



Woonvisie Ermelo 2014

Wonen in Ermelo: vanuit lokale kracht en eigen identiteit



Annegreet Blokland MSc
Roderik van Loon MSc
drs. Sander Reith

Datum 9 juli 2014
Referentie abl/mlo/r/13.570
Projectnummer 1300345

Inhoudsopgave

1 Bewegen in verandering	3
1.1 Samenleving in beweging: kansen en bedreigingen	3
1.2 Lokale kracht: het hart van het wonen	3
1.3 Bewegen in verandering: hoe sturen?	4
1.4 Hoe dit document te lezen?	4
2 De woningmarkt in Ermelo	5
2.1 Een andere bevolkingssamenstelling	5
2.2 Meer kwetsbare huishoudens wonen zelfstandig	6
2.3 Kwaliteit van de bestaande woningen	6
2.4 Werking van de woningmarkt	7
2.5 Samenvattend	8
3 Richtinggevende beleidskeuzes	9
3.1 Passende kwaliteit van de bestaande voorraad	9
3.2 Nieuwbouw: gericht toevoegen & slim organiseren	9
3.3 Wonen, welzijn en zorg	11
3.4 Krachtige wijken	11
3.5 Faciliteren en samen werken	11
3.6 Samenvattend	12
4 De beleidskeuzes uitgewerkt voor de belangrijke thema's	13
4.1 Passende kwaliteit van bestaande woningvoorraad	13
4.2 Nieuwbouw: gericht toevoegen & slim organiseren	15
4.3 Wonen, welzijn en zorg	18
4.4 Krachtige wijken	19
5 De routekaart	21
6 Lokale kracht, samen bewegen	24
Bijlage 1 PowerPointpresentatie met onderzoeksresultaten	25
Bijlage 2 Discussienotitie Werkkamer woonpartners	26
Bijlage 3 Ingrediënten marktmonitor	27

1 Bewegen in verandering

Ermelo is een landelijke, kleinschalige gemeente op de Noord-Veluwe waar het prettig wonen is. Het dorp Ermelo en de buurtschappen kenmerken zich door rust en ruimte en wonen in het groen. De onderlinge betrokkenheid in Ermelo is groot: er is een rijk verenigingsleven en er zijn verschillende kerkelijke gemeenschappen in Ermelo te vinden. Daarnaast huisvest de gemeente verschillende specifieke ouderenhuisvestingslocaties. De voorgaande kwaliteiten geven het wonen in de gemeente Ermelo een **uniek en krachtig karakter**. Kwaliteiten die de gemeente Ermelo wil behouden en die ook kansen bieden om de aantrekkelijkheid van Ermelo te versterken. In deze woonvisie zetten we de stip op de horizon neer en werken we tegelijkertijd heel concreet de routekaart uit. We zijn ons ervan bewust dat de omgeving van het wonen volop in beweging is. Daarom zijn we concreet waar mogelijk en zorgen we bovendien voor de nodige flexibiliteit om bij te kunnen sturen.

1.1 Samenleving in beweging: kansen en bedreigingen

Maatschappelijk en economisch is de wereld volop in beweging. Dat de wereld verandert op economisch, institutioneel, financieel, maatschappelijk en moreel vlak is allang geen nieuws meer. De veranderingen zijn aan de orde van elke dag en dit zal de komende jaren zo blijven.

We zien krimp én groei samen opgaan; kansen en bedreigingen doen zich tegelijkertijd voor. Landelijk en ook in Ermelo is sprake van krimp in de financiën van overheid en stakeholders. Er is sprake van krimp in woningwaarde en woningtransacties. Het inwonersaantal in Ermelo nam de afgelopen jaren af. Door huishoudensverduunning stijgt echter het aantal huishoudens, ook in de komende jaren, hoewel op lange termijn (na 2020) sprake is van stabilisatie tot lichte daling van de groeitrend van het aantal huishoudens. Er is ook groei op andere vlakken: groei in het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder (+111% in de periode 2013-2040), groei in vrijwilligers, groei in ICT-mogelijkheden, groei in alternatieve economie, groei in interneteconomie, groei in alternatieve energiebronnen, groei in lokale inzet et cetera. Veranderingen bieden zodoende ook nieuwe kansen. Wanneer we verder inzoomen op Ermelo dan zien we als belangrijke opgave het zorgen voor een passende kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Ook het ondersteunen van het (zelfstandig) wonen met zorg wordt steeds belangrijker in de komende jaren.

1.2 Lokale kracht: het hart van het wonen

Wonen gaat verder dan alleen de woning. Ook de kwaliteit van de woonomgeving is van belang, denk aan de veiligheid en toegankelijkheid voor mensen met beperkingen. Het gaat niet alleen om de fysieke kwaliteit, maar ook om het sociale aspect, zoals onderling contact en ondersteuning. In deze woonvisie schetsen we onze visie en strategische doelstellingen voor de woningvoorraad én de kwaliteit van de woonomgeving.

In de veranderende samenleving staat het functioneren van oude instituties en stelsels in toeneemende mate ter discussie, omdat ze er steeds minder in slagen om hun functie in de samenleving waar te maken. Samenwerkingsverbanden en structuren nemen fundamenteel andere vormen aan. Denk aan kleine lokale initiatieven op het gebied van energie, zelfsturende wijkteams in navolging van het buurtzorgmodel, innovaties in dienstverlening en organisaties door de ontwikkeling van ICT, lokale initiatieven van inwoners in buurten en wijken waarbij de overheid wordt gevraagd om mee te doen in plaats van andersom. De lokale overheid en maatschappelijke organisaties spreken

burgers steeds meer aan op zelf- en samenredzaamheid. De lokale kracht, in het samenspel van burgers én organisaties, komt steeds meer centraal te staan. Top-down (regie) én bottom-up (burgerkracht) is tegelijkertijd nodig. De gemeente Ermelo heeft enerzijds een sturende rol en anderzijds een faciliterende rol in de uitvoering van het woonbeleid.

Van groot belang is de samenwerking met de woonpartners: voor het uitwerken/uitvoeren van de beleidskeuzes en het hebben en houden van een gedeeld zicht op de veranderingen die gaande zijn. Aansluiten bij de energie en kracht van de burgers zelf is hierbij essentieel: zij zijn de consumenten én producenten van het wonen in Ermelo. Dit samenspel van burgers en maatschappelijke organisaties vormt een uitdaging voor eenieder die bij het wonen in Ermelo betrokken is.

1.3 Bewegen in verandering: hoe sturen?

De veranderende omgeving vraagt een passende manier van sturen. De maakbaarheid en voorspelbaarheid van de omgeving is immers beperkt. De **stip op de horizon** zien we (zie hoofdstuk 3). Voor de lange termijn kiezen we -vanwege de veranderingen- bewust voor een visie op hoofdlijnen. De krachtige identiteit van Ermelo geeft in onze visie de richting voor de toekomst. De gestelde kaders vanuit de Structuurvisie werken we in deze visie verder uit voor het wonen.

De visie wordt gedragen -en zo nodig bijgesteld- door een **gedegen analyse** van de feitelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in Ermelo (zie bijlagen). Voor de korte termijn is ons zicht scherper: op basis van de visie stippelen we de paden voor de komende jaren uit. Dit zijn de **richtinggevende beleidskeuzes** voor het wonen in Ermelo voor de komende jaren. Juist vanwege de veranderende omgeving richten we ook een aantal **proeftuinen** in om te experimenteren en te leren; welke oplossingen helpen nu echt gezien de bewegingen die plaatsvinden? De uitkomsten hiervan voeden onze visie en de beleidskeuzes. Zo nodig stellen we onze visie en beleidskeuzes bij wanneer de ontwikkelingen op de woningmarkt of de uitvoering in de praktijk hiervoor aanleiding geven. Op deze manier is de noodzakelijke flexibiliteit en experimenteeruimte aanwezig in combinatie met monitoring en bijsturing.

1.4 Hoe dit document te lezen?

De veranderende omgeving vraagt een compacte woonvisie die voldoende richting geeft om in te spelen op de diverse veranderingen die impact hebben op het wonen. Dit visiedocument kent de volgende onderdelen:

- Het **fundament**: een beknopte beschrijving van de woningmarkt in Ermelo.
- De **visie: richtinggevende beleidskeuzes** voor het wonen in Ermelo.
- De beleidskeuzes uitgewerkt per **thema**.
- De **routekaart** met concrete activiteiten, dit vormt de basis voor het uitvoeringsprogramma.
- De **samenwerking** met woonpartners.

Bijlage: het **woningmarktonderzoek** (presentatie en discussienotitie) als onderlegger met feitelijk onderzoeksmateriaal.

2 De woningmarkt in Ermelo

In dit hoofdstuk geven we de belangrijkste uitkomsten van het woningmarktonderzoek weer en de opgaven voor het wonen in Ermelo. Als achtergrondinformatie is in de bijlage een uitgebreide weergave van het woningmarktonderzoek opgenomen.

