



Woonvisie 2010-2020

maart 2010

Gemeente Kampen
Burg. Berghuisplein 1
8261 DD Kampen
Telefoon (038) 33 92 999
E-mail info@kampen.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. De woonvisie, met een brede en praktische blik	1
1.2. Het proces	1
1.3. Aandachtspunten	2
1.4. Leeswijzer	2
2. De woonopgaven voor Kampen	3
2.1. Terugblik op de groei van Kampen	3
2.2. Prognoses tonen verdere groei Kampen	3
2.3. Ontwikkeling huishoudens en leefstijlen	4
2.4. Groeiende behoefte aan combi wonen-welzijn-zorg	6
2.5. Druk op huurwoningmarkt stijgt	7
2.6. Starters hebben moeite	7
2.7. Energielasten stijgen, behoefte aan meer duurzaamheid	8
3. De woonvisie voor Kampen nader uitgewerkt	9
3.1. Het aanbod van sociale huurwoningen in Kampen vergroten	10
3.2. Starters meer kansen bieden op de woningmarkt	12
3.3. Seniorenvraag als kwalitatieve trend voor de woningbouwprogrammering	13
3.4. Versterken aanbod wonen-welzijn-zorg	14
3.5. Energiebesparing en streven naar duurzaamheid	16
3.6. Bevorderen leefbaarheid	17
4. Van visie naar uitvoering	20
4.1. Gemeente als regisseur	20
4.2. Uitvoeringsmatrix	20
4.3. Monitoren van de uitvoering	22
Bijlage: Woonvoorkeuren in Kampen	23

1. Inleiding

1.1. De woonvisie, met een brede en praktische blik

Het gemeentebestuur van Kampen wil met deze woonvisie een vervolg bieden op het lokaal Woonplan uit 2005 en daarmee een antwoord geven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. We willen de verschillende woonbelangen in balans brengen. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen, maar ook op de bestaande voorraad. Niet alleen gericht op een passende sociale huurvoorraad, maar ook bijvoorbeeld op het stimuleren van particuliere bouw met vrije bouwkavels. Daarnaast streven we naar maatwerk voor diverse doelgroepen. Het bevorderen van samenhang tussen wonen, welzijn en zorg is daarvan een voorbeeld.

In deze woonvisie houden we rekening met eerdere beleidsdocumenten. Zo zijn in de recente Structuurvisie Kampen 2030 beleidskeuzes gemaakt die in deze woonvisie doorwerken.

Structuurvisie:

Kampen wil een bruisende, karaktervolle stad en gemeenschap blijven. Het gemeentebestuur heeft de ambitie de bevolkingsaanwas en de te verwachten huishoudensverdunning op te vangen binnen de eigen gemeente met groei van de woningvoorraad. Zodat iedereen de mogelijkheid heeft in Kampen te blijven wonen en werken. En dat je niet hoeft te vertrekken als je een vervolgstap in je wooncarrière wilt maken. Daarbij besteden we aandacht aan ook andere doelgroepen dan gezinnen met kinderen, bijvoorbeeld starters en met name senioren. We spelen daarmee in op de te verwachten vergrijzing van de bevolking en het behouden/verbeteren van zorgverlening.

We zetten in op landschappelijk wonen en wonen aan het water, naast onze bekende inzet op binnenstedelijke woonmilieus. Kampen heeft de ambitie om kapitaalkrachtige en hoger opgeleide inwoners te binden aan de gemeente. Daarmee benutten we de economische kansen verbonden aan bijvoorbeeld de realisatie van de nieuwe Hanzelijn en de succesvolle ontwikkeling van de Zuiderzeehaven.

Het gemeentebestuur van Kampen werkt waar mogelijk naar concreet resultaat. Daarom bevat deze nieuwe woonvisie aan het einde een uitvoeringsmatrix waarin de belangrijkste maatregelen zijn opgenomen. Hiermee borgen we de doorwerking van het woonbeleid naar de praktijk. Ook in verband daarmee maken we begin 2010 prestatieafspraken met de provincie Overijssel en met de lokale woningcorporaties. Deze afspraken zijn inhoudelijk in overeenstemming met deze woonvisie.

Alles tezamen biedt deze nieuwe woonvisie voor Kampen een stevig fundament waarop we de komende jaren kunnen bouwen. We rekenen er op dat onze partners in het veld daaraan ook hun bijdrage willen leveren.

1.2. Het proces

Vele 'lokale professionals' leveren een bijdrage aan het wonen in Kampen. Daarom is deze woonvisie in overleg en afstemming met hen voorbereid. Enkele voorbeelden:

- Een begeleidingsgroep waarin, naast ambtelijke deskundigen, ook de woningcorporaties deltaWonen en Beter Wonen IJsselmuiden waren vertegenwoordigd.

- De consultatie van een Woonforum met belangengroepen, woon-, welzijn- en zorgaanbieders en lokale marktpartijen.
- Een verkenning met de Raadscommissie.
- De praktische uitwerking in een begeleidingsgroep 'plus', waarin een aantal partijen opnieuw werden betrokken.

Na vaststelling van de woonvisie zal een terugkoppeling plaatsvinden in het Woonforum.

De inhoud van deze woonvisie is o.a. gefundeerd op de "Bouwstenennotitie Woonvisie" van Companen van mei 2009. De bouwstenennotitie is een verzameling van vele informatiebronnen zoals woonbehoefteonderzoeken, samenvattingen van diverse beleidsnota's van de gemeente en een evaluatie van het Lokaal Woonplan 2005-2009. Op basis van de bespreking van de bouwstenennotitie in de Raadscommissie van 28 september 2009, in het Woonforum en in de Begeleidingsgroep Plus, heeft Companen de woonvisie voorbereid.

1.3. Aandachtspunten

De volgende inbreng werd voor deze woonvisie 'meegegeven':

Woonforum

Beknopt samengevat vroeg het woonforum van lokale professionals aandacht voor:

- Help starters
- Maak meer huurwoningen beschikbaar (pak zo mogelijk goedkope scheefheid aan)
- Geef wonen- met- zorg aandacht
- Differentieer in de sociale sector
- Werk aan vitale kernen
- Geef aandacht aan de binnenstad
- Voorkom negatieve concurrentie tussen wijken

Raadscommissie

In een eerste verkenning gaf de raadscommissie, samengevat op gezamenlijke hoofdlijnen, de volgende richting mee:

- De voorraad sociale huurwoningen moet worden vergroot
- Creëer meer kansen voor jongeren/starters
- Geef prioriteit aan seniorenhuisvesting
- Koppel seniorenhuisvesting meer aan voorzieningen en zorg
- Bevorder wonen boven winkels (randvoorwaarde: parkeren)
- Houd op het schaalniveau van Kampen de verdeling 30-40-30% als leidraad vast
- Geef aandacht aan leefbaarheid, bouw gemengd
- Streef naar duurzaamheid en energiebesparing

Rekening houdend met deze aandachtspunten is onze woonvisie verder uitgewerkt.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de vraagstukken die voor het wonen in Kampen van belang zijn. Het vormt als probleemstelling de basis voor hoofdstuk 3, waarin we onze woonvisie nader uitwerken. Ten slotte besteden we aandacht aan de realisatie van beleid. Hoofdstuk 4 bevat de aanzet tot het uitvoeringsprogramma. Maar we beginnen nu eerst met een analyse van de woningmarkt in Kampen. Wat komt er op ons af?

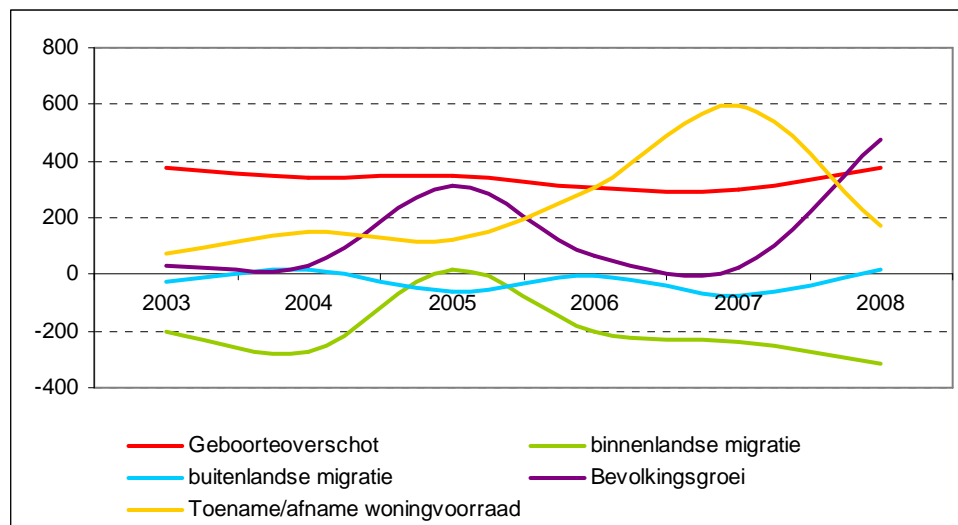
2. De woonopgaven voor Kampen

In dit hoofdstuk brengen we eerst enkele belangrijke ontwikkelingen in Kampen in beeld. Werkt de landelijke trend van ontgroening en vergrijzing van de bevolking hier ook door? Wat is de betekenis van de algemene trend huishoudensverduunning? Hoeveel extra woningen hebben we dan nodig om iedereen te kunnen blijven huisvesten? Hebben we genoeg huurwoningen in Kampen? Hoe ontwikkelt zich het aanbod wonen-welzijn-zorg, van belang voor de hulpbehoevende medemens?

