomen dan mensen die 'ongewild' vertrokken zijn terug te halen. Gemeente Voorst wil in de eerste plaats bouwen voor de wensen van haar eigen bevolking en bovendien de komende jaren garant staan voor een goed evenwicht tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid.

Naast deze vraag speelt ook de vergrijzing een belangrijke rol. De toekomstige woningvraag komt meer en meer van deze vergrijzende groep: enerzijds medioren waar kinderen het huis uit gaan en die comfort en gemak zoeken, anderzijds senioren die zorg nodig hebben, of anticiperen op een zorgvraag. Voor de eerste groep zijn ruime koopwoningen gewenst, grondgebonden of appartementen. De vraag van de tweede groep concentreert zich op de sociale en middeldure huursector. Bij beide groepen geldt dat velen tot op heden wel een woonwens aangeven, maar toch zeer verbonden zijn met

hun huidige woning. Voor de eerste groep is comfort en een uiterst gunstige prijs-kwaliteitverhouding een belangrijk aspect. Bij de tweede groep wordt doorgaans de woonwens pas geëffectueerd als een zorgvraag zich aandient. Door deze trends moet de vraag van beide groepen met enige voorzichtigheid benaderd worden.

Wat gaan we doen voor gezinnen en senioren?

- Toevoegen tweekappers tussen € 200.000 en € 300.000 door nieuwbouw, met een passende prijs-kwaliteitverhouding. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om dit te realiseren.
- Toevoegen klein aantal koopappartementen tussen € 200.000 en € 300.000, en grondgebonden nultredenhuurwoningen (sociaal tot € 652 en middelduur vanaf € 652) in de buurt van het centrum van Twello.
- Aanpassen bestaande woningvoorraad in de kernen stimuleren, enerzijds in de huurwoningen van Goed Wonen, anderzijds in eigen woningen van particulieren.

3.2. Voor starters en midden-inkomens mogelijkheden in bestaande voorraad benutten

De gemeente wil mogelijkheden blijven bieden voor op de woningmarkt startende jonge huishoudens en middeninkomensgroepen (koopstarters). Bestaand woningaanbod heeft potentie om op de vraag van deze groepen in te spelen. Maar dat gaat niet vanzelf. Immers (koop)starters in de gemeente Voorst kijken vooral naar koopwoningen in de nieuwbouw, en bestaande woningen komen onvoldoende beschikbaar voor (koop)starters. Nieuwbouw van goedkope koopwoningen is niet de oplossing. Daarmee wordt namelijk eenmalig een (koop)starter geholpen. Bovendien is het vergroten van de bereikbare sector door het toevoegen van kleine woningen niet wenselijk. Dit sluit niet aan bij de woonwens van de starter. En is geen duurzame oplossing. Tevens leidt dit tot concurrentie met mogelijke verkoop van huurwoningen, waarmee het oplossen van het 'overaanbod' in dit marktsegment onder druk komt te staan, en Goed Wonen minder verdienmogelijkheden heeft.

De opgave is daarom om in de bestaande voorraad meer woningen beschikbaar te krijgen voor (koop)starters, in een concurrerende kwaliteit met nieuwbouw. Verkoop van huurwoningen door Goed Wonen is dan kansrijk. Essentieel is daarbij dat de voor koop aangeboden huurwoning aanslaat bij de doelgroep. Dit vraagt flankerend beleid en kan enerzijds door het aanbieden van de woningen met nieuwbouwkwaliteit (voldoen aan Bouwbesluit en eisen met betrekking tot duurzaamheid; beperken van energielasten op termijn) of door het aanbieden als een kluswoning (lagere prijs-kwaliteit). Anderzijds kan dit ook door het aanbieden van financiële instrumenten als huur-koopconstructies als Koopgarant dan wel gerichte inzet van de starterslening op alleen de bestaande voorraad. De gemeente stuurt in afspraken met Goed Wonen aan op de inzet van een combinatie van deze strategieën.

Dit laat overigens onverlet dat bij aanbod van kavels in de kleine kernen (koop)starters de mogelijkheid hebben om via (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) een woning te bouwen. De gemeente ondersteunt dergelijke ontwikkelingen planologisch en denkt mee over de invulling van het CPO.

Wat gaan we doen voor starters en midden-inkomens?

- Afspraken maken over verkoop van huurwoningen, met passende flankerende maatregelen om de verkoop te ondersteunen.
- Starterslening alleen inzetten op de bestaande woningvoorraad (verkoop huurwoningen en koopwoningen).
- In kleine kernen ruimte bieden voor (koop)starters door (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

3.3. Regie nemen bij ontwikkelingen voor wonen met zorg

De gemeente Voorst wil via haar woonbeleid inspelen op de vermaatschappelijking van de zorg. Dit betekent dat een groeiende groep mensen de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgt. Hierbij kiest de gemeente ervoor om in alle kernen zelfstandig wonen in de eigen kern te ondersteunen door aanpassingen in de woning, met behulp van Wmo-middelen. Ook welzijns- en zorgpartijen bieden in alle kernen een zekere basiszorg. De gemeente voert hierbij de regie gericht op samenhang in het voorzieningenniveau van wonen, zorg en welzijn. Hiertoe werkt zij samen met zorgaanbieders en Goed Wonen. Zij legt hierbij de nadruk op collectieve voorzieningen die ondersteunend zijn bij het zelfstandig wonen.

Voor realisatie van specifieke woonzorgconcepten (verzorgd wonen, kleinschalig beschermd wonen) kiest de gemeente voor concentratie van ontwikkelingen in Twello. In het bijzonder gaat het om centrumlocaties. De regie voor deze ontwikkeling ligt bij de zorgpartijen en Goed Wonen, in nauw overleg met de gemeente.

In het licht van de behoefte aan ondersteuning bij mantelzorg worden aan- en bijbouwen bij woningen voor 'mantelzorgers' meer en meer gevraagd. Deze woonvorm moet bestemmingsplantechnisch dan wel mogelijk zijn. De gemeente Voorst gaat na op welke plekken in de kleine en middelgrote kernen bijbouwen van mantelzorgwoningen wenselijk zijn.

Wat gaan we doen voor wonen en zorg?

- In Twello wordt ruimte op centrumlocaties benut voor onder meer verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. In beperkte mate kan dit ook voor de kern Voorst. In de andere kernen komt er daarnaast planologische ruimte voor mantelzorgwoningen.
- De gemeente voert regie over een afgestemd aanbod van voorzieningen, in het bijzonder in Twello.

3.4. Concentratie ontwikkelingen in middelgrote en grote dorpen

Met de economische schaalvergroting zien we dat commerciële voorzieningen zich concentreren in grotere dorpen. Deze ontwikkeling is door woonbeleid niet te keren. Een vergelijkbare ontwikkeling doet zich voor bij collectieve voorzieningen; niet zozeer door

economische schaalvergroting maar door demografische veranderingen. Door minder kinderen daalt het aantal basisschoolleerlingen en het aantal potentiële leden van verenigingen. Met de vergrijzing groeit de vraag naar zorgvoorzieningen. Bij deze collectieve voorzieningen heeft de gemeente wel degelijk keuzemogelijkheden, ten aanzien van concentratie of spreiding van voorzieningen.

Het gevolg van deze keuze is een concentratie van voorzieningen in met name Twello, en vervolgens Voorst, Wilp, Klarenbeek en Terwolde (middelgrote kernen).

