

# Duurzaam wonen in Hardenberg

*Woonplan 2008-2012 gemeente Hardenberg*



*8 januari 2008 vastgesteld in  
de Gemeenteraad Gemeente Hardenberg*

# Inhoud



<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>Woonbeleid</b>	<b>13</b>
1.1	Doel van het woonplan	3	3.1	Gedifferentieerde leeftijdsopbouw	14
1.2	Uitgangspunten	4	3.2	Doelgroepen	16
1.3	Accenten voor de toekomst	5	3.3	Duurzaam bouwen en energiebesparing	18
1.4	Leeswijzer	5	3.4	Regie op de programmering en segmentering	19
<b>2</b>	<b>Hardenberg in beeld</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>De gemeente en haar beleidspartners</b>	<b>25</b>
2.1	Toekomstvisie	7			
2.2	"Gun jezelf de ruimte"	8			
2.3	Evaluatie huidige beleid	8			
2.4	Belangrijkste woningbouwontwikkelingen	8			
2.4.1	Bevolkingsontwikkeling	9			
2.4.2	Huishoudensontwikkeling	9			
2.4.3	Gemiddelde woningbezetting	9			
2.4.4	Woningvoorraad	9			
2.4.5	Nieuwbouwproductie	10			





In de gemeente Hardenberg zijn de mouwen opgestroopt na het vaststellen van het Woonplan 2003-2007. In enkele jaren is een grote woningbouwproductie op gang gekomen en zijn ook de meeste andere voornemens gerealiseerd. Daarom is het nodig om 'de vaart er in te houden'. De nadruk wordt nu meer gelegd op kwaliteit dan op kwantiteit.



In de gemeente Hardenberg is begin 2004 het Woonplan 2003-2007 vastgesteld, een visie op het wonen in Hardenberg. De huidige periode van het woonplan loopt af en dat is een goed moment om tot een actualisatie van het beleid te komen. De afgelopen jaren heeft een groot aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, die het noodzakelijk maken om onze visie op het wonen op onderdelen te actualiseren. Het is ons de afgelopen jaren gelukt om de achterstand die was ontstaan in de woningproductie in te lopen. En daarnaast wordt het duidelijker dat er steeds meer diversiteit is in de vraag naar woningen, van een aanbodgerichte markt moet er meer ingezet worden op vraaggerichte markt. Andere nieuwe accenten zijn de aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing en het onderscheiden van de verschillende doelgroepen die willen wonen in Hardenberg.

## 1.1 Doel van het woonplan

Het woonplan verwoordt de visie van de gemeente Hardenberg op haar woonbeleid. In het woonplan komt naar voren welke ambitie de gemeente heeft op de korte termijn (tot 2012), maar ook wordt een doorkijk gegeven naar de periode hierna. Deze ambitie is vertaald in beleidsdoelen en uitvoeringsmaatregelen voor de komende jaren.

Ter voorbereiding op de actualisatie is een evaluatie uitgevoerd van het huidige beleid. Ook is onderzoek gedaan naar de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Hardenberg in de afgelopen jaren. Daarnaast zijn er de afgelopen tijd nog diverse andere onderzoeken verschenen die als input hebben gediend voor deze actualisatie.



Wanneer het gaat om wonen, dan richten wij ons naast ruimte bieden voor eigen inwoners, nadrukkelijk ook op het aantrekken van mensen van buiten de gemeente Hardenberg. Met de campagne “Gun jezelf de ruimte” willen wij zowel bovenregionaal als landelijk mensen laten ervaren dat wonen in de gemeente Hardenberg aantrekkelijk is. Dit betekent dat wij ons de komende jaren nog sterker gaan inzetten om vraaggestuurd te bouwen, waarbij wij ons realiseren dat wij als gemeente niet zelf de woningen bouwen. Hiervoor hebben wij de corporaties en de marktpartijen nodig.

## 1.2 Uitgangspunten

Voor dit nieuwe woonplan worden dezelfde drie uitgangspunten gehanteerd als in het Woonplan 2003-2007, te weten:

### ***Prioriteit***

De verantwoordelijkheid voor goede huisvesting ligt in de eerste plaats bij de vragers en aanbieders op de woningmarkt. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om waar nodig de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar huishoudens die niet of in onvoldoende mate zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Dat betreft onder andere hulpbehoevenden, starters op de woningmarkt en de groep mensen met een laag inkomen.

### ***Draagvlak***

De uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid is een zaak waarbij verschillende partijen betrokken zijn. Helderheid over de gemeentelijke keuzes en een breed draagvlak voor de beleidsvoornemens komen de samenwerking tussen die partijen ten goede. De gemeente heeft daarom in oktober 2004 een Platform Wonen opgericht die in het voortraject van deze actualisatie is betrokken.

De gemeente Hardenberg hecht sterk aan een duurzame samenwerkingsrelatie met de lokale woningcorporaties Beter Wonen Vechtdal en de Veste, de woonconsumenten en de overige marktpartijen. Een gedeelde visie is daarbij een noodzakelijke voorwaarde.

Voor een zo goed mogelijke afstemming is dit nieuwe woonplan opgesteld onder begeleiding van een stuurgroep met vertegenwoordigers van de gemeente en de beide woningcorporaties.

### ***Meerjarenbeleid***

In dit woonplan zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid weergegeven voor de komende vijf jaar: de periode 2008 tot en met 2012. Jaarlijks wordt nagegaan of beleidsaanpassingen nodig zijn, en zo ja, op welke termijn, en of een gehele actualisatie van het woonplan noodzakelijk is.





### 1.3 Accenten voor de toekomst

Op basis van verschillende onderzoeken, de evaluatie van het huidige beleid en overleg met verschillende partijen komen wij tot de conclusie dat het nodig is om het bestaande beleid op vijf punten te actualiseren:

- Meer gemeentelijke regie op programmering en segmentering van de woningbouwproductie;
- Meer ruimte voor keuzevrijheid (particulier opdrachtgeverschap);
- Duidelijker onderscheid naar doelgroepen;
- Energiebesparing in de gebouwde omgeving en duurzaamheid;
- Doorvertaling van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en domotica.

#### *Woonmissie*

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

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beeld van de woningmarkt van de gemeente. Hoofdstuk 3 verwoordt het geactualiseerde woonbeleid. Dat woonbeleid is onderscheiden in vier beleidsdoelen die – waar mogelijk en nodig – worden geconcretiseerd in uitvoeringsmaatregelen. Hoofdstuk 4 besteedt vervolgens aandacht aan de gemeente en haar beleidspartners.

---

*‘De gemeente Hardenberg wil een landelijk groene gemeente  
blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving,  
die heel, schoon, veilig en toegankelijk is.’*



Het woonbeleid staat niet op zichzelf. Het heeft een nauwe relatie met het economisch beleid, de kwaliteit van de leefomgeving etc. In dit hoofdstuk wordt een typering gegeven van Hardenberg op het gebied van wonen en wordt ingegaan op een aantal actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op het woonbeleid.



## 2.1 Toekomstvisie

Bij het opstellen van het Woonplan 2003-2007 werd er nog gewerkt aan de Toekomstvisie en het daarbij behorende Meerjarenprogramma. In de toekomstvisie kiest het gemeentebestuur ervoor om 'stevig' te zijn: de kwaliteiten van de gemeente moeten worden benut en versterkt, voorzieningen moeten samenwerken, zorg, onderwijs en onderlinge hulp staan centraal, toerisme en recreatie worden benadrukt en de woningbouw concentreert zich in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.

Voor de programmaliijn wonen zijn de belangrijkste speerpunten:

- Uitgangspunt van gelaagd model;
- In vijf jaar 1.600 woningen bouwen;
- Meer jongeren naar Hardenberg;
- Ouderen moeten langer zelfstandig kunnen wonen;
- Mensen met hogere inkomens binden in Hardenberg;
- Profijt trekken van aantrekkelijke groene woonomgeving.