We schetsen hieronder relevante trends als toekomstige opgaven voor Kampen. Maar eerst kijken we kort terug op de ontwikkeling van de afgelopen jaren.

2.1. Terugblik op de groei van Kampen

In de Structuurvisie is de ambitie geformuleerd om het vertrekoverschot van afgelopen jaren om te buigen tot minimaal de nul-migratie. Wat tonen ons de relevante cijfers over de ontwikkelingen van de afgelopen tijd? Het aantal *inwoners* van de gemeente Kampen is licht toegenomen. Per 1 januari 2009 telde de gemeente Kampen 49.860 inwoners. Zij woonden in 20.198 woningen. Dat zijn 941 inwoners, en 1.352 woningen meer dan in 2003. In onderstaande grafiek staan de relevante toe- of afnamen geschetst.



De *woningvoorraad* is vanaf 2005 sterk toegenomen. Tot en met 2005 lag de nieuwbouwproductie rond de 100 à 150 woningen per jaar. Daarna steeg de productie naar 600 woningen in 2007. In 2008 zijn 172 woningen toegevoegd. Voor 2009 prognosticeren we de toevoeging van 196 nieuwbouwwoningen.

2.2. Prognoses tonen verdere groei Kampen

Voor het bepalen van de Kamper bevolking- en huisvestingseffecten op termijn houden we rekening met onze bouwambitie. Enkele prognoses zijn hiervoor van belang:

- Met de Structuurvisie Kampen 2030 zetten we in op groei van Kampen tot 60.000 inwoners. Daarbij past een groei van de woningvoorraad met circa 3.320 woningen (2007-2020). Dit cijfer spoort goed met de provinciale PRIMOS-prognose 2007, waarin tot 2020 een groei met circa 3.240 woningen is voorzien. Deze getallen zijn inclusief de door Kampen aanvaarde regionale opvangtaak. We rekenen tot 2020 met de bouw van de helft van deze opvangtaak van 1.100 woningen, dus met 550 woningen.
- Wat hebben we minimaal nodig om onze eigen bevolking in Kampen te kunnen blijven huisvesten? Om de trend van huishoudenverdunding te kunnen opvangen rekenen we met een prognose die uitgaat van migratiesaldo = 0 (vestiging en vertrek zijn gelijk aan elkaar, de groei is enkel het gevolg van het aantal geboortes minus sterfte). Conclusie: Voor het blijvend kunnen huisvesten van onze 'huidige' inwoners zijn ruim 2.700 extra woningen nodig tot 2020.

In de volgende tabel zetten we de prognoses voor Kampen nog eens op een rij:

Tabel 2.1: Gemeente Kampen, vergelijking bevolkings- en woningbehoefteprognose 2007-2020

	Ambitie	migratiesaldo = 0
Groei bevolking 2007-2020	+6.080	+4.450
Groei woningvoorraad 2007-2020	+3.320	+2.740
Migratiesaldo	+1.040	0
Gemiddelde woningbezetting	2007: 2,54 2020: 2,44	2007: 2,54 2020: 2,42

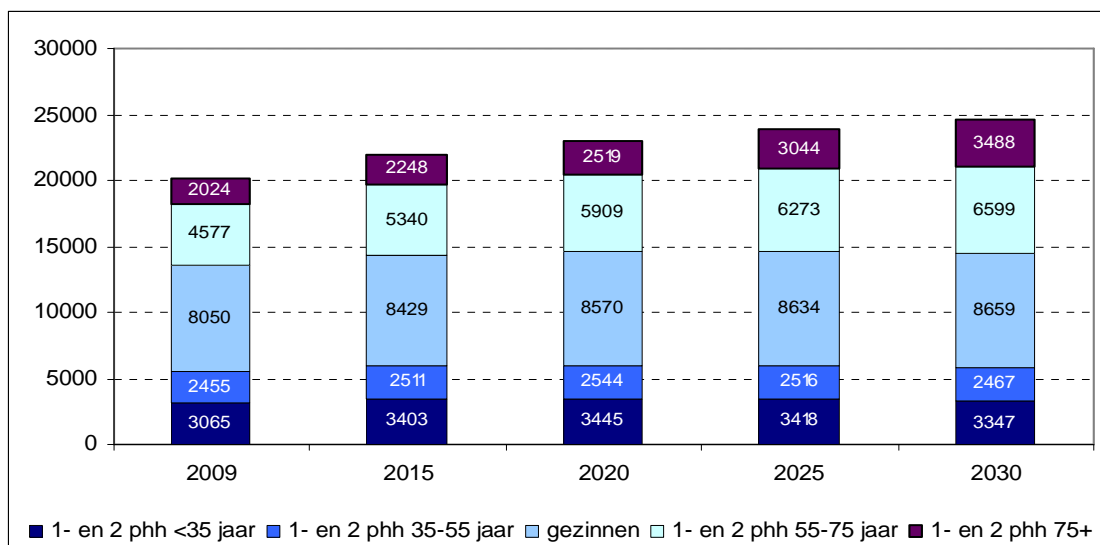
Bron: Quick-scan woningbehoefte 2006

Tot zover de groeicijfers over de te bouwen *aantallen* woningen. Even belangrijk is de vraag naar de gewenste *kwaliteit* van de toekomstige woningvoorraad in Kampen. Daarvoor houden we rekening met de volgende bevolkingstrends.

2.3. Ontwikkeling huishoudens en leefstijlen

Voor het toekomstige woningbouwprogramma zijn demografische ontwikkelingen van belang. De eigen bevolking van Kampen vergrijst. Wat betekent deze vergrijzing voor de vraag naar huisvesting? De volgende figuur schetst de ontwikkeling.

Figuur 2.2: Gemeente Kampen. Huishoudensamenstelling 2009 tot 2030 (absolute cijfers) (Bron: Provincie Overijssel.)



Het aantal huishoudens groeit het sterkst bij de 55-plushuishoudens: van nu 1/3 naar straks ruim 40%. De vergrijzing van de bevolking is daarom een belangrijke trend.

Van de totaal verwachte huishoudensgroei tot 2030 komt bijna 80% op het conto van senioren (ca. 3.500 van 4.400). Daarmee versterkt de vergrijzing de algemene trend van huishoudensverdunding. De belangrijkste oorzaak van de komende huishoudens-verdunding is de groei van het aantal alleenstaande ouderen. Huishoudensverdunding noodzaakt tot het bijbouwen van woningen om de huidige bevolking ook in de toekomst in Kampen te kunnen blijven huisvesten.

De algemene trends van vergrijzing en huishoudensverdunding zijn belangrijke opgaven voor de nieuwe woonvisie van Kampen. Dit zijn niet alleen belangrijke kwantitatieve ontwikkelingen, ook de kwalitatieve vraag naar woningen verandert.

Kwaliteitsverschuiving naar 'mobiel' en 'senior'

Hoe willen Kampenaren in de toekomst wonen en wat betekent dat voor onze woningbouwprogrammering? Voor het bepalen van onze doelen maken we gebruik van het onderzoek 'Uitdagingen in het wonen' waarin aan de hand van leefstijlen toekomstige woonvoorkeuren worden geschetst (zie voor het overzicht in de bijlage).

Kijken we naar de verdeling van deze leefstijlen over de Kampenaren, dan valt op dat het aandeel 'mobiele leefstijl' enorm stijgt (groei van in totaal +85%) en dat senioren als groep de grootste groei vertonen (totaal +65%).

Tabel 2.2: Gemeente Kampen, ontwikkeling leefstijlen in de huur- en koopsector 2009-2020

	Huur	Koop	Totale groei	% Groei
Gebonden kleine huishoudens	-55	-15	-70	-2%
Mobiele kleine huishoudens	+175	+280	+455	+16%
Gebonden gezinnen	+5	+130	+135	+5%
Mobiele gezinnen	+65	+405	+470	+16%
Gebonden senioren	+275	+60	+335	+12%
Mobiele senioren	+405	+1.085	+1.490	+53%
Totaal	+870	+1.945	+2.815	100%

Bron: Geomarktprofiel, bewerking Companen.

Wat is dat, 'mobiele leefstijl'?

De toevoeging 'gebonden' of 'mobiel' wijst niet zozeer op de (auto-)mobiliteit van groepen, maar veel meer op de actieradius van hun activiteiten: familie, kennissen, werk, uitgaan. Spreiden deze activiteiten zich uit over een grote regio (de mobielen) of concentreren ze zich voornamelijk op de eigen woonplek (de gebonden leefstijl)? Helder is dat voor mensen met een mobiele leefstijl aantrekkingskracht door kwaliteit relatief zwaarder weegt voor keuzes, dan voor de gebonden leefstijl.