Deze keuze heeft een logische betekenis voor woningbouwontwikkelingen in de dorpen. Voor gezinnen en starters zullen in alle kernen, passend bij de omvang van de kern, woningen toegevoegd moeten worden. Voor oudere senioren is de nabijheid van voorzieningen, in ieder geval zorg en welzijn, belangrijk bij een verhuizing. Uit hun woonwensen blijkt ook dat zij zich richten op de grote kernen waar deze voorzieningen aanwezig zijn; met name Twello.

Hiermee maakt de gemeente tevens de keuze dat voor senioren in de kleinere kernen geen nieuwbouw wordt gerealiseerd. Via een aanpak gericht op het aanpassen van bestaande huur- en koopwoningen wil de gemeente een toegankelijk woningaanbod in kleine kernen realiseren.

Wat gaan we doen voor concentratie van ontwikkelingen in grote en middelgrote kernen?

In de vorige paragrafen is reeds aangegeven dat de gemeente bij bepaalde doelgroepen kiest voor concentratie.

3.5. Uitwerking naar een KWP-programma: maatwerk in planning

Momenteel kent de gemeente Voorst als kwalitatieve verdeelsleutel voor woningbouw het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Dit programma gaat uit van de volgende verhoudingen:

- 40% bereikbaar (sociale huur en koopwoningen tot €170.000);
- 35% middelduur (overige huurwoningen en koopwoningen € 170.000 tot 270.000);
- 25% duur (koopwoningen vanaf € 270.000).
-

Deze verdeling blijkt een hanteerbaar sturingsinstrument voor de gemeente. Tegelijkertijd blijkt het bij ontwikkelingen soms ook te beperkend. Het biedt weinig ruimte om op locaties specifieke kwaliteiten te benutten (centrumlocaties meer goedkoop, kleine kernen meer middelduur), passend bij de vraag uit de dorpen. Het woonwensenonderzoek laat zien dat de vraag per kern verschilt. Daarnaast verandert de vraag ook met de economische situatie.

Om adequaat in te spelen op de vraag stelt de gemeente Voorst een beperkt aantal vaste randvoorwaarden bij de woningbouwplanning. Daarbij gaat het met name om een minimum aandeel sociale / bereikbare woningbouw⁵; een segment waar de marktwerking niet als vanzelf in voorziet. Voor andere segmenten geeft de gemeente richtingen aan.

⁵ Volgens de definities van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gaat het om koopwoningen tot € 200.000 en huurwoningen tot € 652.

Deze aanpak sluit ook aan bij de formele sturingsmogelijkheden van de gemeente in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 2008. Met deze nieuwe aanpak van het KWP kiest de gemeente ook voor andere verhoudingen tussen marktsegmenten; passend bij de huidige tekorten op de Voorster woningmarkt, volgens het woonwensenonderzoek. Via monitoring gaat de gemeente na of voldoende ingespeeld wordt op de vraag uit de markt.

De uitgangspunten voor het KWP zijn:

- In Twello gaat de gemeente als minimaal aandeel sociale woningbouw uit van 40% per locatie.
- In de middelgrote kernen (Voorst, Terwolde, Wilp, Klarenbeek) kiest de gemeente voor minimaal 30% sociale woningbouw.
- In de kleine kernen is de behoefte aan sociale woningbouw beperkt. Maatwerk is daarbij uitgangspunt, waarbij gezocht moet worden naar een evenwichtig kwalitatief woningbouwprogrammering afgestemd op de behoefte. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap gewenst is. In de kleine kernen zal ook door zelfbouw in de lokale vraag voorzien moeten worden.

Voor een nadere toelichting op deze aanpak en verdeling, zie hoofdstuk 5.

Wat gaan we doen voor realisatie van het KWP?

- Via anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan legt de gemeente de voorgenomen differentiatie per locatie vast. Vaste randvoorwaarden zijn hierbij het percentage sociaal en vrije kavels.
- Door monitoring volgt de gemeente of de planning van woningbouwlocaties ook de gewenste differentiatie in andere marktsegmenten oplevert.

3.6. Solidariteit organiseren

Met name op zeer kleine locaties (in alle kernen) is het niet haalbaar om de verdeling volgens het KWP te realiseren. In situaties waar minder dan vier woningen worden gerealiseerd geldt daarom een andere richtlijn ten aanzien van sociale woningbouw dan het KWP. Omdat hier sociale woningbouw vaak niet mogelijk is, stelt de gemeente als voorwaarde dat de ontwikkelende partij in geval zij die sociale bijdrage niet kan leveren, een financiële bijdrage voor sociale woningbouw afdraagt. Dit duiden we aan als verevening. Dit doet zij via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur). Een vergelijkbare aanpak volgt de gemeente bij functieverandering naar wonen in het buitengebied, waar ook een tegenprestatie voor initiatiefnemers geldt. Een deel van de waardevermindering minus een aantal kosten wordt geïnvesteerd in een gemeentelijk fonds, gericht op sociale woningbouw in de gemeente Voorst. De gemeente gaat na of aangesloten kan worden bij bestaande fondsen. Een eerste vereiste bij woningbouw op deze locaties blijft natuurlijk dat deze locaties positief zijn beoordeeld op ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieutechnische gronden. Pas daarna is verevening aan de orde.

Wat gaan we doen voor solidariteit tussen locaties?

- De gemeente past verevening toe op kleine locaties waar geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt. De werkwijze sluit aan bij het beleid voor functieverandering in het buitengebied.

4. Uitwerking woonbeleid

In hoofdstuk drie zijn de centrale keuzes voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Voorst weergegeven.

1. Bij nieuwbouw ruimte ontwikkelen voor gezinnen en senioren.
2. Voor starters en lagere inkomens mogelijkheden in bestaande voorraad benutten.
3. Regie nemen bij ontwikkelingen voor wonen met zorg.
4. Concentratie ontwikkelingen in middelgrote en de hoofdkern Twello.
5. Uitwerking naar een KWP-programma: maatwerk in planning.
6. Solidariteit organiseren.

In dit hoofdstuk onderbouwen we de drie eerste inhoudelijke keuzes die in het vorige hoofdstuk gemaakt zijn (tot en met wonen met zorg). Het vierde punt is inhoudelijk verweven met de drie inhoudelijke keuzes, en komt in dit hoofdstuk aan de orde.

Het vijfde en zesde punt betreffen meer het uitvoeringsprogramma en het KWP. Dat werken we in het volgende hoofdstuk verder uit.

4.1. Onderbouwing beleid voor gezinnen en senioren

Huidige situatie gezinnen

De gemeente Voorst biedt gezinnen met kinderen diverse aantrekkelijke, veilige en rustige woonmilieus. Landelijk gezien zal het aantal gezinnen met kinderen afnemen, zo ook in de gemeente Voorst.

Minder gezinnen			
	2010	2015	2020
Gezinnen	3.650	3.480	3.300

Bron: Prognose provincie Gelderland, bewerking Companen.

Gezinnen spelen een belangrijke rol in het maatschappelijk leven: hun kinderen gaan naar school en doen mee in verenigingen; verder leveren zij een belangrijke bijdrage aan vrijwilligerswerk, mantelzorg etc. Ook economisch is deze groep van belang. Zij dragen bij aan de beroepsbevolking en voeden met hun uitgaven commerciële voorzieningen.

