



gemeente
voorst

Woonvisie
Aantrekkelijk Voorst
2025
structuurvisie

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aantrekkelijk wonen in Voorst	3
1.2	Een woonvisie die recht doet aan de actualiteit	4
1.3	Totstandkoming van de woonvisie	5
1.4	Opbouw van de woonvisie	6
2	ONZE VISIE OP WONEN IN VOORST	7
2.1	Vier pijlers van het gemeentelijk woonbeleid	7
2.2	Strategische keuzes	9
3	PIJLER 1: AANTREKKELIJKE WOONGEMEENTE VOORST	13
3.1	Wat speelt er?	14
3.2	Wat willen we?	16
3.3	Hoe gaan we dat doen?	18
4	PIJLER 2: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	21
4.1	Wat speelt er?	22
4.2	Wat willen we?	25
4.3	Hoe gaan we dat doen?	26
5	PIJLER 3: KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	29
5.1	Wat speelt er?	30
5.2	Wat willen we?	31
5.3	Hoe gaan we dat doen?	32
6	PIJLER 4: VERGRIJZING EN WONEN MET ZORG	35
6.1	Wat speelt er?	36
6.2	Wat willen we?	37
6.3	Hoe gaan we dat doen?	39
	BIJLAGE	
	VEREVENING SOCIALE WONINGBOUW	41



Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Aantrekkelijk wonen in Voorst

De gemeente Voorst is een aantrekkelijke gemeente. Gelegen in de groene zone tussen Deventer, Zutphen en Apeldoorn is Voorst een hoogwaardige en gewaardeerde woonplek. De meeste inwoners van Voorst wonen een periode van hun leven in de stad, om te studeren of omdat zij daar hun eerste baan vinden. Veel van hen komen daarna weer terug.

Maar ook voor andere huishoudens is Voorst aantrekkelijk. Dat blijkt wel uit het feit dat zich jaarlijks meer huishoudens in Voorst vestigen dan er vertrekken. Deze huishoudens worden aangetrokken door de rust, het groen en de weerbare, zelfbewuste gemeenschappen in de dorpen. We kunnen gerust constateren dat Voorst een aantrekkelijke gemeente is en dat gaan we de komende jaren zo houden!



WE KUNNEN GERUST CONSTATEREN DAT VOORST
EEN AANTREKKELIJKE GEMEENTE IS EN DAT GAAN
WE DE KOMENDE JAREN ZO HOUDEN!

1.2 Een woonvisie die recht doet aan de actualiteit

De laatste woonvisie dateert van 2011 en liep af in 2015. Sindsdien is er veel gebeurd op de woningmarkt en in wetgeving en rijksbeleid.

Vorst vergrijst

De bevolking wordt ouder. Dat geldt voor Voorst en voor de rest van Nederland. De vergrijzing heeft twee oorzaken: er komen steeds meer ouderen en ouderen worden steeds ouder. De babyboom-generatie is nu tussen de 60 en 70 jaar oud. Dit is een grote generatie waarvan een veel groter deel dan vorige generaties een woning bezit. Het aantal jongeren stabiliseert. Vrouwen krijgen in vergelijking tot 'vroeger' steeds later kinderen. Het aantal starters op de woningmarkt zal de komende decennia niet meer toenemen.

Zowel door de vergrijzing als door echtscheidingen of andere bewuste keuzes zijn er steeds meer kleine huishoudens. De woonwensen van kleine huishoudens wijken doorgaans af van die van gezinnen. Veel van deze huishoudens (bijvoorbeeld jongeren, ouderen met enkel AOW of eenoudergezinnen) hebben minder te besteden op de woningmarkt.

Door extramuralisering van de zorg wonen mensen langer zelfstandig

De rijksoverheid streeft naar extramuralisering van de zorg. Dit wil zeggen dat mensen minder snel terecht kunnen in een intramurale instelling (verzorgingshuis, beschermd wonen). Deze maatregelen treffen ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Als gemeente dragen wij verantwoordelijkheid voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening. In samenspraak

met zorginstellingen, woningcorporaties en andere gemeenten in de Stedendriehoek maken we afspraken over het woningaanbod voor deze doelgroepen. Voor ouderen betekent het dat zij langer zelfstandig in hun huidige woning zullen wonen. Meestal is dat ook hun wens, maar soms is het noodgedwongen.

De herziene Woningwet leidt tot nieuwe lokale verhoudingen

De Woningwet 2015, geldend per 1 juli 2015, regelt de taakafbakening van de woningcorporaties. Belangrijk voortvloeisel uit de wet is de tripartiete samenwerking tussen de gemeente, woningcorporatie IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal. Als gelijkwaardige partners zijn we verplicht jaarlijks prestatieafspraken te maken over de sociale huurwoningvoorraad.

De Ladder voor duurzame verstedelijking dwingt plannen goed te onderbouwen

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is een instrument dat beoogt de schaarse ruimte in



Nederland zo zorgvuldig mogelijk in te richten. Kort gezegd betekent het dat we de nut en noodzaak van nieuwbouw goed moeten onderbouwen en dat we moeten kijken of we ons woningbouwprogramma (deels) kunnen realiseren door bestaande gebouwen opnieuw te gebruiken of aan te passen voor nieuwe functies. Met de gemeenten in de Stedendriehoek en de provincie Gelderland maken we kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken en afspraken over het toepassen van de ladder.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen is een steeds urgenter vraagstuk

Het aanbod aan goedkope (huur- en koop) woningen in Voorst is beperkt. Bijzondere doelgroepen doen in toenemende mate een beroep op de sociale huurwoningvoorraad. Denk aan statushouders of aan zorgdoelgroepen die door het scheiden van wonen en zorg zijn aangewezen op reguliere huisvesting.



1.3 Totstandkoming van de woonvisie

Het proces is gestart met de behandeling van de oriëntatienotitie. Hierin hebben wij de pijlers en centrale vragen voor de woonvisie geformuleerd. De oriëntatienotitie (vastgesteld in juli 2016) vormt daarmee de opmaat naar de woonvisie.

De stakeholders 'in het veld' zijn nauw betrokken geweest bij het gehele proces. Zo heeft niet alleen de raad een bijdrage geleverd maar hebben ook zorgpartijen, makelaars, ontwikkelaars, bewonersgroepen, Huurdersbelangenvereniging IJsseldal, IJsseldal Wonen, buurgemeenten en andere partners nadrukkelijk bijgedragen aan het proces. Een waardevolle inbreng is door hen onder andere geleverd tijdens de Voorster Dag van het Wonen in brasserie Korderijnk in Twello.

In de woonvisie leggen we verbinding met meerdere beleidsterreinen binnen de gemeente. Als het gaat om zorg heeft de woonvisie relatie met de Woonzorgvisie en het gemeentelijk Wmo- en zorgbeleid. Op het gebied van een duurzame woongemeente sluiten we aan bij de Nota Duurzaamheid en het bijbehorende Addendum Duurzaamheid. Voor de woningbouw-programmering en nieuwbouw baseren we ons op het Afsprakenkader Kwantitatieve Woningbouwprogrammering, voor de periode 2015 tot en met 2024.

1.4 Opbouw van de woonvisie

In de komende vijf hoofdstukken geven we onze visie op aantrekkelijk wonen in Voorst. In hoofdstuk 2 vatten we de strategische keuzes die we in de woonvisie maken samen. We presenteren in dit hoofdstuk vier pijlers van het woonbeleid: Aantrekkelijke woongemeente, Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Kwaliteit van de woningvoorraad en Vergrijzing en wonen met zorg. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 beschrijven we de vier pijlers meer uitgebreid. We gaan in op wat er speelt, wat we als gemeente willen bereiken en hoe we dat gaan doen. In de bijlage hebben we de vereveningsystematiek voor sociale woningbouw opgenomen.

Na het vaststellen van de woonvisie door de gemeenteraad werken we de woonvisie uit in een dynamische uitvoeringsagenda. In deze agenda nemen we telkens voor een jaar vooruit de concrete acties op die we – vaak samen met partners – in dat jaar uitvoeren. Zo houden we de woonvisie telkens actueel en houden we goed zicht op de uitvoering van onze ambities.



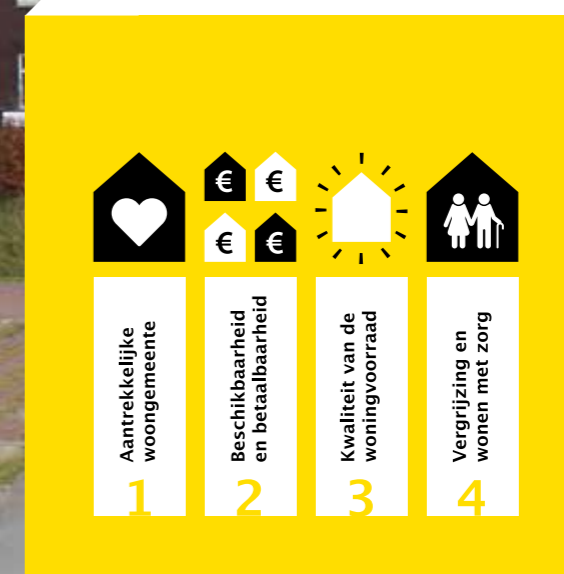
Hoofdstuk 2





ONZE VISIE OP WONEN IN VOORST

2.1 Vier pijlers van het gemeentelijk woonbeleid

Voorst is een aantrekkelijke plek om te wonen. Voorst is groen, bereikbaar, ligt dicht bij drie stedelijke centra en beschikt zelf over een goed voorzieningenaanbod. Dit zijn kwaliteiten waar we trots op zijn en die we graag willen behouden en versterken.

