

Woonprogramma 2021 -2025

Inleiding

Het is fijn wonen in de gemeente Ommen. Een prachtige omgeving, werk dichtbij huis en alle voorzieningen binnen handbereik. Mede door ons fijne woonklimaat nam de druk op de woningmarkt flink toe de afgelopen jaren. Meer mensen zoeken een plek in de gemeente: gevolg is dat de woningprijzen de afgelopen jaren flink stegen. Dat was ten tijde van het opstellen van de woonvisie *Ommen, dé plek om te wonen* in 2015 wel anders. In die periode verkeerde de woningmarkt nog in een behoorlijke crisis. De huizenprijzen daalden, nieuwbouw lag nagenoeg stil en door wijziging in wet- en regelgeving werd het voor woningcorporaties moeilijker om te investeren.

We willen onze inwoners een plek bieden om aangenaam te kunnen wonen. Met name gezinnen willen graag in Ommen (blijven) wonen. Daarom willen we met name voor hen aantrekkelijke woningen toevoegen. Daarnaast worden we met zijn allen steeds ouder. Het vraagstuk rond het wonen van ouderen – al dan niet met zorg – wordt daarmee steeds belangrijker. Ook zijn er verschillende andere bijzondere doelgroepen die een specifieke huisvestingsvraag hebben. In het *Woonprogramma 2021-2025* schetsen we hoe we ons de komende jaren inzetten om de gemeente Ommen dé plek om te wonen te houden.

Concrete oplossingen voor het wonen

We staan voor verschillende uitdagingen. Het bouwen van de juiste woningen, het betaalbaar houden van het wonen, het vraagstuk rond wonen, zorg en leefbaarheid en de aanpassing van woningen zodat ze ook in de toekomst aansluiten op de wensen van onze inwoners. In dit woonprogramma schetsen we onze ambities rond dit soort vraagstukken, maar geven we vooral concreet aan wat we de komende jaren willen doen om onze ambities te bereiken.

Samenhang met andere beleidsterreinen Omgevingsvisie

Het woonprogramma staat niet op zichzelf. We sluiten met dit programma aan op de aanstaande omgevingsvisie van de gemeente. De omgevingsvisie schetst een vergezicht over hoe de gemeente Ommen de komende jaren ruimtelijk gaat ontwikkelen. 'Wonen' is één van de centrale 'bouwstenen' van de omgevingsvisie.



Overigens hebben de verschillende bouwstenen binnen de omgevingsvisie ook raakvlakken met elkaar. Waar dit nodig is, leggen we binnen het woonprogramma verbanden met deze aanpalende thema's.

Regionale woonagenda West-Overijssel

Daarnaast sluiten we met het woonprogramma aan op de ambities in de regionale Woonagenda West-Overijssel. Daarin formuleren de WestOverijsselse gemeenten samen met de provincie Overijssel hoe we de opgaven op de woningmarkt de komende jaren aan gaan pakken.

Andere raakvlakken

Naast de omgevingsvisie en de Woonagenda West-Overijssel heeft dit woonprogramma raakvlakken met verschillende andere regionale en lokale thema's:

- Samenwerking in de regio (via onder andere BO-MIRT), de verstedelijkingsopgave van Zwolle, de aanpak van vakantieparken, het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten, etc.
- Lokale beleidsterreinen als werken, sociaal domein, mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid, etc.

Samen met onze partners

We willen wonen in Ommen samen met inwoners, woningcorporaties, bouwende partijen en andere (maatschappelijke) partners aantrekkelijk houden. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking waar dat kan en nodig is. Ook in het opstellen van dit woonprogramma hebben onze partners een input geleverd. Onder andere de volgende stakeholders werkten mee:

De Plaatselijke Belangen
Woningcorporatie Vechtdal Wonen
Marktpartijen: ontwikkelaars, bouwers en makelaars
(Woon)zorgorganisaties

Leeswijzer

Voor we naar onze ambities gaan, geven we in een infographic weer hoe de gemeente Ommen er op dit moment voor staat. We werken onze ambities vervolgens in vier thema's uit:

- **Woningbouwopgave:** de juiste woning op de juiste plek
- **Betaalbaar wonen:** wonen met een kleinere portemonnee
- **Kwaliteit van de woningvoorraad:** duurzaam en levensloopgeschikt
- **Wonen, zorg en leefbaarheid:** aangenaam wonen in de kernen

Per thema schetsen we hoe de huidige situatie eruit ziet. Vervolgens formuleren we onze ambities. Hieraan koppelen we concrete maatregelen, zodat we helder hebben wat we de komende jaren gaan doen om onze ambities te halen.



1 Woningbouwopgave

Wonen in de gemeente Ommen is in trek. Veel mensen willen in onze gemeente wonen. Tegelijkertijd vergrijsst onze eigen bevolking: dat betekent dat er steeds meer ouderen in Ommen en de andere dorpen wonen. Door meer gezinnen aan te trekken, kunnen we onze huidige bevolkingssamenstelling behouden. Dat is belangrijk om de draagkracht van de verschillende dorpen en buurten op peil te houden. Dit vraagt om duidelijke keuzes in welke woningen we toevoegen: de juiste woning op de juiste plek.

1.1 Wat speelt er?

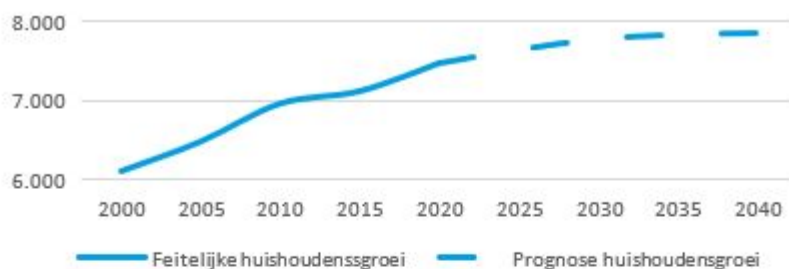
Aantal huishoudens groeit

De afgelopen jaren groeide het aantal huishoudens in de gemeente Ommen gestaag. De verwachting is dat dit de komende jaren doorzet. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens in onze gemeente naar verwachting met 375 toe. Na 2030 geeft de prognose aan dat het aantal huishoudens stabiliseert. Dat is echter afhankelijk van de woningbouw die we de komende jaren plegen. Doordat we een relatief kleine gemeente zijn, kan een relatief klein aantal woningen al flinke effecten hebben op de huishoudensgroei.

Meer ouderen, aantal gezinnen stabiel

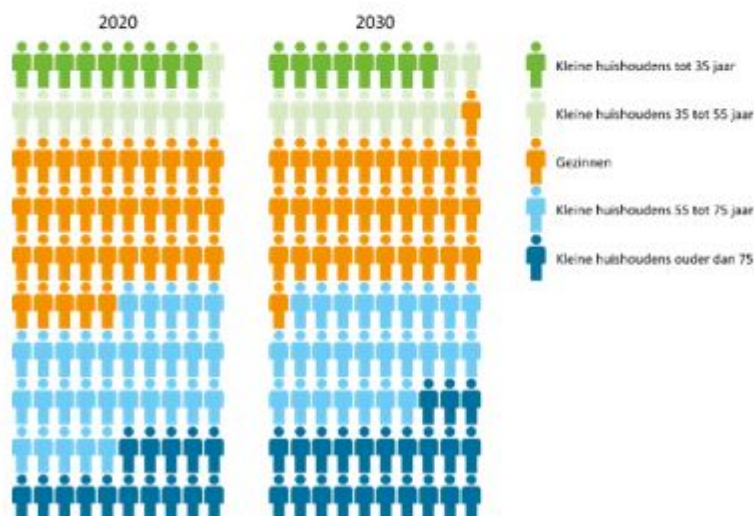
Het type huishoudens dat in de gemeente Ommen woont, verandert. Het grootste deel van de huishoudensgroei de komende jaren komt doordat we steeds ouder worden. Met name het aandeel ouderen neemt toe. In 2020 was nog ongeveer 15% van de huishoudens een één- of tweepersoonshuishouden van 75 jaar of ouder. In 2030 is dit naar verwachting bijna een kwart (23%).

Figuur 1.1: Gemeente Ommen. Feitelijke en verwachte huishoudensgroei, 2000-2040



Bron: CBS 2020, [Primos 2019](#)

Figuur 1.2: Gemeente Ommen. Ontwikkeling huishoudenstypen naar leeftijd, 2020-2030



Bron: CBS 2020, Primos 2019

Het aandeel jongeren (onder de 35 jaar) en het aandeel gezinnen neemt volgens de bevolkingsprognoses juist af. Het aandeel gezinnen blijft nagenoeg gelijk. Voor het voorzieningenniveau in de gemeente is het belangrijk deze groep vast te houden – ook in de kleinere kernen.

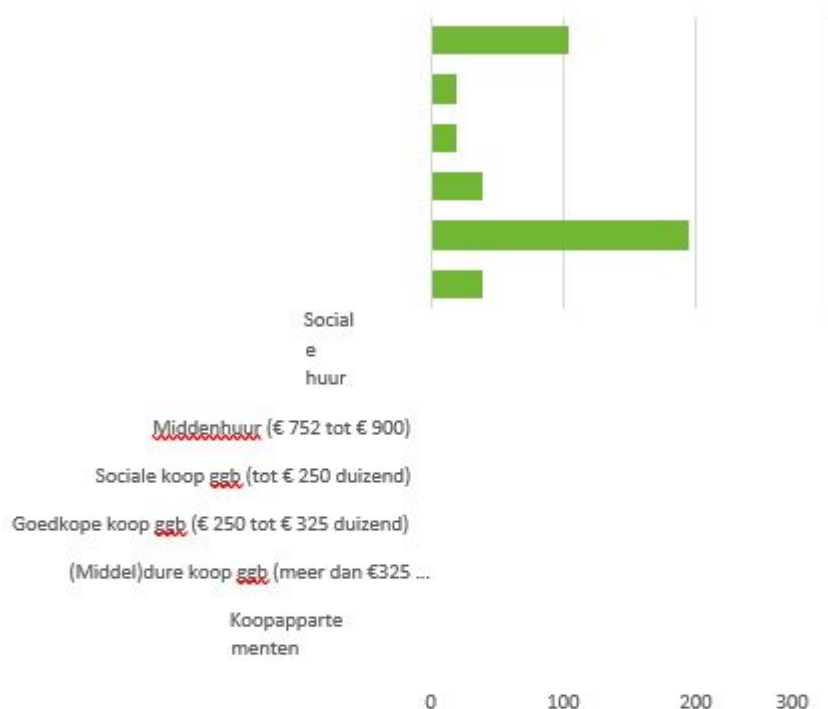
Woonwensen

De veranderende huishoudensamenstelling heeft invloed op woonwensen en -behoeften. Op basis van de huishoudensontwikkeling en woonwensen uit het landelijke WoON-onderzoek 2019 zien we dat het grootste deel van de woningvraag zich nog steeds voornamelijk richt op ruime, grondgebonden woningen richt – met name twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Tegelijkertijd neemt de vraag naar andere woningtypen toe. Met meer ouderen komt er meer vraag naar gelijkvloerse woningen of appartementen. Ook vraagt een toenemende behoefte aan betaalbare woonruimte wellicht om kleinere woningen dan nu gangbaar is.

1.2 Onze ambities

We zetten in op een fijne woning voor iedere inwoner van de gemeente Ommen. Dat is niet alleen goed voor onze lokale woningzoekenden en woonomgeving, maar indirect ook voor de economie en levensdigheid in onze dorpen. ‘Wonen’ is één van de belangrijkste vestigingscriteria voor bedrijven in onze gemeente. Aantrekkelijke woningen zorgen voor nieuwe inwoners, wat weer voldoende klanten én werknemers voor bedrijven oplevert. Daarnaast zorgt nieuwe aanwas van gezinnen en starters voor een breder draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen als scholen en (sport)verenigingen.