Woonwensen verhuisgeneigde gezinnen

Gezinnen geven in het woonwensenonderzoek aan zich verbonden te voelen met de kern waarin ze wonen. Zij zijn doorgaans een 'honkvaste' doelgroep. Om tegemoet te komen aan de wensen van deze doelgroep, zou het aanbod twee-onder-één-kapwoningen tussen €200.000 - €300.000 uitgebreid moeten worden. Als dit aanbod niet gerealiseerd wordt zal mogelijk een deel van de gezinnen met kinderen elders passend aanbod zoeken, zeker omdat elders de prijs-kwaliteitsverhouding relatief gunstiger is en wel woningen in deze prijsklasse beschikbaar zijn.

Woonwensen gezinnen

900 gezinnen willen de komende vijf jaar verhuizen:

- 88% wil een koopwoning
- 25% tot €200.000
- 43% tussen €200.000 en €300.000
- 32% boven €300.000
- 77% wil een 2¹ kap / vrijstaande woning

Bron: Woonwensenenquête Companen 2010.

Nieuwbouw voor gezinnen met kinderen

De gemeente Voorst wil mogelijkheden blijven bieden voor gezinnen met kinderen. Dan gaat het enerzijds om gezinnen die binnen de gemeente Voorst willen doorstromen, anderzijds om vestigers van buiten de gemeente. Dit krijgt vorm via de volgende strategieën.

- De gemeente wil in alle kernen ruimte bieden voor nieuwbouw voor gezinnen met kinderen. Het gaat dan vooral om het toevoegen van middeldure (€ 200.000 tot € 300.000) koopwoningen (woonwens is tweekappers) met een scherpe prijs-kwaliteitverhouding. Deze scherpe prijs-kwaliteitverhouding kan gerealiseerd worden door te variëren in de kavelgrootte en de grootte van de te bouwen woning. Daarnaast vraagt het tevens creativiteit van marktpartijen om dergelijke woningen te realiseren.
- Naast toevoeging voor de eigen behoefte van gezinnen in alle kernen, wil zij in Twello en de middelgrote kernen ook extra ruimte bieden voor deze doelgroep, samenhangend met de aanwezige werkgelegenheid en de economische positie van Twello.
- Naast de juiste woningen gaat het ook om een aantrekkelijke omgeving. Vaste kwaliteiten zijn de ligging nabij stedelijke knooppunten, in combinatie met dorps-, rustige, geborgen en veilige woonmilieus en een behoorlijk voorzieningenniveau. In ontwerp van nieuwe buurten zal de identiteit van dorpen tot uitdrukking moeten komen. De gemeente geeft dit als randvoorwaarde mee richting ontwikkelende partijen.

Maatregelen voor gezinnen met kinderen:

1. Nieuwbouwwoningen toevoegen die in trek zijn bij gezinnen tussen €200.000 en € 300.000.
2. Door variatie in grootte kavel en grootte van de woning zorgen dat de woning een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding heeft, en dit duurzaam behoudt. Tevens ontwikkelaars uitdagen om door creatieve oplossingen relatief goedkope woningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding te realiseren.
3. Bij ontwikkelingen eisen stellen ten aanzien van ontwerp, gericht op dorps- Voorster identiteit.

Huidige situatie senioren

Tot 2020 zal het aantal medioren- en seniorenhuishoudens (55-plussers) met ongeveer 20% toenemen! Daarom heeft de gemeente Voorst specifiek aandacht voor de huisvestingswensen van deze groep. Hierbij houdt zij in het achterhoofd dat deze groep medioren en senioren zeer divers is wat betreft leeftijd, inkomen, gezondheid, mobiliteit etc. In de gemeente Voorst is een groot deel van deze groep vitaal en kapitaalkrchtig: tussen de 60% en 65% heeft een netto-maandinkomen van meer dan € 1.600.

Daarnaast geldt: de oudere van vandaag is een andere dan die van morgen. Nieuwe generaties ouderen zijn doorgaans rijker, omdat zij meer pensioen en vermogen hebben opgebouwd, zijn vitaler, onafhankelijker en mondiger dan de huidige generaties. Ook dit stelt eisen aan de kwaliteit van huisvesting voor ouderen.

Woonwensen verhuisgeneigde senioren

De woonwensen van verhuisgeneigde senioren is even veelzijdig als de doelgroep. Mediorenen (tot circa 75 jaar) zoeken vaker een koopwoning, bijvoorbeeld een appartement. De afstand tot voorzieningen is niet heel belangrijk.

Voor oudere senioren (vanaf circa 75 jaar) is de vraag heel anders. Zij willen eventueel verhuizen naar een nultredenwoning; liefst een (betaalbare) huurwoning. Deze woning moet liefst nabij voorzieningen gelegen zijn. Deze vraag moet echter niet overschat worden, vanwege de volgende redenen:

- De binding aan de sociale omgeving.
- De ongunstige prijs in relatie tot de geboden kwaliteit (ruimte) van nieuwe nultredenuurwoningen.
- Wel denken over de toekomst (als zorg nodig is), maar de beslissing vooruit schuiven (omdat men nog vitaal is).
- Een hoge verkoopprijs in combinatie met lage hypotheeklasten, waarna bij verhuizing naar een huurwoning de maandlasten fors stijgen.
- Onvoldoende aanbod van diensten / comfort in de potentieel nieuwe woonomgeving.
- Nieuwe EU-regelgeving, waarbij senioren met een inkomen boven € 33.614 (belastbaar) niet meer in aanmerking komen voor sociale huurwoningen tot € 652.
- Bij overlijden van één van de partners kan de vraag wel weer urgenter zijn.

Senior met huurwens

1.100 senioren willen de komende vijf jaar verhuizen:

- 86% wil een huurwoning
- 54% tot € 510 per maand
- 27% tussen € 510 - € 652 / maand
- 59% een grondgebonden seniorenwoning
- 35% wil een appartement

Bron: Woonwensenenquête 2010.

Nieuwbouw en aanpassen voor senioren

Gelet op de woonwensen en het feitelijk gedrag van mediorenen en senioren komen we tot een 'evenwichtige' strategie voor deze doelgroepen:

- Voor mediorenen is een beperkt aanbod van nieuwe appartementen gewenst, waarbij de afstand tot voorzieningen niet heel belangrijk is. Het gaat dan om enkele tientallen appartementen tussen € 200.000 en € 300.000. Het accent voor deze appartementen ligt in Twello.
- Voor senioren die in de eigen woning blijven wonen moeten mogelijkheden voor aanpassing van de huidige woning beter benut worden. Dit is met name van belang in de kleine kernen, omdat daar niet door nieuwbouw nultredenwoningen⁶ toegevoegd zullen worden (zie volgende woningen). Voor huurwoningen zal Goed Wonen de aanpasbaarheid inventariseren. Voor eigenaar-bewoners wil de gemeente nagaan op welke wijze zij bewoners kan informeren en adviseren over woningaanpassingen. De gemeente werkt deze strategie samen met Goed Wonen verder uit. Daarbij ziet de gemeente het als haar verplichting om de woonomgeving zoveel mogelijk geschikt te maken voor senioren.
- Ook blijft er wel degelijk een behoefte bestaan aan toevoeging van nultredenuurwoningen voor senioren; liefst grondgebonden⁷. Daarom is toevoeging van dit type woningen gewenst. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat mensen een dergelijke

⁶ Nultredenwoningen zijn zonder traptreden bereikbaar vanaf de openbare weg (externe toegankelijkheid) en kennen geen traptreden of vergelijkbare hoogteverschillen binnenshuis (interne toegankelijkheid). Zij zijn geschikt voor rollator- of rolstoelmannoeuvres.

