

# Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe

Vastgesteld op 25 april 2023

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	1
	Actuele ontwikkelingen .....	1
	Samenwerking en uitvoering .....	2
2	Forse uitbreiding woningaanbod .....	4
	Bouwen van voldoende woningen .....	4
	Inzicht in voortgang door monitoring.....	4
3	Goede mix van doelgroepen en woningtypen .....	5
	Woningen voor eigen inwoners en vestigers .....	5
	Inzet instrumenten om te sturen op het woningbouwprogramma .....	5
	Mogelijk maken specifieke woonwensen en woonvormen.....	6
4	Sociaal en inclusief .....	7
	Voldoende woningen voor ouderen en inwoners met een zorgvraag .....	7
	Een prettige woon- en leefomgeving .....	8
5	Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.....	9
	Een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving.....	9
Bijlage 1	Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2022-2025 .....	10
Bijlage 2	Uitgangspunten bij nieuwbouw .....	12

# 1 Inleiding

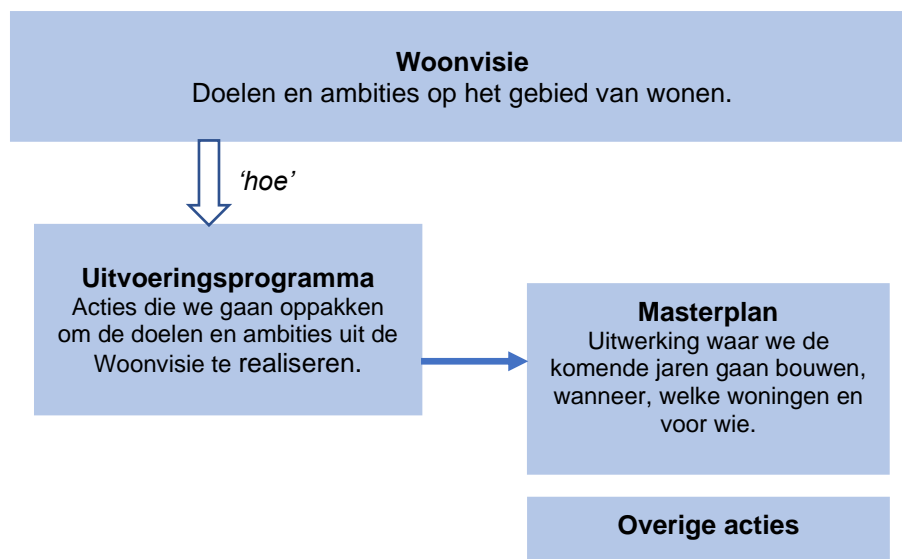
Op 13 juni 2022 werd de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 vastgesteld. In de Woonvisie zijn de doelen en ambities van het woonbeleid opgenomen. Deze doelen en ambities zijn geformuleerd op basis van de vier pijlers:

1. Forse uitbreiding van het woningaanbod
2. Goede mix van doelgroepen en woningtypen
3. Sociaal en inclusief
4. Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief

De Woonvisie is het kader voor voorliggend Uitvoeringsprogramma. Het geeft aan 'wat' we de komende jaren willen op het gebied van wonen. 'Hoe' we uitvoering gaan geven aan het beleid uit de Woonvisie, staat in dit Uitvoeringsprogramma.

In dit Uitvoeringsprogramma geven we aan welke acties we de komende jaren gaan uitvoeren om de doelen en ambities uit de Woonvisie te halen. Een aantal acties is al concreet benoemd in de Woonvisie. Andere komen voort uit de doelen. Dit Uitvoeringsprogramma is opgebouwd op basis van de vier pijlers uit de Woonvisie. Per pijler zijn de acties opgenomen.

Een belangrijke actie die we de komende tijd op basis van de Woonvisie oppakken, is het opstellen van het Masterplan Woningbouw. We noemen deze apart omdat de bouwopgave een van de grootste opgaves is uit de Woonvisie en voortkomt uit de Focus op Wonen. Bij de vaststelling van de Woonvisie is dit Masterplan aangekondigd. Het Masterplan gaat over de woningbouwopgave voor de komende jaren. In het plan komt te staan waar en wanneer er gebouwd gaat worden en om welke type woningen het gaat.



