

1. Samenvatting themabijeenkomst woningmarkt en doelgroepen op 27 januari 2016.

Inleiding.

Op 27 januari 2016 vond de themabijeenkomst woningmarkt en doelgroepen plaats in het gemeentehuis in Wijhe. Er waren twee inleidende presentaties, te weten:

- Van de gemeente Olst-Wijhe (Alfons Ganzevles) over de lokale woningmarkt en demografische ontwikkelingen;
- Van Trendbureau Overijssel (Hans Peter Benschop) over 'Wonen in Olst-Wijhe: trends, trendbreuken en omslagpunten';

Daarna is er in vier deelsessies gesproken over actuele thema's. De opbrengst van deze sessies is hieronder vertaald in een algemene samenvatting en in een beknopte weergave per deelsessie.

Algemene samenvatting.

Variatie aan woonvormen en woonmilieus.

Er wordt aandacht gevraagd voor een grotere differentiatie van woonvormen. Kernbegrippen daarbij zijn: flexibiliteit, maatwerk, aanpasbaar bouwen, duurzaam bouwen, levensloopbestendige woonvormen, betaalbaar, kleiner wonen. Zo kan door kleiner te bouwen ook een betaalbaar product worden gerealiseerd. In dat opzicht is verwezen naar de Tiny houses. Kleinere woonvormen met makkelijke aanbouwmogelijkheden passen bij de behoefte aan meer flexibiliteit. Gepleit wordt voor woonmilieus met een mix van jong, oud, sterk, zwak, behulpzaam en hulpbehoevend. Bij nieuwe inbreidingslocaties is het goed om met deze wens rekening te houden. Leegstand is een kans om te werken aan nieuwe woonvormen en woonmilieus.

Kleine kernen.

Aandacht is ook gevraagd voor de kleine kernen. Belangrijke punten om in de kleine kernen te blijven wonen zijn met name de aanwezigheid van goede ontmoetingsplekken, mobiliteit en goed internet (glasvezel). Ook is het gewenst om waar mogelijk starters voor de verschillende kernen te behouden. (Dit punt kwam ook recent naar voren tijdens een op 18 februari jl. georganiseerde avond over wonen op de Boskamp).

Doelgroepen.

Voor iedere doelgroep dienen passende woningen voorhanden te zijn. Wat de doelgroepen betreft moet ingespeeld worden op de groeiende groep ouderen. Veel senioren kiezen nu voor langer thuis wonen. Op termijn zal de groep die aangepast wil wonen wel groeien. Voor jongeren dient er een adequaat aanbod te zijn, waarbij betaalbaarheid een belangrijke factor is. Nieuwbouw is vaak nog in trek, maar ook voor goed opgeknapt bestaande woningen is animo. Op plekken waar nieuwbouw moeilijk van de grond komt, is maatwerk en slagvaardigheid nodig. Ook de marktpartijen dienen daarbij flexibel te acteren.

Markt voor huurwoningen.

In de huurmarkt is er aandacht nodig voor doorstroming naar duurdere huurwoningen of naar een betaalbare koopwoning. Zodoende blijven er voldoende betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep beschikbaar. Door de veranderde Woningwet komen de hogere middeninkomens niet meer aan bod in de sociale huursector. Daar dient op ingespeeld te worden. Verder vraagt de groeiende groep statushouders om een passend antwoord in de huurmarkt.

Flexibel inspelen op de woningmarkt.

Om flexibel op de woningmarkt in te kunnen spelen, zijn flexibelere bestemmingsplannen nodig. Zo kan het werken/bedrijf aan huis gestimuleerd worden door ruimere regels en door goede ICT voorzieningen. Nu zijn regels in bestemmingsplannen nog te vaak een beperking voor een combinatie van bestemmingen. Voor de leefbaarheid van het buitengebied en de kleine kernen zijn dit belangrijke aspecten. Daarnaast dient groepswonen in bestaande bebouwing, zoals kantoren en agrarische bebouwing, mogelijk te worden gemaakt. In dat opzicht is leegstand ook een kans op

vernieuwende woonconcepten. Wat dat laatste aangaat heeft onze gemeente met het project Aardehuizen en het plan Vriendenerf een positief imago opgebouwd. Dit imago kan ook marketingtechnisch worden ingezet.

Samenwerking en communicatie.

Belangrijk is een goede communicatie tussen partijen die samenwerken. Gelijk optrekken in een bouw- of ontwikkelproces is essentieel. Daarbij hoort ook het helder uitspreken van verwachtingen. De partijen die betrokken zijn, kunnen per situatie verschillen, maar vaak zijn bank – makelaar – aannemer en gemeente betrokken. Er is behoefte aan actieve communicatie over tijd, geld en mogelijkheden om plannen te realiseren. De gemeente kan hierin een centrale rol vervullen.

Deelsessie woningmarkt en doelgroepen

De opbrengsten van de deelsessie Woningmarkt en doelgroepen:

- Inbreng van inwoners is belangrijk (door een enkele deelnemer werd ingebracht dat in de afgelopen jaren te weinig ruimte is geweest voor inbreng van particulieren);
- Wat is nodig om te blijven wonen in de kleine kernen:
 - ontmoetingsplek (utopie overal winkels te behouden, maar plek voor ontmoeting is wel erg belangrijk), mobiliteit en snel internet (goede toegang tot digitale wereld).
 - appartementen passen volgens deelnemers sessie niet in een kleine kern/op het platteland.
- De stap van koop naar huur is groot: vaak is de woning vrij van hypotheek en wordt de huur al snel als te hoog ervaren.
- Op de vraag wat voor Olst-Wijhe maximale huurprijzen zijn, wordt aangegeven dat het maximum ligt tussen de 700 a 800 euro.
- Hogere inkomens kunnen niet langer bij SallandWonen terecht, waar moeten zij huren? Ook voor deze groep geldt dat gevoelsmatig de maximale huurgrens op 700 a 800 euro ligt.
- In de huidige maatschappij wordt verwacht dat je meer voor elkaar doet, dit vraagt om nieuwe (levensloopbestendige) woonvormen. Sta hier als gemeente open voor en zoek hierbij ook naar een mix van doelgroepen.
- Kleinere woonvormen: door kleiner te bouwen kan een zeer betaalbaar product gerealiseerd worden.
- Flexibiliteit: bouw niet meer voor 50 jaar, maar zorg voor een aanpasbaar product (flexibele stramienmaten, product dat voor meerdere doelgroepen geschikt is)
- Tot slot werd aangegeven dat het belangrijk is om als gemeente de inwoners te betrekken bij het ontwikkelen van plannen.