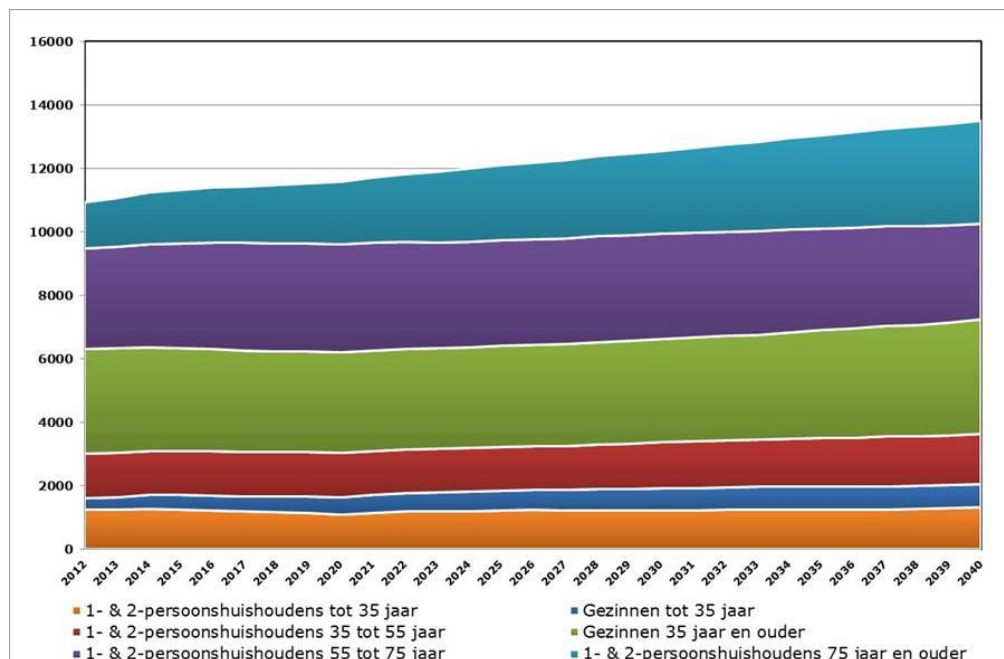
2.1 Een andere bevolkingssamenstelling

Krimpende bevolking, huishoudensgroei stabiliseert

De afgelopen jaren is de bevolking in Ermelo, als gevolg van een negatief geboorte- en vestigingsoverschot, gekrompen. Het aantal huishoudens is daarentegen, als gevolg van de huishoudensverdunding, gegroeid. De groei van het aantal huishoudens zet de komende jaren door (500 tot 700 huishoudens tot 2020). Na 2020 laat de prognose stabilisatie tot lichte daling van de groeitrend van het aantal huishoudens zien.

Meer kleine en oudere huishoudens

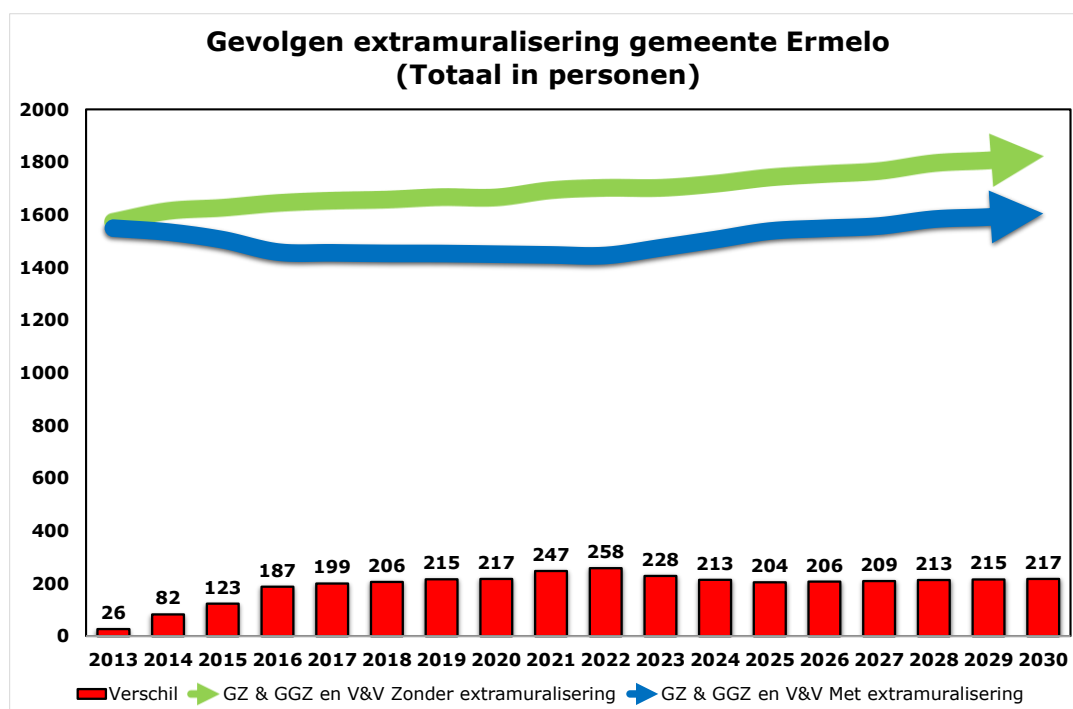
De bevolkingssamenstelling verandert stevig. De gemiddelde huishoudensgrootte is de afgelopen jaren gedaald en deze trend zet zich naar verwachting verder door. Belangrijke oorzaken zijn sociaal-culturele factoren, zoals individualisering en emancipatie (meer alleenstaanden, echtscheidingen). De ingezette trend van ontgroening is ook de komende jaren zichtbaar: de groep een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar neemt tot 2020 verder af (-12%). Na 2020 stijgt deze groep wel weer (2013-2040: +6%). Daarnaast heeft Ermelo te maken met een sterke vergrijzing, met name de groep 75-plussers stijgt fors. De vergrijzing zorgt voor kleinere huishoudens. In 2020 is de groep 75-plussers bijna met een derde toegenomen vergeleken met 2013 en in 2040 is deze groep ongeveer twee keer zo groot dan in 2013.



Figuur 1. Huishoudensontwikkeling 2012-2040, Primos, 2012

2.2 Meer kwetsbare huishoudens wonen zelfstandig

Een belangrijke ontwikkeling is het scheiden van wonen en zorg. Hierdoor blijven oudere huishoudens en andere groepen met een zorgvraag (mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen en mensen met psychische problemen (GGZ)) langer zelfstandig wonen. In onderstaande figuur is het verschil weergegeven tussen wel of geen extramuralisering. De rode kolommen laten het aantal mensen in Ermelo zien dat als gevolg van de extramuralisering niet meer verhuist naar een intramurale zorginstelling, maar langer zelfstandig blijft wonen. In het sociale domein krijgt de gemeente vanaf 2015 toenemende verantwoordelijkheid om deze mensen die langer thuis blijven wonen te ondersteunen in hun zelfredzaamheid.

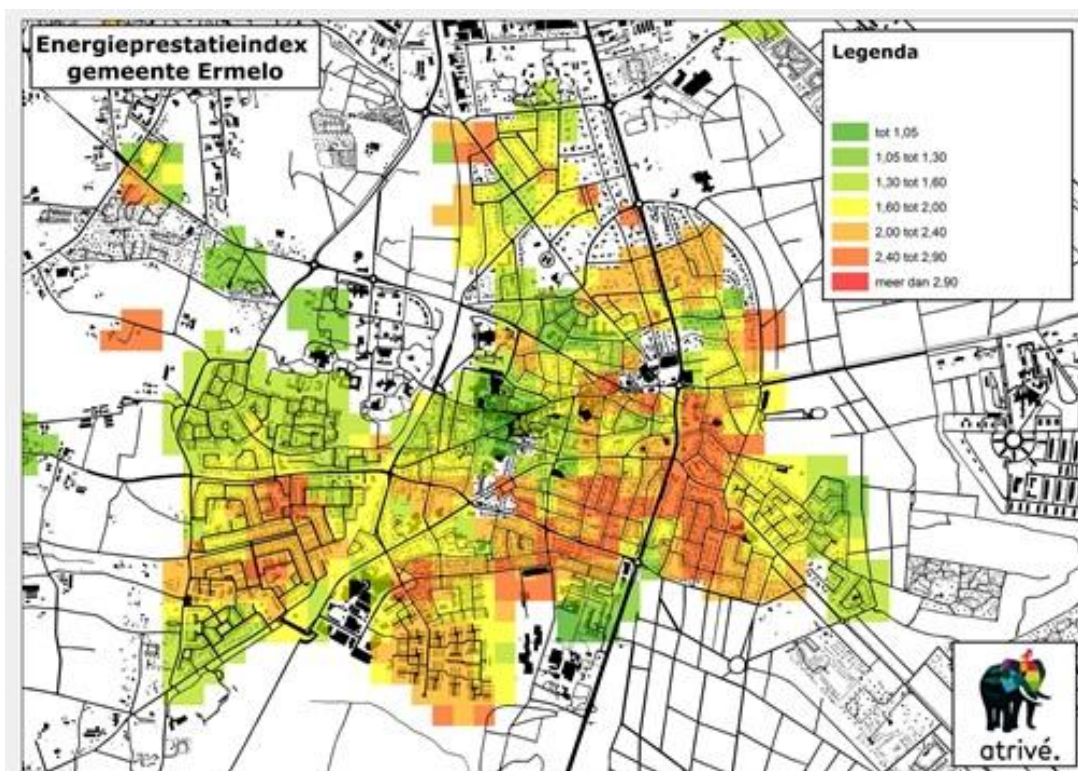


Figuur 2. Gevolgen extramuralisering op basis van beleidsregels mei 2014 (aantallen zijn cumulatief).
Bron: CIZ, Primos, NKV, bewerking Atrivé.