We stelden al eerder vast, bij de structuurvisie, dat in Kampen een vertrekoverschot bestaat in de leeftijds-categorie 25-54 jaar, van vooral hoger opgeleiden en de kapitaalkrachtige arbeidsbevolking. Eén van de redenen is het enigszins beperkte en eenzijdige woningaanbod, vooral gericht op gezinnen met kinderen. Samengevat noodzaakt de trend naar een mobiele leefstijl en de trend naar senioriteit tot meer kwaliteitbewustzijn bij het programmeren van woningbouw.

We voorzien de belangrijkste groeitrend (totaal +65%) in de groep senioren. Als voorbeeld zoomen we daar op in. Wat willen senioren? We gebruiken weer de uitkomsten van het onderzoek 'Uitdagingen in het wonen'.

Woonwens gebonden senioren:

- In het onderzoek geven zij aan te kiezen voor goedkope of middeldure seniorenwoningen (appartementen of grondgebonden). De praktijk leert echter dat zij sterk gehecht zijn aan hun huidige woonomgeving. Zij blijven daardoor vaak tot op hoge leeftijd in hun huidige woning wonen.
- De huidige generatie gebonden senioren stelt relatief weinig kwaliteitseisen aan de gewenste woning. Toekomstige generaties zijn echter steeds kritischer. Het blijkt dat veel van de huidige seniorenwoningen niet voldoen aan deze kwaliteitseisen.

Woonwens mobiele senioren:

- Deze groep groeit het sterkst. Zij wonen vaak nu al in een koopwoning. Bij verhuizing kiezen zij opnieuw voor een koopwoning: vaak een appartement, of een patio-bungalow. Deze woning moet net een segment goedkoper zijn dan hun huidige woning (om zo geld vrij te krijgen), maar ligt wel in het middeldure of dure segment. Een klein deel kiest voor luxe huurwoningen.
- Zij kiezen zowel voor het stadscentrum (stedelijk wonen), nieuwe uitleg als voor de huidige wijk waarin zij wonen.
- Net als gebonden senioren verhuizen mobiele senioren relatief beperkt. Hun huidige woning is vaak ook ruim genoeg om te voorzien in de benodigde aanpassingen om het wooncomfort te vergroten.

Bovengeschetste woonwensen van senioren gelden als voorbeeld hoe wij rekening kunnen houden met alle groepen inwoners van Kampen, zowel kleine huishoudens, gezinnen als senioren. Wij wegen de woonwensen bij het invullen van onze woningbouwprogrammering.

2.4. Groeiende behoefte aan combi wonen-welzijn-zorg

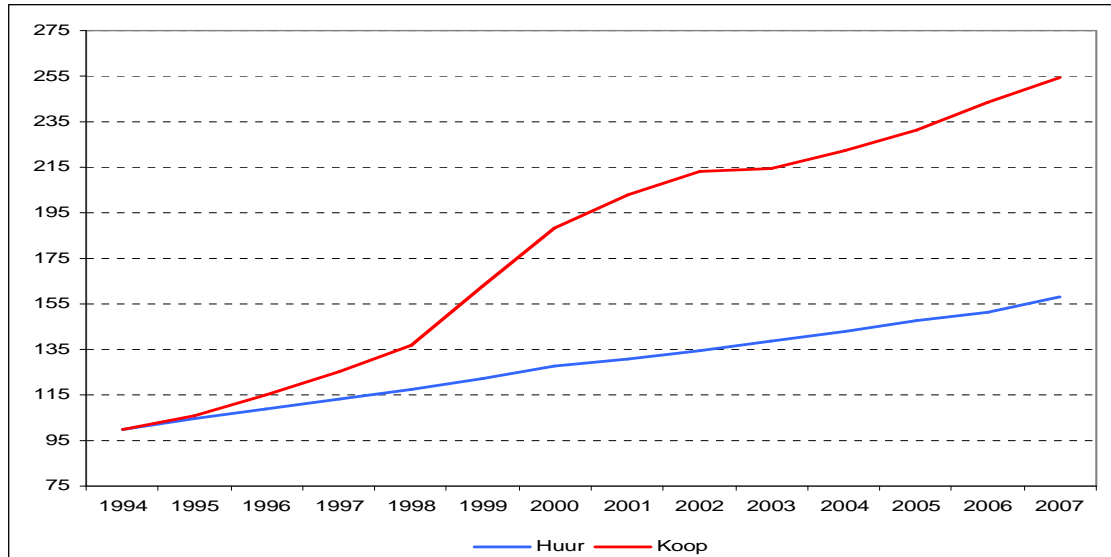
De groeiende groep senioren vergroot de vraag naar zorg. Om de kostenstijging daarvan te beheersen wordt landelijk aangestuurd op versterking van de mantelzorg (via de Wet maatschappelijke ondersteuning). Het beleid is er op gericht om senioren te faciliteren die zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen wonen.

Naast het versterken van de mantelzorg is landelijk ingezet op een proces van extramuralisering. Cliënten die (lichte) vormen van zorg behoeven worden niet meer zo snel opgenomen in een (verzorgings)tehuis, maar worden lokaal ondersteund. Dat geldt voor senioren, maar ook bijvoorbeeld voor jongeren met een lichte verstandelijke en/of geestelijke beperking. Bekend voorbeeld daarvan zijn de kleinschalige projecten begeleid wonen in de wijk. Samengevat geven de trends vergrijzing en extramuralisering extra druk op de woningmarkt voor het creëren van kleinschalige woonvormen in combinatie met (lichte vormen van) zorg.

2.5. Druk op huurwoningmarkt stijgt

Afgelopen jaren is de prijskloof tussen de koop- en huurwoningmarkt in Nederland vergroot, zoals blijkt uit onderstaande grafiek.

Figuur 2.3: Ontwikkeling huur- en kooprijzen in Nederland 1994-2007



Bron: Ministerie VROM, bewerking Companen.

De forse waardeontwikkeling van koopwoningen heeft er toe geleid dat ook huishoudens met een wat hoger inkomen (boven € 25.000 tot ca. € 40.000 per jaar) steeds meer op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Een groot deel van deze groep woont al in een huurwoning, maar zal op financiële gronden niet of nauwelijks de stap naar een koopwoning kunnen maken. (Dit nuanceert het beeld van de 'goedkope scheefheid' waartegen de regering maatregelen heeft aangekondigd, alsof deze groep alleen zou bestaan uit rijke profiteurs van sociale voorzieningen). Hoewel door de recessie het laatste jaar sprake is van een prijsdaling op de koopmarkt, blijft het gat onverminderd groot. De huurstijging is namelijk zeer beperkt.

Het effect van deze financieringskloof bij scheefwoners is dat anderen uit de doelgroep geen entree in een huurwoning kunnen krijgen. De druk op de huurwoningmarkt stijgt. Deze druk wordt in Kampen verder vergroot door de lopende herstructurering van Hanzewijk, waar huurwoningen worden gesloopt en er minder worden teruggebouwd.

Conclusie: de prijzen van koopwoningen zijn zo gestegen dat een instap bijna niet te financieren is op één inkomen (de huidige kredietcrisis maakt het extra moeilijk). Hierdoor is een groeiende groep huishoudens aangewezen op de huurmarkt. Dat vraagstuk wordt in Kampen versterkt door de grote herstructureringsopgave in met name Hanzewijk. Een passende huurwoningvoorraad is dus een belangrijk onderwerp voor de woonvisie van Kampen.

2.6. Starters hebben moeite

De druk op de huurmarkt wordt verder vergroot door het startersvraagstuk. We kunnen onderscheid maken tussen de starter die voor het eerst alleen of samen zelfstandig gaat wonen. Of de koopstarter die vanuit een huurwoning voor het eerst de stap wil maken naar een

koopwoning (zie hiervoor). Daarnaast bestaat de herstarter die na een echtscheiding op zoek moet naar een andere woning, en geen lege woning achterlaat.

De problematiek van starters is complex. Woonwensen zijn divers, financiële middelen vaak beperkt. Daarnaast lijkt sprake van een trend van smaakverandering. De voorkeur van starters voor een nieuwboukoopwoning groeit. Het opknappen van een bestaande woning wordt minder gekozen.

Vanuit het Woonforum is extra aandacht gevraagd voor het startersvraagstuk. Vooral in de kleine kernen hebben starters grote moeite terug te keren en/of onderdak te vinden. Het startersvraagstuk is dus een belangrijk thema voor de woonvisie.