⁷ Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Benedenwoningen (onderste laag van een appartementencomplex) rekenen we niet tot de grondgebonden woningen.

woning nabij voorzieningen vragen. Daarom zal de gemeente dit type woning plannen in Twello en in mindere mate in de middelgrote kernen.

Samengevat maatregelen Senioren:

4. Beperkt toevoegen koopappartementen voor medioren, met een accent op de prijsklasse €200.000 - €300.000 en in Twello.
5. De gemeente en Goed Wonen onderzoeken de aanpasbaarheid van huurwoningen in kleine kernen en stimuleren aanpassingen door eigenaar-bewoners.
6. De gemeente zet in op het bouwen van grondgebonden seniorenwoningen in de huursector in de buurt van het centrum van Twello, en in mindere mate ook in de middelgrote kernen.

4.2. Onderbouwing beleid voor starters en lagere inkomens

Een eerste verantwoordelijkheid van de gemeente en Goed Wonen is zorgen voor voldoende huisvesting voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht voor huisvesting te zorgen. Door het prijsniveau van koopwoningen in de gemeente Voorst geldt dit voor een brede doelgroep huishoudens:

- Het gaat om starters op de woningmarkt die nog geen zelfstandige woning hebben.
- En het gaat om lage en midden-inkomens (< €33.614 en €33.614 - €43.000).

Beide groepen kennen wat betreft samenstelling, voorkeuren en belemmeringen op de woningmarkt een behoorlijke overlap. Ook de oplossingsrichtingen zijn daardoor grotendeels vergelijkbaar.

Huidige situatie starters, lage en middeninkomens

Starters zijn huishoudens die in de gemeente Voorst vanuit een onzelfstandige woon-situatie (op kamers / bij ouders) voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen. Het zijn vaak jongeren. Zij hebben merendeels een inkomen tot €33.614 (80% van de starters heeft een inkomen tot €33.614). Een zeer groot deel van de starters is op zoek naar een (goedkope) koopwoning. Momenteel kunnen starters deze wens niet realiseren. Enerzijds door een gebrek aan betaalbaar aanbod tot €200.000 (slechts 300 woningen hebben een WOZ-waarde tot €200.000). Anderzijds door terughoudendheid bij hypotheekver-strekking door banken.

EU-beschikking, deze beschikking bestaat uit twee delen:

- Woningcorporaties mogen alleen nog maar staatsteun ontvangen voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en infrastructuur.
- Voor de toewijzing van sociale huurwoning worden criteria aangepast. Dit betekent dat woningcorporaties jaarlijks minimaal 90% van het vrijkomende aanbod met een huur tot €648 (bestaande en nieuwbouw) moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar bruto inkomen tot €33.614.

Als corporaties niet voldoen aan deze criteria komen zij niet langer in aanmerking voor borging bij leningen, hetgeen leidt tot duurdere leningen.

Ook lage en midden-inkomens hebben te maken met een relatief dure koopwoning-voorraad en beperkte financieringsmogelijkheden. Met name middeninkomens tussen €33.614 en €43.000 zijn door een staatssteunrichtlijn van de EU aangewezen op deze

goedkope koopwoningen. Zij komen namelijk per 1 januari 2011 niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De lage inkomensgroep tot €33.614 bestaat voornamelijk uit starters en senioren. Uit de woonwensenenquête blijkt dat er voor hen voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad aanwezig zijn. De opgave ligt dan ook veel meer bij middeninkomens en starters in de koopsector.

Het regionale onderzoek voor de Stedendriehoek besteedt veel aandacht aan deze inkomensdoelgroepen. De uitkomsten blijken echter nogal gekleurd, zo blijkt uit de berekende omvang van de kernvoorraad, de doelgroep van beleid en de berekende woningtekorten en -overschotten. Er blijkt een ondervertegenwoordiging van lage inkomens, met als gevolg een onderschatting van de huurvoorraad. In het lokale onderzoek is dit niet het geval. Dit verschil ontstaat doordat het lokale onderzoek uitgaat van werkelijk geregistreerde verhuisstromen (vanuit het verleden) en cijfers van gemeente, Goed Wonen en CBS, om zo te komen tot een zo realistisch mogelijk plaatje. In het regionale onderzoek is er een één-op-één doorvertaling gemaakt op basis van de enquêteresultaten. Hierbij is geen rekening gehouden met feitelijke lokale omstandigheden en verschil tussen wens en gedrag.

Ter illustratie: op basis van CBS-cijfers ramen we in het lokale onderzoek de doelgroep van beleid op 24% van alle huishoudens. Het regionale onderzoek neemt een afname van de doelgroep van beleid waar: van 28% in 2006, naar 19% in 2010. Dit is een te forse afname, mede in het oog van de landelijke ontwikkelingen en de economische situatie van dit moment.

Woonwensen starters en middeninkomens

Starters in de gemeente Voorst zijn voornamelijk geïnteresseerd in een koopwoning (71%). De betaalbaarheid van een woning is voor alle starters van belang. Zij kiezen voor een rij- / hoekwoning in de prijsklasse tot €200.000. Starters in de gemeente Voorst kiezen bij voorkeur een woning in de eigen kern.

In de huursector is 86% op zoek naar een huurwoning met een prijsklasse tot €510 per maand. Bij voorkeur wil men een eengezinswoning betrekken (70%), of een appartement (30%). Het tekort aan sociale huurwoningen ligt volgens zowel de normatieve als de kwalitatieve benadering uit het woningmarktonderzoek (§2.3 en 4.2) rond de 100 à 200 sociale huurwoningen tot 2020.

De inkomensgroep van €33.614 tot €43.000 wordt hoofdzakelijk gevormd door senioren en gezinnen met kinderen. De groep is circa 2.500 huishoudens groot. Senioren wonen voornamelijk in twee-onder-één-kapwoningen. Verhuiscapabele senioren in deze inkomensgroep zijn vooral op zoek naar goedkope grondgebonden huurwoningen. Zij kunnen deze verhuizing door de EU-richtlijn niet maken, en zullen waarschijnlijk in hun

Starters met koopwens

285 starters willen de komende vijf jaar verhuizen:

- 71% wil een koopwoning
- 78% tot €200.000
- 22% tussen €200.000 en €300.000
- 64% wil een rij- / hoekwoning
- 24% wil een 2¹ kap / vrijstaande woning

Bron: Woonwensenenquête 2010.

Starters met huurwens

285 starters willen de komende vijf jaar verhuizen:

- 29% wil een huurwoning
- 86% tot €510 per maand
- 14% tussen €510 - €652 per maand
- 70% wil een eengezinswoning
- 30% wil een appartement

Bron: Woonwensenenquête 2010.

huidige woning blijven zitten. Daarnaast zijn er in deze groep gezinnen met kinderen. Zij zoeken goedkope koopwoningen.

In bestaande voorraad kansen voor starters en middeninkomens bieden

De keuzemogelijkheden voor starters en middeninkomens zijn beperkt, met name in het goedkope koopsegment. De gemeente wil deze groepen extra kansen bieden. Echter vooral in het sociale koopsegment (tot € 200.000) zijn onvoldoende mogelijkheden. Nieuwbouw in dit segment is niet persé de oplossing. Nieuwbouw in dit prijssegment is namelijk moeilijk haalbaar binnen de geldende prijs-kwaliteitsverhoudingen in de gemeente Voorst:

- óf woningen met een redelijke toekomstkwaliteit hebben een marktwaarde die boven de verkoopprijs van € 200.000 ligt. Hierdoor heeft de eerste koper voordeel van een prijs tot € 200.000 en profiteert van de verkoopwinsten bij doorverkoop;
- óf woningen hebben bij een prijs tot € 200.000 een bijpassend kwaliteitsniveau. In dat geval is er geen profijt bij doorverkoop. Deze woningen hebben echter doorgaans onvoldoende toekomstkwaliteit.