2.3 Kwaliteit van de bestaande woningen

Energetische kwaliteit

Buurtten met eengezinswoningen uit de vroeg-naoorlogse periode vragen bijzondere aandacht vanuit het oogpunt van kwaliteit (onder andere in Ermelo-West). In de gemeente bestaat 44% van de woningvoorraad uit woningen die zijn gebouwd in deze periode (4.350 woningen), waarvan circa 2.370 eengezinswoningen. Onderstaande kaart laat zien dat de energieprestaties van een deel van de woningen lager uitkomen dan een label C, dit geeft een indicatie van de mate van energiezuinigheid van woningen. De verduurzaming van de woningvoorraad is van belang gezien de stijgende woonlasten van huurders en eigenaren, maar ook vanuit het streven van Ermelo als groene gemeente.



Figuur 3. Energieprestaties woningen (voor zover bekend) in de gemeente Ermelo. Bron: Agentschap NL
 Energieprestatie index: groen = label A - C, geel = label D, oranje = label E en F, rood = G

Vergrijzing: aanpassingsopgave bestaande voorraad

De vergrijzing heeft op de langere termijn grote gevolgen voor de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt. In de komende decennia (circa 15 jaar) neemt het aanbod van grotere eengezins(koop)woningen immers toe als de babyboomgeneratie de woningmarkt (door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling) gaat verlaten. Dit zijn vooral koopwoningen. Zo wordt het moeilijk(er) de vrijgekomen woningen te verkopen, zeker als deze woningen niet voldoen aan de dan geldende kwaliteitseisen. Dit kan tot leegstand en verdere prijsdalingen van woningen leiden. De voornaamste opgave door de vergrijzing is dan ook eerder een aanpassingsopgave van de bestaande voorraad dan een nieuwbouwoopgave, ook op korte termijn. Het is onzeker hoeveel ouderen actief hun woning willen aanpassen. Aangezien een groot deel van de senioren lichte tot matige fysieke beperkingen kent, bieden eenvoudige woningaanpassingen dikwijls een oplossing. Een relatief beperkt deel heeft te maken met ernstige fysieke beperkingen waardoor ingrijpende woningaanpassingen of eventueel een verhuizing nodig zijn. Dat het accent op de bestaande woningvoorraad ligt werd ook door de woonpartners benadrukt tijdens de bijeenkomst over de woonvisie.

2.4 Werking van de woningmarkt

Tussen 2009 en 2011 was in Ermelo sprake van een vertrekoverschot van circa 200 inwoners. Ermelo heeft sterke verhuisstromen met de omliggende gemeenten Harderwijk en Putten. Dit is van belang voor de woningbouwprogrammering: deze gemeenten vissen immers in elkaars vijver. Andere opvallende zaken op basis van de verhuisstroomanalyse zijn:

- Een **derde** van de bevolking verhuist binnen de gemeente Ermelo.

- Er is sprake van een selectieve **migratie** van jongeren vanwege studie en/of werk; dit betreft bijna de helft van alle vertrekkers. Bij de gezinnen vanaf 35 jaar en de groep van 55-75 jaar is er een licht vestigingsoverschot.
- **Starters**: (een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar) verhuizen absoluut en relatief het meeste van alle huishoudens in Ermelo als het gaat om de vestigers én vertrekkers. Bij deze groep bevindt zich zodoende de meeste beweging op de woningmarkt. De groep starters vestigt zich in alle type woningen en in een mix van prijsklassen. Starters verhuizen relatief vaak naar een huurwoning (circa 40% van de verhuizingen naar de huur vond plaats door starters).
- **Gezinnen**: relatief een groot deel vestigt zich in rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Het gaat hier vaak om woningen in het (midden)dure prijssegment. De doorstroming stagneert vanwege de woningmarktcrisis.
- **Senioren**: weinig verhuisdynamiek zien we bij senioren (circa 7% van vertrekkers en van vestigers in 2009-2011 is 75+). De markt voor senioren vraagt maatwerk vanwege de lage verhuismobiliteit.
- **Huursector**: 23% van de verhuizingen in de periode 2009-2012 was naar een huurwoning. De meeste verhuizingen vinden plaats in de sociale huur en slechts een klein gedeelte naar de vrije sector huur. Dit is begrijpelijk gezien het beperkte aanbod van vrije sector huur vergeleken met de sociale huursector.
- Door de marktpartijen werd benoemd dat er sprake is van een kwalitatieve **mismatch**: het huidige woningaanbod voor starters (veel appartementen) voldoet vaak niet aan de vraag.
- De **woningmarktcrisis** is zichtbaar in de cijfers. Zo is er een toename van woningen die te koop staan en dalen de transactieprizen van woningen. Daarnaast ligt de woningbouwproductie beduidend lager dan voor de crisis.

2.5 Samenvattend

Op basis van bovenstaande cijfers zien we de volgende opgaven in Ermelo:

- Het aantal huishoudens blijft de komende jaren groeien, waarbij het aandeel **kleine en oudere huishoudens toeneemt**.
- De **groep kwetsbare inwoners die zelfstandig woont**, groeit als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering (scheiden van wonen en zorg). Naast het belang van een geschikte woning neemt het beroep op het sociale netwerk, ondersteuning en zorg in de nabijheid toe.
- De verandering van de bevolkingssamenstelling zorgt voor een **aanpassingsopgave van de bestaande voorraad**.
- De **(energetische) kwaliteit** vraagt aandacht, vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad.
- De woningmarktcrisis laat zien hoe belangrijk het is dat **(nieuwe) woningen aansluiten bij de wensen van de consument**. De consument is kritisch en vindt een goede verhouding tussen de kwaliteit en de prijs van een woning van belang.
- Een **passend woningbouwprogramma** (programmering en wijze van woningtoevoeging) is cruciaal voor het op gang houden van de woningbouwproductie.

3 Richtinggevende beleidskeuzes

Op basis van de opgaven stippelen we de paden voor de toekomst uit. Onderleggers zijn de woningmarktanalyse, de gesprekken met woonpartners en de bestaande beleidskaders (zoals de Structuurvisie). De hieronder beschreven richtinggevende beleidskeuzes dragen bij aan de stip op de horizon: de gemeente Ermelo als duurzame gemeente waar het rustig en ruim wonen is voor verschillende groepen inwoners en waar de onderlinge betrokkenheid en zorg groot is. Onze inzet is de lokale kracht en de eigen identiteit van de gemeente Ermelo te behouden én te versterken. Door de onderstaande beleidsrichtingen willen we de kwaliteiten van de gemeente benutten en staan we open voor de kansen die zich voordoen op het gebied van wonen. De richtinggevende beleidskeuzes zijn hieronder uitgewerkt aan de hand van de onderstaande inhoudelijke thema's.

3.1 Passende kwaliteit van de bestaande voorraad

Focus op aanpassen bestaande woningvoorraad

De belangrijkste opgave op het gebied van wonen is het aanpassen van de bestaande voorraad, waardoor de betaalbaarheid, geschiktheid en aantrekkelijkheid van woningen toenemen.

Energetische kwaliteit

We zetten de komende jaren daarom sterk in op energetische aanpassingen, zowel in de sociale huurvoorraad als in de particuliere voorraad. Energetische aanpassingen zorgen voor een betere betaalbaarheid (lagere woonlasten) en een grotere aantrekkelijkheid van de bestaande woningen. Het vergroten van de energetische kwaliteit is ook wenselijk gezien de ambitie van de gemeente om in 2030 energieneutraal te zijn en in 2035 klimaatneutraal. Ook is het een item gelet op de betaalbaarheid van het wonen voor starters. We maken afspraken over de inzet voor de energetische verbetering van de huurwoningen met de woningcorporatie. We zien graag dat de huurwoningvoorraad in de toekomst gemiddeld energielabel B heeft. Om huiseigenaren te stimuleren woningen energetisch te verbeteren, zetten we in op een bottom-upaanpak met als onderdeel een financiële stimuleringsregeling. Onze doelstelling is om in 2017 minimaal 20% van de vroegnaoorlogse woningvoorraad energetisch te verbeteren met een of meerdere aanpassingen (totale vroegnaoorlogse voorraad - 1945-1975: 4.350 woningen). Op basis van het indicatieve energielabel voor koopwoningen dat in 2015 beschikbaar komt, bepalen we het streefniveau van het gemiddelde energielabel van koopwoningen. We streven naar het aanpassen van circa 220 woningen (2013-2017) per jaar, waarbij het accent op de vroegnaoorlogse eengezinswoningen ligt.

Geschikte woningen

Het verduurzamen van de woningvoorraad vraagt ook onze aandacht vanwege de groeiende groep senioren in de gemeente. Het grootste deel van de senioren blijft in de praktijk wonen in de huidige woning, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Om ook in de toekomst voldoende geschikte woningen te hebben zetten we de komende jaren in op het vergroten van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad voor deze groep. Om dit voor elkaar te krijgen maken wij, middels een bewustwordingscampagne, onze (oudere) inwoners bewust van de mogelijkheden die er zijn.