## Actuele ontwikkelingen

### Landelijke Wet- en regelgeving

Het Rijk wil meer regie kunnen voeren op de volkshuisvesting. Daarom is de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld en is de Wet Versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding. Zoals het wetsvoorstel er nu uit ziet, worden gemeenten verplicht om:

- Een ‘Volkshuisvestingsprogramma’ op te stellen met concrete maatregelen. Verplichte onderdelen hiervan zijn de woningbouwbehoefte en -programmering, de huisvestingsbehoefte van diverse aandachtsgroepen, de woonzorg-opgave, verduurzaming en leefbaarheid;
- een urgentieregeling op te stellen voor verschillende aandachtsgroepen;
- periodiek behoefteonderzoek te doen.

De verwachting is dat de Wet niet voor 2024 in werking treedt. In het Uitvoeringsprogramma houden we zoveel mogelijk rekening met wat er nu bekend is over het wetsvoorstel. We volgen de ontwikkelingen en zodra er meer zekerheid is over de wet, toetsen we welke acties er nog uit voort komen voor dit Uitvoeringsprogramma.

Naast het bovengenoemde wetsvoorstel, wordt de Huisvestingswet gewijzigd om woningzoekenden met een lokale binding, voorrang te geven op de woningmarkt. Verwachting is dat deze wijziging in de loop van 2023 in werking treedt. Het onderzoeken van de mogelijkheden om deze voorrangregeling in te voeren, is opgenomen in dit Uitvoeringsprogramma.

### Regionale Woondeal West-Overijssel

Via Woondeals wil het Rijk meer sturen op de woningbouwopgave. Op 21 december 2022 ondertekenden we, samen met de gemeenten uit West-Overijssel, de provincie en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Regionale Woondeal West-Overijssel. In de Woondeal maakten we afspraken over de woningbouwopgave. Bij onze woningbouwplannen moeten we daar rekening mee houden. Een belangrijke inspanningsverplichting is het aandeel betaalbare woningen bij nieuwbouw. Bij nieuwe woningbouwplannen moet gestreefd worden naar 70% betaalbaar waarvan 30% sociale huur.

Ook over het vervolg maakten we afspraken. Zo monitoren we de voortgang van de woningbouwopgave jaarlijks. In 2023 werken we gezamenlijk een Regionale Woonzorgvisie uit. Deze is opgenomen in dit Uitvoeringsprogramma.

### Sterke veranderingen woningmarkt

Na de vaststelling van de Woonvisie, is de situatie op de woningmarkt sterk veranderd. Er zijn nog altijd veel huishoudens op zoek naar een woning maar de stijgende woonlasten door de stijgende rentes en energierekening beperken de financieringsmogelijkheden. Tegelijkertijd zetten de stijgende bouwkosten de prijzen voor nieuwbouwwoningen nog altijd onder druk. De verwachting is dat het effect van de stijgende hypotheekrente snel zichtbaar wordt in het afkoelen van huizenprijzen en langere verkooptijden.

Deze veranderingen hebben invloed op het woonbeleid. We moeten deze veranderingen goed volgen en bij de uitvoering van de Woonvisie en inzet van instrumenten steeds nagaan op welke manier we de doelen uit de Woonvisie kunnen halen.

## Samenwerking en uitvoering

De uitvoering van de Woonvisie doet de gemeente niet alleen en gebeurt ook niet alleen vanuit het programma Wonen. Bij het realiseren van de doelen van de Woonvisie hechten we veel waarde aan de samenwerking met onze inwoners en partners met wie we in projecten samenwerken. Onze doelen realiseren we onder andere via woningbouwprojecten, gebiedsaanpakken, ruimtelijk beleid, toepassing van gericht grondbeleid (actief, facilitair danwel via een samenwerkingsvorm), etc.

Bij de uitvoering van het woonbeleid hebben we regelmatig contact met bouwende en ontwikkelende partijen, makelaars en woningcorporatie SallandWonen. We bespreken de ontwikkelingen op de woningmarkt, wat deze ontwikkelingen betekenen voor iedere partij, welke kansen of dilemma's er zijn en op welke manier we de doelen van de Woonvisie kunnen realiseren. Op deze manier wisselen we informatie en kennis uit. Ook bij de uitvoering van dit programma blijven we de verbinding met de marktpartijen zoeken.

Ook gaan we jaarlijks in gesprek met maatschappelijke partners zoals het Platform Wonen, Welzijn, Zorg en de adviesraad Samenleving, over de uitvoering van de Woonvisie en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiermee benutten we de kennis van deze partijen bij de uitvoering van het woonbeleid.