Om wel goedkope koopwoningen met toekomstkwaliteit aan te kunnen bieden, liggen er mogelijkheden om bestaande huurwoningen voor verkoop aan te bieden. De gemeente wil hierover afspraken maken met Goed Wonen.

Verkoop van bestaande huurwoningen sluit niet direct aan bij de vraag van starters. Starters hebben immers vaak een voorkeur voor nieuwbouwwoningen. Verkoop van bestaande huurwoningen zou daarom meer concurrerend moeten zijn bij nieuwbouw. Hiertoe zal Goed Wonen arrangementen bij verkoop moeten aanbieden. Te denken is aan verkoop van een kaal casco, of juist woningen die volledig opgeknapt zijn tot nieuwbouwniveau.

Verkoop zou in alle kernen met corporatiebezit ingezet kunnen worden. In enkele kernen (Posterenk, de Steenenkamer en Wilp-Achterhoek) heeft Goed Wonen geen bezit. Daar biedt verkoop geen oplossing. In die kernen, met name de kleine kernen, wil de gemeente door extra ruimte voor starters via (collectief) particulier opdrachtgeverschap de mogelijkheid geven om een woning te bemachtigen.

Dit past ook bij de zelfbouwcultuur in kleine kernen. Echter in die situatie blijft het nadeel dat woningen weliswaar een lage realisatieprijs kennen, en een hogere marktwaarde. In de grote kernen compenseert Goed Wonen de verkoop deels door nieuwbouw van eengezinshuurwoningen.

De verkoop van huurwoningen van Goed Wonen heeft daarnaast ook de volgende voordelen:

- Goed Wonen kan daardoor investeren in nieuwbouw en in andere delen van de woningvoorraad.
- Goed Wonen werkt hiermee aan modernisering van haar woningbezit onder andere op het gebied van duurzaamheid en reductie van de energielasten.
- Het leidt tot meer variatie naar leeftijdsgroepen en woningcategorieën in wijken.

Naast verkoop van huurwoningen van Goed Wonen zet de gemeente de volgende flankerende instrumenten in:

- Continueren van de starterslening, vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland. De gemeente stort geld in dit fonds, waarvan een deel van de lening voor een woning tijdelijk renteloos en aflossingsvrij wordt verstrekt. Het budget is echter eindig. De gemeente zet daarom de starterslening in het vervolg gericht in: bij verkoop van een bestaande woning (huur en koop).
- Herbestemmen van woningen: sommige verouderde complexen seniorenwoningen lenen zich goed voor starterswoningen.

Samengevat de maatregelen voor starters en middeninkomens

7. Afspraken maken over verkoop van huurwoningen door Goed Wonen in alle kernen, voor starters en middeninkomens. In grote kernen gecompenseerd door nieuwbouw van eengezinshuurwoningen.
8. In kleinste kernen daarnaast door particulier opdrachtgeverschap via zelfbouw goedkope koopwoningen toevoegen.
9. Gerichte inzet van startersleningen op de bestaande woningvoorraad (huur en koop).

4.3. Onderbouwing beleid voor wonen met zorg

Een groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag krijgt de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg. Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'. Door minder huisvesting in zorginstellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgeenheden te realiseren (deconcentratie), spelen zorgpartijen beter in op de wensen van zorgvragers. Het aanbod van woonvormen of diensten bepaalt hiermee niet langer de keuze die mensen met een zorgvraag maken, maar de behoefte van het individu. Deze ontwikkeling vraagt om een goede afstemming tussen diensten rond wonen, welzijn en zorg.

Huidige situatie afstemming wonen-welzijn-zorg

De groep mensen die te maken heeft met beperkingen groeit de komende jaren fors. De vergrijzing van de bevolking is hiervan de belangrijkste oorzaak. Deze vraag zal verhoudingsgewijs meer in een zelfstandige woonsituatie opgevangen worden. Dat betekent zoveel mogelijk zelfstandig wonen, met (indien nodig) zorg aan huis.

Met de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) heeft de gemeente hiervoor een belangrijke verantwoordelijkheid gekregen. In de Wmo zijn beleid, voorzieningen en diensten ondergebracht die ervoor zorgen dat burgers zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren in hun eigen omgeving. Daarbij hoort ook de afstemming van wonen-welzijn-zorg. Dit speelveld valt in z'n volle breedte buiten het spectrum van deze woonvisie. In deze woonvisie richten we ons op het 'wonen' met zorg.



Door de vermaatschappelijking van de zorg blijkt er namelijk vooral aanvullend behoefte aan concepten verzorgd wonen⁸, en kleinschalig beschermd wonen voor ouderen⁹.

Woonwensen zorgvragers

In de enquête is een aantal vragen gesteld over wonen als intensieve zorg nodig is. Uit deze vraag komt naar voren dat mensen zo lang mogelijk in de eigen kern, en vooral de eigen woning willen blijven wonen. Pas als de zorgvraag echt intensief wordt, wil men verhuizen naar een concept waarin wonen met zorg aan elkaar verbonden zijn. Dan is de voorkeur doorgaans gericht op Twello, in het bijzonder locaties nabij voorzieningen.

Beleid: concentreren woonzorgarrangementen in woonservicegebied Twello

De gemeente wil de komende jaren inspelen op de behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Dit doet zij bij voorrang in het centrumgebied van Twello. In kleine aantallen kan het ook op locaties in de middelgrote kernen (met name in Voorst).

In de middelgrote en kleine kernen zal het accent ook voor wonen met zorg liggen op het aanpassen van bestaande woningen. In het licht van de behoefte aan ondersteuning bij mantelzorg worden aan- en bijbouwen bij woningen voor 'mantelzorgers' meer en meer gevraagd. Deze woonvorm moet bestemmingsplantechnisch dan wel mogelijk zijn. De gemeente Voorst gaat na op welke plekken in de kleine en middelgrote kernen bouwen van mantelzorgwoningen wenselijk zijn.

Ter voorbereiding op het aanbod van wonen met zorg is ook een nadere verkenning van de gewenste infrastructuur gewenst. In overleg tussen wonen-, welzijn- en zorgpartners zijn hiervoor de volgende acties benoemd:

- De gemeente wil een samenhangende visie ontwikkelen op de gewenste voorzieningenstructuur rond wonen met zorg. De gemeente neemt de regie over de gewenste ontwikkeling van de voorzieningenstructuur.
- Naast de visie op de voorzieningenstructuur willen de partijen in het centrumgebied van Twello een woonservicegebied ontwikkelen. De regie voor deze ontwikkeling ligt bij de zorgpartijen en Goed Wonen.

Samengevat de maatregelen voor Wonen met zorg

10. Toevoegen van woonzorgarrangementen verzorgd wonen en kleinschalig beschermd wonen voor ouderen in Twello, en in beperkte mate eventueel ook Voorst.
11. Ruimte bieden op nader te bepalen plekken voor (tijdelijke) mantelzorgwoningen in de middelgrote en kleine kernen.
12. Uitvoering afgesproken activiteiten ten aanzien van de inventarisatie gewenste voorzieningenstructuur en ontwikkeling van het woonservicegebied in Twello.

