



# Lokaal maatwerk

Woonvisie 2021 t/m 2023  
Rijssen-Holten

# Colofon



Gemeente Rijssen-Holten

De Schild 1

7461 DD Rijssen

T » (0548) 854 854

I » [www.rijssen-holten.nl](http://www.rijssen-holten.nl)

Contactpersonen

Ronald van der Veen

Henri Wessels

Vormgeving

SAB

# Lokaal maatwerk

Woonvisie 2021 t/m 2023  
Rijssen-Holten

Vastgesteld 27 januari 2022







# Inhoudsopgave

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>2. De gemeentelijke woonopgave: kwantitatief-kwalitatief .....</b>       | <b>11</b> |
| 2.1 Inleiding.....                                                          | 11        |
| 2.2 Regionale woonvisie Twente “Natuurlijk Wonen in Twente” 2015-2025 ..... | 11        |
| 2.3 Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 .....                             | 12        |
| 2.4 Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten.....                    | 14        |
| 2.5 Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten .....                    | 19        |
| 2.6 Flexibel wonen .....                                                    | 24        |
| 2.7 Ladder voor duurzame verstedelijking.....                               | 24        |
| 2.8 Regionale samenwerking .....                                            | 25        |
| <b>3. De gemeentelijke woonopgave: sociaal-maatschappelijk-zorg.....</b>    | <b>27</b> |
| 3.1 Inleiding.....                                                          | 27        |
| 3.2 Het passend huisvesten van de doelgroep .....                           | 27        |
| 3.3 Het huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen .....              | 30        |
| 3.4 Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting .....               | 32        |
| <b>4. De gemeentelijke woonopgave: bestaande woningmarkt.....</b>           | <b>39</b> |
| 4.1 Inleiding.....                                                          | 39        |
| 4.2 Leefbaarheid .....                                                      | 39        |
| 4.3 Woonverbetering en duurzaamheid .....                                   | 46        |
| <b>5. Uitvoeringsprogramma.....</b>                                         | <b>51</b> |
| <b>Bijlagen .....</b>                                                       | <b>57</b> |





# 1. Inleiding

Na een roerige start van de 21e eeuw zitten we inmiddels in de derde economische crisis. Net als bij de eerste crisis in 2001 heeft dat geen ernstige gevolgen voor de woningmarkt. Doordat er al ruim 10 jaar te weinig woningen worden gebouwd, zowel landelijk, provinciaal als ook lokaal, is er sprake van schaarste op de woningmarkt. Schaarste leidt vaak, en dus ook nu, tot stijging van de huizenprijzen. Ook leiden schaarste en een te lage bouwproductie tot een negatief migratiesaldo, waardoor een deel van onze inwoners genoodzaakt is om buiten de gemeente te gaan wonen of hun verhuisplannen uit te stellen.

Rijssen-Holten is een unieke gemeente met twee verschillende kernen. Rijssen kent een zeer hechte gemeenschap. Het liefst blijft men in de kern wonen. Er wonen relatief veel (grote) gezinnen. De vergrijzing is relatief gezien beperkt, maar neemt de komende jaren wel toe, de natuurlijke aanwas is hoog. Holten is een aantrekkelijk dorp om te wonen en trekt daardoor meer inwoners van buitenaf. De binding van de eigen inwoners is iets minder dan in Rijssen. In Holten is er ook sprake van vergrijzing, de natuurlijke aanwas is licht negatief. Wat opvalt bij beide kernen is dat het migratiesaldo sterk wordt beïnvloed door de nieuwbouwproductie. In Rijssen zien we dat de migratiecijfers sterk negatief worden als de nieuwbouwproductie onder het langjarige gemiddelde zit voor het bouwen ten behoeve van de lokale behoefte. Er was desondanks nog wel sprake van een groeiende bevolking. In 2019 werd echter de natuurlijke aanwas teniet gedaan door het negatieve migratiesaldo. De combinatie van zowel hogere sterfte alsook lagere geboortecijfers in combinatie met een extreem lage nieuwbouwproductie zorgde voor het eerst voor een bevolkingsafname van de gemeente Rijssen-Holten. De woningbouw in Holten vindt plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en uit oogpunt van de plaatselijke behoefte. De laatste jaren neemt de plaatselijke behoefte weer toe. Holten kende de laatste 10 jaar een licht positief migratiesaldo en voorziet de afgelopen jaren ook deels in de huisvesting van een beperkte groep Rijssenaren. In 2019 was het migratiesaldo in Holten voor het eerst sinds 10 jaar negatief.

De afgelopen decennia lag de focus met betrekking tot het woningbouwbeleid vooral op de nieuwbouw. Vanwege een verlaging van de nieuwbouwpoging en de stagnatie bij de ontwikkeling van Opbroek ligt de woningbouwproductie achter op schema. Voor de periode 2020-2025 is het zaak de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt. Er ligt verder een belangrijke opgave in vooral het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het faciliteren van "het langer thuis wonen". In de sociale huursector ligt de opgave vooral op transformatie van de woningvoorraad en wordt het huisvesten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en het huisvesten van mensen met een sociaal maatschappelijke problematiek een belangrijke factor.

De ruimtelijke kwaliteit van het stedelijke gebied is van groot belang. De afgelopen decennia is in Rijssen flink gewerkt aan het saneren van bedrijven binnen de woongebieden. De inbreidingcapaciteit is daardoor beperkt en er zal daardoor in Rijssen ook buiten bestaand stedelijk gebied (Het Opbroek) moeten worden gebouwd. De eerste fase, Opbroek Zuid, wordt afgerond en volgend jaar kan worden gestart met de uitgifte in de volgende fase, Opbroek Noord. De voorbereidingen van Opbroek Oost zijn gestart.

Voor Holten geldt grotendeels een programma op grond van de in april 2010 en 2014 door de gemeenteraad genomen besluiten. De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij speelde De Kol de afgelopen jaren de belangrijkste rol. De komende jaren zullen het Enkco terrein en het terrein Waterloo/Vlogtman en omgeving een belangrijke rol spelen.

Onze bevolking vergrijst en wordt ook steeds ouder, dit wordt ook wel dubbele vergrijzing genoemd. We staan voor grote veranderingen in de (thuis)zorg en de indicering voor plaatsing in een verpleeghuis is de afgelopen jaren fors opgetrokken. Mensen zullen daardoor langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen met de nodige zorg in en aan huis. Veel woningen zijn niet geschikt om deze ouderen met steeds zwaardere beperkingen te verzorgen en/of te huisvesten. Al deze ontwikkelingen vragen om een actualisering van het huidige beleid. Hierbij spelen niet alleen woningaanpassingen en thuiszorg een grote rol, maar er is ook een toenemende behoefte aan een vorm van beschermd wonen zoals in een "noaberhof".

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden, waarin een groot aantal zaken is geregeld rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. De nu voorliggende Woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties.

De opgestelde nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033", waarin de kwantitatieve- en kwalitatieve woningbouwprogrammering is onderbouwd, is in deze woonvisie samengevat en als bijlage toegevoegd. In deze Woonvisie zijn ook de verbindingen gelegd met de regionale Woonvisie Twente 2015-2025 en de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie (deze zijn in januari 2016 ondertekend, begin 2017 geactualiseerd en na de midterm review door de provincie in september 2019 opnieuw vastgesteld). De Woonvisie is hierop aangepast en actuele ontwikkelingen zijn erin verwerkt, zoals het woononderzoek van november 2019, uitgevoerd samen met de woningbouwcorporaties en de naar aanleiding hiervan opgestelde nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033". Ook is de nota "Verkenning inbreidingslocaties" geactualiseerd en verwerkt in het woningbouwprogramma en heeft een participatietraject bij het opstellen van deze Woonvisie plaatsgevonden.





## Leeswijzer

In [hoofdstuk 2](#) wordt de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave beschreven. Als basis hiervoor zijn de Regionale Woonvisie Twente en de Woonafspraken met de Regionale Woonagenda 2021-2025 gebruikt. Verder wordt het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma met bijbehorende randvoorwaarden beschreven, gebaseerd op de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten".

In [hoofdstuk 3](#) wordt de gemeentelijke visie beschreven voor de sociaal maatschappelijke onderdelen. Ook komen de ontwikkelingen in de zorg en de gevolgen die dit heeft voor het zorgvastgoed en de particuliere woningvoorraad aan bod.

In [hoofdstuk 4](#) wordt de opgave voor de bestaande woningmarkt beschreven. Het betreft de opgave in het verduurzamen van de woningen, de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid en veiligheid van de woonomgeving.

Tot slot wordt in [hoofdstuk 5](#) het uitvoeringsprogramma weergegeven.

Bij het opstellen van deze woonvisie is gebruikgemaakt van diverse onderzoeken, die zijn opgenomen in de bijlagen bij deze visie:

- » Nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" d.d. september 2020.
- » Kader Prestatieafspraken met woningcorporaties Rijssen-Holten 2021 en verder (Gemeente Rijssen-Holten, Woningstichting Viverion, Christelijke woningstichting De Goede Woning en huurdersverenigingen) d.d. september 2020.
- » Regionale woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk wonen in Twente!".
- » Nota Verkenning inbreidingslocaties d.d. 1-7-2020.
- » Participatieverslag Woonvisie Land-id, d.d. augustus 2020.
- » Regionale Woonagenda Twente d.d. 18 februari 2021.





## 2. De gemeentelijke woonopgave: kwantitatief-kwalitatief

### 2.1 Inleiding

Bij het opstellen van deze gemeentelijke woonvisie moet worden voldaan aan uitgangspunten van het Rijk en provincie. Vanuit het Rijk hebben we te maken met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (voorheen de SER ladder). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd (laatste wijziging op 1 juli 2017) als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is door het Rijk de Herziening van de Woningwet en de bijbehorende Novelle (beter bekend als de Novelle van Blok) vastgesteld. De herzieningswet heeft gevolgen voor de relatie tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De herziene Woningwet 2015 is op 1 juli 2015 in werking getreden.

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 opgesteld en vastgesteld. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. De regionale woonvisie is de basis voor de regionale woonagenda Twente 2021-2025 d.d. 18 februari 2021. In 2019 is de provincie samen met alle Overijsselse gemeenten en andere partners zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers gestart met het proces om te komen tot een nieuwe Woonagenda en nieuwe woonafspraken. Het doel van deze agenda's is om voor regio's met vergelijkbare opgaven op het gebied van wonen (maar ook op het gebied van mobiliteit, energie en andere aanpalende thema's) te komen tot een gedeelde en gedragen ambitie met een afsprakenkader en programma voor de periode 2021-2025 voor een beter functionerende woningmarkt. De gemeente vertaalt de regionale woonafspraken verder naar lokaal beleid en concrete plannen.

### 2.2 Regionale woonvisie Twente "Natuurlijk Wonen in Twente" 2015-2025

De gemeente Rijssen-Holten onderschrijft de uitgangspunten van de regionale woonvisie Twente. Op 9 december 2014 heeft het college van Rijssen-Holten ingestemd met de regionale Twentse Woonvisie 2015-2025 "Natuurlijk Wonen in Twente". Op basis van onze gemeentelijke inbreng is in de regionale woonvisie aangegeven dat gemeenten de mogelijkheid hebben om dit te vertalen naar de lokale situatie. In deze woonvisie zijn de regionale speerpunten vertaald op basis van onze lokale omstandigheden. Bouwen voor de lokale behoefte is hierbij een belangrijk uitgangspunt, dat ook is vastgelegd in de Twentse Woonafspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. Omdat Twente op het gebied van wonen geen homogeen geheel is, zijn er op lokaal niveau onderdelen die enige nuance behoeven. Rijssen-Holten is binnen Twente relatief gezien de sterkst groeiende gemeente. Om te kunnen voldoen aan de lokale woningvraag is het gemeentelijke uitgangspunt 'bouwen voor de lokale behoefte'.

De belangrijkste speerpunten van het regionale beleid zijn:

- » "Elke woning moet raak zijn" waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad de grote opgave is, met name op het terrein van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.
- » "Wonen voor iedereen", dat wil zeggen voldoende en gevarieerd aanbod en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- » "Elke woonlocatie moet raak zijn" waarbij vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding gaan.
- » "Regionale samenwerking" vanuit een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven (hierover zijn inmiddels regionaal afspraken gemaakt in de Regionale Woonagenda 2021-2025).

De regionale woonvisie Twente is de basis geweest voor de woonafspraken Twente 2021-2025 met de provincie. Deze woonafspraken vormen de basis voor deze woonvisie.

### 2.3 Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De gemeenten in de regio Twente hebben samen met de provincie Overijssel, woningcorporaties, WoON Twente, en andere partners in de Regionale Woonagenda de prioriteiten en acties op de Twentse woningmarkt verwoord. In aanloop naar de regionale woonagenda is in de zomer van 2020 een ambitiedocument opgesteld, waarin de volgende ambities zijn vermeld:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
4. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
5. Verduurzaming
6. Versnelling
7. Toegankelijkheid en doorstroming

Op basis van deze ambities is verder gewerkt aan de regionale woonagenda wat onder meer heeft geleid tot een visie op het wonen in Twente in 2030. Een toekomstbestendige Twentse woningmarkt betekent onder andere:

#### *1. Inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen*

De regionale agenda hanteert als vertrekpunt het lokaal en regionaal blijven bieden van woningen waar huidige en toekomstige bewoners behoefte aan hebben. Dit betekent dat nieuwbouw, herstructurering en vernieuwing moet aansluiten op de bestaande en toekomstige behoefte. Enerzijds betekent dit toekomstgericht kwalitatief programmeren, het inlopen van woningtekorten en het realiseren van voldoende woningen. Anderzijds moet ook gekeken worden naar maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder meer door doorstroming te bevorderen. Binnen het realiseren van deze ambitie bestaat de wens om de identiteit en positie van steden, kernen en dorpen te versterken door lokaal een diversiteit aan woonmilieus aan te bieden en de Twentse woonkwaliteiten te bewaken, te versterken en het aanbod hiervan uit te breiden.





## 2. Toekomstbestendige leefomgeving

Bij het accommoderen van de woningbehoefte hoort de uitdaging om de omgevingskwaliteit, de menselijke maat en een duurzaam leefklimaat te behouden. In de regionale woonagenda is de ambitie opgenomen om wonen in te zetten als vliegwiel voor gebiedstransformaties, leefbaarheidsvraagstukken en het lokaal en regionaal vormgeven van de duurzame samenleving en economie. Het regionale woningbouwprogramma zet in op versterking van de stedelijkheid en een divers woningaanbod met als doel de positie van Twente als economische topregio van Nederland kracht bij te zetten. In het regionale woningbouwprogramma geeft de regio ruim baan aan de lokale behoefte en wordt ingezet op meer woningen in de grote kernen rondom mobiliteitsknooppunten. Inbreiding en transformatie hebben daarbij de voorkeur, maar er wordt ook ruimte geboden voor specifieke en unieke woningen en woonmilieus in het buitengebied. Voor de gemeenten die 'slechts' een meer autonome rol vervullen, geldt dat zij ook een bijdrage aan de regionale vraag kunnen vervullen door in ieder geval in de lokale woonvraag te voorzien zodat men in de eigen gemeente kan blijven wonen.

## 3. Een duurzaam en circulair woningbestand

Naast de aardgasloze en (bijna) energieneutrale nieuwbouw ligt er nog een grote uitdaging om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en aan te passen aan de energietransitie. Met slim circulair bouwen kunnen materialen vaker en beter ingezet worden. Bovendien levert het een economisch voordeel op. In de regionale woonagenda wordt aangesloten op het programma Circulaire Economie en de doelen en aanpak van het Programma Nieuwe Energie. De regionale woonagenda draagt vanuit wonen zo veel mogelijk bij aan het realiseren van de doelstellingen uit de programma's, zowel wat betreft nieuwbouw als bestaande bouw.

In de regionale woonagenda is de ambitie opgenomen om tot 2030 60.000 woningen aan de Overijsselse woningvoorraad toe te voegen. Dit betekent ook dat Twente een versnellingsopgave heeft. Daarnaast wil de regio Twente ook bijdragen aan de landelijke woningnood door boven op de lokale behoefte circa 7.000 woningen extra toe te voegen. De totale opgave voor Twente komt daarmee tot 2030 op circa 22.000 woningen. Met de ingezette planvorming en nog te verwachten plannen tot 2030 kan de gemeente Rijssen-Holten hieraan met circa 2.000 woningen bijdragen (lokale behoefte circa 1.500 en bovenlokale behoefte circa 500). De gemeenten in Overijssel kunnen voor het vormgeven van de versnelling bij de provincie een beroep doen op het aanjaagteam vanuit de provincie. De gemeente Rijssen-Holten heeft dit inmiddels al gedaan. Naast de inzet van het aanjaagteam bevat de woonagenda ook een aantal sleutelgebieden en -projecten. Deze gebieden en projecten bieden voldoende kans op versnelling met daarbij oog voor het verschil in schaalgrootte tussen steden en dorpen. In deze gebieden kunnen naast woningbouw ook andere provinciale doelen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie, vrijetijdseconomie en ruimtelijke kwaliteit. In Rijssen-Holten zijn de ontwikkelingen Opbroek Oost, de herstructurering van centrum Rijssen en de herstructurering van



bedrijventerrein De Kol in Holten opgenomen als sleutelgebieden.

