



Woonvisie Hardenberg 2013-2020

'RUIMTE VOOR BEWONERS'

REGIO  
HARDENBERG  
KRACHT  
VAN GEWOON  
DOEN

# INHOUD

SAMENVATTING	5
<b>1   INLEIDING</b>	<b>13</b>
1.1   Aanleiding	13
1.2   Doel woonvisie	13
1.3   Kaders en uitgangspunten	14
1.4   Werkwijze	15
<b>2   TRENDS EN MARKT IN HARDENBERG</b>	<b>19</b>
2.1   Demografische trends	19
2.2   Trends in de woningvoorraad	19
2.3   Trends in vraag en aanbod op de woningmarkt	20
2.4   Voorzieningen en werkgelegenheid	21
<b>3   VISIE 'WONEN IN HARDENBERG IN 2020: RUIJTE VOOR BEWONERS'</b>	<b>23</b>
3.1   Woonmissie	23
3.2   Visie 'Wonen in Hardenberg in 2020: ruimte voor bewoners'	23
3.2.1   Bewoner centraal	25
3.2.2   Zorg	25
3.2.3   Duurzaamheid	26
<b>4   SCENARIO'S VOOR DE HARDENBERGSE WONINGMARKT</b>	<b>27</b>
4.1   Spiraal omlaag	28
4.2   Japan	29
4.3   Spiraal omhoog	30
4.4   Hardenbergs scenario: Japan-scenario	32

5   ROUTEKAART: BELEIDSOPTIES EN -MAATREGELLEN	33
5.1   Bewoner centraal	34
5.1.1   Doelgroepen	34
5.1.2   Nieuwbouw	38
5.2   Zorg	39
5.3   Duurzaamheid	41
6   MONITOREN	45
6.1   Monitoren van macro-indicatoren	45
6.2   Monitoren van vraag in Hardenberg	46
6.3   Monitoren van de gemaakte afspraken en het succes er van	47
Bijlage I: Definities	
Bijlage II: Literatuurlijst	
Bijlage III: Trends en Markt in Hardenberg	
Bijlage IV: Woningbouwprogramma	
Bijlage V: Inventarisatie beleidsmaatregelen uit gesprekken belanghebbenden en burgers	



## SAMENVATTING

In januari 2008 hebben wij ons woonplan 'Duurzaam wonen in Hardenberg, Woonplan 2008-2012 gemeente Hardenberg' vastgesteld. De situatie op de woningmarkt is sindsdien veranderd van een aanbodgestuurde markt in een vraaggedreven markt. Vraag laat zich niet meer vatten in grote, langjarige plannings. Grote locaties in één keer tot ontwikkeling brengen en woningbouwprognoses zijn verleden tijd; ze passen niet in deze nieuwe markt. Deze nieuwe markt trekt nieuwe partijen aan en bestaande partijen nemen nieuwe rollen op zich. Een nieuwe woonvisie is dus nodig, niet alleen omdat de periode waarvoor het Woonplan 2008-2012 gold simpelweg verstreken is, maar ook omdat de nieuwe marktsituatie vraagt om een nieuwe, andere visie en beleidsmaatregelen van de gemeente op het wonen en de woningmarkt in Hardenberg.

### TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Woonbeleid staat niet op zichzelf en het is daarom belangrijk te weten wat er in de omgeving speelt. Voor onze woonvisie hebben wij de verschillende trends geïnventariseerd, te weten de demografische trends, de trends in de woningvoorraad, de trends in vraag. Enkele belangrijke conclusies zijn de volgende.

- Grote bevolkingsgroei is voorbij
- Bevolkingssamenstelling verandert
- Veel stellen in koopwoningen, veel alleenstaanden in een huurwoning

- Vergrijzing en huishoudensverdunding zetten door in de toekomst
- Woningvoorraad gestaag gestegen
- Aantal huurwoningen redelijk stabiel, aantal koopwoningen sterk gestegen
- Grondgebonden koopwoning heeft de voorkeur.
- Meer grote woningen in de gemeente Hardenberg
- WOZ-waarde verdrievoudigd vanaf 1995.
- Veel woningen met een C- of D-label
- Meer aanbod en minder transacties op de koopmarkt
- Minder hypotheek mogelijk
- Ruime planvoorraad aan nieuwbouw woningen.
- Redelijke doorstroming huurmarkt
- Verhuizers zoeken goedkope koopwoning of sociale huurwoning
- Inwoners blijven bij verhuizing graag in eigen woonomgeving

### VISIE 'WONEN IN HARDENBERG IN 2020:

#### RUIMTE VOOR BEWONERS'

Onze inzet op het gebied van wonen wordt omschreven in de missie welke te lezen is op de volgende pagina.

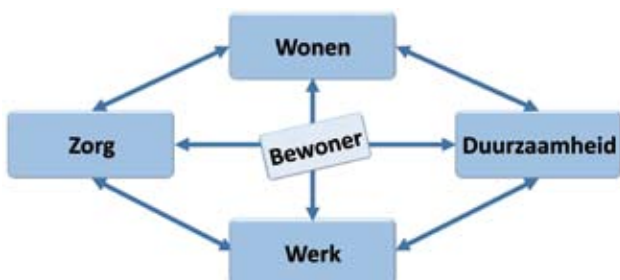
Onze visie op wonen is afgeleid uit de uitdagingen uit de gemeentelijke toekomstvisie, de trends, onze woonmissie en de rol die de gemeente heeft. Onze woonvisie sluit dan ook aan bij de toekomstvisie. In de toekomstvisie is

## WOONMISSIE

'De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energieneutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen.'

gekozen om de kwaliteiten van de gemeente te versterken volgens 'zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid' en 'samenwerking & bundeling' en daarbij een 'gelaagd model'. De gemeente treedt daarbij vooral op als regisseur: afspraken maken en samenwerken is het devies.

Wonen in Hardenberg laat een beeld zien dat wonen samenhangt met de thema's werk, zorg en duurzaamheid. Werk als voorwaarde om zelfstandig in huisvesting te kunnen voorzien, maar waarbij zorg en duurzaamheid ook werkgelegenheid opleveren.



Deze thema's zijn daarmee een belangrijke component van de woonvisie. Overigens, werk is een belangrijk thema - het is een voorwaarde om zelfstandig in huisvesting te voorzien - maar valt niet binnen het beleidsterrein van Wonen en is daarom verder buiten beschouwing gelaten.

We zien een beeld waarin de bewoner centraal staat. Zijn (of haar) woonbehoefte staat voorop, bewoners betrekken bij beleid en ontwikkelingen en daarover informeren en faciliteren, zodat iedereen inzicht kan krijgen in ontwikkelingen en daardoor een wel-overwogen keuze kan maken, ook op het gebied van wonen. Minder regels - maar die regels die er zijn wel echt goed handhaven - zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw, zodat men ook beter kan inspelen op ontwikkelingen; dus ruimte om eigen verantwoordelijkheid te nemen nu de overheid

steeds minder kan doen en mensen dus steeds meer zelf verantwoordelijk zijn. De bewoner centraal betekent ook dat de gemeenschap oog heeft voor mensen die het niet (helemaal) zelfstandig redden en zich geconfronteerd zien met problemen op de huizenmarkt, zoals jongeren, senioren en mensen met een laag inkomen.

Mensen die wel zelf voldoende middelen hebben om in hun huisvesting kunnen voorzien, kunnen hun woonwensen in de gemeente Hardenberg goed realiseren. Er is een breed aanbod van bestaande woningen. Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in de behoefte te voorzien. Wij zorgen er voor dat er nieuwbouw gerealiseerd kan worden wanneer daaraan behoefte is. De vraag staat daarbij centraal. Hiervoor is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. Daarnaast spelen de thema's zorg en duurzaamheid een grote rol.

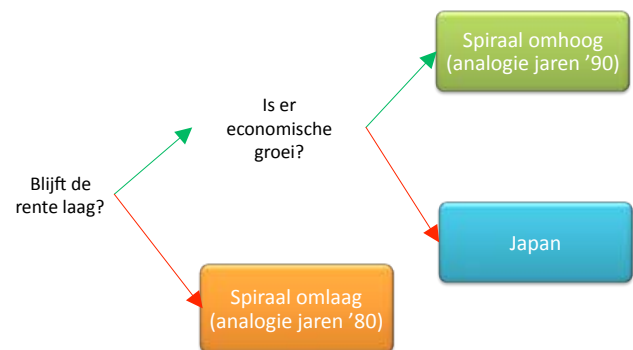
#### SCENARIO'S OP DE HARDENBERGSE WONINGMARKT

Om voor te zorgen dat onze doelen daadwerkelijk worden bereikt in 2020, hebben we de verschillende toekomsten verkend om te bepalen welke beleidsmaatregelen nodig zijn. Daarbij hebben wij, gezien de vele onzekerheden, gebruik gemaakt van scenario's. In de scenario's staan de ontwikkelingen, die heel onzeker zijn en veel impact hebben, centraal. Deze ontwikkelingen zijn afgeleid

uit de trends. De scenario's verbinden zo verleden en toekomst. De scenario's brengen op deze manier ook heel verschillende toekomsten in beeld.

In gesprek met belanghebbenden en burgers zijn nationale scenario's voor de woningmarkt vertaald naar de situatie in de gemeente Hardenberg. De belangrijkste variabelen in de nationale scenario's zijn de toegankelijkheid van de kapitaalmarkt, de rentestand en de economische groei. Deze scenario's zijn gebruikt als basis voor de woonvisie voor Hardenberg. Daartoe zijn ze vertaald naar de specifieke situatie in Hardenberg.

De implicaties voor de woningmarkt van de drie scenario's zijn vertaald naar opties en beleidsmaatregelen. Van elke optie is bekeken of de optie goed werkt in één, enkele of alle scenario's. Opties die binnen alle scenario's goed



Figuur 1 | Samenhang scenario's DG Wonen, Bouwen en Integratie (Ministerie van Binnenlandse Zaken)

werken worden robuuste opties genoemd. Bij het gebruik van scenario's is een geplande flexibiliteit van belang die ruimte openhoudt om te wenden als de omstandigheden veranderen. Aan de hand van een voorbeeld laten we zien hoe deze methode werkt, er daarbij uitgaande dat we op basis van de meeste signalen momenteel verkeren in een Japan-scenario, lage rente en langdurig geen of geringe economische groei. De vraag naar nieuwbouwwoningen zal in een spiraal omhoog toenemen waarbij ontwikkellocaties weer groter kunnen worden omdat er meer op risico gebouwd kan worden. In een spiraal omlaag zal de vraag echter verder afnemen en dient ieder nieuwbouwproject raak te zijn. Met behulp van scenarioplanning kunnen we hier op inspelen door in dit geval kleinschalig te ontwikkelen. Het voorbeeld subsidies voor verduurzaming laat zien dat deze in een spiraal omlaag minder effect zullen hebben, omdat bewoners andere prioriteiten zullen stellen en daar dan minder gebruik van maken. De beschikbare middelen kunnen dan beter elders ingezet worden.

#### ROUTEKAART: BELEIDSMAATREGELEN EN -OPTIES

De instrumenten en de rollen die de gemeente inzet verschillen naar beleidsmaatregel. Er is een verdeling gemaakt naar doelgroepen.

#### DOELGROEP HUISHOUDENS MET EEN LAAG INKOMEN

Voor mensen met een laag inkomen is het belangrijk

dat er in Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Daarvoor zijn maatregelen op het terrein van voorraad huurwoningen, sociale grondprijs, wachtlijsten, statushouders, schuldsanering en zorgplicht nodig.

#### DOELGROEP JONGEREN EN SENIOREN

Jongeren zijn die inwoners die aan het begin van hun wooncarrière staan. Veel wonen er nog met plezier thuis of weten zelfstandig woonruimte te vinden. Voor de toekomst van Hardenberg is het behouden van deze jongeren belangrijk.

Voor de jongeren die wel het ouderlijk huis willen verlaten, maar een laag inkomen hebben, wil de gemeente zich inzetten om tijdelijk extra woningen en naar behoefte andere woonvormen te realiseren. Nieuwe woonvormen en tijdelijke bebouwing en zelfrealisatie zijn maatregelen die nader bekeken worden. Startersleningen worden gecontinueerd omdat ze veel jongeren bereiken.

Senioren zijn ook een groep waarvoor de gemeente aandacht heeft: zij zullen immers een steeds groter deel van de bevolking zijn. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. Een passende woning is daarvoor een voorwaarde, ook voor senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.



## DOORSTROMERS EN STARTERS

Voor mensen die zelf wel voldoende middelen hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien, biedt Hardenberg nu al een veelheid aan verschillende typen woningen.