Met SallandWonen en de huurdersvertegenwoordiging maken we Prestatieafspraken. Daarin leggen we vast op welke manier SallandWonen een bijdrage levert aan de doelen van de Woonvisie. In december 2022 stelden we de Prestatieafspraken voor 2023-2024 vast. Hierin zijn de doelen uit de Woonvisie 2022-2025 meegenomen. We hebben regulier overleg over de voortgang van de afspraken. In de toekomst worden de zorgpartijen ook partner bij het gesprek over de Prestatieafspraken als het gaat over afspraken rond wonen en zorg.

#### *Uitgangspunten bij nieuwbouw*

In de Woonvisie zijn meerdere uitgangspunten en doelen geformuleerd voor nieuwbouw en ontwikkelingen. Deze worden ingebracht bij gebiedsontwikkelingen. Op deze manier positioneren we het uit te voeren woningbouwprogramma nadrukkelijker bij nieuwbouwprojecten. In bijlage 2 zijn de belangrijkste uitgangspunten vanuit de Woonvisie opgenomen.

#### *Participatie Uitvoeringsprogramma*

In dit Uitvoeringsprogramma staan actiepunten opgenomen om de doelen uit de Woonvisie te halen. Net als voor de Woonvisie hechten we ook voor de uitwerking van het Uitvoeringsprogramma aan de inbreng, kennis en ervaring en de samenwerking met onze inwoners, belangenorganisaties en partners. De manier waarop we de participatie vormgeven is maatwerk; elk actiepunt heeft zijn eigen, passende participatietraject qua betrokkenen, mate en vorm van participatie, aanpak en tijdpad. De participatieaanpak voor de diverse acties pakken we de komende tijd op.

#### *Coördinatie en evaluatie*

De coördinatie van het Uitvoeringsprogramma als geheel, ligt bij de beleidsadviseurs Wonen van het team Leefomgeving. De coördinatie van de afzonderlijke actiepunten ligt niet alleen bij Wonen maar kan ook bij andere disciplines liggen. Ook vanuit andere disciplines wordt via actiepunten uit dit Uitvoeringsprogramma bijgedragen aan de doelen en ambities van de Woonvisie, zoals Ruimtelijke Ordening, Maatschappelijke Opvang of Beheer Openbare Ruimte. In die gevallen ligt de coördinatie van het actiepunt bij die discipline. Een voorbeeld hiervan is het lokaal KGO-beleid wat we oppakken vanuit het omgevingsbeleid. Bij de uitvoering van de afzonderlijke actiepunten stemmen we af tussen de disciplines en betrekken we de diverse stakeholders.

Medio 2024 evalueren we de voortgang van het Uitvoeringsprogramma en de afzonderlijke actiepunten en stellen het zo nodig bij.

## 2 Forse uitbreiding woningaanbod

De komende 10 jaar werken we aan het toevoegen van 1000-1200 woningen. Dit doen we door in- en uitbreiding bij de grotere kernen Olst en Wijhe, maar ook door extra woningbouw in de overige kernen en het buitengebied. Deze forse opgave vraagt om een duidelijke strategie en planning. We werken uit op welke manier we de woningbouwopgave de komende jaren mogelijk maken.

### Bouwen van voldoende woningen

#### 1 Opstellen Masterplan Woningbouw

We maken een Masterplan Woningbouw voor de woningbouwopgave. We maken duidelijk wanneer we wat gaan bouwen. We streven naar versnelling van de woningbouwopgave. Het Masterplan gaat niet alleen over het aantal woningen maar ook over het woningtype en het prijssegment. De Woonvisie geeft de hoofdlijnen van het woningbouwprogramma aan. In het Masterplan werken we dit programma verder uit met onderscheid in de verschillende koop- en huursegmenten. Onderdeel van het Masterplan is de meerjarenplanning plancapaciteit om de planologische capaciteit op tijd op orde te hebben voor de woningbouwplannen. Hiermee faciliteren we de nieuwbouwwontwikkelingen.

#### 2 Realisatie flexwoningen

Naast de reguliere woningbouw, realiseren we flexwoningen. Hiermee bieden we snel een oplossing voor mensen die nu een woning nodig hebben. Samen met SallandWonen bouwen we versneld 76 flexwoningen. In 2022 zijn twee locaties aangewezen; een in de kern Olst en een in de kern Wijhe. Het streven is de eerste flexwoningen in het voorjaar van 2023 te realiseren.