⁸ Dit zijn zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Deze woningen liggen bij voorkeur in een woonservicegebied en een zorgunit is in de nabije omgeving of binnen het complex aanwezig. Het wonen kan individueel of samen zijn.

⁹ Individuele, maar niet zelfstandige wooneenheden, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte. Voorbeelden: kleine geclusterde woonvormen voor dementerende ouderen, gezinsvervangend tehuis, woonboerderij waar onder 24-uurstoezicht ook kan worden gewoond, beschermde woonvormen voor GGZ-cliënten, beschermde woonvormen voor lichamelijk / verstandelijk gehandicapten. Omvang tot maximaal 12 tot 24 woningen.

5. Uitvoeringsstrategie

In het vorige hoofdstuk hebben we de inhoudelijke keuzes uitgewerkt. In dit hoofdstuk gaan we in op hoe de gemeente deze keuzes uitwerkt naar een woningbouwprogramma en uitvoeringsstrategie. Het gaat dan om de volgende keuzes uit hoofdstuk 2.

- Uitwerking naar een nieuw KWP-programma: maatwerk in planning
- Solidariteit organiseren

In dit hoofdstuk geven we aan op welke wijze de gemeente Voorst dit concreet uitwerkt, en op welke wijze zij hier sturing aan geeft. Dit mondt uit in een uitvoeringsprogramma.

5.1. Een nieuw KWP2011

In de vorige woonvisie kende de gemeente Voorst als kwalitatieve verdeelsleutel voor woningbouw het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Dit programma ging uit van de volgende verhoudingen:

- 40% bereikbaar (sociale huur en koopwoningen tot € 170.000);
- 35% middelduur (overige huurwoningen en koopwoningen € 170.000 tot 270.000);
- 25% duur (koopwoningen vanaf € 270.000).

Met deze verdeling kan de gemeente sturen op een passend kwalitatief woningbouwprogramma. Deze verdeling blijkt een hanteerbaar sturingsinstrument voor de gemeente. Tegelijkertijd blijkt het bij ontwikkelingen soms ook te beperkend. Het biedt weinig ruimte om op locaties specifieke kwaliteiten te benutten (centrumlocaties meer goedkoop, kleine kernen meer middelduur), passend bij de vraag uit de dorpen. Het woonwensenonderzoek laat zien dat de vraag per kern verschilt. Daarnaast verandert de vraag ook met de economische situatie.

Daarom wil de gemeente naar een meer flexibel planningsmechanisme, passend bij de woonwensen en de ambities zoals in deze woonvisie weergegeven. De variatie in de kernen (naar schaalgrootte en (markt)vraag per woningmarktsegment) vraagt hierom. De nieuwe aanpak van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP2011) is daarom gericht op meer maatwerk per woningbouwlocatie.

In dit nieuwe KWP2011 richt de gemeente zich op de volgende onderdelen:

- A. Categorieën woningbouw
- B. Woningbouwprogramma per doelgroep
- C. Concentratie van wonen, zorg en welzijn

A. Categorieën woningbouw

De gemeente kiest als uitgangspunt een percentage sociaal van 30% (huurwoningen tot €652 en koopwoningen tot €200.000, grenzen conform Bro en BBSH, prijspeil 1 januari 2011). Dit aantal is voldoende om op de vraag van senioren naar sociale nultredenuurwoningen in te spelen. Zowel op basis van de normatieve benadering woningmarktonderzoek (§ 2.3 woningmarktonderzoek), als

In het KWP2011 zijn de prijsklassen opgehoogd, passend bij de huidige marktsituatie. Ook is de terminologie aangepast aan de termen in de Wet ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat we het nu over sociaal in plaats van bereikbaar hebben:

- Sociale koop: < €200.000
- Sociale huurwoningen tot €652
- Middeldure koopwoningen: €200.000 tot €300.000; daartussen glijdende schaal met een gemiddelde prijs van €250.000,-
- Middeldure huurwoningen: vanaf €652
- Dure koopwoningen: > €300.000 en daarna glijdende schaal

op basis van het aandeel nultredenuurwoningen binnen de kwalitatieve behoefte (§ 4.2 woningmarktonderzoek). De wachtlijsten zijn de afgelopen jaren redelijk gelijk in omvang gebleven. Ze geven echter door het aantal voorzorgsinschrijvingen enerzijds, en door het feit dat een deel van de woningzoekenden al een woning heeft, geen beeld van de feitelijke tekorten.

Het aandeel van 30% sociale woningbouw is een bijstelling naar beneden ten opzichte van het vorige KWP, waarin 40% bereikbaar is opgenomen. Deze verschuiving sluit aan bij het restrictievere beleid ten aanzien van sociale woningbouw op basis van nieuwe EU-regels (toewijzingen tot €33.614).

Bij de verdeling van de 30% sociaal plaatst de gemeente de volgende accenten:

- In Twello geldt een percentage van minimaal 40%, gelet op de vraag naar bereikbare woningen in deze kern.
- In de middelgrote kernen Voorst, Wilp, Klarenbeek, Terwolde geldt een percentage van 30%.
- In de kleine kernen is maatwerk uitgangspunt, waarbij gezocht wordt naar een *evenwichtig* kwalitatief woningbouwprogramma afgestemd op de behoefte en maat van het bouwplan. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is gewenst. In de kleine kernen zal vooral door zelfbouw in de lokale vraag voorzien worden.
- In de kleine kernen geldt wel het solidariteitsbeginsel vanuit de verevening.

De gemeente wil voorts ruimte bieden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Zij wil 10% van het gehele gemeentelijke woningbouwprogramma hiervoor inzetten. Daarbij plaatst de gemeente de volgende accenten:

- Met name in de kleine kernen zouden mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap geboden moeten worden.
- In de grote en middelgrote kernen legt de gemeente op dit punt geen aanvullende voorwaarden neer.

B. Woningbouwprogramma per doelgroep

In deze woonvisie geeft de gemeente Voorst prioriteit voor enkele groepen op de woningmarkt. Samengevat gaat het om het volgende programma:

- Voor gezinnen met kinderen:
 - In alle kernen ruimte bieden door toevoeging van woningen (woonwens tweekappers) tussen de €200.000 en €300.000.
 - In de middelgrote kernen en Twello plaatst de gemeente een extra accent voor gezinnen met kinderen, met name gericht op gezinnen met kinderen die om werkredenen in de gemeente Voorst willen wonen.
- Voor medioren en senioren:
 - de gemeente zet in alle andere kernen in op het benutten van mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad door opplussen beter bewoonbaar te maken.
 - In Twello toevoegen koopappartementen voor medioren, met een accent op de prijsklasse €200.000 en €300.000, en grondgebonden nultredenhuurwoningen voor senioren. Daarnaast in beperkte mate deze segmenten in de middelgrote kernen toevoegen.
- Starters op de woningmarkt:
 - Verkoop van huurwoningen door Goed Wonen met specifieke kwaliteitspakketten (onder andere duurzaamheid) voor starters en middeninkomens (€33.614 - €43.000) in alle kernen waar Goed Wonen bezit heeft.
- Sociale doelgroep lagere inkomens (tot €33.614):
 - Ter compensatie van de verkoop in de middelgrote en grote kernen is een beperkte toevoegingen van eengezinswoningen in de huursector (modernisering huurvoorraad en gedeeltelijke compensatie verkoop) gewenst om zo ook op grote locaties een gedifferentieerd woningbouwprogramma te kunnen bieden.