## 2.2 “Gun jezelf de ruimte”

In 2007 zijn wij in de gemeente Hardenberg gestart met een uitgebreide wooncampagne. De doelstelling van de wooncampagne is:

*“De aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente Hardenberg en de concrete mogelijkheden daartoe hebben binnen twee jaar een grotere bekendheid onder potentiële (nieuwe) inwoners en roepen positieve associaties op, zodat steeds meer mensen in concreet gedrag voor Hardenberg kiezen.”*

Deze wooncampagne is een gezamenlijke actie van gemeente, makelaars, projectontwikkelaars, corporaties e.d. De komende periode worden verschillende acties op touw gezet, zoals de woonbeurs, aanwezigheid op Funda en aandacht voor de toeristen.

## 2.3 Evaluatie huidige beleid

Ter voorbereiding op deze actualisatie is de uitvoering van het bestaande beleid geëvalueerd. Hieruit komen de volgende conclusies naar voren:

- Verreweg de meeste uitvoeringsmaatregelen uit het woonplan zijn of worden gerealiseerd.
- Er is behoefte aan nog meer aandacht voor vraaggestuurd bouwen.
- Er is behoefte aan meer kaveluitgifte voor zelfrealisatie.
- De woningbouwproductie is de afgelopen jaren goed op gang gekomen en het is nu zaak om meer aandacht te besteden aan de programmering en segmentering.
- Er wordt conform de prestatieafspraken met corporaties en provincie gewerkt; in een volgende ronde prestatieafspraken kunnen de afspraken concreter worden.
- Er is veel aandacht besteed aan woningen voor verschillende doelgroepen. Voor de doelgroep jongeren tussen 18 tot 23 jaar is nog onvoldoende gedaan.
- Het Platform Wonen is opgericht; dit zal de komende tijd moeten worden voortgezet.

## 2.4 Belangrijkste woningbouwontwikkelingen

Ter voorbereiding op de actualisatie van het woonbeleid hebben wij een onderzoek gedaan naar de woningbouwontwikkelingen in Hardenberg. Hieronder worden de belangrijkste conclusies geformuleerd en wordt kort een beeld gegeven van een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Belangrijkste conclusies van woningmarktonderzoek:

- In de huidige woningbouwplannen zit een groot aantal nieuw te bouwen woningen; zorg ervoor dat deze plannen goed zijn afgestemd op de vooruitberekende behoefte;
- Het aandeel appartementen is relatief groot;
- Nog meer aandacht voor vraaggericht bouwen;
- Er dient een gemeentelijke regie te zijn op het totaal van de woningbouwplannen;
- De nieuwbouwproductie moet onderscheidender zijn.



### 2.4.1 Bevolkingsontwikkeling

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente Hardenberg gestaag gestegen, van ruim 54.800 inwoners in 1995 tot circa 58.000 personen in 2006, een toename van 6% in een periode van 10 jaar.

Op verschillende manieren wordt geprobeerd een voorspelling te maken van de toekomst, maar dat blijft lastig. Eén ding weten we zeker en dat is dat deze voorspellingen nooit overeen komen met de werkelijkheid. Maar één gegeven is er wel uit te halen: het zal lastig zijn de groei van de afgelopen 10 jaar te continueren. Voor dit moment gaan wij ervan uit dat rond 2011 in Hardenberg de piek zal zijn bereikt wat betreft inwoneraantal.

### 2.4.2 Huishoudensontwikkeling

De huishoudensamenstelling laat zien dat Hardenberg nog relatief veel gezinnen met kinderen kent (42%). Tot 2015 zal naar verwachting deze groep nog verder in omvang toenemen, vooral in de vorm van oudere gezinnen met nog thuiswonende kinderen, daarna zal deze afnemen.

Daarnaast telt Hardenberg relatief veel ouderen: 39% van alle huishoudens is ouder dan 55 jaar. De komende jaren zal dit aantal verder toenemen: verondersteld wordt dat er ten opzichte van nu in 2015 1.600 oudere huishoudens vanaf 55 jaar zijn bijgekomen. Vooral de toename van het aantal alleenstaande huishoudens in de leeftijd van 55 tot 75 jaar en 75-plus is groot, evenals de toename van het aantal tweepersoons huishoudens van 75 jaar en ouder. Dit betekent dat er sprake is van een afname van de andere leeftijdsgroepen (zowel 18- tot 34-jarigen als 35- tot 54-jarigen). Jongere tweepersoons huishoudens en jonge gezinnen met kinderen nemen in de periode tot 2015 in aantal af, het aantal alleenstaande jongeren groeit weer vanaf 2010. Vanaf 2015 is er echter weer een duidelijke toename (zowel gezinnen als 1- en 2-persoonhuishoudens) van het aantal huishoudens tot 35 jaar. Met andere woorden: Hardenberg vergrijsd relatief snel, maar ontgroent minder hard dankzij de leeftijdsopbouw in deze gemeente. Dit is ook duidelijk waarneembaar in de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte: deze zet minder hard door dan landelijk het geval is.

### 2.4.3 Gemiddelde woningbezetting

De combinatie tussen de veronderstelde ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens leidt tot de verwachting dat de gemiddelde woningbezetting verder zal afnemen. Thans bedraagt deze nog 2,65 personen per woning, terwijl die voor 2015 op 2,54 personen per huishouden wordt geraamd. Landelijk bedraagt de gemiddelde huishoudensgrootte 2,29 en die loopt de komende jaren gestaag terug tot 2,18 in 2015. Bij een gelijk blijvend inwoneraantal betekent dit dat er een kleine 1000 woningen moeten worden gebouwd tot en met 2015 voor de gezinsverdunding.

### 2.4.4 Woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Hardenberg (zo'n 21.260 woningen) bestaat vooral uit koopwoningen (circa 69%). De grondgebonden woningen (94%) zijn veruit dominant (slechts circa 6% stapeling, vooral ook sociale huurwoningen). De koopvoorraad bestaat behalve uit rijenwoningen ook uit relatief veel twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningvoorraad bestaat vooral uit woningen met



ten minste vier kamers (87%), het aanbod van woningen met maximaal drie kamers is relatief beperkt. De huurvoorraad – die relatief sterk in de grotere kernen is vertegenwoordigd – bestaat vooral uit sociale huurwoningen met huurprijzen tot € 400. Ongeveer één op de vier woningen in de gemeente Hardenberg is eigendom van de hier werkzame woningcorporaties.

#### 2.4.5 Nieuwbouwproductie

In het Woonplan 2003-2007 was een ambitieus nieuwbouwprogramma opgenomen van 1.629 woningen in een periode van 5 jaar. In de volgende tabel is de verdeling van dit programma over de kernen weergegeven en daarnaast is vermeld hoeveel woningen feitelijk gerealiseerd danwel (medio 2007) in aanbouw zijn en het aantal woningen dat volgens het nieuwbouwprogramma in 2008 zal worden opgeleverd c.q. in aanbouw zal zijn.

Tabel 1 Beoogde en gerealiseerde woningproductie

Kern/wijk	Aantal opgenomen in Woonplan	Gerealiseerd of in aanbouw	Volgens nieuwbouw programma gereed of in aanbouw in 2008
Hardenberg Centrum	512	254	205
Marslanden	405	293	177
Heemse	24	24	0
Baalder/-veld	0	0	10
Mariëberg	1	1	10
Sibculo	14	12	5
Kloosterhaar	17	16	5
Bergentheim	85	67	12
Bruchterveld	9	3	9
Lutten	54	55	5
Slagharen	55	20	44
Schuinesloot	5	6	1
De Krim	27	13	10
Gramsbergen	61	59	15
Dedemsvaart	264	184	101
Balkbrug	70	28	17
Overig buitengebied	6	28	5
Totaal	1.629	1.063	631



Het totaal aantal van 1.694 gebouwde en in aanbouw zijnde woningen is als volgt over de jaren verdeeld.