Deelsessie thema doorstroming en stimulering woningmarkt.

Om duidelijk inzicht te krijgen in de woningmarkt moeten statushouders worden meegenomen in de overzichten en niet als aparte doelgroep worden aangemerkt.

Opgemerkt wordt dat er te weinig goedkope huurwoningen zijn en dat doorstroming naar duurdere huurwoningen gestimuleerd moet worden, hoewel dit niet af te dwingen valt. Aandacht voor het onderhoud van de leefomgeving is hierbij belangrijk. Hiernaast moet de woningbouwcorporatie passend toewijzen. Verder wordt gesteld dat de doorstroming niet wordt bevorderd door telkens nieuwe huurwoningen te bouwen. Wel moet het mogelijk zijn huurwoningen goedkoop te kopen, waarbij (een deel van) de reeds betaalde huur wordt verrekend met de verkoopprijs. De stap van huren naar koop is groot vanwege de financiële drempels (maandlasten € 700-1000). Bovendien is er een behoorlijk verschil tussen de leenmogelijkheden van één en tweepersoonshuishoudens, waarbij Startersleningen niet altijd bruikbaar zijn. Wel wordt de doelgroep Starters beter bereikt nu starters het moeilijk hebben in de koopsector. Het instrument Starterslening zou eventueel kunnen worden omgezet in een Doorstromerslening (o.i.d.) om de doorstroming te bevorderen. Men komt dan enkel in aanmerking voor een dergelijke lening als je een huurwoning achterlaat. Om een betere aansluiting te krijgen tussen huur en koop zou goedkope nieuwbouw (koop) moeten worden gebouwd. De grondprijs zou dan niet meer dan 1/3 van de totale stichtingskosten moeten bedragen.

Ook flexibele bestemmingsplannen, waarbij werken/bedrijf aan huis is toegestaan en een flexibele verkaveling (qua grootte en type woning) werken positief op de woningmarkt. Groepswonen in bestaande bebouwing, zoals kantoren en agrarische bebouwing, dient mogelijk te worden gemaakt, waarbij met name het aantal te bouwen vierkante en/of kubieke meters in het buitengebied uitgebreid moet kunnen worden om kwaliteit te kunnen leveren. De economische vooruitgang is een goede stimulans voor de woningmarkt. Werkgelegenheid moet gestimuleerd worden, evenals de mogelijkheden tot thuiswerken, waarbij het voorzieningenniveau, met name de ICT-voorzieningen in de kleine kernen en in het buitengebied, een belangrijke randvoorwaarde is.

Verkoop van grote (duurdere) woningen blijft lastig, mede omdat de waarde van de woning is verminderd, waardoor de restschuldproblematiek om de hoek komt kijken. Dit heeft een negatieve invloed op de doorstroming in de woningmarkt (men blijft zitten waar men zit).

Deelsessie kansen, rollen en samenwerking.

De aanwezigen zien een uiteenlopend pakket aan kansen. Daarbij is er zowel aandacht voor doelgroepen als voor locaties. Wat dat laatste betreft biedt leegstand kansen voor nieuwe woonmilieus, zowel in de kernen als in het buitengebied (vooral in de zones rond de kernen). Daarbij kunnen combi's van wonen en werk gefaciliteerd worden. De bestaande woningvoorraad biedt ook kansen, zowel als het gaat om de verduurzaming als om andere invulling. Nu de woningmarkt in de lift is, ontstaat er ook meer animo voor nieuwbouw. De animo voor betaalbare koop was er de afgelopen jaren al; nu loopt de duurdere koop ook weer wat beter.

Voor de kleine kernen is het belangrijk dat woningbouw aantrekkelijk wordt gemaakt, met name betaalbaarheid is daarbij belangrijk. Veel jongeren willen blijven als er een goed aanbod is (nieuw en betaalbaar). Voor de bestaande voorraad is ook wel animo, maar vooral als woningen goed zijn opgeknapt. Ook is er een groep 'terugkeerders' die voor de lokale markt interessant is.

Niet elke plek loopt even goed. In bv. Den Nul komt het moeilijk van de grond. Wel was er op enig moment belangstelling van een groep jongeren. Dat vraagt om een adequate aanpak (maatwerk, afstemming en slagvaardigheid). Verschillende partijen zijn daarbij betrokken. Wel is het goed om te kijken naar het woningaanbod met het oog op de toekomst. We krijgen meer één- en tweepersoonshuishoudens. Meer van hetzelfde is niet altijd gewenst (niet te veel rijwoningen).

Meer maatwerk kan worden bereikt door de vraag goed in beeld te hebben en daarop snel te schakelen. Daarvoor zijn flexibelere bestemmingsplannen nodig, ook met meer ruimte voor meerdere huishoudens (zie bijvoorbeeld percelen in het buitengebied), zowel qua bestemming als qua maatvoering. Er wordt een voorbeeld uit de provincie Utrecht aangehaald van meerdere huishoudens op een voormalig agrarisch perceel.

Samenwerking: belangrijk is een goede communicatie tussen partijen die samenwerken. Gelijk optrekken in een proces is essentieel. Daarbij hoort ook het helder uitspreken van verwachtingen. De partijen die betrokken zijn, kunnen per situatie verschillen, maar vaak zijn bank – makelaar – aannemer en gemeente betrokken. Ook is van belang of de gemeente enthousiast is over een plan. In de praktijk is dat niet altijd zo. De gemeente kan actiever communiceren over tijd, geld en mogelijkheden om plannen te realiseren. Verder kan de gemeente meer aan marketing doen, zie bv. Aardehuizen. Zoiets trekt de aandacht en is een unique selling point. Gemeente kan partijen bij elkaar brengen en zo samenwerking bevorderen.

Mogelijke initiatieven:

- Beurs Duurzaam wonen in Kulturhus Olst met Rabobank als (mede)organisator.
- Plattelandsmarkt met Eelerwoude als partner/organisator.

