

## Balans in de stad: Samen zorgen voor kwaliteit Woonvisie Enkhuizen 2014

Ten geleide

*“De laatst opgestelde woonvisie dateert uit 2002. Deze weerspiegelt een inmiddels gepasseerd tijdperk van economische voorspoed en bijbehorende bouwnijverheid. Dit beeld is sinds 2008 ingrijpend gewijzigd. De toen ingezette financiële crisis houdt nog steeds aan. Ondanks lichte tekenen van hoop verkeert de woningmarkt nog steeds in een impasse. De veranderde werkelijkheid vraagt om een daarop aangepaste nieuwe woonvisie. Deze ligt er nu en getuigt van realiteitszin.”*

*“De ambities in de voorliggende woonvisie zijn gepast bescheiden. Er wordt ruimte geboden voor woonconcepten die op het (ouderwetse) gedachtegoed van nabuurschap zijn gestoeld. Inbreiden geniet voorkeur boven uitbreiding. De woningcorporatie wil betaalbare ver-/ nieuwbouw realiseren. Dit doen we door te kiezen voor een soberder maatvoering en door de toepassing van goedkopere bouwtechnieken. Maar ook door passende toewijzing op basis van inkomen. Voor de gemeente is de corporatie mede-uitvoerder van het voorgestane sociale volkshuisvestingsbeleid.”*

*“In dit licht zijn we vroegtijdig en vooral ook interactief bij de totstandkoming van de woonvisie 2013 e.v. betrokken geweest. Dit verdient lof en toekomstige navolging.”*

Harry Draaisma

Directeur Woningcorporatie Welwonen

*“Voor de ouderen met beperkingen uit Enkhuizen biedt De Omring advies, zorg en een beschutte woonomgeving. In dit kader zijn wij door de gemeente gevraagd om te participeren in de totstandkoming van de Woonvisie.”*

*“De maatschappij verandert continue. Het is belangrijk dat we juist nu meegaan in de ontwikkelingen op het gebied van de woonbehoeftes. De Omring bekijkt dat met name vanuit het perspectief van de ouderen. Zij hebben nu andere behoeftes dan 5 jaar geleden. Men wil zo lang mogelijk thuis wonen, maar met hoeveel zorg en welke zorg? Zijn er voldoende mantelzorgers en vrijwilligers om de zorg te geven als men langer thuis moet blijven wonen? Dit geldt overigens ook voor de ouderen in de verzorgingshuizen. Deze en andere vraagstukken op het gebied van wonen en zorg konden wij inbrengen tijdens de verschillende sessies die we met de gemeente en Welwonen hebben gehad.”*

*“Het opstellen van de woonvisie zien wij als een startpunt van samenwerking die we graag in de toekomst zouden willen voortzetten. De Omring blijft dan ook gesprekspartner voor wat betreft de woonbehoeftes van ouderen. Ook willen wij als zorgpartner meewerken aan diverse projecten in de wijken. Bijvoorbeeld door de wijkfunctie van Woon-zorgcentrum Overvest steeds meer uit te breiden met faciliteiten en activiteiten voor alle bewoners uit de omliggende woonwijken.”*

Nelly de Geus

Manager Zorg en Welzijn De Omring

### Aanleiding en proces

Op 2 april 2013 heeft de gemeenteraad van Enkhuizen het college van Burgemeester en Wethouders de opdracht gegeven een herziening van het lokaal woonbeleid voor te bereiden. Sinds de vaststelling van het woonbeleid uit 2002 is de wereld om ons heen sterk veranderd. Ook is sinds 2002 nieuw beleid ontwikkeld waaronder de stadsvisie, de Kadernota Regionale Woonvisie, et cetera. Voorgaande was de aanleiding om het huidige beleid te herzien.

Het college is samen met Atrivé aan de slag gegaan om een nieuwe woonvisie te maken. Samen met inwoners, makelaars, ontwikkelaars, zorgaanbieders, belangenvertegenwoordigers en de woningcorporaties is gewerkt aan deze woonvisie. Via De Drom en Facebook hebben we gevraagd aan inwoners mee te denken over de woonvisie. Centrale onderdelen waren de marktconsultatie en de Strategische Kamer.

Bijzondere dank gaat uit naar Welwonen en De Omring, zij hebben naast deelname aan de marktconsultatie en de Strategische kamer ook deelgenomen aan de stuurgroep.

## Sturen in transitie

### Het decor

De maatschappelijke en economische wereld verandert stevig. Enkele jaren geleden spraken we van een meervoudige crisis: economisch, institutioneel, financieel en maatschappelijk. Nu is de “crisis” geen nieuws, het is de werkelijkheid van elke dag en het zal de werkelijkheid zijn de komende jaren. Krimp en groei gaan de komende jaren tegelijkertijd op. Landelijk en ook in Enkhuizen is sprake van krimp in de groei van zorggeld, krimp in de financiën van overheid en stakeholders, krimp in woningwaarde, et cetera. In Enkhuizen laat de bevolkingsprognose een afnemende groeitrend van de huishoudens zien; na 2030 neemt het aantal huishoudens af. Tegelijkertijd is er groei: groei in het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder (+140% in de periode 2013–2040), groei in vrijwilligers, groei in ICT, groei in alternatieve economie, groei in internet-economie, groei in export, groei in alternatieve energiebronnen, groei in lokale inzet, et cetera.

### In een verandering van tijdperk

Kijken we naar de bewegingen die gaande zijn dan is er één woord van toepassing: transitie. We leven niet in een tijdperk van verandering, maar in een verandering van tijdperk. Het functioneren van oude instituties en stelsels staat ter discussie, omdat ze er steeds minder in slagen hun functie in de samenleving waar te maken. De woningmarkt is piepend tot stilstand gekomen. Het bestaande systeem lijkt niet in staat een uitweg te vinden. Maar de netwerksamenleving is in transitie en zoekt naar fundamenteel nieuwe oplossingen. Op gebied van energie morrelen kleine lokale initiatieven aan de positie van grote energieleveranciers. Energie wordt niet alleen goedkoper, maar ook duurzamer. In de alsmaar duurder wordende zorg worden grote zorginstellingen uitgedaagd door het buurtzorgmodel, waarin niet de managers sturen maar de lokale teams. ICT is een belangrijke innovator van organisaties en diensten, de ruildiensteneconomie is een opkomend verdienmodel. En op het gebied van wonen en leefbaarheid zijn overal gemeenschapsinitiatieven die een bijdrage leveren aan de sociale infrastructuur en wordt de overheid gevraagd te participeren en mogelijk te maken (in plaats van de overheid die de burger vraagt te participeren). Tegelijkertijd worden in de decentralisatie van taken van rijksoverheid naar lokale overheid burgers ook aangesproken op zelfredzaam en samenredzaam.

### Sturen in transitie

Kortom, het momentum waarin wij als gemeente een nieuwe woonvisie ontwikkelen is een spannende. Dit vraagt een passende manier van sturen en een passende vorm van de woonvisie. De maakbaarheid en voorspelbaarheid van de omgeving is immers beperkt. De **stip op de horizon** zien we, maar tegelijkertijd is flexibiliteit, experimenteeruimte, monitoring en bijsturing noodzakelijk. Het is hierom dat we voor de lange termijn bewust kiezen voor een visie op hoofdlijnen. De richtinggevende afspraken van de Stadsvisie ten aanzien van wonen en bouwen zijn nader uitwerkt in deze visie. De visie wordt gedragen – en zo nodig bijgesteld – door een **gedegen analyse** van de feitelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in Enkhuizen (zie bijlagen). Voor de korte termijn is ons zicht scherper: op basis van de visie stippelen we de paden voor de korte termijn uit. Dit zijn de **richtinggevende beleidskeuzes** voor het wonen in Enkhuizen voor de komende jaren. Juist vanwege de veranderende omgeving richten we ook een aantal **proeftuinen** in om te experimenteren en leren; welke oplossingen helpen nu echt gezien de bewegingen die plaatsvinden?