Dat doen we niet alleen. We werken nauw samen met onze maatschappelijke partners, de markt en bewoners. De woonvisie hebben we daarom gemaakt in samenwerking met deze partijen. We hebben met hen gekeken wat we moeten doen om Voorst aantrekkelijk te houden en zijn hierbij gekomen tot vier pijlers van woonbeleid. De pijlers zijn richtinggevend voor het gemeentelijk woonbeleid in de periode tot 2025. Onderstaand schema vat de pijlers en de belangrijkste speerpunten samen. In de volgende paragraaf gaan we per pijler in op de strategische keuzes die we maken. In hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 6 geven we een meer uitgebreide toelichting op de vier pijlers.



Aantrekkelijke woongemeente Voorst 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen • Leefbare kernen en ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimentele woonvormen • Gemeente Voorst als 'groene hart' van de Stedendriehoek
Betaalbaarheid en beschikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen • Vergroten van het goedkope koopwoningaanbod • Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen • Betaalbaar bouwen • Huishoudens wonen in een woning die past bij hun inkomen • Realiseren taakstelling statushouders • Voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek
Kwaliteit van de woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> • Woningverbetering in de particuliere sector • Woningverbetering in de sociale huursector • Faciliteren van lokale initiatieven
Vergrijzing en wonen met zorg 	<ul style="list-style-type: none"> • Geschikt woningaanbod voor ouderen • Ouderen ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen • Ruimte voor kleinschalige woon-zorginitiatieven • Woonaanbod voor overige zorgdoelgroepen (o.a. GGZ / VG)

De visie en speerpunten samengevat in een schema.



2.2 Strategische keuzes

Pijler 1. Aantrekkelijke woongemeente Voorst

De kern Twello is vitaal en beschikt over voldoende voorzieningen. In de kleine kernen staat het voorzieningenniveau onder druk. Dit heeft demografische redenen (huishoudensverduunning en vergrijzing) en ook economische (schaalvergroting, internetwinkelen). In de toekomst zal er een scherper onderscheid ontstaan tussen de grote kernen met een breed voorzieningenaanbod en kleine, aantrekkelijke woonkernen met een eigen profiel. Dat is voor inwoners die mobiel zijn niet zozeer een probleem. Inwoners die minder mobiel zijn, moeten juist in deze kleine dorpen vaak een beroep doen op hun dorpsgenoten. Dit stimuleren we onder andere door in het sociaal beleid in te zetten op zorg voor elkaar. Daarnaast bieden technologische ontwikkelingen kansen ter verbetering van de toegankelijkheid van voorzieningen (denk aan ontwikkelingen als zelfrijdende auto's, winkelen op afstand, etc.). We houden dit nauwlettend in de gaten.

Bij het bouwen van nieuwe woningen gaat het steeds meer om kleinschalige toevoegingen van kwalitatief goede woningen en gewenste woonmilieus. Na oplevering van het uitbreidingsgebied De Schaker verwachten



we vooralsnog niet dat we in de toekomst nog grootschalige bouwprojecten gaan ontwikkelen.

Strategische keuzes:

- Er is ruimte om te bouwen in de dorpen om zo bijvoorbeeld de vraag te bedienen van jongeren die graag in het dorp willen blijven. Het gaat daarbij om kleinschalige toevoegingen die van meerwaarde zijn, omdat ze het bestaande aanbod aanvullen. We geloven niet in 'bouwen om de demografische trend te keren', omdat dit in de praktijk niet blijkt te werken.
- Een deel van de bestaande woningbouwplannen is indicatief ingevuld. Door in sommige gevallen flexibiliteit te creëren, willen we voorzien in de realisatie van woningen die daadwerkelijk aansluiten bij de behoeften van onze (toekomstige) inwoners. Daarbij houden we rekening met demografische ontwikkelingen op de (middel)lange termijn.
- We bieden ruimte aan kleinschalige initiatieven en experimenten met nieuwe woonvormen. Voorbeelden zijn CPO-projecten, verticale woningsplitsing in de kleine kernen of woonzorgconcepten. De nadruk ligt hierbij op kleinschaligheid, maatwerk en inbreiding.

Pijler 2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Voor jonge en startende huishoudens is het lastig in de gemeente een woning te vinden. Dit heeft vooral te maken met de beschikbaarheid van betaalbare gezinswoningen. In de huursector komen deze woningen slechts beperkt vrij vanwege een lage mutatiegraad. Passend toewijzen, instroom van statushouders en extramuralisering in de zorg beperken de kansen voor startende huishoudens in de sociale huursector nog verder.

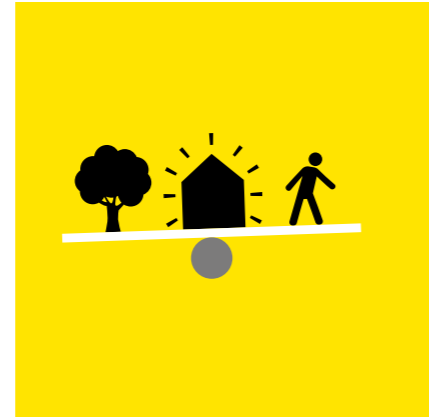
Ook in de koopsector is het goedkope aanbod beperkt, zeker wanneer we het vergelijken met het aanbod in Apeldoorn en Deventer. De prijs-kwaliteitverhouding in



de steden is gunstiger. Dit roept de vraag op of wij als gemeente een rol kunnen spelen voor starters en jonge huishoudens.

Strategische keuzes:

- Gezien onze woningmarkt kunnen we niet iedereen bedienen. De meeste starters en jonge huishoudens verlaten de gemeente. Deze uitstroom doet zich al jaren voor en houden we niet tegen. Een deel van hen keert op den duur terug, vaak wanneer hun inkomen hoger is. We zien het bedienen van de woonvraag van deze terugkerende huishoudens als onze primaire rol op de regionale woningmarkt.
- Voor de jongeren die in de gemeente willen blijven wonen, leveren we maatwerk. We faciliteren de bouw van betaalbare woningen, mits deze tegen een marktconforme prijs gerealiseerd worden. Zo waarborgen we dat woningen ook daadwerkelijk duurzaam betaalbaar blijven. Daarnaast hebben we in de bestaande plancapaciteit reeds ruimte gereserveerd voor de toevoeging van goedkope koopwoningen (met een koopprijs tot € 200.000). IJsseldal Wonen speelt een belangrijke rol in het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 35.739.



Pijler 3. Kwaliteit van de woningvoorraad

Voor een duurzame ontwikkeling van onze gemeente zoeken we naar de harmonie tussen menselijke maat, respect voor landschap en milieu en economische vooruitgang. Tegenover komende generaties zijn we verplicht zorgvuldig om te gaan met de aarde. Het is duidelijk dat de uitstoot van CO₂ verantwoordelijk is voor klimaatverandering. We moeten een gezamenlijke inspanning leveren om de effecten daarvan zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast zullen met het schaarser worden van fossiele brandstoffen de kosten van energie een steeds groter deel gaan uitmaken van de woonlasten. Ook om die reden is het verminderen van het energiegebruik van woningen van belang.

Strategische keuzes:

- Het resultaat van de duurzaamheidsopgave is voor het grootste deel te boeken binnen de bestaande woningvoorraad en in mindere mate in nieuwbouw. We zetten zowel in op woningverduurzaming in de particuliere sector als in de sociale huursector.
- Een belangrijk accent ligt in het bewust maken van mensen over hun energieverbruik en de mogelijkheden voor energiebesparing en duurzaamheidsmaatregelen.

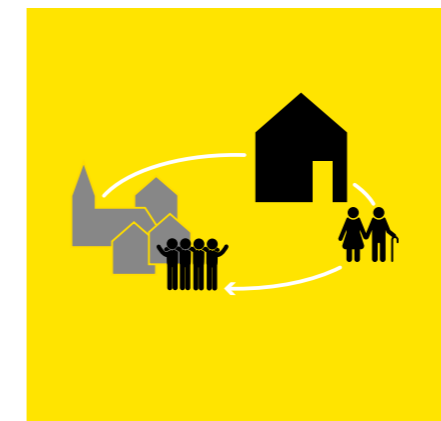
- Als gemeente faciliteren we bewoners (collectieven) die initiatieven ontplooiën op het gebied van duurzaamheid.

Pijler 4. Vergrijzing en wonen met zorg

De gemeente Voorst vergrijst. Dit heeft gevolgen voor het wonen in onze gemeente.

De meeste ouderen wonen in een (grote) gezinswoning en willen dat ook graag blijven doen. Gemeente en partners kunnen een rol spelen in het stimuleren van oudere huishoudens om preventief aanpassingen te doen aan hun woning. Ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning willen we zo goed mogelijk bedienen. Steeds vaker zijn ouderen vitaal en vermogend. In toenemende mate zijn zij op zoek naar kwalitatief hoogwaardige en vooral ruime woningen op aantrekkelijke locaties, doorgaans in het centrum. Zij nemen niet altijd genoeg met de meer traditionele en vaak kleine seniorenwoningen. Daarnaast zijn er ook ouderen die minder te besteden hebben en juist wel zijn aangewezen op goedkopere vormen van huisvesting.

Door extramuralisering groeit het aantal inwoners dat zelfstandig woont met zorg en/of ondersteuning. Het kan daarbij gaan om zelfstandig wonende ouderen, maar bijvoorbeeld ook om mensen met een



verstandelijke beperking die wonen in een wooncluster. De toename van zelfstandige woonvormen voor mensen met een ondersteuningsvraag draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente.