Figuur 1.3: Gemeente Ommen. Woningbehoefte tot 2025



Bron: woningmarktsimulatie ~~Companen~~ (2020)

650 nieuwe woningen tot 2030

Om voldoende ruimte te bieden aan lokale woningzoekenden baseren we ons op de huishoudensprognose. Daaruit leiden we af dat we in ieder geval 375 woningen toe moeten voegen. Daarbovenop willen we graag bijdragen aan de regionale woningbouwambitie in West-Overijssel (zie kader). Er is binnen de regio veel vraag naar woningen op aantrekkelijke, bereikbare locaties zoals Ommen. Het toevoegen van extra woningen biedt ons daarnaast de kans om de leefbaarheid en de economische positie van onze gemeente te versterken.

Het is in dat kader onze ambitie om in totaal 650 woningen toe te voegen: 375 voor de lokale woningbehoefte, en 275 extra voor de regionale woningbouwambitie.

Plannen concretiseren

Overigens hoeven we niet met 650 nieuwe woningbouwplannen te komen. We hebben op dit moment al plannen voor ongeveer 640 woningen. Daarmee komen we bijna uit op onze ambitie van 650 woningen. Niet alle plannen die we hebben zijn echter even concreet. We hebben 'harde plannen' (dit betekent dat een plan past binnen het bestemmingsplan) voor ongeveer 280 woningen. De plannen voor 360 woningen zijn 'zacht'. Dit betekent dat er nog heel wat stappen gezet moeten worden om deze woningen daadwerkelijk te bouwen. Om in 2030 daadwerkelijk 650 extra woningen toegevoegd te hebben, willen we daarom in de periode tot en met 2025 zoveel mogelijk plannen concretiseren van 'zacht' naar 'hard'. We willen in 2025 650 harde plannen hebben. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat woningbouwplannen uiteindelijk niet door kunnen gaan. Dat betekent dat we in deze periode ook moeten zoeken naar mogelijke alternatieve woningbouwlocaties.

Woningbouwambities West-Overijssel

In de Woonagenda West-Overijssel staan drie speerpunten voor de woningmarkt centraal:

Een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen

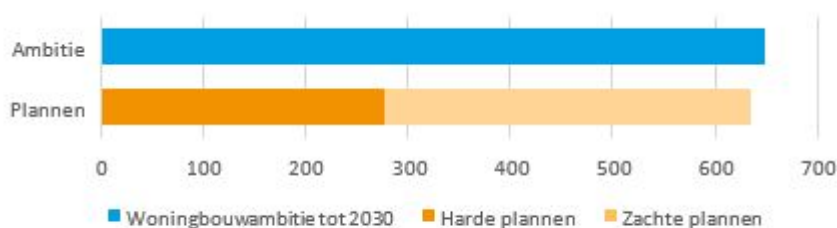
Een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied

Een duurzaam en circulair woningbestand

Om voldoende woningen te hebben spreken we met de regio West-Overijssel de ambitie uit om tot 2030 10.000 tot 15.000 extra woningen te bouwen. Dat zijn woningen bovenop de huishoudensprognose. Wij willen daar graag ons steentje aan bijdragen.

Ommen wordt in de Woonagenda gekenmerkt als 'centraal wonen'. Dat betekent dat we een aangenaam, dorps woonmilieu hebben, maar wel goed bereikbaar zijn met het OV en de auto. Dit biedt kansen om invulling te geven aan de grote vraag naar groene, rustige woonmilieus in de buurt van Zwolle.

Figuur 1.4: Gemeente Ommen. Woningbouwambitie tot 2030 versus plancapaciteit



Bron: gemeente Ommen (2021)

Merendeel woningbouw in de kern Ommen

Het grootste deel van de vraag naar woningen ligt in de kern Ommen. Daar willen we dan ook het grootste deel van de woningbouw laten plaatsvinden, het liefst door inbreiding en transformatie van bestaand bebouwd gebied. Dit is ook in lijn met de regionale Woonagenda West-Overijssel. We streven ernaar om in de kern Ommen zo'n 475 tot 525 woningen te bouwen. Daar zetten we ons actief voor in.

Sleutelprojecten

In de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 hebben we afgesproken om in een aantal 'sleutelprojecten' in de kern Ommen versneld te bouwen. Deze sleutelprojecten kunnen op inzet en medewerking van de provincie Overijssel rekenen:

- **Binnenstedelijk:** Gasthuis/Middenstraat, Havengebied Oost, Guido de Brès en andere inbreidingslocaties (denk aan vrijkomende scholen, etc.)
- **Uitbreiding:** Vlierlanden (fase 2 en 3)

Vraag-gestuurd bouwen in kleine kernen

Naast dat we het grootste deel van onze woningbouwambitie in de kern Ommen verwezenlijken, vinden we het belangrijk dat ook in de kleine kernen woningbouw mogelijk is. Nieuwe woningen kunnen de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen een impuls geven. Het is moeilijk om de behoefte in de kleine kernen cijfermatig uit te drukken. Ook in het kader van de Woonagenda West-Overijssel moet nog invullingen worden gegeven aan het aantal woningen in de kleine kernen.

We kiezen ervoor om woningbouwplannen in de kleine kernen wél te faciliteren, en waar nodig actief met de Plaatselijke Belangen in gesprek gaan over de behoefte aan woningen in een kern. Voorwaarde voor nieuwbouw in de kleine kernen is dat er sprake moet zijn van een concrete vraag naar huizen. Hoe we deze concrete vraag toetsen, werken we nader uit. We verwachten op basis van de huidige bekende plannen en vraagdruk dat we op deze manier zo'n 50 tot 100 woningen kunnen toevoegen in de kleine kernen.

Bouwen in het buitengebied

We geven de voorkeur aan bouwen binnen de bebouwde kom: inbreiding. In het buitengebied geven we ruimte aan woningbouw op de plek van bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing (afgekort VAB). De Rood voor Rood-regeling maakt het mogelijk om woningbouw te plegen op plekken waar al bebouwing staat. In totaal zien we ruimte om op deze manier maximaal zo'n 75 woningen toe te voegen.

Tabel 1.1: Gemeente Ommen. Verdeling woningbouw over de kernen

| Locatie | Aantal woningen |
|---------------|-----------------|
| Ommen | 475 tot 525 |
| Kleine kernen | 50 tot 100 |
| Buitengebied | Tot 75 |
| Totaal | 650 |

Streefprogramma

Op basis van onze woningbouwambities en de veranderende kwalitatieve woningbehoefte stellen we een streefprogramma op. In dit streefprogramma geven we in percentages weer in welke segmenten we willen bouwen. Dit streefprogramma geldt op gemeenteniveau. Dat betekent dat er per kern of plan afgeweken kan worden: als de woningbouw op totaalniveau maar binnen dit streefprogramma past. Minder bouwen in een bepaald segment in één plan, betekent in dat geval dat daarvoor gecompenseerd zal moeten worden in een ander plan.

We sluiten met dit streefprogramma aan op de ambitie in de regionale Woonagenda West-Overijssel. Daarin hebben we met de andere regiogemeenten afgesproken om minimaal 30% van de woningbouw in de sociale huur of goedkope koop (onder de NHG-grens) realiseren. We zorgen ervoor dat we voor onze lokale woningzoekenden voldoende betaalbare woningen toevoegen, en meer aansluiten op de veranderende huishoudenssamenstelling. Tegelijkertijd zetten we voor onze aanvullende woningbouw-

ambitie zwaarder in op het aantrekken van (jonge) gezinnen. Daarom reserveren we een relatief groot deel van ons streefprogramma voor woningen waar deze groep naar zoekt: wat ruimere, grondgebonden koopwoningen in het middeldure en dure segment.

| Segment | Aandeel |
|--|-------------|
| Sociale huur | 15% |
| Goedkope koop grondgebonden (tot € 325.000*) | 10% |
| Goedkope koopappartementen (tot € 325.000*) | 5% |
| Totaal sociale huur en goedkope koop | 30% |
| Middenhuur (€ 752 - € 900) | 5% |
| Middeldure en dure koop grondgebonden (> € 325.000*) | 60% |
| Middeldure en dure koopappartementen (> € 325.000*) | 5% |
| Totaal middelduur en duur | 70% |
| Totaal | +650 |

Tabel 1.2: Gemeente Ommen. Streefprogramma 2021-2030

*) NHG-grens (peiljaar 2021)

1.3 Uitvoering en maatregelen

Wat gaan we de komende jaren doen om onze ambities te verwezenlijken? Dit werken we uit in concrete maatregelen en afspraken.

Woningbouwambities

1. We bouwen tot 2030 650 woningen. Om een gevarieerd aanbod te bouwen, hanteren we ons streefprogramma. Dit streefprogramma geldt op gemeenteniveau. We bouwen:
 - a. 15% in de sociale huur;
 - b. 15% in de goedkope koop (grondgebonden woningen en appartementen);
 - c. 5% in de middenhuur;
 - d. 65% in het middeldure en dure segment (grondgebonden en appartementen).
2. Om voldoende woningen tot 2030 te bouwen, moeten we meer plannen concretiseren. We streven ernaar om in 2025 650 'harde' plannen te hebben.
3. We werken, waar nodig in samenwerking met de provincie Overijssel, aan het realiseren van de sleutelprojecten. We willen in ieder geval voor 2025 beginnen met de bouw van de woningen in deze sleutelprojecten.
4. We monitoren de gepleegde woningbouw, zodat we zicht houden op het realiseren van ons streefprogramma.

Spreiding woningbouw

5. We bouwen het merendeel van de woningen in onze ambities in de kern Ommen. Daar zetten we ons actief voor in. We realiseren in de kern Ommen 475 tot 525 woningen.
6. We faciliteren (en stimuleren zo nodig) woningbouwprojecten in de kleine kernen, mits daar een concrete vraag is. Uiteindelijk verwachten we tussen de 50 en 100 woningen toe te voegen in de kleine kernen. Of er een concrete vraag is toetsen we met nader uit te werken criteria in de volgende categorieën:
 - a. Vorm van het initiatief: individueel of collectief?
 - b. Locatie: van wie is de grond?
 - c. Financiële draagkracht: kan een initiatiefnemer het plan dragen?
7. Via Rood voor Rood en nieuwe invulling van vrijkomende agrarische bebouwing maken we nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk. We streven op deze manier maximaal zo'n 75 nieuwe woningen in het buitengebied.

2 Betaalbaar wonen

Er zijn meer woningen nodig in de gemeente Ommen. Een belangrijke vraag die daarbij speelt is hoe we ook woningen voor mensen met een kleinere portemonnee beschikbaar kunnen krijgen. We hebben

veel ruime woningen, wat voor hoge prijzen zorgt. Met name starters en middeninkomens komen nu moeilijk aan een woning.

2.1 Wat speelt er?

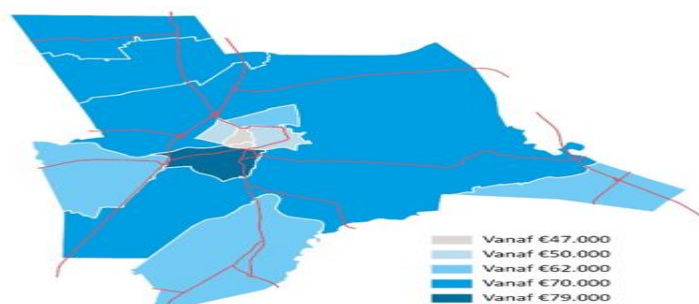
Starters en middeninkomens komen moeilijk aan bod

De afgelopen jaren stegen de verkoopprijzen van huizen sterk: tussen 2013 en 2019 met zo'n 29%. Dit raakt met name huishoudens met een laag middeninkomen (tussen de €39.000 en €45.000). Zij hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar kunnen vaak ook geen woning kopen. Starters behoren vaak tot deze inkomensklasse. Voor hen speelt ook het probleem dat als zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, ze vaak niet genoeg wachttijd hebben opgebouwd om een woning te krijgen.