Niet iedereen woont echter in een goed passende woning: zo zullen bijvoorbeeld sommigen te klein wonen en anderen te groot. Doorstromen, dus verhuizen, is daarom gewenst of simpelweg noodzakelijk. Echter, van een wooncarrière zoals wij deze voorheen kenden, waarbij veelvuldig werd doorgestroomd naar een ander type woning passend bij de levensfase en woonwens van dat moment, is geen sprake meer. In de huidige markt is doorstroming niet meer zo gemakkelijk: senioren die hun grote woning willen verkopen om naar een kleinere woning te verhuizen, merken dat deze markt vrijwel is stilgevallen. Daarnaast zien we dat met de wijzigingen in de zorg, de wooncarrière van ouderen ook verandert, in die zin dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Jongere doorstromers en ook starters worden daarnaast geconfronteerd met een lagere leencapaciteit en (te) hoge prijzen naast het risico op werkloosheid. Zij zullen daardoor een andere wooncarrière doormaken, waarbij ze eerder zullen starten in een huurwoning. Doorstromen en nieuw toetreden op de woningmarkt is dan ook zeer moeilijk. Informatievoorziening is voor de doorstromers van groot belang.

## NIEUWBOUW

Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal. Hiervoor is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het meerjarig programma is de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd. Daarnaast zal daarom in de hiervoor genoemde monitoring onder andere segmentatie worden toegepast. De gemeente zal hierin optreden als regisseur. Vraaggestuurde ontwikkeling tot woningbouw wil de gemeente faciliteren door nieuwe bestemmingsplannen globaler te maken en deze tijdig aan te passen. Ook wil de gemeente nieuwe bestemmingsplannen ontwikkelingsgericht inrichten, dat wil zeggen dat het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden, substantieel wordt verminderd en dat deze ook simpeler zijn, waardoor men bij de daadwerkelijke ontwikkeling - of aanpassing van een bestaande woning - flexibeler is en er beter ingespeeld kan worden op de concrete behoefte. Realisatie van nieuwbouw wil de gemeente doen via kleinschalige ontwikkelingen en gestuurd vanuit de kasstromen om zo de risico's te beperken voor betrokkenen.

## ZORG

Mensen worden ouder en zullen ook langer thuis blijven wonen. Door het schrappen van de zorgzwaartepakketten (ZZP's) 1 tot en met 3 per 2014 en naar verwachting ook ZZP4 per 2016 zal een grote groep mensen met een grote zorgvraag thuis blijven wonen en daar extramuraal zorg moeten ontvangen. Een geschikte woning is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

De gemeente stimuleert inwoners om hun woning zodanig aan te passen dat men er lang in kan blijven wonen. De gemeente neemt daarvoor deel aan de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen' die vanaf 2013 wordt gevoerd.

De gemeente wil dat bewoners zelf (op eigen kosten) hun woning aanpassen om voorbereid te zijn op beperkingen in de toekomst (voorzienbaar). De gemeente zal daartoe de aanpassingsmogelijkheden verruimen. Voorbereid zijn op een toekomst waarin je te maken krijgt met beperkingen betekent niet alleen dat de woning er klaar voor moet zijn, maar dat deze ook in een woonomgeving staat met voldoende voorzieningen conform de Visie Woonservicegebieden.

Mensen die plotseling geconfronteerd worden met een beperking, zullen een beroep kunnen blijven doen op voorzieningen via de WMO voor bijvoorbeeld woningaanpassing (onvoorzienbaar). De gemeente maakt afspraken met de lokale partijen zoals woningstichtingen, zorginstellingen en

thuiszorginstellingen om mensen die plotseling met een beperking worden geconfronteerd (tijdelijk) te ondersteunen indien nodig, terwijl samen met de betreffende persoon gezocht wordt naar een oplossing, bijvoorbeeld een andere woning.

## DUURZAAMHEID

Hardenberg blijft inzetten op duurzaamheid. De gemeente kan dat niet alleen en zal ook in de komende periode daarom iedereen blijven uitnodigen om een bijdrage te leveren en zo samen een energieneutrale gemeenschap te worden. Er zal aandacht zijn voor de eigen gemeente, maar ook burgers en instellingen, niet alleen bij nieuwbouw, maar vooral in de bestaande bouw. De gemeente wil het energieloket 'Bewust Duurzaam Thuis' blijven aanbieden aan haar burgers en uitbreiden met drie onderdelen onder andere een actieve marktbenadering waarbij vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht. Duurzaamheid gaat niet alleen over stenen, maar ook over de mensen die erin wonen. Voor hen zijn onder andere sociale contacten in de buurt en een leefbare woonomgeving van belang: zeker in een tijd dat de overheid zich terugtrekt als actieve uitvoerder en mensen dus meer zelf moeten oppakken. Het bevorderen van sociale duurzaamheid ziet de gemeente daarom als een belangrijke taak.

## VEILIG WONEN

De gemeente zet ook in op sociale veiligheid in en rond woningen ter voorkoming van criminaliteit en onveiligheid in de woonomgeving. Om de sociale veiligheid te verbeteren kiest de gemeente voor toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Om dit keurmerk te implementeren maakt de gemeente afspraken met haar partners, woningstichtingen, projectontwikkelaars en politie afspraken over de implementatie van dit keurmerk. Dit keurmerk wordt gezien als een van de mogelijk-heden om woninginbraken tegen te gaan en het aantal inbraken te verminderen. Uit politiecijfers blijkt dat het risico op inbraak in een woning met het Politiekeurmerk Veilig Wonen gemiddeld 90 procent lager is dan bij een woning zonder het keurmerk. Toepassing van het keurmerk werkt tevens preventief tegen overlast en vandalisme in de openbare ruimte, straatcriminaliteit en verloedering van de leefomgeving én het kan de sociale cohesie in wijken verhogen.

## MONITOREN

Het economisch tij zit nu niet mee. De huizenprijzen dalen, de nieuwbouw ligt nagenoeg stil en starters komen moeilijker aan financiering. Huren stijgen en woningstichtingen hebben door de heffingen en aangescherpte eisen nauwelijks ruimte om te investeren. Maar blijft dit zo? Zet de spiraal omlaag zich door, stabiliseert de markt of trekt deze juist weer aan? Deze macro-ontwikkeling werkt uiteindelijk door in de specifieke woonwensen van de mensen in Hardenberg. En wat doen we dan?

Kortom: Een woonvisie in deze tijd betekent dat we nauwgezet zullen moeten monitoren. En als die omstandigheden veranderen en wijzen op een ander scenario, dan zijn er al opties, oftewel mogelijke beleidsmaatregelen, geïnventariseerd en kan er snel een keuze gemaakt worden en de uitvoering gestart worden. We gaan belangrijk ontwikkelingen als de macro-ontwikkeling, de vraag in Hardenberg, het woningbouwprogramma en de gemaakte afspraken structureel monitoren.



# 1 | INLEIDING

## 1.1 | AANLEIDING

In januari 2008 hebben wij ons woonplan vastgesteld, 'Duurzaam wonen in Hardenberg, Woonplan 2008-2012 gemeente Hardenberg'. In november 2011 hebben we ons woonplan aangevuld met de tussenrapportage 'Woonvisie Hardenberg, voorbij de recessie, tussenrapportage'. Met behulp van deze tussenrapportage hebben wij ons woonplan in lijn gebracht met de Omgevingsvisie van de Provincie. Ondanks de naderende afloop van de periode van ons woonplan hebben we er niet voor gekozen in 2011 al een nieuwe woonvisie op te stellen. De belangrijkste reden was dat er op dat moment veel onzekerheden waren; onzekerheden die voortkwamen uit de economische situatie en die leidden tot stagnatie op de woningmarkt. Dit betekende dat we een pas op de plaats hebben gemaakt met het opstellen en uitrollen van woningbouwprogramma's.

Anno 2013 is er echter nog steeds sprake van veel onzekerheid. De economische situatie is niet verbeterd en het perspectief voor veel mensen daardoor evenmin. Voor de koopmarkt geldt dat de koopkracht van potentiële kopers verder zal worden aangetast door de lastenverzwaringen die de regering in het regeerakkoord heeft aangekondigd. De regels voor het verstrekken van hypotheekleningen zijn al flink aangescherpt, zodat er minder hypotheekleningen worden afgesloten en er minder geld geleend kan worden dan voorheen. Huizenprijzen blijven dalen, en er worden minder woningen gekocht en verkocht.

In de sociale huursector zien we dat de investeringscapaciteit van woningwoningstichtingen in de afgelopen vijf jaar aanzienlijk is verslechterd doordat het Rijk hen diverse nieuwe heffingen heeft opgelegd. Tot nu toe namen woningstichtingen nog een belangrijk deel van de investeringen voor hun rekening, maar van hen mag in de komende jaren niet op voorhand een grote inzet worden verwacht.

De situatie op de woningmarkt is daarmee ook een heel andere dan de situatie van zo'n zes jaar geleden. Het is veranderd van een aanbodgestuurde markt in een vraaggedreven markt. Vraag laat zich niet meer vatten in grote, langjarige plannings. Grote locaties in één keer tot ontwikkeling brengen en woningbouwprognoses zijn verleden tijd; ze passen niet in deze nieuwe markt. Bovendien trekt deze nieuwe markt nieuwe partijen aan en bestaande partijen nemen nieuwe rollen op zich. Een nieuwe woonvisie is dus nodig, niet alleen omdat de periode waarvoor Woonplan 2008-2012 gold simpelweg verstreken is, maar ook omdat de nieuwe marktsituatie vraagt om een nieuwe, andere visie van de gemeente op het wonen en de woningmarkt in Hardenberg.

## 1.2 | DOEL VAN DE WOONVISIE

De woonvisie verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In de woonvisie komt naar voren welke ambities de gemeente Hardenberg heeft op de

korte termijn (komende twee jaren) en op de lange termijn tot 2020. Deze ambities zijn vertaald in beleidsmaatregelen voor de komende jaren.

### 1.3 | KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Naast de onzekerheden waarmee in de nieuwe visie rekening wordt gehouden, zijn er ook aantal kaders en uitgangspunten die de woonvisie zal respecteren: de kaders vanuit de provincie en de toekomstvisie van de gemeente.

#### KADERS VANUIT PROVINCIE OVERIJSSSEL

De nieuwe woonvisie houdt rekening met de kaders die de provincie Overijssel stelt. Belangrijk zijn daarbij de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel alsmede de Prestatie-afspraken met de provincie. De provincie stelt duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit centraal in de Omgevingsvisie. Duurzaamheid betekent dat voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. En door ruimtelijke kwaliteit wordt ruimte geschikt gemaakt en gehouden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. In de Prestatieafspraken met de provincie komen deze elementen weer terug: er wordt ingezet op het naar een hoger energielabel brengen van bestaande woningen en op zorgvuldig ruimtegebruik

bij nieuwbouw. Maar ook op het voorzien in alleen de lokale behoefte, bijvoorbeeld door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap, en op het inrichten van woonservicegebieden die samen binnen bereik van ten minste 50% van de woningen in de gemeente liggen.

#### TOEKOMSTVISIE GEMEENTE

In april 2013 is een nieuwe toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. Daarin kiest de gemeente voor het versterken van de onderlinge betrokkenheid, de prettige woonomgeving, de ondernemerszin en de groene ruimte door middel van 'zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid', 'samenwerking & bundeling' en daarbij een gelaagd model en kwaliteit. De gemeente treedt daarbij vooral op als regisseur.

Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van de woonbehoefte, met speciale aandacht voor jongeren en senioren en bij voorkeur via inbreiding; de meeste nieuwbouw zal plaatsvinden rond Hardenberg en Dedemsvaart. Voorzieningen in de kernen zijn belangrijk, waarbij een ontmoetingsplek de ondergrens is. Initiatief en betrokkenheid van inwoners is een voorwaarde, waaraan de gemeente eventueel een (niet-structurele) bijdrage kan leveren. Bundeling en samenwerking zijn van belang om kwaliteit en een groter bereik te realiseren. Centrale voorzieningen met een regionale functie zijn vooral in de kern Hardenberg te vinden; Dedemsvaart heeft een

aanvullende functie. De gemeente wil haar eigen regelgeving verminderen en procedures inkorten, maar overblijvende regels consequent handhaven.

Het bevorderen van 'zelfredzaamheid' is de beste manier om kwetsbare groepen te helpen. Indien mensen niet voor zichzelf kunnen zorgen en ook de omgeving geen rol kan spelen, zal de gemeente (tijdelijk) een vangnetfunctie vervullen en ondersteuning bieden bij het weer zelfredzaam worden.

#### UITGANGSPUNTEN

Voor deze woonvisie zijn de uitgangspunten van het Woonplan 2008-2012 gehandhaafd: prioriteit, draagvlak en meerjarenbeleid.

##### *Prioriteit*

Het gemeentelijk beleid is gericht op het verbeteren van de werking van de lokale woningmarkt waar nodig en waar mogelijk. Daarbij is aandacht voor huishoudens die niet of in onvoldoende mate zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien.

##### *Draagvlak*

De gemeente hecht aan een breed draagvlak voor de woonvisie. Wonen raakt immers iedereen en ook bij het realiseren van de woonvisie zijn verschillende partijen betrokken.

Belanghebbenden en burgers zijn daarom middels een viertal bijeenkomsten en workshops uitgenodigd om actief mee te denken bij het vormgeven van de woonvisie. In de bijlagen zijn de uitkomsten van deze bijeenkomsten opgenomen. Daarnaast is de woonvisie overeenkomstig de omgevingsverordening Overijssel en de 'Leidraad beoordeling woonvisies' voor instemming voorgelegd aan onze Overijsselse en Drentse buurgemeenten, welke bij de vastgestelde woonvisie worden gevoegd.