Inspiratiesessie Wonen, woningmarkt en doelgroepen

Goede ideeën:

- 'Tiny houses' voor iedereen, voor ouderen, jongeren, studenten, mantelzorg enz. Dit kan ook in de vorm van een containerwoning. Maak dit mogelijk in de gemeentelijke plannen.
- Een containerwoning kan met je mee verhuizen. Het is dus geen tijdelijke woning voor een persoon, maar wel tijdelijk voor een locatie. Maak ook dit mogelijk in de gemeentelijke plannen.
- Boerderijen zijn zeer geschikt voor vormen van 'Vriendenerf'. Jong en oud kunnen samen wonen op zo'n erf. Stallen weg, verschillende soorten woningen terug. Als je, op leeftijd zijnde, ouders op 1 a 1,5 uur ver weg wonen, kun je lastig voor ze zorgen. Maar je burens, die kun je makkelijker helpen. Als dat zou kunnen, heb je de evolutieversie van het Vriendenerf. Maak het mogelijk!
- Meer mix van jong, oud, sterk, zwak, behulpzaam, hulpbehoevend; en dus niet in sectorale doelgroepen denken.
- In de kleine kernen blijven zorgen over de toekomst. Wat zijn de mogelijkheden nog? Inventariseer waar behoefte aan is, en probeer het met de mensen uit het dorp te realiseren. Wonen en werken combineren zou mooi zijn voor kleine ondernemers.
- Bestemmingplanregels moeten ruimer, bijvoorbeeld voor die tijdelijke woningen.
- Ervaringen delen met mensen die anders zijn gaan wonen. Kleiner wonen kan ook een verademing zijn. 'Van Groter en meer, naar dankbaar en genoeg'. Positieve ervaringen kunnen ook als PR instrument worden ingezet en ondersteunen cultuuromslag.
- Het zou mooi zijn als in de kernen gestreefd wordt naar zelfvoorzienend ketens in voedsel en energie – de duurzame samenleving!
- Voorstel: begin een Blog over dit woonvisie traject.

2. Samenvatting themabijeenkomst wonen, zorg en welzijn op 2 februari 2016.

Inleiding

Op 2 februari 2016 vond de themabijeenkomst wonen, zorg en welzijn plaats in het gemeentehuis in Wijhe. De avond kende een dubbel doel:

- de samenleving actief betrekken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie;
- evaluatie van uitvoeringsprogramma Masterplan wonen, welzijn en zorg (incl. input ophalen voor het nog het nieuwe Wmo Beleidsplan 2017-2020).

Er waren twee inleidende presentaties, te weten:

- a. Evaluatie Uitvoeringsprogramma Masterplan Wonen, zorg, welzijn: gemeente Olst-Wijhe (Carla van der Velde)
- b. Trends en ontwikkelingen: Anita Lahuis, Senior adviseur wonen-welzijn-zorg Atrivé

Daarna is er in vier deelsessies gesproken over actuele thema's. De opbrengst van deze sessies is hieronder vertaald in een algemene samenvatting en in een beknopte weergave per deelsessie.

Algemene samenvatting.

ontmoeten en noaberhulp

Opvallende eensgezindheid was er in de thema groepen over het belang van de sociale component: elkaar ontmoeten en noaberhulp. In het algemeen is er in onze gemeente gelukkig nog sprake van omzien naar elkaar. Het is belangrijk om dit zo te houden en te versterken. Aanwezigen stelden zich de vraag hoe mensen verder op weg te helpen in de lokale samenleving. Deels gaat het om praktische informatie, maar essentieel is vooral een cultuurverandering: zowel (hulp)vraag- als aanbodverlegenheid moeten we overwinnen. Verdere openheid en acceptatie is daarbij nodig. Daarnaast moeten professionals meer de buurten in en naar mensen toe.

Gemêleerd wonen

Geadviseerd wordt om gemêleerd wonen als uitgangspunt te nemen en niet doelgroep specifiek te denken en te bouwen, hoewel uit efficiency oogpunt enige bundeling van zorg begrijpelijk is. Voor sociale cohesie is het zowel belangrijk dat er vitale inwoners zijn als dat er een diversiteit is (qua leeftijd, huur/koop etc.) van mensen die wat voor elkaar kunnen betekenen.

Ontmoetingsplekken

In onze gemeente zijn gelukkig veel fysieke ontmoetingsplekken aanwezig. Aandacht is nodig voor optimale benutting ervan en voor onderlinge afstemming om ongewenste concurrentie tegen te gaan.

Kleine kernen en het buitengebied

Extra zorg is er voor kwetsbare inwoners in de kleinste kernen en het buitengebied. Men is zelf vaak beperkt mobiel en afhankelijk van welzijns- en zorgvoorzieningen in de directe nabijheid, terwijl die voorzieningen juist steeds meer verdwijnen/opschalen. Thuis technologie kan juist in deze situatie aanvullend belangrijk zijn in de zorgverlening. Dat stelt eisen aan de infrastructuur (bijv. glasvezel).

De woningvoorraad

De geschiktheid van de woningvoorraad is belangrijk om zo lang mogelijk zelfredzaam te blijven. Zelfstandig wonen hoeft niet persé te betekenen dat je altijd je bestaande huis aanpast. Het kan ook juist goed zijn om mensen te bewegen te verhuizen naar passende woningen; Dit bevordert bovendien de gewenste doorstroming in de woningmarkt.

De huidige verhuisbereidheid van senioren laag. Een verhuismakelaar, zoals al wel bekend in meer stedelijke gebieden, wordt ook voor Olst-Wijhe als een waardevolle oplossingsmogelijkheid geopperd.

Seniorenwoningen die door deze doelgroep niet meer als passend worden ervaren (zoals oudere aanleunwoningen) kunnen prima in trek zijn bij andere woningzoekenden (bijv. starters en inwoners met extramurale ggz begeleiding). Woningen waar mogelijk "ontlabelen". Aanwezigen deden een oproep om vooral flexibel te (ver)bouwen en het strakke doelgroep denken los te laten. Maak het mogelijk, of het nu woon-werk combinaties zijn, bewoning van erven bij boerderijen of tiny houses die met de bewoner meeverhuizen gedurende diens woon carrière.

Bestaand vastgoed ombouwen

De komende jaren moet geïnvesteerd worden in het ombouwen van bestaand vastgoed, waaronder zorgcomplexen die door gewijzigde wetgeving met leegstand te maken hebben of gaan krijgen. De nadruk ligt volgens aanwezigen op bestaande bouw, niet op nieuwbouw. Verzorgingshuizen kunnen zo het aanbod toegankelijke woningen vergroten.