3.2 Nieuwbouw: gericht toevoegen & slim organiseren

Aansluiten bij de beweging op de markt

We sturen op een flexibele woningbouwprogrammering, waarbij we aansluiten bij de vraag op de markt (kwantitatief en kwalitatief). Jaarlijks monitoren we de vraag en bepalen we wat nodig is.

We hanteren als kader dat in de periode 2013 tot 2020 ruimte aanwezig is om 500 tot 700 woningen toe te voegen op basis van de demografische ontwikkelingen. De lokale woningbehoefte van de gemeente Ermelo is leidend. Het voorzien in de vraag naar nieuwe woningen voor de jonge en oudere huishoudens van de gemeente is voor ons van belang om bij te dragen aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

De plannen/locaties van het huidige woningbouwprogramma voorzien kwantitatief voor een groot deel in de behoefte aan nieuwe woningen. Bovendien is er ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven in deze programmering. Omdat een deel van de huidige plannen stagneert, is het noodzakelijk om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de marktvraag, om zo de woningproductie op gang te brengen en te houden. Dit doen we samen met marktpartijen en door vroegtijdig in gesprek te gaan met consumenten. We prioriteren de kansrijke projecten op basis van de vraag en leggen hiervoor de rode loper uit. Projectontwikkeling vindt gefaseerd en vraaggestuurd plaats, zo kunnen we tijdig bijsturen. In het dorp Ermelo denken we aan de ontwikkeling van circa 20 tot 30 woningen per keer. We zijn uitnodigend en facilitair ten aanzien van kleinschalige initiatieven van particulieren. We bieden daarom ruimte voor kleinschalige en vraaggestuurde kavelontwikkeling door particuliere initiatieven (bij functieverandering: circa 4 woningen), wanneer hiermee wordt ingespeeld op de aanwezige lokale vraag. Dit kan in de buurtschappen, maar ook in het dorp Ermelo. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan hiervan een onderdeel zijn. Als gemeente stellen wij waar mogelijk onze kennis en kunde beschikbaar voor particuliere initiatieven en zijn wij faciliterend op het gebied van regelgeving. Als leidraad hanteren we bij nieuwbouw een afwegingskader. We monitoren de marktontwikkelingen, zodat bijsturen mogelijk is.

Kiezen voor kansrijke projecten

Als gemeente Ermelo kiezen we ervoor om met ons grondbeleid faciliterend en activerend te zijn richting de markt. Dit betekent onder meer dat we kansrijke projecten in het woningbouwprogramma prioriteren en hiervoor de rode loper uitleggen (zie 4.2). We voeren bij deze projecten actief het gesprek met marktpartijen om de woningproductie op gang te brengen en te houden.

Inbreidingslocaties benutten

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit binnen bestaand bebouwd gebied is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent ook dat we niet kiezen voor grootschalige uitbreiding op uitleglocaties. Er zijn verschillende kansrijke binnendorpse locaties aanwezig. Er zijn ook locaties denkbaar aan de randen van de bestaande bebouwing (afrondding bebouwing). We weten dat een aantal accommodaties in de gemeente mogelijk te maken krijgt met leegstand. We gaan samen met (markt)partijen de mogelijkheden voor woningbouw op de inbreidingslocaties na. De herontwikkeling van zorglocaties (Dillenburg en Rehoboth) is ook onderdeel hiervan om zo te zorgen voor passend woningaanbod voor mensen met een zorgbehoefte. Verder biedt een aantal zorglocaties mogelijkheden voor (gefaseerde en kleinschalige) reguliere woningbouw (Veldwijk en 's Heerenloo). Dit geeft de mogelijkheid om deze locaties (meer) te integreren in de verschillende buurten in Ermelo. Het afwegingskader 'nieuwbouw' is voor ons het richtinggevende kader.

Kansen benutten werkgelegenheid en economie

De woningmarkt in Ermelo is geen autonome markt, maar mede afhankelijk van factoren als werkgelegenheid en de regionale en landelijke economie. Deze worden bijvoorbeeld beïnvloed door de binnen de gemeente gelegen kazerne (komst KMS) en door de ontwikkeling van de Care Valley. We monitoren het effect van de ontwikkeling van werkgelegenheid en economie op de lokale woningvraag zodat we zo nodig hierop kunnen inspelen.

Betaalbaarheid van belang

Bij het toevoegen van nieuwe woningen is de betaalbaarheid van belang, met name voor starters. Het bouwen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap biedt hiervoor kansen evenals het onderzoeken van mogelijkheden tot kostenreductie in de projectontwikkeling.

3.3 Wonen, welzijn en zorg

Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie en vangnet zijn

Juist de komende tien jaren biedt de vergrijzing kansen. Vitale senioren beschikken over tijd, kennis en vaardigheden. Een potentiële bron voor mantelzorg en vormen van zelforganisatie en nieuwe lokale initiatieven. De nieuwe gemeenschapsinitiatieven zullen steeds vaker aan ons vragen te participeren en een bijdrage te leveren (in plaats van dat de overheid burgers vraagt te participeren). Dat vraagt een andere rol, andere competenties en het soms kunnen 'loslaten' van de eigen leidende agenda. Zo willen we ruimte bieden aan de verschillende doelgroepen die onze gemeente huisvest. Voor de echt kwetsbare groep inwoners (senioren met intensieve zorgvraag, mensen met psychische problematiek, mensen met ernstige lichamelijke, zintuigelijke of verstandelijke beperking) willen we als gemeente, in samenwerking met onze partners, het vangnet zijn dat nodig is. Dit betekent dat we als gemeente partners faciliteren in het organiseren van passend wonen met de nodige ondersteuning en zorg voor deze groep. Wij vinden dat een uitdagend perspectief waar we ons volop voor willen inzetten. We staan open voor initiatieven van inwoners zelf om voor deze doelgroep huisvesting te organiseren.

3.4 Krachtige wijken

Versterking van de wijken en buurtschappen

Het wijkgericht werken in onze wijken en buurtschappen heeft onze prioriteit. De leefbaarheid in onze gemeente is relatief goed wat betreft 'schoon, heel en veilig' en de sociale cohesie tussen inwoners. We willen echter de kwaliteit van de gemeente op dit gebied behouden en zorgen voor prettig wonen voor de verschillende doelgroepen van de gemeente, jong én oud. De groeiende groep senioren en andere kwetsbare inwoners in de wijken en buurten vraagt onze bijzondere aandacht. Het werken in een integraal wijkteam is onderdeel van de reeds ingezette aanpak in de wijken en buurten. Door het maken van wijkfoto's brengen we de kansen en aandachtspunten in beeld - ook op het gebied van het wonen - en maken we afspraken over de uitvoering met betrokkenen (inwoners én professionals). Het streven is om in 2016 in ieder wijk in Ermelo het wijkgericht werken te hebben uitgerold. Via het sociaal wijkteam realiseren we verbindingen en willen we de burgerkracht versterken zodat zowel vitale als kwetsbare inwoners met plezier wonen en naar elkaar omkijken in de wijken en buurten van de gemeente Ermelo.

3.5 Faciliteren en samen werken

Faciliteren & uitnodigen

We willen als gemeente uitnodigend zijn (katalysator & stimulator) voor initiatieven vanuit de samenleving. Dit vraagt om passende procedures: het -waar mogelijk- verminderen van de doorlooptijd en de complexiteit van gemeentelijke procedures. De nieuwe Omgevingswet (waarschijnlijk per 2018) biedt meer ruimte voor flexibiliteit in bestemmingsplannen. We willen ook de mogelijkheden onderzoeken om regelgeving ten aanzien van mantelzorg en wonen in bestemmingsplannen te flexibiliseren. Ook het stroomlijnen van bestemmingsplannen zorgt voor meer helderheid voor alle partijen.

Regionale samenwerking noodzakelijk

Ermelo is een open gemeente en kent nauwe verhuisrelaties met de omliggende gemeenten Harderwijk en Putten. Het belang van onderlinge afstemming en samenwerking is daarom aanwezig, juist met deze twee buurgemeenten. De gemeenten vissen immers in elkaars vijver. Daarnaast ligt op onderdelen kennisuitwisseling voor de hand ligt, zodat niet iedere gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden. In (sub)regionaal verband maken we afspraken met de gemeenten over de samenwerking, onder andere over de afstemming van de woningbouwproductie. Ook voeren we als regio het gesprek met de provincie.

Elkaars bondgenoten zijn, samen ondernemen

Samenwerking vormt het hart van de uitvoering van deze woonvisie. We zoeken actief de samenwerking met woonpartners en inwoners om de stip op de horizon dichterbij te brengen en de routekaart (zie hoofdstuk 5) te realiseren.

3.6 Samenvattend

De bovenstaande richtinggevende beleidskeuzes bevatten een aantal doelstellingen. Als gemeente zijn dit de zaken waar wij de komende jaren, samen met de woonpartners, aan werken.