Behoefte aan meer sociale huur

Hoewel de meeste mensen in onze gemeente de voorkeur geven aan een koopwoning, groeit ook de druk op de sociale huur. Het feit dat de prijzen van koopwoningen flink zijn gestegen, maakt dat meer mensen een alternatief zoeken in de sociale huur. Op dit moment staan er zo'n 1.360 sociale huurwoningen (met een huur onder de ongeveer €752) in de gemeente Ommen. Dat is 19% van de totale woningvoorraad.

Figuur 2.1: Gemeente Ommen. Benodigd inkomen voor een gemiddelde woning, per kern / wijk



Bron: Gemeente Ommen 2019, Rabobank 2020

Bron: Gemeente Ommen 2019, Rabobank 2020

De meeste van deze woningen (1.130) zijn in eigendom van Vechtdal Wonen. Vechtdal Wonen heeft vooral woningen in de kern Ommen, maar ook een aantal in Beerzerveld en Lemele. De gemiddelde huurder van een sociale huurwoning verandert. De doelgroep is steeds vaker ouder, en vormt een klein huishouden. Het aantal gezinnen in de sociale huur neemt al jaren af. De sociale huur krijgt zo een andere functie. In plaats van een brede doelgroep huisvesten, staat zij steeds meer voor ouderen, kleine huishoudens en kwetsbare doelgroepen. Daarmee verandert ook de benodigde woningvoorraad: er is steeds meer behoefte aan gelijkvloerse, toegankelijke en goedkope huurwoningen.

Bijzondere woonvormen

Naast de meer traditionele woningbouw willen we al gemeente Ommen het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woonvormen stimuleren. Specifiek richten we ons hierbij op Hofwonen en Tiny Houses.

Hofwonen

Het principe van een Hofwoning is een compacte grondgebonden woning met een gezamenlijke binnentuin waardoor het er veilig wonen is zonder verlies aan privacy. Een woonlocatie waarbij de bewoners het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Een ideale woonvorm voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, maar ook uitermate geschikt voor de starter op de woningmarkt. Kortom starters, oudere jongeren, jongere ouderen en senioren wonen naast elkaar in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent en elkaar desgewenst helpt.

Tiny Houses

Een Tiny House is feitelijk een klein huis, met een oppervlakte tussen de 15 m² en 50 m². Doelgroep voor deze woning zijn hoofdzakelijk:

- **Spoedzoekers:** woningzoekenden die meer dan gemiddelde urgentie ervaren om zich te huisvesten. Deze groep definiëren we onder 'bijzondere doelgroepen'.
- **Jongeren en starters** op de woningmarkt op zoek naar een betaalbare woning. Tiny Houses zijn geschikt om tijdelijk in een woonbehoefte te voorzien, in afwachting van een reguliere woning. Jongeren die zelfstandig willen wonen kunnen prima starten in een Tiny House. Zodra er meer ruimte nodig is zal deze groep doorstromen naar een reguliere woning.
- **Mensen die bewust willen leven** en met een zo klein mogelijke ecologische voetprint en waarbij de woning zoveel als mogelijk zelfvoorzienend is. Bij voorkeur heeft deze woning geen gas/water/elektra-aansluiting nodig. De gedachte onder deze groep over Tiny Houses is meestal 'duurzaamheid'. Deze doelgroep stelt meer eisen aan de natuurlijke omgeving waarin de Tiny House staat. Een combinatie met een voedselbos is veel gevraagd.

De eerste twee doelgroepen zullen het meest gebaat zijn bij Tiny Houses gelegen in de kern nabij voorzieningen die ze tijdelijk kunnen huren, als opstap naar ruimere huisvesting. Mensen die bewust willen leven in een Tiny House willen veelal een eigen versie hebben (of maken) en langere tijd (lieft onbepaald) op een vaste plaats blijven wonen. Een natuurlijke en ruime omgeving zijn dan veelal belangrijker dan situering nabij voorzieningen.

Laatste jaren is de belangstelling voor dit type woningen sterk toegenomen.

Tiny Houses zijn vaak gemakkelijk te verplaatsen en daarom ook goed demontabel en in het bijzonder geschikt als gebruik voor tijdelijke woonlocatie. De bouwkosten van Tiny Houses zijn logischerwijs lager dan de bouwkosten voor een normaal huis. De kosten liggen meestal onder de €s100.000 exclusief aankoop/pacht/huur van de grond.

Bijzondere doelgroepen

Er zijn verschillende doelgroepen die om verschillende redenen een specifieke huisvestingsvraag hebben. Daardoor hebben zij vaak een andere woonbehoefte dan in de reguliere woningvoorraad kan worden opgelost. We onderscheiden de volgende doelgroepen:

- **Arbeidsmigranten** werken voor een korte of langere periode in Nederland. In Ommen werken volgens recent provinciaal onderzoek zo'n 110 arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont is hoger: naar schatting 340. Zij wonen onder andere op vakantieparken, maar ook in bijvoorbeeld verkamerd verhuurde woningen. De komende jaren worden een aantal huidige vakantieparken getransformeerd naar andere functies. Daardoor worden arbeidsmigranten mogelijk op andere plekken in de gemeente gehuisvest.
- **Spoedzoekers** zijn mensen die door een *life changing event* per direct behoefte hebben aan een goedkope tijdelijke woonruimte. De vraag komt vanuit verschillende groepen:
 - Vanuit het convenant *Housing First* is regelmatig vraag om huisvesting te bieden aan daklozen. Samen met Vechtdal Wonen spraken we in het convenant af voor deze groep jaarlijks twee woningen ter beschikking te stellen voor deze doelgroep.
 - De vraag van de opvang en bieden van huisvesting voor jongeren vanuit de doelgroep beschermd wonen komt naar de gemeente als taak. We rekenen erop dat hiervoor twee wooneenheden nodig zijn.
 - Met regelmaat komt er vanuit het team Samen Doen een tijdelijke en urgente huisvestingsvraag in het kader van het programma Veilig Thuis. Daarnaast komen vanuit bijvoorbeeld een scheiding vragen om tijdelijke huisvesting binnen. Het kunnen bieden van een (tijdelijke) huisvesting of pauzewoning geeft de acuut woningzoekende de tijd om een nieuwe woonstart te maken. Dit verhoogt de druk op de huurmarkt van de goedkopere huurwoningen. Door druk op de woningmarkt komen spoedzoekers soms uit noodzaak op vakantieparken wonen. De verwachting is dat het aantal spoedzoekers de komende jaren toe zal nemen.
- **Woonwagendwoners.** Door verschillende uitspraken van onder andere het College van de Rechten van de Mens zijn het Rijk en gemeenten erop gewezen dat zij een verantwoordelijkheid hebben om woonwagendwoners te faciliteren om te kunnen wonen op een manier die past bij hun culturele identiteit. Dit betekent dat de gemeente Ommen bij een concrete vraag een oplossing moet proberen te vinden.

- **Statushouders.** De huisvestingopgave voor statushouders wordt door de minister per gemeente vastgesteld. Vanwege het te verwachten toenemende aantal personen dat een verblijfsvergunning krijgt heeft Ommen voor de eerste helft van 2021 een taakstelling om 14 personen te huisvesten: een verdubbeling ten opzichte van laatste half jaar 2020. Vechtdal Wonen draagt in Ommen zorg voor deze huisvesting. Dit levert een verhoogde druk op, op de beperkt beschikbaar komende huurwoningen.

2.2 Onze ambities

Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Dit is ook in de regionale Woonagenda West-Overijssel afgesproken. Dat betekent dat we door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag.

Kansen voor starters en middeninkomens

Om starters en (lagere) middeninkomens meer mogelijkheden te geven voor het vinden van een woning, zetten we in op het bouwen van meer goedkopere woningen. Dit gaat om goedkope koopwoningen (onder de €325.000), maar ook om woningen in de middenhuur. Omdat de bouwkosten de afgelopen jaren flink gestegen zijn is het lastiger geworden goedkope woningen te bouwen. Daarom zetten we in op het bouwen van kleinere woningen, woningsplitsing en nieuwe woonconcepten zoals industrieel bouwen. Het op termijn verkopen van sociale huurwoningen is een andere manier om goedkoop woningaanbod beschikbaar te krijgen. Naast het inzetten op goedkopere woningen willen we starters helpen bij het financieren van hun eerste koopwoning. Daarom onderzoeken we de mogelijkheden voor het inzetten van een Starterslening.

Lokale woningzoekenden

Door de druk op de woningmarkt worden vrijkomende bestaande en nieuwbouwwoningen in dorpen en kernen steeds moeilijker bereikbaar voor de jongeren en ouderen uit het dorp zelf. Juist het vasthouden van deze doelgroepen draagt bij aan de levendigheid. Door middel van oprichten van CPO's vanuit de plaatselijke belangen worden vraag en aanbod bij elkaar gebracht. Dergelijke CPO's kunnen rekenen op ondersteuning vanuit de gemeente.

Specifiek op het gebied van sociale huur speelt een soortgelijk probleem. In de kleinere kernen komen niet vaak sociale huurwoningen vrij. Als deze vrij komen, worden deze niet per se aan iemand uit de kern zelf toegewezen. Ook mensen van elders maken kans. Hierdoor kan het voorkomen dat lokale woningzoekenden achter het net vissen. Wij willen dat er voldoende sociale huurwoningen voor lokale woningzoekenden zijn. Als blijkt dat sociale huurwoningen structureel niet beschikbaar komen voor inwoners uit de kleinere kernen, gaan we hierover in gesprek met Vechtdal Wonen en de Plaatselijke Belangen van de betreffende kern.

Bouw sociale huurwoningen

Veel werksectoren in onze gemeente bieden werkgelegenheid aan lagere en middeninkomens. Deze mensen vallen vaak in de doelgroep voor sociale huur. Doordat er weinig sociale huurwoningen beschikbaar komen, vissen zij vaak achter het net. Goedkope alternatieven in de koopsector ontbreken. Naast 'regulier' woningzoekenden zien we ook een toename van spoedzoekers, die vaak aangewezen zijn op sociale huurwoningen.

Om meer ruimte te bieden aan mensen met een lager inkomen, willen we de komende jaren ongeveer 100 sociale huurwoningen toevoegen. Dit borgen we door 15% van het streefprogramma in te zetten voor sociale woningbouw. Vechtdal Wonen is de eerste aangewezen partij om deze woningen te bouwen. We willen met name inzetten op sociale huurwoningen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn: voor ouderen, maar bijvoorbeeld ook voor gezinnen. Door flexibel inzetbare woningen toe te voegen, kunnen we beter inspelen op demografische veranderingen in de toekomst.

Bijzondere woonvormen *Hofwonen*

We hebben de ambitie om de komende jaren één of meerdere hofwoningprojecten gerealiseerd te krijgen in Ommen. Daar waar mogelijk zullen we hiertoe initiatieven ondersteunen. Zo is vanuit het CPO Lemele recent een initiatief gestart om twee gemeentelijke woningbouwkavels om te vormen tot een hofwoning-concept voor een zestal actieve senioren uit Lemele.