Woon-zorgconcepten

Nieuwe innovatieve woon-zorg concepten (zoals het Vriendenerf) bieden mogelijkheden voor gedifferentieerd wonen en kunnen bovendien een voorbeeldfunctie zijn voor de nagestreefde bewustwording "hoe het anders kan". Geadviseerd wordt om deze goede voorbeelden vooral te benutten. Nuancering tijdens de thema avond was wel dat deze concepten vooral voor bepaalde doelgroepen lijken te zijn weggelegd. Besteed daarom ook voldoende aandacht aan aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

De rollen

Eensgezindheid in de thema groepen was er over de gewenste rol van de gemeente: deze moet vooral faciliterend en verbindend zijn. Geadviseerd wordt om de gemeentelijke aandacht niet alleen te richten op inwoners die zorg nodig hebben, maar juist ook op vitale inwoners die zich als initiatiefnemer voor de buurt en lokale samenleving in willen zetten. Koester deze mensen, zij maken het verschil.

Er ligt een voorlichtende rol voor de gemeente ten aanzien van het delen van goede voorbeelden en in het informeren van inwoners, vooral aan hen die (mede door onze digitale maatschappij) moeilijk zelf de weg kunnen vinden hierin.

Deelsessie Zelfstandig (blijven) wonen met zorg: past de woningvoorraad nog wel?

Er gebeurt veel op het terrein van wonen & zorg. Ouderen willen en moeten langer zelfstandig blijven wonen. Er is sprake van scheiden van wonen en zorg. En van extramuralisatie in bijv. de GGZ en

beschermd wonen. Welke gevolgen heeft dit voor de woningvoorraad (huur/koop) in Olst-Wijhe en voor het (zorg) vastgoed?

Opbrengsten uit deze deelsessie:

- De komende jaren moet geïnvesteerd worden in het **ombouwen van bestaand vastgoed**. Hiermee wordt ook bedoeld: zorgcomplexen die door gewijzigde wetgeving met leegstand kampen. Nadruk dus op bestaande bouw, geen nieuwbouw. Verzorgingshuizen gebruiken om aanbod toegankelijke woningen te vergroten.
- We moeten ons focussen op langer zelfstandig blijven wonen, niet: langer thuis blijven wonen. Zelfstandig wonen hoeft niet persé te betekenen dat je altijd maar je bestaande huis aanpast/verspijkt. Het is juist goed om mensen te bewegen te verhuizen naar passende woningen; heeft voordelen voor **doorstroming** in de woningmarkt, maar kan ook voor de bewuste persoon financiële voordelen hebben. Zeker op de langere termijn.
- Een slimme meid verhuist op tijd'
SallandWonen ziet in de praktijk dat de verhuisbereidheid van senioren laag is. De woningen zijn wel beschikbaar, maar krijgen ze moeilijk gevuld. Anderen onderschrijven dit, wel wordt aangegeven dat lang niet voor alle senioren duidelijk is welke woningen beschikbaar zijn en dat men opziet tegen de rompslomp rond verhuizen. Bovendien willen ouderen soms een grotere woning dan wordt aangeboden.
- Een **verhuismakelaar**, zoals al wel bekend in meer stedelijke gebieden, wordt ook voor Olst-Wijhe als een waardevolle oplossingsmogelijkheid gezien.
- **Nieuwe woonvormen**; meer mogelijkheden voor gedifferentieerd wonen, bijv. jongeren en ouderen bij elkaar. Mix doelgroepen. Tegelijkertijd zijn ook alle aanwezigen het erover eens dat ook naar efficiency gekeken moet worden > bundelen zorg.
- **Benut oudere senioren(aanleun)woningen** als starterswoning/jongerenwoning.
- Suggestie: mogelijkheid van samenwonen; veel ouderen willen best met een vriend of vriendin onder één dak wonen. Er zijn nu nogal wat obstakels die dit tegen houden (bijv. gevolgen AOW bij samenwonen)
- Het Weijtandaal denkt na hoe zij naast de eigen bewoners ook een (zorg)ontmoetingsplek kan zijn voor de buurt. Zij zien hier allereerst een rol weggelegd voor zichzelf, maar andere partijen zijn hier hard bij nodig. De ouderenbonden geven aan hier graag een rol in te willen spelen, vergelijkbaar als in Olst
- Thuis technologie moet aanvullend zijn
- Gemeente kan ook nog meer dan zij nu doet in contact met bewoners een rol spelen in zorgbehoefte en specifiek de woonwensen hierin. Bijv. bij keukentafelgesprekken. De algemene **rol van de gemeente** wordt gezien als **'verbinder'**.

Deelsessie Zelfstandig (blijven) wonen voor bijna iedereen: organisatie van menselijke ontmoetingen en benodigde zorg

Wordt het beeld van de plenaire presentatie 'wat is bereikt in ons gemeente en wat de uitdagingen zijn waar we voor staan' herkend? Welke successen en zorgen leven er t.a.v. het organiseren van menselijke ontmoetingen in de eigen buurt en van de zorg bij mensen met een beperking die (nog net) thuis kunnen blijven wonen?

Opbrengsten uit deze deelsessie:

- Er is in onze gemeente nog wel degelijk burenhulp en betrokkenheid op elkaar, ook al zijn er verschillen per buurt/wijk. Belangrijk om dit zo te houden. Wat is daar voor nodig? Hoe kun je sociale cohesie wel bevorderen of ondersteunen dat deze in stand blijft.
- Voor sociale cohesie is het zowel belangrijk dat er vitale inwoners zijn als dat er een diversiteit is (qua leeftijd, huur/koop etc.) van mensen die wat voor elkaar kunnen betekenen.
- Richt je aandacht daarom niet alleen op inwoners die zorg nodig hebben, maar vooral ook op vitale inwoners
- Zoek en koester initiatiefnemers (zonder direct eigenbelang maar vooral met een drive)
- Werk als maatschappelijke organisaties goed en ontschot samen (voorbeeld Noaberhuus)
- Neem gemêleerd wonen als uitgangspunt en bouw niet doelgroep specifiek
- Ieder heeft een talent, neem dat als uitgangspunt in de buurt
- Ontmoetingsplekken zijn belangrijk (niet te ver weg. Herbestemming scholen?)