**Tabel 2**      **Woningproductie naar jaren**

Jaar	Aantal	Toelichting
2004	157	CBS cijfer
2005	160	CBS cijfer
2006	300	Gemeentelijk cijfer, nog niet definitief vastgesteld door CBS
2007	446	Reeds gereed of in aanbouw, voorlopig gemeentelijk cijfer, peildatum 1 juni 2007
2008	631	Geprognosticeerd op basis van woningbouwprogramma en waarvoor grotendeels vergunning is aangevraagd
Totaal	1.694	

De ambitie '1.600 woningen in 5 jaar' zal dus worden gehaald, ervan uitgaande dat geen grote vertragingen meer optreden in bouwplannen en bestemmingsplannen. Uit de cijfers blijkt dat er qua verdeling over de kernen redelijk volgens het programma is gebouwd. Alleen in Balkbrug is sprake van een achterstand, die overigens vanaf 2009 kan worden ingelopen.

---

*Wooncampagne*  
*'Gun jezelf de ruimte'*  
*van start*



Op basis van de in het vorige hoofdstuk geschetste situatie op de woningmarkt in de gemeente Hardenberg, de verwachte bevolkingsontwikkeling en de woonmissie zijn de doelen voor het gemeentelijk beleid geformuleerd. Om ervoor te zorgen dat deze doelen daadwerkelijk worden bereikt, zijn uitvoeringsmaatregelen bij de doelen geformuleerd.



De beleidsdoelen zijn:

**1. Gedifferentieerde leeftijdsopbouw**

Om de leefbaarheid op peil te houden streeft de gemeente naar een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking. Vanwege dit streven zetten wij met name in op de huisvesting van jongeren in onze gemeente, op starters op de woningmarkt en vermogende mensen.

**2. Doelgroepen**

De diversiteit aan woningzoekenden is zeer groot. Wij zullen ons inzetten om in te spelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, mensen met lagere inkomens etc.

**3. Duurzaam bouwen en energiebesparing**

De afgelopen jaren hebben ons steeds meer geleerd dat wij ons actief moeten inzetten voor onze toekomstige generaties. In de gemeente Hardenberg zullen wij onze bijdrage leveren om de Kyoto-doelstellingen te halen. En op de langere termijn streven wij ernaar om als gemeente klimaatneutraal te zijn. Een belangrijke bijdrage hierin is gelegen in de kwaliteit van de woningvoorraad binnen de gemeente.

**4. Regie op de programmering en segmentering**

Nu het ons is gelukt om de afgelopen jaren de achterstand in de woningbouwproductie in te halen, is het zaak om als gemeente nog meer de regie te nemen op de programmering en segmentering van de toekomstige woningbouwopgave. Een belangrijk accent hierin is gelegen in het ruimte bieden voor meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden in de vorm van vrije kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.



### 3.1 Gedifferentieerde leeftijdsopbouw

***Om de leefbaarheid op peil te houden streeft de gemeente naar een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking. Vanwege dit streven zetten wij in op de huisvesting van jongeren in onze gemeente, op starters op de woningmarkt en vermogende mensen.***

#### ***Starters op de woningmarkt***

Voor starters op de woningmarkt zijn betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Eén van de maatregelen uit de vorige woonplanperiode is de starterslening. Deze lening is tot op heden een succes gebleken. Tot en met 2009 zijn de financiële middelen hiervoor verzekerd. Over de voortgang hierna moet in 2009 een besluit worden genomen over het wel of niet voortzetten van de starterslening dan wel alternatieve stimuleringsregelingen.

Een andere optie is om te zorgen dat er betaalbare woningen op de markt komen. In overleg met de betrokken partijen worden afspraken gemaakt hoe dit ingevuld wordt in de verschillende projecten. De afgelopen jaren is het voorgekomen dat er met veel moeite door ontwikkelaars betaalbare koopwoningen zijn gebouwd, maar dat de eigenaar-bewoner ervan de woning meteen doorverkocht voor een veel hogere verkoopprijs. Om dit te voorkomen is het denkbaar dat de ontwikkelaars/gemeente een antispeculatiebeding opnemen waarin wordt bepaald dat de eigenaar-bewoner een deel van de verkoopwinst aan de ontwikkelaar moet afdragen als hij de woning binnen vijf jaar verkoopt. En tot slot kan er ruimte ontstaan voor starters door de uitgifte van vrije kavels (zie paragraaf 3.4).

#### ***Uitvoeringsmaatregel***

1. In 2009 neemt de gemeente een besluit over het wel of niet voortzetten van de regeling met betrekking tot startersleningen dan wel alternatieve stimuleringsregelingen.
2. De gemeente zorgt, samen met de corporaties en ontwikkelaars, dat er voldoende betaalbare woningen op de markt worden gebracht. Een van de mogelijkheden hierbij is of het opnemen van een antispeculatiebeding of een betalingsregeling van de grond.

#### ***Jongeren***

Voor jongeren is goedkope woonruimte nodig, gezien het feit dat zij nog niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. In de vorige woonplanperiode is het idee van spaceboxen opgepakt. De eerste 5 hiervan komen in Dedemsvaart. De Veste zal in totaal 24 spaceboxen plaatsen in Hardenberg en Dedemsvaart. Op basis van de ervaringen van dit experiment en de inventarisatie van de woonwensen van jongeren wordt bekeken hoe de huisvesting van jongeren in de toekomst wordt vormgegeven.

#### ***Uitvoeringsmaatregel***

3. Alles zal in het werk worden gesteld om in 2012 voldoende woonegelegenheden beschikbaar te hebben voor jongeren.



### ***Jonge huishoudens***

De afgelopen jaren vertrokken er meer huishoudens van 25 tot 40 jaar uit de gemeente dan er zich vestigden. De gemeente wil dit vertrekoverschot keren, omdat deze middengroep nodig is voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en een levend voorzieningenniveau. Naar de toekomst toe is het belangrijk te weten wat de belangrijkste overwegingen en afwegingen zijn van deze groep om zich wel of niet te vestigen in Hardenberg (zie paragraaf 3.4). Op basis hiervan kan actie worden ondernomen. Dit kan onder andere worden meegenomen in de voortzetting van de wooncampagne, waarin nadrukkelijk meer wordt ingegaan op de combinatie wonen/werken en wonen/recreatie. Wellicht is het bijvoorbeeld mogelijk om samen met het bedrijfsleven een actieprogramma te ontwikkelen om personeelsadvertenties te koppelen met woonmogelijkheden in de gemeente. Daarnaast moet ernaar worden gestreefd om het aanbod te vergroten door betaalbare koopwoningen te bouwen.

#### **Uitvoeringsmaatregel**

4. In de wooncampagne 'Gun jezelf de ruimte' gaat de gemeente nadrukkelijk in op de combinatie wonen/werken en wonen/recreëren.

### ***Vermogende mensen***

De gemeente wil ook aantrekkelijk zijn om te wonen voor vermogende mensen. Hierdoor wordt de diversiteit van de bevolking vergroot en het is een stimulans voor de lokale economie. Voor deze groep wordt ruimte geboden om een aantal dure woningen te realiseren. In eerste instantie gaat het hier om woningen in de zes grootste kernen. In andere gevallen moet een dergelijke ontwikkeling bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Uitvoeringsmaatregel**

5. Er wordt ruimte geboden voor het bouwen van nieuwe woningen voor vermogende mensen. Een belangrijke voorwaarde hierbij is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

### ***Positionering van Hardenberg op de regionale en landelijke markt***

In 2007 is gestart met de wooncampagne 'gun jezelf de ruimte'. Deze wooncampagne (zie [www.gunjezelfderuimte.nl](http://www.gunjezelfderuimte.nl)) is een gezamenlijke actie van de gemeente, makelaars, projectontwikkelaars, woningcorporaties en anderen. De komende periode zullen verschillende acties op touw worden gezet. Al deze acties zijn bedoeld om Hardenberg als aantrekkelijke woongemeente te promoten. De gemeente nodigt de andere partijen uit om de campagne gezamenlijk te evalueren en voorstellen te doen over de manier waarop deze campagne wordt voortgezet.