De uitkomsten hiervan voeden onze visie en de beleidskeuzes. Zo nodig stellen we onze visie en beleidskeuzes bij wanneer de ontwikkelingen op de woningmarkt of de uitkomsten van de proeftuinen hiervoor aanleiding geven.



Figuur 1. Sturen in transitie, bron: VITO

### Mensenwerk: de cruciale factor

De menselijke factor bij veranderingen is een cruciale factor om transitie in gang te zetten. Top-down (regie) én bottom-up (burgerkracht) is tegelijkertijd nodig. De gemeente Enkhuizen heeft soms een stevig sturende rol en soms een faciliterende rol in de uitvoering van het woonbeleid. Maar wanneer weten we nu welke rol passend is en wat dit vraagt? Van groot belang is ook de samenwerking met de woonpartners: voor het uitwerken/uitvoeren van de beleidskeuzes, de inrichting van de proeftuinen en

het hebben en houden van een gedeeld zicht op de transitie die gaande zijn. Tot slot is aansluiten bij de energie en kracht van de burgers zelf essentieel: zij zijn de consumenten én producenten van het wonen in Enkhuizen. Een uitdaging voor een ieder die bij het wonen betrokken wil zijn en een zeer aantrekkelijk perspectief.

#### **Hoe dit document te lezen?**

De veranderende omgeving vraagt een compacte woonvisie dat voldoende richting geeft om in te spelen op de transitie. Dit visiedocument kent de volgende onderdelen:

- Het **fundament**: een beknopte beschrijving van de woningmarkt in Enkhuizen.
- De **richtinggevende beleidskeuzes** voor het wonen in Enkhuizen.
- De **visie** uitgewerkt per **thema**.
- De **routekaart** met concrete activiteiten.
- Het samenwerkingsperspectief van de woonpartners in brede zin.

Bijlage: het **woningmarktonderzoek** (presentatie, discussienotitie, notitie omvang sociale doelgroep) als onderlegger met feitelijk onderzoeksmateriaal.

## **De woningmarkt in Enkhuizen**

### **Afnemende groei trend**

De huishoudens van de gemeente Enkhuizen zijn in de afgelopen jaren gegroeid. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens groeien in de gemeente Enkhuizen, de mate van groei neemt af (gemiddeld 85 huishoudens per jaar in de periode 2013 tot 2020, gemiddeld 40 huishoudens per jaar in de jaren 2020 tot 2030). Na 2030 is sprake van stabilisatie/lichte afname van de groei van de huishoudens. De beperkte mogelijkheid om nu nog woningen toe te voegen dient juist nu passend benut te worden (wat en waar). Dit vraagt ook afstemming met omliggende gemeenten gezien de verhuisstromen tussen de gemeenten.

### **Meer kleine en oudere huishoudens**

De bevolkingssamenstelling verandert stevig. De ingezette trend van ontgroening zet zich door in de toekomst: tot 2020 is de groep een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met bijna 20% afgenomen. In 2040 is deze groep tot 35 jaar waarschijnlijk met circa een derde verminderd vergeleken met 2013. Enkhuizen heeft te maken met een sterke vergrijzing. In de toekomst neemt de groep huishoudens vanaf 75 jaar sterk toe: in 2020 is deze groep bijna met de helft toegenomen vergeleken met 2013 (+ 40% / + circa 350 huishoudens), in 2040 is deze groep zelfs bijna 1,4 keer (+ circa 1.200 huishoudens) zo groot dan in 2013. Landelijk ligt de piek van de vergrijzing (huishoudens 65 jaar en ouder) in 2040. Een invloedrijke ontwikkeling is het scheiden van wonen en zorg; hierdoor blijven oudere huishoudens en andere groepen met een zorgvraag (mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen en mensen met psychische problemen (GGZ)) langer zelfstandig wonen. Tijdens de marktconsultatie werd genoemd dat de verschillende Wmo-regelingen van gemeenten zouden kunnen leiden tot verhuisstromen tussen gemeenten; men gaat wonen waar de gunstige regelingen zijn.

### **Vergrijzing in toenemende mate : aanpassingsopgave bestaande voorraad**

De vergrijzing heeft vooral op de langere termijn grote gevolgen voor de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt. In de komende decennia (circa 15 jaar) neemt het aanbod van grotere eengezins(koop)woningen immers toe als de babyboomgeneratie de woningmarkt (door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling) gaat verlaten. Dit zijn in toenemende mate koopwoningen. In (sterk) vergrijzde regio's die te maken hebben of krijgen met een terugloop in het aantal huishoudens (krimp) en waar de woningmarkt weinig gespannen is treedt extra ontspanning op. Vooral in zulke gebieden kan het moeilijk(er) worden om de vrijgekomen woningen te verkopen of verhuren, zeker als deze woningen niet voldoen aan de dan geldende kwaliteitseisen. In deze gebieden vallen dan een verdere neerwaartse druk op de woningprijzen en verder toenemende verhuurbaarheidsproblemen te verwachten, hetgeen tot (verdere) leegstand en verdere prijsdalingen van woningen kan leiden. De voornaamste opgave door de vergrijzing is dan ook eerder een aanpassingsopgave dan een nieuwbouwopgave. Veel ouderen willen immers in hun woning blijven wonen, ook wanneer zij minder mobiel en vitaal worden. Gezien het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen, verschuift de aanpassingsopgave in toenemende mate van de woningcorporatie naar de oudere huiseigenaren zelf. Het is onzeker hoeveel ouderen actief hun woning willen aanpassen. Echter, een groot deel van de senioren (16% van de huishoudens / 1.344 huishoudens, 2013) heeft lichte tot matige fysieke beperkingen (gebruik wandelstok/rollator); eenvoudige woningaanpassingen bieden hier een oplossing. Een relatief beperkt deel (0,1% van de huishoudens / 62 huishoudens, 2013) is afhankelijk van een rolstoel en heeft te maken met ernstige fysieke beperkingen.