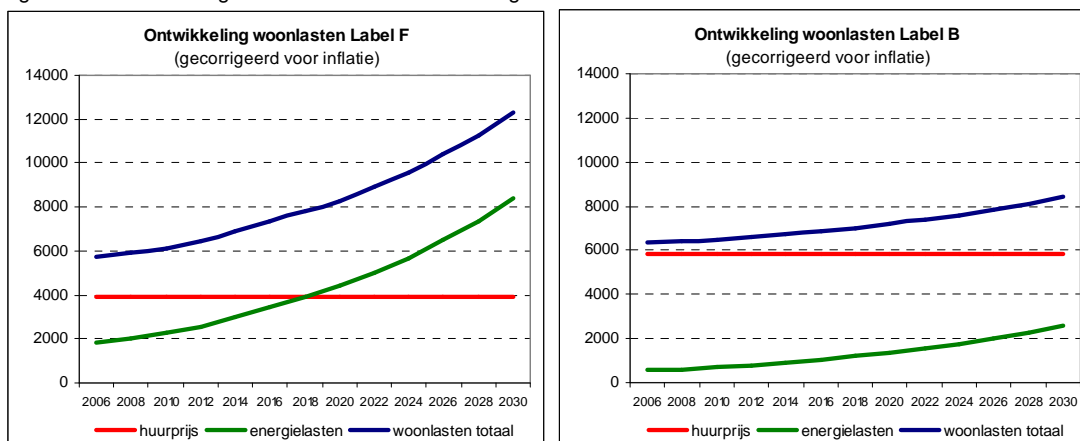
2.7. Energielasten stijgen, behoefte aan meer duurzaamheid

Bij het woningaanbod is de energieprestatie van woningen steeds belangrijker. De verwachting is dat de komende decennia de energieprijzen exponentieel zullen stijgen. Tegelijkertijd zal uit milieuoogpunt een steeds sterkere druk komen op duurzame woningen. Dit zijn redenen om in de bestaande voorraad in Kampen en bij nieuwbouw meer en meer aandacht te besteden aan energieprestaties.

Dit speelt in het bijzonder bij de laagste inkomens. Immers, de energielasten spelen een steeds meer een belangrijke rol in de totale woonlasten van huishoudens. Voor hen zijn lagere energielasten noodzakelijk om naar de toekomst het wonen betaalbaar te houden.

We geven een voorbeeld uit de huurmarkt. Onderstaande figuren tonen de woonlasten voor twee woningen, één met een ongunstig energielabel (F) en één met een gunstig energielabel (B).

Figuur 2.4: Ontwikkeling woonlasten in relatie tot energielabel



Bron: Companen.

Uit de figuren blijkt dat de energielasten bij een energiezuinige woning veel minder invloed hebben op de totale woonlasten. Op lange termijn blijven de woonlasten zo beheersbaar. Iedereen in Kampen krijgt te maken met toenemende energielasten. Zo zal een groot energieverbruik de waarde en verkoopbaarheid van een woning onder druk zetten (net als na de tweede energiecrisis begin jaren '80). Hoe bevorderen we duurzame maatregelen aan ons bestaande bezit aan woningen? Een belangrijk vraagstuk voor onze woonvisie.

Tot zover het overzicht van belangrijke woonopgaven voor Kampen. In de volgende hoofdstukken werken we onze woonvisie en het gewenste beleid nader uit.

3. De woonvisie voor Kampen nader uitgewerkt

Hoe gaan we om met de hiervoor beschreven belangrijke trends? In dit hoofdstuk werken we de woonvisie nader uit. Een belangrijk kader daarvoor is de Structuurvisie Kampen 2030:

Structuurvisie:

Op basis van de verschillende prognoses is de verwachting dat Kampen tot 2030 zal groeien van 49.000 inwoners tot 57.000 / 60.000 inwoners in 2030. Centrale opgave is het ontwikkelen van ontwikkelingsmogelijkheden voor ongeveer 6.000 nieuwe woningen tot 2030 (het ijkpunt is 2005). Onderdeel daarvan zijn de 1.100 woningen voor de regio die Kampen volgens afspraak met de provincie een plek zal geven binnen de gemeente (Hiervoor wordt een geëigend woningbouwprogramma ontwikkeld.). Een gedeelte van deze ± 6.000 woningen is reeds in uitvoering, een ander deel is al in voorbereiding. De plancapaciteit¹ 2005 – 2030 is (reeds vastgelegd): ± 3.300 woningen. Bij de invulling van de plannen hanteert de gemeente als richtlijn:

- Kampen 70%, IJsselmuiden 25%, Kleine kernen 5%.
- Inbreidingslocaties 30%, Uitbreidingslocaties 70%.
- 65% koop, 35% huur
- Goedkoop 30%, middelduur 40% en duur 30%.

Vergrijzing en gezinsverdunding opvangen door nieuwbouw

De gemeente Kampen wil antwoord geven op de ontwikkeling van de eigen bevolking en het aantal huishoudens in de toekomst. Kampen heeft de ambitie om de geprognosticeerde groei naar 60.000 inwoners in 2030 met voldoende ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw op te vangen. We zetten daarom ons beleid voort gericht op groei van de woningvoorraad met ca. 3.320 woningen (2007-2020). Voor de komende 10 jaar betekent dit een netto toevoeging van gemiddeld 300 woningen per jaar. Wanneer in enig jaar een fors sloopprogramma is gepland wegens herstructurering zou de productie in die periode hoger uit moeten vallen. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan het woningbouwprogramma dat gericht is op het realiseren van gemiddeld 300 woningen per jaar met de hierboven genoemde richtlijnen.

Deze ambitie is exclusief de mogelijke groei door het aantrekken van economische activiteiten, de ontwikkeling van de Zuiderzeehaven en een betere bereikbaarheid door nieuwe infrastructuur zoals de Hanzelijn. Wij verwachten hiervan groeieffecten en vinden dat er voldoende woningen moeten zijn voor mensen die zich nieuw in Kampen willen vestigen.

Door vergrijzing en gezinsverdunding zijn tot 2020 ten minste 2.700 woningen nodig om de 'huidige' bevolking te kunnen blijven huisvesten (migratiesaldo=0). Hoewel de kredietcrisis soms wordt aangegrepen tot het ter discussiestellen van de bouwproductie in Kampen, willen we een krachtig signaal afgeven over de minimaal noodzakelijke bouwproductie, om onze eigen inwoners ook in de toekomst te kunnen huisvesten.

Woonvisie:

- We zetten ons beleid voort gericht op groei van de woningvoorraad met ca. 3.320 woningen (2007-2020).
- We zien het toevoegen van ten minste 2.700 woningen tot 2020 als de absolute ondergrens voor de woningbouwprogrammering in Kampen, om de trend van huishoudensverdunding te kunnen opvangen en onze huidige inwoners te kunnen blijven huisvesten.

¹ Plancapaciteit: Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.

Wat gaan we bouwen en voor wie?

We starten met de sociale huursector omdat hierin voor Kampen een belangrijk vraagstuk ligt. Daarna behandelen we belangrijke doelgroepen als starters en senioren. Aan het einde zoomen we onder andere in op het specifieke vraagstuk van de binnenstad van Kampen.

3.1. Het aanbod van sociale huurwoningen in Kampen vergroten

Voor mensen met een laag inkomen is het van belang dat zij toegang krijgen tot een woning die voor hen betaalbaar is, de sociale voorraad. De sociale voorraad bestaat volgens de huidige definitie uit goedkope en middeldure huurwoningen van de woningcorporaties (tot maximaal € 647). In het vorige hoofdstuk is beschreven hoe de druk op de sociale huurwoningmarkt stijgt.

Hoe is die huurmarkt in Kampen opgebouwd?

Van de ongeveer 20.000 woningen in de gemeente

Kampen waren er op 1 januari 2009 afgerond 5.400 woningen in bezit van de corporaties. Hoe groot is de behoefte? Uit berekeningen blijkt op dit moment een structureel behoefte aan afgerond 6.200 sociale huurwoningen. Er zijn dus nu te weinig huurwoningen.

De berekening is opgebouwd volgens onderstaande tabel:

Grenzen van de doelgroep van beleid

Bruto huishoudensinkomen (1 juli 2009):

- Alleenstaand < 65 jaar: € 20.975
- Meerpersoons < 65 jaar: € 28.475
- Alleenstaand 65+: € 19.800
- Meerpersoons 65+: € 27.075

Ter indicatie: modaal inkomen: € 31.500

Tabel 3.1: Gemeente Kampen. Ontwikkeling van de omvang van de doelgroep van beleid tot 2020

Jaar	2009
a. Doelgroep van beleid	5.660
b. - Doelgroep in koopwoning	1.820
c. + Goedkope scheefheid	2.320
d. Benodigde sociale voorraad (a – b + c)	6.160
e. Beschikbare sociale voorraad	5.395
f. Tekort in de sociale voorraad (e – d)	-765

Bron: VROM, Het WoON, Beter Wonen IJsselmuiden, deltaWonen.

- Een deel van de inkomensdoelgroep woont in een koopwoning. In Kampen zijn dat er nu afgerond 1.800. Zij doen dus geen beroep op de sociale huurvoorraad. We hoeven ze dus niet mee te tellen voor de benodigde huurvoorraad.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen die, gezien hun hogere inkomen, in beginsel in de vrije sector kunnen wonen (de goedkope scheefheid). In Kampen worden afgerond 2.300 huurwoningen van de sociale voorraad bewoond door mensen die in principe niet tot de doelgroep behoren. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor de inkomensdoelgroep.
- Hieruit blijkt in 2009 een tekort van 765 sociale huurwoningen in Kampen.

Hoe ontwikkelt zich dat in de toekomst, naar 2020? Daarvoor zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- Hoe ontwikkelt zich de vraag naar sociale huurwoningen? De vraag vanuit de doelgroep blijft min of meer op peil. Een veilige benadering resulteert er in dat de behoefte ongeveer 700 stuks groter blijft dan de huidige sociale voorraad van 5.400 woningen, maakt totaal afgerond 6.100 sociale huurwoningen.