##### *Meerjarenbeleid*

Deze woonvisie geldt voor de periode tot en met 2020. De routekaart in hoofdstuk 5 geeft aan welke maatregelen de gemeente de komende jaren wil inzetten om deze woonvisie daadwerkelijk te realiseren. Afhankelijk van de situatie op de Hardenbergse woningmarkt kunnen deze aangepast worden. De ontwikkelingen op de woningmarkt zullen daarom gevolgd worden en ten minste jaarlijks zal nagegaan worden welke beleidsmaatregelen nodig zijn, welke gestopt kunnen worden en welke juist ingezet of versterkt moeten worden.

#### 1.4 | WERKWIJZE

Nu deze tijd zo veel onzekerheid kent en de markt veranderd is in een vraaggedreven markt waarin de vraag niet meer te vatten is in grote, langjarige planningen, is voorspellen niet meer mogelijk. Deze woonvisie is daarom opgesteld door gebruik

te maken van scenarioplanning. Externe belanghebbenden en burgers zijn hier op een gestructureerde manier bij betrokken.

#### WERKWIJZE SCENARIOPLANNING

Scenarioplanning is een methode om gestructureerd met een onzekere toekomst om te gaan: als organisatie ben je voorbereid op verschillende toekomst en kun je sneller reageren om zo het doel, de visie, te bereiken. Het gaat feitelijk om een strategie met een geplande flexibiliteit die van te voren ruimte openhoudt om te wenden als de omstandigheden veranderen. Scenarioplanning gaat uit van acht elementen: missie, omgevingsverkenning, scenario's, beleidsopties, visie, routekaart, bewegen en meten.

#### *Missie, omgevingsverkenning en visie*

Om een strategie te kunnen voeren is het belangrijk dat de organisatie zijn vertrekpunt kent, de missie: wie zijn we en waar staan we voor? Daarnaast is het belangrijk om te weten wat er in de omgeving speelt: het gaat om trends die de organisatie niet kan beïnvloeden, maar waardoor ze wel beïnvloed wordt. Het gaat daarbij om inventariseren, niet om voorspellen. Deze trends zijn samen met de missie de basis voor de nieuwe visie op het wonen in Hardenberg in 2020. Daarbij vormen de toekomstige behoeften van de gemeenschap het uitgangspunt. De gemeente is namelijk dienstbaar aan de toekomstige behoeften van de

gemeenschap. Met de visie ligt het doel vast: wat wil de organisatie bereikt hebben na een bepaalde periode?

#### *Routekaart en scenario's*

In de routekaart neem je vervolgens op hoe je de visie wilt bereiken: welke beleidsmaatregelen ga je inzetten? Oftewel: welke opties heb je in de huidige omstandigheden en welke opties kun je gebruiken als de omstandigheden veranderen? Deze huidige omstandigheden en welke maatregelen in die omstandigheden gewenst zijn om te visie te bereiken, zijn verkend met behulp van de scenario's. Uit de scenario's kan worden afgeleid welke ontwikkelingen heel onzeker zijn én veel impact hebben: deze ontwikkelingen staan centraal in de scenario's en verbinden zo verleden en toekomst. De scenario's brengen op deze manier ook heel verschillende toekomst in beeld. Over deze heel verschillende toekomst kan een organisatie nu al nadenken: wat kan ik doen als deze toekomst zich voordoet? Welke opties en mogelijkheden heb ik en welke maatregelen moet ik daarvoor nemen? Van elke optie wordt dan bekeken worden of de optie goed werkt in één, enkele of alle scenario's. Opties en maatregelen die binnen alle scenario's goed werken worden robuuste opties/maatregelen genoemd. De te nemen maatregelen vormen dan samen de routekaart om de visie te bereiken. Is de routekaart eenmaal vastgesteld, dan komt het aan op het doen: plannen moeten worden omgezet in concrete acties en mensen moeten in beweging komen.



### Monitoring

En dan is er 'last but not least' het meten van de veranderende omgeving. In welke richting beweegt de omgeving zich? Zijn er signalen die wijzen op een versterking van het scenario waar de organisatie nu in zit of beweegt de wereld zich juist richting een ander scenario? Veranderingen betekenen dat nieuwe opties ingezet moeten worden en dat andere activiteiten gestopt kunnen worden.

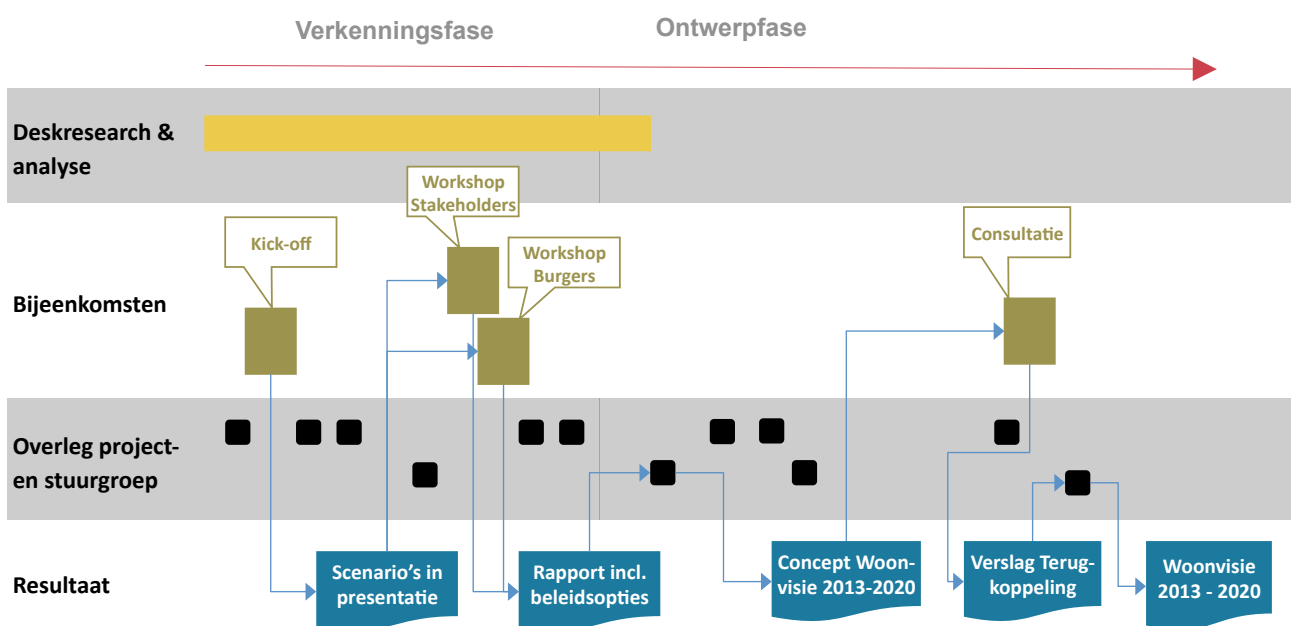
Welke dat kunnen zijn, is al eerder bedacht bij het genereren

van opties bij elk van de scenario's: de organisatie is daarmee voorbereid en kan snel en flexibel reageren op gewijzigde omstandigheden.

### WERKWIJZE BIJ DEZE WOONVISIE

De woonvisie is in de periode van januari tot en met oktober 2013 opgesteld. Allereerst zijn drie landelijke scenario's<sup>1</sup> met een verschillende economische ontwikkeling specifiek gemaakt voor de Hardenbergse woningmarkt om zo mogelijke toekomst van de gemeente Hardenberg te

## Proces Woonvisie 2013 - 2020



<sup>1</sup> | afkomstig uit 'Scenario's Woningmarkt' door De Ruijter Strategie B.V. in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken

verkennen. Tevens zijn bij elk van de drie scenario's beleidsmaatregelen geïnterpreteerd. Dit is gedaan in een kick-off bijeenkomst met 40 vertegenwoordigers van belanghebbende partijen. Ter voorbereiding op deze bijeenkomst zijn de directeuren van de belangrijkste twee woningstichtingen, De Veste en Beter Wonen Vechtdal, respectievelijk de heer Jan Sinke en de heer Gerrit Teunis, geïnterviewd over de scenario's en mogelijke beleidsmaatregelen. Tegelijkertijd is ook gestart met deskresearch om de trends en ontwikkelingen voor wat betreft woningmarkt, demografie, werkgelegenheid en economie te inventariseren en te analyseren.

De beleidsopties en -maatregelen zijn vervolgens verder uitgewerkt in twee workshops: één met vertegenwoordigers van belanghebbende partijen en één met burgers.

Op basis van de analyse en de workshopresultaten is een eerste rapport geschreven, met daarin de trends, scenario's en mogelijke maatregelen.

Dit is besproken door de verantwoordelijk wethouder, de heer Douwe Prinsse, de directeuren van Beter Wonen Vechtdal en De Veste, de heer Gerrit Teunis en de heer Jan Sinke, en de vertegenwoordiger van de provincie Overijssel, mevrouw Elly Nagtegaal. Vervolgens is een concept-

woonvisie en -routekaart opgesteld en met de directeuren van beide woningcorporaties en de vertegenwoordiger van de provincie besproken. Reacties zijn vervolgens verwerkt tot de visie op wonen in Hardenberg die in hoofdstuk 3 is opgenomen en de bijbehorende beleidsmaatregelen (routekaart) in hoofdstuk 5.

## 2 | TRENDS EN MARKT IN HARDENBERG

Woonbeleid staat niet op zich zelf en het is daarom belangrijk te weten wat er in de omgeving speelt. Voor onze woonvisie hebben wij de verschillende trends geïnventariseerd, te weten de demografische trends, de trends in de woningvoorraad, de trends in vraag en aanbod en voorzieningen en werkgelegenheid. Deze inventarisatie is opgenomen in bijlage II van deze woonvisie. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies geformuleerd.

### 2.1 | DEMOGRAFISCHE TRENDS

- *Grote bevolkingsgroei tot nu toe*

De bevolking van de gemeente Hardenberg is sinds 1960 toegenomen van ruim 38.500 inwoners naar ruim 59.400: een toename van bijna 21.000 inwoners.

- *Bevolkingssamenstelling verandert*

Stijging van de bevolkingsaantallen vinden we in de groepen 45 tot 65 jaar en 65 jaar en ouder. De vergrijzing van de bevolking wordt duidelijk zichtbaar: de groepen stijgen samen in totaal met ruim 4.200 mensen.

- *Veel stellen in koopwoningen, veel alleenstaanden in een huurwoning*

De koopwoningen worden voor 80% door stellen, met of zonder kinderen, bewoond en voor ruim 15% door mensen alleen. In huurwoningen zien we relatief veel meer eenpersoonshuishoudens, namelijk ruim 55%.

- *Vergrijzing en huishoudensverdunding zetten door in de toekomst*

De groep van mensen boven de 65 jaar neemt flink toe in omvang en de verwachting is dat de huishoudensverdunding doorzet.

### 2.2 | TRENDS IN WONINGVOORRAAD

- *Woningvoorraad gestaag gestegen*

Het aantal woningen is sinds 1947 toegenomen van bijna 6.900 tot bijna 22.700 woningen: een toename van 15.800 woningen. Na 2009 is de crisis zichtbaar: de grote stijging is voorbij.

- *Gemiddelde leeftijd van een woning is nu 40 jaar*

Eenmaal gebouwd blijven woningen in Hardenberg lang staan en in gebruik.

- *Aantal huurwoningen redelijk stabiel, aantal koopwoningen sterk gestegen*

Huurwoningen maken rond de 30% van de woningvoorraad uit. Het gaat om ruim 6.700 woningen. Van deze huurwoningen is ruim 75% in handen van woningstichtingen. Zowel de sociale als de particuliere huurvoorraad is redelijk stabiel. Grote veranderingen op de woningmarkt zien we bij de koopwoningen, een toename vanaf 1985 met circa 15%.

- *Grondgebonden koopwoning heeft de voorkeur*

De koopwoningen die nieuw gebouwd werden, waren vooral eengezinswoningen.

- *Meer grote woningen in de gemeente Hardenberg*

Het aantal woningen met 6 kamers of meer ruim verdubbelde sinds 1985 en ook het aantal woningen met 5 kamers nam flink toe.

- *WOZ-waarde verdrievoudigd*

De WOZ-waarde is flink toegenomen in de periode 1995 tot heden. De toename in de hogere prijsklassen is het gevolg van de algemene stijging van woningprijzen én van het toevoegen van grotere woningen aan de woningvoorraad.

- *Veel woningen met een C- of D-label*

Ruim de helft van de huurwoningen en de koopwoningen die een energielabel hebben, heeft een C- of D-label

## 2.3 | TRENDS IN VRAAG EN AANBOD OP DE

### WONINGMARKT

- *Meer aanbod en minder transacties op de koopmarkt*

De verhouding van aanbod en verkooptransacties ligt rond het landelijk gemiddelde van twee. Dit betekent dat twee keer zoveel woningen te koop staan dan momenteel in één jaar verkocht worden.

- *Minder hypotheek*

Het verkrijgen van een hypotheek is moeilijker geworden voor potentiële kopers, sinds de kredietcrisis in 2007 uitbrak.

