

# **Woon(zorg)visie 2022-2026**

## **Nota van zienswijzen**

—

## **Ontwerp woonzorgvisie en ambtelijke aanpassingen**

Projectgroep woon(zorg)visie  
13 februari 2023

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

#### **Waarom een nieuwe woonvisie**

Een woonvisie schetst de landelijke en regionale ontwikkelingen en formuleert de daarbij gewenste ambitie, opgave en positie van de gemeente op het terrein van het wonen voor de korte en de middellange termijn. De huidige woonvisie loopt van 2017 tot 2021. Er zijn een aantal belangrijke redenen om de woonvisie te actualiseren, namelijk:

1. Groeiende woonvraag in de gemeente
2. Veranderende wonen-context waarop de huidige woonvisie onvoldoende antwoord geeft.
3. Het uitvoeringsprogramma van de huidige woonvisie is niet toereikend gebleken.

#### **Waarom een woonzorgvisie**

Er ligt een specifieke opgave voor de ontwikkeling dat senioren en overige doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig thuis wonen. Dit vergt inhoudelijke en organisatorische afstemming van het woonaanbod, draagkracht in de dorpen en wijken. Daarom geeft een integrale visie op wonen in combinatie met zorg hier invulling aan. Het betreft een meerwaarde.

### 1.2 Ontwerp woon(zorg)visie

De ontwerp woon(zorg)visie beschrijft de ambitie en doelen, opgaven en acties die de komende jaren worden gezet om invulling te geven aan onze woonambitie. De woonzorgvisie levert zo de bouwstenen voor prestatieafspraken. Niet alleen met corporaties maar ook met zorgorganisaties.

De ontwerp visie is in een participatief proces tot stand gekomen. Vooraf hebben we veel informatie opgehaald en dit verwerkt in een analyse notitie. Deze notitie is verder uitgewerkt in deze visie.

### 1.3 Mogelijkheden om te reageren op de ontwerp woon(zorg)visie

De ontwerp woon(zorg)visie is op 15 november 2022 door het college vastgesteld. Dit is gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de gemeentepagina het Torentje in de Hoogeveense Courant op 23 november 2022. De deelnemers van de sessies uit de participatierondes hebben de ontwerp visie per mail ontvangen.

Iedereen heeft de mogelijkheid gehad om tot en met 4 januari 2023 te reageren op de ontwerp visie. De adviesraad Sociaal Domein Hoogeveen is gevraagd officieel advies uit te brengen op de ontwerp visie. Dit verzoek is op 23 november verstuurd. Zij hadden de mogelijkheid om tot en met 4 januari 2023 een advies te geven.

Op 30 november hebben we een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de overlegpartners, inwoners en een ieder die geïnteresseerd was. Tijdens deze bijeenkomsten was het mogelijk om vragen te stellen en/of een reactie te geven. Van

deze gelegenheid hebben ongeveer 25 personen en/of instanties gebruik gemaakt. Ook hebben we op 30 november 2022 een bijeenkomst georganiseerd voor de gemeentelijke organisatie.

We hebben 3 reacties mogen ontvangen op de ontwerp visie. In hoofdstuk 2 is een samenvatting van de opmerkingen en de beantwoording hiervan. Ook is duidelijk aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van de visie.

## 2. Ingediende reacties inclusief beantwoording

### Indiener 1 – Adviesraad Sociaal Domein

Ingediende reactie	Beantwoording
<p><b><u>Advies 1</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Om dit risico te beperken adviseren we u een analyse van de omgeving te maken en hieruit af te leiden wat in een minimum -, tussen - en maximum variant in de planning te realiseren is, zodat voor inwoners duidelijk is wat ze kunnen verwachten.</li> <li>2. We adviseren om hierbij het effect op bouwen van de uitspraak van de Raad van State de dato 2 november j.l.. inzake het stikstofbeleid door te rekenen in deze varianten.</li> <li>3. We adviseren ook om de invloed van de grote vraag naar (ver)bouw voor de bouwwereld en de eventuele noodzakelijke wijzigingen van bestemmingsplannen mee te nemen in deze planning mee te nemen in deze planning.</li> <li>4. De Adviesraad adviseert u bij de analyse en planning het lokale bedrijfsleven te betrekken om voor de woon(zorg)visie te onderzoeken hoe een bijdrage aan de oplossing van het nijpende personeelstekort</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In de woon(zorg)visie is het hoofdstuk visie op de uitvoering opgenomen. Hierin staat op welke manier we de komende jaren uitvoering gaan geven aan deze visie en onze ambities daarin. De woon(zorg)visie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek wat recent is uitgevoerd. Hierin zijn verschillende scenario's doorgerekend. Met regionale afstemming is er tot een bandbreedte per gemeente gekomen. Voor Hoogeveen is dit 1880 tot 2200 woningen tot 2030. Elke gemeente is vrij om binnen deze bandbreedte beleidskeuzes te maken. Gemeente Hoogeveen kiest voor een ambitie aan de bovenkant van de bandbreedte. Wij zien geen risico in het naar beneden bijstellen van de woningbouwaantallen gedurende de looptijd tot 2030. Het is juist een manier om risico te beperken door op deze wijze in te kunnen spelen op een snel veranderende markt. Het is gemakkelijker om woningbouwplannen af te schalen dan om op te schalen. Zoals te lezen in thema 1 is er een deel lokale vraag en een deel regionale vraag. De lokale vraag heeft prioriteit en zal ingevuld worden, daarmee wordt voorzien in de behoefte van onze</li> </ol>

