Samenvatting Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 & Toetsingskader principeverzoeken bouwplannen

Rijssen-Holten

Colofon

Gemeente Rijssen-Holten
De Schild 1
7461 DD Rijssen

T » (0548) 854 854
I » www.rijssen-holten.nl

Contactpersoon
Jan van Eck

Vormgeving
SAB

Samenvatting Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 & Toetsingskader principeverzoeken bouwplannen

Rijssen-Holten

Januari 2019

Inhoudsopgave

Inleiding 7

Terugblik woningbouw- en bevolkingsontwikkeling in de periode 2010-2015 9

Kwantitatieve prognoses voor de periode 2017-2031 13

Kwantitatief woningbouwprogramma voor Rijssen en Holten 15

Kwalitatief woningbouwprogramma voor Rijssen en Holten 19

BOUWBEDRIJF

Inleiding

De *Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 "Evenwichtig Groeien"* is de actualisatie van de *Nota Woningbouw 2014 - 2020*. Om te komen tot deze actualisatie zijn de woningbouwontwikkelingen in de periode 2010-2015 kort geëvalueerd. Daarnaast zijn de resultaten van de langetermijnprognoses voor de woningbouwbehoefte (opgesteld in het kader van de *Demografische Effectrapportage*) en de in 2017 met de provincie Overijssel gemaakte woonafspraken verwerkt. Deze woonafspraken vormen de basis voor de bepaling van de kwantitatieve woningbouwbehoefte. Ook zijn in deze nota meegenomen: het met de woningcorporaties uitgevoerde woononderzoek, de gemaakte prestatieafspraken, de resultaten van het gehouden migratieonderzoek, de consequenties van de toename van het huisvesten van vergunninghouders (indicatief) en een aanvullend behoefteonderzoek naar de bouw van seniorenappartementen in Holten.
De basis voor het kwalitatieve woningbouwprogramma wordt gevormd door de resultaten van het samen met de woningcorporaties gehouden woononderzoek van februari 2017, aangevuld met het behoefteonderzoek voor de bouw van seniorenappartementen in Holten en de huisvesting van extra vergunninghouders.
Deze samenvatting is ook het toetsingskader voor bouwplannen (principe verzoeken) die worden ingediend. In bijzondere gevallen kan het college van Burgemeester & Wethouders na het horen van de commissie grondgebied hiervan afwijken.
Tenslotte is in maart 2018 is de nota aangepast naar aanleiding van de verkenning inbreidingslocaties en het mede hierdoor geactualiseerde woningbouw programma.

ABN·AMRO
Ligtenberg
Ligtenberg
Nostalgische Geurzakjes
3 voor 6
LIFE IS SHORT
BREAK THE RULES
FORGIVE QUICKLY
KISS SLOWLY
LOVE TRULY
LAUGH UNCONTROLLABLY
AND NEVER
REGRET
ANYTHING
THAT MAKES
YOU SMILE
MAXI-COSI
PEARLE
Heineken

Terugblik woningbouw- en bevolkingsontwikkeling

in de periode 2010 t/m 2015

De terugblik op de woningbouw- en bevolkingsontwikkeling in de periode 2010-2015 leverde de onderstaande conclusies op.

Tabel 1 Woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2015

Periode 2010 t/m 2015	Holten	Rijssen	Rijssen-Holten
Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen	205	363	568
Gemiddeld migratiesaldo	40	-120	-80
Gemiddelde bevolkingsontwikkeling	31	106	137
Gemiddelde huishoudensontwikkeling	46	72	118
Gemiddeld leegstandspercentage woningen			2,9%
Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,8	2,7
Gemiddelde natuurlijke aanwas	-9	226	217

Ontwikkelingen Holten

- Woningbouw goed op gang (205 woningen toegevoegd), planning nagenoeg gehaald. Positief migratiesaldo van +40, moet de komende jaren hoger worden in relatie met het gewenste woningbouwprogramma, gemiddeld naar +70.
- De woningmarkt in Holten is ontspannen.
- Op grond van het migratieonderzoek blijkt dat er gemiddeld een positief migratiesaldo vanuit Rijssen naar Holten is van +17 per jaar. Er gaan circa 45 personen vanuit Rijssen naar Holten. Van Holten naar Rijssen is dit circa 28.
- Het gemiddelde prijsniveau is sinds het begin van de crisis (2008) met circa € 55.000,00 gedaald. Het verloop was wel met pieken en dalen.