### Inzicht in voortgang door monitoring

#### 3 Dashboard Woningbouw

We ontwikkelen een dashboard met de woningbouwplannen. Hiermee maken we de voortgang van de woningbouwplannen inzichtelijk en houden we bij hoeveel woningen er jaarlijks gebouwd worden. Het dashboard actualiseren we jaarlijks. Door inzicht in de voortgang kunnen we zonnig bijsturen en afspraken met bouwende partijen bijstellen.

#### 4 Jaarlijkse rapportage Woningbouwprogrammering

In het eerste kwartaal van elk jaar rapporteren we over de voortgang van het woningbouwprogramma en in hoeverre de kwalitatieve doelstellingen, zoals het aandeel sociale huurwoningen, zijn behaald. De rapportage ontwikkelen we de komende jaren door, op basis van beschikbare data. Aan de hand van de doelstellingen en streefwaardes uit de Woonvisie, ontwikkelen we een dataset om deze te monitoren. Daarbij gaat het onder andere over het percentage nieuwbouwwoningen voor starters van het totaal aantal opgeleverde woningen, de ontwikkeling van interne verhuizingen en de realisatie van nultredenwoningen.

## 3 Goede mix van doelgroepen en woningtypen

Differentiatie in de wijken, buurten en kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Dit bevorderen we door gerichte nieuwbouw en vernieuwing om daarmee de sociale samenhang te vergroten. We hebben daarbij oog voor de betaalbaarheid voor verschillende inkomensgroepen en we bevorderen dat de huidige inwoners voldoende mogelijkheden hebben op een passende woning.

### Woningen voor eigen inwoners en vestigers

#### 5 Formuleren kwalitatief woningbouwprogramma

Op basis van het woningbehoefteonderzoek zijn in de Woonvisie verschillende streefwaardes opgenomen voor het woningbouwprogramma. Ook in de Woondeal West-Overijssel maakten we, op basis van de landelijke richtlijnen, afspraken over de te realiseren segmenten: tweederde betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Onder het betaalbare segment vallen sociale huur, middeldure huur met een maximale huurprijs tot € 1000 per maand en koopwoningen met een maximale prijs van € 355.000 (op basis van de landelijke afspraken in 2023).

We werken het gemeentebrede woningbouwprogramma verder uit. Om goed aan te kunnen sluiten bij de woonwensen van de lokale woningzoekenden, analyseren we de verhuizingen van vertrekkers en vestigers. Ook leggen we de grens van 'betaalbare woningen' voor Olst-Wijhe, met oog voor de afspraken in de regionale Woondeal, nader vast. Het kwalitatief woningbouwprogramma is onderdeel van het Masterplan.

Bij de woningbouwontwikkelingen sturen we nadrukkelijker op het te realiseren programma. Voor welke doelgroep gebouwd wordt, is per locatie maatwerk. Dit werken we bij de projecten uit. Over het gewenst programma en de fasering hiervan, maken we afspraken met ontwikkelende partijen.

#### 6 Woningen voor starters

In de Woonvisie is een streefwaarde van 15% opgenomen als het aandeel van de nieuwbouwwoningen dat voor starters bereikbaar moet zijn. Onder starters verstaan we mensen voor het eerst een woning huren of kopen, veelal jongeren. Hier zetten we verschillende instrumenten voor in. We maken afspraken met ontwikkelende partijen over het woningbouwprogramma en de te realiseren woningen voor starters. Voor sociale huur- en koopwoningen hanteren we in de Grondprijzenbrief een aangepaste grondprijs. Ook continueren we de starterslening en zetten we in op CPO-projecten waarbij starters gezamenlijk hun woning kunnen bouwen.

### Inzet instrumenten om te sturen op het woningbouwprogramma

#### 7 Sturen op betaalbare huur en koop

Eind 2022 is gestart met een analyse van de juridische mogelijkheden om te sturen op betaalbare koop- en huurwoningen. Hier is veel vraag naar en het is zaak de positie van de woningzoekenden te verbeteren door betaalbaar te bouwen en woningen betaalbaar te houden. We onderzoeken instrumenten zoals de Doelgroepenverordening en mogelijkheden om afspraken te maken via anterieure overeenkomsten. In 2023 maken we de keuze voor de instrumenten die voor Olst-Wijhe het meest bruikbaar zijn en werken deze uit.

Een van de instrumenten die we al inzetten is de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw. Bij de uitgifte van gemeentelijke kavels wordt deze via de koopakte opgenomen. Bij projectbouw maken we hier met ontwikkelende partijen afspraken over via anterieure overeenkomsten. Het doel is dat de nieuwbouwoopwoningen daadwerkelijk bij woningzoekenden terecht komen die er zelf willen gaan wonen. We gaan na of de zelfbewoningsplicht herijkt moet worden.