- Les voor de gemeente: ontwikkel voelspriet en ont-regel en ontschot. Ga eerst in gesprek en kijk wat er kan
- Gemeente in faciliterende rol
- Aandacht voor kwetsbare groepen in de kernen. Georganiseerd noaberschap via vrijwilligers. Openheid/acceptatie ipv valse schaamte is daarbij nodig. (voorbeeld van buurtbewoner met dementie die door (buurt)ogen in het zeil houden ommetjes kon blijven maken en zelfs door kinderen waar nodig weer thuis werd gebracht)
- Voor zorgverlening in het buitengebied is glasvezel belangrijk

Deelsessie Innovatieve woon-zorgconcepten

Wat zijn voor Vriendenerf de belangrijkste succesfactoren, leerpunten en aanbevelingen?

Welke andere aansprekende voorbeelden van woon-zorgconcepten kennen we en welke concepten passen bij uitstek in Olst-Wijhe?

Opbrengsten uit deze deelsessie:

Op de vraag, wat is voor jou/je organisatie het **meest belangrijke aspect van een woon-zorg concept**, in welke vorm dan ook?

- sommigen: samen leven, voor anderen hoeft dit niet zo intensief maar gaat het wel om de korte afstand tussen privé en samen delen/samen doen, elkaar kennen, laagdrempelig contact
- mix van doelgroepen (niet alleen oud, niet alleen gericht op zorg, afspiegeling samenleving)
- in het verlengde van voorgaande: dat het een afspiegeling is van de maatschappij
- dat er (sociale) controle is, op elkaar letten, in positieve zin
- concreet : vader van gehandicapte dochter: een plek waar ik als ouder eigen zorg aan mijn kind kan geven, met elk eigen ruimte voor (ook) 'zelfstandig' leven. Dus anders dan bij elkaar in huis wonen
- betaalbaar
- in het verlengde van voorgaande : woon-zorg concepten versterken de tweedeling in de maatschappij. Het is (vooral) weggelegd voor mensen met vaste baan, hoger inkomen en hoger opleidingsniveau

Deze ronde bracht de groep er op dat woon-zorg concepten weliswaar zinvol zijn, inspirerend kunnen werken en voor bepaalde doelgroepen zijn weggelegd. Maar het is niet de oplossing voor het grootste deel van de bevolking. Daarvoor moet je veel meer kijken naar mogelijkheden, aanpassingen in de bestaande woningvoorraad, bestaande buurten, kernen etc.

Verder voortbordurend hierop de volgende reacties:

- die **aanpassingen zitten maar ten deel in de stenen**.

- **vooral/veel meer in:**

> **sociale initiatieven** > kracht van burgers zelf! En die ligt vanavond al op tafel. Maak daar gebruik van! Als voorbeeld wordt genoemd een Buurtzorgsysteem opgezet door buurtbewoners, in Nueneen (bij Eindhoven). Deelnemster die op Vriendenerf gaat wonen komt hier vandaan en weet hier alles van. Zeer inspirerend en door deelnemers als een prima aanpak gezien voor de toch wat gesloten en bescheiden Sallandse mensen...

> ontmoetingsplekken / bereikbaarheid voorzieningen

(genoemd voorbeeld: Wapen van Wesepe als ontmoetingsplek) Andere voorbeelden: Jeu **de**

boule = hangplek, tuinen samen

> Ontmoeten: in gang zetten (analyse, wat is er al), aanzwengelen, het kan iedereen zijn die initiatief neemt

> techniek / Dominica / glasvezel en OZO verbindzorg

> aandacht voor buitengebied: hier is niet alleen sprake van ontgroening maar ook van ontgrijzing (ouderen zijn zelf/ op individueel niveau vaak niet mobiel genoeg, terwijl voorzieningen steeds meer verdwijnen cq verder weg zijn)

Laatste ronde met vraag: als er een ding is **wat** je echt mee wilt **geven als het gaat om woon-zorg concept** :

- (maak) de stenen zijn niet leidend !
- woningen kun je aanpassen, daar ligt niet de echte opgaaf, wel bij de mensen zelf > bewustwording, verandering van gedrag, je open (durven) stellen
- sociale netwerkversterking: mensen met elkaar verbinden. Faciliteren.

Inspiratiesessie

*Olst-Wijhe in transitie betekent op weg naar een sociaal duurzame samenleving.
Wat zijn daarbinnen wensen, ideeën, suggesties?*

Opbrengsten uit deze deelsessie:

- Jong en oud meer door elkaar: kansen daarvoor benutten bij renovatieplannen en bij transformatie van vrijkomende panden of percelen, ook aandacht voor koppeling met zorg. Bij projecten voor huur/koop integreren van verschillende groepen;
- Toekomstige woonwensen van ouders met kinderen die een beperking hebben. Verschillende opties en gedachten, bv. gebruik van leegkomende boerderijen, maar ook optie beschermd wonen in de kernen en combi's met gewone kinderopvang. Er is te weinig te doen voor kinderen met een beperking;
- Ook integratie van verschillende groepen en bv. combi wonen en werken op een locatie;
- Droom: huis met een eigen kamer, maar ook een gemeenschapsruimte met begeleiding;
- Voorbeeld in de omgeving: WIZkids in Zwolle;
- Vraag is wat de rol van de gemeente is. Faciliteren kan meerdere dingen inhouden zoals: meedenken over aanpak, partijen bij elkaar brengen, financieel ondersteunen, ruimtelijke procedures begeleiden;
- Er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen en flexibele woningen;
- Ook aandacht voor nieuwe inwoners, met name vluchtelingen/statushouders. Mensen op weg helpen in de lokale samenleving (omzien naar elkaar);
- Behoeft aan laagdrempelige ontmoetingsplekken, bij voorkeur op plekken waar al reuring is.. Vraag is wel hoe je dat bereikt. Op de ene plek gaat dat makkelijker dan een andere plek. Heeft ook te maken met mate waarin mensen elkaar al kennen en de weg kennen. In Olst is er wel behoefte aan meer verbinding tussen verschillende groepen. Ontmoetingsplekken kunnen toegankelijker en meer uitnodigend zijn;
- Goede informatieverstrekking is daarvoor ook nodig, maar wat is daar de exacte behoefte aan? Gebruikmaken van digitale platforms waarop mensen elkaar 'ontmoeten' wordt als suggestie genoemd. Ook is de buurtcoach een optie; vrijwilligers die de verbinding leggen in de buurt zonder inbreng van de overheid;
- Samenwerking is belangrijk om iets van de grond te krijgen. Verschillende partners en instellingen bij nieuwe initiatieven laten aanhaken. Bij aantal mensen voorkeur om iets in de kern te organiseren en niet buitenaf.