In onze gemeentelijke projecten Haven Oost en Vlierlanden 2e fase is rekening gehouden met de realisering van hofwoningen. In Haven Oost wordt in samenwerking met Vechtdal Wonen een stadshof gerealiseerd aan de oude haven. Dit moet plek bieden aan ten minste elf huurwoningen voor jong en oud. In het hart van de wijk Vlierlanden 2e fase (2B) ligt een centraal groengebied genaamd 'de Hoogte'. In het groengebied is ruimte voor een nieuw Hofwoning-concept met gezamenlijke binnentuin. Het

gaat hierbij om de realisering van circa 24 koopwoningen, Gericht op de doelgroepen: jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Voor de ontwikkeling van deze hof wordt actief een initiatief vanuit de markt gevraagd waarbij deze woningen als één project wordt gerealiseerd.

Tiny Houses

We staan ook open voor Tiny Houses als daar behoefte aan is. We denken graag mee over de realisatie daarvan. Met name willen we initiatiefnemers die bewust willen leven in een Tiny House begeleiden in de zoektocht naar een passende locatie. Een invulling met Tiny Houses kan bijdragen aan het vitaal houden van het platteland als alternatief voor leegstaande gebouwen. We staan positief tegenover initiatieven op dit gebied. Pas als initiatieven redelijkerwijs niet kunnen 'landen' vanwege het ontbreken van een passende locatie gaan we nadenken over het faciliteren ervan.

De doelgroep spoedzoekers en mensen op zoek naar een (tijdelijke) pauzewoning zijn afhankelijk van het huuraanbod. Samen met Vechtdal Wonen willen we hiervoor een aanbod creëren in de vorm van semipermanente (10 tot 15 jaar) Tiny Houses. We denken aan de realisering van een zestal Tiny Houses. Dit mede ter facilitering van de doelgroep voortkomend uit het convenant *Housing First* en de vraag die op ons af komt ten aanzien van de opvang en bieden van huisvesting voor jongeren vanuit de doelgroep Beschermd Wonen. Daarnaast biedt deze tijdelijke huisvesting een oplossing bij een urgente woonvraag vanuit Veilig Thuis maar ook vanuit andere huiselijke omstandigheden als een scheiding. Dit aanbod geeft kansen om de huidige crisiswoning aan de Haven Oost te vervangen. Deze woning moet komend jaar wijken in verband met de ontwikkeling van dit woongebied. Gezien de doelgroep is de situering nabij voorzieningen en het centrum van Ommen gewenst. De voorzieningen dienen te voet of per fiets bereikbaar zijn.

Eerste rekenexercities met Vechtdal Wonen geven aan dat de financiële haalbaarheid van de realisering van semipermanente woningen onder druk staat. Dit ondanks de mogelijkheid tot provinciale subsidie hiervoor. Met name de infrastructurele kosten zijn relatief hoog. Samen met Vechtdal Wonen zoeken we naar een locatie die voldoet aan de volgende criteria:

- Korte afstand tot nutsvoorzieningen
- Nabij voorzieningen als winkels en openbaar vervoer
- Passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving of passend te maken met voldoende privacy (te realiseren) voor de omgeving en bewoners
- Beschikbaar voor ten minste 10 tot 15 jaar
- Marginale grondkosten (financierbaarheid)

Bijzondere doelgroepen

Arbeidsmigranten

Het beleid op het gebied van recreatief wonen wijzigt. Parken zonder recreatief perspectief krijgen naar verwachting een andere functie. Op in ieder geval een aantal van deze parken wonen nu arbeidsmigranten. Bij het verminderen van huisvestingmogelijkheden op recreatieparken moeten we voorbereid zijn op een eventueel tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten. We zoeken dan naar plekken waar short- en mid-stay arbeidsmigranten kunnen wonen. Dit doen we in samenspraak met regiogemeenten, om zo waterbedeften tegen te gaan. Kansen voor huisvesting zijn de transformatie van leegstaande kantoren of ander vastgoed, of nieuwbouw. Wat betreft de kwaliteit is de norm voor goede huisvesting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) leidend. Hiernaast stellen we een aantal extra eisen, die inmiddels zijn vastgelegd in beleidsregels. We kiezen ervoor om de huisvesting voor arbeidsmigranten te concentreren. Dit biedt meer mogelijkheden om goede woon- en leefomstandigheden voor hen te waarborgen.

Spoedzoekers

We willen tijdelijke huisvesting bij een urgente woonvraag kunnen bieden. Dit geeft lucht aan de sociale huurmarkt. Daarom zetten we in op het spoedig realiseren van flexibele woonvormen zoals de realisering van Tiny Houses waar mensen een met een tijdelijk huurcontract kunnen wonen. Hiervoor zoeken we de samenwerking met Vechtdal Wonen en zorg- en welzijnspartijen.

Woonwagengewoners

Bij een concrete vraag naar een nieuwe woonwagen(standplaats) werken we actief mee aan het vinden van een oplossing. Daarbij gaan we uit van het afstammingsbeginsel, waarbij mensen met een aantoonbare binding met de gemeente Ommen aanspraak maken op een woonwagen. Op dit moment zijn er geen vragen huisvesting bekend.

Statushouders

Vechtdal Wonen is primair verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders middels het inzetten van vrijkomende sociale huurwoningen. Voor de plaatsing van alleenstaande statushouders zou een tijdelijke woonvorm in de vorm van de eerder genoemde Tiny Houses een uitkomst kunnen zijn.

2.3 Uitvoering en maatregelen

Wat gaan we de komende jaren doen om onze ambities te verwezenlijken?

Dit werken we uit in concrete maatregelen en afspraken.

Starters en middeninkomens

8. We zetten in op de realisatie van koopwoningen voor starters. Dat kunnen woningen in meerdere prijsklassen zijn, maar de ontwikkeling van betaalbare koop vraagt extra aandacht. Daarom reserveren we 15% van ons streefprogramma voor woningbouw van koopwoningen onder de NHG-grens van €325.000 (prijspeil 2021).
9. We kijken met Vechtdal Wonen waar het mogelijk is om woningen te verkopen aan lokale starters. Hierbij is het uitgangspunt dat dit niet ten koste mag gaan van de uitbreiding van de sociale huurvoorraad en de financiële positie van zowel Vechtdal Wonen als zittende huurders.
10. Er is behoefte aan uitbreiding van het middeldure huuraanbod voor middeninkomens of wat oudere huishoudens die willen doorstromen. Het gaat daarbij vooral om ontwikkeling van huurwoningen in de categorie € 752 tot € 900. 5% van onze nieuwbouw moet in dit segment vallen. Particuliere ontwikkelaars zijn de eerstaangewezen partij voor de ontwikkeling van dit segment. Als vanuit deze partijen onvoldoende interesse hiervoor is, onderzoeken we gezamenlijk met Vechtdal Wonen of zij hier een rol in kunnen spelen.
11. We onderzoeken de mogelijkheden voor het instellen van een Starterslening.
12. Als initiatieven voor de realisering van Tiny Houses zich aandienen, staan we hier als gemeente voor open, mits er sprake is van aantoonbare lokale behoefte en draagvlak.
13. Op basis van initiatieven van derden onderzoeken we kansen van het bouwen van een Tiny House in het buitengebied op bestaande erven.

Sociale huur

14. Samen met Vechtdal Wonen monitoren we de vraagdruk in de sociale huur. Zo nodig passen we daarop de ambities met betrekking tot de beschikbaarheid van sociale huur aan.
15. Mochten in de kleine kernen structureel sociale huurwoningen beschikbaar komen voor lokale woningzoekenden, dan gaan we het gesprek aan met Vechtdal Wonen en de Plaatselijke Belangen. Ook op basis van deze gesprekken kunnen we de ambities voor de beschikbaarheid van sociale huur aanpassen.
16. De gemeente en Vechtdal Wonen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur.

Arbeidsmigranten

17. We zoeken indien nodig naar (vervangende) mogelijkheden voor huisvesting van mid- en shortstay arbeidsmigranten. Voor huisvesting stellen we SNF als kwaliteitseis. We stemmen het aanbod van huisvesting af met regiogemeenten.
18. Samen met Vechtdal Wonen geven we voorlichting over de mogelijkheden van de sociale huur aan arbeidsmigranten die zich voor lange tijd willen vestigen in onze gemeente (longstay), maar nu nog in shortstay-voorzieningen wonen.

Spoedzoekers

19. Voor de doelgroepen vanuit de programma's *Housing First*/Veilig thuis en de spoedzoekers gaan we samen met Vechtdal Wonen Actief op zoek naar een passende locatie voor de realisering van circa zes Tiny Houses in en om de kern Ommen. Dit binnen de gegeven randvoorwaarden. Daar waar mogelijk kan gemeentelijke eigendom hiervoor worden ingezet.

Woonwagenbewoners

20. Indien er zich in de toekomst een lokale behoefte aan standplaatsen voor woonwagenbewoners voordoet, gaan we hierover in gesprek met betrokken partijen. Op dit moment is er geen behoefte aan extra plekken bekend.
21. Indien een van de bestaande standplaatsen beschikbaar komt, wordt deze primair toegewezen aan iemand die tot de doelgroep behoort (op basis van het afstammingsbeginsel).

3 Kwaliteit van de woningvoorraad

We staan voor een flinke nieuwbouwpoging. Toch staat het grootste deel van de woningen waar onze inwoners over vijf jaar wonen er al. Ook de bestaande woningvoorraad in de gemeente Ommen staat voor een flinke opgave. Denk aan de vraagstukken rond duurzaamheid. Maar ook het aanpassen van woningen aan een grotere groep ouderen vraagt om inspanningen.

3.1 Wat speelt er?

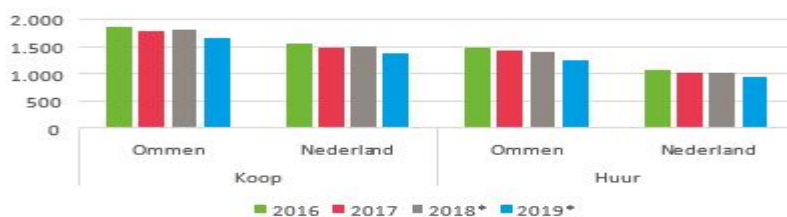
Duurzaamheid

Het gasverbruik per woning ligt in de gemeente Ommen boven het landelijk gemiddelde. Dit is met name te verklaren doordat we relatief veel ruimte (half)vrijstaande woningen hebben. Deze vragen vaak meer energie om verwarmd te worden. Overigens daalt het gasverbruik door de jaren heen. Daar speelt mee dat Vechtdal Wonen de afgelopen jaren al de nodige investeringen heeft gedaan om huurwoningen te verduurzamen. Gemiddeld heeft een woning van Vechtdal Wonen label C.

Levensloopgeschikte woningen

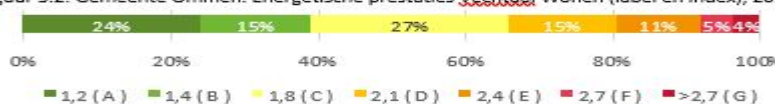
Door de vergrijzing neemt het aantal oudere huishoudens de komende tien jaar toe. Een deel van de ouderen wil verhuizen naar een (nieuwe) nultredenwoning, maar een ander deel wil niet verhuizen. Een deel van de ouderen die in hun huidige woning blijft wonen, zal deze moeten aanpassen aan een verminderde mobiliteit. Uit onderzoek blijkt dat er nu voldoende levensloopgeschikte woningen in de gemeente Ommen staan, maar dat er richting 2040 een tekort van zo'n 350 geschikte woningen ontstaat.