#### 8 Voorrangsregels voor lokale binding

In 2023 wordt een wijziging van de Huisvestingswet verwacht om woningzoekenden met een lokale binding voorrang te kunnen geven op een koop- of huurwoning. Over deze wijziging is nog veel onduidelijk. Zodra er meer bekend is, verkennen we de mogelijkheden, de wenselijkheid en de randvoorwaarden voor de invoering van deze voorrangregeling.

## Mogelijk maken specifieke woonwensen en woonvormen

- 9 **Mogelijkheden betere benutting bestaande woningen**  
We bieden flexibiliteit om de bestaande voorraad beter te benutten door splitsing mogelijk te maken waar dat ruimtelijk mogelijk is. Binnen de bebouwde kom is het aantal aanvragen beperkt en leveren we maatwerk. Buiten de bebouwde kom wegen we bij de nieuwe Omgevingsvisie, Omgevingsplannen en het beleid buitengebied af of en onder welke voorwaarden woningsplitsing mogelijk is.
- 10 **Experimenten en proeftuinprojecten**  
We staan open voor experimentele vormen van nieuwbouw en proeftuinprojecten, zoals Olstergaard en Noordmanshoek.
- 11 **Collectief (particulier) opdrachtgeverschap**  
We staan open voor projecten via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op deze manier hebben lokale woningzoekenden, waaronder jongeren, meer kans om een betaalbare woning te realiseren. Een recent voorbeeld hiervan is het CPO-project Boskamp dat in de opstartfase zit.
- 12 **Opstellen woonwagengebeleid en uitbreiding standplaatsen**  
Uit onderzoek blijkt een lokale uitbreidingsbehoefte van enkele standplaatsen. We stellen woonwagengebeleid op waarin we aangeven hoe we invulling geven aan deze behoefte.
- 13 **Lokaal KGO-beleid**  
We herijken het lokaal KGO-beleid. Daarbij laten we de volkshuisvestelijke component meer meewegen en bezien we of we meer flexibiliteit kunnen bieden voor nieuwe woonvormen, zoals bijvoorbeeld erfdelen. Het provinciaal KGO-beleid vormt hiervoor het kader. De provincie onderzoekt alternatieven voor het huidige KGO-beleid waarbij ook gedacht wordt aan clustering van KGO-initiatieven nabij de kernen. We voeren hierover het gesprek over met de provincie. Omdat het KGO-beleid met veel aspecten samenhangt, pakken we dit op vanuit het omgevingsbeleid.



## 4 Sociaal en inclusief

Centraal hierbij staan: meedoen aan de samenleving, samen een redzame gemeenschap vormen en aanvullende ondersteuning bieden aan iedereen die dat nodig heeft. Door aandacht voor leefbaarheid in de kernen en wijken en het bevorderen van ontmoeting in de directe woonomgeving versterken we inclusie.

De Woonvisie bevat een aantal ambities als het gaat om de woonbehoefte van ouderen en huishoudens met een zorgvraag. Centraal doel daarbij is dat onze inwoners in onze gemeente een geschikte woning kunnen vinden. En bij goed wonen zijn ook een passende woon- en leefomgeving en toegankelijkheid van voorzieningen van belang.

### Voldoende woningen voor ouderen en inwoners met een zorgvraag

#### 14 Analyse behoefte zorgwoningen

Om te beoordelen in hoeverre vraag en aanbod wel of niet op elkaar aansluiten, doen we onderzoek naar de behoefte aan zorgwoningen. In regionaal verband wordt hiervoor in 2023 de regionale Monitor Gezond Wonen geactualiseerd. Op basis daarvan beoordelen we of aanvullende gegevens nodig zijn. Aan de hand van de uitkomsten bepalen we in hoeverre er nieuw aanbod nodig is en op welke manier we hierin kunnen voorzien. Daarover gaan we in gesprek met de zorgpartijen en SallandWonen.

#### 15 Opstellen Regionale Woonzorgvisie

Het is de verwachting dat alle gemeenten in 2023-2024 een Woonzorgvisie moeten opstellen. Deze gaat over de woonbehoefte van aandachtsgroepen en de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben. In de Woondeal is afgesproken dat we de Woonzorgvisie in regionaal verband opstellen, gecoördineerd door de provincie Overijssel. We houden daarbij rekening met de uitgangspunten van de landelijke programma's 'Een thuis voor Iedereen', 'Wonen en Zorg voor Ouderen', 'Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen' en het Integraal Zorgakkoord.