#### **Uitvoeringsmaatregel**

6. De gemeente hecht grote waarde aan positionering op de regionale en landelijke markt, en doet daartoe in 2009 een voorstel hoe de wooncampagne 'gun jezelf de ruimte' wordt voortgezet.



## 3.2 Doelgroepen

*De diversiteit aan woningzoekenden is zeer groot. Wij zullen ons inzetten om in te spelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, mensen met lagere inkomens etc.*

In dit woonplan wordt extra aandacht gegeven aan de volgende doelgroepen:

### **Ouderen en mensen met een beperking**

Uitgangspunt van het gemeentebestuur in de Toekomstvisie en in het Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)-beleid is vergroten van de zelfredzaamheid en zelfstandigheid en het oplossen van kwetsbaarheid van burgers.

Dit betekent onder andere het stimuleren dat de ouder wordende inwoners van Hardenberg zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen en het ontwikkelen van meerdere flexibele woonconcepten. Het leveren van zorg aan huis is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Ook het toepassen van domotica in bestaande woningen is een belangrijk middel om thuis oud te kunnen worden. En áls ouderen moeten verhuizen, dan moeten daarvoor goede, geschikte nieuwe seniorenwoningen aanwezig zijn. Het gemeentebestuur heeft daarom drie aandachtspunten:

#### **- Leveren van zorg aan huis en welzijn**

Vanuit het feit dat wordt ingezet op zelfstandigheid en zelfredzaamheid is het belangrijk dat er in de toekomst meer zorg aan huis wordt aangeboden. Dit kan gebeuren door de huidige zorginstellingen, maar ook door andere partners. Aanleg van glasvezelkabels kan er eveneens toe bijdragen dat bewoners eenvoudig contact kunnen hebben met de zorgaanbieders. De gemeente heeft een belangrijke regierol op het gebied van welzijnsbeleid.

#### **- Domotica**

Hiermee is in de gemeente nog weinig ervaring opgedaan in het reguliere woningaanbod. Wel zijn er natuurlijk verschillende voorbeelden van het gebruik van domotica in speciale woonvormen. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over een minimum pakket aan domotica in de huurwoningen die gelabeld zijn voor ouderen.

#### **- Nieuwe senioren**

Het gaat om de groep geboren in de periode 1935-1950. Van deze mensen weten wij heel goed wat de woonwensen zijn op termijn, maar niet het moment waarop deze daadwerkelijk opportuun wordt. Het is onduidelijk wat voor deze groep gebouwd moet worden, voorsnog gaan wij uit van een grote differentiatie aan woningen. Daarbij gaat om levensloopbestendige woningen en de nultredenwoning. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de seniorenwoning bepaald door de nabijheid van voorzieningen, zoals winkels, zorg- en welzijnsvoorziening.

Uitvoeringsmaatregel

7. De gemeente ondersteunt initiatieven (zoals de aanleg van glasvezelkabels) die ertoe bijdragen dat de zelfredzaamheid van ouderen wordt bevorderd.





8. In de prestatieafspraken met de corporaties worden afspraken gemaakt over een minimum pakket aan domotica en voorzieningen in de huurwoningen die gelabeld zijn voor ouderen.
9. De lopende projecten op het gebied van grootschalige en kleinschalige woonvormen in de kernen worden verder ondersteund.

### ***Huishoudens met een laag inkomen***

In het Woonplan 2003-2007 was globaal berekend dat de voorraad 'strategische woningen' (dit zijn huurwoningen waarvoor huurtoeslag beschikbaar is) 200 woningen kleiner is dan de omvang van de huishoudens met een laag inkomen. Na de vaststelling van dat woonplan hebben beide woningcorporaties 177 nieuwe woningen aan de strategische woningvoorraad toegevoegd. Omdat landelijk gezien de omvang van de doelgroep kleiner wordt, mag voorzichtig worden geconstateerd dat de strategische woningvoorraad in de gemeente nu groot genoeg is. Daarom is het belangrijk om die voorraad in stand te laten.

#### *Uitvoeringsmaatregel*

10. De woningcorporaties zullen ervoor zorgen dat de huidige 'strategische voorraad' huurwoningen in stand blijft.

### ***Statushouders***

Iedere gemeente krijgt van het rijk een taakstelling bij het huisvesten van statushouders. Iedere gemeente in Nederland moet jaarlijks een bepaald percentage van de woningen voor statushouders reserveren. In de gemeente Hardenberg geven wij uitvoering aan de taakstelling van het rijk. In de nieuwe prestatieafspraken met de beide woningcorporaties worden hierover afspraken gemaakt.

### ***Maatschappelijke opvang***

Zwolle is als centrumgemeente primair verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang. Maar het gemeentebestuur van Hardenberg wil ook zelf pro-actief zijn, door het oprichten van een sociaal team (waaraan deelnemen: de gemeente, de woningcorporaties, de politie en de Stuw).

Er wordt onderscheid gemaakt in structurele opvang en crisisopvang. Voor structurele opvang is er behoefte aan een woonvorm (bijvoorbeeld een woning met meerdere woonkamers) waar kan worden gewoond door mensen (veelal jongeren) die moeten leren zelfstandig te wonen (begeleid kamer-bewonen). Nu worden jongeren veelal naar elders verwezen en uit hun sociale omgeving weggehaald. Ook komt het voor dat jongeren en ouderen niet meer thuis kunnen wonen en er – zij het soms tijdelijk – behoefte is aan opvang en woonruimte (crisisopvang).

#### *Uitvoeringsmaatregel*

11. De gemeente wil binnen haar grenzen ruimte hebben voor crisisopvang. In overleg met corporaties en zorginstellingen wordt dit opgepakt.
12. De gemeente activeert initiatiefrijke projecten op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

### 3.3 Duurzaam bouwen en energiebesparing

*De afgelopen jaren heeft ons steeds meer geleerd dat wij ons actief moeten inzetten voor onze toekomstige generaties. In de gemeente Hardenberg zullen wij onze bijdrage leveren om de Kyoto-doelstellingen te halen. En op de langere termijn streven wij ernaar om als gemeente klimaatneutraal te zijn. Een belangrijke bijdrage hierin is gelegen in de kwaliteit van de woningvoorraad binnen de gemeente.*

Op basis van een groeiend inzicht over klimaatverandering voelt het gemeentebestuur de noodzaak om het energie- en klimaatbeleid te intensiveren.

Het gemeentebestuur streeft naar een Duurzaam Hardenberg en kiest voor de volgende drie voornemens:

1. De gemeente wil zelf het goede voorbeeld geven door duurzaamheid een integraal onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering te maken.
2. Richting burgers wordt actief gecommuniceerd over duurzaamheid en klimaatbeleid en worden concrete maatregelen gestimuleerd bij de zwakkere groepen in de samenleving.
3. Richting de maatschappelijk partijen wordt een initiërende, faciliterende en stimulerende rol vervuld om tot concrete duurzaamheidsdoelstellingen per sector te komen.

Op dit moment is de gemeente al tamelijk actief op dit gebied. Denk aan de onderzoeken met betrekking tot de houtgestookte ketels in het zwembad en ondergrondse energieopslag in het LOC (warmtepompen). Maar er kan meer. Het nieuwe gemeentehuis zal bijvoorbeeld duurzaam worden vormgegeven. De gemeente zal hierbij partijen selecteren die hebben bewezen een 'duurzame mind' te hebben, door op dit punt onderscheidend te zijn. De aandacht voor energiebesparing is ook zichtbaar in de energielabels die binnenkort verplicht worden gesteld. Dit betekent dat een gebouweigenaar waarschijnlijk per 1 januari 2008 bij verkoop en nieuwe verhuur een energielabel moeten overhandigen aan de koper/huurder.