geleverd kan worden.	<p>inwoners. Het bijstellen van het ambitieniveau zit met name in de regionale behoefte, wanneer deze kleiner blijkt te zijn dan de huidige prognoses aangeven, hebben we de mogelijkheid om af te schalen zodat we niet voor de leegstand bouwen.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. We zien geen meerwaarde in het doorrekenen van varianten op dit moment, maar sturen op monitoring en bijstelling. Zie antwoord 1. Stikstof is o.a. ook afhankelijk van de bouwmethodiek. We benoemen het daarom als een risico in de visie op de uitvoering. Bij elk initiatief is stikstof één van de afwegingskaders.</li><li>3. Na vaststelling van de visie wordt een inventarisatie gemaakt van inzet van instrumentarium. Bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan valt hier ook onder. Hierbij kunnen we kijken naar ruimere mogelijkheden voor eventuele verbouw van woningen.</li><li>4. Eén van de redenen om voor de ambitie te kiezen aan de bovenkant van de bandbreedte is dat er in Hoogeveen meer arbeidsgeschikte mensen werken dan wonen. Onder andere door inzet op regionale groei willen we meer woonruimte bieden aan mensen die werkzaam zijn of worden in Hoogeveen. Daarnaast zetten we stevig in op de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor het onderwerp huisvesting van arbeidsmigranten is apart beleid gemaakt welke recent ter inzage heeft gelegen. In het traject bij totstandkoming van dit beleid is uitgebreid gesproken met het bedrijfsleven in Hoogeveen en is deze input meegenomen. Bij de uitvoering van de woon(zorg)visie is ruimte voor zowel permanente huisvesting van arbeidsmigranten, tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en initiatieven van het bedrijfsleven voor huisvesting van personeel, zowel tijdelijk als</li></ol>
----------------------	--

	<p>permanent.</p>
<p><b><u>Advies 2</u></b></p> <p>1. De Adviesraad adviseert u om het ontwikkelingsproces weer te geven in een organisatievorm (bijvoorbeeld project-, netwerk- of ketenorganisatie) en in een participatiemodel voor inwoners en doelgroepen, zodat voor hen duidelijk is welke verantwoordelijkheid ze voor de leefbaarheid in de buurt in deze hebben.</p> <p>2. We adviseren u om Advies 7C (gericht op de door u genoemde doelgroepen) en Advies 11 (gericht op inwoners, ouderen en hun vertegenwoordigers) bij dit advies ook nader uit te werken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onlangs heeft ons college een ontwerp participatiebeleid ter inzage gelegd. In dit beleid staat omschreven op welke manier er bij initiatieven geparticipeerd moet worden. Zodra de participatiescan en app beschikbaar zijn, gaan we werken in de geest van het beleidskader. Op deze manier is het duidelijk wat er wanneer wordt verwacht van een initiatiefnemer. Daarnaast is ons proces wat betreft aanvragen aangepast. Dit is verwerkt in een intaketafel en omgevingstafel. Het doel van die tafels is om meer integraal en omgevingsgericht te komen tot betere initiatieven. Bij aanvragen waar een zorgcomponent is, wordt vroegtijdig meegedacht. Bij de omgevingstafel kunnen buurtbewoners mee participeren in een initiatief.</li> <li>2. Zoals hierboven aangegeven, gaan we werken in de geest van het beleidskader, zodra de participatiescan en app beschikbaar zijn.</li> </ol>
<p><b><u>Advies 3</u></b></p> <p>1. De Adviesraad adviseert u om de groei van ouderen met dementie nader te onderbouwen.</p> <p>2. De Adviesraad adviseert u om sociaal isolement en vereenzaming te voorkomen en in deze paragraaf het volgende op te nemen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Voldoende en/of structurele facilitering van ontmoetingsactiviteiten.</li> <li>b. Optimale inzet van hulpmiddelen vanuit de WMO voor deze doelgroep</li> <li>c. De mogelijkheid van het samenwonen van de dementerende oudere en de partner</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. We kiezen er voor om dit advies niet over te nemen. De bedoeling van deze paragraaf is om de ontwikkelingen rond wonen en zorg te duiden. Inwoners met dementie is gebruikt als een van de voorbeelden als het gaat om de vraag en de ontwikkelingen rond wonen en zorg. De benoemde aantallen zijn gebaseerd op cijfers van de Alzheimer Nederland.</li> <li>2. We zijn het eens met uw advies en werken aan verschillende actielijnen vanuit onze ambitie "Iedereen doet mee" zoals geformuleerd in het programmplan Sociaal domein (febr 2022) om sociaal isolement en vereenzaming van inwoners tegen te gaan. De paragraaf Groeiende vraag</li> </ol>