Strategische keuzes:

- De meeste ouderen willen zolang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. We zetten in op het verbeteren van de informatievoorziening over woningaanpassingen en zorg aan huis.
- Ouderen met een verhuishwens faciliteren we zo goed mogelijk. Zo stimuleren we ook doorstroming. Nieuwbouwlocaties in en rond het centrum van Twello zetten we bij voorkeur in voor de realisatie van (levensloopbestendige) woningen die onder andere geschikt zijn voor deze doelgroep. Binnen de sociale voorraad maken we afspraken met IJsseldal Wonen over het beschikbaar en aantrekkelijk houden en gericht toewijzen van geschikte ouderenwoningen.
- We staan positief tegenover nieuwe, kleinschalige woon-zorginitiatieven en kiezen voor maatwerk. Het uitgangspunt is dat het gaat om kwalitatief hoogwaardige woonconcepten, die bij voorkeur invulling geven aan het hergebruiken van bestaande locaties. In de basis bedient dit een lokale vraag, maar het is ook inzetbaar voor bijvoorbeeld ouderen die willen terugkeren.
- We leveren maatwerk voor het huisvesten van zorgdoelgroepen, afgestemd op de (zorg)behoefte van onze inwoners.

Hoofdstuk 3

PIJLER 1: AANTREKKELIJKE WOONGEMEENTE VOORST

Rust en ruimte, in een groene leefomgeving en gelegen nabij drie steden, zijn kenmerken die Voorst aantrekkelijk maken als plek om te wonen en te leven. Inwoners van de gemeente zijn tevreden over hun woning en woonomgeving. Het doel voor de komende jaren is handhaven en waar mogelijk versterken van die aantrekkelijkheid.



HET DOEL VOOR DE KOMENDE JAREN IS HAND-
HAVEN EN WAAR MOGELIJK VERSTERKEN VAN DE
AANTREKKELIJKE WOONOMGEVING.

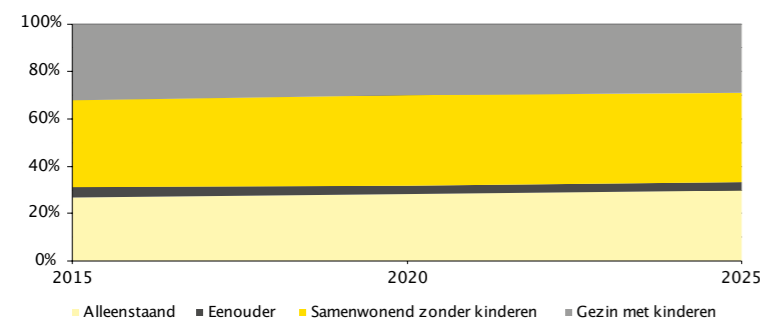
3.1 Wat speelt er?

Toenemende vraag naar woningen

De vraag naar woningen in de gemeente neemt ook in de komende jaren toe. De prognoses voor de regio Stedendriehoek voorzien een groei van bijna 800 huishoudens in de gemeente Voorst, in de periode 2015 tot 2025. Voor een groot deel is dit het gevolg van het kleiner worden van huishoudens. We verwachten dat we de komende tien jaar jaarlijks circa 80 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. De meeste van deze woningen maken onderdeel uit van bestaande plannen.

Omdat een deel van de plancapaciteit uiteindelijk niet gerealiseerd wordt, houden we extra ruimte aan in de woningbouwplanning. We gaan uit van een totale planruimte van 900 woningen in de periode 2015 – 2025¹. Het gros van de nieuwbouwplannen richt zich op Twello, simpelweg omdat de vraag in deze kern het grootst is. We kiezen daarnaast nadrukkelijk voor het reserveren van planningscapaciteit ten behoeve van woningtoevoeging in de kleine kernen, om ook hier in de vraag te voorzien.

Tabel 3.1 Gemeente Voorst. Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype in Voorst, 2015–2025 (links) en gemiddeld besteedbaar jaarinkomen naar huishoudenstype in Voorst in 2013 (rechts)



Bron: ABF 2015, CBS 2016.

Veranderende woonbehoeften: vergrijzing en toename kleine huishoudens

Voorst heeft te maken met vergrijzing. Een trend die zich de komende jaren doorzet. Daarnaast treedt huishoudensverduunning op. Het aandeel gezinnen met kinderen stabiliseert, terwijl het aandeel kleine huishoudens groeit. Naar verwachting zetten deze ontwikkelingen zich in de kleine kernen het sterkst door.

Vergrijzing en huishoudensverduunning hebben gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte. Een groot deel van de huidige woningvoorraad bestaat uit ruime vrijstaande woningen, vaak bewoond door ouderen. Dit woningtype biedt potentie voor gezinnen met kinderen, terwijl juist de vraag vanuit deze doelgroep afvlakt. Dit kan op termijn leiden tot knelpunten in de woningvoorraad en kan de doorstroombmogelijkheden voor ouderen beperken: het wordt voor hen immers steeds lastiger de woning te verkopen.

De vraag vanuit kleine huishoudens neemt naar verwachting toe. Uit het jaarverslag van IJsseldal Wonen blijkt dat in 2015 ruim driekwart van de actief woningzoekenden in de gemeente Voorst bestond uit een- en tweepersoonshuishoudens².

Gemiddeld besteedbaar jaarinkomen (2013)	
Alleenstaande	€ 20.500
Eenouder	€ 30.900
Samenwonend zonder kinderen	€ 37.500
Samenwonend met kinderen	€ 51.120

1 ABF, 2015: Woningbehoefte Stedendriehoek: Primosprognose voor de regio Stedendriehoek, in opdracht van de provincie Gelderland.

2 IJsseldal Wonen, jaarverslag 2015: Betaalbaar wonen zetten we met stip op 1.



Veranderende woonwensen van ouderen

De 'nieuwe' generatie ouderen is meer vitaal en steeds vaker vermogender dan voorgaande generaties. Ouderen zitten op de top van hun wooncarrière en hebben specifieke wensen als het gaat om wonen. De verhuiscapaciteit is laag: de meeste ouderen zijn tevreden en willen in hun eigen woning oud worden. Ouderen die bewust verhuizen omdat zij lichamelijke ongemakken voorzien, behoren tot de preventieve verhuizers. Dit is een groep die in omvang relatief klein is. Over het algemeen zijn dit 'jonge ouderen' in de leeftijd van 55 tot 75 jaar. Wanneer zij verhuizen, hebben ze behoefte aan een woning met voldoende ruimte, weinig onderhoud, nabij voorzieningen, in de eigen vertrouwde omgeving en niet te hoge woonlasten. Inspelen op de woonwensen van preventieve verhuizers vraagt om nieuwe denkwijzen in het woningaanbod voor senioren.

Betaalbaarheid van het woningaanbod

Het aanbod goedkope woningen in Voorst is beperkt, zowel in de huur- als de koopsector, en vooral in de kleine kernen. Dit beperkt de mogelijkheden voor starters en jonge huishoudens. Terwijl dit juist de doelgroep is die vanuit het oogpunt van vergrijzing en leefbaarheid wenselijk is om te behouden. In hoofdstuk 4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan we hierop dieper in.

Leefbaarheid, voorzieningen en kleine kernen

De leefbaarheid in Voorst is goed. Op de landelijke leefbaarometer van de Rijksoverheid wordt de leefbaarheid in de gemeente bestempeld als 'uitstekend'. De kans is echter groot dat het voorzieningenaanbod in de toekomst (verder) onder druk komt te staan. Demografische ontwikkelingen leiden ertoe dat de vraag naar voorzieningen in de kleinere kernen verandert. De grotere kernen zullen een breed voorzieningenaanbod hebben, terwijl de kleine meer en meer woonkernen worden. Iedere kern heeft haar eigen profiel.

Ruimte en groen zijn kernwaarden

De combinatie van een centrale ligging, de gevarieerdheid van het IJssellandschap, de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen en de nabijheid van de Veluwe maakt onze gemeente aantrekkelijk om te wonen. Bovendien biedt ons buitengebied veel recreatieve mogelijkheden die niet alleen voor toeristen, maar ook voor mensen die hier wonen van waarde zijn. Het wonen in het groen, de ruime opzet en het dorpse karakter zorgen voor een prettige woonomgeving.

3.2 Wat willen we?

Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering

De veranderende bevolkingssamenstelling vraagt om een andere kijk op nieuwbouw. We zetten in op een kwalitatieve benadering die we in deze paragraaf toelichten.

De aantallen en het programma in de harde nieuwbouwplannen liggen vast, worden gemonitord en uitgevoerd. De invulling van de zachte plancapaciteit is indicatief en nog niet altijd vastgelegd. In de gemeente Voorst kiezen we herontwikkeling van locaties boven uitbreiding. Bij nieuwe ontwikkelingen blijven we ons daarom focussen op inbreiding en niet op uitleglocaties. Het gros van de plannen is geconcentreerd in Twello. Dit is ook logisch, omdat de vraag hier het grootst is. Het uitgangspunt voor de kleine kernen is dat we deze niet op slot zetten, maar ruimte bieden voor toevoeging van kwalitatief goede woningen. Hiertoe hebben we al ruimte gereserveerd in de plancapaciteit.