In Hardenberg zetten wij actief in om de Kyotodoelstellingen te halen, en op de langere termijn zetten wij ons actief in om een klimaatneutrale gemeente te zijn. Een groot deel van deze opgave zal moeten worden gerealiseerd in de woningbouw. Daarom besteden wij in ons woonplan hieraan aandacht. Wat betreft het onderwerp energie in de bouw is er ook op het gebied van communicatie nog veel te doen. Er is nog een groot verschil in de beleving tussen de aankoopprijs van een woning en de woonlasten. In bijlage 2 wordt kort uiteengezet hoe de woonlasten zich verhouden tot aankoopprijs en energiemaatregelen.

#### Uitvoeringsmaatregel

13. De inzet van een gemeente is dat het opstellen van een energievisie verplicht is voor alle nieuwbouwplannen en renovatieprojecten.
14. In de prestatieafspraken met de corporaties is energiebesparing in de bouw een van de onderwerpen en worden afspraken gemaakt ter concretisering van de Kyotodoelstelling.
15. Er worden pilotprojecten opgestart met energiebesparing in de bebouwde omgeving.
16. De gemeente start in overleg met de verschillende partijen een communicatie traject rond energie en duurzaamheid.



### 3.4 Regie op de programmering en segmentering

*Nu het ons is gelukt om de afgelopen jaren de achterstand in de woningbouwproductie in te halen, is het zaak om als gemeente nog meer de regie te nemen op de programmering en segmentering van de toekomstige woningbouwopgave. Een belangrijk accent hierin is gelegen in het ruimte bieden voor meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden in de vorm van vrije kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.*

#### **Woningbouwproductie**

Doordat in 2008 het voorgenomen ambitieuze bouwprogramma nagenoeg is gerealiseerd, is binnenkort de achterstand in het woningtekort gedeels weggewerkt. Daarom is het belangrijk om – beter dan voorheen – te bouwen voor de behoefte. De gemeente moet er daarbij voor zorgen dat ze een continue goed beeld heeft van de woningmarkt, hierbij komen de volgende vragen aan de orde:

- Welke behoefte is er?
- Waarom hebben bewoners voor deze woning gekozen?
- Waarom zijn bewoners afgehaakt?
- Hoeveel nieuwe woningen zijn er jaarlijks gebouwd (kwantitatief en kwalitatief)?
- Welke projecten zijn in uitvoering en welke in de pijplijn en wanneer?

Om Hardenberg goed te kunnen promoten als duurzame woongemeente, is het nodig om de beweegredenen te kennen van werknemers en woningzoekenden die wel in Hardenberg zoeken, maar er uiteindelijk niet voor kiezen om hier te komen wonen. Samen met partijen wil de gemeente inzicht krijgen in de beweegredenen van werknemers en woningzoekenden om wel of niet voor vestiging in de gemeente Hardenberg te kiezen. Hiertoe kan bijvoorbeeld een beknopte vragenlijst of monitoringsysteem worden gebruikt. Na een jaar zullen de resultaten van deze inventarisatie worden besproken en worden daaraan conclusies verbonden.

Daarnaast is het belangrijk om de verschillende bouwprojecten actiever te promoten binnen en buiten de gemeente. Een goed middel daarvoor is de site [www.gunjezelfderuimte.nl](http://www.gunjezelfderuimte.nl).

Wat het nieuwbouwprogramma betreft, kiest de gemeente de komende jaren voor een programma van 300 woningen per jaar. Dit betreft het bouwen voor de gezinsverdunding (gemiddeld ongeveer 150 woningen per jaar), vervanging (gemiddeld ongeveer 50 woningen per jaar) en de ambitie (gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar) in Hardenberg om een vestigingsoverschot te creëren, om op die manier de regionale functie van Hardenberg waar te kunnen maken. Er komen dus meer mensen in Hardenberg wonen, dan dat er mensen de gemeente verlaten.





Voor de looptijd van dit woonplan (2008 tot en met 2012) gaat het om 1.500 woningen (5 x 300). De volgende verhoudingen worden gekozen:

- koop/huur: 65% / 35%;
- eengezins/meergezins: 80% / 20%.

Voor de verdeling van deze 300 woningen werken wij volgens het gelaagde model.

Het voorgenomen jaarlijks bouwprogramma ziet er als volgt uit.

**Tabel 3 Jaarlijkse nieuwbouwprogramma periode 2008-2012, hele gemeente**

Categorie	Prijs	Aantal woningen	%
Koop eengezins	< € 214.000	55	
	€ 214.000 - € 287.000	55	
	€ 287.000 - € 353.000	24	
	> € 353.000	22	
Subtotaal koop eengezins		156	52%
Koop meergezins	< € 214.000	14	
	€ 214.000 - € 287.000	14	
	€ 287.000 - € 353.000	6	
	> € 353.000	5	
Subtotaal koop meergezins		39	13%
Huur eengezins	< € 500	62	
	> € 500	22	
Subtotaal huur eengezins		84	28%
Huur meergezins	< € 500	16	
	> € 500	5	
Subtotaal huur meergezins		21	7%
Totaal		300	100%

Tabel 4 Jaarlijkse nieuwbouwprogramma periode 2008-2012, per kern

Categorie	Prijs	Per kern				
		Totaal aantal woningen	Hardenberg	Dedemsvaart	Grotere kernen (totaal)	Rest (totaal)
Koop eengezins	< € 214.000	55	28	13	11	3
	€ 214.000 - € 287.000	57	28	13	13	3
	€ 287.000 - € 353.000	22	11	6	4	1
	> € 353.000	22	11	6	4	1
Subtotaal koop eengezins		156	78	38	32	8
Koop meergezins	< € 214.000	14	7	3	3	1
	€ 214.000 - € 287.000	14	6	4	3	1
	€ 287.000 - € 353.000	6	3	2	1	
	> € 353.000	5	2	2	1	
Subtotaal koop meergezins		39	18	11	8	2
Huur eengezins	< € 500	62	32	16	12	2
	> € 500	22	12	5	4	1
Subtotaal huur eengezins		84	44	21	16	3
Huur meergezins	< € 500	16	8	4	3	1
	> € 500	5	2	1	1	1
Subtotaal huur meergezins		21	10	5	4	2
Totaal		300	150	75	60	15

Onder de 'grotere kernen' vallen: Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen en Balkbrug. Het totaal aantal woningen van 60 betekent dus dat er gemiddeld 15 woningen per jaar in elke grotere kern zullen worden gebouwd.

Net als in het Woonplan 2003-2007 zullen deze woningaantallen (en de verdeling daarvan over de kernen en woningcategorieën) niet als dogma worden toegepast, maar als richtlijn.



Een deel van de vermelde koopwoningen zal niet als woning worden gebouwd, maar in de vorm van een te bebouwen kavel. De gemeente streeft ernaar om jaarlijks 20% (dus 60) in de vorm van kaveluitgifte uit te geven, tenminste 50% hiervan zal in de kern Hardenberg moeten worden gerealiseerd. Gezien de huidige grondposities in de kern Hardenberg zal dit de eerste jaren een lastige opgave worden, toch zullen wij er alles aandoen om deze ambitie waar te maken. De gemeente wil voorkomen dat dit leidt tot een stedenbouwkundig en qua architectuur ongewenste situatie. Bij de uitgifte van kavels kan de gemeente daarom voorwaarden stellen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder aanwezigheid van voorzieningen. Dit kan onder andere worden gestimuleerd door het opstellen van wijkinrichtingsplannen.

#### Uitvoeringsmaatregel

17. Om inzicht te krijgen van de beweegredenen van de werknemers en woningzoekenden om wel of niet voor vestiging in Hardenberg te kiezen, zullen de woningcorporaties, makelaars en werkgevers samen een vragenlijst/monitoringssysteem ontwikkelen. Na een jaar worden de resultaten van deze inventarisatie gezamenlijk besproken.
18. De gemeente kiest de komende jaren voor een programma van 300 woningen per jaar. Voor de verdeling over de kernen blijft de gemeente het gelaagde model hanteren.
19. Binnen het bouwprogramma zal 20% worden aangeboden als vrije kavel. De gemeente kan daarbij voorwaarden stellen om te voorkomen dat dit leidt tot stedenbouwkundig en qua architectuur ongewenste situaties.