- *De loan to income ratio<sup>2</sup>*

Was de ratio in 2010 4,9 bij een inkomen van € 35.000 en een rente van 4,75%; in 2013 was de ratio gedaald tot 4,4.

- *Ruime voorraad aan nieuwbouwwoningen*

In de nieuwbouw is er sprake van een ruime voorraad van aanbod. De planvoorraad voor de periode 2013 - 2020 omvat ruim 9% van de huidige woningvoorraad.

- *Redelijke doorstroming huurmarkt*

Bij Beter Wonen Vechtdal ligt de mutatiegraad in de laatste vijf jaar rond de 8% à 9% en bij De Veste ligt de mutatiegraad tussen de 5,5% en 6%.

- *Verhuizers zoeken goedkope koopwoning of sociale huurwoning*

Het merendeel van de mensen die willen verhuizen (44%), zoekt een koopwoning; 36% van de mensen zoekt naar een huurwoning.

- *Inwoners blijven bij verhuizing graag in eigen woonomgeving*

Bewoners zijn zeer tevreden over hun woning en wonen gemiddeld al 10 jaar of langer in hun huidige woning. Van de mensen die willen verhuizen, wil ruim 40% eigen dorp of kern niet verlaten en zoekt 13% binnen de gemeente.

<sup>2</sup> | Jaarlijks berekent het NIBUD hoeveel een huishouden aan wonen kan besteden en hieruit volgt, in combinatie met de hoogte van de hypotheekrente, de loan to income ratio.

## 2.4 | VOORZIENINGEN EN WERKGELEGENHEID

- *Gezondheidszorg en supermarkt zijn belangrijke voorzieningen*

Wonen gaat niet alleen om de woning, maar ook om de omgeving met alle voorzieningen. Hardenbergers vinden gezondheidszorg en een supermarkt in de directe omgeving heel belangrijk.

- *Overheid, onderwijs en zorg zijn belangrijke werkgevers*

Een derde van de werkgelegenheid is te vinden in de sector overheid, onderwijs en zorg. Andere grote sectoren zijn handel (18%) en industrie en nutsbedrijven (16%).

- *Werken doen we vooral in eigen gemeente*

Van de bijna 23.000 banen binnen de gemeentegrenzen worden er 14.600 vervuld door inwoners van Hardenberg zelf. Daarnaast zijn er nog eens 13.000 Hardenbergers die een baan buiten de gemeentegrenzen hebben.

- *Aantal mensen met een werkloosheidsuitkering of bijstand loopt op*

In 2012 ontvingen bijna 1.500 mensen een werkloosheidsuitkering. Een jaar ervoor waren dat er nog geen 1.200. Ook het aantal inwoners in Hardenberg dat een beroep doet op bijstand laat een stijgende lijn zien: in 2007 waren het er ruim 500 en in 2012 zo'n 700.



## 3 | VISIE 'WONEN IN HARDENBERG IN 2020: RUIMTE VOOR BEWONERS'

Op basis voor de in het vorige hoofdstuk en in de bijlage geschetste trends op de woningmarkt hebben wij ons vertrekpunt bepaald. Dit vertrekpunt hebben we vastgelegd in onze woonmissie. Vervolgens hebben wij aan de hand van de trends en onze woonmissie de doelen voor ons gemeentelijk woonbeleid geformuleerd in onze visie. In

dit hoofdstuk beschrijven we onze visie op het wonen in Hardenberg in 2020, ruimte voor bewoners.

### 3.1 | WOONMISSIE

Onze inzet op het gebied van wonen wordt omschreven in de onderstaande woonmissie.

#### WOONMISSIE

'De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energieneutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen.'

### 3.2 | VISIE 'WONEN IN HARDENBERG IN 2020: RUIMTE VOOR BEWONERS'

Onze woonvisie is afgeleid uit de uitdagingen de gemeentelijke toekomstvisie, de trends, onze woonmissie en de rol die de gemeente heeft. Onze woonvisie sluit dan ook aan bij de toekomstvisie. In de toekomstvisie is gekozen om de kwaliteiten van de gemeente te versterken volgens 'zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid' en 'samenwerking & bundeling'

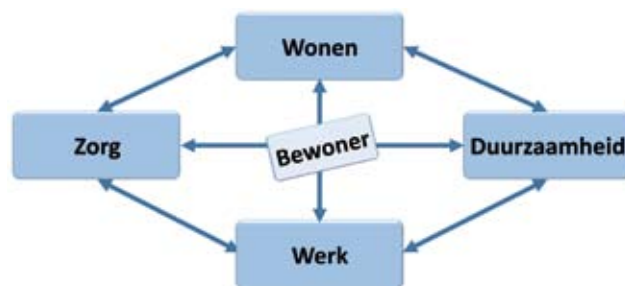
en daarbij een 'gelaagd model'. De gemeente treedt daarbij vooral op als regisseur: afspraken maken en samenwerken is het devies. Deze elementen keren terug in

In de toekomstvisie wordt bij nieuwbouw uitgegaan van de woonbehoefte, met speciale aandacht voor jongeren en senioren en bij voorkeur via inbreiding; de meeste nieuwbouw zal plaatsvinden rond Hardenberg en Dedemsvaart.

Voorzieningen in de kernen zijn belangrijk, waarbij een ontmoetingsplek de ondergrens is. Initiatief en betrokkenheid van inwoners is een voorwaarde, waaraan de gemeente eventueel een (niet-structurele) bijdrage kan leveren. Bundeling en samenwerking zijn van belang om kwaliteit en een groter bereik te realiseren. Centrale voorzieningen met een regionale functie zijn vooral in de kern Hardenberg te vinden; Dedemsvaart heeft een aanvullende functie. De gemeente wil haar eigen regelgeving verminderen en procedures inkorten, maar overblijvende regels consequent handhaven.

Het bevorderen van 'zelfredzaamheid' wordt in de toekomstvisie beschouwd als de beste manier om kwetsbare groepen te helpen. Echter, indien mensen niet voor zichzelf kunnen zorgen en ook de omgeving geen rol kan spelen, zal de gemeente (tijdelijk) een vangnetfunctie vervullen en ondersteuning bieden om mensen weer zelfredzaam te laten worden.

Wonen in Hardenberg laat een beeld zien dat wonen samenhangt met de thema's werk, zorg en duurzaamheid. Werk als voorwaarde om zelfstandig in huisvesting te kunnen voorzien, maar waarbij zorg en duurzaamheid ook werkgelegenheid opleveren.



Deze thema's zijn daarmee een belangrijke component van onze woonvisie. Overigens, werk is een belangrijk thema – het is een voorwaarde om zelfstandig in huisvesting te voorzien - maar valt niet binnen het beleidsterrein van Wonen en is daarom verder buiten beschouwing gelaten.

We zien een beeld waarin de bewoner centraal staat. Zijn (of haar) woonbehoefte staat voorop, bewoners betrekken bij beleid en ontwikkelingen en daarover informeren en faciliteren, zodat iedereen inzicht kan krijgen in ontwikkelingen en daardoor een weloverwogen keuze kan maken, ook op het gebied van wonen. Minder regels - maar die regels die er zijn wel echt goed handhaven - zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw, zodat men ook beter kan inspelen op ontwikkelingen; dus ruimte om eigen verantwoordelijkheid te nemen nu de overheid steeds minder kan doen en mensen dus steeds meer zelf verantwoordelijk zijn. De bewoner centraal betekent ook dat de gemeenschap oog heeft voor mensen die het niet (helemaal) zelfstandig redden en zich geconfronteerd zien met problemen op de huizenmarkt, zoals jongeren, senioren en mensen met een laag inkomen.



### 3.2.1 | Bewoner centraal

Hardenberg in 2020: mensen wonen er met plezier. Jongeren vinden er genoeg passende woonruimte zodat ze kunnen blijven wonen in hun bekende omgeving. En oud-Hardenbergers keren terug, sommigen met hun jonge kinderen en anderen zonder kinderen omdat deze al volwassen zijn. De behoefte van bewoners staat centraal. Daarbij is extra oog is voor de vraag en behoefte van jongeren en senioren. Hardenbergers krijgen de ruimte, zodat zij goed kunnen wonen, nu en in de toekomst.

#### DOELGROEPEN

De meeste Hardenbergers kunnen gelukkig zelf in hun huisvesting voorzien, maar helaas geldt dat niet voor iedereen. Deze Hardenbergers staan er echter niet alleen voor. Voor mensen met een laag inkomen zijn er in Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar tegen een betaalbare huurprijs. En ook voor vluchtelingen die net een verblijfsvergunning hebben gekregen, is er een woning beschikbaar. Als dakloosheid dreigt, krijgen Hardenbergers ondersteuning om dit te voorkomen. En als mensen toch dakloos worden, regelen wij samen met andere partners in ieder geval 'bed, bad en brood'.

Mensen die wel zelf voldoende middelen hebben om in hun huisvesting kunnen voorzien, kunnen hun woonwensen in

de gemeente Hardenberg goed realiseren. Er is een breed aanbod van bestaande woningen.

#### NIEUWBOUW EN PROGRAMMERING

Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in de behoefte te voorzien. Wij zorgen er voor dat er nieuwbouw gerealiseerd kan worden wanneer daaraan behoefte is. De vraag staat daarbij centraal. Hiervoor is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het meerjarig programma is de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd. Het betreft woningbouwplannen van rijp tot groen, dat zeggen van harde tot zachte bestemmingsplancapaciteit. Als basis voor ons meerjarig programma wordt de geprognosticeerde huishoudenontwikkeling van Primos en CBS gehanteerd. De nieuwbouw kan zowel tijdelijk als permanent zijn. Permanente nieuwbouw zal duurzaam gebouwd worden en voornamelijk door inbreiding plaatsvinden in Hardenberg en Dedemsvaart.

### 3.2.2 | Zorg

De inwoners van Hardenberg wonen in 2020 zodanig dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Zij kunnen zichzelf goed redden. En zij zijn voorbereid op het moment dat de mens normaliter geconfronteerd wordt met beperkingen: ze wonen in een omgeving met voorzieningen

in de buurt én hebben hun woning al aangepast, of zijn verhuisd naar een geschikte woning in een buurt met de juiste voorzieningen. Inwoners van Hardenberg die echter plotseling geconfronteerd worden met een beperking en daardoor geen passende huisvesting meer hebben, kunnen nog steeds een beroep op ons doen: samen wordt dan gezocht naar een oplossing.

26

### 3.2.3 | Duurzaamheid

Hardenberg is in 2020 duurzamer geworden. Er wordt meer energie op een duurzame manier opgewekt: veel bewoners hebben zonnepanelen op hun dak en wekken daarmee zelf energie op. Niet alleen bewoners van een koopwoning doen dat, maar ook huurders van eengezinswoningen. In flatgebouwen of appartementencomplexen wordt de energie voor gemeenschappelijke ruimten duurzaam opgewekt. Daarnaast wordt er ook minder energie verbruikt: woningen zijn aangepast om minder energie te verbruiken én de bewoners hebben ook hun dagelijks gedrag aangepast. De woonlasten zijn op die manier niet al te zeer gestegen. En Hardenberg staat op de kaart in Nederland: in Hardenberg weten ze hoe je duurzaamheid aanpakt.

## 4 | SCENARIO'S VOOR DE HARDENBERGSE WONINGMARKT

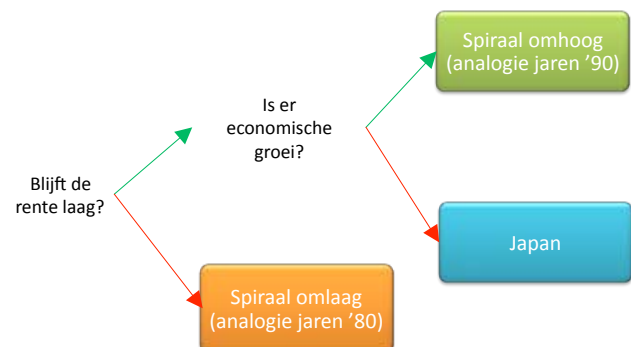
In het vorige hoofdstuk hebben wij onze visie op het wonen beschreven, waar willen we staan op het gebied van wonen in 2020. Om voor te zorgen dat onze doelen daadwerkelijk worden bereikt in 2020, hebben we de verschillende toekomsten verkend om te bepalen welke beleidsmaatregelen nodig zijn. Daarbij hebben wij, gezien de vele onzekerheden, gebruik gemaakt van scenario's. In de scenario's staan de ontwikkelingen, die heel onzeker zijn en veel impact hebben, centraal. Deze ontwikkelingen zijn afgeleid uit de trends. De scenario's verbinden zo verleden en toekomst. De scenario's brengen op deze manier ook heel verschillende toekomsten in beeld.