De ambitie is om in ieder geval deze drie gebieden in 2030 afgerond te hebben. Ten slotte werken we toe naar een programmering van 130% van de behoefte. Hiermee willen we voorkomen dat we vertraging oplopen door planuitval of moeizame ontwikkelgesprekken. Met onder meer deze ontwikkelingen hebben we kansen en zien we ruimte om te voorzien in de lokale behoefte en daarnaast een bijdrage te leveren aan de bovenlokale woningbouwopgave.

## 2.4 Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten

### Terugblik op de woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2015 t/m 2019

De terugblik op de woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2015 t/m 2019 levert de onderstaande conclusies op:

Tabel 2.1 Woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2015 t/m 2019

| Periode 2015 t/m 2019                              | Holten | Rijssen | Rijssen-Holten |
|----------------------------------------------------|--------|---------|----------------|
| Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen         | 220    | 360     | 580            |
| Gemiddeld migratiesaldo                            | 57     | -130    | -73            |
| Gemiddelde bevolkingsontwikkeling                  | 48     | 24      | 72             |
| Gemiddelde huishoudensontwikkeling                 | 35     | 47      | 82             |
| Gemiddeld leegstandspercentage woningen            |        |         |                |
| Gemiddelde woningbezetting                         | 2,4    | 2,7     | 2,6            |
| Gemiddelde natuurlijke aanwas (geboorte overschot) | -9     | 153     | 144            |

#### Ontwikkelingen Holten

- » De woningbouwproductie is voorspoedig verlopen (220 woningen toegevoegd). Er is een gemiddeld positief migratiesaldo van +57. Kanttekening hierbij is dat het migratiesaldo in 2019 negatief was (-50). Dit komt waarschijnlijk door de toegenomen druk op de woningmarkt en het beperkt aantal opgeleverde woningen in 2019.
- » De woningmarkt in Holten was ontspannen, maar ook afgelopen periode is krapte ontstaan.
- » Op grond van het migratieonderzoek blijkt dat er gemiddeld een positief migratiesaldo vanuit Rijssen naar Holten is van + 8 per jaar. De uitwisseling tussen Rijssen en Holten is dus zeer beperkt.

#### Ontwikkelingen Rijssen

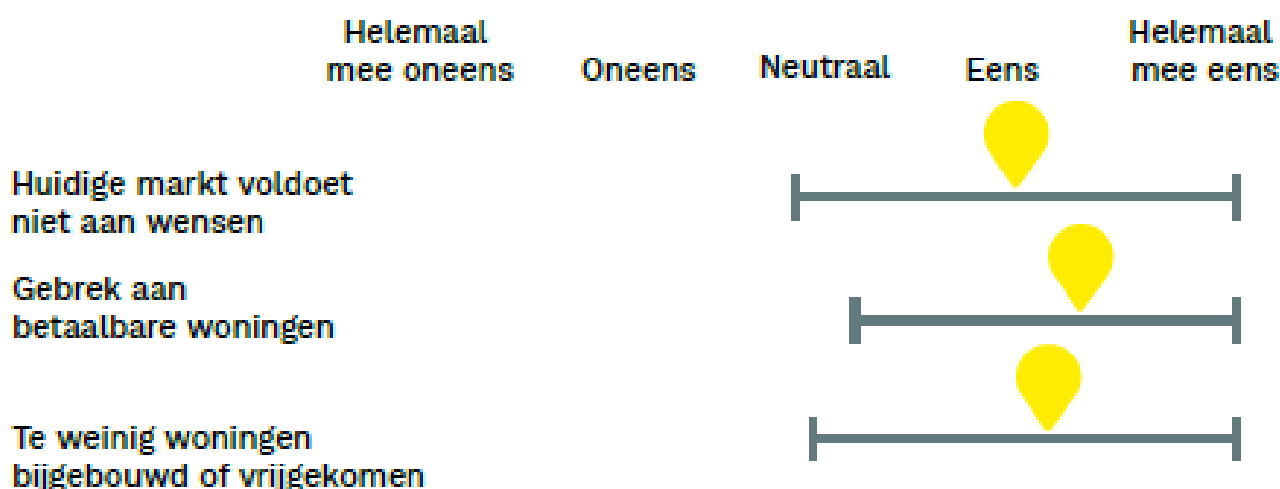
- » De woningproductie is de afgelopen jaren te weinig geweest als gevolg van verminderde woningbouwcontingenten en de stagnatie in Opbroek. Het migratiesaldo van -130 is erg negatief, tegenover het langjarig gemiddelde van -70. Op grond van migratieonderzoek is aangetoond dat vooral jongere, maar ook middelbare huishoudens vertrekken als gevolg van het niet kunnen krijgen van een geschikte en/of betaalbare woning. Als hieraan kan worden voldaan, dan kan negatieve migratie worden omgebogen naar -70 tot -80.
- » Bovenstaande ontwikkeling en het feit dat het geboorteoverschot ook afneemt hebben ertoe geleid, dat de bevolkingsgroei in Rijssen stagneert en dat Rijssen in 2019 is gekrompen.



- » De druk op de woningmarkt zorgt voor minder vestigers dan bij een ontspannen woningmarkt.
- » Ook zijn er in de bestaande markt te weinig goedkope woningen beschikbaar in Rijssen (prijscategorie € 220.000,00 en lager (WOZ waarden)).
- » De bestaande woningmarkt in Rijssen is te krap, mede doordat er de afgelopen jaren relatief minder woningen zijn toegevoegd.

#### Ontwikkelingen Rijssen-Holten: migratieonderzoek (2015 en 2018)

- » Van alle verhuizers die in de periode 2014 - 2018 een woning in de gemeente Rijssen-Holten hebben betrokken, bestond tweederde uit verhuizers die in de eigen kern verhuisden. In de kern Rijssen was dat percentage hoger dan in Holten (73% tegenover 53% in Holten). Het aandeel vestigers vanuit andere gemeenten lag in Holten (42%) beduidend hoger dan in Rijssen (25%). Het aantal verhuisde personen tussen beide kernen is zeer beperkt; 2% tot 5% van de verhuisde personen in de kern.
- » Zowel bij het onderzoek in 2015 als 2018 bleken persoonlijke motieven het vaakst ten grondslag te liggen aan het vertrek uit de gemeente. Daarbij gaat het om redenen zoals: trouwen/samenwonen of dichterbij werk willen wonen. Bij 43% van de vertrekkers speelde woningmotieven een rol. Dat is een toename ten opzichte van 2015 (destijds 39%).
- » Ongeveer een kwart van de vertrekkers (23%) geeft in het onderzoek in 2018 aan dat het niet kunnen vinden van de gewenste woning een rol heeft gespeeld bij het vertrek uit de gemeente. Dat is een toename ten opzichte van het onderzoek uit 2015 (destijds nog 17%). In de kern Rijssen (24%) speelt dit motief vaker een rol bij het vertrek dan in Holten (19%). In beide kernen is dit vertrekmotief ook toegenomen ten opzichte van 2015. In de gehouden enquête in het participatietraject van deze woonvisie wordt dit nogmaals bevestigd.
- » Gebrek aan voldoende betaalbaar woningaanbod (huur en koop) heeft ook een rol gespeeld bij het vertrek van huishoudens. Voor 11% van de vertrekkers speelde dit motief mee; een lichte toename ten opzichte van 2015 (destijds 9%). Dit vertrekmotief heeft veel meer een rol gespeeld in Rijssen (15%) dan in Holten (3%). Bovendien is het belang van dit motief bij het vertrek uit de kern in Holten gelijk gebleven en voor vertrekkers uit Rijssen iets toegenomen.
- » Op basis van bovenstaande wordt geraamd dat er in de afgelopen jaren tussen de 30 en 40 woningen per jaar te weinig zijn gerealiseerd. In Rijssen speelt het gebrek aan passend woningaanbod meer een rol dan in Holten. Het geschetste beeld is bestendig over een langere periode.



Afbeelding 2.1 Resultaten enquête participatietraject - perspectief op de huizenmarkt

### Nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten"

Het kwantitatieve deel van de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" (zie bijlage) is opgesteld op basis van de uitgangspunten genoemd in de RWP 2019 van de provincie Overijssel, het gehouden woningmarktonderzoek, het bouwen voor de lokale behoefte en het gevolgde participatietraject (zie bijlage). Inhoudelijk verwijzen wij naar de betreffende documenten. De Regionale Woonagenda Twente 2021-2025, als vervanger van de RWP 2019, stuurt meer op kwaliteit en minder op kwantiteit (iedere woning moet raak zijn voor de lokale behoefte). Het vormt daarmee geen belemmering voor de onderbouwing van het kwantitatieve woningbouwprogramma zoals in dit hoofdstuk beschreven.

De uitgangspunten en het woningbouwprogramma 2019 t/m 2028 uit de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" maken onderdeel uit van deze woonvisie en zijn hieronder samengevat.

#### *Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten*

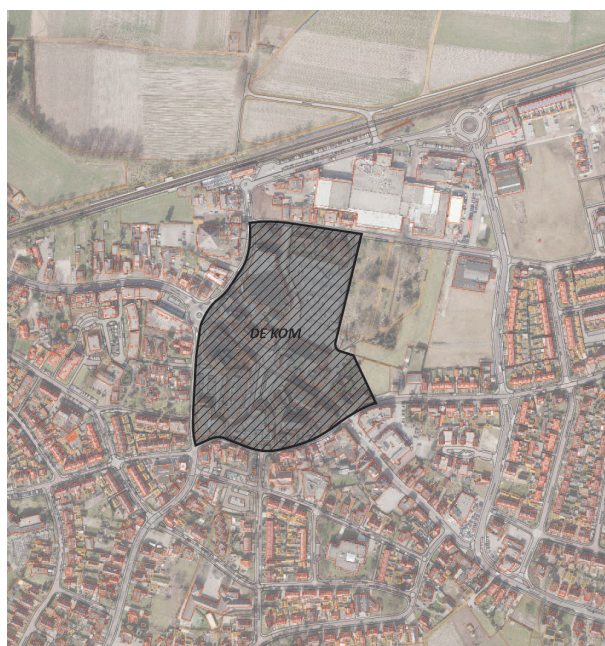
Het uitgangspunt is het bouwen voor de lokale behoefte zoals in de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" is aangegeven. Op grond hiervan kunnen er in de periode 2019 tot en met 2028 circa 1.150 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd (exclusief 125 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). In de periode 2019 tot en met 2033 kunnen er op grond hiervan circa 1.460 woningen worden gebouwd (exclusief 165 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).

1. In Holten uitgaan van een woningbouwprogramma voor de periode 2019 tot en met 2028 van circa 265 woningen (exclusief 35 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). Voor de periode 2019 tot en met 2033 uitgaan van een woningbouwprogramma van circa 310 woningen (exclusief 45 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).
2. In Holten is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen (voorlopig 50 in de periode 2019 tot en met 2028 en 45 in de periode 2029 tot en met 2033). Dit is aanvullend op de al geoormerkte woningbouwplannen (harde plannen en plannen waarover al besluit is genomen).
3. Een knelpunt is een locatie waar een milieuknelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (> 3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. Bij de knelpuntenpot hebben locaties in het centrumgebied (zie volgende afbeelding) voorrang boven locaties elders en geldt hier de 3 jaartermijn voor leegstand niet. Bij de periodieke herziening van de Woonvisie zal worden bekeken of de knelpuntenpot moet worden aangevuld.

In Rijssen uitgaan van een woningbouwprogramma voor de periode 2019 tot en met 2028 van circa 890 woningen (exclusief 90 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). Voor de periode 2019 tot en met 2033 uitgaan van een woningbouwprogramma van circa 1.150 woningen (exclusief 120 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).

4. In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase Noord en Opbroek Oost. Dit om te voorkomen dat het woningaanbod op grond van nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente veel te laag blijft. Snelle planontwikkeling is hierbij van belang.

5. In de woningbouwplanning zijn voor de periode 2019 tot en met 2033 op grond van de opgestelde nota "Verkenning inbreidingslocaties" de locaties opgenomen (zie bijlage) die hard zijn, waarover besluiten zijn genomen en die nog onzeker zijn, maar wel in de planontwikkelingsfase zijn. Daarnaast zijn er uiteraard nog potentiële inbreidingslocaties, waarvan op dit moment niet bekend is of deze überhaupt tot ontwikkeling komen. In Rijssen zijn relatief weinig inbreidingslocaties aanwezig, omdat er al veel inbreiding heeft plaatsgevonden. Voor de middellange en lange termijn zijn uiteraard potentiële locaties aangegeven, maar of deze tot ontwikkeling zullen komen is onzeker. Deze nota moet periodiek worden geactualiseerd.
6. Ten slotte moeten jaarlijks de woningmarkt parameters worden gemonitord.



Afbeelding 2.2 Centrumgebied Holten

In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen aangegeven voor de periode 2019 t/m 2028 en 2019 t/m 2033.

Tabel 2.2 Woningbouwprogramma Kern Rijssen d.d. 1 juli 2020

(voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033)

|               | Periode 2019 t/m 2028 |            |            |            | Periode 2019 t/m 2033 |            |            |             |
|---------------|-----------------------|------------|------------|------------|-----------------------|------------|------------|-------------|
|               | Hard                  | Besluit    | Vrij       | Totaal     | Hard                  | Besluit    | Vrij       | Totaal      |
| Inbreiding    | 50                    | 80         | 170        | 300        | 50                    | 80         | 320        | 450         |
| Uitbreiding   | 55*                   | 625**      | 0          | 680        | 55*                   | 675**      | 90         | 820         |
| <b>Totaal</b> | <b>105</b>            | <b>705</b> | <b>170</b> | <b>980</b> | <b>105</b>            | <b>755</b> | <b>410</b> | <b>1270</b> |

\* Opbroek Zuid circa 55

\*\* Opbroek Noord circa 165

Opbroek Oost circa 445- 490

Buitengebied circa 15 - 20

*Hard* = bestemmingsplan

onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.

*Besluit* = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.

*Vrij* = zoeklocatie.



In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Holten aangegeven voor de periode 2019 t/m 2028 en 2019 t/m 2033.

Tabel 2.3 Woningbouwprogramma Kern Holten d.d. 1 juli 2020

(voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033)

|               | Periode 2019 t/m 2028 |         |      |        | Periode 2019 t/m 2033 |         |      |        |
|---------------|-----------------------|---------|------|--------|-----------------------|---------|------|--------|
|               | Hard                  | Besluit | Vrij | Totaal | Hard                  | Besluit | Vrij | Totaal |
| Inbreiding    | 85                    | 105     | 50   | 240    | 85                    | 105     | 95   | 285    |
| Uitbreiding   | 10                    | 50      | 0    | 60     | 10                    | 50      | 10   | 70     |
| <b>Totaal</b> | 95                    | 155     | 50   | 300    | 95                    | 155     | 105  | 355    |

*Hard* = bestemmingsplan

onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.

*Besluit* = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.

*Vrij* = zoeklocatie.

#### Uitvoeringsprogramma kwantitatieve woningbouwprogramma Rijssen-Holten

1. Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 500 in de periode 2019 t/m 2023.
2. Het bouwen van 300 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 265 in de periode 2019 t/m 2023.
3. Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters.
4. Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.
5. Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot Holten.
6. Periodieke actualisatie nota "Verkenning inbreidingslocaties" en integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten.



## 2.5 Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten

Het kwalitatieve deel van de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" is opgesteld op grond van de resultaten van het samen met de woningcorporaties gehouden woningmarktonderzoek van eind 2019, aangevuld met berekeningen ten behoeve van de lokale behoefte door Companen. Daarnaast is een participatietraject met gesprekken en enquête gehouden (zie bijgaande participatienota). De uitgangspunten en het woningbouwprogramma 2019 t/m 2028 uit de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" maken onderdeel uit van deze woonvisie en zijn hieronder samengevat:

### Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen

Kwantitatief worden er in Rijssen voor de periode 2019 t/m 2028 circa 980 woningen gebouwd.

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er is een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (harde plannen en plannen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden). Bij de nieuwe plannen moet worden geregeld dat het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma, integraal met de al door te zetten plannen, wordt gerealiseerd.
2. Het gehouden participatietraject (inclusief de enquête) hebben tot resultaat gehad dat vooral het aantal te bouwen vrije sector huurwoningen (middenhuur) naar beneden is gebracht. Zowel vanuit de markt als uit de enquête blijkt duidelijk dat de behoefte veel minder lijkt dan de verwachting uit het onderzoek. Uit de enquête en uit het woningmarktonderzoek blijkt duidelijk de behoefte aan (goedkope) koopwoningen in zowel rijen, twee-onder-een-kap als appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. Ook blijkt uit de enquête dat de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen meer gewenst zijn dan de rijen woning. In de praktijk blijkt dat dit meestal niet gaat lukken omdat dit tegenstrijdig is met goedkoop. Omdat een deel van de dure koop gerealiseerd kan worden door zelfbouw (er komen vooral in Opbroek Oost meer kavels beschikbaar voor eigen bouw), wordt ervoor gekozen in het bouwprogramma een hoger aandeel dure koop op te nemen dan de vraag die uit het woningmarktonderzoek.
3. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen (rijen en twee-onder-een-kap) voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen zijn kwalitatief het meest gewenst.
4. Zowel appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen in de sociale huur, vrije sector huur (midden huur), als goedkope koop voorzien ook in een behoefte (starters en senioren). Deze behoefte ligt duidelijk hoger dan in voorgaande onderzoeken. Of de behoefte ook daadwerkelijk wordt ingevuld zal worden gemonitord. Uitwisseling tussen vrije sector huur (middenhuur) en koop is uiteraard mogelijk, maar dan moet in de goede prijsklasse aansluitend bij de vrije sector huur (middenhuur) worden gebouwd. De gemeente zet wel in op het ontwikkelen van meer plannen voor dit woningtype, vooral in de periode 2019 tot en met 2023 en op het monitoren van de daadwerkelijke ontwikkeling. Mocht de markt voor appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen tegenvallen, dan zullen er meer twee-onder-een-kap, vrijstaande en goedkope rijen woningen moeten worden gebouwd.
5. De vraag naar rijen woningen en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen in de vrije sector huur zal zoals eerder vermeld lager worden aangehouden. Mocht blijken dat er toch meer behoefte ontstaat dan zal hier bijsturing plaatsvinden.