### **Werking van de woningmarkt 2009 - 2011**

Tussen 2009-2011 was in Enkhuizen sprake van een vertrekoverschot van circa 100 inwoners. Enkhuizen heeft sterke verhuisstromen met de omliggende gemeenten: Medemblik, Stede Broec en Hoorn. Die verwevenheid is van belang voor de woningbouwprogrammering: deze gemeenten vissen immers in elkaars vijver. De verhuisstromen laten een selectieve migratie van jongeren zien vanwege studie en/of werk (55% van alle vertrekkers). Bij de gezinnen is een licht vestigingsoverschot zichtbaar. Andere zaken die opvallen in Enkhuizen:

- **Starters** (1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar) verhuizen absoluut en relatief het meeste van alle huishoudens in Enkhuizen (40% van alle verhuizingen). Ze gaan veel naar rij- en hoekwoningen (37%) en appartementen (45%).
- **Gezinnen:** relatief veel van deze groep vestigt zich in rij- en hoekwoningen (54%) en vrijstaande woningen (16%).
- **Senioren** (75+) verhuizen relatief weinig (6% van alle verhuizingen). Deze groep verhuist vooral binnen de gemeente. De 75-plussers gaan relatief vaak naar (huur)seniorenwoning, grondgeboden en gestapeld (61%). De lage verhuismobiliteit kan een obstakel vormen voor huishoudens die nog aan het begin staan van hun carrière. Dit oplossen door nu de voorraad (extra) uit te breiden met eengezinswoningen is risicovol voor de langere termijn. We zien ook dat de een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar nu ook hun plek vinden in de voorraad van Enkhuizen.
- **Sociale huursector:** grote groep verhuizers gaat naar de sociale huur (46%), groot deel betreft een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (30%).
- **Vrije sector huur:** zeer beperkte mate verhuist naar vrije sector huur (0,2%), met name 1&2p-hh 55-75 jaar. Oorzaak: er is weinig aanbod aanwezig in dit segment aldus marktpartijen.
- Van belang zijn de **huishoudens met een laag middeninkomen** (€ 34.229,- en € 43.000,-, prijspeil 2013); zij kunnen niet terecht in de sociale huur en kunnen bovendien niet altijd een koopwoning financieren.
- In de **koopsector** wordt het meest verhuisd naar het prijssegment tot € 187.500,-. De starters zijn hier oververtegenwoordigd. Naar woningen vanaf € 187.500,- verhuizen relatief gezien veel gezinnen vanaf 35 jaar. In de dure koop (meer dan € 262.500,-) zien we ook een- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar zich vestigen.
- De **woningmarktcrisis** is nog niet voorbij aldus de marktpartijen en dit is ook zichtbaar in de cijfers (toename van woningen dat te koop staan, dalende vraag- en transactieprizen). In 2012 daalde de nieuwbouwproductie (56 woningen). De verwachting van de marktpartijen is dat de nieuwbouwproductie in de komende jaren laag zal blijven.
- **Woning met de meeste potentie** op de huidige woningmarkt zijn: kleine, betaalbare woningen (huur, doelgroepbreed) én ruime woningen/kavels in de koopsector (binnenstad: herenhuizen en appartementen, uitbreiding: kavels).
- Een aantal plekken (vooral sommige buurten van Oude Gouw-Gommerwijk en Plan Noord) vragen om bijzondere aandacht.
- **Betaalbaarheid** is een aandachtspunt gezien het relatief lage bestedingsniveau van huishoudens in Enkhuizen. Tijdens de marktconsultatie en de strategische kamer bleek dat in Enkhuizen sprake is van een lage betalingsbereidheid van inwoners: mensen geven -wanneer beschikbaar- opvallend vaak de voorkeur aan een kleine huurwoning met een lage huurprijs. De woonlasten nemen de komende jaren toe als gevolg van de stijgende energielasten.
- Door de dalende woningwaarde is er ook een toenemende groep inwoners in Enkhuizen die te maken heeft met een restschuld voor hun woning; duurzaamheid is daarom ook uit het oogpunt van betaalbaarheid een thema.

## Richtinggevende beleidskeuzes

### Re gionale samenwerking

Enkhuizen is onderdeel van een open regio en heeft veel relaties met haar omgeving. Regionale samenwerking heeft daarom hoge prioriteit. We kiezen bewust niet voor de op concurrentiegerichte strategie. Dat betekent ook dat met buurgemeenten kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken maken tot 2020 voor ons essentieel is. Er hangt immers te veel boven de markt. Wij hechten er veel belang aan de bouwproductie weer op gang te krijgen. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die wij als gemeente in onze woonvisie maken, vormen voor ons de input in dat proces. Keuzes die zijn gestoeld op realisme.

### Volop benutten van de kansen in Enkhuizen

Als geen ander weten we in Enkhuizen dat de motor van de woningmarkt ook wordt aangedreven door werkgelegenheid en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De innovaties in de zaadindustrie en de vestiging in de omgeving van Enkhuizen (Seed Valley) biedt unieke kanskaarten. Er zijn meer kanskaarten: de historische binnenstad van Enkhuizen, de aanwezigheid van water en toerisme, het Enkhuizer Zand, een betere verbinding met Lelystad, et cetera. In het verder verzilveren en versterken van die kansen leeft de hele stad mee. Het gemeentebestuur van Enkhuizen gaat ervoor om van droom tot daad te komen.

### Verduurzamen bestaande woningvoorraad stellen we centraal

Wij weten dat de belangrijkste opgave op het gebied van wonen de aanpassingsopgave van de bestaande voorraad is. Er is één groep die groeit de komende decennia, en dat zijn de senioren. Veel ouderen willen in hun woning blijven wonen, ook wanneer ze minder mobiel en vitaal worden. Dit gaat hand in hand met de kwaliteitsopgave van de voorraad (incurante en courante woningen), betaalbaarheid en verduurzaming. Enkhuizen koerst op het behalen van de landelijke klimaatdoelstellingen in 2020 met een energiereductie van 2% per jaar voor de hele gemeente. Onze focus willen we dan ook leggen bij

het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Verduurzamen is voor ons niet alleen het vergroten van de energetische kwaliteit van het woningen, maar ook het beter geschikt maken van woningen voor senioren.

#### **Slim programmeren en strategisch organiseren van nieuwbouw**

Onze aanpassingsopgave voor de bestaande voorraad is groter dan onze nieuwbouwoopgave. Toch is er ook uitbreidingsnieuwbouw nodig, het aantal huishoudens in Enkhuizen groeit immers. Voor de periode 2013-2020 zien wij ruimte voor het toevoegen van een bandbreedte van circa 400 woningen tot 600 woningen op de woningmarkt. Gezien de ontwikkeling op de langere termijn (dalende groeitrend en daarna afname van huishoudens) is het essentieel om verstandig om te gaan met wat we wensen toe te voegen, passend bij onze doelstellingen. Extra uitdagend in het licht van de crisis, waarbij het ook van cruciaal belang is om aan te sluiten bij de beweging die er wél is. Dit vraagt om slim programmeren en ook strategisch organiseren. De reden dat we een afwegingskader nieuwbouw hebben ontwikkeld (zie volgende hoofdstuk bij het thema nieuwbouw) dat voor ons de leidraad is. Flexibiliteit (bestemmingsplannen) is essentieel, bovendien kijken we hierbij ook kritisch naar procedures en regelgeving. We benutten de mogelijkheden om te 'ontslakken' (ontregelen) als gemeente op dit gebied. Ook stimuleren en faciliteren we de samenwerking tussen partijen ten behoeve van kansrijke initiatieven.

#### **Inbreiding heeft potentie naast uitbreiding**

Bij het toevoegen van nieuwe woningen is de invulling van binnenstedelijke locaties belangrijk. Een aantal binnenstedelijke locaties heeft bijzondere potentie. Naast koopwoningen vinden we het van belang om ook sociale en vrije sector huur toe te voegen in de binnenstad. Tegelijkertijd is het gericht toevoegen van woningen op de uitleglocatie noodzakelijk om te voorzien in de (toekomstige) vraag (zie thema 'nieuwbouw'). Door het invullen van binnenstedelijke locaties in de binnen- en buitenstad versterken we de kwaliteit van het wonen in Enkhuizen.