<p>in zorgcomplexen en de bouw van meergeneratie woningen te stimuleren.</p>	<p>naar zorg en ondersteuning heeft als doel om de ontwikkelingen rond het wonen en wonen en zorg te duiden en niet om al specifieke acties op te schrijven. Hieronder beschrijven we per advies hoe we hiermee omgaan;</p> <p>a. In de opdracht aan stichting Stichting Welzijnswerk Hoogeveen (SWW) zit de structurele opdracht om ontmoetingsactiviteiten te organiseren. Daarnaast zijn er verschillende subsidies die ontmoetings activiteiten ondersteunen en faciliteren.</p> <p>b. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning heeft als doel om inwoners zo zelfstandig mogelijk te laten meedoen aan de samenleving en zelfstandig thuis te laten wonen. De inzet van hulpmiddelen is hier onderdeel van.</p> <p>c. Dit advies nemen we over en koppelen we aan de actie rond het verder verkennen van de mogelijkheden wat betreft inwoning. (zie reactie bij advies 10)</p>
<p><b>Advies 6</b></p> <p>1. Wij adviseren om bij deze opgave alvast een korte specificatie van de doelgroepen per thema op te nemen, omdat een aantal organisaties de feedback geeft dat ze op voorhand deze specificatie missen.</p>	<p>1. In de woon(zorg)visie worden verschillende doelgroepen benoemd. Zo is er in koopwoningen onderscheid gemaakt tussen goedkope koop, betaalbare koop tot NHG grens 2022 en de duurdere koop. Voor huurwoningen is er onderscheid gemaakt tussen sociale huur tot liberalisatiegrens, en middenhuur. Dit zijn verschillende doelgroepen gebaseerd op verschillende inkomensklassen. Daarnaast hebben we in de woon(zorg)visie verschillende doelgroepen benoemd, waaronder ouderen, mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, spoedzoekers,</p>

	<p>arbeidsmigranten, starters, statushouders, woonwageneigenaren, uitstromers van vakantieparken en uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.</p>
<p><b><u>Advies 5</u></b></p> <p>1. De Adviesraad adviseert u om de woon- en leefomgeving van nieuwe huishoudens, sociale - en middenhuur expliciet te beschrijven met als doel om een gezonde balans te creëren en te behouden tussen verschillende wijken en dorpen in de gemeente.</p> <p>2. Wij adviseren u om in deze paragraaf op te nemen, dat er nieuwe sociale uitdagingen liggen om de betrokkenheid van deze doelgroep bij de eigen buurt te versterken.</p>	<p>1. In de woonzorgvisie die voorligt spreken we de ambitie uit om te werken aan diverse wijken zodat vraag en draagkracht in balans is en blijft. We willen en kunnen dit niet teveel vastleggen, omdat een samenleving altijd in ontwikkeling is.</p> <p>2. Wanneer dit van toepassing is dan zullen we dit meenemen in de betreffende casus.</p>
<p><b><u>Advies 7</u></b></p> <p>1. De Adviesraad adviseert u om een gemeentelijke visie op flexwoningen te maken om de verwachtingen van zowel inwoners als doelgroepen te kunnen kaderen.</p> <p>2. De door u genoemde doelgroepen vragen per doelgroep om specifiek beleid. We adviseren u om dit per doelgroep te ontwikkelen en daar waar dit mogelijk is te koppelen met de gemeentelijke visie op flexwoningen.</p> <p>3. We geven het advies om per doelgroep de participatie van inwoners en doelgroep te beschrijven om de leefbaarheid van de inwoners en deze doelgroepen zo optimaal mogelijk te borgen. Dit sluit aan bij Advies 2 die gericht is op ontwikkeling en participatie.</p>	<p>Momenteel verkent de gemeente de mogelijkheden voor flexwoningen. De realisatie van flexwoningen vraagt echt om maatwerk per locatie. Per locatie kijken we uitvoerig naar de mogelijkheden: hoeveel woningen, voor welke doelgroep(en) en hoe gaan we om met de omgeving. Participatie vanuit de buurt is hierbij -net als bij andere woningbouwplannen- van groot belang. Zie hiervoor ook de reactie bij advies 2.</p>
<p><b><u>Advies 8</u></b></p>	<p>1. Arbeidsmigranten en statushouders zijn verschillende doelgroepen;</p>

