



KERNVISIES HERIJKT

WETLAND WONEN

BIJZONDERE EN LEEFBARE KERNEN



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Kernvisies tussen strategische visie en operationele besluiten

In 2012 stelden wij voor eerst onze kernvisies vast.

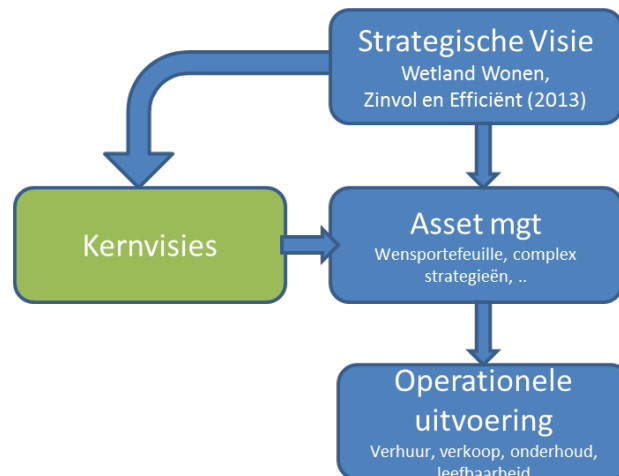
De kernvisies geven aan wat wij in elke kern signaleren en wat wij belangrijke opgaven en interessante ontwikkelingsrichtingen vinden. Kernvisies vormen het kader voor besluiten over investeringen en zijn daarmee de verantwoording voor keuzes en prioriteiten.

Kort na de vaststelling van de kernvisies in 2012 volgde een turbulente tijd waarin de gevolgen van de verhuurdersheffing, saneringsheffing en (voorgenomen) Herzieningswet snel duidelijk werden. De investeringsruimte van corporaties werd sterk ingeperkt en noodzaakte tot herijken van visie, beleid en investeringsplannen.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is in 2013 het nieuwe beleidsplan 'Wetland Wonen Zinvol en Efficiënt' opgesteld. Dit plan staat met name in het teken van 'wat kunnen we nog wél doen' en 'hoe gaan we dat zo efficiënt mogelijk doen'. Het streven naar meer efficiency maakte aanpassingen in onze organisatie noodzakelijk, waardoor de focus in 2014 in eerste instantie intern was gericht. Nu de organisatie weer –sterker en (nog) efficiënter dan voorheen- staat, herijken we ook onze kernvisies.

Positie kernvisies

In dit document is per kern aangegeven hoe we aankijken tegen de ontwikkelingen, welke uitdagingen er zijn en welke taken en opgaven wij ons daarbij stellen. De richtingen in deze kernvisies zijn abstract beschreven. Concrete vertaling vindt plaats in ons asset management, waar per complex een strategie wordt uitgewerkt.



Figuur 1: positie kernvisies binnen Wetland Wonen

Leeswijzer

De herijkte kernvisies moeten worden gezien als een tussentijdse bijstelling. We hebben onze kernvisies uit 2012 nogmaals beschouwd en geven aan hoe de omgeving zich ontwikkelt en wat de positie van Wetland Wonen hierin is.

De kernvisies zullen een steeds terugkerende input vormen voor ons asset management: voor het (4 jaarlijks) vaststellen van kernvisies doen we facts& figures onderzoek en een raadpleging van alle stakeholders, bij de herijking na 2 jaar beschouwen we vanuit onze eigen informatie en ervaring alle kernen en stellen bij waar nodig.



Hoofdpijn

Rode draad in dit document vormt de ontwikkelingen in de woningmarkt zoals wij deze waarnemen: sinds de crisis in de woningmarkt worden we geconfronteerd met een snelle afname van de verhuurbaarheid van onze woningen. Parallel aan deze ontwikkeling loopt een sterke huurstijging die we hebben doorgevoerd ten gevolge van het huidige kabinetsbeleid en ter compensatie van investeringen in duurzaamheid.

De kernvisies richten zich naar onze prognose dat de voorraad sociale huurwoningen in ons gebied voldoende is en in de toekomst licht zal afnemen. Verkoop (en eventueel sloop) is het middel om huurwoningen uit de markt te nemen die niet meer aansluiten bij de behoefte. Het is onze intentie om de vrijkomende (financiële) middelen, voor zover deze niet nodig zijn voor het kwalitatief instant houden van de woningvoorraad in ons gebied, te investeren in een woningmarkt waar de sociale huurvoorraad nog groei kent. Om op deze wijze ook op lange termijn het rendement van ons bestaande vastgoed te kunnen waarborgen en blijvend in te kunnen zetten voor de doelgroep.

In deze kernvisies kijken we naar de periode tot pakweg 2020, met een doorkijk daar waar nodig en gewenst. We zullen deze kernvisies periodiek kritisch onder de loep nemen, bespreken met onze belanghouders en aanvullen of wijzigen.

Deze kernvisies gaan alleen over de kernen waar we op dit moment woningen bezitten.