Figuur 3.1: Gemeente Ommen. Gemiddeld gasverbruik (m3) per woning, 2016-2019



Bron: CBS 2020

Figuur 3.2: Gemeente Ommen. Energetische prestaties Vechtdal Wonen (label en index), 2019



Bron: Vechtdal Wonen 2019

Figuur 3.3: Gemeente Ommen. Vraag en aanbod levensloopgeschikte woningen, 2018-2038



Bron: Onderzoek Woonlab 2013, WoonzorgWeter, Campanen 2018

3.2 Onze ambities

Verduurzaming stimuleren

De transitie naar aardgasloze wijken vergt een lange aanlooptijd. In de tussentijd gaan we aan de slag met no-regretmaatregelen om snel stappen te kunnen zetten. We willen particuliere woningeigenaren beter in staat stellen om hun woning te verduurzamen. Via externe partijen willen we onze inwoners nog beter ondersteunen met advies en bij vragen die zij hebben over het verduurzamen van hun woning. Verder verkennen we de mogelijkheden voor invoering van aanvullende instrumenten ter stimulering van het verduurzamen van oudere woningen.

In de sociale huursector heeft Vechtdal Wonen de afgelopen jaren de nodige duurzaamheidsinvesteringen gedaan, waardoor de energetische kwaliteit van de voorraad op gemiddeld label C ligt. Daarmee heeft de corporatie nog niet de landelijke ambitie (in 2021 gemiddeld label B) gehaald. Voor de komende jaren kijken we waar verdere energetische winst te behalen valt. Bijvoorbeeld door zoveel mogelijk daken van zonnepanelen te voorzien. Op plekken waar sprake is van versnipperd bezit, benaderen we particuliere woningeigenaren om hen te laten participeren in verduurzamingstrajecten van de corporatie.

Levensloopgeschikt maken van woningen

Bestaande woningen levensloopgeschikt maken is geen doel op zich. Wel willen we het mogelijk maken voor ouderen om hun woning aan te passen, als zij hier willen blijven wonen. Als er externe aanpassingen moeten worden gedaan, stuit dit vaak op een lang proces van vergunningaanvragen. We willen dit proces stroomlijnen, en ouderen begeleiden bij het aanvragen van een vergunning voor het (extern) aanpassen van hun woning. Ook willen we onderzoeken of het mogelijke en wenselijk is om meer financiële instrumenten in te zetten voor particulieren die hun woning levensloopgeschikt willen maken. 'Levensloopgeschikt' gaat daarnaast niet alleen over woningen. Ook de woonomgeving speelt daarin mee. Dit gaat zowel om de fysieke als sociale omgeving. We willen met de Plaatselijke Belangen, Vechtdal Wonen en zorgorganisaties in gesprek hoe we ouderen kunnen ondersteunen als zij thuis willen en kunnen blijven wonen.

Kwaliteit van woningen en de leefomgeving

Zoals we bij het vorige thema aangaven, willen we meer mogelijkheden bieden aan het splitsen van woningen of het bouwen van kleinere woningen. Op die manier willen we meer kansen bieden om goedkopere woningen te realiseren. Daarbij zorgen we wel dat er een goede balans blijft bestaan tussen goedkoper bouwen, en kwalitatief goede woningen. Zo stellen we een minimumeis van 50m² bij nieuwbouwwoningen. Zo voorkomen we dat er onder de huidige druk op de woningmarkt woningen worden gebouwd die bij een ontspannende markt ongewenst blijken. We kijken ook naar de bredere leefomgeving. Bij functieverandering of woningsplitsing bestaat de kans dat er een negatief effect is op de omgeving: bijvoorbeeld door een hogere parkeerdruk. Daarom willen we bij het beoordelen van een vergunningaanvraag alle aspecten van een wijk, buurt of straat ook een afweging maken met het oog op leefbaarheid.

We werken een beleidsregel uit op dit gebied.

3.3 Uitvoering en maatregelen

Wat gaan we de komende jaren doen om onze ambities te verwezenlijken?

Dit werken we uit in concrete maatregelen en afspraken.

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

22. We zetten actiever in op het informeren en bewust maken van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen.
23. We ondersteunen en faciliteren lokale energiecoöperaties zodat zij meer bewoners weten te bereiken met hun acties.
24. Op dit moment is de Energiebespaarlening vanuit het Nationaal Warmtefonds al beschikbaar voor particulieren en verenigingen van eigenaren. We onderzoeken of we kunnen uitbreiden met meer financiële instrumenten.
25. We zetten in op een verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad. Hierover maken we nadere afspraken met Vechtdal Wonen.

Levensloopgeschikter maken van bestaande woningen

26. We onderzoeken de mogelijkheden voor het inzetten van een Blijvers- en/of Verzilverlening. Deze richten zich op particuliere woningeigenaren die hun woning willen aanpassen.
27. We inventariseren of er knelpunten zijn waar mensen tegenaan lopen als zij een vergunning aanvragen voor het aanpassen van hun woning. Op basis van deze inventarisatie werken we uit hoe we dit proces stroomlijnen.
28. We vinden het belangrijk dat bestaande sociale huurwoningen waar mogelijk levensloopgeschikter worden gemaakt. De mogelijkheden hiervoor verschillen per complex. In de prestatieafspraken kijken we samen met Vechtdal Wonen welke aanpassingen gemaakt kunnen worden voor complexen die op de planning staan voor groot onderhoud.
29. Ommen investeert in de nieuwbouw van haar scholen. Dit resulteert in vrijkomende school locaties. Indien deze niet langer benodigd zijn voor onderwijsdoelstellingen zullen deze daar waar mogelijk ingezet worden voor woningbouw. Al dan niet door middel van transformatie. Voor de doelgroepen die vanuit het bestaande programma minder aan bod komen liggen hier kansen.

Kwaliteit van woningen en de leefomgeving

30. We hanteren een minimumeis van 50m² woonoppervlak bij de nieuwbouw van woningen. Dit om te voorkomen dat we op termijn ongewenste woningen toevoegen.
31. We werken een beleidsregel uit om bij vergunningaanvragen voor woningsplitsing en functieverandering van bestaand vastgoed de leefbaarheid van een wijk, buurt of straat het effect op leefbaarheid integraal mee te nemen.

4 Wonen, zorg en leefbaarheid

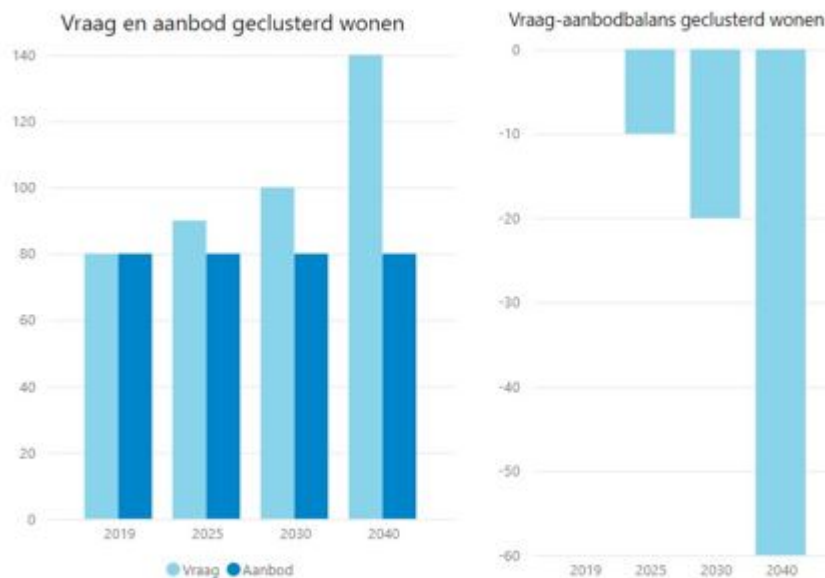
Mensen met een zorgvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dat geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. Dit betekent dat onze woningvoorraad hierop moet worden aangepast. We willen ervoor zorgen dat iedereen aangenaam in onze dorpen en buurten kan (blijven) wonen. Daarom hebben we specifiek aandacht voor leefbaarheid.

4.1 Wat speelt er?

Wonen en zorg voor ouderen

De huishoudensamenstelling in Ommen verandert door vergrijzing. Met name de groep 75-plussers neemt flink toe (van 16% tot 25% in 2040). In 2030 is iets meer dan een vijfde van de huishoudens in de gemeente Ommen 75 jaar of ouder. Veel ouderen kunnen en willen zelfstandig blijven wonen, zeker met behulp van domotica (technologische zorgoplossingen) en ambulante zorg. Maar door het toenemen van het aantal ouderen neemt ook de vraag naar wonen met zorg toe. Recent onderzoek laat zien dat de vraag naar geclusterd wonen met 24-uurszorg (psychogeriatrisch en somatisch, afgekort PG en SOM) toeneemt de komende jaren. Naar verwachting is het huidige aanbod rond 2025 niet meer toereikend voor de vraag. In 2030 is het tekort dan opgelopen tot 20 plekken.

Figuur 4.1: Gemeente Ommen. Vraag en aanbod geclusterd wonen (PG en SOM), 2019-2040



Bron: Monitor Gezond Wonen Overijssel 2020

Wonen voor andere zorgdoelgroepen

Naast ouderen wonen steeds meer andere doelgroepen zelfstandig. Dat heeft met de zogenaamde 'extramuralisering' te maken, waarbij zorg vaker thuis wordt geleverd. Zo kunnen ook mensen met een zorgvraag in hun eigen omgeving (blijven) wonen. Toch blijft ook voor deze andere zorgdoelgroepen

specifieke woonruimte nodig. Denk hierbij aan mensen met een verstandelijke beperking, en aan mensen die in Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang moeten wonen. Voor deze laatste doelgroepen speelt daarnaast de opgave dat vanaf 2022 niet meer de centrumgemeenten, maar alle gemeenten verantwoordelijk zijn voor woonaanbod.

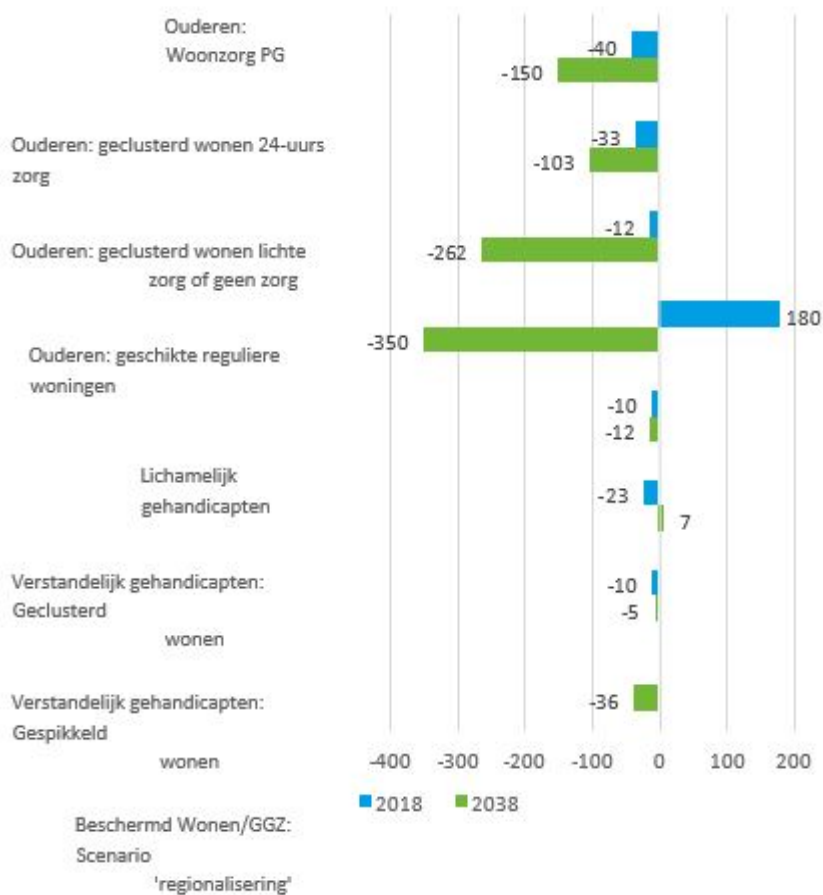
In 2019 becijferde Companen dat er voor verschillende zorgdoelgroepen te weinig woonvormen zijn in de gemeente Ommen om de vraag nu en/of in de toekomst op te vangen. Dat geldt met name voor het aanbod van Beschermd Wonen.