3. Samenvatting Themabijeenkomst Leefbaarheid en duurzaam wonen op 9 februari 2016.

Inleiding

Op 9 februari 2016 vond de themabijeenkomst woningmarkt en doelgroepen plaats in het gemeentehuis in Wijhe. Er waren drie inleidende presentaties, te weten:

- Van Stimuland (Jeroen Geerdink) over leefbaarheid en ontwikkeling van dorpen;
- Van Peter Oostendorp over duurzaam wonen Olst-Wijhe;
- Van de gemeente Deventer (Thijs van Heusden) over het gemeentelijk woningabonnement.

Daarna is er in vier deelsessies gesproken over actuele thema's. De opbrengst van deze sessies is vertaald in een algemene samenvatting en in een beknopte weergave per deelsessie

Algemene samenvatting.

Leefbaarheid.

Voor het prettig wonen in onze gemeente is de leefbaarheid een belangrijk kernbegrip. Daarbij is de manier waarop we met elkaar omgaan en omzien naar elkaar (noaberschap) bepalend voor de beleving van de leefbaarheid. Daarnaast speelt ook de invulling van de openbare ruimte mee en de rol die de lokale samenleving daar zelf bij heeft. Door maatwerk in de buurt- en kernaanpak kunnen we daar flexibel en gericht op inspelen. We streven daarbij niet naar hetzelfde aanbod voor alle kernen, omdat elke kern een eigen behoefte heeft en we ook reëel willen kijken naar de haalbaarheid van wensen op het gebied van wonen en leefbaarheid.

Ontmoeten en verbinden.

Ontmoeten en verbinden zijn sleutelbegrippen in de aanpak van leefbaarheid. Er zijn voldoende ontmoetingsplekken, maar toch stapt niet iedereen even makkelijk naar binnen en is er onvoldoende bekendheid met activiteiten in de buurthuizen. Hoe kunnen we meer bekendheid organiseren en het meer uitnodigend maken? Dit is een vraagstuk dat vooral bij de plaatselijke organisaties (dorps- en buurthuizen, Plaatselijke Belangen) ligt. Ook is het goed om beter in beeld te krijgen wat nu de behoefte is aan ontmoeten. Het is in ieder geval belangrijk om op kleinschalig niveau hierover met elkaar het gesprek aan te gaan.

Het woord verbinden wordt vaak genoemd. Om samenwerking goed van de grond te krijgen ten behoeve van een leefbare en duurzame samenleving is het verbinden van mensen, bedrijven en maatschappelijke organisaties een bepalende succesfactor. Er zijn al veel goede voorbeelden. Hoe kunnen we daar een slag in maken? Het smeden van goede coalities door de goede verbindingen aan te gaan is een belangrijke uitdaging.

Openbare ruimte.

Openbare ruimte is belangrijk voor de leefbaarheid (groen, sociale veiligheid, ontmoeten). Hierbij kan het eigenaarschap voor eigen woonomgeving versterkt worden. Daarvoor is maatwerk nodig bij het betrekken van de buurt. Renovatie/herstructurering biedt goede kansen voor buurtaanpak, incl. openbare ruimte (synergie voordelen). Met een goede bottom up benadering kan zowel op proces als inhoud positieve resultaten worden geboekt. Extra aandacht is nodig voor de kwetsbare wijken. Op plekken waar er minder veiligheid wordt ervaren of de sociale cohesie minder sterk is, ligt een wat meer sturende rol vanuit gemeente en maatschappelijke partners voor de hand. De gemeente kan daar in samenspraak met andere organisaties meer de regie nemen.

Bevorderen duurzaam wonen

Op het gebied van duurzaam wonen en verduurzaming van de woningen is er nog veel winst te halen. Veel inwoners zijn er nog niet bewust mee bezig of de financiële drempel om maatregelen te nemen is te hoog. Door aan te sluiten bij de beleving van de inwoners kan de effectiviteit en het draagvlak voor duurzaamheidsacties worden vergroot. Door in te zetten op mogelijkheden voor collectieve aanpak op buurtniveau, kan ook de sociale duurzaamheid en noaberschap worden versterkt. Lokale en eventueel regionale netwerken vormen een ondersteunend middel voor realisatie. Door het concreet en behapbaar te houden zijn kleine succesvolle initiatieven een goede motor. Daarnaast kan het afgeven van een garantie op resultaat (de gegarandeerde energie- en kostenbesparing) een positieve prikkel zijn om een woning te verduurzamen.

Samenwerking en communicatie

In de huidige participatie- en netwerksamenleving zijn samenwerking en communicatie cruciaal voor het welslagen van de gezamenlijke aanpak. Welk thema je ook pakt binnen leefbaarheid en duurzaamheid, het komt er altijd op neer dat je meerdere partijen nodig hebt om iets in gang te zetten en resultaat te behalen. Het is een spel om goede coalities te vormen om daarmee kansen en initiatieven verder te brengen. De gemeente kan daarbij de rol spelen van aanjager, verbinder en facilitator. Deze nieuwe aanpak vraagt wel een andere rol van onze organisatie en daarmee een investering in tijd en in mensen.

Themasessie Leefbaarheid

Inbreng vanuit de groep.