#### **Regionaal samenwerken voor huisvesten arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten zijn van grote economische betekenis voor Nederland. Ook in Enkhuizen wonen en werken arbeidsmigranten bijvoorbeeld in de jachtbouw of in de agrarische sector. Sommige arbeidsmigranten doen hier seizoenswerk en gaan dan weer terug naar het land van herkomst, maar een deel van de arbeidsmigranten besluit zich te vestigen. Zowel de mensen die hier kort als permanent verblijven doen een beroep op de woningvoorraad van Enkhuizen. Doelstelling is de arbeidsmigranten te huisvesten conform de wettelijke eisen en de overige beleidsuitgangspunten in de regionale kadernota West-Friesland. Daarnaast verdient dit vraagstuk een plek bij de eerst volgende actualisatie van de regionale woonvisie.

#### **Robuuste woonservicegebieden: slim combineren van wonen, service en zorg**

De komende tijd ontwikkelen we de twee robuuste woonservicegebieden (De Koperwiek/Molenweg), samen met onze partners. Ingrediënten: nagaan mogelijkheden van nieuwe woonconcepten (hofjesconcept), aanpassen van bestaande woningen, vergrijzingsbestendig maken leefomgeving en stimuleren en faciliteren van gemeenschapszin.

#### **Investeren in kwetsbare buurten en vergrijzingsbestendig maken van openbare ruimte**

De inwoners van Enkhuizen wonen over het algemeen naar hun zin en zijn tevreden over de kwaliteit van hun wijk. Dat moeten we zo houden. We hebben echter ook zorgen over een drietal gebieden in de buitenstad, namelijk in Gommerwijk (Kloet e.o en Kweekwal e.o.) en Plan Noord (zuidwest). Samen met de inwoners van die gebieden zelf en onze partners willen we verkennen wat juist in deze gebieden nodig is (bottom-up). Verder hechten we als gemeente aan schoon, heel en veilig. Dat betekent concreet dat we ook moeten investeren in het onderhoud van de openbare ruimte van de buitenstad en de toegankelijkheid van de openbare ruimte. De toename van het aantal ouderen leidt immers ook tot nieuwe/scherpere eisen aan de (toegankelijkheid en veiligheid) van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen. Deze opgave wordt steeds relevanter. De extra uitdaging is om dit vooral met de inwoners zelf te doen, om ook de kansen te creëren om tot kostenbesparing te komen in beheer van de openbare ruimte.

#### **Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie en vangnet zijn**

Juist de komende 10 jaren biedt de vergrijzing een 'window of opportunity'. De nieuwe vitale senioren hebben een reservoir aan tijd, kennis en vaardigheden. Een potentiële bron voor mantelzorg en vormen van zelforganisatie en nieuwe lokale initiatieven. De nieuwe gemeenschapsinitiatieven zullen steeds vaker aan ons vragen te participeren en mogelijk te maken (in plaats van dat de overheid burgers vraagt te participeren). Dat vraagt een andere rol, andere competenties en het soms kunnen 'loslaten' van de eigen leidende agenda. Wij vinden dit een wenkend en uitdagend perspectief waar we volop mee aan de slag zijn en gaan. Vanaf circa 2025 verruimt deze omvangrijke generatie ouderen de actieve ouderdom geleidelijk voor de kwetsbare ouderdom, met een bijbehorende zorgvraag, en in het bijzonder naar 'zorg aan huis'. Maar ook vandaag moet onze specifieke aandacht uitgaan naar de echt kwetsbare inwoners (senioren met intensieve zorgvraag, mensen met psychische problematiek, mensen met ernstige lichamelijke of verstandelijke beperking). Voor deze groep moeten we als gemeente, in samenwerking met onze partners, het vangnet zijn dat nodig is.

#### **E lkaars bondgenoten zijn, samen ondernemen**

Samenwerking vormt het hart van de uitvoering van deze woonvisie. We zoeken actief de samenwerking met woonpartners en inwoners om de routekaart te realiseren.

## Visie op de belangrijke thema's

Samen met onze woonpartners hebben we –in het proces om te komen tot de woonvisie- gezocht naar wenkende en bij deze tijd passende perspectieven. Per thema werken we deze perspectieven uit. Te midden van de veranderende omgeving zorgt dit ervoor dat we inspelen op de kansen die zich voordoen.

### A. Aanpassingsopgave bestaande woningvoorraad

Wij weten dat de belangrijkste opgave op het gebied van wonen (door onder andere de vergrijzing) de aanpassingsopgave van de bestaande voorraad is. Onze focus ligt dan ook bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Verduurzamen is voor ons niet alleen het vergroten van de energetische kwaliteit van het woningen, maar ook het beter geschikt maken van woningen voor senioren.

### Omvang en passendheid van de sociale huur woningvoorraad <sup>1</sup>

De afgelopen jaren heeft Welwonen behoorlijk veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande huurwoningenvoorraad door sloop/nieuwbouw, renovatie, et cetera. Op diverse plekken in de stad (binnen- en buitenstad) zien we hiervan direct de positieve impuls die dat geeft. Welwonen wil dit blijven bijdragen aan Enkhuizen en haar huurders. Dat vraagt vanzelfsprekend investeringskracht die Welwonen onder andere vindt in het verkopen van huurwoningen. Een geëigende strategie, waarbij wel scherp het gesprek moet worden gevoerd over hoeveel, welke kwaliteit woningen wordt verkocht en op welke plekken (waar is het nodig om invloed te willen houden). De omvang van de sociale huurvoorraad kent nu t.o.v. de sociale doelgroep een overmaat (zie bijlage 3 notitie omvang sociale doelgroep). Dat maakt verkoop ook mogelijk. Voor verkoop komen vooral ruime eengezinswoningen met een goede kwaliteit in aanmerking. Welwonen verkoopt in beginsel niet op plekken waar zij in de toekomst strategische positie wil behouden (Binnenstad en de robuuste woonservicezones). In de toekomst behoort een groter aantal huishoudens tot de sociale doelgroep, deze verschuiving zien we vooral onder oudere huishoudens. Een aanzienlijk deel van die groep woont (ook dan) in een koopwoning of een particuliere woning. De scheefhuurders (inkomensgroep boven €34.229 per jaar) wil Welwonen stimuleren de sociale huurvoorraad te verlaten door een passend huurprijsbeleid (maximale huurverhoging doorvoeren), zodat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Door verkoop kunnen middelen dan weer worden ingezet voor vervangende sociale nieuwbouw. Ook dat zal bijdragen aan voldoende aanbod betaalbare woningen voor de sociale doelgroep. Welwonen ziet de 1<sup>e</sup> effecten van dat beleid al ontstaan. De komende jaren monitoren we samen met Welwonen of de bovenstaande beleidslijnen nog passend zijn en of bijsturing nodig is. Tot slot, de vergrijzing is de reden dat Welwonen ook investeert in betaalbare vervangende nieuwbouw, in kleine aantallen, geschikt voor kleinere en oudere huishoudens en vooral op strategische plekken als de binnenstad en de woonservicezones.

### Gezamenlijke aanpak 'duurzame woningen'

De woningcorporatie heeft een belangrijke rol in het verduurzamen van huurwoningen. Bovendien stijgen de woonlasten en neemt het belang van energiezuinige woningen toe. De woningcorporatie streeft naar een gemiddeld energielabel B op lange termijn (nu: gemiddeld energielabel C). Bij renovatie worden woningen minimaal twee labelstappen opgehoogd. Sloop/nieuwbouw vindt plaats wanneer renovatie geen optie is vanwege de lage energetische kwaliteit van de woning.