6. Naar aanleiding van de enquête en de reactie uit de markt wordt het aantal vrijstaande woningen hoger aangehouden dan uit het onderzoek naar voren kwam. Dit is verantwoord als ingezet wordt om meer kavels voor eigen bouw op de markt te brengen.
7. Zowel uit het woningmarktonderzoek, de enquête als uit de markt blijkt de behoefte aan een of andere vorm van "hofjes wonen", waarbij het noaberhof principe van toepassing kan zijn.
8. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de sociale huursector zijn met de woningcorporaties afspraken gemaakt bij het opstellen van de kaders prestatieafspraken 2021 en verder. In onderstaande is dit beknopt samengevat:
  - » Er wordt gestreefd naar een beperkte groei van de sociale huurvoorraad op de korte termijn, passend bij het woningmarktonderzoek, waarin voor de periode 2018 t/m 2029 een beperkte groei wordt verwacht in de vraag naar sociale huurwoningen (appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen). Er wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 80 - 120 woningen. Hoeveel woningen er daadwerkelijk gebouwd gaan worden zal afhangen van hieronder genoemde monitoring.
  - » Op grond van het woningmarktonderzoek zien we de vraag naar types woningen veranderen (van rijen naar appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen). Woningcorporaties zetten in op transformatie naar woningen voor kleinere huishoudens.
  - » Er wordt gestuurd op een redelijke zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Vanuit het belang van zoekenden is het niet wenselijk dat de zoekduur structureel boven de 12 maanden uit komt. Vanuit de voorraadontwikkeling is het niet wenselijk dat de gemiddelde zoekduur onder de 6 maanden komt. De reële zoekduur van diverse leeftijdsgroepen en huurklassen wordt gemonitord, zodat kan worden bijgestuurd als de zoekduur zich ongunstig ontwikkelt.
  - » Als de monitoring hiertoe aanleiding geeft zal alsnog worden gestuurd op een passende omvang van de woningvoorraad, door ingrepen in de totale woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, verkoop, sloop, huurbeleid, transformatie en maatregelen in de woonruimteverdeling.
  - » In het verlengde van het uitgevoerde woningmarktonderzoek 2019 door Companen monitoren we jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de volgende tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de kern Rijssen weergegeven. De prijscategorieën zijn indicatief. Het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen, is het aantal te bouwen woningen genoemd in de verordening sociale woningbouw voor de doelgroepen sociale huur- en sociale koopwoningen (< € 175.000 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1 januari 2020 en betreffen WOZ-waarden. De werkelijke marktwaarde zal bij de planontwikkeling worden bepaald op grond van de dan geldende situatie en ligt medio 2020 circa 15 - 20% hoger dan de WOZ-waarden. Het is van groot belang om vooral voor starters en doorstromers de rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen/ kleinschalig grondgebonden woningen in de juiste prijscategorie te realiseren.



Tabel 2.4 Woningbouwprogramma Rijssen 2019 tot en met 2028

| Woningtype                        | Aantallen  |
|-----------------------------------|------------|
| (inclusief vervangende nieuwbouw) |            |
| <b>Koop grondgebonden</b>         |            |
| Rijen < € 220.000*                | 190        |
| Rijen > € 220.000                 | 15         |
| 2 <sup>^</sup> 1 < € 300.000      | 240        |
| 2 <sup>^</sup> 1 > € 300.000      | 46         |
| Vrijstaand > € 300.000            | 124        |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>615</i> |
| <b>Koopappartementen**</b>        |            |
| Appartementen < € 220.000*        | 65         |
| Appartementen > € 220.000         | 85         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>150</i> |
| <b>Huur grondgebonden</b>         |            |
| Rijen < € 735                     | 0          |
| Rijen > € 735                     | 35         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>35</i>  |
| <b>Huurappartementen**</b>        |            |
| Appartementen < € 735             | 120        |
| Appartementen > € 735             | 60         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>180</i> |
| <b>Totaal</b>                     | <b>980</b> |

\* Hier moet een gedifferentieerd programma worden gebouwd tussen de € 175.000 – € 220.000

\*\* c.q. kleinere grondgebonden woonvormen

De genoemde prijzen zijn WOZ-waarden

#### Uitvoeringsprogramma kwalitatieve woningbouwprogramma Rijssen

1. Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2028 en de monitoring ervan waarbij vooral gelet moet worden op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van woningen, vrije sector huur (middenhuur) en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.
2. Monitoren van de sociale huurmarkt zoals afgesproken in de kaders prestatieafspraken.

## Kwalitatief woningbouwprogramma Holten

Kwantitatief worden er in Holten in de periode 2019 t/m 2028 circa 300 woningen gebouwd.

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (harde plannen en plannen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden). Bij de nieuwe plannen moet worden geregeld dat het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma, integraal met de al door te zetten plannen, wordt gerealiseerd.
2. Het gehouden participatietraject (inclusief de enquête) hebben tot resultaat gehad dat vooral het aantal te bouwen vrije sector huur woningen (middenhuur) naar beneden is gebracht. Zowel vanuit de markt als uit de enquête blijkt duidelijk dat de behoefte veel minder lijkt dan de verwachting uit het onderzoek. Zowel uit de enquête als uit het woningmarktonderzoek blijkt duidelijk de behoefte aan goedkope woningen in zowel rijen, twee-onder-een-kap als appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. Ook blijkt uit de enquête dat de twee-onder-een-kap ,vrijstaande woning en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woningen meer gewenst zijn dan de rijen woning. In de praktijk blijkt dat dit niet gaat lukken omdat dit tegenstrijdig is met goedkoop.
3. Naast de vraag naar grondgebonden (goedkope/betaalbare) koopwoningen (rijen en twee-onder-een-kap) voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen is er ook relatief veel vraag naar duurdere woningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand).
4. Zowel appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen in de vrije sector huur (middenhuur), als in de koop voorzien ook in een behoefte (starters en senioren). Gemonitord zal worden of deze vraag in Holten niet hoger is.
5. Zowel uit het woningmarktonderzoek, de enquête als uit de markt blijkt de behoefte aan een of andere vorm van "hofjes wonen", waarbij het noaberhof principe van toepassing kan zijn.
6. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de sociale huursector zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties bij het opstellen van de kaders prestatieafspraken 2021 en verder. In onderstaande is dit beknopt samengevat:
  - » Er is in Holten op grond van het woningmarktonderzoek een erg beperkte groei in de vraag naar sociale huurwoningen (appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen). We gaan uit van een bandbreedte van 0-10 woningen. Hoeveel woningen er daadwerkelijk gebouwd gaan worden zal afhangen van de hieronder genoemde monitoring. Wel is de komende jaren een transformatie nodig. Op grond woningmarktonderzoek zien we de vraag naar types woningen veranderen van rijen naar appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. Woningcorporaties zetten in op transformatie naar woningen voor kleinere huishoudens.
  - » Er wordt gestuurd op een redelijke zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Vanuit het belang van zoekenden is het niet wenselijk dat de zoekduur structureel boven de 12 maanden uit komt. Vanuit de voorraadontwikkeling is het niet wenselijk dat de gemiddelde zoekduur onder de 6 maanden komt. De reële zoekduur van diverse leeftijdsgroepen en huurklassen wordt gemonitord, zodat kan worden bijgestuurd als de zoekduur zich ongunstig ontwikkelt.
  - » Als de monitoring hiertoe aanleiding geeft zal alsnog worden gestuurd op een passende omvang van de woningvoorraad, door ingrepen in de totale woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, verkoop, sloop, huurbeleid, transformatie en maatregelen in de woonruimteverdeling.
  - » In het verlengde van het uitgevoerde woningmarktonderzoek 2019 door Companen monitoren we jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de kern Holten weergegeven. De prijscategorieën zijn indicatief. Het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen, is het aantal te bouwen woningen in de verordening sociale woningbouw voor de doelgroepen sociale huur- en sociale koopwoningen (< € 175.000 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1 januari 2020 en betreffen WOZ-waarden. De werkelijke marktwaarde zal bij de planontwikkeling worden bepaald op grond van de dan geldende situatie en ligt medio 2020 circa 15 - 20% hoger dan de marktwaarde. Het is van groot belang om vooral voor starters en doorstromers de rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen/ kleinschalig grondgebonden woningen in de juiste prijscategorie te realiseren.

Tabel 2.5 Woningbouwprogramma Holten 2019 tot en met 2028

| Woningtype                        | Aantallen  |
|-----------------------------------|------------|
| (inclusief vervangende nieuwbouw) |            |
| <b>Koop grondgebonden</b>         |            |
| Rijen < € 220.000*                | 75         |
| Rijen > € 220.000                 | 6          |
| 2 <sup>^</sup> 1 < € 300.000      | 34         |
| 2 <sup>^</sup> 1 > € 300.000      | 56         |
| Vrijstaand > € 300.000            | 44         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>215</i> |
| <b>Koopappartementen**</b>        |            |
| Appartementen < € 220.000         | 15         |
| Appartementen > € 220.000         | 30         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>45</i>  |
| <b>Huur grondgebonden</b>         |            |
| Rijen < € 735                     | 0          |
| Rijen > € 735                     | 15         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>15</i>  |
| <b>Huurappartementen**</b>        |            |
| Appartementen < € 735             | 10         |
| Appartementen > € 735             | 15         |
| <i>Subtotaal</i>                  | <i>25</i>  |
| <b>Totaal</b>                     | <b>300</b> |

\* Hier moet een gedifferentieerd programma worden gebouwd tussen de € 175.000 – € 220.000

\*\* c.q. kleinere grondgebonden woonvormen

De genoemde prijzen zijn WOZ-waarden

#### Uitvoeringsprogramma kwalitatieve woningbouwprogramma Holten

1. Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2028 en de monitoring ervan waarbij vooral gelet moet worden op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van woningen, vrije sector huur (middenhuur) en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.
2. Monitoren van de sociale huurmarkt zoals afgesproken in de kaders prestatieafspraken.



## 2.6 Flexibel wonen

De woningmarkt staat flink onder druk. Om die druk te verlichten, onderzoeken we of we in een tijdelijk behoefte kunnen voorzien door middel van flexibel wonen. Deze woonvorm kan van groot belang zijn om maximaal in te kunnen spelen op actuele wensen en (veranderende) woonbehoeften. Het flexibel wonen vormt daarmee, naast het verlichten van de druk op de woningmarkt, ook een proeftuin voor toekomstige vormen van wonen.

We inventariseren samen met belanghebbende grondeigenaren, woningbouwcorporaties en/of marktpartijen de kansen en risico's van het flexibel woonconcept en komen met concrete voorstellen om hier de komende jaren invulling aan te geven.

Bij flexibele woningen gaat het om kwalitatief hoogwaardige woningen die voor een periode van 5 tot 15 jaar met een tijdelijke bestemming of vergunning worden gerealiseerd. We inventariseren de aanbieders van flexibele woningen en de verschillende woonproducten zodat we een goed beeld hebben van de mogelijkheden en daar gerichte keuzes uit kunnen maken. De flexibele woningen zijn voor een brede doelgroep inzetbaar.

## 2.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

### Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding

Het vernieuwen en vervangen van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de woonagenda. De buitengebieden en landschappelijke waarden moeten daarbij behouden blijven. De nieuwbouw zal conform de ladder voor duurzame verstedelijking zo veel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls te geven en door te investeren in transformatie de kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. De doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken. Vernieuwing en inbreiding is de norm; waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats. Dit laatste is ook voor de kern Rijssen van toepassing. Voor het inzichtelijk maken van de inbreidingsmogelijkheden is de nota "Verkenning inbreidingslocaties" opgesteld. Doordat de gemeente de afgelopen decennia in de kern Rijssen veel heeft gedaan aan binnenstedelijke vernieuwing is deze opgave grotendeels ingevuld. Er is nog een beperkt restant aan inbreidingen, maar dat voldoet niet aan de programmatische invulling van de lokale behoefte op basis van de lokale huishoudensontwikkeling. Dit is richting de provincie ook voldoende onderbouwd, waardoor er nu ook gebouwd mag worden op de uitbreidingslocatie Opbroek. Op grond van de prognoses, aangegeven in de nota "Onderbouwing Woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten", zal Opbroek Zuid binnenkort worden afgerond, zal Opbroek Noord in de periode 2021 t/m 2023 worden gerealiseerd en Opbroek Oost in de periode 2023 t/m 2033.

### Woonregio

Bij de ladder van duurzame verstedelijking wordt expliciet gekeken naar de woonregio. Het in beeld brengen van de woonregio is nodig bij het in procedure brengen van nieuwe uitbreidingsplannen. De Ladder is een motiveringsverplichting. Dit betekent dat het instrument ruimte biedt aan de gemeenten voor het maken van een eigen afweging. Gemeenten zijn namelijk verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te maken over het wel of niet toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder biedt hiervoor een stramien. De Ladder is feitelijk dus een hulpmiddel (en geen blauwdruk) voor overheden bij het maken van een keuze voor een nieuwe woningbouwlocatie, dus de uitkomst kan ook niet goed of fout zijn.

In Holten speelt dit, behoudens de ontwikkeling van het gebied Enkco/Waterloo-Vlogtman en een deel van De Kol (grootschalige inbreidingsplannen), nagenoeg geen rol. Daar wordt nu gewerkt aan het opstellen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Kleinschalige plannen, die voldoen aan de nog vast te stellen criteria hierover, vallen straks buiten de ladderdiscussie. In Rijssen ligt dat anders. De toe te voegen woningen kunnen naar verwachting

niet alleen in het bestaand stedelijke gebied worden toegevoegd. Beperkt zijn er nog wel wat binnenstedelijke ontwikkelingen, maar die zijn qua omvang waarschijnlijk onvoldoende om het gewenste programma in te kunnen vullen.

Om beter inzicht te krijgen in onze woonregio is er op basis van CBS microdata en een aanvullende enquête een migratieonderzoek uitgevoerd.

*Tabel 2.6 Omvang van de migratiestromen tussen de gemeente Rijssen-Holten en regiogemeenten, overig Overijssel en overig Nederland (aantal personen), periode 2011 - 2017*

|                   | <b>Vestiging</b> |             | <b>Vertrek</b> |             | <b>Saldo</b> |
|-------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|--------------|
| Wierden           | 574              | 11%         | 834            | 14%         | -260         |
| Deventer          | 522              | 10%         | 477            | 8%          | 45           |
| Hof van Twente    | 414              | 8%          | 413            | 7%          | 1            |
| Hellendoorn       | 341              | 6%          | 407            | 7%          | -66          |
| Almelo            | 316              | 6%          | 372            | 6%          | -56          |
| Overig Overijssel | 950              | 17%         | 1.170          | 19%         | -220         |
| Lochem            | 134              | 2%          | 152            | 2%          | -18          |
| Overig Gelderland | 681              | 13%         | 875            | 14%         | -194         |
| Overig Nederland  | 1.507            | 28%         | 1.471          | 24%         | 36           |
| <b>Totaal</b>     | <b>5.439</b>     | <b>100%</b> | <b>6.171</b>   | <b>100%</b> | <b>-732</b>  |

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de belangrijkste verhuisbewegingen in onze woonregio.

Op grond van het gehouden migratieonderzoek 2015 en 2018 kan worden geconcludeerd dat er zo'n 30 - 40 vooral goedkope koopwoningen per jaar te weinig zijn gebouwd. Dit vinden we terug in de vertrekoverschotten naar vooral Wierden, Almelo, Hellendoorn en overig Overijssel en Gelderland. Vanwege het ontbreken van voldoende plancapaciteit ligt het aantal toe te voegen woningen in de kern Rijssen al een aantal jaren op een te laag niveau. De gevolgen op de woningmarkt zijn duidelijk zichtbaar. De frictieleegstand zit al een paar jaar op een historisch laag niveau van zo'n 2%. Het aantal te koop staande woningen in Rijssen is ook al een aantal jaren lager dan in de omliggende kernen. Kortom, de woningmarkt staat onder druk. Eén van de gevolgen hiervan is dat de gemiddelde woningbezetting nagenoeg gelijk blijft, terwijl de prognoses uitgingen van een versnelde afname ervan. Ook ligt het migratiesaldo voor de kern Rijssen al een aantal jaren ver onder de langjarige gemiddelden. De laatste jaren (circa 10 jaar) is het migratiesaldo gemiddeld genomen -130 terwijl het in de jaren daarvoor rond de -70 was.