Voor de toetsing van onze nieuwbouwplannen is voor de regio Stedendriehoek een afsprakenkader kwalitatieve woningbouwprogrammering opgesteld. Het afsprakenkader draagt bij aan de, op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, verplichte onderbouwing van de woningbouwprogrammering. De regionale afspraken zijn gericht op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, die past bij de actuele inzichten in de regionale woonbehoefte op korte en langere termijn en met voldoende flexibiliteit om te kunnen inspelen op de dynamiek in de samenleving. We baseren ons op een kwalitatieve sturing volgens de methode van adaptief programmeren, ofwel bouwen voor de behoefte voor nu, maar ook voor de langere termijn. Door rekening te houden met (mogelijke) ontwikkelingen in de toekomst en waar nodig tussentijds

Figuur 3.2 Gemeente Voorst. Kwalitatief afwegingskader woningbouw, volgens het afsprakenkader kwalitatieve woningbouw van de regio Stedendriehoek.



Bron: Regio Stedendriehoek 2016.

bij te sturen, blijven vraag en aanbod zo goed mogelijk in balans. Volgens een aantal vastgestelde criteria toetsen we in hoeverre nieuwbouwplannen aansluiten bij de vraag vanuit woonconsumenten (zoals ontwikkeling van doelgroepen en woonvoorkeuren) en bij beleidsuitgangspunten (bijvoorbeeld inbreiding boven uitbreiding, meerwaarde van plannen vanwege een beeldbepalende locatie, cultuurhistorische of monumentale waarde, experimenteel karakter of hergebruik van bestaand vastgoed). Op gemeentelijk niveau verfijnen we dit afsprakenkader met een afwegingskader dat is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten uit de woonvisie.

Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen

In Voorst zetten we in op een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen, waaronder de groeiende groep kleine huishoudens. Deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande voorraad. Het grootste gedeelte van de woningen staat al.

Voor starters willen we meer betaalbaar woningaanbod, zowel in de huur- als koopsector. Dit kan door nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad liggen kansen. Bij de ontwikkeling van nieuwe koopwoningen

aantrekkelijke woongemeente Voorst



is het van belang dat deze duurzaam betaalbaar blijven. Meer hierover in hoofdstuk 4 onder de pijler Betaalbaarheid en Beschikbaarheid.

Ook voor (terugkerende) jonge gezinnen biedt Voorst een aantrekkelijk woningaanbod. In de woningbouw-programmering hebben we ruimte gereserveerd voor de toevoeging van gezinswoningen op uitleglocatie De Schaker. Maar ook in Klarenbeek, Terwolde en Teuge zetten we in op de realisatie van gezinswoningen. Met het oog op de toenemende vergrijzing vinden we het belangrijk ook voor ouderen een geschikt woningaanbod te bieden. Op centrumlocaties in Twello richten we ons vooral op de ontwikkeling van geschikte en levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. In de kleinere kernen zetten we niet in op nieuwbouw voor ouderen, maar laten we wel ruimte voor kleinschalige initiatieven.

Meer over geschikt woningaanbod voor ouderen is terug te vinden in hoofdstuk 6 onder de pijler Vergrijzing en wonen met zorg.

Leefbare kernen en ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimentele woonvormen

Voorst staat voor menselijke maat en sociale cohesie, de samenleving maakt de gemeente. We willen de komende jaren ruimte bieden aan kleinschalige initiatieven en experimenten, geïnitieerd vanuit de gemeenschap. Voorbeelden hiervan zijn CPO, verticale woningsplitsing (in de kleine kernen) of woon-zorgconcepten. Vooral voor de kleinere kernen biedt dit kansen omdat hier de nieuwbouwplannen relatief beperkt zijn.

Uitgangspunt bij dit soort ontwikkelingen is dat het initiatief ligt bij de gemeenschap. We zijn als gemeente bereid ondersteuning te bieden, maar willen nadrukkelijk niet overnemen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de dorpsbelangenverenigingen. Zij zijn bij uitstek degenen die weten wat er op lokaal niveau speelt en

kunnen peilen of er draagvlak is voor bepaalde ontwikkelingen. Vanuit de gemeente werkt de coördinator maatschappelijke initiatieven als verbinder mee aan het peilen van draagvlak voor dit soort ontwikkelingen en het ondersteunen bij de uitvoering.

Het feit dat er ruimte bestaat in de woningbouw-programmering betekent overigens niet dat we alles zondermeer toestaan. Juist kleinschalige ontwikkelingen van onderop vragen maatwerk. Haalbaarheid en toekomstbestendigheid zijn voor ons belangrijke waarden. We stellen ons flexibel op en in goed overleg is veel mogelijk.

Gemeente Voorst als ‘groene hart’ van de Stedendriehoek

De gemeente Voorst wil zich als groene woongemeente profileren tussen de drie steden van de Stedendriehoek. Vanwege de ligging tussen Veluwe en IJssel en de omvang van onze gemeente is er landschappelijk sprake van een grote diversiteit die ons buitengebied extra aantrekkelijk maakt. Als gemeente willen we onze kernwaarden ruimte en groen koesteren, ook op het terrein van wonen. In onze nieuwbouwplannen besteden we veel aandacht aan een groene opzet. De aantrekkelijkheid van het buitengebied met het bijbehorende woonklimaat willen we in stand houden en waar nodig verbeteren. Ons uitgangspunt is dat elke verandering bijdraagt aan een ruimtelijke verbetering.

3.3 Hoe gaan we dat doen?

Om uitvoering te geven aan de bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- Een meer kwalitatieve benadering hanteren in de woningbouwprogrammering. Ontwikkeling van woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

- Ruimte bieden voor kleinschalige woningbouw-initiatieven.
- Benutten van vrijkomend vastgoed en aanpassing van bestaande woningen gaan voor nieuwbouw.
- Toekomstige nieuwbouwlocaties in en rond het centrum van Twello reserveren voor toevoeging van geschikte en / of levensloopbestendige woningen (geschikt voor meerdere doelgroepen, jong en oud). Zie ook hoofdstuk 6 onder de pijler Vergrijzing en wonen met zorg.
- Initiatieven vanuit de samenleving waar mogelijk faciliteren, zonder de regie over te nemen. Vanuit de gemeente zet de coördinator maatschappelijke initiatieven zich hiervoor in. Vanuit de gemeenschap is een belangrijke rol weggelegd voor de dorpsbelangenverenigingen.
- Bij planontwikkeling hebben we blijvend aandacht voor het groene karakter en dorps bouwen.

- Evalueren en waar nodig herijken van het beleid bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied.
- Prestatieafspraken maken met IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal over:
 - De ontwikkeling van woningen voor verschillende doelgroepen.
 - Het geschikt maken en aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
 - De toewijzing van aangepaste woningen (waarbij onze inzet is dat specifieke ouderenwoningen beschikbaar worden gehouden voor de doelgroep, mits hiernaar voldoende vraag is).

In de uitvoeringsagenda concretiseren we onze acties. We specificeren wat we doen, met wie we dit (willen) oppakken en wanneer uitvoering plaatsvindt.



De combinatie van oud en nieuw maakt de gemeente Voorst aantrekkelijk.

Hoofdstuk 4

PIJLER 2: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

De aantrekkelijkheid van de gemeente Voorst heeft ook een keerzijde. Voorst heeft een relatief dure woningmarkt. Voor huishoudens met lagere (midden) inkomens is het lastiger om aan passende woonruimte te komen.



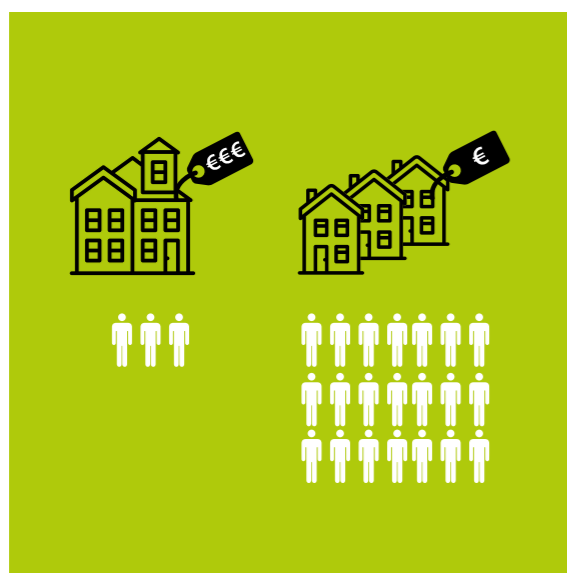
4.1 Wat speelt er?

Betaalbaarheid van het wonen in Voorst

De Voorster woningvoorraad bestaat uit ruim 9.600 woningen, het grootste deel in de koopsector (65%). De huurwoningvoorraad is grotendeels in bezit van woningcorporatie IJsseldal Wonen. Met ruim 2.200 woningen de grootste woningeigenaar. Inspelen op de woonvraag van huishoudens met een lager inkomen (tot € 35.739) en een middeninkomen (€ 35.739 tot € 45.000) is lastig in Voorst. Woningen in de koopsector zijn relatief duur en in de sociale huursector komen woningen slechts beperkt beschikbaar. Een groot deel van deze inkomensgroepen bestaat uit starters en jonge huishoudens.

Beperkte koopmogelijkheden voor lage- en middeninkomens

De regels rond hypotheekverstrekking zijn aangescherpt. Dit werkt beperkend voor de koopmogelijkheden van huishoudens met een lager inkomen of een middeninkomen.