Particulieren hebben een belangrijke rol om -gestimuleerd door een proeftuin- hun woning te verduurzamen. Als gemeente vinden we het van belang om een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen waarin we samen met marktpartijen (aanbieders) en inwoners investeren in het energieniveau van de woningen. Bovendien kan in deze aanpak ook het geschikt maken van woningen voor (en door) senioren een extra impuls krijgen. Duurzaamheid gaat voor ons over het toepassen van energetische maatregelen én woningaanpassingen die zorgen voor een geschikte woning voor senioren. Door het inrichten van een proeftuin waarin we met deze aanpak experimenteren willen we ervaring op doen. We realiseren ons dat de bewustwording van inwoners en de gezamenlijke aanpak op dit gebied niet vanzelf gaat. Temeer gezien de afnemende investeringsruimte van inwoners (waardedaling woning, hogere eigen bijdragen) én organisaties (afnemende budgetten). Werkzame bestanddelen voor een dergelijke, bottom-up aanpak zijn: het organiseren van de lokale kracht met het sociale netwerk van inwoners als basis, de rol van inwoners als ambassadeur (best persons), de olievlekgedachte (klein beginnen, groot doen). Daarnaast zijn kennisdeling en kostenvoordelen door gezamenlijke inkoop aanjagers voor de actieve rol van inwoners. Ook de rol van ondernemers/marktpartijen is van belang (zoals het ontwikkelen van aantrekkelijk aanbod/arrangementen voor particulieren). De betaalbaarheid van het aanbod te organiseren via collectieve financieringsconstructies met banken en energiebedrijven. Inwoners kunnen ingrepen in hun woning dan bijvoorbeeld financieren via de besparing op de energierekening of via laagrentende leningen.

1 ) Op 26 november 2013 heeft de behandeling van de begroting van het ministerie van Wonen en Rijksdienst 2014 plaatsgevonden. Hierbij is door een meerderheid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal een motie aangenomen die de minister van Wonen en Rijksdienst oproept tijdelijk de inkomensgrens, om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, te verhogen naar circa € 38.000.-. Indien bovengenoemde minister de motie van de Tweede Kamer inwilligt, ontstaat er een nieuw beleidsuitgangspunt. Toch is het voornemen niet verwerkt in de woonvisie, omdat nu nog onbekend is of de motie wordt ingewilligd en op welk termijn en wijze het beleid vertaald wordt in wetgeving. Wanneer er meer zekerheid over het rijksbeleid is, zal deze worden vertaald in het woonbeleid van de gemeente. Om voornoemde te borgen maken we hierover afspraken in de prestatieafspraken 2014.

### **Intensivering geschikte woningen voor senioren**

In Enkhuizen hebben we reeds een bewustwordingscampagne om senioren in beweging te zetten om hun woning tijdig aan te passen. Deze aanpak willen we intensiveren in de hierboven genoemde proeftuin. In de twee woonservicegebieden in Enkhuizen ligt het gericht toewijzen van geschikte woningen aan senioren voor de hand. Ook hierover maakt de gemeente afspraken met de woningcorporaties. We zien graag dat de woningcorporaties leeggekomen, aangepaste woningen zoveel mogelijk toewijzen aan mensen met een gelijksoortige woon/zorgvraag.

#### **A.Slim programmeren en organiseren nieuwbouw**

De huishoudens nemen de komende jaren toe met circa 85 huishoudens per jaar (2013-2020). Hierna halveert dit aantal tot circa 40 huishoudens per jaar (2020-2030). Op de huidige woningmarkt is de ruimte om nieuwe woningen toe te voegen beperkt (56 woningen in 2012). Dit zorgt voor een bandbreedte van circa 400 woningen tot 600 woningen in de periode 2013 tot 2020.

Gezien de ontwikkeling op de langere termijn (dalende groeitrend en daarna afname van huishoudens) is het essentieel om verstandig om te gaan met wat we wensen toe te voegen, passend bij onze doelstellingen. Extra uitdagend in het licht van de crisis, waarbij het ook van cruciaal belang is om aan te sluiten bij de beweging die er wél is. Dit vraagt om slim programmeren en ook strategisch organiseren. Het huidige woningbouwprogramma kent nog veel zachte plancapaciteit, dit geeft de mogelijkheid om gefaseerd woningen toe te voegen op de locaties die kansrijk zijn op de huidige woningmarkt. Onderstaand afwegingskader nieuwbouw is de leidraad. In dit kader zijn ook de richtingen vanuit de stadsvisie verder gespecificeerd.

#### **Afwegingskader 'nieuwbouw'**

- Kwaliteit binnenstad essentieel, hier op inzetten, daarnaast is ook uitbreiding nodig.
- Bedienen van kansrijke doelgroepen (gezinnen en senioren) + bijzondere doelgroepen met zorgbehoefte (vraaggestuurd & flexibel).
- Beperkt toevoegen van producten waar al in ruime mate aanbod van bestaat (goedkope rijwoningen), zeker in licht van daling huishoudens in de toekomst.
- Ontwikkelen van robuuste woonservicezones: richten op senioren.
- Aansluiten marktvrage:
  - . Binnenstad: ook sociale huur (inzet fonds) en vrije sector huur (middeninkomens) – naast dure koop (prijs-kwaliteit-locatie!)
  - . Buitenstad:
    - . Betaalbare huur
    - . Beperkt woningen toevoegen waaraan al grote overmaat bestaat (beperkt rijwoningen in de buitenstad)
    - . Ruime kavels/koopwoningen op uitbreidingslocaties.
- Keuze mogelijkheden consument en ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, onder andere versterken kwaliteit van de binnenstad.
- Mate van invloed van gemeente en afzetsnelheid .

#### **Bouwen voor de vraag**

- Nieuwe woningen specifiek voor starters zijn niet nodig op de huidige woningmarkt. De woningprijzen dalen en de woningen in de bestaande woningvoorraad zijn in de praktijk voldoende bereikbaar voor deze doelgroep.
- De doelgroep senioren is in de praktijk zeer honkvast. Nieuwe woonconcepten voor senioren dienen uitermate goed aan te sluiten bij de vraag. Een mogelijk kansrijk concept is het hofjesconcept waar een mix van senioren (vitaal én minder vitaal) dichtbij elkaar woont. In een hofjesconcept draagt de fysieke vormgeving bij aan het sociale contact tussen de bewoners. Mogelijk kan een dergelijk concept gerealiseerd worden in de nabijheid van de Reigerweg of in de binnenstad (zie kader). Dit willen we samen met de markt, corporaties en zorg nader onderzoeken.
- Kansrijk achten we ook juist in de uitleg (Gommerwijk-West-West) mogelijkheden te creëren voor specifieke leefgemeenschappen/woonvormen. Kleinschalige initiatieven van particulieren waarvoor aantoonbare vraag bestaat, willen we faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap of aan particuliere initiatieven ten behoeve het geclusterd wonen van (vitale) senioren of mensen met een beperking.

#### **Uitnodigend en facilitair**

Het faciliteren van de vraag op de markt vraagt ook in flexibiliteit in bestemmingsplannen. Ook het doorlichten van regelgeving is gewenst; welke regelgeving is noodzakelijk en waar is ruimte voor deregulering. Op die manier is snelheid mogelijk: aansluit en bij de vraag die aanwezig is op de woningmarkt in Enkhuizen.