## 2.8 Regionale samenwerking

Als gemeenten en corporaties in Twente hebben we een gezamenlijk belang bij de aanpak van de woonopgaven. Die belangen zullen, afhankelijk van de opgave binnen bovenstaande thema's, verschillen per gemeente. Vanuit dit belang zien wij het nut tot samenwerken. Samenwerken houdt onder andere in, dat binnen de regio gemeenten en corporaties regelmatig overleg voeren over actualiteiten en ontwikkelingen op het gebied van wonen. Kennis en ervaringen zullen worden uitgewisseld en daar waar mogelijk zullen taken gezamenlijk worden opgepakt. Een voorbeeld daarvan kan zijn het monitoren van de woningmarkt. Door te kiezen voor een uniforme aanpak is het mogelijk de gemeentelijke woningmarkten met elkaar te vergelijken. Ook het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is iets wat bij alle gemeenten speelt en wat vraagt om een gezamenlijke aanpak van provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen.







## 3. De gemeentelijke woonopgave: sociaal-maatschappelijk-zorg

### 3.1 Inleiding

In principe willen we iedereen in een woning laten wonen, die gebaseerd is op de persoonlijke woonwensen. Een woonwens kan echter niet altijd worden vervuld. Niet elke woning is haalbaar en betaalbaar voor iedereen. De meeste mensen willen graag een koopwoning, maar dat is niet voor iedereen weggelegd. Wie niet kan kopen is veelal aangewezen op de sociale huursector. Het huisvesten zal grotendeels moeten plaatsvinden in de bestaande woningvoorraad. De toevoeging van nieuwe passende woningen is ten opzichte van de bestaande woningen zeer beperkt. Degenen die niet in staat zijn tot het kopen van een woning, hebben ook de mogelijkheid om een vrije sector huurwoning te bewonen. Daarvoor wordt de komende jaren de voorraad aangevuld. In relatie tot de demografische ontwikkeling zijn er op de langere termijn ontwikkelingen, die mede bepalend zijn voor de woonwens. Een belangrijk aspect is daarbij de dubbele vergrijzing. Ouderen vormen relatief gezien een groter aandeel van de samenleving en ook de gemiddelde leeftijd wordt hoger. En ouderdom komt vaak met gebreken. De intramurale zorg wordt voor een deel afgebouwd en daardoor zal er meer en langer zorg in de huidige woning moeten worden geleverd. Daarnaast speelt ook de uitstroom uit beschermd wonen, jeugdhulp en huisvesting van mensen met sociaal maatschappelijke problematiek. Een belangrijk vraagstuk hierbij is het bepalen van de toekomstige opgave voor wonen, welzijn en zorg. Een aantal punten zijn bij de uitwerking van dit hoofdstuk van belang:

- » Het passend huisvesten van de doelgroep (sociale huur), waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid een belangrijke rol spelen.
- » Het huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen (sociale huur).
- » De wens om zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning te blijven wonen.
- » Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

### 3.2 Het passend huisvesten van de doelgroep

#### De doelgroep van het beleid

Binnen de doelgroepen van het beleid, onderscheiden zich een aantal specifieke categorieën, waarvan de huisvesting en begeleiding in toenemende mate extra aandacht vraagt. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- » Passend huisvesten van mensen met een lager inkomen. Minimaal 80% van de woningen moet naar huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling. 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 40.025 en € 44.655 (prijspeil 2021) en 10% mag naar hogere inkomens.
- » Zorgdoelgroepen, van mensen die tot voor kort konden rekenen op intramurale huisvesting (extramuralisering van de zorgzwaartepakketten 1 t/m 4, cliënten jeugdzorg). Het betreft:
  - » Jeugdzorg
  - » Mensen met zorgbehoeften van licht tot zwaar (ouderen, psychiatrische cliënten, verstandelijk beperkten, lichamelijk beperkten en allerlei combinaties hiertussen)

- » Vergunninghouders. De taakstelling voor deze groep wordt door het rijk bepaald.
- » Huishoudens aan de financiële onderkant, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een- en meerpersoonshuishoudens tot AOW (respectievelijk € 23.725 en € 32.200 bruto per jaar) en met AOW (respectievelijk € 23.650 en € 32.075 bruto per jaar).
- » Uitstroom uit beschermd wonen, jeugdhulp en maatschappelijke opvang.
- » Arbeidsmigranten die behoren tot de doelgroep.

De gemeente Rijssen-Holten, De Goede Woning en Viverion voelen zich verantwoordelijk voor het realiseren van de bereikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen voor deze doelgroepen. De woningcorporaties zijn er om bovengenoemde doelgroepen te huisvesten.

### Ontwikkelingen

Diverse ontwikkelingen in de afgelopen jaren, zoals inkomensgrenzen, druk op de woningmarkt (vooral bij goedkope huur en koop) vragen aandacht om de doelgroepen passend te huisvesten. Dit leidt ertoe dat:

- » De druk op de sociale huursector de afgelopen jaren licht is toegenomen, vooral voor jongeren. In zijn algemeenheid is er echter geen sprake van een grote druk op de huurmarkt.
- » De doorstroming wordt belemmerd, omdat senioren nauwelijks verhuizen van de grondgebonden sociale huurwoningen naar de vaak duurdere sociale huurappartementen. Daarnaast zijn er onvoldoende (goedkope) koopwoningen om de doorstroming van jongeren van huur naar koop te bevorderen. De vaste lasten van de doelgroep stijgen door overheidsbezuinigingen: korting op de huurtoeslag en verhoging van de zorgkosten. De betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep moet onder de aandacht blijven. De huisvestingsverplichting van statushouders blijft eveneens aandacht vragen. De afgelopen jaren was de taakstelling hoog. De taakstelling is de laatste paar jaar afgenomen en onder controle, alleen de huisvesting van eenpersoonshuishoudens blijft aandacht vragen.
- » Door de afbouw van de intramurale zorg zal de druk op de sociale huur markt (appartementen dan wel kleinere grondgebonden woonvormen) toenemen.
- » Europese regelgeving schrijft voor dat de doelgroep voor sociale woningbouw afgebakend moet worden. Lidstaten mogen daar zelf invulling aan geven. Nederland doet dit via een inkomensgrens, zoals dat hierboven bij de doelgroepenbeschrijving is aangegeven. Voor zittende huurders gaat dat in bij mutatie. Dit zorgt ervoor dat veel mensen niet meer bewegen op de sociale huur markt.

### Passend toewijzen

De nieuwe Woningwet stelt nadere regels aan corporaties over het toewijzen van sociale huurwoningen. Dit rijksbeleid heeft consequenties voor het aanbod van huurwoningen door de corporaties. Dat leidt tot verandering in de woningtoewijzing, maar ook in de huurprijsstelling kan dat - naast de huurprijsverhoging voor de hogere inkomensgroepen - ook leiden tot bijvoorbeeld huurprijsverlaging voor een deel van de woningvoorraad. De kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een laag inkomen, waarbij de maximale inkomensgrenzen afhankelijk zijn van het type huishouden (in 2021: €23.725 voor eenpersoonshuishoudens beneden AOW leeftijd, €23.650 voor eenpersoonshuishoudens met AOW €32.200 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €32.075 voor meerpersoonshuishoudens met AOW). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden

gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2021 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 633,25, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66.

In de nieuwe Woningwet zijn regels opgenomen over passend toewijzen. Dit houdt in dat:

- » Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 752,34) toewijzen aan hun doelgroepen.
- » De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling. De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- » Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.025 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.025.
- » De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis om 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 40.025), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 44.655) toe te wijzen.

Het bovenstaande is de navolgende tabel schematisch weergegeven gebaseerd op het prijspeil 2021.

| Aantal personen in het huishouden                                                                         | Verzamelinkomen* (= jaarincome) | Netto huurprijs tot € 633,25 | Netto huurprijs € 633,26 t/m € 678,66 | Netto huurprijs € 678,67 t/m € 752,33 | Netto huurprijs vanaf € 752,34 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| <br>1 persoon          | t/m € 23.725                    | ×                            |                                       |                                       |                                |
|                                                                                                           | € 23.726 t/m € 40.024           | ×                            | ×                                     | ×                                     |                                |
|                                                                                                           | € 40.025 t/m € 44.655           | ×                            | ×                                     | ×                                     | ×                              |
|                                                                                                           | vanaf € 44.656                  |                              |                                       |                                       | ×                              |
| <br>2 personen         | t/m € 32.200                    | ×                            |                                       |                                       |                                |
|                                                                                                           | € 32.201 t/m € 40.024           | ×                            | ×                                     | ×                                     |                                |
|                                                                                                           | € 40.025 t/m € 44.655           | ×                            | ×                                     | ×                                     | ×                              |
|                                                                                                           | vanaf € 44.656                  |                              |                                       |                                       | ×                              |
| <br>3 of meer personen | t/m € 32.200                    | ×                            | ×                                     |                                       |                                |
|                                                                                                           | € 32.201 tot € 40.024           | ×                            | ×                                     | ×                                     |                                |
|                                                                                                           | € 40.025 t/m € 44.655           | ×                            | ×                                     | ×                                     | ×                              |
|                                                                                                           | vanaf € 44.656                  |                              |                                       |                                       | ×                              |

\*Heeft u de AOW-leeftijd bereikt? Dan ligt de inkomensgrens voor één persoon op € 23.650 en voor twee of meer personen op € 32.075.

### Beschikbaarheid van huurwoningen

Op 1-1-2018 was de kernvoorraad sociale huurwoningen 2.965 stuks. De komende jaren ontstaat er op grond van het woononderzoek van november 2019 in de sociale huursector een kwalitatieve mismatch. De eengezinswoningen komen onder druk te staan terwijl de vraag naar appartementen dan wel kleinere grondgebonden woonvormen toeneemt. Hier is dus een transformatie nodig. De vraag naar appartementen dan wel kleinere grondgebonden woonvormen is zowel afkomstig van senioren als van startende huishoudens. Kwantitatief is er nog een beperkte groei van de kernvoorraad nodig (bandbreedte 80-130 sociale huurwoningen). Er wordt gestuurd op een redelijke zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Vanuit het belang van zoekenden is het niet wenselijk dat de zoekduur



structureel boven de 12 maanden uit komt. Vanuit de voorraadontwikkeling is het niet wenselijk dat de gemiddelde zoekduur onder de 6 maanden komt. De reële zoekduur van diverse leeftijdsgroepen en huurklassen wordt gemonitord, zodat kan worden bijgestuurd als de zoekduur zich ongunstig ontwikkelt.

Als de monitoring hiertoe aanleiding geeft zal alsnog worden gestuurd op een passende omvang van de woningvoorraad, door ingrepen in de totale woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, verkoop, sloop, huurbeleid, transformatie en maatregelen in de woonruimteverdeling.

### Betaalbaarheid

Het passend toewijzen beleid, dat landelijk is vastgelegd, is uitgangspunt. Het door de Woningcorporaties gehanteerde beleid, dat de streefhuur behoorlijk lager is dan dat de maximale huur op grond van het puntensysteem mag bedragen, is een goed uitgangspunt om de huren voor de doelgroep betaalbaar te houden. In het woononderzoek van november 2019 wordt de conclusie getrokken dat van de huurders van een corporatiewoning 8% een betalingsrisico heeft. Dat wil zeggen dat deze groep een zeer krap inkomen heeft in relatie tot de uitgaven die zij moeten doen om te wonen en te leven. In Rijssen is dit aandeel iets hoger (9%) dan in Holten (7%). De groepen die de meeste betalingsrisico's lopen zijn alleenstaande huishoudens in de leeftijd van 25 jaar tot de AOW-leeftijd en gezinnen met twee ouders. Jonge paren zonder kinderen en gezinnen met twee ouders hebben naar verhouding de hoogste netto huurlasten. Eenoudergezinnen hebben naar verhouding lage lasten. Dit komt omdat zij een hoge huurtoeslag ontvangen. Datzelfde geldt voor huishoudens in de AOW-leeftijd. Ook jonge kleine huishoudens betalen naar verhouding een lage netto huur. Zij wonen vaak in woningen die ook een lage bruto huur hebben. De uitkomsten naar huishoudentype sluiten aan bij het landelijke patroon, zij het dat huurders van een corporatiewoning in Rijssen-Holten een wat lager betalingsrisico hebben dan landelijk (landelijk gemiddelde 11%). De huurniveaus in de gemeente zijn in beide kernen laag (veruit de meeste woningen bevinden zich met de huidige huur onder de eerste aftoppingsgrens). Ook na mutatie blijven verreweg de meeste woningen onder de eerste aftoppingsgrens, zodat lage inkomens in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag.

## 3.3 Het huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen

### Algemeen

Op grond van de huidige woningmarkt ziet de gemeente geen noodzaak voor het opstellen van een huisvestingsverordening. De gemaakte voorrangsafspraken met woningcorporaties voor woningtoewijzing worden gecontinueerd. Het betreft de volgende groepen:

- » Vergunninghouders;
- » Mensen die doorstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- » Maatwerkoplossingen, bijvoorbeeld Wmo-maatwerk;
- » Urgenten met medische en sociale urgentie, waarbij het gaat om een beperkt aantal huishoudens per jaar.



## Vergunninghouders

Het huisvesten van vergunninghouders is een wettelijke taak. Over het huisvesten van vergunninghouders vindt gezamenlijk overleg tussen de beide woningcorporaties en de gemeente plaats.

### Algemeen

Na een sterke piek in de afgelopen jaren, die zorgde voor druk op de sociale huursector, lijkt de situatie zich op dit moment te stabiliseren en is de toewijzing onder controle.

### Huidige woningmarkt Rijssen-Holten in context huisvesting vergunninghouders

In de volgende tabel is het verloop van de toewijzing van vergunninghouders en de indicatoren op de huurmarkt aangegeven.

Tabel 3.1 Huisvesting vergunninghouders 2010-2020

|      | Taakstelling - aantal personen | Aantal personen gezinshereniging in bestaande woning | Aantal personen in nieuw toegewezen woning | Aantal nieuw toegewezen woningen | Woningen toegewezen aan 1-2 persoons huishoudens | Woningbezetting | % woningen toegewezen aan 1-2 persoons huishoudens | % huurwoningen ten behoeve van vergunninghouders |
|------|--------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 2010 | 23                             | 6                                                    | 12                                         | 4                                | 2                                                | 3,0             | 50                                                 | 2                                                |
| 2011 | 23                             |                                                      | 29                                         | 8                                | 2                                                | 3,6             | 25                                                 | 4                                                |
| 2012 | 10                             | 3                                                    | 15                                         | 4                                | 1                                                | 3,8             | 25                                                 | 2                                                |
| 2013 | 25                             | 2                                                    | 19                                         | 10                               | 6                                                | 1,9             | 60                                                 | 6                                                |
| 2014 | 36                             | 4                                                    | 35                                         | 13                               | 8                                                | 2,7             | 62                                                 | 7                                                |
| 2015 | 64                             | 1                                                    | 60                                         | 21                               | 16                                               | 2,5             | 76                                                 | 11                                               |
| 2016 | 97                             | 20                                                   | 77                                         | 34                               | 21                                               | 2,3             | 62                                                 | 11                                               |
| 2017 | 63                             | 33                                                   | 38                                         | 13                               | 7                                                | 2,9             | 54                                                 | 8                                                |
| 2018 | 54                             | 3                                                    | 38                                         | 9                                | 8                                                | 4,2             | 89                                                 | 4                                                |
| 2019 | 29                             | 0                                                    | 23                                         | 8                                | 5                                                | 2,9             | 63                                                 | 4                                                |

## Woonwagens

In de gemeente zijn twee gemeentelijke locaties bestemd voor woonwagens. Zowel de locatie in Rijssen als in Holten zijn als zodanig in gebruik genomen. Het beleid voor de woonwagenstandplaatsen en de toewijzing ervan is in 2020 geactualiseerd. Het beleid is in juni 2020 vastgesteld. Het doel van het nieuwe toewijzingskader is om standplaatsen toe te wijzen aan mensen die affiniteit hebben met woonwagens en binding met de gemeente Rijssen-Holten. Alleen zij komen in aanmerking voor een standplaats. Het nieuwe kader biedt ook een volgordebepaling, waarbij voorrang wordt gegeven aan kinderen die op dit moment in woonwagens wonen. Met de nieuwe kaders kunnen de nog beschikbare plekken in de gemeente worden toegewezen aan mensen die in aanmerking komen. Daarnaast komt er een registratie om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld te brengen en te houden.

## Uitstroom uit beschermd wonen en jeugdhulp en huisvesting van mensen met sociaal maatschappelijke problematiek

Voor Rijssen-Holten wordt beschermd wonen uitgevoerd door centrumgemeente Almelo. Dit betekent dat Almelo als centrumgemeente (financieel) verantwoordelijk is voor de uitvoering en kwaliteitsontwikkeling van beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Almelo, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden. Vanaf 1 januari 2022 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd naar de individuele gemeenten met als doel om nog beter aan te sluiten op de lokale ondersteuningsketen. Bovengenoemde gemeenten werken samen aan een plan voor deze decentralisatie. Over de huidige uitstroom uit beschermd wonen en de huisvesting van deze groep zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties in Twente, verenigd in vereniging WOON Twente én met de zorgaanbieders beschermd wonen. Bij de lokale uitvoering van de decentralisatie zijn de afspraken die worden gemaakt vanuit vereniging WOON leidend.

De gemeente en de woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om binnen de reguliere voorraad voldoende geschikte woonruimte te bieden aan mensen die kampen met sociaal maatschappelijke problematiek. De corporaties zorgen voor een passend woningaanbod, de gemeente heeft de regie bij het in beeld brengen van de woon- zorgbehoefte en de daaruit voortvloeiende opgave. De (betrokken) zorgaanbieders geven aan wat de zorgbehoefte is op de middellange tot lange termijn. De uitkomst is een maatwerkoplossing die tot stand komt door middel van een maatwerkaanpak.

Jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp doen voor het merendeel een beroep op een reguliere corporatiewoning. Waar nodig worden deze jongeren ondersteund vanuit de Wmo (18+). Wanneer de jongeren worden begeleid vanuit een zorgaanbieder, maken de gemeente en woningcorporaties met de zorgaanbieder de afspraak dat knelpunten bij de uitstroom of bij het zelfstandig wonen zo snel mogelijk worden gedeeld en besproken.

### Uitvoeringsprogramma huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen

1. Huisvesten van de in dit hoofdstuk beschreven doelgroepen.
2. Monitoren van de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van huisvesting vergunninghouders, uitstroom uit beschermd wonen, jeugdhulp en maatschappelijke opvang op de sociale huurvoorraad.
3. Monitoren wachttijden voor actief woningzoekenden (leeftijdsgroepen en huurklassen).
4. De woningcorporaties stellen samen met de gemeente, op basis van de opgestelde portefeuillestrategie, een prognose op, hoe zij de transformatie en beperkte groei van de voorraad voor de komende 5 jaar vorm gaan geven.

## 3.4 Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting

### Algemeen

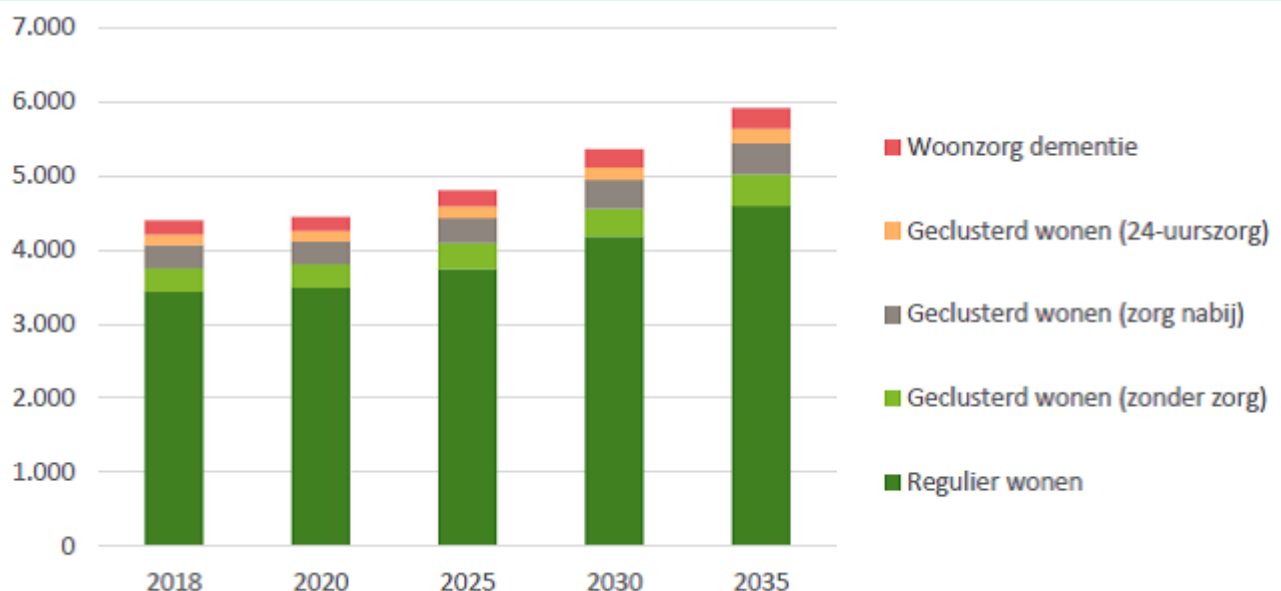
Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is er de afgelopen jaren veel veranderd. Niet alleen voor wat betreft de regelgeving, de bekostiging, de bemensing en de huisvesting. Mensen worden ook steeds ouder, waardoor deze doelgroep ook groeit. Daarom wordt er vanuit het Rijk op aangestuurd dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. De vraag naar geschikte huisvesting voor senioren en specifieke woonvormen met zorg en/of begeleiding voor bijzondere doelgroepen neemt in de toekomst toe. Het nieuwe beleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg (transitie in de zorg door veranderingen in de AWBZ en de Wmo) zal hier een grote invloed hebben. De



verzorgingstehuizen zijn geëxtramuraliseerd, de toelatingseisen voor het verpleeghuis zijn verhoogd en ouderen moeten dus langer in de bestaande woning blijven wonen met of zonder aanpassing van de woning of een andere gewenste woonvorm vinden. De Wmo in Rijssen-Holten gaat over samenleven en meedoen. Dit begint bij de eigen kracht van mensen en het netwerk van mensen en organisaties om hen heen. De gemeente doet dan ook een beroep op inwoners en organisaties om de eigen kracht en de kracht van wijken en buurten te zien en te versterken. In Rijssen-Holten wordt gewerkt aan vitale wijken en bewonersbetrokkenheid door middel van Buurtkracht. Uitgangspunt van Buurtkracht is dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun welzijn, leefomgeving en woongenot. Inwoners van Rijssen-Holten die verminderd zelfredzaam zijn en die dat niet op eigen kracht of in eigen kring kunnen oplossen, kunnen een beroep doen op de algemeen toegankelijke oplossingen of voorliggende voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De toekomstige woonzorgvraag is op basis van de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht in het woningmarktonderzoek van november 2019.

In onderstaande zijn de prognoses aangegeven van de toekomstige ontwikkeling van de woonvraag van woonvormen van de 65-plushuishoudens.

Tabel 3.2 Prognose behoefte woonvormen 65-plushuishoudens gemeente Rijssen-Holten (2018-2033)



Tabel 3.3 Ontwikkeling woonvraag senioren (65+) naar woonvorm (2018-2033)

|                                | 2018  | 2020  | 2025  | 2030  | 2035  | Toename<br>2018-2030 (#) | Toename<br>2018-2030 (%) |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Regulier wonen                 | 3.440 | 3.490 | 3.740 | 4.180 | 4.600 | 740                      | 22%                      |
| Geclusterd wonen (zonder zorg) | 310   | 320   | 350   | 380   | 420   | 70                       | 23%                      |
| Geclusterd wonen (zorg nabij)  | 310   | 310   | 340   | 380   | 420   | 70                       | 23%                      |
| Geclusterd wonen (24-uurszorg) | 150   | 140   | 150   | 170   | 200   | 20                       | 13%                      |
| Woonzorg dementie              | 190   | 190   | 220   | 240   | 280   | 50                       | 26%                      |

De belangrijkste conclusies zijn:

- » De groep ouderen (65+) in Rijssen-Holten groeit gestaag. De groepen met de zwaarste zorgbehoefte groeien relatief gezien wat minder snel.
- » Vooral de behoefte aan reguliere woningen voor 65-plussers neemt sterk toe (740 tot 2030). Dit komt door de vergrijzing die gaande is; het aantal oudere huishoudens gaat fors toenemen. De toename van de vraag naar reguliere woningen voor ouderen is meegenomen in de prognose berekeningen opgenomen in het kwalitatieve woningbouwprogramma beschreven in hoofdstuk 2. Dit betekent dat deze vraag deels wordt ingevuld door toe te voegen woningen, maar ook een groot deel van de ouderen zal zolang mogelijk thuis blijven wonen en zo nodig overgaan tot aanpassen van hun woning.
- » Met name de groep ouderen die geclusterd wil wonen met zorg op afroep/nabij zal naar verwachting sterk stijgen. Dit wordt deels veroorzaakt doordat er voor lichte zorg geen indicaties meer worden afgegeven. Ondanks dat blijft de behoefte aan saamhorigheid en sociaal contact bestaan. Dit komt ook terug in de sterke groei van de vraag naar het geclusterd wonen zonder zorg. Hiervoor kunnen nieuwe woonconcepten als hofjeswoningen een prima oplossing zijn. Ook deze groep ouderen woont zelfstandig. Hun woningvraag is meegenomen in de prognose berekeningen in het kwalitatieve woningbouwprogramma beschreven in hoofdstuk 2. De vraag is vooral een kwalitatieve vraag, het gaat om woningen die er vaak nog niet zijn. Ook hier geldt dat niet de totale vraag in toe te voegen woningen zal worden ingevuld.
- » De vraag naar geclusterd wonen met 24-uurszorg en de vraag naar woonzorg dementie is een vraag naar intramurale plekken.

### Aanpassen en levensloopbestendig maken van woningen

De komende decennia neemt de vergrijzing toe. Mensen worden ouder en meer mensen worden oud. Dit betekent dat er een opgave ligt binnen het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod. In bovenstaande is dit kwantitatief aangegeven. Veel woningen binnen onze gemeente zijn niet geschikt voor het huisvesten van ouderen met beperkingen. Woningen zullen daarom aangepast moeten worden en als dat mogelijk is levensloopbestendig worden gemaakt. De mate van aanpassing is maatwerk. Daarnaast moet ook gekeken worden naar andere woonvormen voor ouderen, maar ook naar de aanwezige voorzieningen in de wijken en buurten. Er ligt bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen ook nadrukkelijk een verantwoordelijkheid bij de mensen zelf. Hierbij is sprake van een bewustwordingsproces. Als er sprake is van medische noodzaak voor aanpassingen, dan kan een beroep worden gedaan op de Wmo. De gemeente heeft samen met de woningcorporaties voor de sociale huursector een beleids- en afsprakenkader opgesteld, dat jaarlijks wordt geëvalueerd en bijgesteld. De vergrijzing en ontgroening vragen om 'passende' woningen en extra inzet op het gebied van welzijn en zorg. De gemeente stimuleert ouderen die in hun eigen huis oud willen worden in het treffen van passende maatregelen om veiliger en comfortabeler thuis te kunnen blijven wonen. De maatregelen variëren van heel eenvoudig tot een complete verbouwing, waardoor alle benodigde voorzieningen (slaapkamer en badkamer) op de begane grond beschikbaar zijn. Voor huurders en/of huiseigenaren die problemen hebben met de financiering van het uitvoeren van deze maatregelen heeft de gemeente de Blijverslening en Verzilverlening vastgesteld. Voor het vertrekken van informatie over de maatregelen en de leningen maakt de gemeente gebruik van de Woonweter, waar particulieren informatie kunnen inwinnen, adviezen krijgen en eventueel door de betrokken regionale ondernemers de plannen kunnen laten realiseren. Daarnaast hebben we de afgelopen periode ook gebruikgemaakt van de campagne 'Lang zult u wonen' ([www.langzultuwonen.nl](http://www.langzultuwonen.nl)). De komende jaren zal het onderdeel communicatie met betrekking tot langer zelfstandig thuis wonen opnieuw moeten worden vorm gegeven. Ook de woningcorporaties zetten zich in om het langer

thuis wonen mogelijk te maken, door onder andere het rollatortoegankelijk en obstakelvrij maken van de woningen of de mogelijkheid te bieden om te verhuizen naar een geschikte levensloopbestendige of nultredenwoning.

### Mantelzorg en mantelzorgwoningen

Mantelzorg is de term die gebruikt wordt voor mensen die onbetaald zorgen voor een oudere, zieke of gehandicapte (lichamelijk en/of verstandelijk), of mensen met een psychische beperking met wie zij een persoonlijke relatie hebben. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het ondersteunen van mantelzorgers. Daarom moet elke gemeente beleid maken waarin staat op welke manier die ondersteuning en begeleiding gegeven wordt. Dit beleid is vastgelegd in het Beleidsplan Jeugdhulp en Wmo 2017. In onze gemeente zijn twee organisaties actief op het gebied van vrijwillige thuiszorg en mantelzorgondersteuning; de stichting Mantelzorg en Evenmens. Deze twee organisaties werken met vrijwilligers die aanvullende en ondersteunende werkzaamheden verrichten, naast de zorg die door professionele hulpverlening en/of mantelzorgers wordt verleend. Terminale zorg is ook mogelijk. De hulpverlening is erop gericht het welzijn van de hulpvrager en ook de mantelzorger(s) te vergroten. De gemeente Rijssen-Holten heeft een actieve rol met betrekking tot het stimuleren van mantelzorgen en heeft zelf als werkgever sinds 2013 het predicaat 'mantelzorgvriendelijke werkgever' en wil daarmee een goed voorbeeld zijn voor andere werkgevers.

Mantelzorg kan plaatsvinden in de eigen bestaande woning of in een aangepaste mantelzorgwoning. De regels voor het bouwen van een mantelzorgwoning of het aanpassen van een woning voor mantelzorg zijn versoepeld. Sinds 1 november 2014 hoeft men geen vergunning meer aan te vragen voor de bouw of aanbouw van een mantelzorgwoning op het eigen erf. Ook is er in het bestemmingsplan buitengebied een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat een tijdelijke mantelzorgvoorziening kan worden gerealiseerd.

### Ruimte voor innovatieve woonzorgvormen

De zorg is aan verandering onderhevig en inwoners, marktpartijen en ontwikkelaars zullen daar op inspelen. In de komende jaren zal naar een eventuele verruiming van de mogelijkheden van nieuwe woonvormen worden gekeken en indien nodig nieuw beleid worden ontwikkeld. Hieronder wordt de probleemstelling ten aanzien van de huidige landelijke ontwikkelingen geschetst. We zullen hier als gemeente positief op insteken.

Doordat de instroom van mensen naar een verzorgingstehuis wordt gekoppeld aan een hogere indicering, zullen veel mensen meer zorg in hun eigen woning moeten ontvangen. Veel mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk in hun oude vertrouwde woning en woonomgeving te blijven wonen. Maar doordat de instap naar een verzorgingstehuis is vergroot (instroom vanaf ZZP5) kunnen er, doordat de huidige woonvorm (te klein, te groot, split-level, et cetera) niet meer past bij de wens van de bewoner(s), situaties ontstaan die onwenselijk zijn. Nieuwe innovatieve woonzorgvormen kunnen daar op inspelen. In het hierboven aangegeven woningmarktonderzoek is deze behoefte in de vorm van geclusterd wonen met zorg nabij of met 24-uurszorg (intramuraal) aangegeven. Er kan daarbij worden gedacht aan een (kleinschalig) cluster van onzelfstandige wooneenheden (van divers formaat/prijsniveau) met een gezamenlijke dagbesteding en (eigen) zorg op maat. Ook echtparen waarvan de partner de verzorging van de zorgbehoevende partner niet meer (volledig) kan opbrengen, kunnen hier worden gehuisvest. De bewoners dragen naar vermogen (fysiek en financieel) bij in de gezamenlijke leefomstandigheden. Hoe en waar deze innovatieve woonvormen kunnen worden gerealiseerd, is iets wat verder uitgewerkt moet worden. De markt moet dit oppakken, de gemeente kan hier faciliteren door middel van verruiming van beleid met betrekking tot wonen en zorg, maar kan ook de regie nemen. In het gevolgde participatietraject kwam de behoefte aan deze vorm van wonen duidelijk naar voren.



### De noaberhof als mogelijke invulling voor de toenemende vraag naar geclusterd wonen

Het realiseren van een geclusterde of anderszins vormgegeven woonvorm, eventueel voorzien van een incidentele zorgunit, waarbij het omzien naar elkaar een belangrijke factor is valt vooral onder de categorie geclusterd wonen en wellicht een klein deel geclusterd wonen met zorg nabij, kan hier voor een deel in de vraag voorzien. Voor deze vorm van wonen is zeer zeker belangstelling als hier ook wordt ingespeeld op de behoeften van de diverse doelgroepen (jongeren en ouderen, woonoppervlak, gezamenlijke voorzieningen e.a.) die hier belangstelling voor hebben. Op dit moment is de vraag al aanwezig en zal tot 2030 - 2040 toenemen. In het woningbouwprogramma is deze woonvraag verdisconteerd. Op grond van de uitgevoerde participatietraject (inclusief enquête) wordt voorgesteld om in eerste instantie plannen te ontwikkelen voor circa 60-90 plannen voor "hofjes wonen", waarvan circa 40-60 in Rijssen en 20-30 in Holten.

### Nota Langer zelfstandig wonen

In voorgaande is duidelijk aangetoond dat het belangrijk is beleid te ontwikkelen en ook op korte termijn tot uitvoering te brengen, om de in de komende jaren fors groeiende woonvormen voor ouderen (65+) te faciliteren. Het gaat hierbij dan om langer thuiswonen, het realiseren van innovatieve woonvormen maar ook bewustwording, zorg, voorzieningen e.a. zijn hierbij van belang. Hiervoor wordt de nota "Langer zelfstandig wonen" (met uitvoeringsprogramma) voorbereid. In 2021 zal hierover politieke besluitvorming plaatsvinden.

### Verkenning Intramuraal Zorgvastgoed

In het woningmarktonderzoek van november 2019 is de toekomstige vraag naar intramurale verpleging en verzorging (woonzorg dementie en geclusterd wonen met 24-uurszorg) berekend door het bureau Companen. Conclusie uit het onderzoek is dat de vraag in Rijssen-Holten in 2030 toeneemt naar 410 en in 2035 naar 480 plaatsen op grond van het huidige beleid. Hierbij is uitgegaan van een in 2018 beschikbare capaciteit van circa 340 intramurale plaatsen. De toekomstige vraag is groter dan in eerdere prognoses. Omdat er bij deze prognoses verschillende uitgangspunten worden gehanteerd is het duidelijk dat in overleg met de zorgpartijen moet worden bekeken hoe we met deze nieuwe prognoses moeten omgaan en zo nodig om moeten zetten in extra verpleeghuis capaciteit. Hierbij moet kleinschaligheid en flexibiliteit het uitgangspunt zijn. Ook maatschappelijk zijn er steeds meer geluiden van tekorten in de plaatselijke intramurale verpleegcapaciteit.