#### **Keuzevrijheid en (collectief) particulier opdrachtgeverschap**

Een geschikt middel om meer vraaggericht te bouwen, is het geven van meer bevoegdheden aan de toekomstige eigenaar-bewoner. Deze kan zelfstandig (in de vorm van individueel particulier opdrachtgeverschap, het bouwen op een vrije kavel) of gezamenlijk met anderen (in de vorm van collectief opdrachtgeverschap). Dit kan via een projectontwikkelaar lopen, maar ook door zelf een architect te benaderen en een aannemingsbedrijf die de woning(en) bouwt. De gemeente wil dit collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleren. En zal zorgen dat er voldoende vrije kavels zijn.

#### Uitvoeringsmaatregel

20. De gemeente initieert enkele pilots op het gebied collectief particulier opdrachtgeverschap, zoals bijvoorbeeld 'bouw je eigen wijk'.





### **Actieve grondpolitiek**

Om de regie te kunnen voeren, is actieve grondpolitiek nodig. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) – die op 1 juli 2008 van kracht wordt – maakt het gemakkelijker om te bepalen welke soorten woningen in het bestemmingsplan worden toegestaan en maakt kostenverhaal eenvoudiger. Om deze redenen blijft het gemeentebestuur opteren voor actieve grondpolitiek en zal zij:

- zich blijven inspannen om voldoende grond voorradig te hebben;
- daarvoor de mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg) blijven gebruiken;
- gebruik maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet) gaat bieden.

#### Uitvoeringsmaatregel

21. De gemeente spant zich in om voldoende grond in eigendom te verwerven en zal gebruik maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wro gaat bieden.

---

*'In Hardenberg zetten wij ons in om als gemeenten  
klimaatneutraal te zijn'*



# De gemeente en haar beleidspartners

De woningcorporaties Beter Wonen Vechtdal en de Veste beheren het grootste deel van de huurvoorraad in de gemeente en zijn daarmee de belangrijkste lokale beleidspartijen van de gemeente op het gebied van het wonen. Maar ook met de overige partijen, zoals makelaars en ontwikkelaars, wil de gemeente goede contacten blijven onderhouden.



## **Relatiebeheer**

De gemeente streeft naar een goed samenspel met de woningcorporaties en heeft daarom samen met hen ook dit geactualiseerde woonplan opgesteld. Geen gemeentelijk dictaat dus, maar daadwerkelijk samen vorm geven aan het woonbeleid op basis van gelijkwaardigheid, overigens met respect voor ieders eigen verantwoordelijkheid. Met de corporaties vindt regelmatig overleg plaats op bestuurlijk niveau en sinds de oprichting van het Platform Wonen – een voorstel in het Woonplan 2003-2007 – geldt datzelfde voor de andere partijen. In bijlage 4 is aangegeven welke partijen deelnemen aan het Platform Wonen.

## **Prestatieafspraken**

In het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) is vastgelegd dat corporaties verplicht zijn jaarlijks vooraf hun beleidsvoornemens aan de gemeente voor te leggen. Die voornemens en dit geactualiseerde woonplan vormen een goede basis om in het kader van de onderlinge taakverdeling nieuwe prestatieafspraken met de lokale woningcorporaties te maken.





In de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties zullen in ieder geval afspraken worden gemaakt over de volgende zaken:

- Differentiatie in het nieuwbouwprogramma;
- Huisvesting voor de verschillende doelgroepen, waaronder statushouders, crisisopvang;
- Energieaspecten in de bestaande woningvoorraad, opstellen van energievisie bij nieuwbouw en renovatieprojecten;
- Mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- Vergroten van huisvesting voor jongeren;
- Minimum pakket van domotica in de bestaande voorraad;
- Mogelijkheden van aanleg van glasvezel ten behoeve van zorg aan huis;
- Concretisering van de Kyotodoelstelling;
- Wijkrichtingsplannen.

Het geactualiseerde woonplan zal ook een belangrijke onderlegger zijn voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de provincie.

#### Uitvoeringsmaatregel

22. In het voorjaar van 2008 worden de prestatieafspraken met de corporaties Beter Wonen Vechtdal en de Veste en de prestatieafspraken met de provincie geactualiseerd.

#### Financiële haalbaarheid

Het realiseren van lokale beleidsdoelstellingen is afhankelijk van de mogelijkheden van lokale partijen om financiële risico's te kunnen dragen en dekking te vinden voor het onrendabele deel van noodzakelijk geachte investeringen. Er zijn namelijk geen exploitatiesubsidies meer beschikbaar. Om die reden zal tevens duidelijkheid moeten komen over de financiële condities waaronder de beleidsuitvoering moet worden gerealiseerd. Daarmee wordt vooraf inzicht verkregen in de haalbaarheid van de voornemens.

Enkele projecten kunnen worden gefinancierd door gemeentelijke grondverkopen. Maar het grootste deel zal via exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars moeten worden gefinancierd. De gemeente prijst zich gelukkig met twee kapitaalkrachtige woningcorporaties die bereid zijn om (onder voorwaarden) onrendabele investeringen te doen.



*'De gemeente bouwt zelf geen woningen.*

*Maar zet in op regie'*

Actieve grondpolitiek:	de gemeente verwerft grond, ontwikkelt deze zelf en verkoopt de bouwrijpe grond.
Betaalbare huur:	huurprijs tot de aftoppingsgrens huurtoeslag (ca. € 500,-).
Betaalbare koop:	in de gemeente Hardenberg in 2006 begrensd op € 200.000,-
Doelgroep(en):	groep(en) waarvoor in het woonbeleid bijzondere aandacht is, zoals jongeren, ouderen, starters en koopstarters, mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, statushouders.
Domotica:	de integratie van technologie en diensten binnen een zorgwoning of zorgproject met als doel een betere woonkwaliteit van de bewoner te bevorderen.
Duurzaam bouwen:	het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woonomgeving.
Energie neutraal:	er wordt net zoveel energie opgewekt als verbruikt.
Gelaagd model:	Hardenberg is hoofdkern, Dedemsvaart tweede kern, daarna komen de vier grote kernen Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen en daarna de kleine kernen.
Gemiddelde woningbezetting:	zie huishoudengrootte.
Huishouden:	het aantal personen dat gezamenlijk één huishouding voert.
Huishoudengrootte:	het aantal personen waaruit een huishouden bestaat, uitgedrukt in een cijfer met twee decimalen, bijv. 2,65.
Individueel opdrachtgeverschap:	zie zelfrealisatie.
Jongere:	persoon van 18 tot 23 jaar.
Klimaatneutraal:	geen CO <sub>2</sub> - uitstoot dan wel compensatie daarvan.
Koopstarter:	een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.
Kyotodoelstellingen:	doelstellingen voor de vermindering van de uitstoot van zogenaamde broeikasgassen, opgenomen in het Kyoto-verdrag, opgesteld in 1997 in de Japanse stad Kyoto.
Kwaliteitsvraag:	de vraag naar woningen van hogere kwaliteit dan de te verlaten woning.
Laag inkomen:	een belastbaar jaarinkomen onder de grens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.
Levensloopbestendig:	een woning die geschikt is voor bewoning in elke levensfase.
Lokale woningmarkt:	de woningmarkt in de gemeente Hardenberg.
Mede-opdrachtgeverschap:	de woonconsument bepaalt mede met welke partijen en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd.
Migratiesaldo:	het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers.
Netto uitbreiding:	het aantal gerealiseerde woningen minus het aantal gesloopte woningen.
Oudere:	zie senior.
Platform Wonen:	een groep vertegenwoordigers uit diverse bij het wonen betrokken partijen, organisaties en instellingen in de gemeente Hardenberg. Het platform is opgericht in 2004 en wordt georganiseerd door de gemeente.