Ontwikkelingen Rijssen

- Woningbouwplanning is op 80 woningen na gerealiseerd (365 woningen toegevoegd), het migratiesaldo van -120 is erg negatief, tegenover het langjarig gemiddelde van -70. Op grond van migratieonderzoek is aangetoond dat vooral jongere huishoudens (10%) vertrekken als gevolg van het niet kunnen krijgen van een betaalbare woning. Als hieraan kan worden voldaan, dan kan negatieve migratie worden omgebogen naar de -70 tot -80.
- Cijfers duiden erop dat tijdens de economische crisis jongeren langer thuis zijn blijven wonen en dat er vooral voor de starters te weinig is gebouwd en er in de bestaande markt te weinig goedkope woningen beschikbaar zijn in Rijssen (prijscategorie € 150.000 - € 175.000).
- In de periode 2010 t/m 2015 zijn 570 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.
- De bestaande woningmarkt in Rijssen is markttechnisch gezond, mede doordat er de afgelopen jaren relatief minder woningen zijn toegevoegd. Op dit moment is er krapte in het prijssegment tot € 200.000.
- In 2014 is de woningmarkt weer in beweging gekomen.
- Het gemiddelde prijsniveau is sinds het begin van de crisis (2008) Met € 10.000 gestegen. Hierbij was de ontwikkeling redelijk stabiel.

Ontwikkelingen Rijssen-Holten

Conclusies migratieonderzoek:

- De belangrijkste motieven van vestigers zijn persoonlijke omstandigheden: dichterbij familie/vrienden (35%) en huwelijk/samenwonen (35%). Wat betreft woonomgeving zijn groen, natuur en rust het belangrijkste argument om zich in Rijssen-Holten te vestigen.
- De belangrijkste motieven van vertrekkers zijn persoonlijke omstandigheden: huwelijk/samenwonen (35%) en dichter bij werk willen wonen (35%).
- 70% - 75% van de vestigers en vertrekkers is een 1- of 2 persoonshuishouden. De rest is gezinnen.
- 25% van de vertrekkers geeft aan wel in de gemeente naar een woning te hebben gezocht maar die niet te hebben gevonden.
- 25% van de vertrekkers verhuist naar een goedkope woning in de gemeente waar zij gaan wonen.
- 50% van de vertrekkers, en dan vooral de jonge huishoudens en alleenstaanden, vinden het prijsniveau in Rijssen-Holten ongunstig.
- 17% van de vertrekkers geeft aan de gewenste woning niet in de gemeente te kunnen vinden.
- 10% van de vertrekkers geeft aan geen woning te kunnen vinden vanwege de betaalbaarheid. Dit geldt vooral voor jonge huishoudens, die anders in de gemeente waren blijven wonen.

Kwantitatieve prognoses

voor de periode 2017 t/m 2031

In de periode 2017 t/m 2026 kunnen circa 870 woningen worden gebouwd in Rijssen-Holten. Dit aantal is gebaseerd op de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50). De prognose Primos 2016 is hierbij als uitgangspunt genomen. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognose Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).
In de woonafspraken is vastgelegd dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte. De komende jaren zal blijken of de lokale behoefte groter is dan de prognose van Primos. Voor Holten geldt een grotendeels "vast" programma op grond van in april 2010 en 2014 door de gemeenteraad genomen besluiten, aangevuld met 115 extra woningen om vooral de lokale behoefte aan appartementen en de "knelpunten pot" in te vullen. (Voor het Enkco terrein zijn in het genoemde aantal 55 woningen opgenomen). De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit het oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden (herontwikkeling van bedrijventerrein en winkellocaties). Hierbij spelen de locaties De Kol en omgeving en het centrumgebied de belangrijkste rol.