C. Concentratie van wonen, zorg en welzijn

In Twello plaatst de gemeente een belangrijk accent bij toevoeging van woonvormen met zorg (kleinschalig beschermd wonen en grootschalig beschermd wonen). In de middelgrote kernen zijn daarnaast (niet zorggerelateerde) nultredenwoningen gewenst.

KWP2011 voor de periode 2011-2020

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten per doelgroep en kern komt de gemeente tot de volgende woningbouwprogrammering voor de periode 2010-2020. Wij gaan hierbij uit van een nettotoevoeging van per saldo 600 woningen¹⁰.

¹⁰ Dit vraagt een plancapaciteit van zeker 800 woningen, gelet op de verwachte planuitval.

Tabel 5.1: Gemeente Voorst. Indicatief woningbouwprogramma nieuwbouw en bestaande bouw verdeling per segment

Vastgoedstrategie	Doelgroep	KWP
Strategieën bestaande voorraad		
Verkoop huurwoningen	Starters en middeninkomens	*
Opplussen bestaande woningen	Senioren	*
Nieuwbouw sociale segment		30%
Eengezinshuurwoningen	Gezinnen +kinderen	**
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	15%
Nultredenhuurwoningen	Senioren	15%
Nieuwbouw marktsegment		70%
Kavels voor zelfbouw	Starters / gezinnen+kinderen	10%
Eengezinskoopwoningen € 250-300.000	Gezinnen met kinderen	25%
Eengezinskoopwoningen vrije verdeling	Voorkomen vertrek / vestigers	20%
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	5%
Nultredenhuurwoningen	Senioren	10%

* onderwerp prestatieafspraken.

** afhankelijk van verkoop huurwoningen, gedeeltelijk compenseren.

Tabel 5.2: Gemeente Voorst. Indicatief woningbouwprogramma nieuwbouw en bestaande bouw verdeling over de kernen

Vastgoedstrategie	Doelgroep	Twello	Middelgrote kernen	Kleine kernen
Strategieën bestaande voorraad				
Verkoop huurwoningen	Starters en middeninkomens	+	+	+
Opplussen bestaande woningen	Senioren	+	+	++
Nieuwbouw sociale segment		40%	30%	maatwerk
Eengezinshuurwoningen	Gezinnen +kinderen	++	+	
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	++		
Nultredenhuurwoningen	Senioren	+	+	
Nieuwbouw marktsegment		60%	70%	maatwerk
Kavels voor zelfbouw	Starters / gezinnen+kinderen	+	+	++
Eengezinskoopwoningen € 250-300.000	Gezinnen met kinderen	+	+	+
Eengezinskoopwoningen vrije verdeling	Voorkomen vertrek / vestigers	+	+	
Woonzorgcombinaties	Senioren / zorgvragers	++		
Nultredenhuurwoningen	Senioren	+	+	

5.2. Rol gemeente en sturing op KWP2011

De gemeente wil met name voor kwetsbare groepen op de woningmarkt actief sturing geven aan de uitvoering van het KWP2011. Hiertoe benut zij het formele instrumentarium vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Voor overige (kapitaalkrachtige) doelgroepen neemt de markt haar verantwoordelijkheid. Hier stimuleert de gemeente de uitwerking van een gedifferentieerd programma. Hoe zij dit doet, werkt zij in deze paragraaf uit.

De nieuwe Wro als sturingsinstrument voor de gemeente Voorst

De gemeente Voorst kiest ervoor deze woonvisie als Structuurvisie uit te werken. Met deze structuurvisie onderbouwt zij de inzet van de instrumenten vanuit de Wro. In het vervolg geven we aan welke keuzes de gemeente hierin maakt.

- De gemeente sluit met ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten af. Dit gebeurt in overleg en samenwerking. Het KWP2011 is hierbij leidend ten behoeve van de gewenste aandelen sociaal en bijdragen ten behoeve van exploitatiekosten.

Wanneer er geen anterieure overeenkomst gesloten wordt, werkt de gemeente de grondexploitatie uit in een bestemmings- en exploitatieplan. In het exploitatieplan neemt de gemeente de kosten op die zij maakt voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en voor bovenwijkse voorzieningen.

- De gemeente stuurt bij het uitwerken van anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen actief op het aandeel sociale woningbouw en particuliere kavels (incl. CPO) in de plannen, conform de uitgangspunten van het KWP2011. Voor ontwikkelingen in het marktsegment stimuleert en faciliteert de gemeente door overleg een gedifferentieerd programma.
- Waar mogelijk zal de gemeente binnenplanse exploitatiekosten verevenen, tussen sociale segmenten en marktsegmenten. Dit betekent dat zij de kosten van de gebiedsontwikkeling toerekent op basis van de opbrengstcapaciteit van de uitgeefbare gronden. Het doel hiervan is om de kosten naar draagkracht te verdelen over de bouwplannen (draagkrachtprincipe / solidariteit).

Verevening bij kleine locaties

Met name op zeer kleine locaties in grote, middelgrote en kleine kernen is het niet haalbaar om de verdeling volgens het KWP te realiseren. In situaties waar minder dan vier woningen worden gerealiseerd geldt daarom een andere richtlijn ten aanzien van sociale woningbouw dan het KWP. Omdat hier sociale woningbouw vaak niet mogelijk is, stelt de gemeente als voorwaarde dat de ontwikkelende partij in geval zij die sociale bijdrage niet kan leveren, een financiële bijdrage leveren voor sociale woningbouw elders. Dit duiden we aan als verevening. Dit doet zij via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur). Een vergelijkbare aanpak volgt de gemeente bij functieverandering naar wonen in het buitengebied, waar verevening een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inhoudt.

Een eerste vereiste bij woningbouw op deze 'kleine' locaties is dat deze locaties positief zijn beoordeeld op ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieutechnische gronden. Is aan dit vereiste voldaan dan is verevening aan de orde.

Het uitgangspunt van de gemeente bij de verevening is dat iedere initiatiefnemer op een zelfde manier de vereveningsbijdrage kan berekenen. Dit kan aan de hand van een uitgewerkte rekenmethode. Deze gaat uit van een **50-50** verdeling. De helft van de netto meerwaarde (waardestijging kavel minus bepaalde gemaakte kosten) wordt door de ontwikkelende partij gestort in een gemeentelijk fonds sociale woningbouw.

De volgende aspecten spelen een rol bij het berekenen van de vereveningsbijdrage.

Waarde van de bouwkaavel

De woningbouwkaavel wordt gewaardeerd in bouwrijpe staat. Voor vrijstaande woningen geldt een oppervlakte van de te waardenen bouwkaavel van 500 m². Voor halfvrijstaande woningen geldt een oppervlakte van de te waardenen bouwkaavel van 300 m² per woning. De ontwikkelende partij moet de waarde onderbouwen door middel van een taxatie door een erkend taxateur. Bij twijfel kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van de ontwikkelende partij.

Waarde van de ondergrond

De gronden (ter grootte van 500 m² per kavel (vrijstaande woning) en 300 m² (halfvrijstaand), waarop de woningbouwkavel is geprojecteerd, worden gewaardeerd door middel van een taxatie door een erkend taxateur. Het kan hierbij gaan om agrarische grond maar ook om tuingrond. De huidige bestemming van de gronden is van belang. Bij twijfel over de waarde kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van de ontwikkelende partij.