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Adviesraad adviseert u om de doelgroepen arbeidsmigranten en statushouders uit elkaar te halen. Het betreffen twee verschillende doelgroepen. Statushouders kunt u eventueel koppelen aan uw visie op flexwoningen. Bij arbeidsmigranten is dit niet het geval.</li> <li>2. De Adviesraad adviseert u om de keuze voor het bedrijventerrein nader toe te lichten en bij deze keuze uit te leggen hoe dit bijdraagt aan het integratieproces van arbeidsmigranten.</li> <li>3. Uit de reacties van het bedrijfsleven begrijpen wij dat er behoefte is aan een meer gerichte invulling van huisvesting voor kennis- en arbeidsmigranten in samenwerking tussen bedrijven en gemeente. Graag zien we een nadere onderbouwing tegemoet over hoe mogelijke huisvesting op het bedrijventerrein zich verhoudt tot het sociaal maatschappelijk kader en de leefbaarheid van zowel arbeid- en kennismigranten als de overige inwoners.</li> <li>4. De Adviesraad adviseert u om bij de maatregelen (punt 5) uit te leggen of de door u voorgestelde opkoopbescherming al of niet gevolgen heeft voor andere wijken en dorpen. En indien dit het geval is welke maatregelen u hiervoor neemt.</li> </ol>	<p>echter zijn dit beide doelgroepen die bovenop de reguliere vraag van de 'bestaande' doelgroepen komen. Om de druk op de woningmarkt enigszins te kunnen verlichten, moeten we kijken naar verschillende mogelijkheden voor huisvesting. Arbeidsmigranten in flexwoningen sluiten we niet uit.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. In het beleid huisvesting arbeidsmigranten dat recent is vastgesteld is dit uitgewerkt. Voor arbeidsmigranten wordt het onderscheid gemaakt in short-, mid- en longstay. Longstay is in de reguliere vraag opgenomen, voor short- en midstay is eventueel de huisvesting aan de rand van bedrijventerreinen een optie.</li> <li>3. Ook hiervoor verwijzen wij naar het beleid huisvesting arbeidsmigranten.</li> <li>4. Het instellen van een opkoopbescherming in een deel van de gemeente kan inderdaad gevolgen hebben voor de voorraad in andere delen van de gemeente indien dit niet wordt gecompenseerd met het realiseren van voldoende woningen om de voorraad in balans te brengen met de vraag. Het beleid arbeidsmigranten werkt aan het vergroten van de woningvoorraad voor short-stay en mid-stay arbeidsmigranten. Long-stay arbeidsmigranten worden meegenomen in de reguliere woningbouwprogrammering. Dit moet tot gevolg hebben dat de druk op enkele buurten voor huisvesting van arbeidsmigranten afneemt met minimale impact op de overige buurten in de wijken en dorpen.</li> </ol>
<p><b><u>Advies 9</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. We adviseren om in de visie en</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Op bladzijde 25 onder actie 12 staat beschreven onder laatste bullit;             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. "We overwegen verhuispremies die kunnen helpen bij het verminderen van</li> </ol> </li> </ol>



<p>ambities een passage op te nemen over de financiële facilitering. Ook als dit niet mogelijk is raden we u aan om dit wel te noemen.</p> <p>2. We adviseren u om in uw visie en ambities te verwijzen naar de richtlijnen uit het landelijk programma "Wonen en zorg voor ouderen" en daar waar mogelijk deze richtlijnen van het Ministerie te volgen.</p>	<p>kosten die met een verhuizing gepaard gaan."</p> <p>Wanneer we met de woningcorporaties tot de conclusie komen dat dit een effectief middel kan zijn dan zal daarvoor een aanvullend voorstel worden gedaan aan het bestuur.</p> <p>2. We nemen deze suggestie over en nemen een verwijzing op naar de richtlijnen uit de programma's voor ouderen (vanuit Vws en Bzk).</p>
<p><b><u>Advies 10</u></b></p> <p>1. De Adviesraad adviseert om de optie inwoning nader te onderzoeken.</p>	<p>1. We nemen dit advies over en koppelen deze aan actie 3 waarbij een onderzoek naar realisatie van pre-mantelzorgwoningen centraal staat. We koppelen uw advies aan het eerder benoemde advies om de mogelijkheid van het samenwonen van de dementerende oudere en de partner in zorgcomplexen en de bouw van meergeneratie woningen te stimuleren.</p>
<p><b><u>Advies 11</u></b></p> <p>1. Wij adviseren u om inwoners, ouderen en hun vertegenwoordigers in deze paragraaf op te nemen en hun rol te definiëren.</p> <p>2. De Adviesraad adviseert u om voor de realisatie van de opgave "Een groene en duurzame woonomgeving" op te nemen dat hiervoor samenwerking met deskundigen noodzakelijk is.</p>	<p>1. We nemen dit advies over en benoemen inwoners als een van de samenwerkingspartners. Het duiden van de rol zal in samenspraak met elkaar gaan.</p> <p>2. Bij elk project of opgave worden verschillende facetten of deskundigen betrokken. Wanneer deze deskundigheid intern niet aanwezig is, dan wordt deze extern aangetrokken. We nemen deze suggestie niet over, omdat we dit al doen.</p>
<p><b><u>Advies 12</u></b></p> <p>1. De Adviesraad adviseert u om aan te geven of en hoe er al of niet een</p>	<p>Uit het toetsingskader vervallen de woorden maximum en minimum. Op programmaniveau sturen we op de</p>

relatie ligt tussen de plannings van de te bouwen types woningen.	genoemde percentages. Dit is een doelstelling waar wij de komende jaren op sturen. De gemeente toetst de plannen van initiatiefnemers op deze percentages en per initiatief wordt gekeken wat realistisch en haalbaar is.
---	---