De doelstellingen voor de komende jaren:

- *Passende kwaliteit van bestaande voorraad:*
 - *Verbeteren energetische kwaliteit & betaalbaarheid:* in 2017 is minimaal 20% van de vroegnaoorlogse woningvoorraad energetisch verbeterd.
 - *Verbeteren geschiktheid bestaande woningen voor langer zelfstandig wonen:* de bewustwording en het informatieniveau van senioren is vergroot & professionals en lokale ondernemers hebben een actieve rol.
- *Nieuwe woningen: gericht toevoegen & slim organiseren:* het afwegingskader 'nieuwbouw' is richtinggevend. We voegen vraaggestuurd woningen toe aan de woningvoorraad met als bandbreedte 500 tot 700 woningen in de periode 2013-2020.
- *Wonen, welzijn en zorg:* faciliteren van lokale initiatieven en een vangnet zijn voor kwetsbare groep inwoners. De vangnetfunctie betekent dat we -samen met partners- passend wonen met ondersteuning en zorg hebben georganiseerd voor deze groep in de periode tot 2020.
- *Krachtige wijken:* in 2016 is het wijkgericht werken in alle wijken en buurten van de gemeente Ermelo toegepast.
- *Faciliteren en samen werken:* de gemeente heeft een uitnodigende rol (katalysator & stimulator) voor initiatieven vanuit de samenleving. De doorlooptijd en complexiteit van gemeentelijke procedures is waar mogelijk verminderd. Kansen voor flexibilisering van regelgeving ten aanzien van mantelzorg en wonen zijn benut en bestemmingsplannen zijn gestroomlijnd. Er is actieve samenwerking met strategische woonpartners, lokaal en regionaal.

4 De beleidskeuzes uitgewerkt voor de belangrijke thema's

Per thema werken we onze visie en beleidskeuzes verder uit. We geven weer op welke wijze we de doelstellingen willen bereiken. Te midden van de veranderende omgeving willen we samen met woonpartners inspelen op de kansen die zich voordoen.

4.1 Passende kwaliteit van bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad in de toekomst staat er al: dit zijn de huidige woningen. De kwaliteit van deze woningen vraagt om aandacht. Dit geldt in het bijzonder voor de woningen die zijn gebouwd in de vroeg-naoorlogse periode (1945-1975, 44% van woningvoorraad). De energetische kwaliteit van de woningen wordt steeds belangrijker, ook vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. Duurzaamheid betekent ook dat woningen geschikt zijn om hier zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dit wordt steeds belangrijker gezien de groeiende groep senioren in onze gemeente. Tot slot neemt het verschil tussen aantrekkelijke gebieden en minder aantrekkelijke gebieden toe: de consument heeft immers volop keuzemogelijkheden vanwege het ruime aanbod van te koop staande woningen in de gemeente. Het op niveau brengen van de kwaliteit van de bestaande woningen in wijken en buurten is ook om deze reden belangrijk.

Samen werken aan duurzame kwaliteit en geschiktheid van woningen

Particuliere woningvoorraad

De komende jaren heeft het verduurzamen van de huidige woningvoorraad onze volle aandacht. Circa driekwart van de woningen is particulier eigendom. We ontwikkelen met inwoners en marktpartijen (lokale ondernemers) een gezamenlijke aanpak die particulieren stimuleert om energetische maatregelen te treffen. We zoeken op dit onderdeel ook de samenwerking met de provincie Gelderland. Door het uitvoeren van een proeftuin doen we ervaring op met deze aanpak (is reeds ingezet in 2013). We zijn ons bewust van de afnemende bestedingsruimte van inwoners (waardedaling woning, hogere eigen bijdragen) en organisaties (afnemende budgetten). We kiezen heel bewust voor een bottom-upaanpak waarin we de krachten bundelen van inwoners en organisaties. Ook stellen we een financiële stimuleringsregeling beschikbaar om inwoners een extra stimulans te geven. Belangrijke elementen van de aanpak zijn: het organiseren van de lokale kracht met het sociale netwerk van inwoners als basis, de rol van inwoners als ambassadeur (best persons), de olievlekgedachte (klein beginnen, groot doen). Ook het onderling delen van kennis en het organiseren van kostenvoordelen door bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop is van belang. Kansen liggen in het betrekken van banken en energiebedrijven om zo de betaalbaarheid van het aanbod te vergroten. Aanbieders hebben een belangrijke rol in het ontwikkelen van aantrekkelijk aanbod voor particulieren.

Huurwoningvoorraad

De energetische kwaliteit van de huurwoningvoorraad is uiteraard ook van belang. We maken afspraken met de woningcorporatie over hun inzet op dit onderdeel. De inzet van energiecoaches door de woningcorporatie draagt bij aan de gedragsverandering van bewoners om energiezuiniger te wonen. Onderwerp van gesprek met de woningcorporatie is ook de strategie ten aanzien van renovatie/vernieuwbouw: hoeveel woningen en waar.

Bestaande woningen: langer zelfstandig wonen door senioren

Door de vergrijzing is het aantal senioren in onze gemeente in 2040 verdubbeld. Als gemeente gaan we aan de slag met een bewustwordingscampagne om senioren te informeren over bouwkundige en technische aanpassingen die zij zelf kunnen aanbrengen/uitvoeren om langer zelfstandig te wonen. Deze inzet intensiveren we de komende jaren. We zien daarbij een belangrijke rol voor signaleerders (uitvoerende professionals) en actieve inwoners om de mogelijkheden onder de aandacht te brengen bij senioren. We geven dit een plek in een proeftuin voor het verbeteren van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad.

Betaalbare woningen van belang

Voldoende betaalbare woningen in de koop en huur zijn van belang. Op dit moment zien we dat het aanbod van goedkope koopwoningen voldoende aanwezig is. Dit is het gevolg van de prijsdaling die de woningmarktcrisis heeft veroorzaakt. In de praktijk staan steeds meer goedkope woningen (minder dan €200.000) langer dan drie maanden te koop. Er is ook frictie: dit woningaanbod past kwalitatief niet altijd bij de wensen van starters. Ook de inzet van de starterslening draagt bij aan een betere bereikbaarheid van koopwoningen voor starters. We houden de vinger aan de pols om te bepalen of het aanbod en de bereikbaarheid van betaalbare koopwoningen voldoende blijft.

In de huursector is sprake van een toenemende vraag naar sociale huurwoningen, mede als gevolg van de crisis. De omvang van de doelgroep (inkomen tot € 34.229,-, prijspeil 2013) is in Ermelo groter dan de sociale woningvoorraad. Bijna 40% van de doelgroep woont echter momenteel in de koopsector. Op lange termijn (2023) neemt de omvang van de sociale doelgroep naar verwachting af met circa 10%. Bovendien stijgen de huurprijzen de komende jaren en zorgt dit in combinatie met de dalende kooprijzen voor een grotere aantrekkingskracht van de koopsector. We gaan als gemeente het gesprek voeren met de woningcorporatie over de gewenste strategie ten aanzien van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het gaat hier om het geplande nieuwbouwaanbod in de huur, de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen en de strategie die dit vraagt ten aanzien van de omvang en de beschikbaarheid van de sociale huurwoningenvoorraad (bestaande en nieuwe woningen).

Woonruimteverdelingssysteem: in regio onderzoeken

De passendheid van het huidige woonruimteverdelingssysteem in de sociale huursector houden we regionaal tegen het licht samen met woningcorporaties en de andere gemeenten in de regio. De beschikbaarheid van huurwoningen voor de inwoners van Ermelo willen we goed borgen. De planning is om dit gezamenlijk in de regio te onderzoeken bij het in werking treden van nieuwe Huisvestingswet. Daarnaast onderzoeken we of het mogelijk is om lokaal reeds te starten met een pilot om zo te zorgen voor meer flexibiliteit van het woonruimteverdelingssysteem.

Bewoning van recreatieparken

De (semi)-permanente bewoning van recreatieparken is een complex vraagstuk in Nederland, ook in onze recreatiegemeente. Niet alleen als het gaat om arbeidsmigranten, maar ook vanuit het oogpunt van de huisvesting van urgenten (bijvoorbeeld als gevolg van echtscheidingen). We participeren als gemeente in het regionale traject 'Revitalisering verblijfsrecreatie' waarin we samen met andere gemeenten en partijen werken aan effectieve oplossingsrichtingen. Daarnaast zetten we lokaal in op handhaving aan de voor- en achterkant door voorlichting en toezicht bij de inschrijving van nieuwe inwoners op recreatieparken én door handhaving.

4.2 Nieuwbouw: gericht toevoegen & slim organiseren

Tussen 2009 en 2012 zijn er gemiddeld ruim 85 woningen per jaar toegevoegd aan de woningvoorraad. De verwachte huishoudensgroei zorgt voor een bandbreedte van circa 500 woningen tot 700 woningen in de periode 2013 tot 2020. Uitgangspunten bij de invulling van het woningbouwprogramma zijn: prioriteren/faseren en het kleinschalig en vraaggestuurd toevoegen van nieuwe woningen. Dit betekent geen grootschalige ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en 'groei om de groei'. Woningbouwontwikkeling vindt plaats vanuit de identiteit van de gemeente Ermelo, passend bij de dorps schaal en maat van de gemeente en de eigen demografische ontwikkeling en vraag. Het bieden van woningen die aansluiten bij de vraag van jonge en oude huishoudens vinden we van belang, ook vanuit het oogpunt van een (zoveel mogelijk) evenwichtige bevolkingssamenstelling.