1.2

Algemene uitgangspunten voor de kernvisies

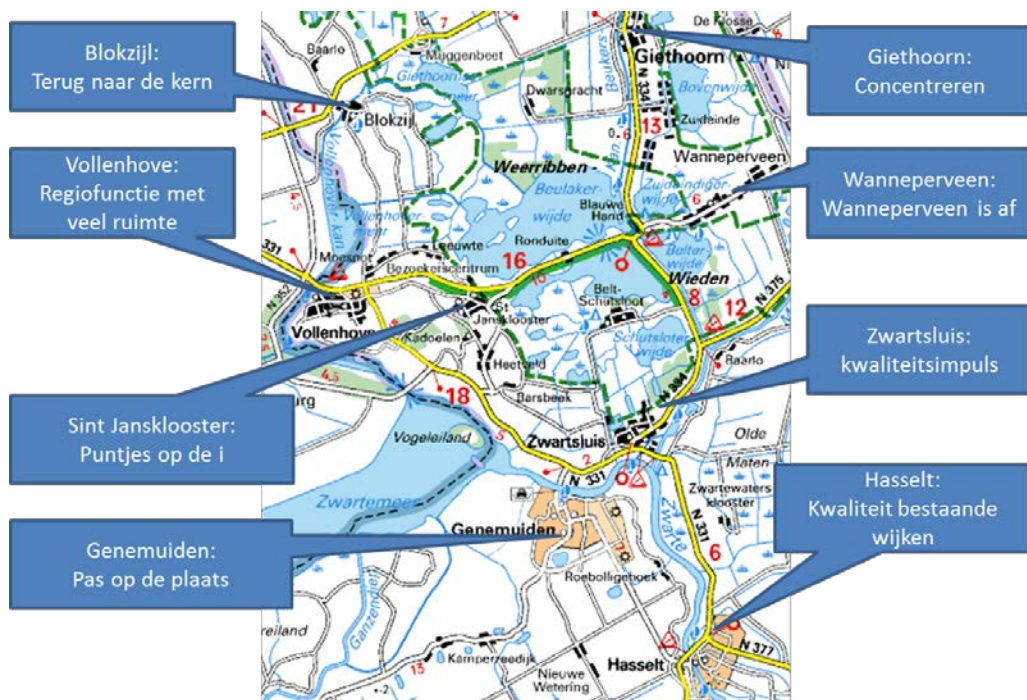
Uitgangspunt 2012	Herijking 2014-2015
We staan voor aan-trekkelijk wonen in elke kern	<ul style="list-style-type: none"> – We blijven aanwezig in de kernen waar we nu bezit hebben – We hebben, voor zover dit noodzakelijk is voor onze opgave, oog voor het specifieke karakter van elke kern – We waarborgen de kwaliteit van ons woningbezit door actieve vernieuwing van het bestaand bezit – We zijn terughoudend waar het gaat om nieuwbouw, omdat de voorraad sociale huurwoningen in ons gebied niet groeit en in de toekomst licht zal afnemen.
We richten ons vooral op mensen met een smalle beurs	<ul style="list-style-type: none"> – We zorgen voor voldoende sociale huurwoningen – We blijven in de kernen aanwezig waar we nu bezit hebben – In de periode 2015-2018 zetten we in op matiging van de huurstijging door uitsluitend inflatieverhoging toe te passen – We investeren in duurzaamheid en energiebesparende maatregelen bij onderhoud
Bij (her-) ontwikkeling leggen we een accent op betaalbaar wonen voor senioren en starters	<ul style="list-style-type: none"> – We investeren in goede kwaliteit voor de senior door revitalisering van verschillende aanleuncomplexen – We houden rekening met een verdergaande extramuralisering en met de ontwikkeling dat ouderen er de voorkeur aan geven in de huidige woning te blijven wonen – We zorgen voor betaalbaar wonen voor jonge gezinnen en starters, onder meer door het op de markt brengen van voormalig huurwoningen voor kopers.
We dragen bij aan de leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> – We voelen ons mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken waar we bezit hebben – We willen op de hoogte zijn van wat er speelt en delen onze signalen – We initiëren zonodig samenwerking met en tussen bewoners, gemeenten en andere instanties om de leefbaarheid te behouden c.q. verbeteren
Inperken van onze rol inzake maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> – Bestaand maatschappelijk vastgoed wordt door geëxploiteerd – Nieuwe initiatieven inzake maatschappelijk vastgoed in onze kernen worden kritisch beschouwd op onder meer risicoprofiel en maatschappelijke functie (DAEB-toets) – We investeren uitsluitend in maatschappelijk vastgoed als er voldoende draagvlak is en zicht op duurzame exploitatie

Navolgende hoofdstukken beschrijven per kern een korte analyse, gevolgd door enkele algemene opmerkingen over visie en ontwikkelingen (wat vinden we belangrijk), en door onze inzet in de desbetreffende kern in het komende decennium.

1.3 Accenten op de kaart samengevat

Onderstaande kaart vat de herijkte kernvisies kort samen.