- Hoe ontwikkelt zich de sociale huurwoningvoorraad tot 2020? Door reeds ingeplande verkoop en sloop zal de huidige sociale huurwoningvoorraad met ca. 900 woningen afnemen.
- Wat betekent dat voor de bouwopgave sociale huur? Het huidig tekort en de geplande afname van de voorraad resulteert in een bouwopgave van (700 + 900 =) 1.600 sociale huurwoningen tot 2020.
- Hoe verhoudt zich dat met het woningbouwprogramma? In het huidige programma 2010-2020 is voorzien in de bouw van ongeveer 1.100 sociale huurwoningen. Dat is dus 500 minder dan de sociale bouwopgave.
- In het woonforum is aandacht gevraagd voor het vraagstuk van scheefwonen in huurwoningen. Scheefwonen heeft een 'kostenkant' (beslag huurwoning), maar ook een 'voordeelkant'. Het scheefwonen draagt namelijk bij aan de gewenste (sociale) diversiteit en kwaliteit van een wijk. Daarnaast hebben we in hoofdstuk 2 beschreven dat veel scheefwoners de stap niet kunnen maken - over de financiële kloof - naar de koopmarkt, waardoor zij op de huurmarkt blijven aangewezen. Hoewel scheefwonen dus ook goede kanten heeft, moet een overmaat worden voorkomen. Het Kabinet bereidt wetgeving voor gericht op het tegengaan van scheefwonen. Vanaf 2010 moeten woningcorporaties 90% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen lager dan €33.000.

Samengevat is de komende jaren het aanbod op de sociale huurwoningmarkt in Kampen fors lager dan gewenst. De conclusie is dan ook dat Kampen een stevige inzet behoeft op het aanvullen van de voorraad huurwoningen. Daarbij is het niet genoeg om in het woningbouwprogramma te streven naar het bijbouwen van het tekort van ca. 700 stuks. Immers door verkoop en sloop worden ook woningen aan de huurvoorraad onttrokken. Het woningbouwprogramma moet ook die aantallen compenseren. Hoeveel sociale huurwoningen moeten wij extra opnemen in ons woningbouwprogramma? Het sociale woningbouwprogramma moet worden opgevoerd met ca. 500 stuks van 1.100 naar 1.600 om in 2020 de sociale huurvoorraad op het gewenste peil van afgerond 6.100 woningen te brengen.

Hoe pakken we deze doelstelling aan?

- We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties . We zetten daarbij in op het vergroten van hun nieuwbouwwolume sociale huurwoningen. We zoeken dit binnen de huidige randvoorwaarden van 30% sociaal en 35% huurwoningen.
- Bij toekomstige herstructurering zetten we in op het ten minste één op één vervangen van de huurwoningen. Hierop moet de sloopplanning afgestemd worden. Als één op één vervanging op dezelfde plek niet mogelijk is, is compensatie op een andere locatie nodig.
- We gaan samen met de woningcorporaties een verleidingsstrategie ontwikkelen om het scheefwonen terug te dringen. Daarmee vergroten we indirect de kernvoorraad.
- Onze inzet voor het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen willen we combineren met het bestrijden van de negatieve effecten van de huidige kredietcrisis. Door deze crisis vertraagt de woningbouw en neemt de druk op de huurmarkt toe. Tegen deze achtergrond willen we nagaan of het in de planning naar voren halen van sociale woningbouw soelaas kan bieden. Dat maken we onderdeel van onze woonvisie.

Woonvisie:

- We streven naar vergroting van sociale woningbouwprogrammering naar 1.600 woningen (waarvan reeds 1.100 zijn ingepland) om in 2020 te kunnen beschikken over de gewenste sociale huurvoorraad van afgerond 6.100 woningen.
- In prestatieafspraken met woningcorporaties zetten we in op het vergroten van het nieuwbouwvolume sociale huurwoningen.
- We zoeken dit binnen de huidige randvoorwaarden van 30% sociaal en 35% huurwoningen
- Bij het plannen van de sloop van sociale huurwoningen, bij herstructurering, zetten we in op het ten minste één op één vervangen van de huurwoningen.
- We gaan samen met de woningcorporaties een verleidingsstrategie ontwikkelen om het scheefwonen terug te dringen.

3.2. Starters meer kansen bieden op de woningmarkt

Zoals beschreven in hoofdstuk twee hebben we huur-, koop- en herstarters. Veel starters hebben het moeilijk om de (eerste) stap in hun wooncarrière te maken in Kampen. Er is krapte op de goedkope huurwoningmarkt en goedkope koopwoningen voldoen vaak niet aan de (te) hoge eisen die starters aan een eerste woning stellen. Het is echter niet de bedoeling dat we daarom maar grote eengezinswoningen met een tuin en meerdere slaapkamers op de markt moeten brengen, om tegemoet te komen aan het wensenprofiel van de Kampense starter. Het beleid moet er ook op gericht zijn om een mentaliteitsverandering bij de starter teweeg te brengen. Een eerste (koop)woning heeft nu eenmaal minder vierkante meters en is lang niet altijd een eengezinswoning, maar is daardoor wel relatief goedkoop in prijs. Een realistischer beeld van de prijs-kwaliteit verhouding onder starters is daarom noodzakelijk.

Maar dan moet er ook voldoende aanbod zijn in het goedkope koopsegment. Dit moet mede tot stand komen door het toevoegen van nieuwbouw in de goedkope koopsector. Op dit moment is er te weinig aanbod in dit segment, waardoor er een gat is ontstaan tussen goedkope huur- en (veelal) dure koopwoningen. Door dit gat in de Kampense woningmarkt op te vullen wordt het eenvoudiger om in de toekomst stappen te kunnen maken op de woonladder. Van een goedkope rijwoning of appartement, naar een 2-onder-1 kap, naar uiteindelijk zo mogelijk een vrijstaande woning.

Echter, we moeten ons niet beperken door bij dit probleem alleen naar de doelgroep starters te kijken. Zij vormen slechts een klein onderdeel van de huishoudens met een woningbehoefte op de woningmarkt. Het grootste aandeel van de huishoudens wordt gevormd door de gezinnen in de gemeente. Als daarvoor meer passend aanbod wordt gecreëerd, zal ook de doorstroming op gang komen, waardoor er automatisch meer kansen komen voor starters. Een gezin schuift van een rijwoning door naar een 2-onder-1-kap, een starter vult de vrijgekomen plek van het gezin op.

Tegen deze achtergrond zijn bijvoorbeeld ook 'stepstones' geïntroduceerd in de 30-40-30%-verdeling, om door kleinere afstanden overstap te ondersteunen, zoals blijkt uit naaststaand overzicht.

Goedkope koop:

Starters: € 150.000

Goedkoop: € 182.000

Stepstones middelduur

Middelduur 1: € 182.000 tot € 220.000

Middelduur 2: € 220.000 tot € 250.000

Middelduur 3: € 250.000 tot € 284.000

Stepstones duur

Duur 1: € 284.000 tot € 320.000

Duur 2: vanaf € 320.000

(Cijfers prijspeil 2009)

In 2006 is de Kadernota Starters door de Raad vastgesteld. Hierin zijn de volgende actiepunten opgenomen, waarvan we de stand van zaken beschrijven:

- Starterslening: Deze is in februari 2007 ingevoerd in de gemeente Kampen. De 50^e starterslening is in april 2009 verstrekt. Ook de komende jaren is nog voldoende budget beschikbaar om zowel nieuwbouw als bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters.
- Grondkorting: Voor goedkope woningen wordt een grondquote gehanteerd van 16% van de v.o.n. prijs.
- KoopGoedkoop en KoopGarant: Het product KoopGarant is de afgelopen jaren regelmatig toegepast door de corporaties. In 2010 zal er een evaluatie plaatsvinden over de toepassing van KoopGarant.
- Bouw Starterswoningen: het bouwen van goedkope woningen heeft vorm gekregen in de woningen Onderdijks en de Hanzewijk. We willen er voor waken dat er teveel starterswoningen ineens op de markt verschijnen om te voorkomen dat de doorstroming in de bestaande voorraad vastloopt.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): Het collectief ontwikkelen van woningen door starters kan financiële voordelen opleveren voor de starter. Een gemeente kan hier een faciliterende dan wel stimulerende rol in hebben. In Kampen is het CPO nog niet voldoende uitgewerkt. Hier zal de komende jaren dan ook extra op ingezet worden.

Aanvullend hanteren we beleid voor het startersvraagstuk in kleine kernen, waar het Woonforum aandacht voor vraagt. Dit vergt maatwerk, passend bij een organische stijl van bouwen en passend bij de keuzeruimte die starters wensen (koop of huur). Dat kan via de formule van Te Woon.

Woonvisie:

- Met de stepstones binnen de 30-40-30% verdeelsleutel nieuwbouw voorzien wij in doorstroming en voldoende nieuwbouw voor starterswoningen.
- We willen de kansen voor starters in met name de koopsector vergroten. Niet alleen door het toevoegen van nieuwbouw, maar ook door de doorstroming op gang te helpen. We handhaven onze inzet op de vijf actiepunten uit de Kadernota Starters.
- We stimuleren starters tot collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- In de kernen in het buitengebied dient maatwerk geleverd te worden. De bouw van starterswoningen wordt toegesneden naar de omvang van de kern. Bij voorkeur worden de woningen via Te Woon aangeboden, zodat starters zelf kunnen bepalen of men gaat huren, danwel kopen.