#### **Binnenstedelijke kwaliteit en gerichte uitbreiding**

In de binnen- en buitenstad zijn verschillende binnenstedelijke locaties met potentie aanwezig. Hiervoor leggen we de rode loper uit en onderzoeken we de haalbaarheid en mogelijkheden. In de binnenstad

vinden we het van groot belang om ook woningen in de sociale en vrije sector huur toe te voegen om te zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod. Dit sluit ook naadloos aan bij de uitgangspunten van de stadsvisie. Naast de invulling van deze binnenstedelijke locaties zien we het belang van de gerichte, stapsgewijze uitbreiding op de aanwezige uitleglocaties. Immers, we kunnen misschien voor wat betreft aantallen wel voldoende kwijt in de binnenstad, maar de kwalitatieve vraag niet helemaal. Essentieel voor ons is om niet datgene toe te voegen wat al in ruime mate aanwezig is. We denken dan vooral aan betaalbare rij eengezinswoningen. Die staan er volop in de buitenstad.

#### **Inbreidingslocaties met potentie**

- **Oude Haven:** denk aan een combinatie van wonen & leisure, doelgroep-breed, luxe en ruim wonen, herenhuis/gestapelde bouw, van belang is parkeervoorziening.
- **Zilverstraat:** denk aan wonen en werken, gestapelde bouw voor inwoners van 55-75 jaar of woningen voor gezinnen. Wellicht ook vrije sector huur.
- **De Cuyp:** denk aan woningen in dure segment, mix van doelgroepen.
- **Kwakerspad:** denk aan gezinnen en 55 plussers, hofje, mix huur en koop, grondgebonden woningen.
- **De Veste:** denk aan grondgebonden woningen voor gezinnen en 55 plussers, hofje, kans voor sociale huur.
- **Lange Tuinstraat:** vervangende nieuwbouw (huur).
- **Reigerweg:** inwoners van 55 jaar en ouder, hofje, kans voor sociale huur, gezinnen,
- **Goudenregenstraat:** kans voor sociale huur/koop. Gezinnen

#### **Uitleglocaties in beeld**

- **Gommerwijk-West-West - andere segmentering wenselijk:**
  - . Onderscheidend: ruim & kwaliteit.
  - . 2-1 kap en vrijstaand – (midden)duur.
  - . Beperkt toevoegen van producten waar al in ruime mate aanbod van bestaat (goedkope rijwoningen)
  - . Voor specifieke doelgroepen, gezinnen
  - . Kans voor Particulier Opdrachtgeverschap / woongemeenschap.
  - . Kleinschalig / gefaseerde toevoeging van woningen, geen VINEX-locatie.
- **Westeinde zuid:** afronden lintbebouwing.

#### **A.Wonen, welzijn en zorg**



In de toekomst wonen steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig. Door het scheiden van wonen en zorg wordt deze ontwikkeling versterkt. Dit heeft bovendien in de breedte tot gevolg dat een grotere groep mensen met een zorgvraag (senioren, mensen met een beperking of psychiatrische problematiek) zelfstandig woont. Overigens is het deel van deze mensen dat thuiszorg ontvangt, relatief klein. De intramurale doelgroep neemt af, maar herstelt zich op lange termijn als gevolg van de vergrijzing. De groep die ernstige mobiliteitsproblemen kent (gebruik rolstoel) en om die reden een geheel aangepaste woning nodig heeft, is relatief klein (0,1% van huishoudens). De groep met lichte tot matige mobiliteitsbeperkingen (16% van huishoudens) is verhoudingsgewijs groot (gebruik wandelstok/rollator).

#### **Window of opportunity**



Juist de komende 10 jaren biedt de vergrijzing een 'window of opportunity'. De nieuwe vitale senioren hebben een reservoir aan tijd, kennis en vaardigheden. Een potentiële bron voor mantelzorg en vormen van zelforganisatie en nieuwe lokale initiatieven. Burgerinitiatieven als de oprichting van zorgcoöperaties en mantelzorg / vrijwilligerswerk waarbij nog actieve ouderen kwetsbare ouderen helpen, kunnen ertoe bijdragen dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Zeker op de korte termijn, wanneer de baby-boomgeneratie zelf nog relatief weinig zorgbehoevend is, bieden zulke initiatieven een unieke kans. Met kennis, kunde en (aanpassing van) regelgeving willen we bijdragen aan het faciliteren van zulke initiatieven. Hieronder een overzicht van enkele zaken die we samen voor elkaar willen krijgen.

#### **Robuuste woonservicegebieden**

We gaan we aan de slag in en met twee woonservicegebieden. De aanwezige woon-zorgcomplexen vervullen een belangrijke functie voor de wijken (ontmoeting, service/maaltijden, zorg). Bovendien bieden zij geclusterd wonen aan een zeer kwetsbare groep inwoners. In de ontwikkeling van de woonservicegebieden trekken we samen op met zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties en de inwoners zelf. De afnemende vraag naar intramurale wooneenheden in de komende jaren biedt mogelijkheden om te kijken welke alternatieve functies mogelijk zijn de bestaande woon-zorgcomplexen. We hebben hier als gemeente een faciliterende rol. De ondersteuning van mantelzorgers is van belang gezien de groeiende thuiswonende groep met een zorgvraag. De inzet van ICT/thuistechnologie biedt steeds meer mogelijkheden in het langer zelfstandig wonen van senioren en de ontlasting van mantelzorgers. Dit kan in de woonservicegebieden verder vorm krijgen.

#### **De organisatie**

Professionele ondersteuning en zorg vormen een vangnet voor de kleine groep echt kwetsbare inwoners (senioren met intensieve zorgvraag, mensen met psychische problematiek, mensen met ernstige lichamelijke of verstandelijke beperking) in Enkhuizen; de inzet van teams draagt bij aan adequate signalering en samenwerking tussen verschillende professionals en vrijwilligers. Een integrale aanpak vraagt organisatie overstijgend werken. Een gezamenlijke digitale omgeving ondersteunt de efficiënte samenwerking van professionals en biedt de burger een duidelijk toegang tot ondersteuning en zorg. Het werken in multidisciplinaire teams willen we in de woonservicegebieden verder ontwikkelen in samenwerking met onze maatschappelijke partners. Onze verdere beleidsvoornemens kunt u lezen in onze WMO nota.

#### **Langer zelfstandig wonen**

Maatwerk is nodig om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de woonbehoefte van senioren en de maatregelen die gewenst zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Een opgave ligt in de bewustwording van de grote groep thuiswonende vitale senioren om tijdig maatregelen te treffen. Dit doen we via de proeftuin waarin we samen met woonpartners en inwoners aan de slag gaan met het verduurzamen van de woningvoorraad (zie ook thema 'bestaande woningen'). De 'Lekker blijven wonen'-bewustwordingscampagne is een van de pijlers. Een concept als ruildiensten biedt ook mogelijk kansen. Dit willen we nader onderzoeken samen met onze partners.