- **De basisstrategie Investeren in kansen** heeft niet langer de prioriteit. De huidige kernen bieden hiervoor geen mogelijkheden.
- **Consolideren van het sociale huuraanbod is de strategie voor kernen met een stabiele huurmarkt.** Behoud en verbetering van bestaand aanbod waar nodig.
- **Krimp voor kwaliteit in kernen met een zwakke marktpositie van huurwoningen.** Het huuraanbod kan eventueel wat afnemen waarbij we *tegelijktijd investeren in kwaliteit in de kern.*
- **Krimp is als strategie toegevoegd aan de kernvisies.** Uiteraard blijft de kwaliteit van ons eigen woningbezit op peil; maar in deze kernen compenseren we een afname van het huuraanbod niet met investeringen in nieuwbouw.



	Huurmarkt 2012	Huurmarkt 2015	Strategie 2012	Strategie 2015
Blokzijl	Kwetsbaar	Zeer kwetsbaar	Krimp voor kwaliteit	Krimp
Giethoorn	Stabiel	Kwetsbaar	Consolideren	Krimp
Vollenhove	Kracht en potentie	Stagnerend/Kwetsbaar	Investeren	Krimp voor kwaliteit
Wanneperveen	Kwetsbaar	Kwetsbaar	Krimp voor kwaliteit	Krimp
Sint Jans klooster	Stabiel	Kwetsbaar	Consolideren	Krimp
Genemuïden	Stabiel	Stagnerend/kwetsbaar	Consolideren	Consolideren
Zwartsluis	Stabiel	Stagnerend	Investeren	Consolideren
Hasselt	Kracht en potentie	Stagnerend	Investeren	Consolideren

Hoofdstuk 2 Genemuiden



2.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Genemuiden is de grootste kern van Zwartewaterland. Er is weinig instroom van buitenaf, maar door het grote aandeel jonge gezinnen groeit Genemuiden bovengemiddeld.

Gezien de bevolkingsopbouw en werkgelegenheid is blijvende groei van binnenuit te verwachten, met een blijvend grote vraag naar woningen voor jonge huishoudens. Het is een koopgerichte markt. Het huuraanbod is beperkt. Tegelijkertijd is de marktdruk in de huur niet erg hoog. Wonen en welzijn voor ouderen is goed georganiseerd; het woonaanbod is weinig gevarieerd en sterk geconcentreerd.

Wetland Wonen verhuurt 580 woningen in Genemuiden, 17% van de totale woningvoorraad. Belangrijke opgave in Genemuiden ligt in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, onder meer op het Havenhoofd en het Havenfront, en (op langere termijn) in en rondom de Tapijtwijk. Er zijn voldoende voorzieningen voor een levendig centrum, stedenbouwkundig is verbetering mogelijk in de samenhang en parkeermogelijkheden. Uitbreiding van het woonaanbod, vooral koopwoningen voor jonge huishoudens blijft nodig. Nieuwbouwlocaties zijn Tag West en (op termijn) Binnenveld. Voor senioren is op termijn een grotere variatie in het woonaanbod gewenst.

2.2 Ontwikkelingen Genemuiden 2012-2014

Ontwikkeling Genemuiden	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	143226	137334	137334	129928		-10%
Nettohuur	417	425	437	460	482	14%
Aantal reacties/ woning			14	8	4	
Aantal vhe	583	578	577	576	575	-1%
Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Zwwland	22018	22048	22139	22167	22145	1%
Saldo vestiging/vertrek	-109	-234	-53	-62	-118	

Genemuiden is een ondernemende en saamhorige kern, de kenmerken die in 2012 werden vastgestelde zijn onverminderd geldig. De huurmarkt is stagnerend en, in vergelijking met het eigen woningbezit, klein. De druk op de huurmarkt is niet erg hoog en in afgelopen jaren steeds afgenomen. De verhuurbaarheid van woonzorgcentrum de Meente is het afgelopen jaar afgenomen. Er is geen sprake van leegstand maar we zien dat het langer duurt voordat woningen worden verhuurd.

2.3 Inzet Wetland Wonen in Genemuiden

Consolideren met als motto 'Pas op de plaats, consolideren'

De huurmarkt in Genemuiden is stabiel tot ontspannen. Onze basisstrategie is dan ook 'consolideren'. Er is geen noodzaak tot grote veranderingen in omvang en samenstelling van ons bezit in deze kern.

De kwaliteit van bestaande woningen is (met uitvoering van het reguliere (groot) onderhoud) voldoende. Wel zal er geïnvesteerd worden in de toekomst van de Meente. Na uitvoering van de renovatie van Weidegreven in 2015 zal de eerder opgestelde ontwikkelvisie voor de Meente in 2017 worden herzien.

In het centrum zullen geen (nieuwbouw) investeringen meer worden gedaan, de huidige grondposities worden ter verkoop aangeboden.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

GENEMUIDEN						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Endtotaal
Verkopen	3	26	9	14	0	52
Compact wonen	11	34	0	0	0	45
Ruim wonen	40	178	16	7	0	241
Gelijkvloers wonen	4	74	0	14	0	92
Wonen met zorg	0	104	8	25	0	137
Endtotaal	58	416	33	60	0	567

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Genemuiden betreft dit 31 verpleegplaatsen aan IJsselheem, en 25 plaatsen voor gehandicaptenzorg aan Philadelphia resp. JP van den Bentstichting.