Segmentering:	onderverdeling van het woningbouwprogramma in prijssegmenten, zoals sociale huur, dure huur, sociale of goedkope koop en dure koop.
Senior:	een persoon die ouder is dan 54 jaar.
Sociale huurwoning:	huurwoning van een woningcorporatie die verhuurd wordt volgens de regels van sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen.
Spacebox:	semi-permanente huisvesting; stapelbare en verplaatsbare woonunits, kant en klaar uit de fabriek.
Stapeling:	bouw van appartementen.
Starter:	huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Starterswoning:	een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn.
Statistisch woningtekort:	het berekende vrijkomende aanbod aan bestaande woningen verminderd met de berekende woningvraag.
Vertrekoverschot:	negatief migratiesaldo.
Vervangingsvraag:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen.
Vestigingsoverschot:	positief migratiesaldo.
Vraaggestuurd bouwen:	bouwen met oog voor de wensen van de woonconsument.
Woningbouwprogrammering:	de hoeveelheid woningen, onderverdeeld naar typen en segmenten, die in een bepaald jaar op een bepaalde locatie zullen worden gerealiseerd.
Woningdifferentiatie:	verschillende typen woningen.
Woningvoorraad:	het totaal aantal woningen in de gemeente; onzelfstandige woonruimten en recreatiewoningen niet meegerekend.
Woonlasten:	de som van de kosten van huur of hypotheek en de energielasten, woonverzekeringen en belastingen.
Zelfrealisatie:	het in eigen beheer (laten) bouwen van een woning.

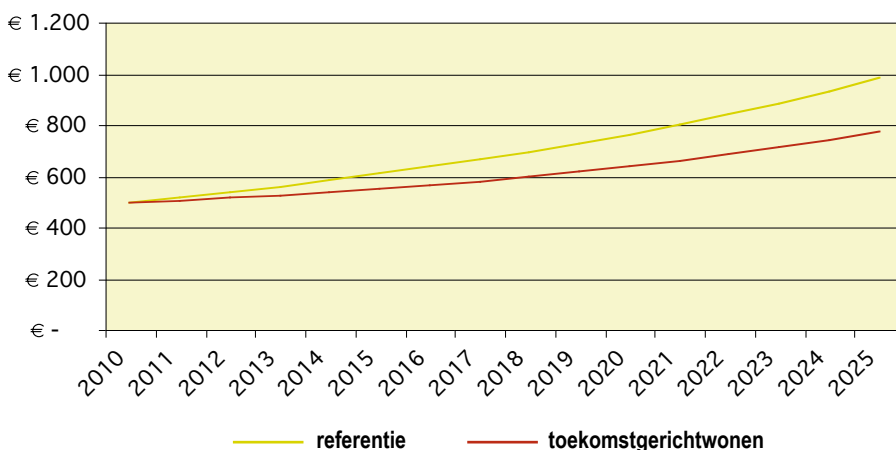


Wat betreft het onderwerp energie in de bouw is er op het gebied van communicatie nog veel te doen. Er is nog een groot verschil in beleving tussen de aankoop prijs van een woning en de woonlasten. Communicatie over duurzaam bouwen en de financiering daarvan zal daarom met name moeten gaan over de totale woonlasten van de woning. Het is namelijk goed mogelijk om de hogere financiering van de woning bij aankoop te compenseren met de structureel lagere energielasten tijdens de gehele levensduur van de woning. Deze benadering is ook realistisch; de bewoner heeft namelijk in werkelijkheid ook elke maand met zijn woonlasten (hypotheek of huur) én de energielasten te maken.

### Huurwoning

De benodigde investeringen voor duurzaam bouwen en energiebesparende maatregelen kan een woningcorporatie financieren door een verhoging van de huur. Dit is verdedigbaar aangezien de woonlasten van de huurder dalen doordat de energiekosten dalen als gevolg van het lagere energieverbruik. Het energiecertificaat dat per 1 januari 2008 verplicht is, maakt de hoge energiezuinigheid van de woning aan de bewoners inzichtelijk. Met de weergegeven huurverhoging is het mogelijk om als woningcorporatie de investeringen in 15 jaar af te schrijven. De huurverhoging is hierbij gelijk aan de afschrijvingskosten. Bij een huurverhoging van 2,5% per jaar en een gemiddelde energieprijsstijging van 10% per jaar, ontwikkelen de woonlasten zich voor een grondgebonden voorbeeldwoning, zoals in de volgende figuur is weergegeven. Hierbij is een vergelijk gemaakt tussen de referentiewoning die wordt gebouwd met een EPC van 0,80 (huidige bouwbesluit) en een toekomstgerichte woning met een EPC van 0,70.

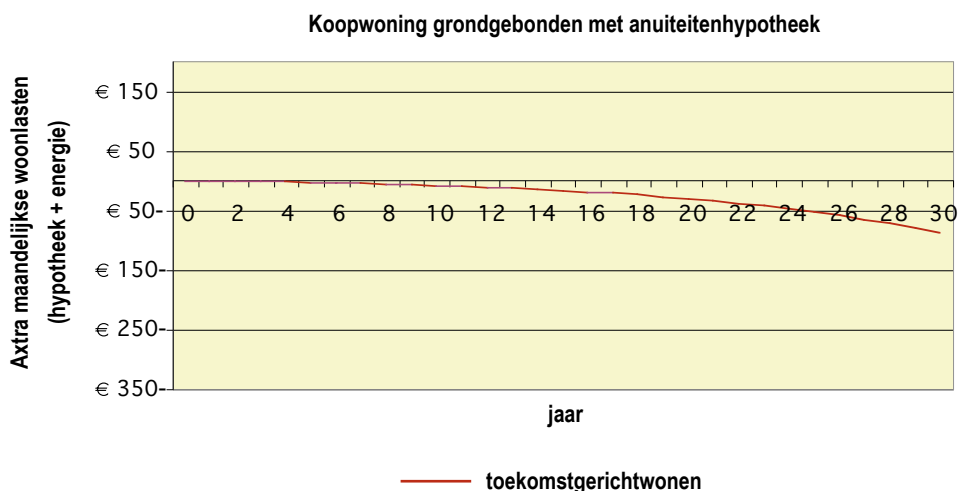
Woonlasten grondgebonden huurwoning



### Koopwoning

Een koopwoning die door een individuele bewoner wordt gekocht kan tegen kostenneutrale uitgangspunten duurzaam worden gebouwd. Door de stijgende energieprijzen zal dit voordeel ten opzichte van de referentiewoning meer en meer toenemen. De extra kosten voor het toepassen van energiezuinige en/of duurzame maatregelen kunnen worden meegefinancierd in de hypotheek van de woning. Zonder het

rentevoordeel mee te nemen waarvan bij verschillende hypotheekverstrekkers gebruik van gemaakt kan worden wanneer duurzaam wordt gebouwd en met gebruik maken van de hypotheekrenteafrek, een hypotheekrente van 4% en een energieprijstijging van 10% is vanaf het eerste moment de toekomstgerichte woning lager in de totale maandlasten. In onderstaand figuur is het verschil tussen een grondgebonden voorbeeldwoning met een EPC van 0,80 en de toekomstgerichte variant met een EPC van 0,70 weergegeven.



### Meer comfort en lagere maandlasten

Een goed ontwerp van de woning is essentieel bij duurzaam bouwen. Wanneer bouwkundige en installatietechnische maatregelen integraal in het ontwerp worden meegenomen, kan tegen een minimale extra inspanning een woning met een hoger wooncomfort maar met lagere totale maandlasten worden gerealiseerd.

### Renovatie

Bij renovatie zijn gelijksoortige aspecten aan de orde. Ook duurzame renovatie leidt in veel gevallen tot gelijkblijvende of lagere maandlasten.