De woningproductie op gang, aansluiten bij de marktvraag

We sturen op een flexibele woningbouwprogrammering passend binnen de bandbreedte van 500-700 woningen in de periode 2013 tot 2020. Onze uitdaging ligt in het op peil houden van de (huidige) nieuwbouwproductie. In het licht van de crisis is het van cruciaal belang om aan te sluiten bij de beweging die er wél is. Tegelijkertijd willen we dit ook toekomstbestendig doen, zodat deze woningen ook voorzien in de vraag van de toekomst. De huidige woningbouwprogrammering – met ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven – voorziet kwantitatief in de behoefte voor de komende jaren. Onze focus ligt op het gefaseerd toevoegen van woningen op kansrijke locaties (vanuit marktvraag en ruimtelijke kwaliteit). Dit vraagt een prioritering van de kansrijke projecten en een scherp zicht op de vraag. Hiervoor gaan we om tafel met marktpartijen en voeren we het gesprek met consumenten. We zien op dit laatste punt ook een belangrijke rol voor de marktpartijen weggelegd. In het dorp Ermelo vindt gefaseerde projectontwikkeling plaats. In het dorp Ermelo en in de buurtschappen is bovendien ruimte voor kleinschalige, vraaggestuurde kavelontwikkeling door particuliere initiatieven (bij functieverandering: circa 4 woningen). Op deze wijze willen we de woningproductie voldoende op gang houden en aansluiten bij de ontwikkeling van de huishoudens in onze gemeente. Onderstaand afwegingskader voor nieuwbouw dient als leidraad.

Afwegingskader 'nieuwbouw'

- Kwaliteit gaat boven productie en is leidend: dit betekent aansluiten bij de **marktvraag**, de consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- **Keuzemogelijkheden** consument en ruimte voor (collectief) **particulier opdrachtgeverschap**.
- **Flexibele** en **doelgroepbrede woningen** (de 'meegroeiwoning'). Geen doelgroepspecifieke woningen bouwen (zoals woningen die alleen geschikt zijn voor starters), maar flexibele woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen. Mede gelet op de demografische ontwikkeling van de bevolking. Dit vraagt een voldoende maatvoering van woningen en/of kavels.
- Bijzondere aandacht voor de doelgroepen **starters en senioren** (kleine huishoudens) en kwetsbare doelgroepen en het mede toevoegen van **betaalbare (huur)woningen** bij nieuwbouw. Per locatie gaan we na of deze geschikt is om (voor een deel) te voorzien in de vraag van deze doelgroepen. Betaalbare (Huur)appartementen senioren: kleine aantallen, op centrale locatie dichtbij (zorg)voorzieningen, aantoonbare vraag op basis van gesprekken met potentiële bewoners en aantal reacties op vergelijkbaar nieuwbouwaanbod.

- Het **accent op grondgebonden woningen**, (huur)appartementen vragen om nauwgezet maatwerk en zorgvuldig aansluiten bij de vraag.
- **Ruimte, kwaliteit en toekomstbestendigheid** bij nieuwbouw zijn belangrijke uitgangspunten.
- **Versterken ruimtelijke kwaliteit:** binnendorps en aan de randen van de bebouwde kom is ruimte voor nieuwe woningen. Grootschalige uitbreiding is niet aan de orde en bovendien zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding buiten de bebouwde kom beperkt.
- Het **behoud van het 'groen' wonen** in Ermelo is als onderscheidende kracht van de gemeente van belang, dit willen we bewaken. Dit vraagt aandacht voor het in stand houden van de balans tussen bebouwing en groen in de bebouwde kom.
- **Relatie bestaande woningvoorraad:** wat staat er al? Ermelo heeft veel tussenwoningen, twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen in het dure segment. We houden rekening met de concurrentie van nieuwbouw ten aanzien van bestaande woningen en voegen geen woningen toe die al in ruime mate worden aangeboden op de markt.
- **Nieuwe vormen van wonen met zorg:** zoals hofje (fysiek en sociaal)/kleinschalige woonvormen – gefaseerd toevoegen op de markt in combinatie met monitoren van omvang van de vraag in de praktijk. Leegkomende locaties en terreinen van zorgorganisaties bieden mogelijk ook kansen hiervoor.
- **Duurzaamheid en energieneutraliteit** als uitgangspunten bij (her)ontwikkeling van locaties op grondposities van de gemeente. Dit is ook interessant vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid van het wonen.
- Accent op **kleinschalige & gefaseerde projectontwikkeling** in het dorp Ermelo (circa 20 tot 30 woningen per fase, waarbij elke fase de afrondende fase kan zijn). Daarnaast ruimte voor vraaggestuurde kavelontwikkeling door particulieren in het dorp Ermelo en in de buurtschappen (bij functieverandering: circa 4 woningen).
- Snelheid in de doorlooptijd en realisatie van projecten is van belang evenals de **sturingsmogelijkheden** van de gemeente.

Kansrijke locaties in beeld en de rode loper uit

Om de komende jaren gericht de woningproductie op gang te houden, hebben we een aantal kansrijke locaties van het woningbouwprogramma geprioriteerd: hier ligt onze aandacht voor de korte termijn. We leggen de rode loper uit voor woningbouw op de locaties Groevenbeek, het Trefpunt, de Verbinding, Kerklaan/Postlaantje, de Wegwijzer en de Telgterpoort: we onderzoeken de haalbaarheid en mogelijkheden en voeren het gesprek met marktpartijen/particuliere initiatiefnemers om de woningbouwproductie hier op gang te brengen en te houden. Toekomstige ontwikkelingen in de Driesprong en in 's Heerenloo zullen wij met actieve inzet volgen. In het kader van het ontwikkelen van huisvesting voor senioren zitten wij bovenop ontwikkelingen rond de Dillenburg/Rehoboth en faciliteren we dit waar mogelijk. Daarnaast leveren de functieveranderingen in het buitengebied ("van agrarisch naar wonen" – met name in Horst en Telgt) en de ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven in het dorp Ermelo en de buurtschappen een bijdrage, welke wij willen faciliteren.

Het afwegingskader 'nieuwbouw' hanteren we als leidraad bij de uitwerking.

Ruimte voor nieuwe (particuliere) initiatieven

Als gemeente gaan wij de mogelijkheden voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) extra onder de aandacht brengen bij inwoners. Ten aanzien van (collectieve) particuliere initiatieven hebben we een faciliterende rol, wat inhoudt dat we waar mogelijk bij een concreet initiatief meedenken en een informerende rol hebben, bijvoorbeeld over potentiële locaties in de gemeente (we wijzen bewust nog geen locaties aan, omdat we dit vraaggestuurd willen invullen). Daarnaast heeft de provincie Gelderland op dit gebied een faciliterende rol (kennis en subsidies).

Inbreidingskansen benutten

Het benutten van de binnendorpse locaties en de mogelijkheden om randen van de bebouwing af te ronden heeft prioriteit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Op termijn komen binnendorpse locaties beschikbaar die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw (onder andere als gevolg van leegkomende accommodaties, zoals scholen). De invulling van deze locaties is van belang uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. We gaan na welke locaties hier op termijn mogelijk voor beschikbaar komen en welke mogelijk kansrijk zijn voor woningbouw. Dit vraagt investeringen aan de voorkant.

Betaalbaarheid van belang

Op dit moment zien wij dat de kwalitatieve woonwensen van starters niet altijd aansluiten bij het aanwezige aanbod van betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad. De betaalbaarheid van woningen die aansluiten bij de woonwensen is een aandachtspunt. Dit vraagt ook om realisme: is het mogelijk om in het goedkope koopsegment aan de gestelde woonwensen te voldoen? We gaan na welke mogelijkheden er zijn voor prijsreductie, denk aan de inzet van instrumenten als verlaging grondprijs en kostenreductie door (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Anderzijds zien we ook dat koopwoningen beter bereikbaar worden voor starters als gevolg van de prijsdaling in de koopsector.

Huur in het middensegment

Corporaties mogen huurders met een middeninkomen nog maar beperkt huisvesten, waardoor er een (beperkte) vraag ontstaat naar woningen voor deze doelgroep. Naast de woningcorporatie kijken we hierbij ook nadrukkelijk naar andere investeerders (bijvoorbeeld beleggers) die bereid zijn om te voorzien in het middensegment van de huursector. Monitoring van de omvang en ontwikkeling van deze vraag is van belang.

Faciliteren & flexibiliteit

Nieuwe vormen van wonen en (mantel)zorg en particuliere initiatieven faciliteren we waar mogelijk. We willen uitnodigend en stimulerend zijn voor initiatieven vanuit de samenleving. De kracht van Ermelo als zorggemeente willen we ook hierin tot uitdrukking laten komen. We gaan na welke kansen er zijn voor het verminderen van de doorlooptijd en complexiteit van gemeentelijke procedures. Ook inventariseren we welke mogelijkheden er zijn voor het flexibiliseren van regelgeving op het gebied van mantelzorg en woningen in bestemmingsplannen, ook in het buitengebied.