Hoofdstuk 3 Hasselt



3.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Hasselt is een oude Hanzestad en staat bekend om de mooie historische binnenstad. Hasselt kent een redelijk goed voorzieningenaanbod, maar er zijn tekenen van verschraling, zichtbaar door leegstaande panden.

Met De Hazelaar beschikt Hasselt over een modern zorgcentrum voor ouderen en jongeren met een beperking. Van alle woningen in Hasselt is driekwart een koopwoning. De koopmarkt anno 2012 is relatief gunstig. Wetland Wonen verhuurt bijna 600 woningen in Hasselt. De druk op de huurmarkt in Hasselt is relatief hoog. Hasselt is een kern met potentie, gezien de historie, het goede voorzieningenaanbod en relatief grote aandeel gezinnen (groei van binnenuit mogelijk). De totale omvang van de nieuwbouwplannen in Om de Weede is echter zeer fors (ruim 1200 woningen), mede in het perspectief van de huidige omvang (2400 woningen) en de nabijheid van Zwolle.

Het is van belang om de omvang en tempo van de uitbreiding te beperken en de effecten op bestaande wijken goed te monitoren.

3.2 Ontwikkelingen Hasselt 2012-2014

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	158283	151935	151935	142590		-11%
Nettohuur	440	447	464	485	506	13%
Aantal reacties/woning			20	13	6	
Aantal vhe	612	598	594	599	596	-2%

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Zwwland	22018	22048	22139	22167	22145	1%
Saldo vestiging/vertrek	-109	-234	-53	-62	-118	

Hasselt is een aantrekkelijke woonkern onder de rook van Zwolle. Gezien de druk op de woningmarkt in Zwolle is Hasselt de kern met de grootste potentie in ons werkgebied. Toch neemt de verhuurbaarheid af. Het aantal woningen in Hasselt groeit nog steeds. Naar onze mening is aandacht voor de aantrekkelijkheid van de bestaande wijken noodzakelijk, mede in het licht van de uitbreiding van Hasselt in de wijk om de Weede.

3.3 Inzet Wetland Wonen in Hasselt

Consolideren met als motto: Behoud de kwaliteit van bestaande wijken

In theorie is Hasselt een kern met potentie, ook voor de huur. Om deze potentie aan te spreken doen we een onderzoek naar de effecten van het aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem in Zwolle, om zodoende ons woningaanbod ook in richting Zwolle bekend te maken. Verder monitoren we de aantrekkelijkheid van 'onze' wijken en zullen daarin ingrijpen als dat nodig mocht zijn.

Actieve vernieuwing vindt plaats in het wooncomplex Schrijverswegje, waar na renovatie een woongroep van de Stichting van den Bent gehuisvest zal gaan worden. We ronden de wijkvernieuwing van Santvoirt af door woningbouw op locatie Karel Doormanstraat/ Pr. Marijkestraat. Daarna voorzien we vooralsnog geen verdere groei van het aantal sociale huurwoningen in Hasselt.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

HASSELT						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Endtotaal
Verkopen	11	42	13	4	2	72
Compact wonen	21	16	0	0	0	37
Ruim wonen	15	147	95	88	0	345
Gelijkvloers wonen	14	60	11	20	0	105
Wonen met zorg	0	30	0	0	0	30
Endtotaal	61	295	119	112	2	589

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Hasselt betreft dit 30 verzorgingshuisplaatsen en 31 verpleeghuisplaatsen aan IJsselheem, en 20 plaatsen voor gehandicaptenzorg aan JP van den Bentstichting.

Hoofdstuk 4 Zwartsluis



4.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Zwartsluis is gelegen aan belangrijke vaarroutes. De voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in het centrum. In De Schans zijn zorg- en aanleunwoningen voor ouderen geconcentreerd. In 2012 is een moderne woon- en werkvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking (regionale functie) gerealiseerd.

De bevolkingsomvang is stabiel, desondanks neemt het voorzieningenaanbod af. Het centrumgebied ontbeert vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Initiatieven komen moeizaam van de grond.

Zwartsluis kent voornamelijk eengezinswoningen. Een derde van alle woningen zijn huurwoningen. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de kwaliteit van bestaande woongebieden. De huurwoningen zijn goed verhuurbaar. Leefbaarheid en verhuurbaarheid in de Nieuwesluis hebben aandacht nodig. Zwartsluis kent veel locaties die vragen om kwaliteitsverbetering. Vooral gezien de huidige economische ontwikkelingen is prioritering zeer wenselijk. Om de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de aantrekkelijkheid van het gebied te verbeteren en het voorzieningenaanbod te versterken ligt een belangrijke opgave in Zwartsluis in de vernieuwing van het centrum.

4.2 Ontwikkelingen Zwartsluis 2012-2014

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	147847	143301	143301	135354		-9%
Nettohuur	405	410	417	441	476	15%
Aantal reacties/ woning			14	10	5	
Aantal vhe	614	615	610	606	580	-1%

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Zwwland	22018	22048	22139	22167	22145	1%
Saldo vestiging/vertrek	-109	-234	-53	-62	-118	

Zwartsluis kende vele locaties die vragen om kwaliteitsverbetering. In de afgelopen jaren zijn hierin stappen gezet. De vernieuwing van het centrum blijft lastig, toch zijn hier ook kleine vorderingen te zien. Het woonzorgcentrum de Schans (in eigendom bij st IJsselheem) wordt overgenomen door particulier investeerder. Vooralsnog zijn er afspraken gemaakt over continuering van de zorg. Hoe dit zich op lange termijn ontwikkeld is nog niet te zeggen. De ontwikkelingen vormen een risico voor de verhuurbaarheid van de omliggende aanleunwoningen.