**Voor dit woonplan zijn de volgende documenten gebruikt:**

- Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2009 (februari 2005);
- Woningbouwontwikkelingen in Hardenberg (markttechnische positionering zestal woningbouwprojecten, Ecorys, juni 2005);
- Jongerenhuisvesting op maat, Beter Wonen Vechtdal (Quintis, september 2005);
- Meerjarenprogramma, uitwerking van de toekomstvisie (november 2005);
- Woonwensenonderzoek onder 55+ in de regio Ommen, Hardenberg en Dalfsen (de Veste, juni 2006);
- Jongerenhuisvesting in Beeld, gemeente Hardenberg (Huudersvereniging Avereest, juni 2007);
- Woonwensenonderzoek, behoefte aan duurdere huurwoningen onder senioren, Beter Wonen Vechtdal/SGBB (Quintis, september 2007);
- Woningbouwontwikkelingen in de gemeente Hardenberg; Markttechnische beoordeling van de afzetperspectieven van de geplande nieuwbouw (Ecorys, september 2007);
- Contourennota Maatschappelijke Ondersteuning Hardenberg (concept, oktober 2007).
- Evaluatie Woonplan 2003-2007 (SGBO, september 2007)



**De partijen die deelnemen aan het Platform Wonen zijn:**

- Belangenvereniging Bewoners Centrum Hardenberg
- Plaatselijk Belang Dedemsvaart
- Stadsbelang Gramsbergen
- Plaatselijk Belang Bergentheim
- Plaatselijk Belang Balkbrug
- Plaatselijk Belang Slagharen
  
- Vrouwen Advies Commissie
- Huurdersvereniging Avereest
- St. Huurdersorganisatie BWV
  
- Seniorenraad
- STUW - jongerenwerk
- STUW - ouderenwerk
  
- Zorgcentrum Avondlicht Dedemsvaart
- Stichting Baalderborg
- Saxenburghgroep
  
- Woningstichting de Veste
- Beter Wonen Vechtdal
  
- Danes Makelaardij Hardenberg
- Vrieling Makelaardij Dedemsvaart
- Deen Makelaardij Dedemsvaart
- Lamberink Makelaardij Hardenberg
- Deen Makelaardij Hardenberg
- Marslanden BV
  
- Gemeente

Dit is de vijfde keer dat het Platform Wonen bijeenkomt. Nagenoeg alle aan het Platform deelnemende organisaties zijn vertegenwoordigd.

De heer Prinsse memoreert dat er sinds het vaststellen van het Woonplan 2003-2007 veel vorderingen zijn gemaakt. Hij vertelt verder wat het doel is van deze bijeenkomst en zegt toe dat de deelnemers een exemplaar zullen ontvangen van de evaluatie van het Woonplan 2003-2007 en van dit verslag.

Vervolgens licht mevrouw Jaspers de aanleidingen toe om het woonplan te actualiseren, de gezette en nog te zetten stappen daarin en de accenten die de gemeente in het nieuwe woonplan wil leggen.

Na deze inleiding wordt er naar aanleiding van enkele vragen van deelnemers over de volgende aspecten gesproken:

- **Kaveluitgifte**

Sommige ontwikkelaars zijn bereid om niet alleen woningen in projectbouw aan te bieden, maar om ook vrije kavels aan te bieden. Maar in Marslanden 1 is dat niet gelukt. De Woonbeurs heeft duidelijk gemaakt dat de behoefte aan kavels erg groot is. Met de nieuwe Wro (de Grondexploitatiewet) krijgt de gemeente de mogelijkheid om te bepalen wat voor soort woningen er mogen worden gebouwd en is kostenverhaal gemakkelijker. De gemeente blijft kiezen voor actief grondbeleid om de regie te kunnen hebben bij de woningbouw en zal daarvoor de mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) blijven gebruiken.

- **Particulier opdrachtgeverschap**

Uitsluitend bij dure woningen bestaat een behoefte aan particulier opdrachtgeverschap. Daarbij moet de gemeente goede regels stellen om te voorkomen dat er een stedenbouwkundig rommelige situatie ontstaat.

- **Antispeculatiebeding**

De ontwikkelaars zijn huiverig om mee te werken aan het realiseren van goedkope koopwoningen omdat de praktijk heeft laten zien dat een aantal eigenaar-bewoners de woning snel (soms 'nog in de steigers') met grote verkoopwinst doorverkopen. Om desalniettemin goedkope koopwoningen te kunnen bouwen heeft een ontwikkelaar in Hardenberg eens een antispeculatiebeding toegepast, dat bepaalt dat de eigenaar-bewoner de verkoopwinst aan de ontwikkelaar moet afdragen als hij de woning binnen vijf jaar verkoopt.

Vervolgens wordt onder leiding van de heer Pesman gediscussieerd over de volgende vijf stellingen.





Vervolgens wordt onder leiding van de heer Pesman gediscussieerd over de volgende vijf stellingen.

Nr.	Stelling	Reactie
1	De nieuwbouwproductie zal veel meer vraaggericht moeten zijn om consumenten aan ons te binden. Tevens moet er meer ruimte worden gegeven aan particulier opdrachtgeverschap.	Iedereen is het hiermee eens. Maar de woningbehoefte is niet altijd bekend omdat geen enkel onderzoek de werkelijke behoefte aan het licht brengt. Pas bij concrete plannen blijkt hoe groot de behoefte is. Voor jongeren moeten er in elk geval appartementen in de huursector worden gebouwd.
2	Het is van belang voor de economische (door)ontwikkeling van Hardenberg, dat er een grotere woningbouwproductie is dan strikt noodzakelijk voor de opvang van de behoefte vanuit de eigen bevolking.	Het merendeel is het hiermee oneens. Er moet een 'gezonde' mix zijn tussen wonen, welzijn, cultuur en bereikbaarheid.
3	Het blijft belangrijk om in middelgrote en kleine kernen voor de lokale behoefte te bouwen.	Bijna iedereen is het hiermee eens. Als in alle kernen voldoende woningen worden gebouwd, willen – uitzonderingen daargelaten – uitsluitend bewoners uit die eigen kern daar wonen.
	Het is hiervoor niet noodzakelijk om nog langer bindingseisen te stellen bij verkoop van bouwkavels en nieuwbouwwoningen in deze kernen.	Iedereen is het hiermee eens. Juridisch is de huidige woonruimteverdeling niet vol te houden. En als er in alle kernen voldoende woningen worden gebouwd, zijn die regels niet nodig.
4	Mensen met hogere inkomens moeten meer uitgedaagd worden en ruimte krijgen om zich hier te vestigen.	Iedereen is het hiermee eens. Het is ook goed voor de lokale economie. Voor deze woningen (voor bijvoorbeeld een arts van het ziekenhuis) mag wat groen worden opgeofferd mits de woning passend is in het landschap. Om te stimuleren dat mensen met een hoog inkomen zich in Hardenberg vestigen is het raadzaam dat de partner actief wordt geholpen bij het vinden van een baan in de gemeente.
5	Hardenberg heeft zich nog onvoldoende gemanifesteerd op de landelijke markt.	Iedereen is het hiermee eens. De campagne 'Gun jezelf de ruimte' is een goed begin om landelijke bekendheid te krijgen.
	Er is te weinig inzicht in de overwegingen en afwegingen van potentiële inwoners.	Iedereen is het hiermee eens. Men vindt het belangrijk om inzicht te hebben in de afwegingen van de mensen. Afgesproken wordt dat partijen (werkgevers, makelaars en corporaties) aan de hand van een beknopte vragenlijst de overwegingen en afwegingen gaan registreren en daarna gezamenlijk met de gemeente bespreken welke conclusies hieruit kunnen worden getrokken.

De heer Pesman bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.



## Colofon

Gemeente Hardenberg

Afdeling Ruimte & Economie

S. v/d Veen en E. Jaspers

Het woonplan is opgesteld in samenwerking  
met beide woningbouwcorporaties:

De Veste en Beter Wonen Vechtdal

*Januari 2008*



Gemeente  
**Hardenberg**

Stephanusplein 1

Postbus 500

7770 BA Hardenberg

Tel.: 0523 289 111

Fax: 0523 261 129

E-mail: [gemeente@hardenberg.nl](mailto:gemeente@hardenberg.nl)