3.3. Seniorenvraag als kwalitatieve trend voor de woningbouw-programmering

Van de totaal verwachte huishoudensgroei tot 2030 komt bijna 80% op het conto van senioren. Over de looptijd van deze woonvisie, tot 2020, zijn dat +1.830 huishoudens. De vergrijzing van de bevolking is derhalve een belangrijke trend.

Waar willen we ons voor inzetten?

- Het uitbreiden van het aanbod voor senioren geschikte woningen (kwantitatief).
- Rekening houdend met de (kwalitatieve) woonwensen zoals omschreven in hoofdstuk 2, maken we een uitsplitsing naar zorgbehoevende en niet-zorgbehoevende senioren. Gelet op de lange investeringstermijnen, en omdat de vergrijzingsgolf ook een keer voorbij gaat, zoeken we de verruiming voor hen in vergroting van het aanbod levensloopgeschikte

woningen. Het gaat om woningen die met enkele eenvoudige aanpassingen om te bouwen zijn tot een seniorenwoning, of vervolgens (als daar behoefte aan is) weer als bijvoorbeeld starterswoning. Een levensloopgeschikte woning is dus in beginsel voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk (zowel jong als oud). Zo kunnen op termijn ook anderen van deze woningen gebruik maken.

- Senioren hebben specifieke woonwensen, bijvoorbeeld verband houdend met een vermindering van fysieke mobiliteit. Het vergroten van het voor senioren geschikte aanbod woningen vraagt dus aandacht voor bijvoorbeeld locatiekeuze (dicht bij voorzieningen) en uitvoeringskwaliteit (weinig onderhoud). We besteden daar aandacht aan, bij het verruimen van het aanbod levensloopgeschikte woningen.

We hebben onvoldoende zicht op de vraag in welke woningen senioren graag willen wonen en op welke locatie. Dit moet afgezet worden tegen de huidige geschikte woningen en de geplande nieuwbouw. De zorgvraag zal hier in toenemende mate een rol gaan spelen. Dit alles wordt integraal uitgewerkt in een nota Seniorenbeleid.

Woonvisie:

- In de woningbouwprogrammering streven we naar omvangrijke verruiming van het aanbod voor senioren geschikte woningen. Gelet op de lange investeringstermijnen, en omdat de vergrijzingsgolf ook een keer voorbij gaat, zoeken we de verruiming in het aanbod levensloopgeschikte woningen.
- Daarbij geven we aandacht aan de gewenste eigenschappen voor senioren: dichtbij voorzieningen, het uitzicht, wijkgericht (niet afgesloten van de wereld), lichte ruimtes en onderhoudsarm.
- We maken een nota Seniorenbeleid waarin zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag op het gebied van wonen wordt beantwoord.

3.4. Versterken aanbod wonen-welzijn-zorg

De trend dat steeds meer senioren in hun eigen huis willen blijven wonen, versterkt de beleidsrelatie met de WMO: hoe staat voor mensen met een beperking, het wonen in relatie tot welzijn en zorg? Verschillende maatschappelijke en bevolkingsontwikkelingen leiden er toe dat jeugdigen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden langer in hun vertrouwde omgeving (willen) blijven wonen. Dit betekent dat de vraag naar kleinschaliger woonvormen al of niet gecombineerd met zorg toeneemt. Welke arrangementen aangepast wonen, eventueel met zorg, kunnen we onderscheiden? De volgende lijst bevat een overzicht van typen woningen.

- **Nultredenwoning:** woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is. De primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning ontbreken of zijn laag. Mogelijke ondersteuning vanuit welzijn/mantelzorg (WMO).
- **MIVA:** Woning (op maat) aangepast voor een bewoner met een lichamelijke beperking.
- **Wonen met zorg:**
 - Verzorgd wonen:** Men woont zelfstandig waarbij zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Meestal is er vlakbij de woning een zorgunit met zorgverleners.
 - Kleinschalig beschermd wonen:** Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. Het betreft in principe wel een extramuraal woonvorm.
 - Grootschalig beschermd Wonen:** Een intramuraal woonzorgvoorziening. Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd.

Hoe zijn de verschillende doelgroepen bewoners over deze woningtypen verdeeld? Bijvoorbeeld de categorie jeugdigen met een kleine lichamelijke en / of geestelijke beperking kan in verschillende woningtypen gehuisvest zijn, afhankelijk van het persoonlijke niveau van de zorgbehoefte. Gelet op de focus van deze woonvisie splitsen we dit vraagstuk uit naar de behoefte aan type woningen:

Nultredenwoningen

De behoefte aan nultredenwoningen zal in 2020 met 13% (+700 woningen) zijn toegenomen ten opzichte van 2009. In totaal zouden in 2020 ruim 6.000 woningen (huur en koop) in de gemeente als nultredenwoning bestempeld moeten zijn.

Hoe wordt het aanbod nultredenwoningen vergroot?

Voor een deel kan dit door (particuliere) verandering van bestaande woningen (ook eengezinswoningen, door realisatie slaap- en badkamer op de begane grond, of door realisatie van een traplift, al of niet als voorziening vanuit de WMO).

Wonen met zorg

Wonen met zorg heeft betrekking op verschillende doelgroepen zoals ouderen, mensen met lichamelijke en / of verstandelijke beperking, mensen met een psychische beperking. De woonbehoeften van deze doelgroepen verschillen. Op dit moment bestaat onvoldoende zicht op het totaal van vraag en aanbod van deze vormen van wonen/zorg en de ontwikkeling daarvan tot 2020. We constateren daarnaast dat zowel zorginstellingen als woningcorporaties zich bezig houden met het vraagstuk van wonen met zorg. Samen met deze partijen zetten we in op het in kaart brengen van vraag en aanbod. Hierbij zal ook gekeken worden naar de spreiding van de diverse locaties.

Woonservicezones

De ervaring leert dat clustering van wonen met zorgvoorzieningen aansprekende resultaten oplevert. Deze zogenaamde woonservice- of woonzorgzones voorzien in een duidelijke behoefte. In de prestatieafspraken Wonen 2010-2015 tussen gemeente en provincie wordt sterk ingezet op het realiseren van woonservicezones. Wij streven dan ook naar versterking van dit type aanbod in Kampen, zoals geformuleerd in ons Beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning:

Uit: Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning, samengevat:

- De gemeente Kampen ziet voor zichzelf als rol mede zorg te dragen voor het realiseren van voorzieningen die een bijdrage leveren aan een lokale samenleving waar mensen met of zonder beperking dicht bij huis zorg en dienstverlening kunnen ontvangen.
- In de toekomst zoeken we naar meer samenhang en een integrale benadering op wijk- en buurtniveau.
- Het uiteindelijke doel is om een collectief aanbod van activiteiten, diensten en voorzieningen te realiseren waardoor mensen met een beperking zo lang mogelijk en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen participeren en zich onderdeel voelen van de samenleving.

De ervaringen met het streven naar woonservicezones in Kampen zijn, tot nu toe, niet onverdeeld positief. Het aan elkaar koppelen van partijen uit de verschillende beleidsterreinen wonen, welzijn en zorg verloopt moeizaam. Het realiseren van samenhang gaat niet als vanzelf. Aansprekende resultaten blijven (nog) uit.

Tegen deze achtergrond hebben wij de behoefte om uit deze ervaringen en ervaringen elders, lering te trekken door het opmaken van een tussenbalans met evaluatie. Naar verwachting

bestaat behoefte aan versterking van de initiatief- en regierol vanuit de gemeente. We zijn in beginsel bereid deze taak in de toekomst steviger op te pakken. Belangrijk hierbij is het streven naar een goede en gedragen definitie van een woonservicezone. Goede gemeentelijke regie kan een bijdrage leveren aan de gewenste samenwerking van partijen, met de beoogde kwaliteit van dienstverlening als resultaat.

Woonvisie:

- Met zorginstellingen en corporaties brengen we vraag en aanbod van wonen-met-zorg in kaart.
- We evalueren de inspanningen tot nu toe, voor het realiseren van woonservicezones in Kampen. Als de behoefte aan versterking van initiatief wordt bevestigd, is het College bereid deze regierol op te pakken.
- We willen doorgaan met woonservicezones. Belangrijk is deze woonservicezones optimaal te koppelen aan al bestaande netwerken van zorgcentra. Het maken van een start in Hanzewijk biedt daartoe een goed perspectief.
- We streven naar meer communicatie en samenwerking tussen partijen die een rol vervullen op het gebied van wonen-welzijn-zorg (gemeente, corporaties, zorgpartijen, projectontwikkelaars). Op die manier komen we tot een integraal samenhangend uitvoeringsbeleid.

3.5. Energiebesparing en streven naar duurzaamheid

In hoofdstuk 2 hebben we kunnen lezen dat niet alleen de energieprijzen de komende jaren zullen stijgen, maar ook dat de aandacht voor duurzame woningen steeds verder zal toenemen. Dit zijn twee redenen waarom we in de Woonvisie aandacht inruimen voor de thema's energiebesparing en stimulering van duurzaamheid.