De Regionale Woonzorgvisie vertalen we lokaal door in concrete uitvoering. Daarbij houden we ook rekening met de Sociale Toekomstvisie 2.0 die we dit jaar opstellen (verwachte besluitvorming 2024). De actiepunten uit de Woonzorgvisie voegen we toe aan dit Uitvoeringsprogramma.

#### 16 Sturen op realisatie levensloopbestendige woningen

In de Regionale Woondeal West-Overijssel hebben we het begrip 'geschikt voor ouderen' onderverdeeld en omschreven naar de behoefte aan 'nultredenwoningen', 'geclusterde woonvormen' en 'verpleeghuisplekken'. Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je geen trap hoeft te lopen, zowel binnenshuis als om binnen te komen. Geclusterde woonvormen zijn meerdere nultredenwoningen bij elkaar, bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk en vaak nabij voorzieningen. Sociale contacten worden door de aanwezigheid van bijvoorbeeld ontmoetingsruimtes gestimuleerd. De opgave om inwoners langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen, werken we in het kader van de Regionale Woonzorgvisie verder uit.

In het nieuwbouwprogramma sturen we op meer geschikte woningen en tegelijkertijd staan we open voor initiatieven voor geclusterde woonvormen. Met SallandWonen hebben we de afspraak gemaakt dat 80% van de nieuwbouw geschikt is voor langer zelfstandig thuis wonen.

#### 17 Beschermd Wonen

We werken binnen het regionale samenwerkingsverband Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang samen met de gemeenten Deventer, Raalte, Lochem en Zutphen. Er lopen verschillende projecten. Landelijk vindt er een verschuiving plaats van beschermd wonen naar beschermd thuis. Doelstellingen daarvan zijn onder andere minder intramurale woonplekken en meer zelfstandige woningen met passende begeleiding aan huis. We brengen de komende jaren de lokale

woonbehoefte en passende oplossingen voor inwoners voor wie beschut of beschermd wonen te intensief is en enkel ambulante begeleiding onvoldoende is, in beeld. Oplossingen van andere gemeenten bij vergelijkbare woonbehoeften dienen daarin als voorbeeld.

#### 18 Afspraken over uitstroom BW, MO en jeugdzorg

Samen met SallandWonen en de zorgorganisaties gaan we in gesprek om te zorgen voor voldoende en geschikte woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en jeugdzorg. Het bieden van de juiste zorg en begeleiding is daar een onderdeel van. Omdat de uitstroom BW/MO op zeer incidentele schaal inwoners van Olst-Wijhe betreft, is met Salland Wonen en het Bijzonder Zorgteam (BZT) afgesproken dat er bijzondere bemiddeling geboden wordt indien een inwoner uitstroomt uit BW/MO. Voor uitstroom uit de jeugdzorg bieden we per situatie maatwerk.

## Een prettige woon- en leefomgeving

#### 19 Wonen, mobiliteit en bereikbaarheid op centrumlocaties

Woningbouw op centrumlocaties, in de buurt van voorzieningen vraagt om goede randvoorwaarden qua bereikbaarheid en mobiliteit. De combinatie van wonen en werken in centrumgebieden geeft extra druk op mobiliteit en parkeren. Daarbij kan de parkeernormering het aantal te bouwen woningen beperken, maar tegelijk kan aanpassing van de normering tot ongewenste effecten leiden.

Voor het centrum van Wijhe stellen we een plan van aanpak op om deze zaken in samenhang te bezien en goede, integrale keuzes te maken. We onderzoeken op welke manier op centrumlocaties de mobiliteit en bereikbaarheid het beste kan worden ingevuld, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen. Het parkeervraagstuk is een onderdeel hiervan. Voor Olst is een dergelijke brede aanpak de komende jaren ook gewenst.

#### 20 Beleid openbare ruimte

De toegankelijkheid van de openbare ruimte, ruimte voor ontmoeten en spelen en zorgen voor voldoende groen zijn belangrijke uitgangspunten om onze inwoners zo goed en prettig mogelijk (zelfstandig) te laten wonen. Het is onze opgave om de omgeving inclusief te maken voor mensen met een fysieke of visuele beperking. Bij de herinrichting van gebieden, ontwikkeling van nieuwe locaties en bij de herijking van beleid, waaronder het in 2024 te actualiseren Groenbeleidsplan, houden we zoveel mogelijk rekening met deze uitgangspunten.