- Goed met elkaar omgaan is belangrijke basis voor leefbaarheid; In de woonvisie dus niet alleen aandacht voor de 'harde' woonaspecten van stenen, maar nadrukkelijk ook de zachte kanten hoe je de ontmoeting, het eigenaarschap voor je woonomgeving et cetera kunt versterken en faciliteren (beperk de regels en creëer meer ruimte voor initiatieven vanuit de inwoners).
- Daarvoor ook ontmoetingsplekken faciliteren en wegwijzen; activiteiten in buurthuizen en of Kulturhus zijn niet altijd bekend (voorbeeld Den Nul).
- De groeiende doelgroep ouderen vraagt daarbij om extra aandacht. De discussie was of dit een bedreiging is (want daarmee minder jeugd en dus voortbestaan van scholen etc komen ter discussie te staan) of dat je die trend maar gewoon moet omarmen en als kans zien. Je zou er voor kunnen kiezen om de faciliteiten in je gemeente enorm aantrekkelijk te maken voor senioren, wat wellicht ook weer kansen biedt voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld nieuwe werkgelegenheid in de zorg voor jongere inwoners. Veel senioren hebben geld en kunnen dit investeren, dat biedt kansen.
- Probeer te verbinden, ook bedrijfsleven nodig, werkgelegenheid. Kijk ook naar andere niet voor de hand liggende verbindingen.
- Samenwerking bevorderen tussen sportverenigingen en bedrijfsleven is ook goed voor de lokale binding en samenhang; Er kwam een leuk voorbeeld waarbij de lokale ondernemers met de sportvereniging een deal gesloten hadden, dat de leden van die vereniging een magneetsticker op hun auto's deden met daarin de slogan van 'Gastvrij Wijhe'. Dus gebruik elkaars krachten en mensen om in dit geval creatieve verbindingen te zoeken. Als gemeente kun je dit faciliteren door dit soort verbindingen bijvoorbeeld in de spotlight te zetten (kan anderen inspireren) of zelf actief dit soort verbindingen aan te jagen in reguliere contacten die alle gemeenteambtenaren hebben vanuit hun eigen vakgebied/portefeuille.
- Andere verbanden zoeken, nieuwe verbindingen aangaan, maar hoe? Zie hiervoor!
- Het zijn de mensen die het doen. Hoe stimuleren? Voor het voetlicht brengen, zelf kansen en verbindingen zien en deze actief aan elkaar koppelen als gemeente (vraagt nog wel een cultuuromslag).
- Besturen van verenigingen, het valt op dat verenigingen nu vaak worden bestuurd door mensen van 'buiten'. Zorg voor het betrekken van de echte 'locals'.
- Er is mogelijk een spanningsveld tussen de optredende vergrijzing en het behouden/aantrekken van de jeugd. Discussie of dit spanning is of een potentiële kans! Zie hiervoor.
- Flexibel omgaan met regels –samenleving ruimte geven (Rol voor gemeente en corporatie). Als voorbeeld worden Tiny Houses genoemd.
- Bij leefbaarheid ook aandacht voor inrichting voor openbare ruimte (groen, sociale veiligheid, stimuleren ontmoeting). Niet alleen aandacht, maar ook het besef dat de openbare ruimte nadrukkelijk ook een middel/kans kan bieden voor het verbeteren van de leefbaarheid. Als je in de openbare ruimte iets gaat doen, kijk dan of het ook bredere effecten kan hebben (mensen die zelf iets gaan doen in het werk waarmee je ontmoeting organiseert en eigenaarschap voor de leefomgeving). Er werd zelf gesproken over de optie om te differentiëren in het onderhoudsniveau. Misschien moet je in de 'zwakkere' gebieden wel meer investeren omdat bekend is dat het niveau van de openbare ruimte bepalend is voor het gevoel van leefbaarheid en veiligheid.
- Renovatie en herstructurering gebruiken als vliegwiel. Ook hierbij vanuit de gemeente nadrukkelijk de link zoeken met bv de corporatie als ingang bij bepaalde doelgroepen die je vaak minder makkelijk bereikt. Haak aan bij renovatieprojecten om andere onderwerpen aan te zwengelen (openbare ruimte, beeld bepalen vanuit multidisciplinaire teams etc.). Ook hierbij: gebruik fysieke ingrepen als middel en niet alleen als doel! Dit vraagt van de ambtelijke organisatie nog wel een omslag in denken en doen!
- Maatwerk in de openbare ruimte/onderhoud, de buurt erbij betrekken waar mogelijk. Buurt betrekken of buurt de ruimte geven het zelf op te pakken en daarbij steeds de verbreding zoeken naar andere domeinen (sociaal, economie etc.)

Themasessie Duurzaam wonen

- Bewustwording is een belangrijk thema. Veel mensen weten niet wat er allemaal mogelijk is op het gebied van duurzaamheid en, waarom het belangrijk is en wat het hen ook op kan leveren.
- Beelden variëren bij de term duurzaam wonen: milieu duurzaamheid, energiebesparing, opwarming aarde voorkomen, hergebruik grondstoffen, mineralenhuishouding en duurzame landbouw, collectieve aanpak, sociaal duurzaam (noaberschap).
- Combinatie van techniek en gedrag: niet alles wat technisch mogelijk is leidt automatisch tot gedragsverandering. Daarom is aandacht nodig voor beide aspecten.
- Sluit aan op wat mensen drijft, op wat ze leuk vinden. Belangrijk dat mensen intrinsiek gemotiveerd raken.
- Er leven verschillende beelden over hoe rendabel zonnepanelen zijn. Het zou goed zijn om hier onafhankelijke informatie over te hebben.
- Als je duurzaamheidsprojecten evalueert op de "klassieke" terugverdientijd, ga je ervan uit dat de investeringen alléén worden terugverdiend via de energiekostenbesparing. Bij de benadering van milieuwinst (waar het uiteindelijk om gaat) is het logisch dat de fossiele voorraden in de bodem waarde vertegenwoordigen en dat de kosten voor CO2 emissies ook worden meegenomen.
- Er is discussie over de rol die gemeente moet spelen. Sommigen vinden dat de gemeente dit meer naar zichzelf toe moet trekken (meer regie), anderen vinden dat dit vooral vanuit de mensen zelf moet komen.
- Behoeft aan een onafhankelijke instantie/gremium voor vragen over duurzaamheid. Mogelijke vormen: ombudsman, loket, energiecoöperatie. Op meerdere plekken ontstaan vanuit de samenleving Energiecoöperaties.
- Een duurzamere wereld begint bij jezelf: kijk naar wat jezelf kunt/wilt, i.p.v. het van anderen te verwachten. Sta ook stil bij het verschil tussen de cirkel van invloed en de cirkel van betrokkenheid.
- SallandWonen geeft aan dat zij de ervaring hebben dat het niet werkt om grote plannen uit te rollen; je moet het behapbaar en concreet houden > aansluiten bij de leefwereld van de gebruiker. Wél belangrijk om een stip op de horizon/ambitie te hebben.
- Think big, act small: kleinschalige concrete initiatieven vinden vaak meer navolging en kunnen een versterkend effect teweeg brengen.