In het algemeen zijn huurwoningen in Zwartsluis goed verhuurbaar, toch loopt ook hier de verhuurbaarheid terug. Recentelijk zien we de starters-koopmarkt sterk aantrekken.

4.3 Wetland Wonen in Zwartsluis

Consolideren met als motto: afronden kwaliteitsimpuls

De kwaliteitsimpuls die jaren geleden is ingezet wordt afgerond. In de wijk Nieuwsluis is een complex galerijwoningen gesloopt ten behoeve van de leefbaarheid. Momenteel worden op deze locatie koopwoningen gerealiseerd, hetgeen een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de buurt betekent. Ook het voormalig Besto-terrein wordt ingevuld in de jaren 2015-2018. Hier worden huurwoningen gebouwd. Daarna zien we geen nieuwbouwpoging meer. Wel gaan we aan de slag met visieontwikkeling ten behoeve van de verouderde seniorenwoningen in de omgeving van de Schans en we houden de situatie met betrekking tot de zorglevering in de Schans in de gaten.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

ZWARTSLUIS						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Endtotaal
Verkopen	11	41	2	14	0	68
Compact wonen	49	19	0	2	0	70
Ruim wonen	45	212	29	42	0	328
Gelijkvloers wonen	15	19	8	22	0	64
Wonen met zorg	0	44	4	0	0	48
Endtotaal	120	335	43	80	0	578

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Zwartsluis betreft dit 8 woningen voor gehandicaptenzorg aan Philadelphia, en 48 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking aan Frion.

Hoofdstuk 5 Blokzijl



5.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Blokzijl is een prachtige, historische kern, gebouwd rondom de havenkolk. In de zomer wordt Blokzijl druk bezocht door toeristen. Gezien de trend van de afgelopen jaren en de bevolkingsopbouw, is voor de komende periode geen groei van Blokzijl te verwachten.

Blokzijl kent een modern wooncentrum voor ouderen (De Vierhoek). In 2012 heeft Wetland Wonen 'de Zaaier' opgeleverd: verpleegplaatsen, gekoppeld aan De Vierhoek. Er zijn twee basisscholen, een supermarkt en diverse restaurants. Voorzieningen hebben het moeilijk. Blokzijl kent een goed gebruikte multifunctionele accommodatie (MFA De Ploats).

In Blokzijl staan circa 600 woningen, waarvan ruim 70% een koopwoning is. De situatie op de koopmarkt is anno 2012 niet florissant en ook is de druk op de huurmarkt niet erg hoog.

5.2 Ontwikkelingen Blokzijl 2012-2014

Ontwikkeling Blokzijl	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	138818	142788	142788	132394		-5%
Nettohuur	426	435	449	473	505	16%
Aantal reacties/ woning			8	4	3	
Aantal vhe	144	145	140	137	137	-5%
Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Stwland	43281	43402	43437	43350	43308	0%
Saldo vestiging/vertrek	29	115	1	-122	-80	

In 2012 werd al vastgesteld dat er voor Blokzijl geen groei te verwachten is. Deze ontwikkeling geldt nog steeds. De verhuurbaarheid van woningen is verder afgenomen en sommige woningen staan langere tijd leeg. Dit geldt met name voor de recent gebouwde woningen in het uitleggebied Noordermaten. Een mooie impuls voor Blokzijl is de vernieuwing van de MFA 'de Ploats' die recentelijk is afgerond.

5.3 Wetland Wonen in Blokzijl

Basisstrategie voor de huur in Blokzijl is krimp. Ons motto daarbij luidt: Terug naar de kern.

De druk op de huurmarkt in Blokzijl is zorgelijk te noemen. Onze strategie is Krimp; afname door verkoop van huurwoningen. Het verkoopprogramma wordt uitgebreid, een groter aandeel koopwoningen in de starters-categorie is belangrijk voor het behoud van met name gezinnen in de kern en kan bijdragen aan vermindering van uitstroom.

Bestaande locaties waar we eerder nieuwbouw hebben voorzien, blijven vooralsnog braak liggen, om de zeer kwetsbare huur-en koopwoningmarkt niet nog verder onder druk te zetten. We investeren in de woonkwaliteit van de Steenwijkerkolk.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

BLOKZIJL						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Eindtotaal
Verkopen	2	6			3	11
Compact wonen						0
Ruim wonen	3	50	7	2		62
Gelijkvloers wonen	3	13	4	16		36
Wonen met zorg		28				28
Eindtotaal	8	97	11	18	3	137

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Blokzijl betreft dit 12 verpleegplaatsen aan ZONL.