Kosten bouwrijp maken

Grond is bouwrijp als het bouwterrein in een zodanige staat verkeert dat de aannemer aan het werk kan, te beginnen met het graven van de bouwput. De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouwkavel(s) kunnen bestaan uit:

- aanvullen / ophogen van de kavel;
- omleggen van kabels en leidingen en het mogelijk maken van aansluitingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon en riolering;
- ontdoen van oude bebouwing en puin;
- rooien van bomen en beplanting
- (gedeeltelijk) saneringskosten van de bodem;
- overige kosten die aantoonbaar noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken.

De kosten van het bouwrijp maken worden door de ontwikkelende partij op basis van een reële raming, gebaseerd op een drietal offertes van deskundige bedrijven, aan de gemeente gepresenteerd.

Onderzoeken benodigd voor de bestemmingswijziging

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het nodig dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Mocht uit dat onderzoek blijken dat de grond gesaneerd moet worden, dan gaan ontwikkelende partij en gemeente in onderling overleg over de mate waarin die saneringskosten in de rekenmethode kunnen worden opgenomen. Verder kunnen de volgende onderzoeken nodig zijn: flora- en faunaonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek naar de luchtkwaliteit en geohydrologisch onderzoek. De kosten voor het uitvoeren van deze onderzoeken kunnen in de rekenmethode worden meegenomen. Kosten van maatregelen die uit deze onderzoeken volgen, echter niet, met uitzondering van een gedeelte van mogelijke saneringskosten van de bodem zoals vorenstaand is aangegeven. De kosten van de uit te voeren onderzoeken worden door de ontwikkelende partij op basis van een reële raming, gebaseerd op offertes van deskundige bedrijven, aan de gemeente gepresenteerd.

Kostenverhaal

Onder de kosten die de gemeente bij de ontwikkelende partij in rekening brengt ten behoeve van de behandeling van het verzoek, het herzien of wijzigen van het bestemmingsplan en het opstellen van de anterieure overeenkomst kunnen worden verrekenend. De door de gemeente te verhalen kosten worden bij ieder initiatief afzonderlijk door de gemeente berekend.

Anterieure overeenkomst

De gemeente stelt een anterieure overeenkomst op om onder andere zekerheid te hebben over de betaling van de berekende exploitatiebijdrage, om de verrekening van mogelijke planschade te regelen en om, indien nodig, locatie-eisen te stellen. Er wordt slechts medewerking verleend aan de ontwikkeling als er een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelende partij.

Bij het formele verzoek aan de raad of burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan, dient naast de benodigde onderzoeken de berekening van de verevening aangeleverd te worden (met taxatierapporten en offertes).

Voorbeeld berekening vereveningsbijdrage bij particuliere woningbouw in de kernen.

In dit rekenvoorbeeld zijn de ingevulde bedragen aannames en gebaseerd op een kavel met een grootte van 500 m² bedoeld voor 1 woning. Op basis van taxatierapporten en offertes kunnen de opbrengsten en kosten worden ingevuld.

Waarde woningbouwkavel 500 m ²	200.000
Huidige waarde ondergrond	10.000 -
Kosten bouwrijp maken	10.000 -
Sloopkosten	1.000 -
Onderzoeken benodigd voor bestemmingsplan	5.000 -
Kostenverhaal gemeente	12.000 -
Netto meerwaarde ontwikkeling	162.000

Netto meerwaarde ontwikkeling	162.000
Storting in fonds sociale woningbouw 50%	81.000

Samengevat de maatregelen voor uitwerking KWP

13. Sturen op nieuwbouw volgens de uitgangspunten KWP 2011-2020, met in het bijzonder aandacht voor percentage sociaal en vrije kavels (vast te leggen in anterieure overeenkomsten of bestemmingsplannen).
14. Instellen van een fonds sociale woningbouw.

5.3. Basis voor beleidsuitvoering

Prestatieafspraken met Goed Wonen

De gemeente werkt voor de realisatie van het beleid samen met maatschappelijke partners, in het bijzonder Goed Wonen. Deze samenwerking krijgt handen en voeten in jaarlijkse prestatieafspraken.

Overleg met andere partners

Daarnaast stelt de gemeente zich actief op in lokale netwerken, richting aanbieders en burgers. Voor de samenwerking met partijen ligt er over het algemeen een goede basis. De gemeente bestendigt deze samenwerking door:

- vier maal per jaar overleg tussen de bestuurder van Goed Wonen en de wethouder wonen;
- een aantal maal per jaar overleg met aanbieders van wonen, welzijn en zorg in het wonen, zorg en welzijnsoverleg, om nieuwe (beleids)ontwikkelingen met elkaar af te stemmen;
- de gemeente voert overleg met bewonersorganisaties uit de verschillende kernen over de uitvoering van het beleid en de invloed daarvan op de verschillende kernen.

Monitoring en evaluatie

De acties en afspraken die volgen uit deze woonvisie zullen op hun actualiteit en effectiviteit gevolgd moeten worden. De gemeente Voorst wil de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen door monitoring. Het doel hiervan:

- Veranderingen op de woningmarkt signaleren of voorspellen.
- Tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen signaleren en zo mogelijk voorkomen.
- Wenselijke ontwikkelingen prognosticeren, initiëren en bevorderen.

De gemeente monitort per kwartaal woningbouwgegevens. Hierdoor ontstaat inzicht in de veranderende marktomstandigheden. Belangrijke indicatoren bij de in deze woonvisie geformuleerde beleidsdoelen zijn:

- Woningbouwprogramma naar ontwikkelingsfase.
- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling en verdeling over de kernen.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief verkoop onder voorwaarden).
- Aantal woningen sloop / nieuwbouw, opplussen, per kern.
- Saldo vestiging (vertrek) in de gemeente Voorst.
- Groei en samenstelling (leeftijd / inkomen) bevolking van de gemeente Voorst.

De monitoring van deze gegevens worden ingebed in de bestaande monitor van de gemeente Voorst.

Evaluatie en aanpassing van beleid

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de Woonvisie voor de hand ligt.

Samengevat de maatregelen voor uitwerking KWP2011

15. Jaarlijks prestatieafspraken maken met Goed Wonen.
16. Monitoren belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt.
17. Na vier jaar actualiseren woonvisie.

5.4. Uitvoeringsagenda 2011-2015

In de uitvoeringsagenda staan opgaven (maatregelen en acties) die voortkomen uit de visie. Deze agenda geeft aan welke maatregelen wanneer en door wie worden genomen. We benoemen niet alle maatregelen, omdat veel maatregelen hun uitwerking krijgen in het woningbouw- en transformatieprogramma. Deze herhalen we hier niet. We noemen de belangrijkste projectmatige onderwerpen.

In het schema is aangegeven welke partijen bij de verschillende acties een rol spelen.

G = Gemeente Voorst

CGW= Corporatie Goed Wonen

B = Bewoners(organisaties)

W = Welzijnsaanbieders

Z = Zorginstellingen

M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
Onderzoek aanpasbaarheid huurwoningen en stimuleren aanpassing koopwoningen (onderzoek oplossen met subsidie van de Provincie Gelderland)	2011	2011		G, CGW, B
Afspraken over verkoop huurwoningen, inclusief constructies en inzet startersleningen	2011	2011		G, CGW
Planologische ruimte creëren voor (tijdelijke) mantelzorgwoningen	2011	2012		G
Regie en uitvoering geven ten aanzien van wonen-welzijn-zorginfrastructuur	2011	2012		G, CGW, W, Z
Uitwerken fonds gericht op sociale woningbouw in kader van verevening	2011	2011		G
Maken prestatieafspraken gemeente en Goed Wonen				G, CGW
Actualiseren woonvisie	2014	2015		G, CGW, B, W, Z, M