4.2 Onze ambities

Woonvormen voor ouderen

De meeste ouderen kunnen zelfstandig blijven wonen. Toch is er een groeiend deel van de ouderen die wel zorg en ondersteuning nodig heeft. Een deel van hen zal niet willen verhuizen en blijft (ook met gezondheidsklachten) in de huidige (reguliere) woning wonen. Maar een deel van hen zal overwegen om te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning met professionele zorg nabij, als dit woningaanbod voorhanden is. Hoe beter nieuwe wooninitiatieven aansluiten op de woonwensen en zorgbehoefte van deze doelgroep, hoe groter de groep ouderen die een verhuizing zal overwegen.

Figuur 4.2: Gemeente Ommen. Verwachte vraag-aanbodbalans wonen en zorg, 2018-2038



Bron: [WoonZorgWeter Companen \(2019\)](#)

Daarbij kan het gaan om levensloopgeschikte woningen in of nabij een zorgsteunpunt (zoals een verpleeghuis), maar het kan ook gaan om woonconcepten als hofjes. Dit kunnen ook woonvormen zijn

waar ouderen (en ook andere doelgroepen) zonder zorgvraag wonen, en waar meer ondersteuning aan elkaar gegeven kan worden. We willen de bouw van dit soort woonvormen graag faciliteren in de gemeente. Zowel in de kern Ommen als in de kleinere kernen.

Wonen met zorg

Voor ouderen met een zwaardere zorgvraag is naar verwachting een uitbreiding van het zorgaanbod nodig. We willen in ieder geval het huidige tekort van 73 plekken (40 psychogeriatrische plekken en 33 geclusterde plekken met 24-uurszorg) wegwerken. Daarom breiden we het woonzorgaanbod in onze gemeente met dit aantal uit. Dit willen we vooral realiseren in Ommen, omdat het in de kleinere kernen moeilijk is de benodigde schaalgrootte voor zulke zware zorg te bereiken. Vechtdal Wonen is de eigenaar van het meeste zorg-gerelateerde vastgoed in onze gemeente. We willen daarom samen met Vechtdal Wonen en zorgorganisaties in gesprek over de mogelijkheden om het zorgaanbod uit te breiden.

Zorg voor andere doelgroepen

De doelgroep verstandelijk beperkten blijft vrij stabiel in de gemeente Ommen. Er is echter weinig aanbod voor deze doelgroep. Er is dus behoefte aan uitbreiding van het zelfstandige woningaanbod. Hierbij kan het ook gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken, maar met aanwezigheid van een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Mensen met een verstandelijke beperking hebben met name behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. Men heeft doorgaans behoefte aan een woonoppervlak van 50 tot 60 m². Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

Daarnaast is er voor de gemeente Ommen samen met Vechtdal Wonen een opgave om voldoende zelfstandige huisvesting te bieden voor mensen die uitstromen vanuit een Beschermd Wonen-locatie. Deze mensen hebben vooral behoefte aan een goedkope sociale huurwoning, in de buurt van hun sociale netwerk, voorzieningen en goede bereikbaarheid ten opzichte van werk of dagbesteding.

Prettige woonomgeving in de kernen en dorpen

We vinden het belangrijk dat de leefbaarheid in onze kernen en buurten op peil blijft, en waar mogelijk versterkt wordt. Dat betekent dat we willen dat al onze inwoners op een prettige manier in hun eigen buurt of dorp kunnen wonen. Dat gaat verder dan alleen de eigen woning: ook de sociale samenhang is belangrijk, net als de fysieke leefomgeving en het voorzieningenniveau. Daarbij hebben we expliciet aandacht voor een 'zachte landing' van mensen met een zorgvraag in de kernen en buurten. We willen met de Plaatselijke Belangen, Vechtdal Wonen en zorg- en maatschappelijke organisaties verkennen hoe we de leefbaarheid in met name de kleinere kernen op peil kunnen houden.

4.3 Uitvoering en maatregelen

Wat gaan we de komende jaren doen om onze ambities te verwezenlijken? Dit werken we uit in concrete maatregelen en afspraken.

Woonvormen voor ouderen

32. We zetten in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen (of woningen die hier makkelijk toe aan te passen zijn). De criteria voor een levensloopgeschikte woning werken we nader uit.
33. Als initiatieven voor collectieve woonvormen (bijvoorbeeld wonen in een hofje of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zich aandienen, willen we deze faciliteren en ondersteunen, mits er sprake is van een aantoonbare lokale behoefte.
34. We onderzoeken de mogelijkheden voor het inzetten van een verhuismakelaar die ouderen kan begeleiden naar een nieuwe, geschikte woning. Dit bevordert als bijkomend voordeel de doorstroom, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden.

Wonen met zorg

35. Voor geclusterde woonvormen voor mensen met een zorgvraag zien we ruimte om particuliere huur in het segment tot € 752 te realiseren (mits de woonkwaliteit dan nog steeds aansluit bij de behoefte van de toekomstige huurder). Het aanbod aan deze woonvorm is namelijk zeer beperkt en een lagere huurprijs kan ouderen stimuleren om de stap tot verhuizing te zetten.
36. We zetten in op het vergroten van de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen (behoefte + 73 plaatsen). Hiervoor gaan we in gesprek met Vechtdal Wonen en zorgorganisaties. Uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit willen we met name in Ommen realiseren, gelet op de benodigde schaalgrootte.
37. Uitbreiding van zelfstandige woonzorgvormen zijn in elke kern van de gemeente mogelijk, mits er sprake is van een lokale behoefte. We nemen een faciliterende rol aan bij het realiseren van kleinschalige woonzorginitiatieven in de kleine kernen.

38. We kijken samen met Vechtdal Wonen en zorgaanbieders naar hoe we ouderen en hun omgeving nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.

Andere doelgroepen

39. We maken nadere prestatieafspraken met Vechtdal Wonen over het zo veel mogelijk behouden van de huidige sociale huurvoorraad onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 442, prijspeil 2021).
40. We zetten in op het vergroten van het zelfstandig woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking.
41. We maken nadere afspraken met centrumgemeente Zwolle over het bieden van Beschermd Wonen voorzieningen voor mensen met psychiatrische problematiek. Bij een eventuele lokale opgave richten we ons op kleinschalige woonvoorzieningen.
42. Een deel van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen wordt met voorrang toegewezen aan mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Hierbij houden we aandacht voor zorgvuldige spreiding in wijken en kernen. Zo nodig maken we hierover nadere prestatieafspraken met Vechtdal Wonen.
43. We maken met Vechtdal Wonen, zorg- en welzijnspartijen samenwerkingsafspraken over ondersteuning en begeleiding van zelfstandig wonende zorgvragers/kwetsbare huishoudens. We streven naar een zachte landing in de wijk.

Leefbaarheid

44. We voeren periodiek overleg met Vechtdal Wonen, zorg- en welzijnsorganisaties over signalering van eventuele probleemsituaties en begeleiding aan zelfstandig wonende zorgvragers. Zo nodig leggen we rolverdeling nader vast.
45. We voeren periodiek overleg met de Plaatselijke Belangen, Vechtdal Wonen en welzijnsinstanties over aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen.

Uitvoeringsprogramma

In onderstaand uitvoeringsprogramma geven we een overzicht van de acties die we de komende jaren oppakken. We geven hier geen uitgangspunten et cetera neer, maar gaan alleen in op het de nog uit te voeren activiteiten in de periode tot en met 2025. Daarbij geven we ook een prioritering. Wat voeren we uit in de periode tot en met 2023, wat in de periode tot en met 2025, en wat is doorlopend?

| 1 Woningbouwopgave | | 2021-2023 | 2024-2025 | Doorlopend |
|-----------------------------------|--|-----------|-----------|------------|
| Actie | Beschrijving | | | |
| Versnellen woningbouw | | | | |
| 2. | Om voldoende woningen tot 2030 te bouwen, moeten we meer plannen concretiseren. We streven ernaar om in 2025 650 'harde' plannen te hebben. | | | |
| 3. | We werken, waar nodig in samenwerking met de provincie Overijssel, aan het realiseren van de sleutelprojecten. We willen in ieder geval voor 2025 beginnen met de bouw van de woningen in deze sleutelprojecten. | | | |
| 4. | We monitoren de gepleegde woningbouw, zodat we zicht houden op het realiseren van ons streefprogramma. | | | |
| Spreiding woningbouw | | | | |
| 6. | We werken criteria uit om woningbouwprojecten in de kleine kernen aan te toetsen. | | | |
| 2 Betaalbaar wonen | | | | |
| Actie | Beschrijving | 2021-2023 | 2024-2025 | Doorlopend |
| Starters en middeninkomens | | | | |
| 9. | We kijken met Vechtdal Wonen waar het mogelijk is om woningen te verkopen aan lokale starters. Hierbij is het uitgangspunt dat dit niet ten koste mag gaan van de uitbreiding van de sociale huurvoorraad en de financiële positie van zowel Vechtdal Wonen als zittende huurders. | | | |
| 11. | We onderzoeken de mogelijkheden voor het instellen van een Starterslening. | | | |
| 13. | Op basis van initiatieven van derden onderzoeken we kansen van het bouwen van een Tiny House in het buitengebied op bestaande erven. | | | |

| Actie | Beschrijving | 2021-2023 | 2024-2025 | Doorlopend |
|-------------------------|---|-----------|-----------|------------|
| Sociale huur | | | | |
| 14. | Samen met Vechtdal Wonen monitoren we de vraagdruk in de sociale huur. Zo nodig passen we daarop de ambities met betrekking tot de beschikbaarheid van sociale huur aan. | | | |
| 16. | De gemeente en Vechtdal Wonen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur. | | | |
| Arbeidsmigranten | | | | |
| 18. | Samen met Vechtdal Wonen geven we voorlichting over de mogelijkheden van de sociale huur aan arbeidsmigranten die zich voor lange tijd willen vestigen in onze gemeente (longstay), maar nu nog in shortstay-voorzieningen wonen. | | | |
| Spoedzoekers | | | | |
| 19. | Voor de doelgroepen vanuit de programma's Housing First/Veilig thuis en de spoedzoekers gaan we samen met Vechtdal Wonen Actief op zoek naar een passende locatie voor de realisering van circa zes Tiny Houses in en om de kern Ommen. Dit binnen de gegeven randvoorwaarden. Daar waar mogelijk kan gemeentelijke eigendom hiervoor worden ingezet. | | | |

3 Kwaliteit van de woningvoorraad

| Actie | Beschrijving | 2021-2023 | 2024-2025 | Doorlopend |
|--|---|-----------|-----------|------------|
| Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad | | | | |
| 22. | We zetten actiever in op het informeren en bewust maken van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. | | | |
| 24. | We onderzoeken of we de inzet van de Energiebesparlening kunnen uitbreiden met meer financiële instrumenten. | | | |
| 25. | We zetten in op een verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad. Hierover maken we nadere afspraken met Vechtdal Wonen. | | | |
| Levensloopgeschikter maken van bestaande woningen | | | | |
| 26. | We onderzoeken de mogelijkheden voor het inzetten van een Blijvers- en/of Verzilverlening. Deze richten zich op particuliere woningeigenaren die hun woning willen aanpassen. | | | |
| 27. | We inventariseren of er knelpunten zijn waar mensen tegenaan lopen als zij een vergunning aanvragen voor het aanpassen van hun woning. Op basis van deze inventarisatie werken we uit hoe we dit proces stroomlijnen. | | | |
| Kwaliteit van woningen en de leefomgeving | | | | |
| 28. | In de prestatieafspraken kijken we samen met Vechtdal Wonen welke aanpassingen tot levensloopgeschikte woningen gemaakt kunnen worden voor complexen die op de planning staan voor groot onderhoud. | | | |
| 31. | We werken een beleidsregel uit om bij vergunningaanvragen voor woningsplitsing en functieverandering van bestaand vastgoed de leefbaarheid van een wijk, buurt of straat het effect op leefbaarheid integraal mee te nemen. | | | |