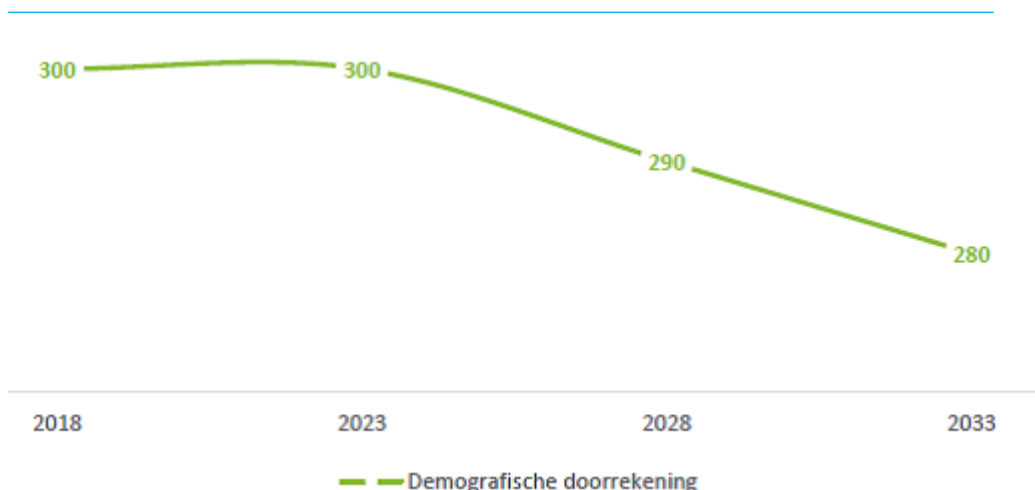
### Vraag naar zelfstandige woonvormen in de nabijheid van zorgvoorzieningen (geclusterd wonen met zorg nabij)

Er is een groeiende behoefte aan zelfstandige woonvormen (verzorgd levensloop bestendige woningen) in de directe nabijheid van zorg en voorzieningen. Zeker in de categorie ZZP4 en ZZP3 is er behoefte aan huisvesting in de directe nabijheid van voorzieningen en zorgaanbod. Het is sterk de vraag of deze doelgroep langer zelfstandig blijft wonen in hun bestaande woning. Hierdoor zal de druk op appartementen c.q. grondgebonden seniorenwoningen in de nabijheid van intramurale zorgcentra toenemen. In het door Companen opgestelde woononderzoek van november 2019 wordt geconcludeerd dat deze vraag in de periode tot 2030 met 70 woningen zal toenemen. De huidige vraag is al ruim 300 woningen. In hoeverre deze vraag is ingevuld is niet duidelijk. Het gaat hier vooral om woningen nabij zorgcentra. Het is goed om deze capaciteit in beeld te brengen. Het gaat dan om clusters woningen in de vorm van appartementen, aanleunwoningen e.d.

### Huisvestingsbehoefte Verstandelijk Gehandicapten (VG)

In het woningmarktonderzoek met de woningcorporaties is door Companen een prognose gemaakt voor de toekomstige huisvesting van verstandelijk gehandicapten in Rijssen-Holten. In grote lijnen komt het erop neer dat de huisvestingsbehoefte vrij stabiel blijft en wellicht iets gaat dalen.

Tabel 3.4 Prognose ontwikkeling VG-groep (2019-2024)



Op dit moment betreft de vraag naar woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking circa 300 personen. Het betreft zowel geclusterde woonvormen als reguliere woningen waar men kan wonen met ambulante begeleiding. De meeste mensen met een verstandelijke beperking hebben behoefte aan geclusterde woonvormen, waar zij permanente zorg kunnen ontvangen. Een naar verhouding klein deel (10%) is het best geholpen met reguliere zelfstandige woningen in de wijken. Het betreft dan meestal sociale huurwoningen met een lage huur in een rustige woonomgeving. Met deze extramuralisering in de komende jaren is rekening gehouden bij de behoefte berekening van sociale huurwoningen. Belangrijk is om in beeld te hebben hoeveel personen nu in Rijssen-Holten gehuisvest zijn zowel intramuraal als extramuraal, dit zal gezamenlijk met de zorgpartijen en woningcorporaties in beeld worden gebracht.

Gezien bovenstaande is het belangrijk dat er periodiek afstemming plaatsvindt tussen zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeente over de samenhang in het aanbod van intramurale en extramurale zorg in Rijssen-Holten.

#### **Uitvoeringsprogramma wonen en zorg met ouderenhuisvesting**

1. De gemeente speelt in op nieuwe ontwikkelingen in het kader van stimuleringsmaatregelen voor ouderen om langer thuis te blijven wonen.
2. De gemeente staat open voor innovatieve vormen van zorg en wonen en zal dit faciliteren en zal zo nodig de regie nemen om projecten te initiëren.
3. De Nota Langer zelfstandig wonen met uitvoeringsprogramma zal in 2021 worden afgerond.
4. Gemeente en woningcorporaties maken samen met zorgpartijen een inventarisatie en analyse van de opgave in het zorg gerelateerde vastgoed. Daarvoor maken zij het huidige aanbod inzichtelijk en een prognose van het benodigde aanbod. Hierbij worden ook andere woonmogelijkheden verkend, zoals een combinatie van intramuraal en extramuraal wonen. In woningmarktonderzoek is hier al richting aan gegeven.







## 4. De gemeentelijke woonopgave: bestaande woningmarkt

### 4.1 Inleiding

De leefbaarheid van wijken is van belang voor het welzijnsgevoel van onze inwoners. Tot op heden zijn onze inwoners tevreden. Ook de uitgevoerde enquête in het kader van de participatie voor het opstellen van de woonvisie laat zien dat er in grote lijnen tevredenheid is over de openbare ruimte, voorzieningen en sociale aspecten. Het is wel zaak om met elkaar in gesprek te blijven om leefbaarheidsproblemen die er spelen aan te kunnen pakken. De veranderde bevolkingsontwikkeling heeft gevolgen voor de toename van de woningvoorraad en aanpassing hiervan in het kader van de veranderende vraag en langer thuiswonen et cetera. Wat we nog toevoegen moet raak zijn, maar ook de kwaliteit van de bestaande voorraad is belangrijk. Daar ligt voor de komende jaren een belangrijke opgave. Voor nieuwbouwwoningen gelden steeds strengere eisen, terwijl aan de kwaliteit van bestaande woningen, zeker op energetisch vlak, niet of nauwelijks eisen gelden. Kwaliteitseisen in bestaande bouw zijn niet afdwingbaar. Een bestaande voorraad die, met name energetisch gezien en soms ook bouwtechnisch gezien, toe is aan verbetering, vraagt om een vernieuwde aanpak. Het energetische vraagstuk staat hoog op de agenda en de energietransitie zal hierbij een belangrijke rol gaan spelen. Hier ligt ook een duidelijke koppeling met ontwikkelingen op hetzelfde vlak bij het Rijk en de provincie. In dit hoofdstuk zijn deze vraagstukken in beeld gebracht.

### 4.2 Leefbaarheid

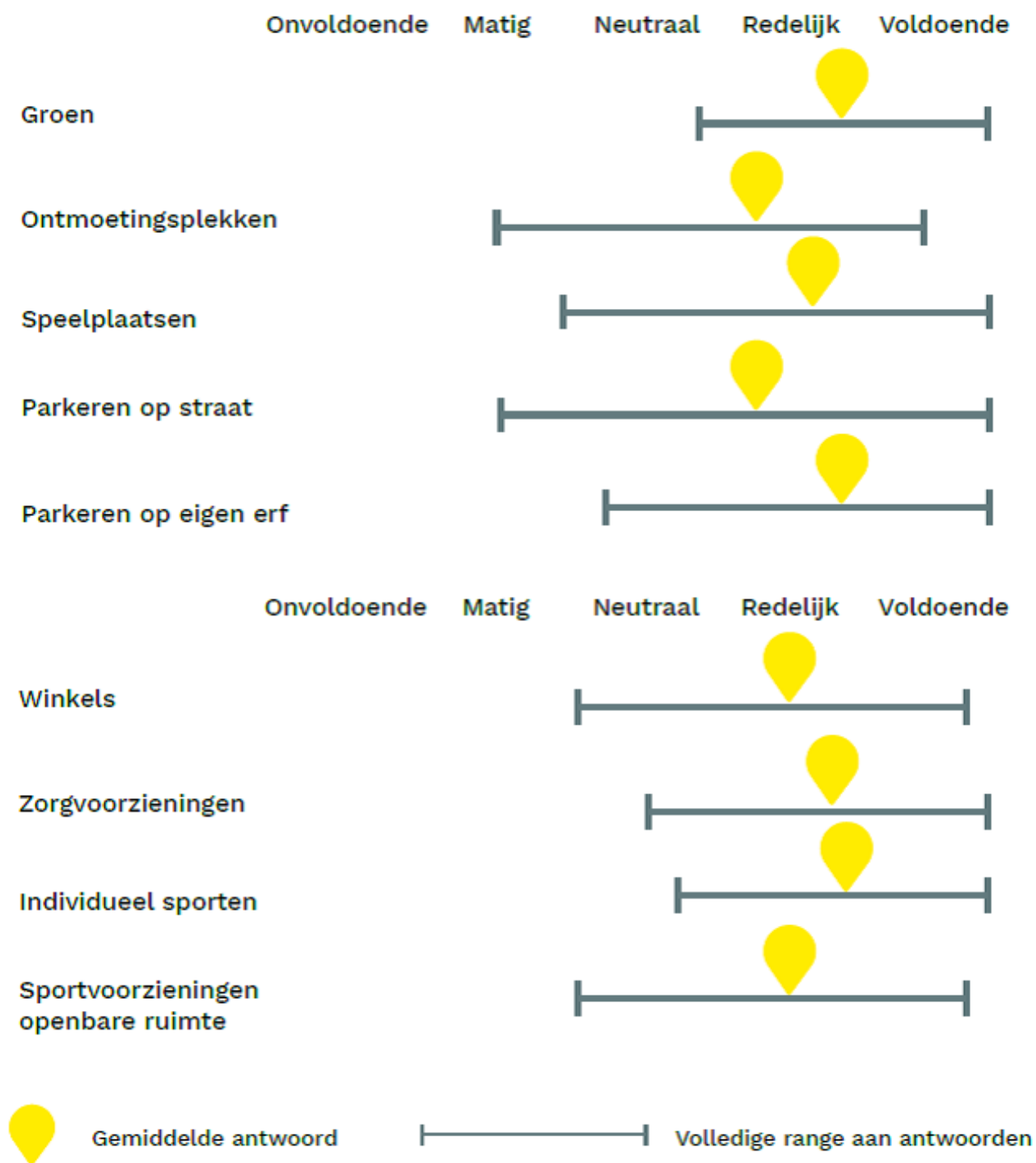
#### Algemeen

Mensen willen bij voorkeur aangenaam wonen in een omgeving die veilig en schoon is, zonder overlast van omwonenden en derden en waar de ruimtelijke inrichting voldoet aan de wensen. In de gemeente Rijssen-Holten zijn er geen wijken waar de leefbaarheid als geheel onder druk staat. Uit diverse onderzoeken blijkt dat mensen tevreden zijn over hun woonomgeving (zie de samenvatting hierna van het in het kader van het opstellen van de Woonvisie gevolgde participatietraject). De wijken en buurten in Rijssen en Holten zijn vitaal, leefbaar en veilig. Iedereen, inclusief de kwetsbare inwoner, kan zo lang en zo prettig mogelijk zelfstandig in de eigen woning (blijven) wonen. Van belang hierbij zijn een goed zorgaanbod, passende ondersteuning vanuit het welzijnswerk, aandacht voor mantelzorgers en vrijwilligers en bovenal goede samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnsprofessionals, politie en justitie. Het belang van samenwerking tussen professionals en inwoners en hun netwerk, zoals mantelzorgers, wordt daarbij niet onderschat. Vitale, leefbare en veilige wijken en buurten maken we samen. Noaberschap is een kostbaar goed en wordt gekoesterd en gestimuleerd. Wonen gebeurt in harmonie met de buurt.

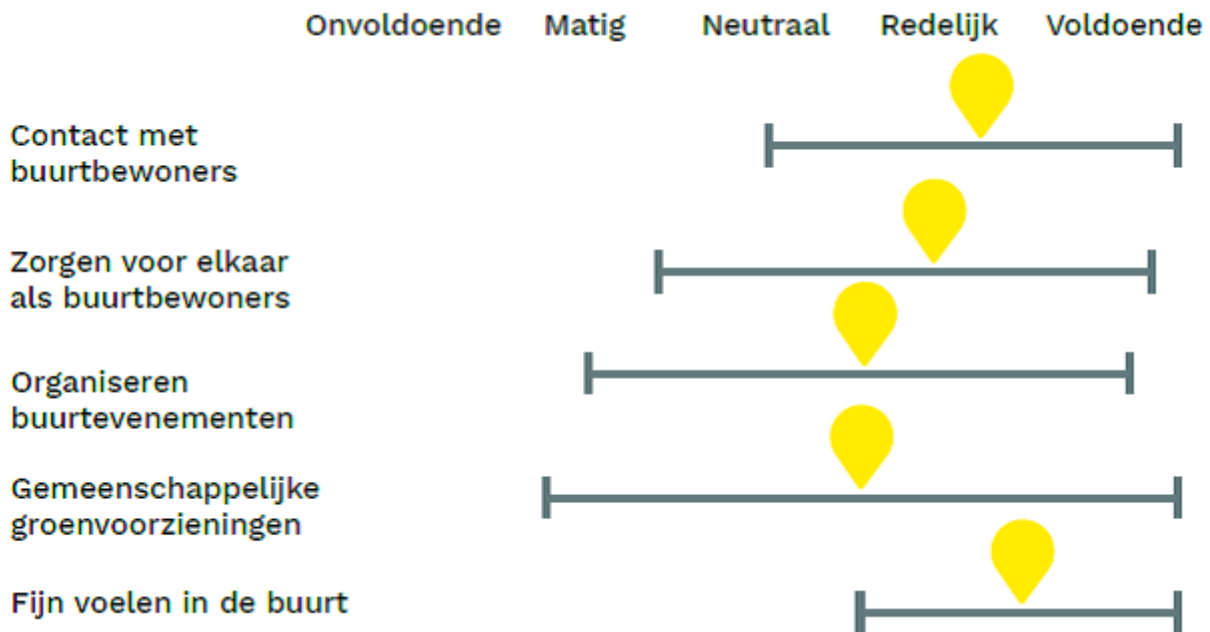


## Tevredenheid en wensen fysieke en sociale leefbaarheid

In onderstaande zijn de resultaten over de tevredenheid over de openbare ruimte, voorzieningen en sociale aspecten aangegeven.



Figuur 4.1 Range en gemiddelde tevredenheid openbare ruimte en voorzieningen



Figuur 4.2 Range en gemiddelde tevredenheid sociale aspecten

#### Tevredenheid openbare ruimte

Over het algemeen zijn de respondenten redelijk tevreden over de openbare ruimte in hun leefomgeving. De respondenten zijn het meest tevreden over het parkeren op eigen erf, het groen en de speelplaatsen in de openbare ruimte. Over de ontmoetingsplekken en het parkeren op straat zijn de respondenten over het algemeen ook redelijk tevreden maar hier liggen de antwoorden wel verder uiteen, variërend van matig tot voldoende.