4.3 Wonen, welzijn en zorg

De vergrijzing zorgt in de periode tot 2040 voor een verdubbeling van het aantal senioren in onze gemeente. Bovendien neemt door de extramuralisering van de zorg het aandeel zelfstandig wonende kwetsbare inwoners toe (senioren, mensen met een beperking of psychiatrische problematiek). De grootste groep senioren blijft in de praktijk zelfstandig wonen. Dit vraagt naast een geschikte woning (zie thema's 'bestaande woningen') ook (onderlinge) ondersteuning.

Kansen voor burgerkracht

De groei van het aantal senioren biedt kansen: de groep vitale senioren stijgt de komende jaren sterk. Dit is een groep met tijd, kennis en vaardigheden. De mogelijkheden voor onderlinge ondersteuning en het organiseren van nieuwe lokale initiatieven nemen zodoende toe. Het rijke verenigingsleven en de kerkelijke gemeenschappen zorgen bovendien voor eigen initiatieven vanuit de Ermelose samenleving. Lokale initiatieven die bijdragen aan de onderlinge ondersteuning van senioren én andere kwetsbare groepen bij het zelfstandig wonen (denk aan: onderlinge diensten/hulp/ontmoeting) willen we als gemeente zoveel als mogelijk faciliteren (kennis en kunde en zo nodig aanpassing regelgeving).

Verstevigen van de wijken en buurten

Door het wijkgericht werken willen we met elkaar een scherper zicht krijgen op de activiteiten die nodig zijn om te zorgen voor een goede match tussen de vraag van (kwetsbare) inwoners en het aanbod in de wijken en buurten (zie ook het thema 'krachtige wijken'). Ook de onderlinge ontmoeting in wijken en buurten is van belang. We zien een belangrijke rol voor inwoners zelf weggelegd als het gaat om onderlinge hulp en ondersteuning bij het langer zelfstandig wonen. Het aanbod willen we integraal en samen met inwoners vormgeven. Als gemeente hebben we in de uitvoering een faciliterende rol.

Daarnaast vormen professionele ondersteuning en zorg een vangnet voor de groep echt kwetsbare inwoners die wonen in de wijken (senioren met intensieve zorgvraag, mensen met psychische problematiek, mensen met ernstige lichamelijke, zintuigelijke of verstandelijke beperking). De inzet van een multidisciplinair sociaal wijkteam draagt bij aan het integraal en organisatieoverstijgend werken ten behoeve van het langer zelfstandig wonen van kwetsbare inwoners. Ook ondersteunt dit de adequate signalering door professionals en vrijwilligers. Het werken in een wijkteam gaan we samen met de maatschappelijke partners verder door ontwikkelen in de komende jaren.

De aanwezige ouderenhuisvestingslocaties in onze gemeente bieden geclusterd wonen aan een zeer kwetsbare groep inwoners in de gemeente. Door de extramuralisering van de zorg zijn ook alternatieve functies van deze locaties denkbaar. De toewijzing van geschikte huurwoningen aan senioren in de nabijheid van voorzieningen waar ouderen gebruik van maken bespreken we met de woningcorporatie..

Bereikbare diensten en zorg met ICT

ICT/thuistechnologie maken een snelle innovatie door en bieden steeds meer mogelijkheden om diensten en zorg dichtbij senioren en andere inwoners met een ondersteuningsbehoefte te organiseren. Het draagt bij aan het langer zelfstandig wonen van senioren en ontlast mantelzorgers. De inzet van ICT/thuistechnologie is ook kansrijk in de buurtschappen van onze gemeenten waar het voorzieningenniveau beperkt is. Wij willen stimuleren dat zorgorganisaties in toenemende mate ICT/thuistechnologie inzetten in de thuissituatie (naast inzet van particuliere eigenaren zelf). Mogelijk kunnen ICT-toepassingen ook ondersteunend zijn in het stimuleren van nabuurschap.

Nieuwe vormen van wonen en zorg

De groep senioren stijgt fors de komende jaren en blijkt in de praktijk zeer honkvast. De groep die bewust kiest om te verhuizen naar een geschikte woning is klein. Nieuwe woonconcepten voor senioren dienen daarom uitermate goed aan te sluiten bij de vraag en vragen om maatwerk en kleinschaligheid. Dit geldt ook voor het woningaanbod voor andere groepen, zoals mensen met een lichamelijk, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking. Een deel van deze mensen woont immers zelfstandig als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. Dit vraagt passende woonconcepten. Verschillende zorglocaties bieden kansen voor herontwikkeling of het gefaseerd toevoegen van nieuwe woningen (Dillenburg/Rehoboth). Dit willen we nader onderzoeken met de woonpartners.

Particuliere, kleinschalige initiatieven voor nieuwe vormen van wonen en (mantel)zorg faciliteren we waar mogelijk. We willen uitnodigend zijn voor particuliere initiatiefnemers in ons ruimtelijk beleid. Aansluiten bij de vraag van inwoners is voor ons leidend. Vraaggestuurde ontwikkeling van nieuwbouw voor senioren en andere inwoners met een zorgvraag is van groot belang zodat maatwerk mogelijk is. Flexibiliteit van nieuwe woningen, zodat deze geschikt zijn voor doelgroepen in verschillende levensfasen, is voor ons een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw. Ook zijn woonconcepten (zoals een hofjesconcept) kansrijk die door de fysieke vormgeving ook de sociale cohesie tussen inwoners ondersteunen.

4.4 Krachtige wijken

De kwaliteit van de leefomgeving (wijk en woning) hangt nauw samen met het welbevinden van haar inwoners en een gezonde gemeenschap. De kunst is om investeringen zo in te zetten dat ze inwoners en ondernemers vanaf het begin uitdagen om ook zelf de schouders onder hun leefomgeving te zetten.

Kwaliteit van de leefomgeving op peil houden

In de verschillende wijken in Ermelo is de leefbaarheid op dit moment op peil. De kwaliteit van de leefomgeving vraagt vooralsnog geen grote investeringen. Wel houden we de vinger aan de pols. We blijven ons inzetten voor krachtige en vitale wijken en buurten in onze gemeenten. Er gebeurt al veel via het vrijwilligerswerk en de inzet van de kerkelijke gemeenschappen. Door de inzet van het wijkgericht werken willen we de komende jaren bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en dit waar mogelijk versterken. Hierbij betrekken we nadrukkelijk de inwoners van de verschillende wijken en buurten, juist het burgerschap staat hier voorop.

Daarnaast willen we voor iedere wijk/buurtschap, samen met inwoners en partners, een 'wijkfoto' maken. Om te weten wat er speelt en wat er verbeterd kan worden door inwoners zelf, eventueel met ondersteuning van het wijkteam. In Horst en Telgt en Ermelo-Oost zijn we hier al mee gestart. Het wijkgericht werken willen we ook in de andere wijken toepassen, waarbij we samenwerken met onze partners en de inwoners zelf. Het resultaat is een gezamenlijk uitvoeringsprogramma met bottom-upinitiatieven waarin inwoners en organisaties samen optrekken.

Bereikbaarheid en kwaliteit van voorzieningen

De voorzieningen die er zijn in onze gemeente, moeten van goede kwaliteit zijn. Deze voorzieningen willen we behouden en versterken. We weten echter ook dat de vitaliteit van gemeenschappen niet afhankelijk is van de aanwezigheid van voorzieningen. Bovendien zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt om verschillende redenen: impact van het consumentengedrag, de-

mografische ontwikkelingen, vergrijzing (daling van het bestedingsniveau), verschil tussen commerciële en maatschappelijke basisvoorzieningen en afnemende budgetten.

De bereikbaarheid van voorzieningen voor de groep niet-mobiele kwetsbare inwoners is een belangrijk aandachtspunt, vooral in de buurtschappen. Het regionale onderzoek naar 'basismobiliteit' biedt input voor de wijze waarop we dit willen organiseren. Daarnaast liggen er mogelijk kansen bij de inzet van ICT/thuistechnologie en uiteraard is de onderlinge burgerkracht van belang (zie ook thema 'wonen, welzijn en zorg').

5 De routekaart

In de woonvisie hebben we de ambities en beleidskeuzes op de belangrijkste thema's neergezet. We hebben aangegeven op welke kansen we willen inspelen. In deze routekaart staan concrete zaken waar we samen met inwoners en woonpartners voor willen gaan in de komende jaren. We werken de routekaart samen met deze partners uit in 2014. De uitwerking van de routekaart geven we vorm via het programmatisch werken.