In een relatief dure woningmarkt als Voorst, grotendeels bestaande uit koopwoningen, kunnen huishoudens met lagere inkomens en middeninkomens moeilijk een woning vinden. De koopprijzen van appartementen en rijwoningen, woningtypen die in potentie geschikt zijn deze doelgroep, liggen in Voorst veelal hoger dan in de regio. Het gevolg hiervan is dat huishoudens met lagere (midden)inkomens vaak zijn aangewezen op een woning in Apeldoorn of Deventer.

Opbouw van de sociale huurwoningvoorraad

Woningcorporatie IJsseldal Wonen bezit ongeveer 25% van de woningen in Voorst, waarvan de meeste tot de sociale huursector behoren. Binnen de Stedendriehoek ligt het aandeel sociale huurwoningen in Voorst lager dan in Brummen (32%) en Epe (27%), maar hoger dan in Lochem (20%). De stedelijke gemeenten Zutphen (33%), Deventer (31%) en Apeldoorn (30%) scoren logischerwijs hoger.

Kijken we naar de verdeling van bezit van IJsseldal Wonen, dan behoort het gros van de woningen tot de goedkopere huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 586 (prijspeil 2016). De gemiddelde mutatiegraad in Voorst bedraagt 5% tot 6%. Dit betekent dat jaarlijks ongeveer 120 sociale huurwoningen vrijkomen. Dit aantal is relatief beperkt. Vooral als het gaat om gezinswoningen is het vrijkomend aanbod gering, al verschilt dit per kern. De introductie van loting voor spoedzoekers heeft de slaagkans voor jongeren binnen de huursector in de Stedendriehoek de laatste jaren enigszins verbeterd. Volgens het huidige streefhuurbeleid van IJsseldal Wonen blijft 60% van het vrijkomende aanbod in de goedkoopste categorie.

Tabel 4.1 Gemeente Voorst. Gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen naar woningtype in de eerste helft van 2016*

	Voorst	Apeldoorn	Deventer	Zutphen	Brummen	Epe	Lochem
Appartement	235.000	140.000	131.000	143.000	165.000	194.000	208.000
Hoekwoning	209.000	204.000	194.000	180.000	181.000	206.000	229.000
Tussenwoning	202.000	191.000	187.000	185.000	174.000	198.000	190.000
2-onder-1 kap	225.000	240.000	253.000	263.000	233.000	254.000	240.000
Vrijstaande woning	382.000	358.000	403.000	353.000	391.000	361.000	370.000

* Per woningtype zijn de drie duurste gemeenten gemarkeerd. De gele markering betreft de gemeente met de hoogste gemiddelde koopprijs van het verkochte woningtype.

Bron: Woningmarktcijfers.nl 2016, bewerking Companen.

Tabel 4.2 Gemeente Voorst. Sociale huurwoningvoorraad van IJsseldal Wonen naar prijsklasse, 2016

Huurprijsklasse	Aantal	%
< € 586 (tot 1e aftoppingsgrens)	1.639	73%
€ 586 – € 628 (tussen 1e en 2e aftoppingsgrens)	178	8%
€ 628 – € 710 (2e aftoppingsgrens tot toewijzingsgrens sociale huur)	266	12%
> € 710 (Vrije sector)	154	7%
Totaal	2.237	100%

Bron: IJsseldal Wonen 2016.

Passend toewijzen

De Woningwet verplicht woningcorporaties woningen passend toe te wijzen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten worden gehuisvest in de goedkopere delen van de sociale huurwoningvoorraad. Binnen de regio Stedendriehoek hanteren de corporaties een gezamenlijke toewijzingsystematiek³. Afhankelijk van het inkomen en de huishoudenssamenstelling mogen huishoudens reageren op vrijkomend woningaanbod van de corporaties. De huurtoeslagdoelgroep⁴ maakt enkel nog aanspraak op goedkope huurwoningen. De huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur (€ 35.739) en de lage middeninkomens (€ 35.739 – € 39.874) maken enkel aanspraak op duurdere sociale

huurwoningen respectievelijk huurwoningen in de vrije sector.

Huisvesting statushouders

Een recente ontwikkeling is de huisvestingsopgave rond statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). Als gemeente hebben we een taakstelling voor het huisvesten van deze inwoners. In de eerste helft van 2016 bedroeg de taakstelling het huisvesten van 29 statushouders. In de tweede helft van 2016 ging het om 33 statushouders. De gemeente Voorst is bereid extra inspanning te leveren voor het versneld huisvesten van statushouders, primair binnen de reguliere voorraad.

³ <https://www.woonkeus-stedendriehoek.nl/informatie/passend-toewijzen>

⁴ Tot de huurtoeslagdoelgroep behoren alle huishoudens die op basis van hun inkomen aanspraak maken op huurtoeslag. De inkomensgrenzen voor recht op huurtoeslag bedragen: alleenstaanden en alleenstaande ouderen (65+) tot € 22.100, meerpersoonshuishoudens tot € 30.000, oudere meerpersoonshuishoudens (65+) tot € 30.050.

betaalbaarheid en beschikbaarheid



Inmiddels is door IJsseldal Wonen een zogenaamde 'doorstromwoning' beschikbaar gesteld voor de huisvesting van alleenstaande statushouders. Zij kunnen tijdelijk wonen in een beschikbaar gestelde woning, tot het moment dat een definitieve huurwoning beschikbaar is of er sprake is van gezinshereniging.

4.2 Wat willen we?

De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen

Huishoudens met een inkomen tot € 35.739 kunnen voor een woning terecht bij IJsseldal Wonen. De groep startende huishoudens die te veel verdient voor een sociale huurwoning, wijkt vaak uit naar de steden waar het aanbod goedkope koopwoningen groter is. Ook jongeren die gaan studeren verlaten vaak de gemeente. Dit proces kan de gemeente niet zo makkelijk beïnvloeden. We zien Voorst dan ook nadrukkelijk als onderdeel van een grotere regionale woningmarkt. Het woningaanbod in Voorst is deels complementair aan dat in de steden om ons heen. Waar dat in ons vermogen ligt willen we startende huishoudens met lage (midden)inkomens graag zo goed mogelijk faciliteren.

Vergroten van het goedkope koopwoningaanbod

In de bestaande harde plancapaciteit is ruimte gereserveerd voor de toevoeging van goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 200.000. Met de toevoeging van deze woningen bieden we huishoudens met een middeninkomen, waaronder starters en jonge huishoudens, kansen om te kopen. We zien vaak dat goedkope koopwoningen niet lang goedkoop blijven. Dat kan komen omdat ze feitelijk onder de marktprijs zijn verkocht of omdat de eerste bewoner de woning uitbouwt, waardoor de waarde stijgt. Het probleem is in dit soort

gevallen dat de goedkope woning niet duurzaam in het goedkope segment blijft. We willen in de komende periode opnieuw inzetten op de bouw van goedkope koopwoningen en zoveel mogelijk waarborgen dat woningen ook daadwerkelijk duurzaam betaalbaar blijven. Dat betekent dat de kwaliteit van de woningen overeenkomstig de prijs is (geen verkapte subsidies aan de eerste bewoners) en dat goedkope koopwoningen niet (te veel) kunnen worden uitgebreid. Dit draagt eveneens bij aan doorstroming.

Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen

IJsseldal Wonen speelt een belangrijke rol in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (huishoudensinkomen tot € 35.739, prijspeil 2016) in de sociale huursector. Samen met IJsseldal Wonen zetten we onder andere in op meer aanbod binnen de sociale huurwoningvoorraad, hoofdzakelijk in Twello. Bij nieuwbouw gaat het primair om de toevoeging van woningen voor kleine huishoudens, zodat het nieuwbouwprogramma bijdraagt aan de doorstroming. We realiseren ons dat de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen en kwaliteit dikwijls op gespannen voet staan met elkaar. We schrappen het huidige systeem van toevoegingen aan het wijk- en dorppontwikkelfonds. Anderzijds is doorstroming een instrument om het aanbod te vergroten. Veel gezinswoningen worden bewoond door kleine huishoudens (veelal ouderen). IJsseldal Wonen zet in op doorstroming om meer aanbod te creëren. Ook willen we verkennen waar mogelijkheden liggen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld het transformeren of verkopen van (voormalige) seniorenwoningen naar woningen voor starters en jonge huishoudens (ook om een gedifferentieerde leeftijdsopbouw te bevorderen).

Betaalbaar bouwen

Het uitgangspunt is dat in Twello minimaal 40% van de nieuwbouwproductie in het betaalbare segment plaatsvindt (sociale huur of een V.O.N.-prijs onder de € 200.000). In de middelgrote kernen Voorst, Terwolde, Wilp en Klarenbeek bedraagt dit aandeel minimaal 30%. In de kleine kernen is de behoefte aan woningen in het betaalbare segment beperkt. Dit vraagt maatwerk. Net als in de afgelopen periode werken we met een vereveningsfonds voor projecten waarbij het realiseren van betaalbare woningen niet mogelijk of wenselijk is. De ontwikkelende partij levert in die gevallen een financiële bijdrage voor sociale woningbouw elders in de gemeente. Voor een uitgebreide toelichting op de vereveningssystematiek, zie de bijlage.

Huishoudens wonen in een woning die past bij hun inkomen

We vinden het belangrijk dat huishoudens passend worden gehuisvest, namelijk in een woning met woonlasten die passen bij hun inkomen. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen moet aansluiten bij de vraag. Met IJsseldal Wonen willen we afspraken maken over hoe de voorraad in de komende jaren verdeeld is over verschillende prijsklassen.

Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens wijst IJsseldal Wonen passend toe. Dit wil zeggen dat zij een woning aangeboden krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. De groeiende vraag van statushouders en zorgdoelgroepen wordt hierin meegenomen. De effecten die passend toewijzen heeft op de slaagkansen en wachttijden binnen de sociale huursector willen we monitoren. Ook hebben we blijvend aandacht voor het bestrijden van goedkope scheefheid, ofwel huishoudens met een hoog inkomen die wonen in de sociale huursector. Het tegengaan van scheefheid kan eveneens doorstroming bevorderen.

Realiseren taakstelling statushouders

Samen met IJsseldal Wonen zetten we in op het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Omdat het grootste deel van de statushouders wordt gehuisvest binnen de sociale voorraad, kan dit leiden tot extra vraagdruk. Vooral in het goedkopere segment. Om de druk op de sociale voorraad zoveel mogelijk te beperken heeft IJsseldal Wonen de verkoop van woningen tijdelijk teruggeschoefd. Ook is een versnelling van de nieuwbouw in gang gezet om de slaagkansen van woningzoekenden op peil te houden.

Voorkomen betaalbaarheidsproblematiek

We willen voorkomen dat huishoudens in de knel raken. Een deel van de Voorster huishoudens (circa 2% tot 4%) heeft te maken met een langdurig laag inkomen. Dit wil zeggen dat zij voor een periode van vier jaar of langer een laag inkomen hebben. Als gemeente zetten we in op een passende schuldhulpverlening voor huishoudens die te maken krijgen met schuldenproblematiek. Waar het huishoudens in de sociale huursector betreft, zetten we samen met IJsseldal Wonen in op vroegsignalering, ofwel het tijdig signaleren van betalingsproblemen of schuldenproblematiek.

4.3 Hoe gaan we dat doen?

Om uitvoering te geven aan de bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- Al geplande goedkope koopwoningen realiseren in samenwerking met marktpartijen.
- Startersleningen continueren in de komende jaren.
- Doorgaan met het verkennen van mogelijkheden binnen de particuliere sector en het onderzoeken van alternatieve huisvestingsmogelijkheden, mocht

het huisvesten van statushouders niet snel genoeg verlopen.

- Passende schuldhulpverlening bieden aan huishoudens met schuldenproblematiek.
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld ten behoeve van huisvesting van jongeren).
- Prestatieafspraken maken met IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal over:
 - nieuwbouw van sociale huurwoningen (met oog voor doelgroepenontwikkeling, de relatie tussen betaalbaarheid en kwaliteit en grondprijs / bijdrage wijk- en dorppontwikkelfonds);
 - doorstroming (onder andere door een huurkorting voor doorstromers);
 - verkoop van woningen (bijvoorbeeld seniorenwoningen buiten het centrum aan starters);
 - passend toewijzen;
 - tegengaan goedkoop scheidwonen;
 - huurprijsontwikkeling;
 - huisvesten van statushouders en realiseren van de taakstelling;
 - monitoring (onder andere gevolgen passend toewijzen, gevolgen huisvesten statushouders, en meer);
 - vroegsignalering en bestrijden van schuldenproblematiek.

In de uitvoeringsagenda concretiseren we onze acties. We specificeren wat we doen, met wie we dit (willen) oppakken en wanneer uitvoering plaatsvindt.

Onze groene gemeente biedt ruimte voor vele typen woningen.



Hoofdstuk 5

PIJLER 3: KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Kwaliteit is een breed begrip. Het gaat onder andere over duurzaamheid, één van de speerpunten van de gemeente Voorst. De gemeente beschouwt het als haar verantwoordelijkheid tegenover huidige en toekomstige generaties om duurzaamheid in haar beleid en handelen op te nemen. Voornemens en uitgangspunten zijn vastgelegd in de nota Duurzaamheid en het daarbij behorende Addendum Duurzaamheid, die de basis vormen voor het onderdeel duurzaamheid in deze woonvisie⁵. Maar kwaliteit gaat ook om woningen en een woonomgeving waarin mensen gezond, veilig en prettig kunnen wonen en een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen aan de woonwensen van bewoners.

⁵ Het Addendum Duurzaamheid is een addendum bij de nota Duurzaamheid waarin de gemeente haar beleid rond duurzaamheid heeft vastgelegd. In het Addendum is voor acht verschillende thema's uitgewerkt hoe concreet uitwerking wordt gegeven aan duurzaamheid.



DE GEMEENTE BESCHOUWT HET ALS HAAR VERANTWOORDELIJKHEID TEGENOVER HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE GENERATIES OM DUURZAAMHEID IN HAAR BELEID EN HANDELEN OP TE NEMEN.

5.1 Wat speelt er?

Duurzaamheidsopgaven in Voorst

Het grootste deel van de duurzaamheidsopgaven concentreert zich binnen de bestaande voorraad. Immers, het aandeel nieuwbouw ten opzichte van de totale voorraad wordt steeds kleiner. Daarnaast stelt het Bouwbesluit strikte eisen aan nieuwbouwwoningen, waarmee een duurzame woning doorgaans gewaarborgd is.

Binnen de bestaande woningvoorraad heeft bijna de helft van de woningen een energielabel D of slechter. Dit betekent dat zich een flinke opgave voordoet als het gaat om energetische woningverbetering.

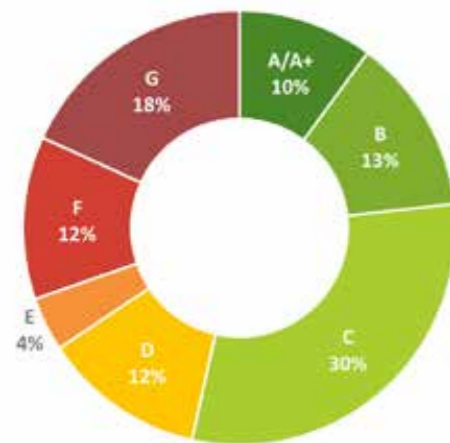
Kwaliteit in de koopwoningvoorraad

In Voorst behoren de meeste woningen tot de koopsector. Het verduurzamen van de woningvoorraad is om die reden sterk afhankelijk van de bereidheid van particuliere woningeigenaren tot het treffen van

duurzaamheidsmaatregelen. Vaak hebben zij praktische bezwaren om dit niet te doen. Particuliere woningeigenaren zullen verleid moeten worden. De belangrijkste stimulans tot woningverduurzaming is de verdien capaciteit. De praktijk toont dat energetische verbetering tot label C doorgaans rendabel is binnen



Tabel 5.1 Gemeente Voorst. Verdeling van energielabels binnen de de woningvoorraad van Voorst (links) en een indicatie van kosten en besparingen bij toepassing van duurzaamheidsmaatregelen (rechts).



Bron: Energielabelatlas 2016, Milieu Centraal 2016.

afzienbare terugverdientijd. Om woningen op label B en hoger te brengen, zijn aanzienlijk grotere investeringen nodig.

In de particuliere huursector stuit de gemeente op een vergelijkbare uitdaging als binnen de koopsector. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van particuliere verhuurders om hun bezit te verbeteren.

Kwaliteit binnen de sociale huursector

Woningcorporatie IJsseldal Wonen werkt aan het verduurzamen van haar bezit, waarvan het gemiddelde energielabel op dit moment energielabel C bedraagt. De doelstelling van IJsseldal Wonen is een gemiddeld energielabel B in 2020. Zij sluit daarmee aan op de doelstellingen van het landelijke Energieakkoord. De corporatie heeft geld gereserveerd voor het verbeteren van haar woningen en besteedt bij onderhoud aandacht aan het combineren van ingrepen, waaronder duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, asbestsanering, vervanging van daken en meer.

Levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid

Het aantal ouderen neemt toe. In lijn met de landelijke trend wonen ouderen langer zelfstandig, meestal omdat ze dit willen, maar soms gedwongen door rijksbeleid.

Dit vraagt om woningen met een kwaliteit die ouderen in staat stelt om tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen wonen. Binnen de bestaande voorraad betekent het dat woningen moeten worden aangepast. Door eenvoudige ingrepen of installatie van domotica kunnen mensen langer in hun eigen woning blijven wonen. Voor de ouderen die willen verhuizen willen we geschikt woningaanbod bieden. Niet enkel een traditionele en vaak kleinere seniorenwoning, maar ook ruime en levensloopgeschikte woningen op de juiste locatie. Meer hierover in hoofdstuk 6 Vergrijzing en wonen met zorg.

5.2 Wat willen we?

Woningverbetering in de particuliere sector

We zetten in op het verleiden van particuliere woningeigenaren tot het verduurzamen van hun bezit. Dit doen we enerzijds door bewustwording te stimuleren. Met wijkgerichte campagnes en voorlichting willen we particuliere woningeigenaren bewust maken van de mogelijkheden voor woningverduurzaming en de kosten hiervan. Anderzijds stellen we vanuit de gemeente financieringsmogelijkheden beschikbaar, zowel in de vorm van een subsidie als een lening. In het kader van verplichte asbestsanering willen we mogelijkheden onderzoeken om (agrarische) asbest daken te benutten voor de aanleg van zonnedaken. Dit strekt verder dan alleen wonen. Het Addendum Duurzaamheid gaat hierop dieper in.