Hoofdstuk 6 Giethoorn



6.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Giethoorn is een toeristische trekpleister met grote naamsbekendheid. De afgelopen jaren is het aantal inwoners en het aantal huishoudens redelijk stabiel gebleven. Giethoorn kent een relatief groot aandeel senioren. Gezien de bevolkingssamenstelling is een forse groei van het aantal huishoudens de komende periode niet te verwachten.

Giethoorn kent een redelijk voorzieningenaanbod, voor een belangrijk deel afhankelijk van het toerisme. De meeste voorzieningen staan in Giethoorn Zuid, waaronder woonzorgcentrum Zonnewiede. Giethoorn bestaat uit drie delen die weinig samenhang hebben: Noord, Zuid en Dwarsgracht. In Giethoorn staan circa 1.100 woningen, waarvan anno 2012 ruim driekwart koop. De koopwoningmarkt is niet zo gunstig, de druk op de huurmarkt is gemiddeld. De gemeente ziet Giethoorn als beeldbepalende kern en zet in op het opwaarderen van de recreatieve functie van Giethoorn. Prioriteit ligt bij het behoud van het beschermd dorpsgezicht en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Noord, waardoor het meer een eenheid wordt met de rest van Giethoorn.

6.2 Ontwikkelingen Giethoorn 2012-2014

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	138488	131375	131375	121539		-14%
Nettohuur	390	399	417	440	460	15%
Aantal reacties/ woning			8	8	3	
Aantal vhe	267	264	263	261	258	-2%

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Stwland	43281	43402	43437	43350	43308	0%
Saldo vestiging/vertrek	29	115	1	-122	-80	

De toeristische aantrekkelijkheid van Giethoorn is onverminderd van kracht. Daardoor is het dorp met name in de zomer levendig en druk. Ondernemers pakken dit goed op. De koopwoningmarkt is in de afgelopen jaren verbeterd, maar de huurwoningmarkt niet. Met name in Giethoorn Noord zijn woningen moeilijk verhuurbaar en is soms sprake van enige leegstand.

6.3 Wetland Wonen in Giethoorn

Basisstrategie krimp, met als motto: concentreren

Giethoorn is een uitgestrekt dorp. Voor de huurwoningbezit geldt dat we inzetten op doelgerichte verkoop op de langere termijn, met name in Giethoorn- Noord. Woonzorgcomplex Zonnewiede heeft steeds onze aandacht. We spannen ons in voor het behoud van de zorg, zo mogelijk met verpleging erbij. De aanleunwoningen worden in de komende jaren gerevitaliseerd.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

GIETHOORN						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Endtotaal
Verkopen	15	29	1	0	0	45
Compact wonen	1	6	1	0	0	8
Ruim wonen	16	73	7	1	0	97
Gelijkvloers wonen	15	41	5	11	0	72
Wonen met zorg	0	23	7	4	1	35
Endtotaal	47	172	21	16	1	257

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Giethoorn betreft dit 20 verzorgingshuisplaatsen aan ZONL.

Hoofdstuk 7 Sint Jansklooster



7.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Sint Jansklooster ligt midden in het natuurgebied “De Wieden” en dankt de naam aan het voormalige klooster. De sociale samenhang is sterk. In Sint Jansklooster wonen veel gezinnen. Sint Jansklooster is dan ook minder dan gemiddeld vergrijsd. Gezien de huidige bevolkingssamenstelling ligt een bescheiden huishoudensgroei vanuit de kern zelf voor de hand. Sint Jansklooster heeft een behoorlijk voorzieningenaanbod: onder meer drie basisscholen, een supermarkt en een kinderdag verblijf.

Het nabijgelegen Vollenhove biedt aanvullende voorzieningen. Ruim 80% van alle woningen is een koopwoning. De druk op de woningmarkt, zowel voor koop als huur is beperkt, ondanks de gunstige bevolkingssamenstelling.

In het huuraanbod is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in sloop, renovatie, nieuwbouw en verkoop. Plaatselijk Belang wijst erop dat het centrum van Sint Jansklooster behoorlijk ‘stenig’ is. Meer groen zou de kern goed doen. Verder is er een sterke wens voor een woonzorgcomplex.

7.2 Ontwikkelingen Sint Jansklooster 2012-2014

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	133007	133348	133348	125919		-6%
Nettohuur	396	403	416	438	474	16%
Aantal reacties/ woning			12	6	2	
Aantal vhe	163	135	138	137	136	-19%

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Stwland	43281	43402	43437	43350	43308	0%
Saldo vestiging/vertrek	29	115	1	-122	-80	

De huurwoningmarkt in Sint Jansklooster ontwikkelt zich ongunstig. Woningen worden moeilijk verhuurd en de kerngebondenheid neemt af. In Sint Jansklooster wordt liever een woning gekocht dan dat men kiest voor huren. Recentelijk gerealiseerde nieuwbouw in de kern kent inmiddels enige leegstand. Wel is er vraag naar locaties voor nieuwbouw-koopwoningen.

7.3 Wetland Wonen in Sint Jans klooster

Basisstrategie is krimp met als motto: weinig verschuiving; we zetten de puntjes op de i

In Sint Jans klooster kiezen we gezien de situatie voor krimp. Vanwege het gebrek aan vraag is in 2014 definitief besloten om geen complex met seniorenappartementen te bouwen in Sint Jans klooster.