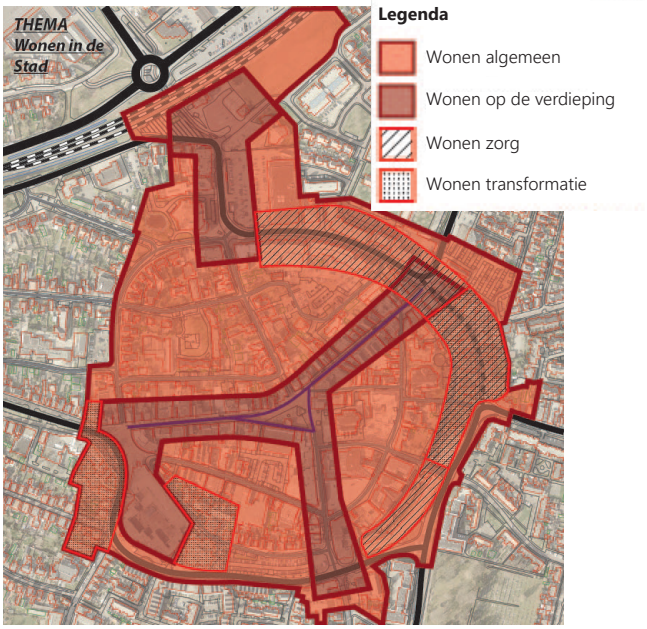
Kwantitatief woningbouwprogramma

voor Rijssen en Holten

Samenvatting kwantitatief woningbouwprogramma

1. Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognoses Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).
2. In Holten uitgaan van een vast woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026 van circa 385 woningen, gebaseerd op het uitgangspunt dat de bestaande harde plannen volgens planning worden afgerond en daarnaast extra woningen (125 stuks) zijn opgenomen voor de realisering van de plannen ten behoeve de lokale behoefte aan appartementen, Dijkerhoek, buitengebied en ten behoeve van de knelpuntenpot.
3. In Holten is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen (voorlopig 70 in de periode 2017 t/m 2026). Een knelpunt is een locatie waar een milieuknelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. Bij de knelpuntenpot hebben locaties in het centrumgebied (zie kaartje) voorrang boven locaties elders en geldt hier de 3 jaartermijn voor leegstand niet. Bij de periodieke herziening van de nota woningbouw zal worden bekeken of de knelpuntenpot moet worden aangevuld.

Afbeelding 1 Centrumgebied Rijssen (links) en Holten (rechts)



4. Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters in de gemeente zoals leegstand, te huur/te koop, verkoopbaarheid, wachttijden huurwoningen, migratiesaldo e.a. Wanneer er op grond van de analyse van de parameters aanleiding toe is zal temporisering plaatsvinden, plannen worden geschrapt of juist meer plannen in ontwikkeling worden genomen. Hierover zal uiteraard aparte politieke besluitvorming plaatsvinden. De provincie heeft in het kader van de woonafspraken op grond van Primos 2016 de monitoring als eis gesteld.
5. In Rijssen zal op grond van de onderstaande strategie voor de lokale behoefte worden gebouwd:
    - Het voor de lokale behoefte realiseren van de bestaande harde plancapaciteit;
    - Een strakke regie voeren bij:
        - de realisering van inbreidingsplannen door derden (plannen ontwikkelen die ook gerealiseerd worden);
        - de grondverwerving, het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten e.a. ten behoeve van in- en uitbreidingsplannen waarbij de gemeente partij is;
        - het halen van de, bij de woonafspraken met de provincie afgesproken aantallen.
    - Er moet een continue monitoring van motieven van vestigers (in bestaande bouw en nieuwbouw/kavels) en vertrekkers plaatsvinden. Hiermee wordt meer zicht verkregen op het bouwen voor de lokale behoefte;
    - Het jaarlijks of tweejaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma, inclusief te ontwikkelen locaties, samen met betrokken ontwikkelende partijen.
6. In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1 (grondverwerving, eventuele onteigening en sluiten overeenkomsten).
7. Op grond van de opgestelde langetermijnprognoses kunnen voor de omvang van Opbroek de volgende conclusies worden getrokken:
    - De realisering van Opbroek Noord binnen de kaders van de huidige structuurvisie Opbroek, is realistisch.
    - Bestemmingsplan Opbroek Noord (of een deel ervan) moet naar verwachting medio 2019 onherroepelijk zijn om in uitvoering te komen, opdat in 2020/2021 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd.
    - Verdere ontwikkeling van Opbroek is onzeker. Uiterlijk zal hierover in 2019 definitieve besluitvorming moeten plaatsvinden.
8. Wel zal op grond van de lange termijn prognoses 2017 t/m 2031 en de verkenning inbreidingslocaties en de verkenning inbreidingslocaties voor de korte termijn voor circa 160 woningen een uitbreidingslocatie moeten worden gezocht voor het bouwen van grond gebonden woningen in de kern Rijssen.
9. In de woningbouwplanning zijn voor de periode 2017 t/m 2026 inbreidingslocaties opgenomen die hard zijn, waarover besluiten zijn genomen en die nog onzeker zijn, maar wel in de planontwikkelingsfase zijn. Daarnaast zijn er uiteraard nog potentiële inbreidingslocaties, waarvan op dit moment niet bekend is of deze überhaupt tot ontwikkeling komen. In Rijssen zijn relatief weinig inbreidingslocaties aanwezig, omdat er al veel inbreiding heeft plaatsgevonden. Voor de middellange en lange termijn zijn uiteraard potentiële locaties aangegeven, maar of deze tot ontwikkeling zullen komen is onzeker. Er is een verkenning inbreidingslocaties opgesteld en als bijlage toegevoegd. Dit heeft met de daaruit voortvloeiende actualisering van het woningbouwprogramma voor de kernen Rijssen en Holten tot gevolg dat de nota Woningbouw 2017 t/m 2021 en de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2017 is aangepast. Wanneer de locaties meer of minder worden heeft dit 1:1 een relatie met de omvang van het uitbreidingsplan Opbroek.