Woningverbetering in de sociale huursector

IJsseldal Wonen zet in op een gemiddeld energielabel B in 2020. Dit ondersteunen wij als gemeente. Daarnaast heeft de corporatie aandacht voor het combineren van onderhoudsingenrepen, zoals asbestsanering, aandacht voor levensloopgeschiktheid, vervanging van daken en meer. Waar we als gemeente aanvullend op inzetten is de relatie tussen woningverbetering en de woonlasten. Ons primaire uitgangspunt is dat duurzaamheidsingrepen niet leiden tot een stijging van de woonlasten. De gemeente, IJsseldal Wonen en de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal maken in 2016 voor het eerst prestatieafspraken nieuwe stijl, conform de Woningwet 2015. Hierin worden afspraken opgenomen over de (energetische) kwaliteit van het woningbezit van IJsseldal Wonen.

kwaliteit van de woningvoorraad

Faciliteren van lokale initiatieven

Veel initiatieven rond duurzaamheid, woningverbetering, energieopwekking en meer, komen vanuit de samenleving. Als gemeente willen we hiervoor openstaan en dit soort initiatieven stimuleren en ondersteunen. We zetten in op het actief stimuleren van bewonersgroepen, VvE's, huurdersverenigingen en dergelijke, die willen werken aan kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad. Hierbij werken we samen met de energiecoöperatie EnergieRijk Voorst.

5.3 Hoe gaan we dat doen?

Om uitvoering te geven aan de bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- Ambitieniveau B uit het Addendum Duurzaamheid realiseren⁶.
- Aansluiten bij het digitale energieloket dat in een regionale samenwerking binnen de Alliantie Stedendriehoek / Noord-Veluwe wordt ontwikkeld.
- De mogelijkheden en haalbaarheid verkennen van het opzetten van een systeem met energiecoaches en bij een positief resultaat starten met een pilot in de gemeente Voorst met een beperkt aantal energiecoaches.
- Wijkgerichte campagnes voeren voor bewoners en bedrijven die willen verduurzamen (inclusief zelf energie opwekken).
- Een stimuleringslening beschikbaar stellen voor woningeigenaren, verenigingen en andere maatschappelijke organisaties. De stimuleringslening is een uitwerking van een duurzaamheidslening.
- Voortzetten van de provinciale subsidie voor woningisolatie door huiseigenaren (enkel voor 2016).

- Inwoners met nieuwbouw- en verbouwplannen proactief stimuleren om aanvullende duurzaamheidsmaatregelen toe te passen.
- Onderzoek naar de mogelijkheden voor vervanging van asbestdaken door zonnedaken.
- Blijven verkennen van nieuwe technologische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.
- Prestatieafspraken maken met IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal over:
 - energetische verbetering van hun woningbezit en de relatie tot woonlasten;
 - woningonderhoud;
 - (lokale) Energieopwekking.

In de uitvoeringsagenda concretiseren we onze acties. We specificeren wat we doen, met wie we dit (willen) oppakken en wanneer uitvoering plaatsvindt.

GEMEENTE VOORST ZET IN OP ACTIEF STIMULEREN VAN BEWONERSGROEPEN, VVE'S, HUURDERSVERENIGINGEN E.D., DIE WILLEN WERKEN AAN KWALITEITSVERBETERING IN DE WONINGVOORRAAD.

⁶ In het Addendum Duurzaamheid wordt gewerkt met drie ambitieniveaus, namelijk A, B en C. Ambitieniveau A komt overeen met de activiteiten en middelen uit de Nota Duurzaamheid. Ambitieniveau B strekt verder en streeft naar een optimale effectiviteit verhouding van duurzaamheidsingrepen. Ambitieniveau C beschrijft de maximale inzet van de gemeente Voorst (in capaciteit en middelen) om haar duurzaamheidsdoelen te realiseren.



Hoofdstuk 6

PIJLER 4: VERGRIJZING EN WONEN MET ZORG

De gemeente Voorst vergrijst. Dit heeft gevolgen voor de woningvoorraad. De meeste ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Dit vraagt om aanpassingen binnenshuis en installatie van domotica. Sommige ouderen willen (preventief) verhuizen. Dit vraagt om geschikte ouderenwoningen op goede locaties, ook om doorstroming te bevorderen. Daarnaast leidt het scheiden van wonen en zorg tot een veranderende woonvraag vanuit zorgdoelgroepen. Mensen die voorheen aanspraak maakten op een woonplek in een instelling zijn nu aangewezen op de reguliere woningvoorraad. De gemeente Voorst heeft haar visie op wonen en zorg uitgebreid vastgelegd in de woonzorgvisie. De woonzorgvisie is de verbinding tussen deze woonvisie en de visie Sociaal Domein.



DE GEMEENTE VOORST HEEFT HAAR VISIE OP
WONEN EN ZORG UITGEBREID VASTGELEGD IN DE
WOONZORGVISIE.

6.1 Wat speelt er?

Woonzorgvisie Voorst

De ambitie van de woonzorgvisie luidt: 'Inwoners worden ondersteund in het zelfstandig wonen met en zonder een zorgvraag, aansluitend bij de positie en structuur in de kernen, zonder de uitvoering hierin over te nemen van mensen.' Deze ambitie wil de gemeente gezamenlijk met haar maatschappelijke partners en bewoners bereiken volgens een zestal uitgangspunten:

1. De eigen kracht van de samenleving staat voorop. Wij gaan er vanuit dat bewoners zelf zorg dragen voor hun eigen welbevinden en dat van hun sociale netwerk. Voor mensen die dit door omstandigheden niet op eigen kracht kunnen, organiseren we een vangnet.
2. Wonen met zorg aan huis is in alle kernen mogelijk; ook in de kleine kernen.
3. Maatschappelijke partners (onder andere samen met het Maatschappelijk Netwerk Voorst) brengen focus aan en werken samen – ook met het informele netwerk – om de groei van extramurale zorgvraag te faciliteren.

4. De vraag staat centraal. We kiezen voor doorstromen én zo lang mogelijk thuis wonen van ouderen.
5. Bewoners en partijen zorgen samen voor een passend woning-, diensten- en voorzieningenaanbod voor bewoners met een zorgvraag, die niet in een verpleeghuis terecht kunnen. Zo kunnen zij zo lang mogelijk in hun eigen buurt blijven wonen.
6. Intramuraal zorgaanbod wordt in Twello en Voorst geconcentreerd.

Vergrijzing en langer zelfstandig

Zoals al benoemd, gaat het in Voorst vooral om vergrijzing. De groep 75-plussers groeit sterk. Uit het woononderzoek dat de gemeente in 2014 heeft uitgevoerd, blijkt dat de verhuiscapaciteit onder ouderen in Voorst laag is. In lijn met de landelijke trend kiezen ouderen ervoor langer zelfstandig te wonen, of worden hiertoe gedwongen door rijksbeleid. Woningaanpassingen, installatie van domotica en meer zorg aan huis doen de komende jaren een beslag op de gemeentelijke Wmo-gelden.

Uit het landelijk woononderzoek dat in 2015 werd uitgevoerd, blijkt eveneens dat ouderen relatief weinig verhuizen. Als ouderen op hogere leeftijd verhuizen, is

dat vaak uit noodzaak, omdat het thuis blijven wonen niet meer gaat. Ten opzichte van het woononderzoek uit 2012 is de verhuiscapaciteit onder ouderen iets gegroeid, maar die groei is vooral afkomstig van onzekere plannen (eventueel / misschien willen verhuizen). Uit het woononderzoek blijkt verder dat de woonvoorkeuren van ouderen veranderen. 70-plussers zoeken vaker naar een koopwoning. De vraag naar appartementen neemt toe, hoofdzakelijk in de koopsector. Deze verschuiving is vooral het gevolg van een generatiewijziging onder ouderen⁷.

Uit woononderzoek in de gemeente blijkt eveneens dat slechts een beperkt gedeelte van de woningen (ca. 33%) in Voorst (potentieel) geschikt is voor bewoning door ouderen. Het gaat dan om specifieke seniorenwoningen of om woningen met alle basisvoorzieningen (badkamer, toilet, keuken, slaapkamer) gelijkvloers. Een deel van deze woningen wordt op dit moment niet bewoond door de doelgroep waarvoor deze passend is. Hier ligt een opgave.

Verzorgd wonen en intramurale opname

De regelgeving rond wonen en zorg is aangescherpt en bepaalt dat enkel mensen met een zware zorgvraag nog aanspraak maken op een plaats in een instelling (intramuraal verblijf). Dit betekent dat de ouderen die intramuraal verblijven in de toekomst gemiddeld nog ouder zijn dan nu en dat in de instellingen een zwaarder accent komt te liggen op zorg.

Mensen met een lichte zorgvraag die voorheen aanspraak maakten op intramurale plaatsen, zijn nu aangewezen op reguliere huisvesting. Het gros van hen blijft zelfstandig wonen, waar nodig met aanpassingen en zorg aan huis. Een deel heeft behoefte aan woonplekken in meer beschutte woonomgevingen, ook wel verzorgd wonen genoemd. In de Woonzorgvisie is de

vraagontwikkeling van ouderen naar zorg met verblijf (intramuraal) en verzorgd wonen (extramuraal) in beeld gebracht. De vraag naar verzorgd wonen groeit. De vraag naar zorg met verblijf daalt in de komende jaren, maar groeit op den duur als gevolg van de vergrijzing.

Overige zorgdoelgroepen

De verscherpte maatregelen rond wonen en zorg treffen naast ouderen ook mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Alleen mensen met een ernstige zorgbehoefte komen nog in aanmerking voor intramurale opname. Daarnaast hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van plaatsen beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening.