In gesprek met belanghebbenden en burgers zijn nationale scenario's voor de woningmarkt vertaald naar de situatie in de gemeente Hardenberg. De nationale scenario's voor de woningmarkt zijn opgesteld in opdracht van DG Wonen Bouwen en Integratie (WBI) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In december 2011 gaf het DG WBI de opdracht om een aantal verschillende scenario's voor de economische ontwikkeling uit te werken en om de beleidsopgaven die daaruit voortvloeien voor

de woningmarkt te schetsen. De aanleiding voor deze opdracht was het groeiende besef dat de toestand op de financiële markten van toenemend belang is voor de realisatie van doelen van het woningmarktbeleid en dat de financiering van de woningvoorraad van grote invloed kan zijn op de financiële stabiliteit. In het voorjaar van 2012 zijn op basis van een reeks interviews met deskundigen uit de financiële sector en de huisvestingssector en een tweetal workshops verschillende scenario's uitgewerkt. Op basis van deze scenario's zijn de (mogelijke) effecten op de woningmarkt in beeld gebracht en zijn beleidsaanbevelingen geformuleerd.

De belangrijkste variabelen in de nationale scenario's zijn de toegankelijkheid van de kapitaalmarkt, de rentestand en de economische groei. Deze scenario's zijn gebruikt als basis voor de woonvisie voor Hardenberg. Daartoe zijn ze vertaald naar de specifieke situatie in Hardenberg.

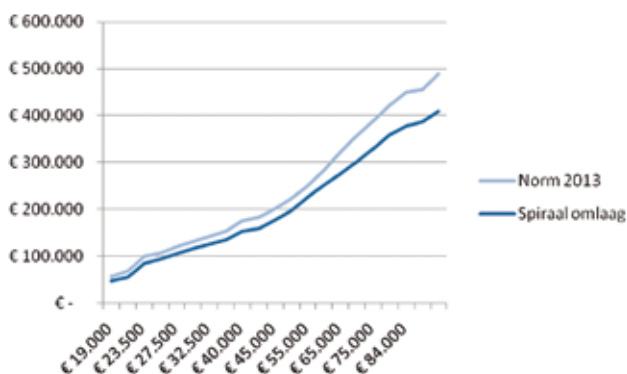
Figuur 2 | Samenhang scenario's DG Wonen, Bouwen en Integratie (Ministerie van Binnenlandse Zaken)



#### 4.1 | SCENARIO: DE SPIRAAL OMLAAG

##### BESCHRIJVING

Wanneer in de periode tussen 2013 en 2020 de rente en werkloosheid stijgen, komen we terecht in een spiraal omlaag; een situatie die lijkt op de jaren '80. In de lokale werkgelegenheid zijn bouw en transport van oudsher goed vertegenwoordigd – en juist die sectoren worden hard getroffen. Hetzelfde geldt voor de zorgsector, die hard wordt geraakt door bezuinigingen. Dat leidt tot hoge werkloosheid, leegloop en krimp. De groep Hardenbergers tussen de 25 en 45 neemt sterk af, omdat er geen werk is in de regio: ruim 5.000 inwoners uit deze leeftijdscategorie verlaten de gemeente. Velen van hen – vooral de huurders – nemen hun gezinnen mee. Degenen met een koopwoning die naar elders vertrekken voor werk laten soms hun gezin achter, omdat ze de woning niet kunnen verkopen.



Figuur 3 | Maximale hypotheek op basis van normen voor financieringslasten in scenario Spiraal omlaag

De koopkracht daalt, banken zien veel risico's op de woningmarkt en verstrekken weinig hypotheek; de *loan to income ratio* is verder gedaald met zo'n 0,5, waardoor mensen met een inkomen van € 35.000 nog maar maximaal € 135.000 kunnen lenen, en afwijken van de norm doet geen enkele financierer meer. De woningmarkt valt vrijwel volledig stil en het aantal faillissementen stijgt.

Ook voor voorzieningen is er steeds minder geld. Leegstand, verwaarlozing en verloedering komen veel voor, bijvoorbeeld in winkelstraten. Woningprijzen dalen sterk met nog zo'n 20% en huisjesmelkers profiteren hiervan: die kopen goedkoop woningen op en proberen er vervolgens zoveel mogelijk aan te verdienen. Dat betekent dat de particuliere huurmarkt groeit. Onder invloed van werkloosheid, extreme prijsdalingen en leegstand neemt de kans op verloedering en verpaupering in bepaalde wijken toe.

##### IMPLICATIES VOOR WONINGBEHOEFTE

In de vorige decennia was de marktwaarde van de woning altijd hoger dan de intrinsieke waarde (de bouwkosten en de kosten voor het bouwrijp maken van de grond). Nu is de situatie omgekeerd. In combinatie met de leegloop betekent dat een daling van de netto-opnamecapaciteit van nieuwbouwwoningen naar 0. Bestaande gebouwen zijn immers voldoende voorhanden en goedkoper.

Huishoudens gaan weer meer dan vroeger onder één dak wonen, om zo de woonlasten te drukken: kinderen wonen langer thuis, ouderen wonen bij familie en er zijn nog meer vormen van collectieve bewoning. De gemiddelde grootte van een huishouden neemt daardoor toe van 2,6 naar 3 personen. Een positief neveneffect is dat de door de vergrijzing gegroeide zorgbehoefte zo deels wordt opgevangen. Aan de kwaliteit van woningen worden minder hoge eisen gesteld.

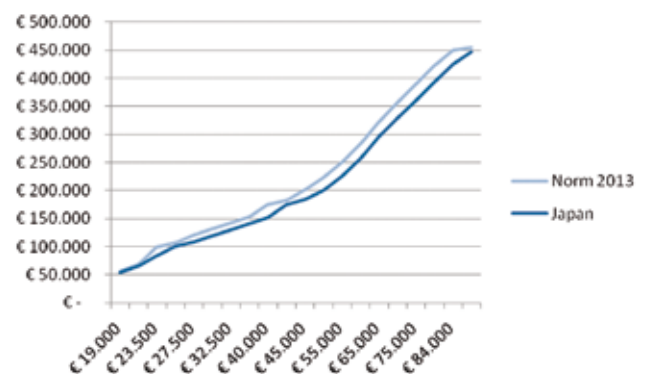
Van de gemeente vraagt dit scenario een creatieve houding en een regierol. Tegelijkertijd vragen bewoners ruimte, om bijvoorbeeld de mogelijkheden voor inwoning en dubbele bewoning te verruimen. Ook bij ondernemers is creativiteit broodnodig om de bouw en daarmee de werkgelegenheid te stimuleren. Dat gebeurt op enkele plekken bijvoorbeeld door een leegstaand pand te slopen, en er kleinere en goedkopere woningen terug te bouwen. Samenwerking tussen gemeenten, woningstichtingen, ondernemers en andere partijen is onontbeerlijk om de arbeidsmarkt en daarmee de woningmarkt efficiënt te laten werken.

#### 4.2 | SCENARIO: JAPAN

##### BESCHRIJVING

Nederland, en daarmee Hardenberg, kan ook terechtkomen in een scenario van lage rente en langdurig geen of geringe economische groei, vergelijkbaar met de

situatie in Japan vanaf het barsten van de vastgoed- en beursbubbel in 1990. Er moet nog wat extra bezuinigd worden door het Rijk, waardoor de lasten voor burgers per saldo wat toenemen: de *loan to income ratio* daalt daardoor nog iets. Mensen met een inkomen van € 35.000 zien daardoor hun maximale leencapaciteit dalen met € 12.000 tot € 142.000. De huizenprijzen dalen nog wat verder, terwijl de werkloosheid licht toeneemt. Het consumentenvertrouwen is laag en er zijn slechts 200 tot 300 transacties per jaar. Er wordt weinig bijgebouwd: na 2009 was het netto-opnamevermogen met 100-150 woningen per jaar al heel gering, nu is de toename beperkt tot enkele tientallen woningen per jaar. Door deze ontwikkelingen komen senioren die eigenlijk naar een aangepaste woning moeten in de knel, want ze raken hun eigen woning die veelal in het duurdere segment zit niet kwijt.



Figuur 4 | Maximale hypotheek op basis van normen voor financieringslasten in Japan-scenario

Aan de noordkant van Hardenberg is de situatie moeilijker dan aan de zuidelijke rand. Problemen ontstaan vooral in de echt kleine kernen, doordat daar minder aandacht is voor leefbaarheid en voorzieningen.<sup>3</sup>

#### IMPLICATIES VOOR WONINGBEHOEFTE

Mensen gaan zoeken naar andere woonvormen en de behoefte aan kleinere woningen neemt toe. Men blijft (al dan niet gedwongen) langer in het eigen huis wonen, dat wordt aangepast als de gezondheidssituatie dat vereist. Dit zorgt voor wat werkgelegenheid in de bouw. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Starters kiezen er uit noodzaak eerder voor om een woning te huren, en pas later gaan ze eventueel over tot koop. Dat betekent dat de vraag naar huurwoningen is gestegen. In 2012 maakten huurwoningen slechts 30% van de woningvoorraad uit, en daarvan was drie kwart in handen van woningstichtingen – die onder deze omstandigheden weinig geld hebben om te investeren. De groeiende huurvraag vraagt om actie.

De weinige nieuwbouw – de netto-opnamecapaciteit is beperkt tot het aantal woningen dat wordt gesloopt: gemiddeld zo'n 50-100 per jaar – wordt toegevoegd aan de onderkant van de markt (minder dan €200.000). Meer dan vroeger ligt de

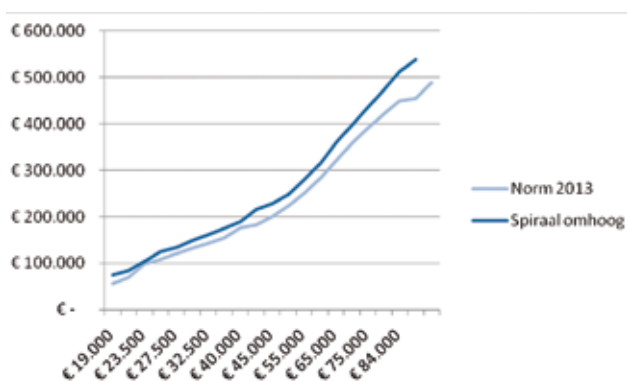
aandacht bij de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door aandacht voor optimaal onderhoud en duurzaamheid: het aantal woningen met een A- of B-label zal flink groeien tot 50% van zowel huur- als koopwoningen. Immers, door de lage rente en de dalende prijzen van duurzame technologie wordt investeren in verduurzaming al snel aantrekkelijker dan sparen. Met inzetten op duurzaamheid (ook in de bestaande voorraad) worden twee vliegen in één klap geslagen: de woonlasten dalen en er wordt werk gemaakt van wonen.

Van de gemeente, die beperkt is in haar middelen, wordt vooral verwacht dat ze zaken goed en snel faciliteert. Op die manier kunnen bewoners bijvoorbeeld gemakkelijker hun huis geschikt maken voor mantelzorg. Ook ondernemers vragen om ruimte, zodat de werkgelegenheid gestimuleerd wordt. Flexibiliteit in bouw- en bestemmingsplannen is dan ook belangrijk.

#### 4.3 | SCENARIO: DE SPIRAAL OMHOOG BESCHRIJVING

Als de rente laag blijft en de economie weer gaat groeien, komt Nederland, en daarmee ook Hardenberg, terecht in een spiraal omhoog zoals we al meemaakten in de jaren '90. Doordat de gemeente nieuwe bedrijvigheid heeft weten aan te trekken, groeit de vraag naar koopwoningen en komt de doorstroming

<sup>3</sup> | Uit "Hardenberg nu en in de toekomst, demografische ontwikkeling per kern beschouwd", Rigo Research en Advies



Figuur 5 | Maximale hypotheek op basis van normen voor financieringslasten in scenario Spiraal omhoog

weer op gang, zeker nu naast het aantal inwoners ook het aantal huishoudens toeneemt. Doordat het goed gaat, hebben mensen weer meer te besteden en stijgen daarom de *loan to income ratio's*. Voor iemand met een inkomen van € 35.000 stijgt het bedrag dat maximaal geleend kan worden naar € 175.000: bijna € 20.000 meer dan in 2013 maximaal geleend kon worden.

Nadat de opgebouwde voorraad is weggewerkt, stijgen de woningprijzen langzaam maar zeker weer: eerst neemt het aantal transacties toe tot 450 à 600 per jaar, en vervolgens de prijs. Tegelijkertijd is er meer ruimte voor sloop.

Werkgelegenheid is essentieel om ervoor te zorgen dat de spiraal omhoog in Hardenberg ten volle wordt benut. Een belangrijke werkgever is de zorg, en ook toerisme en wellness bieden kansen.

#### IMPLICATIES VOOR WONINGBEHOEFTE

De consument is kritisch en kwaliteit is een sleutelwoord geworden. De woningmarkt is vraaggericht. Van de gemeente wordt dan ook een flexibele opstelling verwacht, bijvoorbeeld in bestemmings- en andere plannen.

De netto-opnamecapaciteit van nieuwbouwwoningen is ongeveer 300 woningen per jaar. In het omslagpunt van de gestagneerde woningmarkt naar een spiraal omhoog wordt het voor particulieren zelfs aantrekkelijk om goedkoop een oud pand op te kopen en dat door sloop en nieuwbouw te transformeren. Als de prijzen uiteindelijk weer op een hoog niveau liggen, is dat echter niet meer rendabel.