In Holten zijn relatief veel potentiële inbreidingslocaties aanwezig. Ook hier is het onzeker of deze locaties tot ontwikkeling komen. Voor de periode 2017 t/m 2021 zijn in Holten extra woningen opgenomen om hiermee onder andere de lokale behoefte aan appartementen te kunnen realiseren. De woningbouwontwikkeling voor de periode 2017-2021 moet, zoals onder ad. 4 beschreven, nauwlettend worden gevolgd. Op grond van de te verwachten inbreidingslocaties zijn hier wellicht meer woningen nodig. De situatie zal, bij een volgende herziening van de nota woningbouw, opnieuw worden bekeken op grond van de eerder genoemde woningmarktontwikkelingen en de noodzaak tot invullen van vrijkomende inbreidingslocaties.

In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen aangegeven voor de periode 2017 t/m 2021 en 2022 t/m 2026 met als basis Primos 2016,

Tabel 2 Woningbouwprogramma Kern Rijssen d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

	Periode 2017 t/m 2026				**Periode 2017 t/m 2031**			
	Hard	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**	**Hard**	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**
Inbreiding	70	30	200	300	70	30	275	375
Uitbreiding	140*	160**	120	420	140*	175**	120	435
Totaal	210	190	320	720	210	205	395	810
Reserve			85	85			110	110
Totaal netto				**635**				**700**

Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.
Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming.
Vrij = zoeklocatie.

*Opbroek Noord
** Opbroek Zuid circa 160
*** Dynamisch binnen de kaders van de provinciale afspraken.

In de volgende tabel is het gewenste woningbouwprogramma voor Holten aangegeven voor de periode 2017 t/m 2021 en 2022 t/m 2026.

Tabel 3 Woningbouwprogramma Kern Holten d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

	Periode 2017 t/m 2026				**Periode 2017 t/m 2031**			
	Hard	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**	**Hard**	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**
Inbreiding	160	30	155	345	160	30	185	375
Uitbreiding	15	50		65	15	50	10	75
Totaal	175	80	155	410	175	80	195	450
Reserve			25	25			40	40
Totaal netto				**385**				**410**

Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.
Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming.
Vrij = zoeklocatie.

LUISTEREN
KIJKEN
PROEVEN
EN MEER...
6

Kwalitatief woningbouwprogramma

voor Rijssen en Holten

Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen

Kwantitatief worden er in Rijssen voor de periode 2017 t/m 2021 circa 410 woningen gebouwd (zie hoofdstuk 5.2 van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2 van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker een belangrijke doelgroep, vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels voor vooral twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.
3. Voor de bouw van appartementen wel nieuwe plannen in ontwikkeling nemen, naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Op dit moment is de prognose uit het woononderzoek dat in de periode 2017 t/m 2021 slechts 45 appartementen kunnen worden gebouwd.
   De onderstaande projecten zijn hard of er heeft politieke besluitvorming over plaatsgevonden.

Stationsomgeving	- 15
Otje van Potje	- 17
Locatie Sanders	- 6
Kleine locaties	- 8

   Omdat er op dit moment al voor meerdere plannen principe verzoeken zijn ingediend hebben wij er vertrouwen in dat, als dit goede plannen zijn, de markt deze zal opnemen, mede gezien de ervaring bij de projecten die nu op de markt zijn. Wij stellen voor om in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021 voor circa 115 appartementen ruimte op te nemen. Er is dan naast bovengenoemde plannen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Deze plannen moeten voldoen aan de hierna onder ad.4 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.
4. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn nog circa 70 appartementen beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is, of langdurige leegstand dreigt (> 3 jaar), of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past, of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. De projecten in het centrumgebied hebben prioriteit boven andere projecten, hier geldt de 3-jaar termijn niet (zie kaartje centrumgebied op pagina 15).

5. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht. Er wordt van uitgegaan dat de bouw van circa 40 grondgebonden huurwoningen die in de ontwerpfase zitten worden gerealiseerd. In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is vastgelegd:
    - Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen in periode 2015 t/m 2017. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).
    - Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.
    - Het onderzoeken van mogelijkheden voor woonvormen met een exploitatieduur van maximaal 25 jaar voor het huisvesten van kleine huishoudens (o.a. vergunninghouders).

In de tabel hieronder is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. De prijscategorieën zijn indicatief. Het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< € 175.000 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1-1-2017.

Tabel 4 Woningbouwprogramma Rijssen 2017 t/m 2021

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
Koop - grondgebonden			**245**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	25	40	
€ 175.000 - € 225.000	25	65	tot € 200.000 - 15
€ 225.000 - € 275.000	90	80	
> € 275.000	135	60	
Koop - appartementen			**85**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	10	25	
€ 175.000 - € 225.000	5	30	
€ 225.000 - € 275.000	10	30	
> € 275.000	0	0	
Huur - grondgebonden			**60**
< € 587/629/710	40	40	
> € 710	25	20	
Huur - appartementen			**20**
< € 587/629/710	0	0	
> € 710	20	20	
Totaal bruto (incl. compensatie sloop en excl. bijzondere doelgroepen)			**410**

Voorlopige verdeling huurwoningen:

- Huur – appartementen: 20 particuliere huur.
- Huur – grondgebonden: 40 sociale huur en 20 particuliere huur.

Kwalitatief woningbouwprogramma Holten

Kwantitatief worden er in Holten in de periode 2017 t/m 2021 circa 270 woningen gebouwd (hoofdstuk 5.2. van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2 van de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep.
3. In de huursector wordt de tweede fase van het project jongerenwoningen op De Kol gerealiseerd (€ 500,- per maand) (ook koop is hierbij mogelijk, € 100.000,00).
4. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is geen uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen opgenomen. Wel is afgesproken om de verkoop van sociale grondgebonden huurwoningen voorlopig te stoppen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen gezamenlijk te monitoren.
   In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is vastgelegd:
   - Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen in periode 2015 t/m 2017. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).
   - Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.
   - Het onderzoeken van mogelijkheden voor woonvormen met een exploitatieduur van maximaal 25 jaar voor het huisvesten van o.a. vergunninghouders.
5. De eigenaar van de Diesenplas, woningcorporatie (Habion), is samen met Carinova gestart om de toekomstige groei van de intramurale zorg in Holten uit te werken en plannen te maken hoe de toekomstige zorgbehoefte kan worden gefaciliteerd.
6. De wens naar seniorenappartementen is onderzocht, hieruit blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat circa 130 geïnteresseerden. In het woononderzoek wordt echter een relatief lage behoefte aan appartementen aangegeven (12 stuks in de periode 2017 t/m 2021) . Dit heeft vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2% van de belangrijkste doelgroep ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen wel weer extra vraag. Zeker in Holten omdat daar de laatste jaren weinig plannen op de markt zijn gebracht en het aantal beschikbare appartementen relatief laag is. Voorstel is om circa 55 appartementen op te nemen in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. Dit is indicatief. Het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< € 175.000 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1-1-2017.

Tabel 5 Woningbouwprogramma Holten 2017 t/m 2021

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
Koop - grondgebonden			**210**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	13	35	
€ 175.000 - € 225.000	13	50	tot € 200.000 - 15
€ 225.000 - € 275.000	40	70	
> € 275.000	40	55	
Koop - appartementen			**10**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	1	0	
€ 175.000 - € 225.000	2	10	
€ 225.000 - € 275.000	2	0	
> € 275.000	0	0	
Huur - grondgebonden			**40**
< € 587/629/710	0	10	
> € 710	20	30	
Huur - appartementen			**10**
< € 587/629/710	0	5	
> € 710	7	5	
Totaal bruto (incl. compensatie sloop, excl. bijzondere doelgroepen)			**270**

Voorlopige verdeling huurwoningen:

- Huur – appartementen: 5 sociale huur De Kol (Roty).
- Huur – grondgebonden: 10 sociale huur (op termijn vervangende nieuwbouw).