4 Wonen, zorg en leefbaarheid

| Actie | Beschrijving | 2021-2023 | 2024-2025 | Doorlopend |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|------------|
| Woonvormen voor ouderen | | | | |
| 32. | We werken criteria uit voor het realiseren levensloopgeschikte woningen. | | | |
| 34. | We onderzoeken de mogelijkheden voor het inzetten van een verhuismakelaar die ouderen kan begeleiden naar een nieuwe, geschikte woning. | | | |
| Wonen met zorg | | | | |
| 35. | We gaan in gesprek met Vechtdal Wonen en andere zorgorganisaties om de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen uit te breiden. | | | |
| 37. | We kijken samen met Vechtdal Wonen en zorgaanbieders naar hoe we ouderen en hun omgeving nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie. | | | |
| Andere doelgroepen | | | | |
| 39. | We maken nadere prestatieafspraken met Vechtdal Wonen over het zo veel mogelijk behouden van de huidige sociale huurvoorraad onder de kwaliteitsskortingsgrens (< €142, prijstijpel 2021). | | | |
| 41. | We maken nadere afspraken met centrumgemeente Zwolle over het bieden van Beschermd Wonen voorzieningen voor mensen met psychiatrische problematiek. | | | |
| 43. | We maken met Vechtdal Wonen, zorg- en welzijnsorganisaties afspraken over ondersteuning en begeleiding van zelfstandig wonende zorgvragers/kwetsbare huishoudens. We streven naar een zachte landing in de wijk. | | | |

| Actie | Beschrijving | 2021-2023 | 2024-2025 | Doorlopend |
|---------------------|--|-----------|-----------|------------|
| Leefbaarheid | | | | |
| 44. | We voeren periodiek overleg met Vechtdal Wonen, zorg- en welzijnsorganisaties over signalering van eventuele probleemsituaties en begeleiding aan zelfstandig wonende zorgvragers. Zo nodig leggen we rolverdeling nader vast. | | | |
| 45. | We voeren periodiek overleg met de Plaatselijke Belangen, Vechtdal Wonen en welzijnsinstanties over aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen. | | | |

Bijlage 1

Toelichting instrumentarium goedkope woningen

In deze toelichting gaan we in op een aantal instrumenten die de gemeente in kan zetten om te sturen op de beschikbaarheid van schaarse woningsegmenten. De nadruk ligt daarbij op goedkope segmenten: sociale koop en sociale huur. Maar ook middeldure huur en middeldure koop liggen in het toepassingsbereik van (sommige van) dit instrumentarium. We behandelen de volgende drie instrumenten in deze toelichting:

De doelgroepenverordening

De huisvestingsverordening

De opkoopbescherming (wet Opkoopbescherming van kracht vanaf 1 januari 2022)

1.1 Doelgroepenverordening

Met een doelgroepenverordening regelt de gemeente dat in de nieuwbouw bepaalde woningcategorieën voor een specifieke periode worden 'vastgehouden'. Binnen de gestelde periode mogen die woningen dus niet voor een andere doelgroep worden ingezet dan in de doelgroepenverordening is vastgelegd. Om de verordening toe te passen bij woningbouw moet dit uiteindelijk in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd.

Toelichting instrument

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening nodig. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.

Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000 VON voor de op te leveren woning, maar een lagere prijs is mogelijk. Deze maximale prijs gaat met de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 juli 2022) verhoogd worden naar de NHG-grens (€ 324.500 in 2021); op experimentele basis geldt voor pilotgemeenten die grens nu al¹.

De doelgroepen. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen, (maximum) leeftijd, of woonsituatie (bijvoorbeeld starters, koopstarters)².

De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal tien jaar bij sociale huur en middenhuur, minimaal één jaar en maximaal tien jaar bij sociale koop).

Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte.

Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, maar kan ook de prijzen (ongewenst) opdrijven.

De wijze van handhaving en controle. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkómen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist.

Een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

De doelgroepenverordening kan ook worden toegepast op de sociale huursector en de middenhuur. De gemeente legt in dit geval eisen vast voor de doelgroep voor deze woningcategorie, de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen (minimaal 10 jaar).

Veranderingen onder de Omgevingswet

- 1) Als gemeenten de huidige limiet als een belemmering ervaren kunnen zij zich op basis van de Crisis- en Herstelwet aanmelden bij het ministerie voor een experiment. In dat geval is ook eerder al mogelijk om de limiet te verleggen naar de NHG-grens. Gemeenten die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen nu al een hogere grens tot maximaal NHG opnemen in hun verordening.
- 2) Bepalingen op basis van herkomst/woonplaats lijken voor sociale koop niet mogelijk, in relatie tot de Europese regelgeving voor vrije vestiging en het eigendomsrecht. In de Huisvestingswet heeft de gemeente wel ruimte om dit te doen voor eigen starters/bewoners (via vergunningsverlening in de huursector, bij aangetoonde schaarste).

Met het ingaan van de Omgevingswet (vooral nog na enkele malen uitstel op 1 juli 2022) wordt het omgevingsplan de nieuwe standaard in plaats van het bestemmingsplan. In het omgevingsplan hoeft er geen losse doelgroepenverordening meer worden opgesteld: hierin kunnen woningcategorieën, doelgroepen en instandhoudingstermijnen integraal worden opgenomen.

Onder de Omgevingswet wordt daarnaast naar alle waarschijnlijkheid de grens voor sociale koopwoningen (nu is dat € 200.000) opgerekt naar de NHG-grens (€ 324.500, prijspeil 2021). Daarmee worden de mogelijkheden voor gemeenten verruimd om prijscategorieën op te nemen in bijvoorbeeld het omgevingsplan.

Benodigde inzet gemeente

Om een doelgroepenverordening te laten werken, moet deze worden opgenomen in bestemmings- en exploitatieplannen. Naast de alertheid hierop vergt het monitoren en eventueel handhaven van de verkoop/verhuur van woningen binnen de instandhoudingstermijnen aandacht. Controle op de naleving van de regels in de doelgroepenverordening kan bijvoorbeeld via de WOZ-aanslag van geregistreerde woningen die na de invoer van de verordening gerealiseerd worden.

Betrokkenheid externe partijen

De verantwoordelijkheid voor het verkopen van woningen volgens de regels van de doelgroepenverordening ligt primair bij de verkopende partij. Wel hebben notarissen en makelaars de verantwoordelijkheid om kopende (en verkopende) partijen te wijzen (en eventueel controleren) op de naleving van regels uit de doelgroepenverordening.

Effectiviteit

Het voordeel van de inzet van de doelgroepenverordening in combinatie met woningcategorieën in een bestemmingsplan, is dat het voor een stevige wettelijke basis zorgt. Daarnaast borgt deze inzet de beschikbaarheid van goedkopere woningen voor een langere termijn. Nadelen zijn het feit dat deze maatregel alleen van toepassing is op nieuwbouw, de administratieve last (controle en handhaving), en het feit dat beperkende regels negatieve invloed kunnen hebben op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. Als de grens van sociale koopwoningen opschuift naar de NHG-grens (dit is nagenoeg zeker, onder de Omgevingswet), wordt de financiële haalbaarheid waarschijnlijk groter.

Voor- en nadelen

| Voordelen | Nadelen |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Een stevige wettelijke basis. In principe overal toepasbaar (eigen grond of niet). Zorgt voor daadwerkelijke beschikbaarheid voor middellange termijn. | <ul style="list-style-type: none"> Administratieve last: controle, handhaving. Beperkende regels kunnen negatieve invloed hebben op de haalbaarheid van plannen. Termijnen zijn desalniettemin gelimiteerd. |

1.2 Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening is in tegenstelling een instrument dat gaat over het gebruik van bestaande en nieuwe woningen. De huisvestingsverordening heeft een fundamenteel ander doel dan de doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening is een ruimtelijk instrument. Het gaat over het fysiek gebruik van de ruimte: voor welke doelgroepen zetten we de ruimte die we hebben in? De huisvestingsverordening gaat over het functioneel gebruik van schaarse ruimte: aan wie wijzen we bestaande woningen toe?

Toelichting instrument

De huisvestingsverordening valt onder de Huisvestingswet. In Nederland geldt het principe van vrije vestiging: mensen zijn vrij om te kiezen waar zij wonen. De huisvestingsverordening kan hier grenzen aan stellen. Daar hangen dan wel regels aan: de huisvestingsverordening kan alleen gebruikt worden als het noodzakelijk en geschikt is "voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte" (*Huisvestingswet, art. 2 lid 1³*). De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar regels geven die betrekking hebben op:

Het in gebruik nemen of geven van woonruimte in de huursector;
Wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad – zowel in de koop- als huursector.

Toewijzing van woningen

3) Zie voor meer informatie: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2021-01-01>

In de huisvestingsverordening moet de gemeenteraad een huisvestingsvergunning opnemen. Een huisvestingsvergunning maakt het mogelijk om voor categorieën huurwoningen (in ieder geval sociale huur) in te stellen dat alleen mensen met een huisvestingsvergunning in een woning mogen trekken.

Het aanvragen van een huisvestingsvergunning geldt nadrukkelijk alleen voor nieuwe bewoners (*Huisvestingswet, art. 7 lid 1*): voor huidige bewoners van een woonruimte is deze huisvestingsvergunning niet aan de orde.

In de huisvestingsvergunning kan de gemeenteraad bepalen dat woningzoekenden bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang krijgen als zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, een kern in de gemeente of de woningmarktregio. Dit mag om maximaal 50 procent gaan van de vergunningsaanvragen (*Huisvestingswet, art. 14 lid 2*).

Regels voor aanpassingen woonruimte

Naast het stellen van regels voor het toewijzen van woningen, kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening beperkingen opleggen bij het wijzigen van gebruik van de woningcategorieën die zij vaststelt (*Huisvestingswet, art. 21 lid 1*). Daarbij is het belangrijk dat het motief voor die beperkingen, het aanpakken van schaarste is. Het is dus niet de bedoeling om de huisvestingsverordening in te zetten om regels te treffen omwille van ruimtelijke afwegingen. Bij woningcategorieën waarvoor de gemeente beperkingen oplegt, is het verboden om:

De woonruimte voor een andere bestemming dan bewoning (of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar) te gebruiken;

De woonruimte met een andere woonruimte samen te voegen;

De woonruimte van zelfstandige naar onzelfstandige om te zetten;

De woonruimte tot twee of meer woonruimten te verbouwen.

Ook is het niet toegestaan om woningen te splitsen tot appartementen als daar geen vergunning vanuit burgemeester en wethouders voor wordt gegeven. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening ook uitzonderingsgevallen opnemen waar een vrijstelling voor geldt.

Benodigde inzet gemeente

Het is allereerst nodig om de schaarste in de goedkope woningmarktsegmenten te onderbouwen. Daarbij kan het ook gaan om schaarste in specifieke kernen of wijken. Om de regels voor toewijzing in de huisvestingsverordening te laten werken, moet de gemeente een vergunningstelsel opzetten om huisvestingsvergunningen te kunnen verlenen.