Omdat er voldoende middelen beschikbaar zijn, is aandacht voor zorg en duurzaamheid door burgers gemakkelijk zelf te realiseren. Het aantal woningen met een A- of B-label zal snel groeien tot 50%. Wat niet meer functioneel is wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw (minimaal 250 woningen per jaar) die voldoet aan alle nieuwe eisen.

Zo wordt ervoor gezorgd dat er woningen zijn voor alle doelgroepen - inclusief de eenpersoonshuishoudens - waarvan het aandeel met 35% veel dichterbij het landelijk gemiddelde ligt dan vroeger. De link met zorg is belangrijk; door een goede aanpak van dienstverlening aan huis en infrastructuur wordt

langer thuis wonen gefaciliteerd. Senioren verhuizen daarom sneller naar een kleinere woning waar alles gelijkvloers is.

Naast nieuwbouw is herontwikkeling een aandachtspunt – de gemiddelde leeftijd van een woning is immers 40 jaar – waarbij er aandacht is voor duurzaamheid, hergebruik, nieuwe technologieën en materialen. Maar het is niet vanzelfsprekend dat de bevolking blijft groeien. Mogelijk kiezen mensen die al buiten Hardenberg werkten ervoor om nu het eindelijk kan, hun huis te verkopen en dichterbij hun werk te gaan wonen. Er wordt dan ook een discussie over inbreiding versus uitbreiding gevoerd.

#### 4.4 | HARDENBERGS SCENARIO: JAPAN-SCENARIO

Voor de Hardenbergse woningmarkt zien we voor de komende 2 jaren de meeste aansluiting bij een Japan-scenario. Dat wil zeggen, dat we een lage rente zien en er sprake is van langdurig geen of geringe economische groei. Daarnaast zijn er momenteel enkele signalen die passen bij een Spiraal omlaag, zoals stijgende werkloosheid naast dalende huizenprijzen. Daarom blijft het belangrijk de signalen nauwlettend te monitoren om vroegtijdig te kunnen wendelen bij veranderende marktomstandigheden.

Voor de woningbehoefte in Hardenberg impliceert dit Japan-scenario kort samengevat dat men op zoek gaat

naar andere woonvormen en de behoefte aan kleinere/ goedkopere woningen toeneemt. Verder zien we een toename van het eenpersoonshuishoudens en meer behoefte aan huurwoningen. De bestaande voorraad en verduurzaming zijn belangrijk. Aan nieuwbouw is ook behoefte (netto-opnamecapaciteit van gemiddeld 50-100 woningen) en vooral aan toevoeging aan de onderkant van de markt (minder dan € 200.000). Omdat we beperkt zijn in onze middelen wordt vooral van ons verwacht dat wij zaken goed en snel faciliteren. Ondernemers en inwoners vragen om ruimte, en daarmee is er behoefte aan flexibiliteit in bouw- en bestemmingsplannen.



## 5 | ROUTEKAART: BELEIDSOPTIES EN –MAATREGELLEN

‘Vele wegen leiden naar Rome’ luidt een bekend spreekwoord. Om onze woonvisie te realiseren kunnen allerlei verschillende beleidsmaatregelen ingezet worden. De routekaart geeft aan welke maatregelen wij op korte termijn - de komende twee jaar - willen inzetten om op de langere termijn onze visie daadwerkelijk te realiseren.

### ROBUUSTE EN SCENARIO-SPECIFIEKE MAATREGELLEN

Echter, de toekomst is onvoorspelbaar en we weten niet precies welke scenario's zich uiteindelijk allemaal zullen voordoen in de periode tot 2020: andere maatregelen kunnen dus op termijn nodig zijn of mogelijk worden. Daarom is bij de keuze in de maatregelen een belangrijk onderscheid aangebracht tussen de robuuste maatregelen en de scenario-specifieke maatregelen. Robuuste maatregelen zijn maatregelen die positief werken in alle scenario's. Scenario-specifieke maatregelen werken positief in één of enkele scenario's doch niet in alle scenario's. Bij het gebruik van scenario's is een geplande flexibiliteit van belang die ruimte openhoudt om te wenden als de omstandigheden veranderen.

Aangezien wij voor de komende twee jaar gaan we uit van een Japan-scenario, maar ook signalen zien die passen bij een Spiraal omlaag, hebben wij om onze visie in 2020 te kunnen bereiken zowel gekozen voor maatregelen die passen in alle scenario's (robuuste maatregelen) als

maatregelen die specifiek passen binnen het Japan-scenario en ook positief werken in een Spiraal omlaag.

### MAATREGELLEN ZONDER HOGE KOSTEN OF GROTE INVESTERINGEN

Passend binnen het Japan-scenario is er daarom voor gekozen om in de routekaart maatregelen te kiezen die geen hoge kosten of grote investeringen met zich meebrengen, zowel voor de gemeente als voor burgers en andere belanghebbenden.

Daarnaast is aangesloten op de uitgangspunten van de toekomstvisie 'zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid', 'samenwerking & bundeling' en een gelaagd model. Hierbij nemen wij twee verschillende rollen aan, namelijk een beleidsmatige rol in het kader van volkshuisvesting en een rol als marktpartij door gronden voor woningbouw aan te bieden.

### INVENTARISATIE BELEIDSMATREGELLEN

Om de beleidsmaatregelen te bepalen die nodig zijn om onze visie in 2020 te bereiken, zijn in de gesprekken met belanghebbenden en burgers bij elk van deze drie scenario's opties, oftewel mogelijke beleidsmaatregelen, geïnventariseerd, in totaal 127 stuks. Van elke optie is bekeken of de optie goed werkt in één, enkele of alle scenario's. Dit overzicht is opgenomen in de bijlage.

Ruim 50 maatregelen bleken robuuste maatregelen te zijn: dat wil zeggen dat zij positief werken in elk scenario. Bijna 25 maatregelen bleken zowel in een Japan-scenario als in een scenario Spiraal omlaag positief te zijn. Deze 25 maatregelen zijn van belang omdat eerst de signalen vooral pasten bij een Japan-scenario, en er nu ook signalen zijn die passen bij een scenario Spiraal omlaag, zoals een stijgende werkloosheid naast dalende huizenprijzen.

De maatregelen worden gepresenteerd aan de hand van onze visie. Daarnaast wordt per maatregel aangegeven of het een robuuste maatregel betreft of specifiek toepasbaar in een Japan-scenario dan wel gecombineerd met een Spiraal omlaag.

## 5.1 | BEWONER CENTRAAL

Veel Hardenbergers wonen nu al naar tevredenheid en de meeste kunnen gelukkig zelf in hun huisvesting voorzien. De mensen die dit niet kunnen, staan er niet alleen voor. Daarvoor zijn maatregelen op het terrein van voorraad huurwoningen, sociale grondprijzen, wachtlijsten, statushouders, schuldsanering en zorgplicht nodig.

### 5.1.1 | Doelgroepen

#### HUISHOUDENS MET EEN LAAG INKOMEN

Voor mensen met een laag inkomen is het belangrijk dat er in

Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. In een Japan-scenario neemt de behoefte aan huurwoningen en aan kleinere en goedkopere woningen toe. Dit vraagt in principe om al dan niet tijdelijke toevoeging van sociale huurwoningen aan de strategische huurwoningvoorraad. Om het exacte aantal toevoegingen te bepalen en hierop als gemeente beter te kunnen sturen is informatie nodig. Informatie over de precieze omvang van de groep Hardenbergers die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, mede gezien in relatie tot de toenemende woonlasten per huishouden, alsmede informatie over het aantal zogenaamde 'scheefhuurders' of 'scheefwoners'.

- 1 *De gemeente maakt met de woningstichtingen de afspraak dat de woningstichtingen de huidige strategische huurwoningvoorraad minimaal in stand houden. [Robuust]*
- 2 *De gemeente maakt met de woningstichtingen de afspraak dat woningstichtingen gegevens gaan delen met de gemeente over hun wachtlijsten en 'scheefhuurders'. [Robuust]*
- 3 *De gemeente maakt met de woningstichtingen de afspraak dat, op basis van onderzoek naar de precieze omvang van de groep Hardenbergers die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien – in relatie tot onderzoek naar betaalbaarheid van huurwoningen en het aantal scheefhuurders - wordt bepaald hoeveel extra betaalbare*

*of goedkope huurwoningen aan de huidige strategische huurwoningvoorraad moet worden toegevoegd. [Japan].*

#### SOCIALE GRONDPRIJS

*4 De gemeente brengt aan woningstichtingen een sociale grondprijs in rekening bij de uitgifte van kavels voor nieuwe sociale huurwoningen. [Japan]*

#### STATUSHOUDERS

Voor vluchtelingen die net een verblijfsvergunning hebben gekregen (zogenaamde statushouders) en dus zelfstandig kunnen gaan wonen, is er eveneens ruimte.

*5 De gemeente maakt afspraken met de woningstichtingen om zo halfjaarlijks aan de taakstelling ten aanzien van de statushouders vanuit het Rijk te voldoen, conform de nieuwe toewijzingsprocedure. [Robuust]*

#### DAKLOOSHEID

Als dakloosheid dreigt, krijgen mensen ondersteuning om dit te voorkomen. Dreigende dakloosheid kan verschillende oorzaken hebben. In een scenario Spiraal omlaag waarin de economische situatie verslechtert, kunnen mensen sneller dakloos worden als gevolg van het hebben van schulden.

*6 Voorkomen is beter dan genezen. De gemeente wil dat financiële problemen in een zo vroeg mogelijk stadium worden aangepakt. Samen met haar*

*maatschappelijke partners wil de gemeente hiervoor een signaleringssysteem ontwikkelen. Daarnaast worden hoog oplopende schulden aangepakt via de bestaande schuldsaneringsregeling van de gemeente of haar partners, en liefst zo vroeg mogelijk zodat dakloosheid wordt voorkomen. [Japan en Spiraal omlaag]*

*7 De gemeente wil zich actief inzetten om het belang van het tijdig 'tering naar de nering' zetten en het vroegtijdig hulp in roepen en indien dat onvoldoende lukt, te communiceren naar haar burgers. In het verlengde wil de gemeente zich actief inzetten om het belang van spaarzaamheid te communiceren. De gemeente wil dit samen met lokale partners doen waarbij de gemeente de lokale partners faciliteert. [Japan en Spiraal omlaag]*

*8 De gemeente ziet in de huidige situatie ook een kans om met de woningstichting afspraken te maken over hun zorgplicht, namelijk om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. [Japan en Spiraal omlaag]*

#### NOODHUISVESTING

Mensen kunnen ook acuut dakloos worden als gevolg van calamiteiten zoals brand of huiselijk geweld (opvang van slachtoffer), waardoor men – in ieder geval tijdelijk – ondersteuning bij het vinden van huisvesting nodig heeft. Als mensen om een andere reden toch dakloos (dreigen te) worden, regelt de gemeente waar mogelijk samen met

andere partners in ieder geval 'bed, bad en brood'.

9 *De gemeente continueert de huidige afspraken met de woningstichtingen, de zogenaamde regeling Noodhuisvesting. In deze regeling is opgenomen dat de woningstichtingen op verzoek van de gemeente jaarlijks maximaal twee woningen beschikbaar stellen voor mensen die acuut hun woning voor onbepaalde tijd (dreigen) te moeten verlaten, als gevolg van een calamiteit. [Japan en Spiraal omlaag]*

10 *De gemeente gaat met lokale partijen in gesprek om een eerste opvang ('bed, bad en brood') te regelen. [Japan en Spiraal omlaag]*

#### JONGEREN

Jongeren zijn die inwoners die aan het begin van hun wooncarrière staan. Veel wonen er nog met plezier thuis of weten zelfstandig woonruimte te vinden. Voor de toekomst van Hardenberg is het behouden van deze jongeren belangrijk. Voor de jongeren die wel het ouderlijk huis willen verlaten, maar een laag inkomen hebben, wil de gemeente zich inzetten om tijdelijk extra woningen en naar behoefte andere woonvormen te realiseren.