1. Verbeteren energetische kwaliteit van bestaande voorraad

- **Doelstelling:** Het verbeteren van de energetische kwaliteit & betaalbaarheid van koop- en huurwoningen.
- **Resultaat:** In 2017 is minimaal 20% van de vroegnaoorlogse woningvoorraad energetisch verbeterd.
- **Hoe:** We voeren met inwoners en marktpartijen (aanbieders) een gezamenlijke aanpak uit die particulieren stimuleert om energetische maatregelen te treffen. We stellen hiervoor een financiële stimuleringsregeling beschikbaar. We maken afspraken met de woningcorporatie over de aanpassingen van huurwoningen.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: inwoners, marktpartijen, woningcorporatie, provincie

Eerste stap: ontwikkelen van een gezamenlijke aanpak en prioritering wijken

Start: reeds gestart

2. Verbeteren geschiktheid van bestaande voorraad

- **Doelstelling:** Het verbeteren van de geschiktheid van bestaande koop- en huurwoningen voor langer zelfstandig wonen.
- **Resultaat:** De bewustwording en het informatieniveau van senioren op dit thema is vergroot: senioren weten waar zij terecht kunnen voor informatie, advies en aanschaf van toepassingen (vraag). Professionals en ondernemers zijn geïnformeerd en hebben een rol in het verwijzen en bewustmaken van senioren (aanbod). Een deel van de senioren heeft bovendien de eigen woning aangepast met bouwkundige en/of technische toepassingen.
- **Hoe:** We intensiveren de bewustwordingscampagne om senioren te informeren over bouwkundige en technische aanpassingen om langer zelfstandig te wonen. Onder meer door intensievere communicatie richting senioren en het betrekken van professionals en ondernemers. We maken afspraken met de woningcorporatie over de aanpassingen van huurwoningen.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: inwoners, marktpartijen, woningcorporatie

Eerste stap: plan van aanpak maken

Start: tweede helft 2014

3. Nieuwe woningen: gericht & slim organiseren

- **Doelstelling:** De woningprogrammering is flexibel en sluit aan bij de lokale vraag. De programmering past binnen de bandbreedte om in de periode 2013-2020 gefaseerd minimaal 500 en maximaal 700 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het afwegingskader 'nieuwbouw' is richtinggevend.
- **Resultaat:** Nieuwe woningen die aansluiten bij de lokale woningbehoefte en bijdragen aan de kwaliteit van het wonen en de leefomgeving.
- **Hoe:** We prioriteren de kansrijke locaties van het huidige woningbouwprogrammering en leggen hiervoor de rode loper uit. Dit houdt in dat we de haalbaarheid en mogelijkheden onderzoeken en/of snelheid maken met de realisering door bijvoorbeeld de programmering aan te passen. Dit doen we in gesprek met marktpartijen en consumenten. We gaan ook na welke binnendorpse locaties mogelijk op termijn leeg komen te staan en die kansrijk zijn voor nieuwbouw (ook vanwege ruimtelijk kwaliteit). (C)PO brengen we als gemeente (nadrukkelijker) onder de aandacht. Ook de geschiktheid/aanpasbaarheid van nieuwe woningen voor senioren is een aandachtspunt evenals het aanbod voor kwetsbare groepen met een beperking.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: inwoners, marktpartijen, woningcorporatie

Eerste stap: Onderzoek doen naar versnelling meest kansrijke projecten en aandacht voor (C)PO in communicatie

Start: 2014

4. Wonen, welzijn en zorg

- **Doelstelling:** Faciliteren van lokale initiatieven en een vangnet zijn voor kwetsbare groep inwoners. De vangnetfunctie betekent dat we -samen met partners- passend wonen met ondersteuning en zorg organiseren voor deze groep in de periode tot 2020.
- **Resultaat:** In de periode tot 2020 wonen kwetsbare inwoners zelfstandig in de wijk en beschikken waar nodig over ondersteuning en zorg (via het eigen netwerk of via professionals).
- **Hoe:** We zien een rol weggelegd voor de zorgorganisaties in de gemeente ten aanzien van de inzet van ICT/thuistechnologie in de thuissituatie. Deze inzet willen we stimuleren. We voeren met zorgorganisaties en de corporatie het gesprek over hun inzet op dit onderdeel (rol particuliere eigenaren: zie routekaart nummer 2). Via het wijkgericht werkengaan we na wat er nodig is om te zorgen dat kwetsbare inwoners langer zelfstandig kunnen wonen en ondersteunen we dit door het werken in sociale wijkteams (zie ook 'krachtige wijken').

Eigenaar: zorgorganisaties

Betrokkenen: gemeente, welzijns- en zorgorganisaties, woningcorporatie, inwoners, wijkteam

Eerste stap: gesprekken zorgorganisaties over inzet ICT/thuistechnologie

Start: tweede helft 2014/2015

5. Krachtige wijken

- **Doelstelling:** Versterken van buurten en wijken door het wijkgericht werken toe te passen in alle wijken en buurten van de gemeente Ermelo .
- **Resultaat:** Een gezamenlijk uitvoeringsprogramma met bottom-upinitiatieven waarin inwoners en organisaties samen optrekken. In 2016 is het wijkgericht werken in alle wijken en buurten gerealiseerd.
- **Hoe:** Uitrollen wijkaanpak over andere wijken en buurtschappen. Het wijkteam wordt gefaseerd in alle wijken en buurtschappen actief en stelt samen met bewoners een wijkfoto op. Dit houdt in dat we samen met onze partners in iedere wijk/buurtschap ophalen wat er speelt. Ook het organiseren van de (onderlinge) ontmoeting en ondersteuning ten behoeve van het langer zelfstandig wonen van (oudere/kwetsbare) inwoners is onderdeel hiervan.

Eigenaar: gemeente

Betrokkenen: inwoners, welzijn- en zorgorganisaties, woningcorporatie, gemeente, wijkteam

Eerste stap: uitrol in wijken en buurten van wijkgericht werken

Start: reeds gestart

6. Faciliteren en samenwerken

- **Doelstelling:** Katalysator & stimulator zijn voor initiatieven vanuit de samenleving.
- **Resultaat:** Initiatieven/aanvragen zijn in een zo kort mogelijke doorlooptijd en via eenvoudige procedures behandeld, inclusief initiatieven/aanvragen op gebied van mantelzorg en wonen.
- **Hoe:** We verminderen waar mogelijk de doorlooptijd en complexiteit van gemeentelijk procedures. Ook gaan we na welke mogelijkheden er zijn voor het flexibiliseren van regelgeving voor combinaties van wonen en mantelzorg, onder meer in het buitengebied. Concreet: we inventariseren welke instrumenten en kansen er zijn om de klantgerichtheid en uitnodigende houding van de gemeente op dit onderdeel te vergroten, specifiek op gebied van wonen en mantelzorg.

Eigenaar: gemeente

Eerste stap: inventarisatie mogelijke instrumenten en kansen & doorlichten procedures

Start: tweede helft 2014

Zie voor 'samenwerken met woonpartners': hoofdstuk 6.

6 Lokale kracht, samen bewegen

In de woonvisie hebben we de richtinggevende beleidskeuzes weergegeven, onze visie op de belangrijke thema's en hoe we dit concreet uitwerken in de routekaart. Juist in een veranderende omgeving van het wonen is de samenwerking met burgers en maatschappelijke partners nodig. Centraal staat voor ons de lokale kracht van het samenleven en samenwerken in Ermelo. Bovendien zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt en nemen de budgetten af.

Samen de routekaart uitwerken en uitvoeren

Samen met burgers en maatschappelijke organisaties willen we de routekaart uitwerken en uitvoeren. We geven dit als gemeente verder vorm via het programmatisch werken. Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst met woonpartners om scherp te stellen of we ons nog steeds op de goede route bevinden: we actualiseren de woonagenda en bespreken de uitvoering van de routekaart (wie doet wat?). Een gezamenlijk doel en onderlinge transparantie zijn voor ons belangrijke ingrediënten van de samenwerking. Van onszelf en van onze partners verwachten we initiatief en daadkracht om het gezamenlijke doel, de stip op de horizon, dichterbij te brengen.

Specifieke afspraken met woonpartners

We maken **afspraken** met onze woonpartners (woningcorporatie, zorgorganisaties) over de verschillende rollen en de gezamenlijke inzet die nodig is. In het bijzonder maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties over hun rol en inzet. Daarnaast zijn we in gesprek met de regiogemeenten en de provincie. Afstemming vindt plaats via de uitwerking van de regionale woonvisie.

Uitnodigend en facilitair

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

Goede en regelmatige monitoring van de **marktontwikkelingen** is in tijden van verandering nog meer van belang. Zicht op de actuele marktvrage en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. We maken afspraken met woonpartners over de monitoring en monitoren zelf de belangrijkste marktontwikkelingen. We sluiten aan bij de monitoring die provinciaal en regionaal plaatsvindt. Jaarlijks organiseren we een sessie met marktpartijen en andere woonpartners om met elkaar de actuele ontwikkelingen in beeld te brengen en door te spreken. De uitkomsten hiervan geven input voor de uitvoering van de routekaart.

Bijlage 1 PowerPointpresentatie met onderzoekresultaten

Bijlage 2 Discussienotitie Werkkamer woonpartners

Bijlage 3 Ingrediënten marktmonitor

De marktmonitor

- Monitoring verhuisbewegingen (welke doelgroepen gaan waar naar toe, naar welk type woning, in welke prijscategorie).
- Doorloopsnelheid (welke type woning en waar kent welke doorloopsnelheid, voor koop: de duur van het te koop staan, voor huur: gemiddelde zoektijd per doelgroep/type, aanbiedingsresultaat, leegstandcijfers).
- Transactiepreizen koopwoningen (naar plek, type en prijsklasse).
- Realisatie nieuwbouwprogramma.
- Slaagkansen sociale doelgroep in de huur.

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