Inspiratiesessie leefbaarheid en duurzaam wonen.

De inbreng in deze sessie was divers, waarbij het enerzijds ging om het samenwerken aan een duurzame toekomst, terwijl er anderzijds hele praktische zaken in het kader van leefbaarheid werden genoemd. Ook werden twee tegengestelde tendensen aangehaald, namelijk globalisering versus 'back to local'. De verschillende zaken zijn hieronder gerubriceerd.

Duurzaam wonen:

- Meer gebruik van elektrische auto's; busregeling met stille busjes op de dijk en verder een autovrije dijk; ook leenauto met burens is een idee;
- Duurzame woningen stimuleren met zonnepanelen, zonneboiler ed;
- Samenwerken aan een Energie coöperatie, idem voor een voedsel coöperatie;
- Met een voedsel coöperatie stimuleer je de lokale markt;
- Door de introductie van een basisinkomen krijgen mensen meer tijd om bij te dragen aan de samenleving (elkaar helpen, eigen voedsel verbouwen).
- Door technologie straks minder banen, daarom samenleving anders inrichten.

Leefbaarheid:

- Veilige dijk bij Olst, met name is er een onveilige bushalte; ook een goede fietsenstalling ontbreekt.
- Praktische ergernissen zoals hondenpoep beïnvloeden leefbaarheid;
- Meer groen en aandacht voor het onderhoud ervan;

- Genoeg parkeerplaatsen voorhanden in een wijk, is nu op bepaalde plekken een probleem;
- Leegstaande winkels is een item, internet kopen is niet terug te draaien, hoe leegstand oplossen?
- Uiterwaarden beter bereikbaar maken voor wandelaars vanuit Olst dorp.

Themasessie verduurzaming bestaande woningvoorraad.

Inbreng vanuit de groep.

- Garanties geven voor energiebesparing is installateurs en aannemers nog nieuw, onbekend, en moeilijk om 'hard' te maken.
- Het Woningabonnement is niet voor alle woningen en bewoners dé oplossing. Maar kan zeker wel toegepast worden, mits er een consortium van bedrijven dit goed oppakt.
- Het woningabonnement heeft een looptijd van zeker 10 jaar. Wat doe je bij verkoop? Is dat al duidelijk geworden in het Deventer Woningabonnement? Ant: 'nieuwe bewoners moeten dan het contract overnemen. En daarmee ook de garantie'. Als de verkopende partij een bedrag in de verkoop meeneemt en daarmee het contract in één keer afbetaald, dan vervalt de garantieregeling.
- De gemeente is niet degene die het Woningabonnement 'in de markt' moet zetten, want is geen partij die garanties voor energiebesparingen kan afgeven. Wel ondersteunen. In Deventer heeft de gemeente in het begin meegeholpen het product te ontwerpen, door een pilot voor te financieren.
- Moet je overstappen bij het Woningabonnement?. Ant: nee, je blijft bij je eigen energieleverancier. Die keuzevrijheid wordt niet beperkt.
- Er zouden meer aanbieders moeten zijn/komen dan alleen het consortium dat nu het Deventer Woningabonnement aanbiedt. Dit om de keuze groter te maken en door concurrentie wordt het product beter.
- Vanuit de bouw komt de vraag hoe je 735 woningen (doelstelling 2020) gaat realiseren met een heel strikt bouwbesluit? Dan moet je ook flexibel kunnen zijn, zodat er maatwerk geleverd kan worden.
- Er kan meer gedaan worden aan informatie over producten en materialen, zoals het idee van de pop-up store Isolatie. Er wordt te vaak isolatie in een spouw gespoten, waar uiteindelijk alleen maar ellende en schade van komt. Met name bij monumentale panden.
- Toverwoorden zijn comfort en ontzorgen (niet direct milieu of klimaat) en financieel voordeel/maandlasten verlaging.
- De garantie in het Woningabonnement wordt als hét extra gezien, positief, ten opzichte van de Duurzaamheidslening. In feite zijn het allebei leningen, de verstrekker is een andere partij, maar de garantie die je erbij koopt is een heel groot pluspunt.
- Vriendenerf heeft een installatie compleet ingekocht (warmtepomp, ventilatie, electra/pv) met garantieafspraken voor de komende 25 jaar.
- Is er behoefte aan goede voorbeelden, leren van elkaar? En wie is dan de boodschapper/zender?. Antwoord vanuit de groep: de buurman of een onafhankelijke Energieadviseur.
- Zoals in het Woningabonnement, maar ook in het Comfortteam is het goed dat bedrijven samen werken. Dat houdt elkaar scherp. Werk nog beter als je gezamenlijk achter de garantie staat.
- Daarnaast het de factor Ontzorgen in het Woningabonnement een sterk punt.
- Gemeente kan daar beter buiten blijven, als objectieve partij.
- Ook bewoners zien het liefst een lokale samenwerking, en niet bedrijven van ver uit de buurt. Ook met een 'eigen' bank, zoals RABO bank, die toch dicht bij de samenleving staat, geeft dat vertrouwen.

Aanbevelingen vanuit deze sessie:

- leg meer een koppeling tussen het bedrijfsleven en de lokale politiek;

- prikkelen en communiceren van positieve ervaringen van energierenovaties, de volgende groep moet in actie komen, en staat nu aan de lat om de doelstelling te halen. De eerste 10% heb je ondertussen al. Technisch moet er wel goed geadviseerd worden.
- Rabobank wil graag meedenken en iets met lokale ondernemers starten.
- Probeer een lokaal netwerk op te zetten.
- Eerlijkheid, duidelijkheid, lokaal.
- Waarom niet aanhaken bij het woningabonnement, als deventer wil opschalen, doe het dan Sallands, maar wel met lokale bedrijven (als die dat kunnen waarmaken)
- Neem vooral de garantie over van het woningabonnement, dat is een goed onderdeel.
- Neem huurwoningen mee in energierenovatie verhalen. Zorg voor meer samenwerking tussen koop en huur. Ook in de uitvoering van maatregelen.
- Isoleren is soms maatwerk, soms meters maken. Maar zie wel het verschil daarin, en maak het 'persoonlijk'.