11 *De gemeente ziet ook een kans om andere woonvormen voor jongeren te realiseren in bestaande woningen. De gemeente wil de woningstichtingen interesseren om deze kans verder te onderzoeken. [Japan]*

12 *Voor ongebruikte bouwgronden ziet de gemeente een kans om deze tijdelijk – voor een periode van 10 tot 15 jaar - te benutten voor jongerenhuisvesting. De gemeente zal daartoe geïnteresseerde partijen zoeken om deze kans verder te onderzoeken.*

*De gronden die voortijdelijke bebouwing gebruikt worden, kunnen overigens na deze periode weer opnieuw ingezet worden voor andere bebouwing: doordat de gronden opnieuw in gezet kunnen worden om te zijner tijd aan een nieuwe behoefte te voldoen, behouden deze hun waarde. De tijdelijke bebouwing zal goed gerealiseerd kunnen worden volgens bijvoorbeeld het concept van industrieel, flexibel en demontabel bouwen, waarbij de elementen hergebruikt zullen worden: een duurzame manier van bouwen. [Japan en Spiraal omlaag]*

13 *Indien initiatieven voor jongerenhuisvesting van woningstichtingen of particulieren niet tot daadwerkelijke realisatie leiden, kan de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om zelf tot realisatie over te gaan. [Japan]*

#### SENIOREN

Senioren zijn ook een groep waarvoor de gemeente aandacht heeft: zij zullen immers een steeds groter deel van de bevolking zijn. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten

kunnen wonen (zie ook onderdeel zorg). Een passende woning is daarvoor een voorwaarde, ook voor senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

*14 De gemeente wil met de woningstichtingen afspraken maken om senioren die momenteel in een relatief grote woning wonen, een passend aanbod te doen voor een passende woning waarin zij lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit zorgt eveneens voor doorstroming: de woning die de senior(en) achterlaten, komt weer beschikbaar voor bijvoorbeeld een gezin. [Robuust]*

#### STARTERS EN DOORSTROMERS

Voor mensen die zelf wel voldoende middelen hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien, biedt Hardenberg nu al een veelheid aan verschillende typen woningen. Niet iedereen woont echter in een goed passende woning: zo zullen bijvoorbeeld sommigen te klein wonen en anderen te groot. Doorstromen, dus verhuizen, is daarom gewenst of simpelweg noodzakelijk. Echter, van een wooncarrière zoals wij deze voorheen kenden, waarbij veelvuldig werd doorgestroomd naar een ander type woning passend bij de levensfase en woonwens van dat moment, is geen sprake meer. In de huidige markt is doorstroming niet meer zo gemakkelijk: senioren die hun grote woning willen verkopen om naar een kleinere woning te verhuizen, merken dat deze

markt vrijwel is stilgevallen. Daarnaast zien we dat met de wijzigingen in de zorg, de wooncarrière van ouderen ook verandert, in die zin dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Jongere doorstromers en ook starters worden daarnaast geconfronteerd met een lagere leencapaciteit en (te) hoge prijzen naast het risico op werkloosheid. Zij zullen daardoor een andere wooncarrière doormaken, waarbij ze eerder zullen starten in een huurwoning. Doorstromen en nieuw toetreden op de woningmarkt is dan ook zeer moeilijk.

*15 De gemeente wil bevorderen dat langdurig (meer dan 12 maanden) leegstaande (winkel)panden kunnen worden getransformeerd. Afhankelijk van de locatie, andere woningbouwplannen en de behoefte wil de gemeente transformatie naar woonruimte voor doelgroepen faciliteren. [Robuust]*

*16 Mede om jongeren in de gemeente Hardenberg te behouden wil de gemeente jongeren in staat stellen een woning te kopen door hen een Starterslening te verstrekken waardoor een woning bereikbaar wordt. [Japan]*

*17 De gemeente wil haar inwoners samen met partners op de woningmarkt een realistisch beeld geven van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en van de (verwachte) ontwikkeling van de woningprijzen: oude tijden – met hoge woningprijzen – zullen de eerstkomende paar jaar niet herleven. Potentiële kopers en verkopers kunnen daardoor een betere afweging maken over*

*hun woonsituatie nu en in de toekomst, bijvoorbeeld in relatie tot de veranderingen op het terrein van zorg (decentralisatie AWBZ naar WMO, zie ook hierna onder het thema zorg). De gemeente wil dit samen met partners op de woningmarkt doen, zoals de makelaars, en faciliteert daarbij de partners. [Japan en Spiraal omlaag]*

*18 De gemeente wil met de woningstichtingen afspraken maken om te bevorderen dat eventuele zogenaamde 'scheefhuurders' doorstromen naar een woning buiten de sociale sector - een koopwoning of een vrije-sectorhuurwoning - omdat zij geacht worden zelf in hun huisvesting te kunnen voorzien. [Robuust]*

*19 De gemeente wil met lokale partners in gesprek om huur-/koopproducten te ontwikkelen waarbij de bewoner een bestaande huurwoning langzaam overneemt als koopwoning. [Japan en Spiraal omlaag]*

### 5.1.2 | Nieuwbouw

Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. In een Japan-scenario zien we voor nieuwbouw een netto-opnamecapaciteit van gemiddeld 50-100 woningen, waarbij met name behoefte is aan toevoeging aan de onderkant van de markt, zowel in de huur als in de koop (minder

dan € 200.000). Ons woningbouwprogramma is gelet op het huidige Japan-scenario naar beneden bijgesteld en laat voor de komende 2 jaar een gemeentelijk woningbouwprogramma zien passend bij een Japan-scenario.

*20 Aangezien onzeker is wanneer aan welke woningen op welke locatie behoefte is, wil de gemeente gezamenlijk met de lokale (institutionele) belanghebbenden de woningmarkt en de woningbehoefte monitoren om samen vast te stellen waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden. De gemeente zal hierin optreden als regisseur. [Robuust]*

*21 De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal. In de hiervoor genoemde monitoring zal daarom o.a. segmentatie worden toegepast. [Robuust]*

*22 Voor de gemeente is er wel noodzaak om gronden te verkopen: inkomsten zijn nodig ter dekking van (reeds gemaakte) kosten. Hierbij zal uitgegaan worden van de vraag; er is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op de dynamische markt vraag. [Japan en Spiraal omlaag]*

*23 Vraaggestuurde realisatie wil de gemeente ook bereiken door nog nadrukkelijker dan voorheen in te zetten op particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) door het (laten) aanbieden van kavels. [Robuust]*

*24 Vraaggestuurde ontwikkeling tot woningbouw wil de*

*gemeente faciliteren door nieuwe bestemmingsplannen globaler te maken en deze tijdig aan te passen. [Robuust]*

25 *Ook wil de gemeente nieuwe bestemmingsplannen ontwikkelingsgericht inrichten, dat wil zeggen dat het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden, substantieel wordt verminderd en dat deze ook simpeler zijn, waardoor men bij de daadwerkelijke ontwikkeling - of aanpassing van een bestaande woning - flexibeler is en er beter ingespeeld kan worden op de concrete behoefte. [Robuust]*

26 *Realisatie van nieuwbouw wil de gemeente doen via kleinschalige ontwikkelingen en gestuurd vanuit de kasstromen om zo de risico's te beperken voor betrokkenen. [Japan en Spiraal omlaag]*

Nieuwbouw is vaak permanente bebouwing, maar kan ook tijdelijk zijn. Zoals opgenomen onder punt 12 ziet de gemeente ook een kans om ongebruikte bouwgronden tijdelijk (10 tot 15 jaar) in te zetten, namelijk voor jongerenhuisvesting.

Duurzaamheid is een belangrijk thema dat speelt bij nieuwbouw. Zorgvuldig ruimtegebruik hoort daar ook bij.

27 *De gemeente wil bevorderen dat nieuwbouw duurzaam zal worden gebouwd. [Japan en Spiraal omhoog]*

28 *Bij nieuwe plannen geldt: bouwen naar behoefte, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Woningen liggen dan dicht bij de bestaande voorzieningen en*

*kunnen er makkelijker gebruik van maken. Mede daarom zal nieuwbouw ook voornamelijk in Hardenberg en Dedemsvaart gerealiseerd worden. Voor de kleine kernen geldt dat de gemeente in samenwerking met Plaatselijk Belangen initiatief van onderop, van de inwoners zelf, zal faciliteren en er ontwikkeld en gebouwd wordt indien deze behoefte is aangetoond. (Robuust)*

## 5.2 | ZORG

Mensen worden ouder en zullen ook langer thuis blijven wonen. Waar een grote groep mensen voorheen doorstroomden naar een instelling voor intramurale zorg zal deze groep - door het schrappen van de zorgzwaartepakketten (ZZP's) 1 tot en met 3 per 2014 en naar verwachting ook ZZP4 per 2016 - thuis blijven wonen en daar extramurale zorg moeten ontvangen. Een geschikte woning is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

### BEWUSTWORDING

29 *De gemeente stimuleert inwoners om hun woning zodanig aan te passen dat men er lang in kan blijven wonen. De gemeente neemt daarvoor deel aan de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen' die in 2013 en 2014 zal worden gevoerd. [Robuust]*

### VOORZIENBAAR

Inwoners van Hardenberg kunnen op dit moment als ze concreet

last krijgen van een beperking, een beroep doen op de gemeente voor een tegemoetkoming in de kosten voor de benodigde woningaanpassing. Doordat steeds meer mensen ouder worden en geconfronteerd worden met beperkingen, zullen de kosten voor de gemeente te hoog oplopen en zal de tegemoetkoming afgebouwd worden. Mensen zullen zich dus moeten voorbereiden op deze veranderingen. Zelfredzaamheid - al dan niet ondersteund door de naaste omgeving/samenredzaamheid - voorop.

30 *De gemeente wil dat bewoners zelf (op eigen kosten) hun woning aanpassen om voorbereid te zijn op beperkingen in de toekomst (voorzienbaar). De gemeente zal daartoe de aanpassingsmogelijkheden daar waar mogelijk verruimen. [Robuust]*

31 *De gemeente wil vervolgens zorgen dat haar burgers een realistisch beeld hebben van de ontwikkelingen op het terrein van de WMO. [Robuust]*

32 *Als inwoners in de toekomst geconfronteerd worden met een beperking die in principe te verwachten was, zoals een beperking als gevolg van ouderdom, gaat de gemeente uit van eigen kracht en zelfredzaamheid. De gemeente verstrekt bij voorzienbare beperkingen geen tegemoetkoming in de kosten meer. Bewoners dienen zich op de toekomst voor te bereiden door de woning aan te passen of naar een levensloopbestendige woning te verhuizen. De gemeente wil dit samen met lokale partners als bijvoorbeeld ouderenbonden en Plaatselijk Belang doen, waarbij de gemeente de partners faciliteert. [Robuust]*

33 *De gemeente wil met woningstichtingen afspraken maken over de aanpak van woningaanpassingen en de blijvende beschikbaarheid voor mensen die dat nodig hebben of vermoedelijk in de nabije toekomst nodig zullen hebben. [Robuust]*

#### ONVOORZIENBAAR

Hardenbergers die plotseling geconfronteerd worden met een beperking en daardoor geen geschikte woning meer hebben, kunnen nog steeds een beroep doen op de gemeente: samen wordt dan gezocht naar een oplossing.

34 *Mensen die plotseling geconfronteerd worden met een beperking of anderszins buiten de boot (dreigen) te vallen, zullen een beroep kunnen blijven op voorzieningen via de WMO voor bijvoorbeeld woningaanpassing. [Robuust]*

35 *De gemeente maakt afspraken met de lokale partijen zoals woningstichtingen, zorginstellingen en thuiszorginstellingen om mensen die plotseling met een beperking worden geconfronteerd (tijdelijk) te ondersteunen indien nodig, terwijl samen met de betreffende persoon gezocht wordt naar een oplossing, bijvoorbeeld een andere woning. [Robuust]*

#### VOORZIENINGEN

Voorbereid zijn op een toekomst waarin je te maken krijgt met beperkingen, betekent niet alleen dat de woning er klaar



voor moet zijn, maar dat deze ook in een woonomgeving staat met voldoende voorzieningen.

36 *De gemeente zorgt voor fysieke voorzieningen in de buurt en voorzieningen die de sociale cohesie bevorderen conform de Visie Woonservicegebieden. Ze treedt daarbij op als regisseur. [Robuust]*

### 5.3 | DUURZAAMHEID

Hardenberg blijft inzetten op duurzaamheid. De gemeente kan dat niet alleen en zal ook in de komende periode daarom iedereen blijven uitnodigen om een bijdrage te leveren en zo samen een energieneutrale gemeenschap te worden. Er zal aandacht zijn voor de eigen gemeente, maar ook burgers en instellingen, niet alleen bij nieuwbouw, maar vooral in de bestaande bouw. Het verduurzamen leidt bovendien ook tot opdrachten in de bouw en daarmee tot werkgelegenheid bij de partijen die bijvoorbeeld een woning isoleren of van zonnepanelen voorzien: dat is zeer welkom in deze tijd.