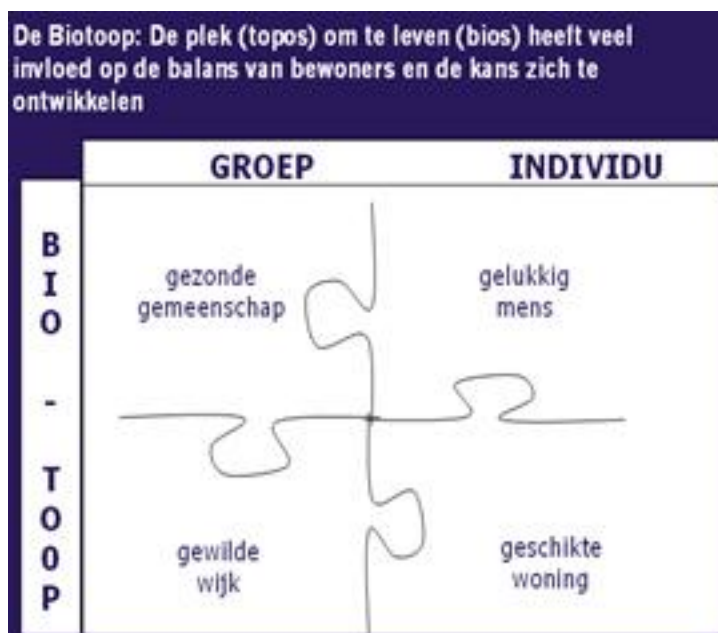
#### **Nieuwbouw: nieuwe woonconcepten en kansen in uitleggegebied**

Bij het toevoegen van nieuwe woningen is flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt. We zien ook kansen voor nieuwe woonconcepten waarbij een mix van vitale en minder vitale senioren in elkaars nabijheid wonen, zoals een hofjesconcept (potentiële locatie: Reigerweg). De fysieke vormgeving ondersteunt hier de sociale cohesie van de bewoners. De vraag is leidend bij nieuwe woonconcepten. Ook met het ruimtelijke beleid willen we nieuwe combinaties van wonen en (mantel)zorg faciliteren.

In Gommerwijk-West-West zien we kansen voor een woongemeenschap van (vitale en minder vitale) senioren. We gaan hiermee aan de slag middels een proeftuin. Een woongemeenschap ondersteunt de onderlinge verbondenheid tussen senioren en hiermee de mogelijkheden tot onderlinge hulp en contact. De senioren van de toekomst zijn gemiddeld welvarender, vitaler, mobieler dan de huidige generatie senioren. Nieuwe technieken bieden kansen voor de bereikbaarheid van voorzieningen. De connectiviteit van senioren neemt -net als de mobiliteit- de komende jaren alleen maar toe.

#### **A. De wijken**

Een goede wijk is te vergelijken met een aquarium, waar de eigenaar niet zo veel kunstgrepen hoeft toe te passen om zijn vissen in goede conditie te houden. De juiste fysieke omstandigheden (watertemperatuur, licht, planten, stenen) en een juiste verhouding tussen de verschillende soorten vissen maakt een leefwereld mogelijk die zichzelf vernieuwd, zonder hoge onderhoudskosten voor de eigenaar. Denk aan de Engelse vertalingen van duurzaam: sustainable (= vol te houden) en renewable (= vernieuwbaar). In figuur 2 is de biotoop van het wonen te zien. De kwaliteit van de leefomgeving (wijk en woning) hangen nauw samen met het welbevinden van haar inwoners en een gezonde gemeenschap. Vanuit dit perspectief is een wijk waar grote extra investeringen nodig zijn in sociale en fysieke programma's en veiligheid niet 'duurzaam'. Dit is bovendien lastig vol te houden uit het oogpunt van de afnemende investeringscapaciteit van verschillende partijen. De kunst is om korte termijn investeringen zo in te zetten dat ze inwoners en ondernemers vanaf het begin uitdagen om ook zelf de schouders onder hun leefomgeving te zetten.



Figuur 2. Een wijk is een plek (topos) om te leven (bios)

#### Investeren in kwetsbare buurten versterken

Met de bril van de 'biotoop' hebben we gekeken naar de wijken in Enkhuizen, in het bijzonder naar de wijken van de buitenstad. We zien drie gebieden die ons zorgen baren:

- Gommerwijk: Kloet e.o.
- Gommerwijk: Kweekwal e.o.
- Plan Noord (zuidwest)

De belangrijke vraag is: wie voelt zich eigenaar van de kwaliteit van deze buurten, in sociaal opzicht, maar ook als het gaat om de fysieke kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Als gemeente hebben we allereerst een rol om te investeren in het onderhoud en de kwaliteit van de openbare ruimte; schoon, heel en veilig. Hierin dient extra geïnvesteerd te worden in deze buurten. In de twee buurten in Gommerwijk staan relatief veel koopwoningen. We zien hier voor de gemeente een actieve stimulerende rol, om samen met de inwoners, de kwaliteit van de woningen en het wonen te verbeteren. Hiervoor richten we een proeftuin in waarin we een aanpak ontwikkelen om samen met inwoners te investeren in de kwaliteit van deze twee buurten. Een goed voorbeeld is de aanpak in de Kloet om samen met inwoners initiatieven te ontwikkelen voor het verbeteren van de woonomgeving. In Plan Noord staan veel huurwoningen. In deze wijk ligt de prioriteit van Welwonen om te investeren in de kwaliteit van de woningen in deze buurt. Bovendien hebben deze woningen ook potentie om geschikt te worden gemaakt voor senioren. We maken afspraken met Welwonen over hun inzet voor de buurt in Plan Noord.

#### A. Burgerkracht

##### De omkering

De tijdgeest om ons heen vraagt een andere overheid. Een faciliterende overheid die meer ruimte biedt voor zelforganisatie en die sneller reageert en anticipeert op de dynamiek, zo luidt de algemene teneur. Tegelijkertijd moeten overheden fors bezuinigen en trekken ze zich terug. Gemeenten worstelen met het vormgeven van die nieuwe rol. En ondertussen organiseren burgers zich in toenemende mate los van de traditionele instituties. Burgerinitiatieven vragen meer en meer aan de overheid te participeren. Dit is heel iets anders dan professionals die vragen burgers te participeren. Participatie is vaak opgezet vanuit de logica van de organisatie waarin de burger 'meedoet' op de wijze waarop de professional dat wil. Burgerkracht vraagt van professionals een andere opstelling.

##### Enkele inzichten

**Als** bewoners hier en nu een probleem ervaren, zich zorgen maken of een bedreiging voelen **en** zij hiervoor een oplossing zien, **dan** hebben zij een belang bij het zelf verbeteren van de situatie. **Als** een gemeenschap over voldoende verbindende en vernieuwende sociale vitaliteit beschikt en bewoners over voldoende sociaal kapitaal, vaardigheden en zelfvertrouwen **dan** zijn de voorwaarden aanwezig voor burgerinitiatief en actief burgerschap. **Als** sociaal kapitaal, vaardigheden en vertrouwen in sterke mate aanwezig zijn, **dan** kan actief burgerschap uitgroeien tot burgerkracht.

**Als** er een leefbaarheidsprobleem is **en** burgers zien hiervoor geen oplossing **en/of** er is geen sprake van een vitale gemeenschap, voldoende beschikbaar sociaal kapitaal, vaardigheden of vertrouwen, **dan** is het de taak van de gemeente en haar relevante maatschappelijke partners om de ontwikkeling van actief burgerschap te stimuleren.

##### Wenkend perspectief waarin we willen leren

Wij vinden dit een wenkend en uitdagend perspectief waar we volop mee aan de slag zijn en gaan. Vragen die wij ons als gemeente stellen, zijn: Hoe is de leefwereld van burgers en ondernemers op een goede manier af te stemmen op de systeemwereld van beleidsmakers? En hoe ga je als overheid nu echt goed om met initiatieven die zijn aangedragen door ondernemers, bewonerscollectieven, bottom-up initiatieven et cetera. De antwoorden op deze vragen zijn zeker nog niet geformuleerd en vragen nadere uitwerking. Een idee is een praktijkgerichte leergang.