We blijven investeren in de kwaliteit van ons eigen woningbezit voor zover dit nodig is. Voor woningen waar we twijfelen aan de toekomstbestendigheid stellen we in de komende periode een ontwikkelvisie op. Het betreft met name kleine eengezinswoningen aan de Isselmudenstraat en verouderde seniorenwoningen aan de Reesstraat en van Ommenstraat. In 2015 wordt een beslissing genomen omtrent het braakliggende terrein aan de Molenstraat. Hierbij wordt een keus gemaakt tussen braak laten liggen of (gedeeltelijke) verkoop aan een ontwikkelaar ten behoeve van de bouw van koopwoningen voor starters.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

SINT JANSKLOOSTER						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Endtotaal
Verkopen	6	19	4	0	0	29
Compact wonen	0	0	0	0	0	0
Ruim wonen	12	46	3	1	0	62
Gelijkvloers wonen	5	22	8	9	0	44
Wonen met zorg	0	0	0	0	0	0
Endtotaal	23	87	15	10	0	135

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Sint Jans klooster worden geen woningen aan een zorginstelling verhuurd.

Hoofdstuk 8 Vollenhove



8.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Vollenhove is een Zuiderzeestad met een historische kern. Het is de op een na grootste kern van Steenwijkerland en heeft een bovenlokale functie voor wonen, voorzieningen en bedrijvigheid. Vollenhove heeft 3 basisscholen en een divers winkelaanbod. Ook is er een behoorlijk horeca aanbod.

In woonzorgcentrum Nieuw Clarenberg zijn aanleunwoningen, zorgwoningen en verpleegplaatsen. De leefbaarheid is over het algemeen goed en Vollenhove heeft een rijk verenigingsleven. De bevolkingsontwikkeling van Vollenhove wijkt niet af van het gemiddelde van Steenwijkerland, wel kent de kern relatief veel lage inkomens en weinig hoge inkomens. Er staan veel huurwoningen (circa 40%). De druk op de koopmarkt is erg laag, de huurmarkt is vrij goed.

8.2 Ontwikkelingen Vollenhove 2012-2014

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	137041	131559	131559	126359		-8%
Nettohuur	411	420	434	456	475	14%
Aantal reacties/ woning			12	9	4	
Aantal vhe	715	684	678	676	691	-6%

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Stwland	43281	43402	43437	43350	43308	0%
Saldo vestiging/vertrek	29	115	1	-122	-80	

Vollenhove heeft een regionale functie en dat geeft de kern vitaliteit. Het winkelaanbod blijft goed. De vernieuwing van het centrum met 2 supermarkten heeft in de afgelopen jaren vorm gekregen en zal nog verder worden doorgezet.

Ook in deze kern neemt de verhuurbaarheid af. Er is geen leegstand echter het aantal reacties op een huurwoning is beperkt. De koopwoningmarkt is verbeterd. Starters weten echter met name nieuwbouw goed te waarderen; de verkoopbaarheid van bestaand bezit staat nog altijd onder druk.

De toekomstbestendigheid van Nieuw Clarenberg heeft een belangrijke impuls gekregen door toevoeging van een nieuwe doelgroep. De van den Bentstichting heeft een gedeelte van het complex betrokken met een woongroep voor mensen met een beperking.

8.3 Wetland Wonen in Vollenhove

Basisstrategie is krimp voor kwaliteit met als motto: regiofunctie met veel ruimte

In de komende jaren zetten we vooral in op het afronden van onze wijkvernieu-
wingslocaties door sloop en/ of (ver)nieuwbouw. Het betreft locatie Clarenberg-
laan/Molenberg/Doelenstraat en locatie Doeveslag/Wheeme. Fasering is hierin
van groot belang; nieuwbouw wordt slechts in kleine hoeveelheden door de huur-
woningmarkt opgenomen en moet worden gecompenseerd door verkoop van be-
staand bezit.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

VOLLENHOVE						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Eindtotaal
Verkopen	14	102	5	4	0	125
Compact wonen	5	14	0	0	0	19
Ruim wonen	67	230	45	33	0	375
Gelijkvloers wonen	9	36	20	22	0	87
Wonen met zorg	1	59	9	9	0	78
Eindtotaal	96	441	79	68	0	684

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Vollenhove betreft dit 50 verzorgingshuisplaatsen en 24 verpleeghuisplaatsen aan ZONL, en 15 plaatsen voor gehandicaptenzorg aan JP van den Bentstichting.

Hoofdstuk 9 Wanneperveen



9.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Wanneperveen kenmerkt zich door lintbebouwing langs de Veneweg. Wanneperveen beschikt over een wooncentrum voor senioren met zelfstandige wooneenheden. Er is geen zorg aanwezig. De afgelopen jaren is het aantal huishoudens toegenomen, opvallend is de sterke toename van het aandeel 65-plussers.

Gezien de bevolkingsopbouw zal de vergrijzing de komende jaren doorzetten. Wanneperveen kent ongeveer 70% koopwoningen, de koopmarkt is niet zo gunstig. De druk op de huurmarkt fluctueert, het wooncentrum voor senioren heeft structureel te maken met gedeeltelijke leegstand.