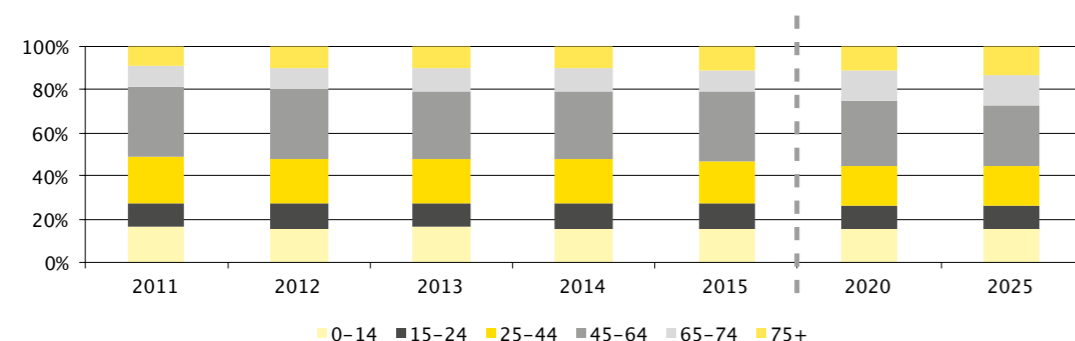
In de klinische GGZ wordt het aantal plaatsen fors afgebouwd (met ca. 30%). Dit leidt gedurende een aantal jaren tot een verhoogde uitstroom uit deze voorzieningen. De precieze omvang is niet goed in te schatten. Een deel van de uitstroom zal bovendien naar beschermd wonen zijn. Als gevolg van deze 'ambulantisering' van de klinische GGZ zullen in de toekomst meer mensen met een psychiatrische beperking zelfstandig (blijven) wonen.

6.2 Wat willen we?

Geschikt woningaanbod voor ouderen

Ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning willen we graag faciliteren. Zo sluiten we aan bij de woonwensen van deze groep ouderen en komen er woningen vrij voor jongere huishoudens. Op beschikbare ontwikkellocaties die

Tabel 6.1 Gemeente Voorst. Bevolkingsopbouw naar leeftijd, 2011–2025



Bron: CBS 2016, ABF 2015.

⁷ Bron: Wonen in beweging: de resultaten van het WoonOnderzoek 2015 Nederland, ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, april 2016.

aansluiten bij de wensen van deze doelgroep (vooral in of om het centrum van Twello) ontwikkelen we woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep om de (potentiële) vraag te accommoderen. Zowel traditionele en kleinere seniorenwoningen, als ruime en levensloop-geschikte woningen op de juiste locatie. Aangezien oudere huishoudens steeds vaker een goed inkomen hebben en vermogen hebben opgebouwd, willen we geschikte woningen realiseren in verschillende prijsklassen. Dit vraagt om nauwgezette afstemming met de markt.

In de kleinere kernen zetten we niet in op nieuwbouw van geschikte woningen voor ouderen, maar laten we wel ruimte voor kleinschalige initiatieven. We staan open voor inwoners met goede ideeën over het wonen in de kernen.

Ook maken we afspraken met IJsseldal Wonen over de ontwikkeling, beschikbaarheid en toewijzing van woningen die geschikt zijn voor bewoning door andere senioren.

Ouderen ondersteunen zolang mogelijk zelfstandig te wonen

De meeste ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen. We willen hen daarbij graag ondersteunen. Dat doen we onder andere door ouderen bewust te maken van de noodzaak hun woning tijdig aan te passen, bijvoorbeeld door eenvoudige ingrepen of de installatie van domotica. Veel acute zorgvragen starten met een val in huis. Mens en Welzijn werkt op dit moment aan het ontwikkelen van een stimuleringsprogramma. Daarnaast zijn onze inspanningen gericht op het ondersteunen van het welzijn van zelfstandig wonende ouderen (bijvoorbeeld door eenzaamheid te voorkomen). Ons beleid op dit gebied nemen we op in de Preventienota.

We signaleren de trend dat oudere ouderen die een woning bezitten doorgaans weinig meer investeren in hun woning. Dit komt de verkoopbaarheid niet ten goede. We willen ouderen meer bewust maken van het belang van kwaliteitsbehoud om hun woning aantrekkelijk te houden voor de markt. Dit beschouwen we overigens primair als eigen verantwoordelijkheid.

Binnen haar woningbezit werkt IJsseldal Wonen aan het opplussen van woningen. Ook inventariseert zij bij vrijkomen van een aangepaste woning eerst in haar netwerk of er huurders zijn die behoefte hebben aan een dergelijke woning.

Ruimte voor kleinschalige woonzorginitiatieven

We signaleren een trend rond kleinschalige woonzorginitiatieven. Als gemeente vinden we dit soort initiatieven een verrijking van het woningaanbod. We willen initiatieven ondersteunen als zij worden gedragen door inwoners van de gemeente. Vooral in de kleine kernen bieden we ruimte, omdat we hier niet actief inzetten op nieuwbouw voor ouderen. Hierbij valt te denken aan verticale woningsplitsing, particuliere zorginitiatieven, mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen en meer. Niet alles wordt zondermeer toegestaan, maar in goed overleg is veel mogelijk.

Woonaanbod voor overige zorgdoelgroepen

Voor mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening zetten we in op het behoud van bestaand aanbod. In de Woonzorgvisie is geconcludeerd dat de lokale woonvraag vanuit deze zorgdoelgroepen in Voorst dermate klein is dat de komende tijd geen aanvullende projecten benodigd zijn. De uitstroom uit de klinische GGZ kan op korte termijn zorgen voor druk op de beschikbare plaatsen beschermd wonen en leiden tot extra druk op de

sociale huurwoningvoorraad. We houden de vinger aan de pols. Het is zaak dat de gemeente en haar maatschappelijke partners met elkaar blijven afstemmen en flexibel zijn, indien de vraag zich op termijn anders ontwikkelt dan nu voorzien.

6.3 Hoe gaan we dat doen?

Om uitvoering te geven aan de bovenstaande punten ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

- Toekomstige nieuwbouwlocaties in en rond het centrum van Twello inzetten voor toevoeging van geschikte en / of levensloopbestendige woningen (geschikt voor meerdere doelgroepen, jong en oud). Gezamenlijk met marktpartijen verkennen we de vraag naar geschikte woningen voor ouderen.
- Kleinschalige (woon-zorg)initiatieven waar mogelijk ondersteunen.

- Wmo-gelden beschikbaar stellen voor het aanpassen van woningen.
- Actief informeren van ouderen over (preventieve) woningaanpassingen, kwaliteitsbehoud van de huidige woning ten behoeve van verkoopbaarheid en zorg aan huis.
- Ontwikkelen van een lokale monitor 'wonen met zorg', waarmee we de behoefte aan wonen en zorg monitoren voor verschillende doelgroepen en de mate waarin het sociale netwerk van mensen de formele plaats van zorg en ondersteuning kan innemen.
- Prestatieafspraken maken met IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal over:
 - het opplussen van woningen;
 - het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad voor ouderen;
 - het toewijzen van aangepaste woningen.

In de uitvoeringsagenda concretiseren we onze acties. We specificeren wat we doen, met wie we dit (willen) oppakken en wanneer uitvoering plaatsvindt.



VEREVENING SOCIALE WONINGBOUW

Inleiding

Als betaalbare woningbouw in verband met de schaal van de locatie niet mogelijk is, stelt de gemeente als voorwaarde dat de ontwikkelende partij, in geval zij die sociale bijdrage niet kan leveren, een financiële bijdrage levert voor sociale woningbouw elders. Dit duiden we aan als verevening. Dit doet zij via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur).

Een eerste vereiste bij woningbouw op deze 'kleine' locaties is dat deze locaties positief zijn beoordeeld op ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieutechnische gronden. Is aan dit vereiste voldaan dan is verevening aan de orde. Het uitgangspunt van de gemeente bij de verevening is dat iedere initiatiefnemer op een zelfde manier de vereveningsbijdrage kan berekenen. Dit kan aan de hand van een uitgewerkte rekenmethode. Deze gaat uit van een 50-50-verdeling. De helft van de netto meerwaarde (waardestijging kavel minus bepaalde gemaakte kosten) wordt door de ontwikkelende partij gestort in een gemeentelijk fonds sociale woningbouw.

HET UITGANGSPUNT VAN DE GEMEENTE BIJ DE VEREVENING IS DAT IEDERE INITIATIEFNEMER OP EEN ZELFDE MANIER DE VEREVENINGSBIJDRAGE KAN BEREKENEN.



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

Waarde van de bouwka-vel

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

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

Kosten bouwrijp maken

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

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

- overige kosten die aantoonbaar noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken.

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

Onderzoeken benodigd voor de bestemmingswijziging

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

Kostenverhaal

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

gemeente te verhalen kosten worden bij ieder initiatief afzonderlijk door de gemeente berekend.

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

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





Colofon

Dit is een uitgave van:

Gemeente Voorst
Postbus 9000
7390 HA Twello
www.voorst.nl

Maart 2017

Fotoverantwoording:

Pagina 2: Ali den Boer
Pagina 12/13: Thijs de Boer
Pagina 17: Thijs de Boer
Pagina 19: Hans Bronsvort (grote foto)
Pagina 24: Ijsseldal Wonen (2 kleine foto's onder)
Pagina 27: Maas Architecten (kleine foto)
Pagina 27: Thijs de Boer (grote foto)
Pagina 34/35: Thijs de Boer
Pagina 39: Ijsseldal Wonen (grote foto)
Pagina 39: Digitrends.nl (kleine foto)



In samenwerking met Companen – Advies voor
Woningmarkt en Leefomgeving