Op dit moment doet de gemeente Kampen al enkele inspanningen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. In het Bouwbesluit zijn voor energieprestaties normen vastgesteld. De gemeente kan bij ontwikkelaars geen hogere normen eisen. Wel kan zij (op vrijwillige basis) afspraken maken over toepassing van strengere normen. Het is dan wel zaak om ontwikkelaars niet te overvragen. Een mogelijk instrument daarvoor is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR). Dit instrument geeft een gewogen oordeel van plannen van ontwikkelaars op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De prestaties op deze aspecten worden uitgedrukt in een rapportcijfer, waarbij het niveau van het Bouwbesluit een 6 is.

Daarnaast is in de gemeente Kampen een 'Milieubeleidsplan' vastgesteld. In dit Milieubeleidsplan worden diverse punten genoemd waarop de gemeente actief is voor energiebesparing en duurzaamheid:

- Bij grotere stedenbouwkundige ontwikkelingen (vanaf 80 woningen) is het opstellen van een energievisie verplicht.
- In bestemmingsplannen worden de mogelijkheden gebruikt van passieve zonne-energie.
- De gemeente streeft naar een pilotproject Koude-warmte-opslag.
- Kampen informeert en subsidieert huishoudens die energiebesparende maatregelen nemen aan hun woning.

Hoewel er dus al de nodige inspanningen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid plaatsvinden, vraagt het thema nog steeds om veel aandacht. Het vermoeden bestaat dat er nog een hoog besparingspotentieel zit in de bestaande bouw in Kampen. Om deze mogelijkheden te benutten zijn wij voornemens om het begrip 'integrale woonlasten'¹ meer te

¹ Bij het gebruik van het begrip 'Integrale woonlasten' bij energiebesparing wordt de som van huur- en energierekening tezamen genomen, voor het vergelijken van woonlasten.

gaan hanteren, en de doorwerking daarvan te realiseren in onder andere prestatieafspraken met de corporaties en de provincie. Met de corporaties willen wij afspraken maken over de energieprestaties van de sociale huurvoorraad. De afspraken met de provincie richten zich op energiebesparende maatregelen (subsidie- en/of leningsregeling) in de particuliere woningvoorraad. De voorbereiding van de nota Klimaatbeleid gaan we benutten om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor innovatieve, milieuvriendelijke woonconcepten bij toekomstige uitbreidingsgebieden.

Woonvisie:

- Gezien de verwachte toename van de energieprijzen en de groeiende aandacht voor duurzame maatregelen in de woningbouw zet de gemeente Kampen in op meer energiezuinige en duurzamer woningen. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw (verbeteren energieprestaties), en zowel in de huur- als in de koopsector.
- Voor het verbeteren van de energieprestaties maken we prestatieafspraken met corporaties en de provincie.
- We zoeken naar innovatieve, milieuvriendelijke woonconcepten bij toekomstige uitbreidingsgebieden. In de nota Klimaatbeleid werken we dat verder uit.

3.6. Bevorderen leefbaarheid

In hoofdstuk twee hebben we enkele (cijfermatige) trends geschetst op de Kampense woningmarkt. Maar in Kampen bestaan ook thema's die minder hard in cijfers zijn uit te drukken: over de kwaliteit van het wonen. We willen niet alleen zorgen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen. We bevorderen ook de leefbaarheid in Kampen.

Structuurvisie over leefbaarheid:

Leefbaarheid is een breed begrip. Steeds meer wordt erkend dat de leefbaarheid van kleinere steden en dorpen niet alleen wordt bepaald door de plaatselijke werkgelegenheid en voorzieningen, maar ook door de specifieke kwaliteiten van de lokale woonfunctie en een evenwichtige bevolkingsopbouw. De mate van leefbaarheid komt dan ook voort uit een combinatie van verschillende componenten. Voor een goede leefbaarheid is de optimalisatie van zowel de woonkwaliteit, het voorzieningenniveau als de sociale cohesie van belang.

In deze woonvisie willen we het thema leefbaarheid richten op de uitwerking van twee concrete onderwerpen: de Kampense binnenstad en de evenwichtige kwaliteitverdeling tussen de wijken / kernen.

Versterken van de binnenstad van Kampen.

De binnenstad van Kampen heeft potentie. Het is een visitekaartje voor bezoekers en mensen die hier (komen) wonen. Voor behoud en verdere ontwikkeling van de historische binnenstad als woon- én leefmilieu, is de woonfunctie essentieel. Wonen zorgt immers voor levendigheid van de stad, hoewel er ook beperkingen zijn. Echter, de potentie van de historische binnenstad wordt op dit moment nog onvoldoende benut. De leefbaarheid staat onder druk onder andere door leegstand. We willen dat verbeteren. De structuurvisie geeft daarvoor reeds richting:

Structuurvisie: Wonen in de binnenstad

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor het wonen in de historische binnenstad. Het vergroot de levendigheid en sociale controle en is een wezenlijk onderdeel van het stedelijk leven in het centrum. Bij alle ontwikkelingen in de binnenstad moet derhalve de woonfunctie behouden blijven en waar mogelijk uitgebreid. Dit is een aandachtspunt bij herstructurering, maar speelt vooral ook bij kleinschaliger ontwikkelingen, zoals wonen boven winkels.

Hoe gaan we dit verder uitwerken?

Ondanks de beperkingen willen we zoveel mogelijk differentiatie in doelgroepen stimuleren. Zo liggen er bijvoorbeeld kansen voor het (blijven) huisvesten van gezinnen in de binnenstad. Daarvoor zijn voldoende woningen aanwezig. We willen zuinig zijn op basisscholen en zorgen voor voldoende (speel)plekjes en het groen.

We hebben behoefte aan meer (gewaagde) creatieve concepten en oplossingen om binnen de bestaande structuur de leefbaarheid en differentiatie van de binnenstad te versterken. En natuurlijk gaan we bij dit thema aandacht besteden aan het optimaal benutten van de openbare ruimte.

Het beleidsconcept "Wonen boven winkels" biedt kansen om sociale veiligheid te bevorderen door een volwaardige woonfunctie toe te voegen aan de winkelstraat. Dit moet verder uitgewerkt worden in samenwerking met ondernemers, bewoners en corporaties.

Woonvisie:

- We streven naar het versterken van de woonfunctie in de binnenstad door het stimuleren van creatieve concepten, gericht op het huisvesten van brede doelgroepen.
- We stimuleren het opknappen van woningen in de binnenstad door starters.
- We zoeken naar nieuwe, veilige woonconcepten voor gezinnen met kinderen in de binnenstad. We streven naar het beter benutten van het aanbod.

Streven naar evenwichtige kwaliteitverdeling tussen wijken

Afgelopen jaren heeft Kampen veel geïnvesteerd in de bouw van nieuwe wijken en in grootschalige herstructurering van bestaande wijken zoals de Hanzewijk en delen van de Oranjewijk. Voor de komende jaren staat veel nieuwbouw op het programma. Van belang is dat bestaande wijken geen negatieve concurrentie ondervinden van de aantrekkingskracht van nieuwbouw. Wij willen voorkomen dat nieuwbouw of herstructurering in de ene wijk ten koste gaat van de andere wijk, dat de leefbaarheid in bestaande wijken onder druk komt te staan door een grote uitstroom. Dit vergt in ons woningbouwprogramma evenwichtige aandacht voor alle (bestaande) wijken. We willen daarom het aantrekkelijk houden van de bestaande bouw als onderwerp meenemen in deze woonvisie. Uitvoering kan bijvoorbeeld door een deel van de sociale bouwopgave te realiseren in bestaande wijken.

Waar mikken we op?

De structuurvisie geeft richting op hoofdlijnen:

Structuurvisie:

In zowel Kampen, IJsselmuiden als de kleine kernen is in de komende periode in meer of mindere mate behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. In de structuurvisie wordt hier ruimte aan gegeven. Het gaat er daarbij niet alleen om waar gebouwd wordt, maar vooral ook op welke manier. Uitgangspunt daarbij is dat op iedere plek aansluiting wordt gezocht bij de specifieke identiteit van die plek; de genius loci. Dat betekent bijvoorbeeld dat in Kampen wordt ingezet op kleinschalige woonbuurtjes in het groen en in IJsselmuiden wordt aangesloten op de dorpse maat, schaal en korrel van de linten. Ook de kleine kernen hebben behoefte om te bouwen voor de eigen aanwas, maar hier is een traditionele uitbreidingswijk niet op zijn plek. Een zorgvuldige 'organische' ontwikkeling waarbij het landschap de leidraad vormt ligt hier het meest voor de hand. Zo vraagt iedere nieuwe ontwikkeling om maatwerk.

Hoe geven we hier verder uitwerking aan?

Het is ons streven zoveel mogelijk wijken te realiseren die gekenmerkt worden door:

- een gedifferentieerde woningbouw (huur /koop, verschillende prijsniveaus, geen monotone architectuur);
- een gevarieerde bevolkingsopbouw (het voorkomen van concentraties met bijvoorbeeld alleen laagopgeleiden of alleen senioren);
- een prettige leefomgeving (groen, schoon, heel en veilig).