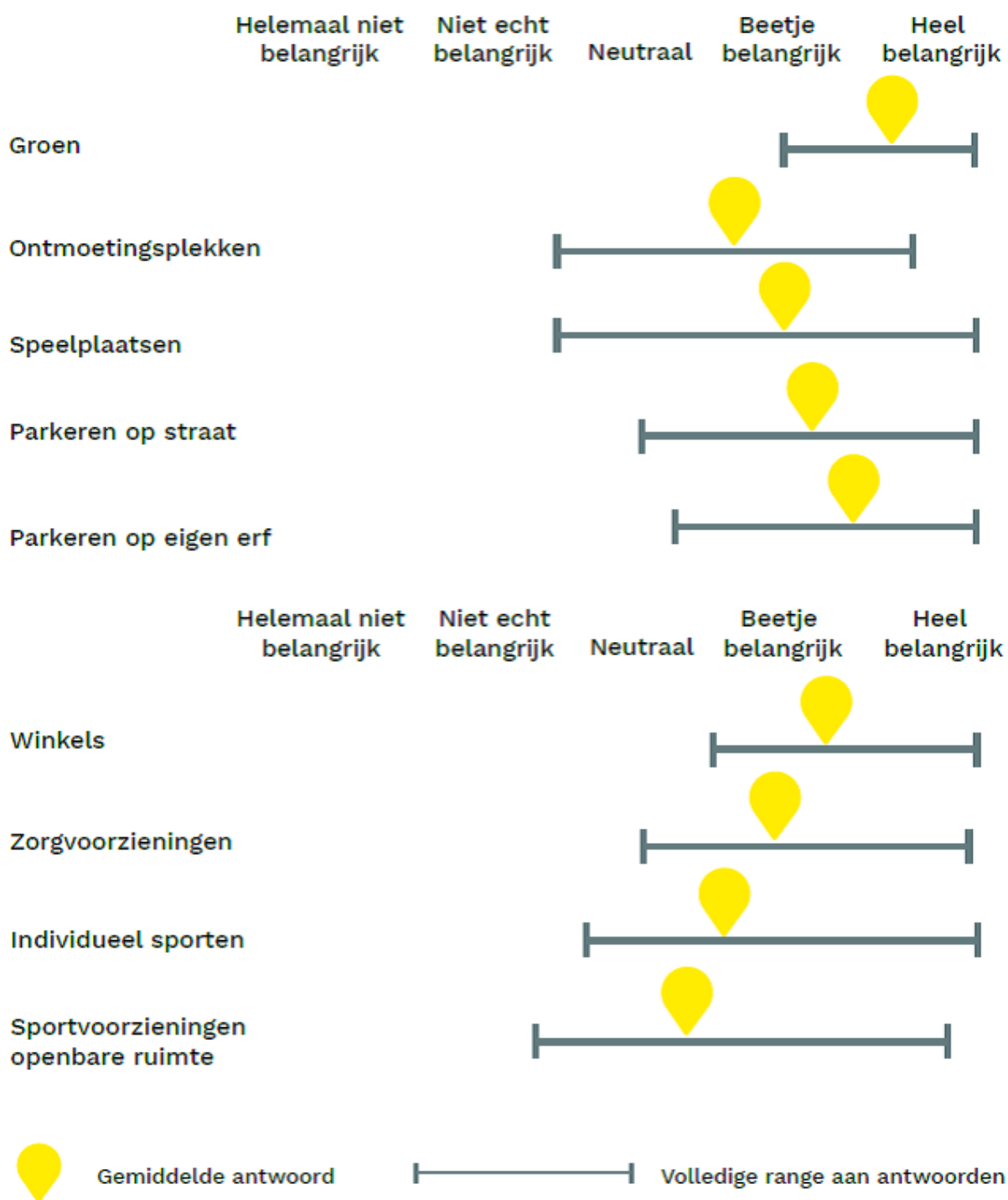
#### Tevredenheid voorzieningen

Ook over de huidige voorzieningen in de leefomgeving zijn de respondenten redelijk tevreden. Hierbij zijn de respondenten het meer met elkaar eens dan over de openbare ruimte. Respondenten zijn tevreden over de huidige beschikbaarheid van zorgvoorzieningen, winkels, sportvoorzieningen en het individueel sporten in de openbare ruimte.

#### Tevredenheid sociale aspecten

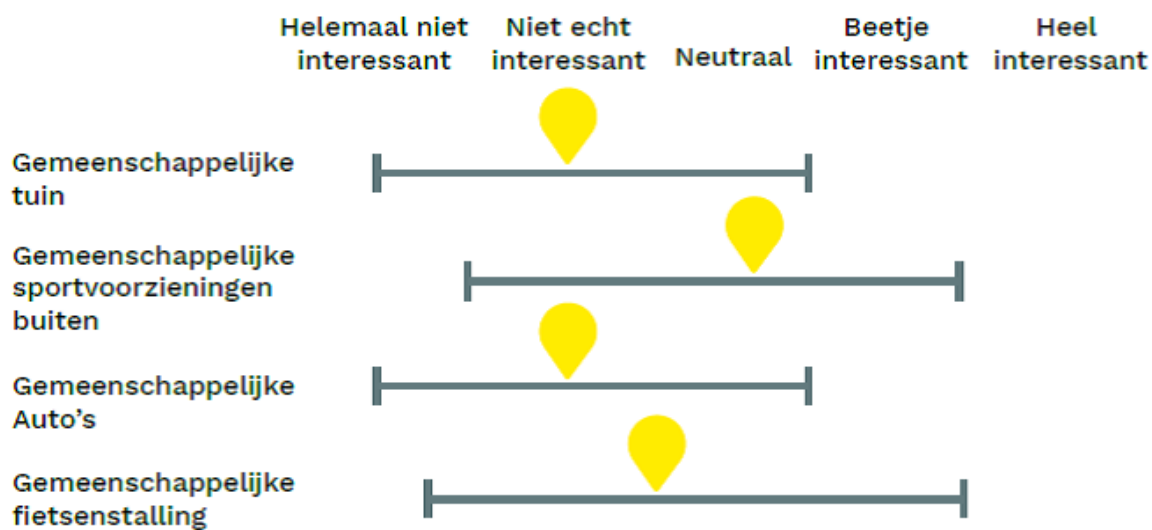
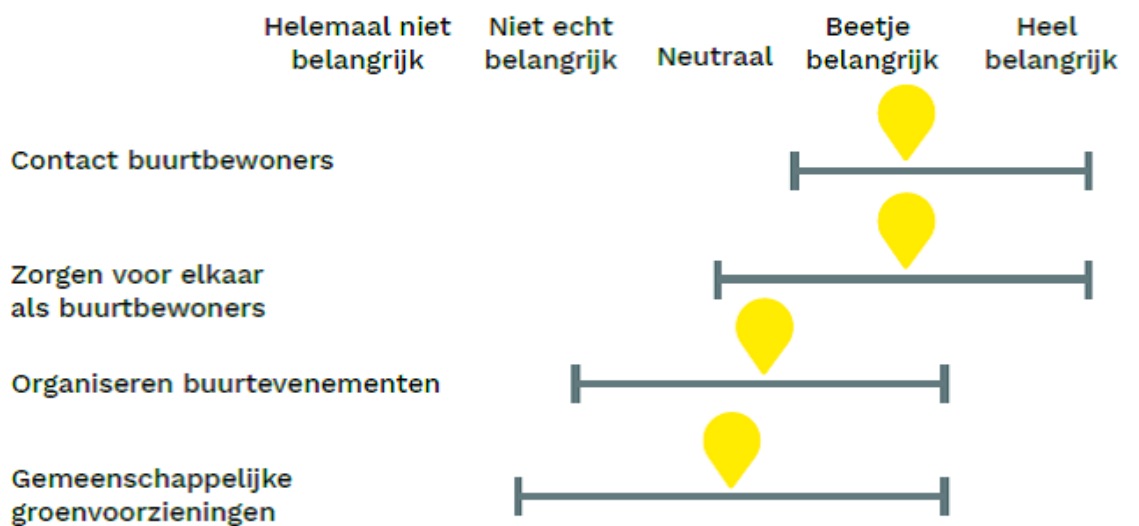
Over het algemeen is te zien dat de respondenten zich fijn voelen in hun huidige leefomgeving. Ze hebben redelijk goed contact met andere buurtbewoners en helpen elkaar waar mogelijk. Wel lopen de antwoorden uiteen wanneer het gaat om het organiseren van buurt evenementen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen.

Ook is gevraagd naar de wensen openbare ruimte en voorzieningen, in onderstaande zijn de resultaten weer gegeven:



Figuur 4,3 Range en gemiddelde wensen openbare ruimte en voorzieningen





Figuur 4.4 Range en gemiddelde wensen sociaal en gemeenschappelijk

### *Wensen openbare ruimte*

Wanneer gekeken wordt naar wat respondenten belangrijk vinden voor hun toekomstige openbare ruimte, dan blijkt groen in de openbare ruimte een heel belangrijk aspect te zijn. Ook lijkt parkeren op eigen erf de voorkeur te krijgen boven parkeren op straat, maar beide worden gewaardeerd. Ook speelplaatsen en ontmoetingsplekken zijn gewenst.

### *Wensen voorzieningen*

Qua voorzieningen zien de respondenten graag winkels en zorgvoorzieningen in hun nabije leefomgeving. Ook sportvoorzieningen worden gewaardeerd.

### *Wensen sociale aspecten*

Als er gekeken wordt naar de sociale aspecten in de leefomgeving dan vinden de meeste respondenten goed contact met de buurt wel belangrijk. Ook kijken zij graag naar elkaar om. Over gemeenschappelijke groenvoorzieningen zijn de meningen verdeeld. Een deel vindt het niet echt belangrijk, een ander deel juist wel. Wanneer er specifiek naar verschillende vormen van gemeenschappelijk gebruik gekeken wordt dan blijkt dat gemeenschappelijke sportfaciliteiten en een fietsenstalling het interessantst gevonden worden. Gemiddeld scoren deze elementen echter nog steeds lager dan neutraal, waaruit blijkt dat er ook een groot deel van de respondenten hier geen behoefte aan heeft. Gemeenschappelijke auto's worden het minst interessant gevonden. Over het algemeen is er dus weinig behoefte aan de genoemde gemeenschappelijke faciliteiten.

Als conclusie kan worden getrokken dat bij het opstellen van nieuwe woningbouwplannen, wijkontwikkelingsplannen, reconstructieplannen en cetera het belangrijk is om:

- » Groen in de wijk een prominente plek te geven in combinatie met voldoende speel- en ontmoetingsplekken.
- » Parkeren waar mogelijk te realiseren op eigen terrein en in de openbare ruimte te zorgen voor voldoende parkeren nabij de woning.
- » Wat voorzieningen betreft zijn zorgvoorzieningen, winkels en sportvoorzieningen in de nabije woonomgeving belangrijk.
- » Gemeenschappelijk faciliteiten hebben over het algemeen weinig interesse, maar het is wel goed om dit te faciliteren voor bewoners die daar wel interesse in hebben.
- » Buurtcontact en het omkijken naar elkaar vinden mensen belangrijk. Het is goed om dit te blijven stimuleren en faciliteren.



## Sociale en fysieke leefbaarheid en Buurtkracht

Woningcorporaties hebben de taak om te zorgen voor huisvesting voor mensen met een kleine beurs. Maar ook moeten zij gaan zorgen voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp en mensen met een sociaal maatschappelijke problematiek. Betaalbare huurwoningen moeten daarnaast ook passend (bij het inkomen) worden toegewezen. Het resultaat is dat woningcorporaties steeds vaker (concentraties van) kwetsbare mensen huisvesten waardoor de leefbaarheid, vitaliteit en draagkracht van wijken en buurten onder druk kan komen te staan. Deze druk neemt verder toe doordat huurders die een stap kunnen maken in hun wooncarrière, een woning kopen en uit de wijk of buurt vertrekken. Om de vitaliteit, draagkracht en het noaberschap in wijken en buurten te kunnen behouden en versterken is gemeenschappelijke inzet van de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en bewoners nodig.

In Rijssen-Holten wordt gewerkt aan vitale wijken en bewonersbetrokkenheid door middel van Buurtkracht. Uitgangspunt van Buurtkracht is dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun welzijn, leefomgeving en woongenot. Buurtkracht verbindt bewoners en professionals en brengt ideeën en wensen uit de wijk samen. Signalen uit de wijk worden opgevangen door buurtteams. De buurtteams zorgen ervoor dat signalen, hulpvragen of voorstellen op de juiste plek terecht komen. Buurtkracht werkt op dit moment in zes wijken, vier in de kern Rijssen, twee in de kern Holten. In de loop van 2020 wordt besloten of Buurtkracht structureel wordt. Als dit het geval is, vindt uitbreiding naar andere wijken plaats. De gemeente, woningcorporaties, verschillende zorgpartijen en het welzijnswerk zijn allen vertegenwoordigd in Buurtkracht.

Naast onderlinge verbondenheid is ook de fysieke leefomgeving van belang voor vitale wijken. Een schone wijk met aandacht voor het onderhoud (schoon, heel en veilig) zorgt voor een prettige leefomgeving. De gemeente en de woningcorporaties zorgen gezamenlijk voor goed onderhoud in de wijken en buurten van Rijssen-Holten. De gemeente draagt zorg voor de openbare ruimte, zoals wegen en openbaar groen. De corporatie zorgt voor goed onderhoud van de woningen en de omgeving rondom de woningen en stimuleert huurders hun tuinen goed te onderhouden. Bewoners die dit niet lukt worden hierop aangesproken. Wanneer er een zorgpartij in beeld is wordt deze, waar mogelijk, betrokken bij het maken van afspraken. Met de invoering van de nieuwe Woningwet zijn de mogelijkheden voor de woningcorporaties kleiner geworden om activiteiten op het vlak van leefbaarheid te ontplooiën. Toch vinden we het belangrijk dat de woningcorporaties een bijdrage blijven leveren aan het op peil houden van de leefbaarheid in buurten met huurwoningen. De woningcorporaties zetten zich in voor de leefbaarheid in wijken waar de huurders wonen. Zij investeren in de uitstraling van huurwoningen, spreken huurders aan op hun primaire verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en communiceren over de sociale problematiek richting gemeente en maatschappelijke organisaties en treden waar nodig als verbindende partij op. Hun inzet moet passend zijn bij de leefbaarheidsopgave in onze gemeente. In de prestatieafspraken wordt de bijdrage van de corporaties aan de leefbaarheid in Rijssen-Holten concreet gemaakt.

## Sociale Veiligheid

Om er voor te zorgen dat de wijken en buurten in Rijssen en Holten vitaal, leefbaar en veilig zijn, is aandacht voor preventie en vroegsignalering van groot belang. Door vroegtijdig signaleren en preventief handelen kan een beroep op (zwaardere) zorg en ondersteuning worden voorkomen, kan dreigende problematiek in een vroeg stadium worden herkend en opgelost en kan overlast worden voorkomen of aangepakt. Om vroegtijdig signalen op te pakken is samenwerking met partners binnen het veld van wonen, zorg en welzijn nodig.

De wetgeving rondom de behandeling van mensen met (ernstige) psychische problematiek en verslavingsproblematiek is veranderd. Waar voorheen een groot deel van de behandeling voornamelijk binnen de muren van een zorginstelling plaatvond, vindt behandeling nu vooral plaats bij de mensen thuis. Deze verschuiving heeft gevolgen voor de buurt. Overlastsituaties komen vaker voor. De vitaliteit, draagkracht en veiligheid van buurten komt steeds meer onder druk te staan. Om (complexe) overlastsituaties op te lossen is samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders en de politie essentieel. Een deel van de samenwerking is geregeld via de 'Wet Verplichte GGZ' en in de 'Aanpak Personen met Verward Gedrag'. In Twents verband is het 'Meldpunt Verward Gedrag Twente' opgericht.

#### Pilot Wijk van de Toekomst en ander wijk verbeterplannen

Ter voorbereiding van de pilot "Wijk van de Toekomst" is het document 'Onderzoek en analyse wijken Rijssen-Holtten' opgesteld. Hierin is onder andere gekeken naar de kwaliteit van de leefomgeving, de stedenbouwkundige, sociale kwaliteit e.a. maar ook naar de energetische kwaliteit van de woningen. Naar aanleiding hiervan is de pilot "Wijk van de Toekomst" voor delen van Wijk Zuid en De Delle gestart. Hierbij zal integraal samen met alle betrokken stakeholders en bewoners worden gekeken naar de verbeteringen die in de toekomst nodig zijn aan de woningen, woonomgeving en sociale structuren. Hierbij komen de in dit hoofdstuk genoemde aspecten aan de orde. Projecten als energietransitie, langer thuiswonen, buurtkracht, klimaatadaptie e.a. zijn hierbij belangrijk.

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken een gezamenlijk verbeterplan, zowel met fysieke als sociale opgaven, voor buurten en/of straten die qua leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Hiervoor putten we uit het in 2018 opgestelde document 'Onderzoek en analyse wijken Rijssen-Holtten', waarin onder andere is gekeken naar de kwaliteit van de leefomgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit. Het betreft bijvoorbeeld een deel van de volgende wijken: Wijk Zuid / De Delle ("Wijk van de Toekomst"), Braakmanslanden en Lenfert.

### 4.3 Woningverbetering en duurzaamheid

#### Inleiding

Een duurzame ontwikkeling van onze gemeente is belangrijk. In de gemeentelijke duurzaamheidsvisie zijn de ambities op het gebied van diverse onderdelen zoals de CO2 reductie aangegeven. Daarnaast krijgen we te maken met stijgende energiekosten door het schaarser worden van fossiele brandstoffen. De kosten van energie zullen een steeds groter deel uitmaken van de woonlasten. Ook om die reden is het verminderen van energieverbruik van woningen van belang. De meeste winst in energiebesparing valt te behalen in de bestaande woningvoorraad. De prioriteit ligt dan ook bij de verbetering van bestaande woningen, of in geval van een slechte uitgangspositie sloop en herbouw. Het gaat hierbij om het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Dit betekent dat we het energiegebruik van woningen willen terugdringen door bewoners te stimuleren hun woning te isoleren, hun bewustzijn over hun energieverbruik te vergroten en zelf energie op te wekken. Ook willen we de ontwikkeling van woningen bevorderen (door nieuwbouw en verbouw) die kunnen meebewegen met de veranderende woonvoorkeuren van mensen. Dit vereist woningen die levensloopgeschikt dan wel aanpasbaar zijn, maar ook beschikken over een gezond binnenklimaat. De energietransitie speelt hierbij een belangrijke rol.

#### Strategische keuzes

Ten aanzien van de duurzaamheidsopgave zijn de resultaten voor het grootste deel te boeken binnen de bestaande woningvoorraad en in veel mindere mate in nieuwbouw. We zetten zowel in op woningverduurzaming in de particuliere sector als in de sociale huursector. Een eerste belangrijk aandachtspunt is terugdringing van het energieverbruik door isolatie van woningen.



De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om direct te sturen op verduurzaming. Wel kan de gemeente een faciliterende rol spelen door de inwoners en bedrijven van informatie te voorzien en daarmee hun bewustzijn over energieverbruik en de mogelijkheden tot energiebesparing te vergroten. De gemeente heeft hiertoe energiecoaches opgeleid die via DTT / De Woonweter door bewoners gratis kunnen worden ingezet voor een voorlichting bij de particulier thuis. Dit initiatief is zowel voor huurders als voor woningeigenaren geschikt.