Betrokkenheid externe partijen

Het is verplicht om bij de voorbereiding van de vaststelling van een huisvestingsverordening overleg te voeren met de in de gemeente toegelaten instellingen (lees: woningcorporaties. In het geval van de gemeente Ommen is dat Vechtdal Wonen) en bijvoorbeeld ontwikkelaars en makelaars. Ook is het van belang overleg te hebben met andere gemeenten in de woningmarktregio. Het instellen van een huisvestingsverordening kan immers invloed hebben op het vestigingsgedrag van woningzoekenden, en kan daardoor impact hebben op de dynamiek van de woningmarkt in nabije gemeenten.

Effectiviteit

Het voordeel van de huisvestingsverordening is dat dit instrument het mogelijk maakt om te sturen op toewijzingen van woningen: daarmee kan het instrument lokale woningzoekenden een steuntje in de rug geven. Daarnaast is de huisvestingsverordening van toepassing op alle woningen: niet alleen op nieuwbouw, zoals zal blijken bij de doelgroepenverordening. Nadeel is dat de huisvestingsverordening een verstrekkend effect heeft op de manier van woningtoewijzing die Vechtdal Wonen nu hanteert, en dat ook particuliere verhuurders en ontwikkelaars te maken krijgen met marktverstoring. Daarnaast zorgt de huisvestingsverordening voor een flinke administratieve last voor de gemeente: met name qua handhaving en vergunningverlening.

Voor- en nadelen

| Voordelen | Nadelen |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Invloed op toewijzing van huurwoningen aan passende doelgroep • Voorrangsregels kunnen doorstroming bevorderen • Van toepassing op alle woningen (nieuw en bestaand) | <ul style="list-style-type: none"> • Versturende werking op huidige wijze van toewijzing door <u>Vechtdal Wonen</u>, en versturende werking op marktwerking in vrije sector en koop • Administratieve last: handhaving, controle, vergunningverlening |

1.3 Opkoopbescherming via verhuurvergunning

Recent is het wetsvoorstel Opkoopbescherming door de Eerste Kamer aangenomen. Met het wetsvoorstel wordt een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om in te kunnen spelen op investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'.

Toelichting instrument

Voor het inzetten van de opkoopbescherming is een huisvestingsverordening nodig. In de huisvestingsverordening kan de gemeente categorieën van woningen en gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Voor verhuur aan arbeidsmigranten wordt een uitzondering gemaakt: voor deze huisvesting kan de opkoopbescherming voor de gehele gemeente gelden. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning middels een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan door de gemeente gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening een leefbaarheidstoets opnemen die als voorwaarde geldt voor een positief besluit over een vergunningaanvraag. Gemeenten kunnen vervolgens in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Er zijn drie uitzonderingen wanneer deze opkoopbescherming niet geldt:

Woningen die aan familie worden verhuurd

Woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand

Woningen die tijdelijk worden verhuurd: voorwaarde is dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond, en dat het niet om toeristische verhuur gaat

Overigens kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die bij de problematiek en samenstelling van de buurt passen. De opkoopbescherming treedt naar verwachting per 1 januari 2022 in.

Benodigde inzet gemeente

De opkoopbescherming is alleen mogelijk met een huisvestingsverordening. Deze moet de gemeente dus hebben. Daarnaast vereist het instellen van de opkoopbescherming het instellen van een extra vergunningstelsel voor verhuurdervergunningen (dit is dus iets anders dan de huisvestingsvergunning, die ook binnen de huisvestingsvergunning zit). Ook moet de gemeente gebieden aanwijzen waar de opkoopbescherming voor geldt, en regels stellen omtrent het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen.

Betrokkenheid externe partijen

Verhuurders moeten bij de inzet van dit instrument een verhuurvergunning aanvragen om woningen daadwerkelijk te mogen verhuren.

Effectiviteit

De opkoopbescherming biedt een betere wettelijke basis om te sturen op het tegengaan van speculatie met woningen dan instrumenten als het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De reden

daarvoor is dat de opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingswet. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moeten worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen partijen. De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente direct kan inzetten om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de reguliere woningmarkt.

Voor- en nadelen

| Voordelen | Nadelen |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Breed bereik, ook voor <u>middeldure</u> koop (gemeente bepaalt grens) Meer betaalbare woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens. <u>Overbewing</u> en leefbaarheidsproblemen kunnen worden tegengegaan. Stevige wettelijke basis t.o.v. andere instrumenten. | <ul style="list-style-type: none"> Vergunningplicht: grotere administratieve last. Moelijker om particuliere (gesplitste of <u>verkamerde</u>) huurwoningen toe te voegen aan woningvoorraad. Tijdelijke wetgeving (vooralsnog 5 jaar, waarna evaluatie plaatsvindt). |

Bijlage 2

Voldoende betaalbare woningen per de categorie:
(Sociale) huurwoningen, Starterswoningen, Levensloopbestendig wonen

Overzicht maatregelen en acties

Bouwen

- Stimuleren herontwikkeling
 - Door middel van exploitatieovereenkomsten wonen voor doelgroepen vastleggen
- Flexwonen
 - Ontwikkelen tijdelijke woonlocaties
 - Inzetten gemeentelijke eigendommen

Maatregelen Privaat

- Uitgifte via CPO/doelgroep
- Kavel/programma op maat
- Zelfbewoningsplicht uitbreiden
- Flexwonen
- Vrije sector huur door Vechtdal Wonen
- Verkenning maatregelen als Koopstart

Maatregelen Publiek

Uitgifte via CPO/doelgroep

- Instellen Huisvestings-/doelgroepenverordening
- Regulering Middeldure huur
- Instellen opkoopbescherming via verhuurvergunning

| Woningbouw Ommen voor Doelgroepen op gemeentelijke gronden/uitgifte | Sociale huurwoningen | Goedkope huurwoningen | Starters woningen | Levensloop geschikte woningen | Zorg appartementen | |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|
| Haven Oost gemeentelijk* | 15 | 11 | 8 | 8 | 9 | |
| Haven Oost OCB ¹ | | | 13 | | | |
| Vierlanden fase 2A | 18 | 12 | | | | |
| Vierlanden fase 2B | | | | 23 | | |
| Vierlanden fase 2C | | | 10 | | | |
| Lemele II, Hellendoornseweg ² | | | 3 | | | |
| Bulemansteeg | | | | 6 | | |
| Totaal | 33 | 23 | 34 | 37 | 9 | 136 |
| Julianaschool ³ | | | 17 | | | |
| Guido de Bress ⁴ | 25 | | | | | |
| Van Alewijkstraat ⁵ | 10 | | | | | |
| Vierlanden fase 3 ⁶ | 50 - 80 | 25 - 40 | 50 - 80 | 50 - 80 | | |
| Totaal | 118-148 | 48-63 | 101-131 | 87-117 | 9 | 363-468 |

* 15 woningen is hofwoningproject met levensloopbestendige woningen uitgevoerd door Vechtdal Wonen

¹ Gemeente is met OCB in gesprek hierover. Afspraken worden vastgelegd in een koop-/realisatieovereenkomst

² Uitgifte 2x een 2*1 kap kavels via CPO Lemele Leeft, van de 4 kavels worden 3 door starters afgenomen

³ Betreft eerste raming moet nog uitgewerkt

⁴ Locatie moet nog uitgewerkt worden, waar mogelijk aan te vullen met levensloop bestendige en/of starters woningen

⁵ Locatie moet nog uitgewerkt worden, waar mogelijk aan te vullen met levensloop bestendige, starters of 2*1 kap/vrijstaande woningen

⁶ Gebied moet nog nader uitgewerkt worden, aantallen zijn indicatief

Bijlage 3 De verzilverlening

De Verzilveringslening is een lening van de gemeente via het SVn aan inwoners waarbij de overwaarde van het huis gebruikt wordt om aanpassingen te doen aan de woning. Met deze lening kunnen eigenaren die hun vermogen in hun huis hebben zitten en die moeite hebben om geld bij de bank te lenen toch hun huis aanpassen. Deze aanpassingen zijn bedoeld om het huis levensloopbestendig te maken of te verduurzamen. Voor de Verzilverlening wordt maandelijks geen rente en aflossing betaald. De rente wordt jaarlijks bij de schuld geschreven. De schuldrest loopt dus jaarlijks op met de samengestelde rente en wordt afgelost bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd van de lening. (Vervroegde aflossing is ten allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum van 250 euro). Het mooie van deze lening is dat men deze aan kan gaan zonder verhoging van woonlasten. Deze lening is dan ook speciaal bedoeld voor senioren met een bescheiden inkomen die graag willen blijven wonen in de woning waar ze zich thuis voelen.

Verzilverlening

| Voordelen | Nadelen |
|--|--|
| Spaargeld is niet nodig om uw woning te kunnen aanpassen. | De hypotheekschuld neemt toe met het leenbedrag en de bijbehorende kosten. |
| Een Verzilverlening is ook geschikt bij alleen een AOW of klein pensioen. | De rente is niet fiscaal aftrekbaar. |
| De maandlasten gaan niet omhoog. | De erfenis voor de nabestaanden wordt kleiner. |
| Een vaste rente die lager is dan de meeste banken voor een vergelijkbare lening vragen. Deze rente telt op bij de schuld. | De lening mag alleen gebruikt worden voor woning verbetering (verduurzamen en/of verduurzamen). |
| De kosten voor het afsluiten van deze lening in de vorm van een hypotheek zijn lager dan de kosten die de meeste banken in rekening brengen. Deze kosten kunnen worden opgeteld bij de hypotheek schuld. | Kosten van woningbouw aanpassing moeten gefactureerd worden. Hulp van familie of kennissen kan niet vergoed worden. |
| De lening mag altijd eerder worden terugbetaald, zonder boete | Niet geschikt voor huurders of verhuurders |
| Ouderen kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen. | Leeftijdgebonden (>57 jaar) |
| Invoering van deze lening kan bijdragen aan lagere <u>Wmo</u> kosten voor de gemeente op termijn. Dit doordat eigenaren hun woning eerder levensloop bestendig aanpassen. | Veel publiciteit en info verstrekking is noodzakelijk. Vanuit de <u>SVn</u> wordt aangegeven dat de regeling alleen werkt als er erg veel publiciteit aan wordt gegeven in combinatie met inloop bijeenkomsten. Zonder dat werkt de regeling niet. |

| | |
|---|---|
| De verzilverlening kan als instrument worden gebruikt in de gesprekken met eigenaren door de <u>Wmo</u> consulenten. | Veel (ambtelijke) kosten en inzet wordt gevraagd terwijl de kans veel aanvragen gering is. De gemeente krijgt te maken krijgen met kosten rondom de promotie, beheers- en behandelkosten.. |
| Deze lening is een financieringsmogelijkheid om een woning te splitsen en gelijktijdig maatregelen te treffen zonder <u>Wmo</u> bijdrage. | Er zijn al soortgelijke leningen op de markt. <u>Abn-Amro</u> : de overwaarde hypotheek <u>Onderlinge 's Gravenhage</u> : Zilverhuis hypotheek Deze producten lijken op de verzilverlening van de <u>SVn</u> , en zijn ook door onze inwoners/eigenaren af te sluiten. Kanttekening hierbij is de hogere rente (<u>SVn</u> 1,7% <u>vs</u> 3,1 % Zilverhuis Hypotheek) De <u>SVn</u> rente is daarbij vast. |
| | Op Rijksniveau wordt gewerkt aan de introductie van de ' <u>Woonpas</u> gebouw gebonden financiering'. Deze regeling is bedoeld voor verduurzamen van de woning. Eigenaren/bewoners kunnen investeringen op dat vlak doen, gemeente bekostigt deze (met BNG als achterliggende partner) en verhaalt de kosten via een baatbelasting die 30 jaar loopt. Dit is niet persoons gebonden en gaat dus over van de ene op de andere eigenaar. Meer info te vinden op www.dewoonpas.nl . |

Nadere informatie is te vinden op: <https://www.svn.nl/verzilverlening>