## Voorstel aanpassingen programmaplan

Pagina 21 – visie en ambitie

2<sup>e</sup> alinea laatste zin toevoegen – We sluiten waar het kan en past aan bij de programma's voor ouderen (vanuit Vws en Bzk) en benutten de kansen die hierin worden geboden vanuit het Rijk.

Pagina 23 Opgave 7 – intensiveren van de samenwerking

De opgaven voor de komende jaren zijn niet mals en kunnen alleen worden gerealiseerd als de gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en inwoners intensiever samenwerken.

Pagina 24 Thema wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Actie 3 – "Daarnaast onderzoeken we of er vraag is naar de realisatie van pre-mantelzorgwoningen en wat de mogelijkheden zijn wat betreft inwoning. Ook nemen we in dit onderzoek mee de mogelijkheid van het samenwonen van de dementerende oudere en de partner in zorgcomplexen en hoe de bouw van meergeneratie woningen te stimuleren vanuit de rol van de gemeente.

## Indiener 2 – Plaatselijk Belang Stuifzand

Indiener geeft aan dat de 4<sup>e</sup> bullit onder demografie en huishouden niet klopt.

### **Reactie gemeente**

De inkomensverdeling voor Stuifzand op de factsheet is correct op basis van het Woningmarktonderzoek 2021. De naam Fluitenberg is per ongeluk gebruikt en moet Stuifzand zijn.

### **Voorstel aanpassingen programmaplan**

De naam Fluitenberg verwijderen en vervangen voor Stuifzand op p.49.

## Indiener 3 – Bewoner

Indiener geeft het volgende aan:

1. Thema 3, actiepunt 12: woonlastengarantie mist.
2. Aangeven in tekst dat verschillende woonvormen ook op 1 erf gerealiseerd kunnen worden (voorbeeld Texel).
3. Kansen leefbaar ook benoemen.

### **Reactie gemeente**

1. We voegen dit begrip toe.

2. We voegen toe dat er verschillende woonvormen mogelijk zijn.
3. Dit nemen we niet over. Dit gaat over de uitvoering en krijgt daarin een plaats.

### ***Voorstel aanpassingen programmaplan***

Thema 3 in tabel onder maatregelen, actiepunten 12

We maken afspraken met corporaties om het verhuizen van senioren naar een geschikte woning waar deze aanwezig zijn te stimuleren. Denk hierbij aan de volgende maatregelen:

- Verhuiscoaches die senioren voorzien van informatie over de mogelijkheden om te verhuizen. We werken al met een seniorenmakelaar en wooncoaches (deze kunnen ook ingezet worden om senioren in een koopwoning te informeren over de mogelijkheden).
- Senioren in een sociale huurwoning die aangeven door te willen stromen krijgen prioriteit bij de toewijzing van een geschikte woning. **Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden van een woonlastengarantie.**
- We overwegen verhuispremies die kunnen helpen bij het verminderen van kosten die met een verhuizing gepaard gaan

Thema 2, opgave 5 zin toevoegen

Dit gaat om kleine woningen zoals bepaalde vormen van flex- of verplaatsbare woningen. Vanuit het Rijk zijn er de afgelopen tijd meer mogelijkheden gekomen om de bouw van flexwoningen te stimuleren: bij flexwoningen gaat het om woonvormen met een tijdelijk gebruik, tijdelijke benutting of een tijdelijke locatie. **Dit kan in allerlei verschillende woonvormen.**

### 3. Voorstel ambtelijke aanpassingen

Tenslotte wordt er ambtelijk nog een aantal verbeteringen voorgesteld. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij ook wordt aangegeven op welke wijze het programmaplan wordt aangepast.

Hieronder staan de aanpassingen weergegeven, inclusief toelichting.