Momenteel zijn er geen bijzondere aandachtspunten voor Wanneperveen. De voorraad staat er goed bij, de inwoners zijn tevreden. Dat geldt in mindere mate voor het voorzieningenaanbod. Bewoners vinden het belangrijk dat een basisaanbod behouden blijft: een pinautomaat, een supermarkt, huisarts, dorps huis, bibliotheek, peuterspeelzaal en dorps huis. Desondanks is de supermarkt in 2009 gesloten. Kennelijk worden boodschappen elders gedaan. Een initiatief van Wetland Wonen voor het vestigen van een leerwerkcentrum in het dorp, in combinatie met de supermarktfunctie is niet gelukt.

9.2 Ontwikkelingen Wanneperveen 2012-2014

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Gem. Wozwaarde	126915	118711	118711	111648		-14%
Nettohuur	402	411	422	445	465	14%
Aantal reacties/ woning			5	8	3	
Aantal vhe	150	152	146	145	143	-3%

Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	trend 2010-heden
Inwoners Stwland	43281	43402	43437	43350	43308	0%
Saldo vestiging/vertrek	29	115	1	-122	-80	

In afgelopen jaren heeft de afname van voorzieningen verder doorgezet. Onder meer is de pinautomaat uit het dorp verdwenen. De bibliotheek heeft de diensten teruggebracht tot een uitleencentrum in wooncomplex de Perelaar.

Verhuurbaarheid van woningen staat, net als in andere kernen in Steenwijkerland, behoorlijk onder druk. In de Perelaar is al jaren sprake van leegstand, deze is verder toegenomen.

9.3 Wetland Wonen in Wanneperveen

Basisstrategie is krimp. Motto: Wanneperveen is af

Wetland Wonen zal in Wanneperveen geen nieuwbouw plegen de komende jaren. Het bestaand woningbezit staat er goed bij, er is geen reden voor herstructurering. We zoeken naar een doorbraak voor de verhuur van wooncomplex de Perelaar; in de komende jaren zullen hiervoor plannen worden opgesteld.

Huidig bezit van Wetland Wonen in product-prijs matrix

WANNEPERVEEN						
	Goedkoop (tot € 389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen € 596,75 en € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Endtotaal
Verkopen	7	34	0	0	0	41
Compact wonen	12	0	0	0	0	12
Ruim wonen	3	35	1	4	0	43
Gelijkvloers wonen	0	7	0	4	0	11
Wonen met zorg	0	32	0	0	0	32
Endtotaal	22	108	1	8	0	139

Toelichting:

Productcategorieën zijn als volgt gedefinieerd:

Compact Wonen	Eenpersoonswoningen, appartementen, woonwagens
Ruim Wonen	Eengezinswoningen
Gelijkvloers wonen	Seniorenappartementen, seniorenwoningen, multifunctionele woningen
Wonen met zorg	Aanleunwoningen
Verkopen	Woningen die bij mutatie (of aan zittende huurder) worden verkocht

In dit overzicht zijn verpleegplaatsen en verzorgingshuisplaatsen die aan een zorginstelling worden verhuurd, niet meegenomen.

In Wanneperveen worden geen woningen aan een zorginstelling verhuurd.

Hoofdstuk 10 Belt Schutsloot en andere kleine kernen



10.1 Situatieschets zoals beschreven in 2012

Omvangrijk werkgebied

Het werkgebied van Wetland Wonen is uitgestrekt. Naast de hiervoor beschreven kernen zijn er verschillende kleine buurtschappen en dorpen. Voor het overgrote deel bestaat het buitengebied uit koopwoningen.

De kleine kernen, vooral in Steenwijkerland, zijn vaak te kenmerken als 'villadorp'. De prijzen in de koop liggen veelal hoog, huur is nauwelijks voorhanden.

De druk op de huurmarkt is groot, alhoewel deze niet erg zichtbaar is in aantallen woningzoekenden. Kandidaten melden zich pas als er een woning vrijkomt.

Wetland Wonen biedt enkele huurwoningen aan in Belt-Schutsloot, Dwarsgracht en Kamperzeedijk.

10.2 Wetland Wonen in het buitengebied

Basisstrategie is consolideren

Sinds 2012 is de situatie in de kleine kernen niet ingrijpend gewijzigd. We voorzien in 2012 een grote druk op de huurmarkt, dit is bij recente mutaties niet echt gebleken.

Wetland Wonen wil haar positie mbt huurwoningen in de kleine kernen vasthouden. Enkele woningen hebben het verkooplabel; we voorzien geen uitbreiding.

BELT-SCHUTSLOOT						
	Goedkoop (tot €389,05)	Betaalbaar 1 (tussen €389,05 en 556,82)	Betaalbaar 2 (tussen €556,82 en €596,75)	Duur (tussen €596,75 en €699,48)	Boven liberalisatiegrens (boven 699,48)	Eindtotaal
Verkopen	0	0	0	0	0	0
Compact wonen	0	0	0	0	0	0
Ruim wonen	2	8	0	0	0	10
Gelijkvloers wonen	0	6	0	3	0	9
Wonen met zorg	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	2	14	0	3	0	19