Als gemeente faciliteren we (bewoners)collectieven die initiatieven ontplooiën op het gebied van duurzaamheid. We sturen aan op aardgasvrij/-arm wonen. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Ook hier is informatievoorziening van belang om voor mensen inzichtelijk te maken wat er staat te gebeuren en wat zij kunnen doen om hun woning (geleidelijk) voor te bereiden op verwarmen en koken zonder aardgas. Daarnaast is het ook belangrijk om hierbij het hebben van een gezond binnenklimaat in het oog te houden.

Een duurzame woningvoorraad betekent ook dat deze mee kan bewegen met de veranderende woonvoorkeuren van mensen. De gemeente wil dan ook sturen op de levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid van woningen.

## Huidige situatie

### *Kwaliteit in de koopwoningvoorraad*

Binnen de bestaande woningvoorraad heeft bijna de helft van de woningen een energielabel C of hoger. Dit betekent dat er een flinke opgave ligt als het gaat om energetische woningverbetering.

In de gemeente Rijssen-Holten behoren de meeste woningen tot de koopsector (75%). 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 of financiële bezwaren om dit te doen. Particuliere woningeigenaren zullen gestimuleerd moeten worden. De belangrijkste stimulans is de verdien capaciteit van energiebesparende maatregelen, maar ook goede informatievoorziening en het bieden van professionele ondersteuning bij het verduurzamen van de woning zijn van belang.

### *Kwaliteit in de huurwoningvoorraad*

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. In de sociale huursector werken de woningcorporaties aan het verduurzamen van hun bezit. Het woningbestand van De Goede Woning in de gemeente Rijssen-Holten zit inmiddels gemiddeld op energielabel B. De Goede Woning streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,14 in 2025 en alle nieuwbouw van De Goede Woning wordt uitgevoerd als NOM (Nul op de meter) of BENG (Bijna energie neutraal) en de meest recente ambitie is om de woningvoorraad in 2035 CO<sub>2</sub> neutraal te hebben.

Viverion streeft naar een gemiddelde energie-index voor het gehele werkgebied van  $\leq 1,18$  voor 2026.

De woningcorporaties reserveren geld voor het verbeteren van hun woningen en besteden bij groot onderhoud nadrukkelijk aandacht aan het combineren van ingrepen, zoals het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en asbestsanering.

## Wat willen we bereiken?

### *Woningverbetering in de particuliere sector*

We zetten in op het stimuleren van particuliere woningeigenaren tot het verduurzamen van hun bezit. Dit doen we enerzijds door bewustwording te stimuleren in samenwerking met partners. Zo zijn er vrijwillige energiecoaches opgeleid die mensen inzicht kunnen geven in hun verbruik en wat zij aan hun gedrag zouden kunnen veranderen. Daarnaast faciliteert de gemeente de Woonweter/Energieloket 3.0 waarin lokale bouw- en installatiebedrijven onder de noemer

De Woonweter een samenwerkingscollectief hebben gevormd. De Woonweter is het aanspreekpunt voor particulieren die hun woning willen verduurzamen maar niet goed weten waar ze moeten beginnen.

#### *Woningverbetering in de sociale huursector*

De Goede Woning en Viverion zetten in op verduurzaming van hun woningvoorraad.

De gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties streven naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente hanteert in het gemeentelijk uitvoeringsprogramma een CO2 afname van 42% in 2030 ten opzichte van 1990. De corporaties dragen bij aan deze doelstelling. Zij hanteren zelf een scherpere ambitie: een CO2 reductie in hun woningvoorraad van 49% in 2030 ten opzichte van 1990. De Goede Woning heeft hierin een hoger ambitieniveau en de ambitie is om de woningvoorraad in 2035 CO2 neutraal te hebben.

Bij de realisatie van deze ambitie streven de woningcorporaties de volgende doelen na:

- » Een verbetering van de woningvoorraad en daarmee voldoen aan de gewenste CO2 reductie;
- » Het verbeteren van het wooncomfort;
- » Het minimaal gelijk blijven van de woonlasten voor huurders, onder voorbehoud van de eigen verantwoordelijkheid van de huurder ten aanzien van het energieverbruik ('stookgedrag').

#### *Faciliteren van lokale initiatieven*

Veel initiatieven rond duurzaamheid, woningverbetering en energieopwekking komen vanuit de samenleving. Als gemeente willen we hiervoor open staan en dit soort initiatieven stimuleren en ondersteunen. We zetten in op het actief stimuleren van (bewoners)collectieven die willen werken aan kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad zowel waar het gaat om het verduurzamen, als om het levensloopbestendiger maken van woningen.

#### Energietransitie

De gemeente Rijssen-Holten voert onderzoek naar de mogelijkheden om aardgasloze woningen te introduceren, in de bestaande bouw. E.e.a. in het kader van het pilotproject "Wijk van de Toekomst".

Zowel de uitkomsten van het onderzoek, als veranderingen in wet- en regelgeving, en in de stand van en de kosten van de techniek kunnen aanleiding geven ambities te concretiseren. Voor nu heeft de gemeente Rijssen-Holten de volgende ambities als het gaat om de energietransitie in relatie tot wonen:

- » Om voor te sorteren op een aardgasvrije toekomst gaan we in de nieuwbouw uit van het principe "ja, tenzij". Dat wil zeggen dat ieder nieuwbouwproject voor woningbouw, waarvan de uitvoering nog moet starten, in principe aardgasvrij wordt aangelegd. Indien er belemmeringen worden geconstateerd, wordt eerst onderzocht of deze kunnen worden weggenomen voordat wordt besloten om toch aardgas te introduceren in nieuwbouwwoningen.
- » Bij renovatieprojecten in de bestaande bouw doen we steeds de check of er geen verbetermaatregelen worden genomen waar we later spijt van krijgen. Iedere woning die nu wordt aangepakt zal in de toekomst deel gaan uitmaken van een energieneutrale en aardgasloze toekomst. Dat vereist dat alleen maatregelen worden genomen die geen belemmeringen opleveren om deze woningen in de toekomst energieneutraal en aardgasloos te maken. Daarbij erkennen we dat het nu nog vaak niet haalbaar is om bestaande woningen nu al energieneutraal en aardgasloos te maken: Omdat de kosten daarvoor te hoog zijn en/of omdat de techniek nog niet zover is om dat te doen. We sturen dus op het zetten van zinvolle tussenstappen op weg naar een klimaatneutrale woningvoorraad.

### Wat gaan we daarvoor doen?

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

- » We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de duurzaamheidsambities voor de periode na 2020. Daarin worden ook de woonlasten betrokken.
- » We blijven inzetten op informatievoorziening richting bewoners die hun woning willen verduurzamen, door de inzet van zowel de energiecoaches als De Woonweter/Energieloket 3.0 te blijven faciliteren.
- » We faciliteren (bewoners)collectieven die initiatieven starten zowel op het gebied van verduurzaming, als om het levensloopbestendiger maken van woningen.
- » Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van aardgasloze woningen formuleren we ambities ten aanzien van aardgasloos wonen. In de nieuwbouw steken we in op aardgasvrije woningen, tenzij zich hierin onoverkomelijke belemmeringen voordoen.
- » Via ons ruimtelijke beleid stimuleren we duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen bij voorkeur op daken.

We gaan uit van de 10-10-20 benadering. Dit houdt in dat in de gemeente Rijssen-Holt en gaat gelden dat:

1. Vervanging of renovatie van 10% van de oudste woningen.
2. Aardgasvrij maken van nog eens 10% van de woningen.
3. Verder isoleren van de overige woningen.

### Concreet tot 2030

Cijfers: Totale woningvoorraad 13.535 woningen (binnen bebouwde kom)

Het scenario 10-10-20 houdt dus in:

10% = 1.354 woningen vervangen/renoveren

10% = 1.354 woningen van gas af

20% besparing op aardgas van de resterende 10.827 woningen

#### **Uitvoeringsprogramma bestaande woningmarkt**

1. Gemeente en woningcorporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringplannen in de wijk en de initiatieven op het gebied van leefbaarheid af.
2. Bij het opstellen van nieuwe woningbouwplannen, wijkontwikkelingsplannen, reconstructieplannen e.a. rekening houden met de uitkomsten van het participatietraject op het onderdeel fysiek en sociaal.
3. Inzetten op het stimuleren van particuliere woningeigenaren tot het verduurzamen van hun woningen.
4. We zetten in op het actief stimuleren van (bewoners)collectieven die willen werken aan kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad zowel waar het gaat om het verduurzamen, als om het levensloopbestendiger maken van woningen.
5. De gemeente zet zich waar nodig samen met woningcorporaties maximaal in om in 2030 de 10-10-20 optie te hebben gerealiseerd.
6. Gemeente stelt samen met bewoners, woningcorporaties, buurtkracht en provincie het Wijk Uitvoeringsplan voor de "Wijk van de Toekomst" (delen van Wijk Zuid en de Welle) op.







## 5. Uitvoeringsprogramma

In deze woonvisie staan diverse acties genoemd die betrekking hebben op het speelveld van de gemeentelijke woningbouwsector. De acties zijn samengevat in onderstaand overzicht: 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie gemeente Rijssen-Holten 2021 t/m 2023'.

Tabel 5.1 Uitvoeringsprogramma Woonvisie gemeente Rijssen-Holten 2021 t/m 2023

| Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten                                                                                                          |          |                                              |                                                                                                                                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ontwerp                                                                                                                                                  | trekker  | betrokken partijen                           | acties                                                                                                                                                                               | periode       |
| Het bouwen van 500 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2023.                                                                                      | Gemeente | Marktpartijen, gemeente en woningcorporaties | Gemeente faciliteert                                                                                                                                                                 | 2019 t/m 2023 |
| Het bouwen van 265 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2023.                                                                                       | Gemeente | Marktpartijen, gemeente en woningcorporaties | Gemeente faciliteert                                                                                                                                                                 | 2019 t/m 2023 |
| Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters.                                                                                                      | Gemeente | Gemeente en woningcorporaties                | Invullen format                                                                                                                                                                      | Jaarlijks     |
| Het voor de lokale behoefte realiseren van voldoende bestemmingsplancapaciteit.                                                                          | Gemeente | Gemeente                                     | Gemeente maakt bestemmingsplannen                                                                                                                                                    | 2019 t/m 2023 |
| Jaarlijks monitoren van de knelpuntenpot Holten.                                                                                                         | Gemeente | Gemeente                                     | Uitvoeren monitor                                                                                                                                                                    | jaarlijks     |
| Periodieke actualisatie nota "Verkenning inbreidingslocaties" en integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten. | Gemeente | Gemeente                                     | Nota wordt geactualiseerd en de voortgang van de woningbouwplannen wordt jaarlijks verantwoord. Daarnaast wordt ook bekeken of de planning nog actueel is of moet worden bijgesteld. | Periodiek     |

| Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen-Holten                                                                                                                                                                                                                |                   |                                               |                                  |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| ontwerp                                                                                                                                                                                                                                                       | trekker           | betrokken partijen                            | acties                           | periode       |
| Realisering van kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2023 en de monitoring ervan. Hierbij vooral monitoren op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van woningen, vrije sector huur (middenhuur) en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. | Gemeente          | Gemeente, marktpartijen, en woningcorporaties | Gemeente faciliteert en monitort | 2019 t/m 2023 |
| Monitoren van de sociale huurmarkt zoals afgesproken in de kaders prestatieafspraken.                                                                                                                                                                         | Woningcorporaties | Gemeente                                      | Opstellen monitor en invullen    | 2020-2023     |
| Uitvoeren woningmarktonderzoek in 2022/2023.                                                                                                                                                                                                                  | Gemeente          | Gemeente en woningcorporaties                 | Uitvoeren onderzoek              | 2022/2023     |

| Passend huisvesten doelgroep     |                   |                               |        |               |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------|---------------|
| ontwerp                          | trekker           | betrokken partijen            | acties | periode       |
| Het huisvesten van de doelgroep. | Woningcorporaties | Woningcorporaties en gemeente |        | 2021 t/m 2023 |

| Huisvesten van specifieke en urgente doelgroepen                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                          |                                                                                               |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| ontwerp                                                                                                                                                                                                                                                                   | trekker           | betrokken partijen                       | acties                                                                                        | periode                   |
| Realiseren van voldoende huisvesting voor specifieke en urgente doelgroepen en monitoren van de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van huisvesting vergunninghouders, uitstroom uit beschermd wonen, jeugdhulp en maatschappelijke opvang op de sociale huurvoorraad. | Gemeente          | Gemeente, woningcorporaties en provincie | Monitoren aantal vergunninghouders en de huisvesting ervan en bestemmingsplannen voorbereiden | 2017-2022                 |
| Monitoren wachttijden voor actief woningzoekenden (leeftijdsgroepen en huurklassen), zoals afgesproken bij kaders prestatieafspraken.                                                                                                                                     | Woningcorporaties | Woningcorporaties en Gemeente            | Monitoren                                                                                     | Half jaarlijks/ jaarlijks |
| De woningcorporaties stellen samen met de gemeente, op basis van de opgestelde portefeuillestrategie, een prognose op, hoe zij de transformatie en beperkte groei van de voorraad voor de komende 5 jaar vorm gaan geven.                                                 | Woningcorporaties | Woningcorporaties en Gemeente            | Opstellen prognose                                                                            | 2021                      |

| Wonen en zorg met ouderenhuisvesting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |                                               |                                                      |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| ontwerp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | trekker  | betrokken partijen                            | acties                                               | periode   |
| De gemeente speelt in op nieuwe ontwikkelingen in het kader van stimuleringsmaatregelen voor ouderen om langer thuis te blijven wonen.                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gemeente | Gemeente, woonweter, regio en provincie       | Ontwikkelingen volgen en plannen opstellen           | 2021-2023 |
| De gemeente staat open voor innovatieve vormen van zorg en wonen en zal dit faciliteren en zal zo nodig de regie nemen om projecten te initiëren.                                                                                                                                                                                                                                                               | Gemeente | Gemeente en marktpartijen                     | Inspelen op initiatieven en zo nodig regie nemen     | 2021-2023 |
| De Nota Langer zelfstandig wonen met uitvoeringsprogramma zal in 2021 worden afgerond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gemeente | Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders | Opstellen en besluitvorming nota                     | 2021      |
| Gemeente en woningcorporaties maken samen met zorgpartijen een inventarisatie en analyse van de opgave in het zorg gerelateerde vastgoed. Daarvoor maken zij het huidige aanbod inzichtelijk en een prognose van het benodigde aanbod. Hierbij worden ook andere woonmogelijkheden verkend, zoals een combinatie van intramuraal en extramuraal wonen. In woningmarktonderzoek is hier al richting aan gegeven. | Gemeente | Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders | Opstellen inventarisatie, analyse en prognose aanbod | 2021/2022 |

| <b>Bestaande woningmarkt</b>                                                                                                                                                                                                    |                |                                                                             |                                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>ontwerp</i>                                                                                                                                                                                                                  | <i>trekker</i> | <i>betrokken partijen</i>                                                   | <i>acties</i>                                                                 | <i>periode</i> |
| Gemeente en woningcorporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringplannen in de wijk en de initiatieven op het gebied van leefbaarheid af                                                                                           | Gemeente       | Gemeente en woningcorporaties                                               | Jaarlijks bijeenkomst organiseren                                             | Jaarlijks      |
| Bij het opstellen van nieuwe woningbouwplannen, wijkontwikkelingsplannen, reconstructieplannen e.a. rekening houden met de uitkomsten van het participatietraject op het onderdeel fysiek en sociaal.                           | Gemeente       | Gemeente                                                                    | Betrekken bij planvorming                                                     | 2021 t/m 2023  |
| Inzetten op het stimuleren van particuliere woningeigenaren tot het verduurzamen van hun woningen. Pilot "Wijk van de Toekomst" als leerproject.                                                                                | Gemeente       | Gemeente, marktpartijen, woningeigenaren, woonweter e.a.                    | Plan van aanpak opstellen en uitvoeren. Pilot Wijk van de Toekomst uitvoeren. | 2021 t/m 2023  |
| We zetten in op het actief stimuleren van (bewoners)collectieven die willen werken aan kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad zowel waar het gaat om het verduurzamen, als om het levensloopbestendiger maken van woningen. | Gemeente       | Gemeente, marktpartijen, woningeigenaren, woonweter e.a.                    | Plan van aanpak opstellen en uitvoeren.                                       | 2021 t/m 2023  |
| De gemeente zet zich waar nodig samen met woningcorporaties maximaal in om in 2030 de 10-10-20 optie te hebben gerealiseerd.                                                                                                    | Gemeente       | Gemeente, marktpartijen, woningeigenaren, woningcorporaties, woonweter e.a. | Plan van aanpak opstellen en uitvoeren.                                       | 2021 t/m 2023  |







# Bijlagen

1. Nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" d.d. september 2020.
2. Kader Prestatieafspraken met woningcorporaties Rijssen-Holten 2021 en verder (Gemeente Rijssen-Holten, Woningstichting Viverion, Christelijke woningstichting De Goede Woning en huurdersverenigingen) d.d. september 2020.
3. Regionale woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk wonen in Twente!".
4. Nota Verkenning inbreidingslocaties d.d. 1 - 7- 2020.
5. Participatie verslag Woonvisie Land-id, d.d. augustus 2020.
6. Regionale Woonagenda Twente d.d. 18 februari 2021.