37 *De gemeente realiseert haar huisvesting en andere gebouwde voorzieningen (in eigen bezit) duurzaam. [Japan en Spiraal omhoog]*

38 *De gemeente zal zich ook zodanig gedragen dat ze deze gebouwen ook op een duurzame manier gebruikt. [Robuust]*

39 *De gemeente wil het energieloket 'Bewust Duurzaam Thuis' blijven aanbieden aan haar burgers. Tenminste de volgende*

*onderdelen maken hiervan onderdeel uit [Robuust]:*

*A | Energieservicepunt;*

*B | Informatieverstrekking over de technische mogelijkheden van energiebesparing;*

*C | Informatieverstrekking over de financieringsmogelijkheden in het kader van duurzaamheid;*

*D | Het voorbeeldproject 'de H0E-woning (Hardenberg Nul Energie-woning)'.*

40 *De gemeente wil het energieloket 'Bewust Duurzaam Thuis' uitbreiden met drie onderdelen:*

*A | Actieve marktbenadering en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod.*

*B | Actieve communicatie over de mogelijkheden van energiebesparing door ander gedrag en door kleine investeringen;*

*C | Het opzetten van een proeftuin ten behoeve van energieneutraal renoveren.*

*De gemeente wil deze actieve communicatie samen oppakken met lokale partijen als verenigingen voor Plaatselijk Belang en schuldhulpverlening door hen te faciliteren. Hiervoor zal onder andere contact gezocht worden met de rolmodellen in de verschillende gemeenschappen. [Robuust]*

41 *De gemeente wil met financiers in gesprek om 'groene' financiering te ontwikkelen waardoor financiering voor investeringen in energiebesparende en andere duurzaamheidsmaatregelen mogelijk is. [Japan en Spiraal omlaag]*

42 De gemeente wil met de woningstichtingen afspraken maken waardoor het voor huurders ook mogelijk wordt om zonnepanelen te installeren op hun huurwoning voor de opwekking van energie voor eigen gebruik, bijvoorbeeld doordat zonnepanelen expliciet als een zelfaangebrachte voorziening worden beschouwd (huurder kan een vergoeding voor deze voorzieningen krijgen als hij vertrekt waardoor zijn risico op een negatief rendement wordt verkleind). [Robuust]

43 De gemeente wil bij bouwplannen, naast de verplichte toetsing aan het Bouwbesluit waarbij nagegaan wordt of voldaan wordt aan de wettelijke vereisten waaronder die van duurzaamheid, eigenaren ook wijzen op de mogelijkheden en voordelen van duurzaamheidsmaatregelen bij het voorgenomen bouwplan. Het gaat hier om bouwplannen voor zowel verbouwing van bestaande panden als voor nieuwbouw. De gemeente zal hierin samenwerken met lokale aannemers, architecten, bouwkundig tekenaars en andere partners in de bouwkolom. [Robuust]

44 De gemeente wil bevorderen dat bij het ontwerpen van nieuwbouwwoningen ook al rekening gehouden wordt met volgende levensfasen van de bewoner en ander gebruik van de ruimtes, waardoor bijvoorbeeld het samenvoegen en splitsen van eenheden tot een andere omvang sneller haalbaar is, zowel technisch als financieel. [Japan en Spiraal omhoog]

## SOCIALE DUURZAAMHEID

Duurzaamheid gaat niet alleen over stenen, maar ook over de mensen die erin wonen. Voor hen zijn onder andere sociale contacten in de buurt en een leefbare woonomgeving van belang: zeker in een tijd dat de overheid zich terugtrekt als actieve uitvoerder en mensen dus meer zelf moeten oppakken. Het bevorderen van sociale duurzaamheid ziet de gemeente daarom als een belangrijke taak. Voorzieningen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de woonomgeving en dragen daardoor bij aan de leefbaarheid (zie ook onderdeel zorg).

45 De gemeente wil de sociale samenhang faciliteren door bijvoorbeeld in nieuwe wijken burgers zelf gezamenlijk het openbaar groen te laten beheren nadat zij eerder gezamenlijk zeggenschap hadden in de inrichting ervan. [Robuust]

## VEILIG WONEN

Hardenberg zet ook in op sociale veiligheid in en rond woningen ter voorkoming van criminaliteit en onveiligheid in de woonomgeving. Om de sociale veiligheid te verbeteren kiest de gemeente voor toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PK-VW). Dit keurmerk wordt gezien als een van de mogelijkheden om woninginbraken tegen te gaan en het aantal inbraken te verminderen. Uit politiecijfers blijkt dat het risico op inbraak in een woning met het

Politiekeurmerk Veilig Wonen gemiddeld 90 procent lager is dan bij een woning zonder het keurmerk. Naast de objectief meetbare veiligheid draagt het keurmerk ook bij aan het subjectieve veiligheidsgevoel. Toepassing van het keurmerk werkt tevens preventief tegen overlast en vandalisme in de openbare ruimte, straatcriminaliteit en verloedering van de leefomgeving én het kan de sociale cohesie in wijken verhogen.

*46 De gemeente wil het Politiekeurmerk Veilig Wonen implementeren en wil hiertoe afspraken maken met de politie, woningstichtingen, projectontwikkelaars, architecten en bewoners. [Robuust]*

*47 De gemeente wil in samenwerking met de politie zorgdragen voor inbedding van het Politiekeurmerk Veilig Wonen in de gemeentelijke organisatie. [Robuust]*

*48 De gemeente zal bij bouwplannen, naast de verplichte toetsing aan het Bouwbesluit waarbij nagegaan wordt of voldaan wordt aan de wettelijke vereisten waaronder die van veiligheid, eigenaren ook wijzen op de mogelijkheden en voordelen van toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. [Robuust]*



## 6 | MONITOREN

In het vorige hoofdstuk is de routekaart gepresenteerd met daarin de maatregelen die de gemeente de komende twee jaar wil inzetten om op de langere termijn deze woonvisie daadwerkelijk te realiseren. De routekaart toont daarmee dus slechts het eerste deel van de reis naar 2020. De hele reis uitstippelen is niet mogelijk, omdat we niet weten hoe de omstandigheden zullen zijn.

Het economisch tij zit nu niet mee. De huizenprijzen dalen, de nieuwbouw ligt nagenoeg stil en starters komen moeilijker aan financiering. Huren stijgen en woningwoningstichtingen hebben door de heffingen en aangescherpte eisen nauwelijks ruimte om te investeren. Maar blijft dit zo? Zet de spiraal omlaag zich door, stabiliseert de markt of trekt deze juist weer aan? Deze macro-ontwikkeling werkt uiteindelijk door in de specifieke woonwensen van de mensen in Hardenberg. En wat doen we dan?

Kortom, een woonvisie in deze tijd is niet een kwestie van op basis van een voorspelling van het aantal inwoners extra woningen inplannen en die via een vijfjarenplan realiseren. Een woonvisie in deze tijd betekent dat we nauwgezet zullen moeten monitoren. En als die omstandigheden veranderen en wijzen op een ander scenario, dan zijn er al opties, oftewel mogelijke beleidsmaatregelen, geïnventariseerd en kan er snel een keuze gemaakt worden en de uitvoering gestart worden. Maar welke ontwikkelingen moeten dan gevolgd worden? Belangrijk zijn de macro-ontwikkeling en de vraag in Hardenberg.

### 6.1 | MONITOREN VAN MACRO-INDICATOREN

Vraag en aanbod reageren traag op elkaar in het vastgoed. Er gaan veelal jaren overheen voordat nieuwbouw is gerealiseerd en voor het aanpassen van bestaande woningen is ook vaak een langere adem nodig. Er zijn een aantal macro-indicatoren die aangeven in welke richting de markt zich zal ontwikkelen. Monitoren van deze indicatoren helpt om vroegtijdig veranderingen in de vraag te kunnen zien. De belangrijkste worden hierna genoemd.

#### - *De werkgelegenheid en inkomensontwikkeling*

Het hebben van werk - en daarmee inkomen - bepaalt welke eisen en wensen mensen kunnen stellen. Mensen met een laag inkomen zijn aangewezen op de huursector, terwijl andere kunnen kopen. Eisen en wensen als de oppervlakte van de woning en met hoeveel anderen je de woning deelt, hangen hier ook sterk mee samen. Momenteel staan de werkgelegenheid en de inkomensontwikkeling onder druk, maar zodra dit keert, zal dit met een tijdvertraging van enkele jaren doorwerken in de vraag op de woningmarkt. CBS en CPB zijn hiervoor belangrijke bronnen.

#### - *De prijs van geld en leencapaciteit*

Wonen is kapitaal intensief en de prijs van geld, de rente, werkt direct door in wat mensen kunnen betalen voor een woning. Sinds de kredietcrisis zijn de algemene rentestanden nog redelijk laag, maar de leencapaciteit van burgers en woningstichtingen is afgenomen door strengere eisen aan hypotheekverstrekking, afgenomen

concurrentie bij banken en de verhuurdersheffing bij woningstichtingen. Een stijging van de hypotheekrente in de komende jaren zal een verdere verslechtering van de markt met zich meebrengen. Een grotere beschikbaarheid van kapitaal en/of lagere rentes kan de situatie op de woningmarkt snel verbeteren. Concreet kan de ontwikkeling van de *loan to income* en de *loan to value* normen die het Ministerie van Financiën jaarlijks vaststelt, gevolgd worden, evenals die van de hypotheekrente. De leencapaciteit van de woningstichtingen is in te zien via de meerjarenprogramma's die worden gedeeld met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

## 6.2 | MONITOREN VAN DE VRAAG IN HARDENBERG

De situatie in Hardenberg hoeft niet gelijk te lopen met de macro-ontwikkelingen. Daarbij is het in een vraagmarkt belangrijk om niet alleen zicht te hebben in grove aantallen en categorieën, maar juist op specifieke, individuele behoeftes. Het vraagt een bottom-up benadering in plaats van een top-down benadering. In een vraagmarkt is wonen maatwerk. Belangrijke indicatoren zijn de volgende.

### - *Woontevredenheid en verhuisgeneigdheid*

De meeste bewoners zijn tevreden met hun woonsituatie en hebben geen plannen om te verhuizen. Het is belangrijk om deze groep ook tevreden te houden. De

woonenquête, de gesprekken met Plaatselijk Belang en burgeravonden vormen belangrijke bronnen om de woonbehoefte bij de burgers te monitoren.

### - *Woningbouwprogramma*

Ons woningbouwprogramma is een meerjarig programma waarin de woningbouwplannen voor de komende jaren (tot 2026 e.v.) zijn opgenomen. Met behulp van ons woningbouwprogramma worden programma's, locaties en financiën op elkaar afgestemd en wordt inzicht gegeven in de geplande woningbouw. Ons woningbouwprogramma geeft een overzicht van zowel de particuliere als de gemeentelijke woningbouwplannen van rijp tot groen of tewel met een harde of een zachte bestemmingsplancapaciteit. Daarnaast brengt ons woningbouwprogramma de toekomstige kwantitatieve vraag in beeld op basis van de geprognosticeerde huishoudenontwikkeling van Primos en CBS. Deze prognoses geven richting aan de benodigde toevoeging van nieuwbouwwoningen voor de komende jaren. Voor de komende twee jaar is ons gemeentelijk woningbouwprogramma naar beneden bijgesteld passend bij het Japan-scenario. Ons woningbouwprogramma is dan ook een flexibel instrument, waarbij continue sprake van nieuwe initiatieven, gewijzigde inzichten en marktomstandigheden. Bij het programmeren worden de keuzes inzichtelijk gemaakt en gemonitord aan de hand van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Belangrijke

bronnen zijn daarbij de Primos- en CBS-prognoses en de woonenquête, de gesprekken met Plaatselijk Belang en burgeravonden om de woonbehoefte bij de burgers te monitoren.

- *Transacties en aanbod op koopwoningmarkt*

Het aantal transacties en de gerealiseerde prijzen, de omvang van het aanbod en de verkooptijd laten zien wat de situatie op de woningmarkt is: gespannen, ontspannen of normaal. Belangrijke bronnen zijn het Kadaster en woningmarktrapportages van bijvoorbeeld NVM. Door gesprekken met makelaars kan gemonitord worden waar behoefte aan is.

- *WachtlIJst van woningstichtingen en inkomenspositie van huurders*

Mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien zijn aangewezen op de gemeente en de woningstichtingen. Voor een goed beleid is zicht op de omvang van de groep en hun behoefte van belang. WachtlIJsten geven zicht op de omvang van deze groep mensen en de mate van urgentie. De inkomenspositie van bestaande huurders geeft aan in welke mate men afhankelijk is van de sociale huursector; door de gedifferentieerde huurverhoging is deze informatie nu beschikbaar. De macro-indicatoren geven aan dat het aantal mensen dat een beroep zal gaan doen op de sociale huursector zal gaan stijgen, maar de gemeente heeft ook lokale informatie is nodig om te kunnen sturen.

### 6.3 | MONITOREN VAN DE GEMAAKTE AFSPRAKEN EN HET SUCCES ERVAN

Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om alles tot 2020 vast te leggen. Om goed in te kunnen springen op veranderende omstandigheden is het nodig ruimte te bieden. De concrete maatregelen in de routekaart zullen echter wel daadwerkelijk moeten worden uitgevoerd en daarom moeten worden gevolgd. Om na te gaan of de maatregelen vervolgens ook succesvol (effectief) zijn, kunnen succesfactoren gedefinieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende zaken.

- *Woontevredenheid*

De woonenquête vormt in combinatie met de wachtlIJst een goede indicator of de mens echt centraal staat.

- *Aantal levensloopbestendige woningen*

Het aantal levensloopbestendige woningen en een afname van het beroep op woningaanpassing bij de gemeente zijn indicatoren of er voortgang wordt geboekt bij het nemen van ruimte om te zorgen.

- *Energieverbruik*

Het energieverbruik door huishoudens is een indicator of er voortgang wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid.

## COLOFON

### OPDRACHT

Woonvisie Hardenberg

### DATUM

December 2012 - oktober 2013

### OPDRACHTGEVER

Gemeente Hardenberg, Wethouder D. Prinsse

De woonvisie is opgesteld in samenwerking met de Provincie Overijssel en beide woningstichtingen Beter Wonen Vechtdal en De Veste.

### EXTERNE BEGELEIDING

Paul de Ruijter

Iris van Veen

Saskia Stolk

Jolanda van Heijningen

De Ruijter Strategie B.V.

Molenweg 32, 1182 CL Amstelveen

Tel. (020) 625 02 14

[www.deruijter.net](http://www.deruijter.net)