### De routekaart

In onze visie op de belangrijkste thema's hebben we neergezet op welke kansen we willen inspelen. In deze routekaart staan 6 concrete zaken waar we samen met onze woonpartners voor gaan en staan. Kort en krachtig.

1. **Proeftuin v erduurzamen bestaande woningen en leefomgeving** : samen met inwoners, marktpartijen en woonpartners een aanpak ontwikkelen om gezamenlijk te investeren in de energiezuinigheid van woningen in combinatie met aanpassingen die woningen beter geschikt maken voor senioren en andere doelgroepen met een zorgvraag. Deze aanpak passen we toe in de drie kwetsbare buurten in de buitenstad. We onderzoeken ook de kansen om onderhoud en beheer van de openbare ruimte samen met of door inwoners te organiseren. Het project Wijkaanpak bestaande bouw Plan Noord (2003) biedt input voor de proeftuin.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: inwoners, marktpartijen, woningcorporaties

Eerste stap: plan van aanpak concreet maken, samen met betrokkenen

Start: 2015

2. **O ntwikkelingen twee robuuste woonservicegebieden** : het afstemmen van wonen, zorg en service op elkaar in de wijken rondom De Koperwiek en de Molenweg. Dit vraagt: creativiteit, investeringskracht en gemeenschapszin. Onderdelen die om nader onderzoek vragen: ruildiensten, inzet ICT/thuistechnologie, inzet integrale wijkteams met gezamenlijke digitale omgeving. Daarnaast zien we ook een uitdaging om de leefomgeving vergrijzingsbestendig te maken.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: woningcorporaties, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties

Eerste stap: ontwikkelen van gezamenlijk uitvoeringsplan

Start: 2015

3. **Invulling van de twee kansrijke binnenstedelijke locaties**: in samenwerking met corporaties (locatie Reigerweg en marktpartijen en/of woningcorporaties (locatie De Cuyp) onderzoeken op welke wijze de twee kansrijke binnenstedelijke locaties ingevuld kunnen worden. Op basis hiervan nadere acties bepalen.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: woningcorporaties en marktpartijen

Eerste stap: haalbaarheidsonderzoek locaties

Start: 2014 / 2016

4. **Zorg op afstand** : de mogelijkheden van de inzet van ICT/thuistechnologie, in eerste instantie in de woonservicegebieden, is nader onderzoek waard. De zorgorganisaties zetten zorg op afstand reeds in bij de zorg aan huis. Welke kansen biedt dit nog meer? Ook in de ondersteuning van mantelzorgers en het onderlinge contact/ondersteuning door senioren. We zien hier een rol weggelegd voor de zorgorganisaties in de gemeente. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

Eigenaar: zorgorganisaties

Betrokkenen: gemeente, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, inwoners

Eerste stap: kansonderzoek

Start: 2015

5. **Woongemeenschap op uitleglocatie**: experimenteren met kansen voor een woongemeenschap van senioren in Gommerwijk-West-West (te ontwikkelen in eigen opdrachtgeverschap door de woongemeenschap). Uitgifte kavelpaspoorten voor mogelijke locaties in gebied Gommerwijk-West-West. De kavelpaspoorten plaatsen we op het marktportaal van de provincie.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: inwoners en marktpartijen

Eerste stap: in kaart brengen van geschikte locaties

Start: 2015-2020

6. **Ontslakken** : welke regelgeving is noodzakelijk en welke regelgeving is overbodig? We gaan waar de mogelijkheden zijn voor het ontslakken van regels en procedures op het gebied van wonen in de gemeente.

Eigenaar: gemeente

Eerste stap: Inventarisatie en advies voor ontslaken huidige regelgeving  
Start: 2014 t/m 2018

### **Tot slot: samen zorgen voor beweging**



We hebben weergegeven welke beleidskeuzes richtinggevend zijn, wat onze visie op de belangrijke thema's en hoe we dit concreet handen en voeten willen geven. In tijden van transitie is, meer nog dan in het verleden, juist samenwerking essentieel; de sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn dikwijls beperkt en bovendien nemen de budgetten af. De wijze waarop deze woonvisie tot stand is gekomen (samen met onze woonpartners en input van bewoners en de Wmo-raad) is een voorbeeld van de nieuwe manier van samenwerken. Dat smaakt naar meer!

#### **Hart van de samenwerking: samen optrekken in de uitwerking van de proeftuinen**

Het hart van de samenwerking is het samen vormgeven en tot uitvoering komen van de verschillende onderdelen van de routekaart. We richten hiervoor een passende werkstructuur in. Het hebben van een gemeenschappelijk doel, onderling vertrouwen en openheid en transparantie zijn wat ons betreft sleutelwoorden in de onderlinge samenwerking. Vanzelfsprekend verwachten wij ook van onze partners initiatief en daadkracht.

#### **Nadere afspraken met woonpartners**

We maken **afspraken** met onze woonpartners (woningcorporatie, zorgorganisaties) over de verschillende rollen en de gezamenlijke inzet die nodig is. Jaarlijks vindt een overleg wonen en zorg plaats met de relevante partijen. In het bijzonder maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties over hun rol en inzet. Het gesprek met de regiogemeenten en met de provincie is van belang, met name voor de invulling van het woningbouwprogramma. Ook zoeken we regelmatig de afstemming met de provincie.

#### **Mogelijk maken met, voor en door consumenten**

Als gemeente zien we ook een belangrijke rol voor ons weggelegd om **faciliterend** te zijn richting inwoners. Centraal staat voor ons het uitnodigen en uitlokken van kansrijke initiatieven en het mogelijk maken van innovatie en beweging op de woningmarkt. Deze rol is vaak nog nieuw voor ons als gemeente (en andere belanghebbenden) en vraagt om voortdurende bewustwording: is ons handelen daadwerkelijk faciliterend? Waar gaat dit goed en waar zijn verbeteringen nodig? Het verminderen van regelgeving, waar mogelijk, is hiervan onderdeel.

**Goede en regelmatige monitoring** van de **marktontwikkelingen** is in tijden van verandering nog meer van belang. Zicht op de actuele markt vraag en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. De Provinciale Monitor biedt hiervoor input. Vanzelfsprekend delen we deze uitkomsten met de woonpartners waarmee we ook uitvoering geven aan de routekaart.

#### **De marktmonitor**

- Monitoring verhuisbewegingen (welke doelgroepen gaan waar naar toe, naar welk type woning, in welke prijs categorie).
- Doorloopsnelheid (welke type woning en waar kennen welke doorloopsnelheid, voor koop: de duur van te het koop staan, voor huur: gemiddelde zoektijd per doelgroep/type, aanbiedingsresultaat, leegstandcijfers).
- Transactiepreizen koopwoningen (naar plek, type en prijsklasse).
- Realisatie nieuwbouwprogramma.
- Omvang sociale doelgroep in de huur t.o.v. totale betaalbare huurvoorraad en in de koop.
- Omvang scheefhuurders in de sociale huurvoorraad.

Notabene, de monitoring is niet bedoeld om te controleren, maar om beleidseffectiviteit te kunnen meten en bijsturing tijdig mogelijk te maken.