#### 21 Ontwikkelen OV-hubs bij stations

Om de bereikbaarheid van de voorzieningen in de omliggende steden Zwolle en Deventer voor onze inwoners te verbeteren, zorgen we ervoor dat de NS-stations in onze kernen goed te bereiken zijn, zowel te voet, per fiets, auto, bus etc. In het kader van het Novex-gebied Zwolle, werken we in de regio factsheets uit om te verkennen welke verbeteringen mogelijk en gewenst zijn. Kansen voor wonen rond de stationsgebieden benutten we de komende jaren om via ingrepen in de openbare ruimte de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de stationsomgeving te vergroten.

## 5 Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief

We richten onze woningen en woonomgeving in op een manier die past bij de uitdagingen van deze tijd. Daarbij maken we onder andere gebruik van de ervaringen die we in de wijk Olstergaard opdoen.

### Een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving

Voor de energietransitie, de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en een klimaatbestendige leefomgeving zijn het Programma Duurzaamheid, de Routekaart Energie neutrale kernen, de Transitievisie Warmte en het rapport Klimaatadaptatie Olst-Wijhe opgesteld. De doelen uit de Woonvisie zijn hierop afgestemd. De acties die hieruit voortkomen, zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid en het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie. In dit Uitvoeringsprogramma Woonvisie nemen we geen afzonderlijke acties hierover op.

De volgende uitgangspunten hanteren we voor een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving:

- Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte zijn de eisen vanuit het klimaat een belangrijk vertrekpunt.
- De bestaande woningvoorraad maken we samen met de inwoners en partners gereed voor de veranderende eisen vanuit energie, klimaat en warmtetransitie.
- Bij nieuwbouw en herinrichting van gebieden voeren we een klimaattoets uit.
- Bij locatiekeuzes voor nieuwbouw worden klimaatrisico's geïnterpreteerd en wordt bepaald welke maatregelen in te voeren zijn.
- We houden rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals de behoefte aan laadpalen.

#### Woondeal West-Overijssel – Actieprogramma toekomstbestendig bouwen

In de Woondeal West-Overijssel zijn afspraken gemaakt over een duurzame, toekomstbestendige bouw. Innovatie, industrialisatie en standaardisatie zijn nodig om versneld, duurzame woningen te kunnen bouwen. Daarnaast is voldoende stikstofruimte en snelheid bij de nodige aerius-berekeningen voorwaardelijk voor de woningbouwopgave.

In een in 2023 op te zetten actieprogramma 'Toekomstbestendig bouwen' zal de ambitie nader worden geconcretiseerd, op thema's zoals: Circulair bouwen, Milieuprestatie Gebouwen (MPG), toepassing van hernieuwbare biobased en/of het hergebruik van bouwmaterialen, aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen. De provincie neemt het voortouw bij het opstellen van het Actieprogramma.

## Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2022-2025

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2022-2025				
Pijler	Actie	Wat	Wanneer	Bijzonderheden
<b>Forse uitbreiding van het woningaanbod</b>				
	1	Opstellen Masterplan Woningbouw inclusief meerjarenplanning plancapaciteit	Gereed Q4 2023	
	2	Realisatie flexwoningen	Gereed Q2 2023	Afspraken maken over toewijzingsbeleid.
	3	Dashboard Woningbouw	Gereed Q3 2023	Jaarlijkse actualisatie in Q1
	4	Jaarlijkse rapportage Woningbouwprogrammering	Jaarlijks Q1 vanaf 2024	Inzicht in voortgang doelen Woonbeleid.
<b>Goede mix van doelgroepen en woningtypen</b>				
	5	Formuleren kwalitatief woningbouwprogramma: a) Gemeentebreed  b) Per ontwikkellocatie  c) Analyse vestigers en vertrekkers tbv formuleren woningbouwprogramma	Gereed Q1 2024  Doorlopend  Start Q4 2023	a) Opnemen in Masterplan in 2 <sup>e</sup> instantie, kwalitatieve slag b) Vastleggen programma in anterieure overeenkomsten  c) Analyse door bureau
	6	Woningen voor starters	Doorlopend	Inzet via verschillende projecten en instrumenten. Monitoring via Jaarlijkse rapportage Woningbouwprogrammering.
	7	Sturen op betaalbare huur en koop via instrumentarium: a) Keuze voor inzet instrumentarium.  b) Uitwerken voorgestelde instrumenten.	a) Gereed Q2 2023 b) Gereed Q4 2023	Onderzoek is in uitvoering, na keuze uitwerken gewenste instrumenten.
	8	Afweging inzet voorrangregels woningzoekenden met lokale binding	Start Q1 2024	In het verlengde van uitwerking woningmarktinstrumentarium. Afhankelijk van inwerkingtreding wetgeving.
	9	Mogelijkheden betere benutting bestaande voorraad.	Start Q4 2023	
	10	Ondersteunen en aanjagen experimenten en proeftuinprojecten, jaarlijks 15-20% van de woningbouwproductie.	Doorlopend	Bij deelname aan project hierop wijzen! Met NMH, Olstergaard, House2start en flexwonen wordt taakstelling komende jaren ruimschoots gehaald.
	11	Collectief (particulier) opdrachtgeverschap	Doorlopend	Begeleiden lokale initiatieven. Per project bezien of CPO van toegevoegde waarde kan zijn.
	12	Opstellen woonwagenebeleid en uitbreiding standplaatsen	Gereed Q1 2024	Behoeftte is onderzocht.