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de 30-40-30%-regeling (verdeling nieuwbouw naar goedkoop-middelduur-duur). Op gemeentelijk niveau willen wij deze 30-40-30%-verdeelsleutel handhaven. Op locatieniveau willen we er wat meer flexibel mee omgaan om de gewenste kwaliteitverdeling te kunnen bereiken.

We hebben continue aandacht voor álle wijken en buurten om zo te voorkomen dat onze ogen alleen gericht zijn op de grote, nieuwe uitleglocaties. Dit betekent ook dat we tijd en geld reserveren voor de bestaande wijken. Gemeente (ook bijvoorbeeld wijkbeheer) en corporaties (met o.a. strategisch voorraadbeheer) stemmen af voor optimaal doelbereik.

Woonvisie:

- Gemeente Kampen streeft met het woningbouwprogramma naar een duurzame kwaliteitverdeling tussen wijken, buurten en dorpskernen, met een variatie aan woningtypen en bewoners. We handhaven de 30-40-30%-regeling op gemeentelijk niveau.
- We streven naar evenwichtige beleidsaandacht voor alle wijken en kernen in Kampen.

4. Van visie naar uitvoering

In het voorgaande hoofdstuk hebben we onze woonvisie verwoord. Belangrijke (maatschappelijke) doelen zijn aan de horizon gesteld. De vraag is nu: hoe gaan we dat alles bereiken? In dit hoofdstuk geven we een praktische aanzet voor vertaling naar het uitvoeringsprogramma. We hebben daarvoor de volgende rolopvatting en instrumenten van beleid.

4.1. Gemeente als regisseur

De woonvisie en het woningbouwprogramma fungeren als leidraad. De doelen zijn daarmee aan de horizon gesteld. Het realiseren van deze doelen vraagt om een duidelijke regierol van de gemeente. Deze rol willen we invullen door o.a. de inzet van de volgende instrumenten:

- Gestructureerd overleg en afstemming, ook met marktpartijen.
- Aansturen op prestatieafspraken, met corporaties en provincie.
- Het monitoren van de ontwikkelingen en het geven van feedback. De inzet van woonwensenonderzoek onder bewoners.
- Het inzetten van de wijkschouw en -bijeenkomsten als instrument voor het verkrijgen van relevante beleidsinformatie rond het wonen.

Samen met onze partners willen we, niet vanuit 'macht', maar vooral ook op grond van de kwaliteit van ons beleid, met gezag bouwen aan onze toekomst. De woonbelangen in balans brengen. We streven in goed overleg naar (prestatie)afspraken met aanbiedende en uitvoerende partijen als woningcorporaties, zorginstellingen en projectontwikkelaars.

4.2. Uitvoeringsmatrix

Voor de doorwerking van deze nieuwe woonvisie is een uitvoeringsmatrix opgenomen, met indicatieve fasering. Hierin wordt de woonvisie 'vertaald' in concrete ontwikkelingen. Het vormt daarmee de schakel tussen de visie voor de lange termijn en de uitvoering. De uitvoeringsmatrix wordt periodiek vernieuwd en bijgewerkt en is derhalve een variërend onderdeel van de woonvisie.

Uitvoeringsmatrix Woonvisie 2010-2020

Maatregel		Fasering	Trekker
Woningbouwprogramma	Netto toevoeging 300 woningen per jaar	doorlopend	Gemeente
Sociale huurmarkt	Vergroten en versnellen aanbod sociale huurwoningen	2010-2017	Gemeente + corporaties
	Handhaven 65-35 uitgangspunt	doorlopend	Gemeente
	Bij sloop aantallen huurwoningen handhaven	doorlopend	Gemeente + corporaties
	Verleidingsstrategie scheefwonen ontwikkelen	2011	Corporaties
Starters	Stepstones handhaven	doorlopend	Gemeente
	Handhaven actiepunten Kadernota Starters	doorlopend	Gemeente
	Inzet op CPO voor starters	2010-2012	Gemeente
	Maatwerk in de kernen	doorlopend	Gemeente
Senioren	Nota seniorenbeleid ontwikkelen	2010-2011	Gemeente ism met corporaties en zorginstellingen
	Vergroten aanbod seniorenwoningen	doorlopend	Gemeente
Wonen/Welzijn/Zorg	In kaart brengen van vraag en aanbod	2010	Gemeente ism met corporaties en zorginstellingen
	Uitwerken woonservicezone's	2010-2015	Gemeente ism met corporaties en zorginstellingen
	Meer communicatie en samenwerking tussen partijen	doorlopend	Gemeente, corporatie en zorginstellingen
Energie/Duurzaamheid	Streven naar energiezuinige en duurzame woningen, en zetten daarop gerichte maatregelen in zoals een subsidie- en/of leningsregeling	doorlopend	Gemeente
	Prestatieafspraken met corporaties over verbeteren energiprestaties	2010-2015	Gemeente + corporaties
	Op zoek naar innovatieve milieuvriendelijke woonconcepten	2010-2015	Gemeente
Leefbaarheid	Versterken woonfunctie binnenstad	Doorlopend	Gemeente ism met corporaties en marktpartijen
	Stimuleren opknappen woningen in binnenstad	2010-2015	Gemeente ism met corporaties en marktpartijen
	Optimaal benutten bestaande aanbod woningen (voor gezinnen)	2010-2015	Gemeente ism met marktpartijen
	Handhaven 30-40-30 verdeling op gemeentelijk niveau	Doorlopend	Gemeente
	Evenwichtige beleidsaandacht voor alle wijken	Doorlopend	Gemeente + corporaties
Monitoren	2 jaarlijkse monitoring in aansluiting bij de Structuurvisie	2 jaarlijks	Gemeente

4.3. Monitoren van de uitvoering


Er is continu aandacht nodig om beleid en uitvoering goed te laten aansluiten op de actualiteit en de ontwikkelingen rond de woningmarkt. Door monitoren willen we de voortgang van de uitvoering volgen. Bij het monitoren van de uitvoering van de woonvisie sluiten we aan bij de tweejaarlijkse monitoring van de Structuurvisie. Wat betreft het monitoren van de voortgang van de uitvoering willen we zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande monitors. Zoals het jaarlijkse verhuismotievenonderzoek, het 3 jaarlijkse WoonwensenOnderzoek en de realisatie van het woningbouwprogramma. Verder worden de prestatieafspraken met zowel provincie als corporaties jaarlijks besproken en waar nodig bijgesteld. In 2015 voorzien we een algehele update van de woonvisie.

Bijlage: Woonvoorkeuren in Kampen

Hoe willen Kampenaren wonen? Wat betekent dat voor onze woningbouwprogram-mering? Hiervoor maken we gebruik van het onderzoek 'Uitdagingen in het wonen' waarin aan de hand van leefstijlen toekomstige woonvoorkeuren worden geschetst.

Voor Kampen maken we onderscheid naar zes leefstijlen:

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	
Starters / Gebonden Kleine Huishoudens: Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, met een inkomen lager dan modaal (€1.650 netto per maand). De meeste starters behoren bij het betreden van de woningmarkt tot deze groep.	1- en 2 phh < 35 jr 1- en 2 phh 35-55 jr Gezinnen +kinderen 1- en 2 phh 55-75 jr 1- en 2 phh >75 jr			
Mobiele Kleine Huishoudens: Eén- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar met inkomen tussen modaal en 1,5x modaal (€2.500 netto per maand) en één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met inkomen vanaf modaal. Dit zijn huishoudens zonder kinderen met een behoorlijk inkomen, in de leeftijd tot 55 jaar.	1- en 2 phh < 35 jr 1- en 2 phh 35-55 jr Gezinnen +kinderen 1- en 2 phh 55-75 jr 1- en 2 phh > 75 jr			
Gebonden Gezinnen: Gezinnen met kind(eren) met een inkomen lager dan anderhalf keer modaal. Het betreft huishoudens met een inkomen tot ongeveer modaal.	1- en 2 phh < 35 jr 1- en 2 phh 35-55 jr Gezinnen +kinderen 1- en 2 phh 55-75 jr 1- en 2 phh > 75 jr			
Mobiele Gezinnen: Gezinnen met kind(eren), en één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Het inkomen ligt hoger dan anderhalf keer modaal. Dit is een groep met mogelijkheden op de woningmarkt.	1- en 2 phh < 35 jr 1- en 2 phh 35-55 jr Gezinnen +kinderen 1- en 2 phh 55-75 jr 1- en 2 phh > 75 jr			
Gebonden Senioren: Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen 55 en 75 jaar met een inkomen beneden modaal en van 75 jaar of ouder met een inkomen tot anderhalf keer modaal.	1- en 2 phh < 35 jr 1- en 2 phh 35-55 jr Gezinnen +kinderen 1- en 2 phh 55-75 jr 1- en 2 phh > 75 jr			

Mobiele Senioren: Eén- en tweepersoons- huishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen de 55 en 75 jaar, met een inkomen hoger dan modaal en 75-plussers met een inkomen boven anderhalf maal modaal. Net als de Mobiele Gezinnen hebben zij op basis van hun inkomen en eventueel vermogen de nodige mogelijkheden op de woningmarkt.		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	
	1- en 2 phh < 35 jr				
	1- en 2 phh 35-55 jr				
	Gezinnen +kinderen				
	1- en 2 phh 55-75 jr				
1- en 2 phh > 75 jr					