Omschrijving g aanpassing	Aanpassingsvoorstel
Bladzijde 12, 2 <sup>e</sup> kolom, 1 <sup>e</sup> zin. Bij 2.860 woningen wordt genoemd dat dit de regionale vraag betreft. Dit moet zijn de lokale en regionale vraag.	Toevoegen: ( <b>de lokale en</b> regionale vraag in het hoogste scenario)
Er is een nieuwe regeling in oprichting vanuit het rijk wat betreft de herplaatsingsgarantie van flexwoningen. (Financiële herplaatsingsgarantie voor versnelling tijdelijke huisvesting)	Thema 2 Onder actie 10 een nieuwe actie toevoegen  <b>11. De mogelijkheden van een herplaatsingsregeling onderzoeken en de mogelijke consequenties daarvan bij de planvorming te betrekken. Hierbij maken we mogelijk gebruik van de Financiële herplaatsingsgarantie voor versnelling tijdelijke huisvesting van het rijk.</b>  Huidige actie 11 wordt 12 e.v.
Bijlage 1 toetsingskader wordt op een aantal onderdelen aangepast.	Zie hiervoor de vetgedrukte en geel gearceerde wijzigingen en/of aanpassingen in bijlage 1 van deze nota.

<p>Toevoegen dat het beleid voor huisvesting arbeidsmigranten en standplaatsen beleid vooruitlopend is vastgesteld en onderdeel uitmaakt van de woon(zorg)visie en een dynamische verwijziging toevoegen.</p>	<p>Inleiding na 1<sup>e</sup> alinea toevoegen</p> <p>Vooruitlopend op de woon(zorg)visie is al beleid opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten en woonwagenstandplaatsen. De woon(zorg)visie is de kapstok voor beide beleidsstukken en deze beleidsstukken maken onderdeel uit van de woon(zorg)visie.</p>
<p>Verwijzing naar standplaatsen beleid opnemen</p>	<p>Thema 2 opgave 4 bladzijde 16 Onder aan tekst link naar beleid opnemen</p> <p><a href="https://www.hoogeveen.nl/bouwen/bouwkavels/woonwagen">https://www.hoogeveen.nl/bouwen/bouwkavels/woonwagen</a></p>
<p>Verwijzing naar beleid arbeidsmigranten opnemen</p>	<p>Thema 2 opgave 6, kopje arbeidsmigranten bladzijde 17. Onder aan tekst link naar beleid opnemen.</p> <p><a href="https://www.hoogeveen.nl/fileadmin/hoogeveen/PDF/Collegebesluiten/2022/34_1_november/4730_bijlage_2.pdf">https://www.hoogeveen.nl/fileadmin/hoogeveen/PDF/Collegebesluiten/2022/34_1_november/4730_bijlage_2.pdf</a></p>

## Bijlage 1 Aanpassingen toetsingkader woningbouw

### Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Op basis van de ambities en beleidskeuzes die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd, is een toetsingskader opgesteld. Dit moet helpen bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Dit kader is uitgewerkt naar de verschillende dorpen en wijken. Het geeft de gemeente richting wanneer wel of niet meewerkt wordt aan initiatieven.

De verschillende wijken en dorpen zijn samengevoegd in drie clusters waar de woningbehoefte redelijk overeenkomt. Deze clusters/gebieden zijn:

- Hoogeveen stad.
- Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande
- Overige dorpen

Het toetsingskader bestaat uit twee stappen. Deze stappen zijn:

1. Een kwantitatieve toets
2. Een kwalitatieve toets

#### Stap 1: Kwantitatieve toets

We toetsen in hoeverre het geplande aantal woningen aansluit op de woningbehoefte. Daarbij gaat de gemeente uit van de woningbehoefte uit het recente woningmarktonderzoek. Hieruit komt naar voren dat tot 2030 er ruimte is voor een toevoeging van ongeveer 750 (lokale vraag) en ongeveer 1.450 voor invulling van de regionale vraag. De totale ruimte voor woningbouw tot 2030 is dus ongeveer 2.200 woningen. In bijlage 2 figuur 2 is te zien hoe deze aantallen verdeeld worden over de kernen. We beoordelen hoe het initiatief zich verhoudt tot de al bestaande woningbouwplannen.

- **Stap 2: Kwalitatieve toets**
- Het kwalitatieve toetsingskader wordt gebruikt om bij nieuwe initiatieven te sturen op kwaliteit. Het toetsingskader is een hulpmiddel en een programma van wensen vanuit de gemeente. Dit communiceert makkelijk en helpt bij het verbeteren van de kwaliteit van plannen. Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden maken we onderscheid tussen kwalitatieve opgave en kwalitatieve ambitie.
- **Kwalitatieve opgave**  
Op het gebied van opgave moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente.
- **Kwalitatieve ambitie**  
Op het gebied van kwalitatieve ambitie geven we onze voorkeuren aan, om te komen tot woningbouwplannen die het best aansluiten op de gemeentelijke behoefte en visie.
- In de tabel op de volgende pagina vindt u de uitwerking van de kwalitatieve toets.

## Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Criterium	Hoogeveen (kern)	Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande	Overige dorpen en buitengebied
<b>Kwalitatieve opgave (initiatief moet hieraan voldoen)</b>			
<b>Prijssegment</b>	<p>Op programmaniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>35% sociale huur,</li> <li>15% middenhuur</li> <li>1-5% goedkope koop</li> <li>10-15% betaalbare koop</li> <li>Maximaal 30% koopwoningen boven de €355.000</li> </ul> <p>→ Zie toelichting percentages</p>	<p>Op programmaniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal 20% sociale huur</li> <li>1-5% middenhuur</li> <li>15% goedkope koop</li> <li>20% betaalbare koop</li> <li>Maximaal 45% koopwoningen boven de €355.000</li> </ul> <p>→ Zie toelichting percentages</p>	<p>Op programmaniveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale huur: maatwerk</li> <li>30% goedkope koop</li> <li>30% betaalbare koop</li> <li>Maximaal 40% koopwoningen boven de €355.000</li> </ul> <p>→ Zie toelichting percentages</p>
<b>Woonvormen, woonvormen en doelgroepen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale huur: met name toegankelijke woningen, zowel grondgebonden als gestapeld. Een deel hiervan geclusterd. Tevens flexwoningen, woonwagens en zorgwoningen.</li> <li>Middenhuur: variatie in woningtypen, met name gericht op 1-2 pers. huishoudens en long stay arbeidsmigranten.</li> <li>Goedkope en betaalbare koop: variatie in woningtypen, waarbij een deel toegankelijk en een evenwichtige verdeling tussen grondgebonden en gestapeld.</li> <li>Dure koop: Met name grondgebonden woningen met bijzondere woonmilieus op unieke locaties, geschikt om nieuwe huishoudens te binden. Tevens toegankelijke woningen nabij voorzieningen, zowel grondgebonden als gestapeld, bij voorkeur met tenminste 3 slaapkamers.</li> </ul> <p>Andere woningtypen of woonvormen dan hierboven genoemd zijn mogelijk wanneer dit aansluit op de huidige en toekomstige woonvraag en woonwensen, en bijdraagt aan meer variatie van woonmilieus en/of een grote toename van ruimtelijke kwaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale huur: Afhankelijk van de vraag in het dorp, bepaling woningtype d.m.v. participatie. Draagt m.n. bij aan doorstroming van ouderen, verbetering van de bestaande voorraad, behoud van starters in het dorp of huisvesting van bijzondere doelgroepen.</li> <li>Middenhuur: variatie in woningtypen, met name gericht op 1-2 pers. huishoudens en long stay arbeidsmigranten.</li> <li>Goedkope en betaalbare koop: Grotendeels grondgebonden woningen (starters en jonge gezinnen). Een deel toegankelijke woningen voor senioren uit eigen dorp. Uitwerking woningtypen d.m.v. participatie.</li> <li>Dure koop: Grondgebonden woningen met bijzondere woonmilieus op unieke locaties, geschikt om nieuwe huishoudens te binden.</li> </ul> <p>Andere woningtypen of woonvormen dan hierboven genoemd zijn mogelijk wanneer dit aansluit op de huidige en toekomstige woonvraag en woonwensen, en bijdraagt aan meer variatie van woonmilieus en/of een grote toename van ruimtelijke kwaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale huur: maatwerk</li> <li>Middenhuur: n.v.t.</li> <li>Goedkope en betaalbare koop: Grotendeels grondgebonden woningen voor starters en senioren.</li> <li>Dure koop: Grondgebonden woningen met bijzondere woonmilieus op unieke locaties, geschikt om nieuwe huishoudens te binden.</li> </ul> <p>Er is aanvullend op bovengenoemde ruimte voor initiatieven uit het dorp met voldoende draagvlak en -kracht.</p>

## Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Criterium	Hoogeveen Stad	Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande	Overige dorpen en buitengebied
<b>Wonen en zorg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformatie bestaand vastgoed waar nodig ten behoeve van het realiseren van Woonzorgzones.</li> <li>Bij nieuwbouw: geclusterd concepten nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen.</li> </ul> <p>→ zie toelichting wonen en zorg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prioriteit voor geclusterde concepten vanuit transformatie bestaand vastgoed</li> </ul> <p>→ zie toelichting wonen en zorg</p>	<p>→ zie toelichting wonen en zorg</p>
<b>Kwalitatieve ambitie (voorkeuren aansluitend op behoefte en gemeentelijke visie)</b>			
<b>Tegemoetkoming woonwensen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;75m<sup>2</sup> NVO-gebruiksoppervlakte (NEN 2580) per wooneenheid</li> <li>Kwalitatieve buitenruimte met voldoende oppervlakte (dit kan ook een gedeelde buitenruimte zijn).</li> <li>Groene woonomgeving en uitzicht op groen of natuur vanuit de woning</li> <li>Voldoende parkeergelegenheden</li> <li>Voorkeur voor toegankelijke woningen (zie toelichting toegankelijkheid)</li> </ul> <p>Op bovenstaande kan worden afgeweken wanneer onderbouwd kan worden dat deze woonwensen niet overeenkomen met de woonwensen van de betreffende doelgroep van een woningbouwproject.</p>		
<b>Duurzaamheid, klimaatbestendigheid en woonomgeving</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal BENG gebouwd met voorkeur voor duurzamere en energiezuinigere concepten.</li> <li>Klimaatadaptief gebouwd, met oog voor, klimaatadaptieve woonomgeving, hergebruik regenwater (grijswatersysteem) en het stimuleren van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit.</li> <li>Oog voor een toegankelijke, groene en gezonde woonomgeving die aanzet tot ontmoeten en bewegen.</li> </ul>		
<b>Productie/constructie methode en materiaal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruik van circulaire en hergebruikte materialen</li> <li>Gebruik van biobased materialen (bijv. duurzaam geproduceerd hout, stro, vlas, etc.)</li> <li>Dampopen constructie</li> <li>Milieuvriendelijkere productie en constructiemethodes (bijv. industrieel of demontabel)</li> </ul>		
<b>Innovatie en initiatief vanuit de samenleving</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woonzorgconcepten in woonzorgzones of particuliere initiatief (hofjes, samenlevingsvormen zoals meergeneratiewoningen)</li> <li>Ruimte voor nieuwe bouwvormen (tiny-houses etc. en andere vormen van eigen initiatief)</li> <li>Concepten die de huidige voorraad beter benutten (bijvoorbeeld het splitsen van woningen etc.)</li> </ul>		
<b>Initiatieven in het buitengebied</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rekening houden met provinciale regelgeving (POV)</li> <li>Landschappelijke inpassing soms noodzakelijk</li> </ul>		

## Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

### Toelichting prijssegmenten

Voor de percentages sociaal, middenhuur, goedkope koop, betaalbare koop en dure koop hanteren we de volgende principes:

- Percentages worden gehandhaafd op programmaniveau. Dit maakt maatwerk mogelijk. Voor de gemeente als geheel gaan we uit van:
  - 30% sociaal,
  - 15% middenhuur
  - 5% goedkope koop
  - 15% betaalbare koop.
  - 35% dure koop
- Het segment sociaal en middenhuur zal hoofdzakelijk landen in Hoogeveen en in mindere mate in Hollandscheveld, Noordscheschut, Pesse, Elim en Nieuwlande terwijl in de overige dorpen vooral behoefte is aan koop goedkope koop en betaalbare koop. Daarnaast bieden we ruimte voor duurdere woningen met het oog op het binden van nieuwe inwoners aan Hoogeveen.
- De genoemde percentages, met de uitzondering van koopwoningen boven de €355.000, zijn minimumpercentages. Een ontwikkelaar mag bijvoorbeeld een hoger percentage sociale huurwoningen realiseren. Voor het percentage koopwoningen boven de €355.000 gaat het om een maximum percentage.
- We streven naar het aanbrenge van variatie in het programma en typologieën. Zo werken we toe naar diverse wijken en dorpen.

### Toelichting toegankelijkheid

- Het is belangrijk dat woningen toegankelijk zijn. Rondom toegankelijkheid hanteren we de volgende uitgangspunten:
  - Sociale huur: 90% toegankelijk
  - Middenhuur: Ongeveer 40% toegankelijk
  - Goedkope en betaalbare koop: ongeveer 50% toegankelijk
  - Duurdere koop: ongeveer 35% toegankelijk
- Met toegankelijk doelen we op een woning die extern en intern toegankelijk is of met enkele kleine aanpassingen toegankelijk te maken is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.

### Toelichting wonen en zorg

Bij het toetsen van woonzorginitiatieven hanteren we het volgende kader:

- Het initiatief ligt op korte afstand (maximaal 500 meter lopen) van (winkel)voorzieningen en een locatie waar 24-uurszorg en basisvoorzieningen geboden worden.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte. Als het plan een regionale functie heeft, dient afstemming te worden gezocht met andere regiogemeenten en is de vraag van de regio leidend.
- Er is sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar. Dit moet blijken uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Initiatiefnemer is bereid om met de gemeente afspraken te maken over een exploitatie van het vastgoed passend bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.
- De initiatiefnemer is gekwalificeerd om het voorgestelde aanbod te verzorgen. De initiatiefnemer heeft de diploma's die passen bij de zorg die aangeboden gaat worden.
- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.

Ligt een initiatief niet op korte afstand van (winkel)voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en algemeen toegankelijke ontmoetingsfuncties (maximaal 500 meter) of een locatie waar 24-uurszorg wordt geboden, hanteren we de volgende principes:

- Als de locatie niet binnen een korte afstand van voorzieningen ligt dan maakt de initiatiefnemer in zijn plan duidelijk hoe het woonzorg initiatief bijdraagt aan de zorg die van toepassing is op de beoogde doelgroep.
- Beschermd wonen is erop gericht om cliënten zo snel mogelijk weer zelfstandig te laten deelnemen aan de samenleving. We werken aan normaliseren, demedicaliseren en participatie.
- Bij woningen voor sommige doelgroepen (denk aan bewoners met onbegrepen gedrag) kan een doel zijn om ruimte te bieden, zodat omwonenden geen overlast ervaren.