	13	Opstellen lokaal KGO-beleid	Q4 2023	
<b>Sociaal en inclusief</b>				
	14	Analyse behoefte zorgwoningen	Gereed Q4 2023	Wordt regionaal opgepakt in kader van regionale woonzorgvisie. Daarna bezien of aanvulling op gemeenteniveau nodig is.
	15	Opstellen Regionale Woonzorgvisie en lokaal Uitvoeringsprogramma	Gereed Q1 2024	Opgesteld in West-Overijssel, relatie met Sociale Toekomstvisie 2.0. Doorvertaling in lokaal Uitvoeringsprogramma
	16	Sturen op realisatie levensloopbestendige woningen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepalen streefwaarde nieuwbouw</li> <li>• Sturen bij woningbouwprojecten</li> <li>• Afspraken SallandWonen over geschikte voorraad</li> </ul>	a) Gereed Q1 2024 b) Doorlopend  c) Gereed	Vastgelegd in Prestatieafspraken
	17	Beschermd Wonen	Doorlopend	Vastgelegd in Prestatieafspraken
	18	Afspraken uitstroom BW, MO, jeugdzorg	Doorlopend	Vastgelegd in Prestatieafspraken
	19	Wonen, mobiliteit en bereikbaarheid op centrumlocaties	Gereed 2024-2025	
	20	Beleid openbare ruimte	Doorlopend	Toegankelijkheid en ontmoeting als aandachtspunten meenemen in beleid en uitvoering.
	21	Ontwikkelen OV hubs bij stations		
<b>Samenwerking</b>				
		Overleg marktpartijen		PMA, ontwikkelaars, bouwers, SallandWonen, makelaars
		Overleg maatschappelijk partners en Adviesraad Samenleving		Ouderenbonden, Adviesraad samenleving, Plaatselijke Belangen, Platform Wonen, Welzijn, Zorg  Relatie met opstellen Sociale Toekomstvisie 2.0
		Prestatieafspraken SallandWonen	Tweejaarlijks	Elk kwartaal monitoring voortgang prestatieafspraken in 3-partijenoverleg met SallandWonen en Huurdersvertegenwoordiging

## Bijlage 2    Uitgangspunten bij nieuwbouw

Om het gemeente breed woningbouwprogramma te borgen en de woningbouwprogrammering in projecten nadrukkelijker te positioneren, hanteren we een aantal uitgangspunten bij nieuwbouw.

<b>Uitgangspunten bij nieuwbouw</b>	
1	Borgen van het gemeente breed, kwalitatief programma, nader op te stellen in het Masterplan Woningbouw. Uitgangspunten daarbij zijn o.a. 15% voor starters en 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Per ontwikkellocatie een kwalitatief programma opstellen op basis van maatwerk.
2	Gedifferentieerd bouwen met aandacht voor verschillende locaties. Streven naar diversiteit en evenwichtigheid op wijk en kernenniveau.
3	Goed toegankelijke openbare ruimte, veilige routes en zorgen voor voldoende kwalitatieve ontmoetingsplekken.
4	Extra inzet op het realiseren van 0-trede woningen, in het bijzonder nabij voorzieningen.
5	We stimuleren en staan open voor experimentele vormen van woningbouw en proeftuinprojecten.
6	Inzet op duurzame nieuwbouw en circulair bouwen. Rekening houden met nieuwe ontwikkelingen, zoals voldoende laadpalen.