

Woonagenda 2024 – 2028

Volkshuisvestelijk programma



Gemeente Epe

Gemeente Epe

23 februari 2024

DATUM 23 februari 2024

TITEL Woonagenda 2024 - 2028

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Ilse de Groot

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	9
1.1 De Veluwe als achtertuin	9
1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda als vertrekpunt	9
1.3 Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie	10
1.4 Visie op wonen en zorg	11
1.5 Samen met betrokken partijen	12
1.6 Proces woningbouwprojecten	12
2 Meer woningen bouwen	13
3 De juiste woningen bouwen	16
4 Aandacht voor bijzondere doelgroepen	22
5 Impuls voor de bestaande woningvoorraad	25
6 Leefbare wijken	29
Bijlage I: Accenten per kern	34
Woningbehoefte per kern	34
Emst	35
Epe	36
Oene	37
Vaassen	38
Bijlage II: Kaders woningbouwinitiatieven 2024	39
Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe	39
Afwegingskader woningsplitsing in het buitengebied van de gemeente Epe	47
Voorwaarden vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing	49
Voorwaarden nieuwe landgoederen	51
Regie op plancapaciteit	52



Samenvatting

Wat houdt een Woonagenda in?

In deze Woonagenda geeft de gemeente inzicht in de belangrijkste opgaven op de woningmarkt, de wijze waarop we met deze opgave aan de slag gaan en de concrete maatregelen die daarbij horen. Belangrijk daarbij is dat opgaven en maatregelen goed onderbouwd zijn. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van verschillende bronnen, zoals een uitgebreid woningbehoefteonderzoek (2021), de gemeentelijke Omgevingsvisie (2021), de Regionale Woondeal (2023) en de input van alle stakeholders die we gedurende het participatietraject rondom de Woonagenda gesproken hebben (zoals inwoners, ontwikkelaars, makelaars, hypotheekverstrekkers, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenteraad). De Woonagenda vormt de basis voor het toetsen van nieuwe woningbouwplannen en het maken van prestatieafspraken met Triada, Habion, Woonzorg Nederland en hun huurders.

Waarom nu een nieuwe Woonagenda?

De huidige Woonagenda (2019 - 2023) loopt dit jaar af. In de afgelopen jaren is de woningvraag veranderd. De vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen is sterk toegenomen. Ook wordt de vraag gevarieerder van aard; meer vraag naar kleinere en nieuwe woonvormen, zoals hofjeswonen en tiny houses. Daarnaast is in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgekomen. Het Rijk heeft daarin aangegeven dat elke gemeente moet bijdragen aan een oplossing voor het landelijke woningtekort (900.000 woningen toevoegen tot en met 2030), waarbij 2/3^e van de nieuwbouw uit betaalbare woningen¹ moet bestaan. Gemeenten moeten deze landelijke opgaven vertalen naar een lokale uit

¹ Betaalbaar zijn: Sociale huur, Middeldure huur tot € 1.123, koop tot € 390.000 (peildatum 1-1-2024).



werking. Dat gebeurt via deze Woonagenda. Deze visie op wonen is op hoofdlijnen al geformuleerd in onze Omgevingsvisie. De nadere uitwerking en concretisering vindt plaats in de Woonagenda.

De belangrijkste speerpunten

- **Inspelen op de grote woningbehoefte**

De vraag naar woningen in onze gemeente is zeer groot. In de eerste plaats van onze huidige inwoners die graag in de gemeente willen blijven wonen, maar ook van woningzoekenden die elders wonen en hier graag zouden willen wonen. In de Regionale Woondeal is vastgelegd dat de gemeente Epe, net als enkele andere gemeenten, de komende jaren een extra inspanning op woningbouw voor haar rekening neemt, ten opzichte van eerder gemaakte afspraken. Juist om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave in de regio.

- **Juiste balans tussen wonen en andere ruimtelijke opgaven**

We willen zoals gezegd inspelen op de grote vraag naar woningen. Maar dit moet wel zorgvuldig gebeuren. Naast wonen zijn er nog tal van andere ruimteclaims. In de eerste plaats is er ook ruimte nodig voor natuur, maar ook mobiliteit, bedrijvigheid, recreatie. Al deze functies zijn van grote waarde voor de (woon)aantrekkelijkheid van de gemeente Epe. Woningbouw zal daarom wel in balans moeten blijven met de andere ruimtelijke opgaven.

- **Sterke nadruk op bouw betaalbare woningen**

Uit alle onderzoeken blijkt dat er de komende jaren vooral een grote opgave ligt om het aanbod aan betaalbare woningen te vergroten. Bovendien is de opgave voor betaalbare woningen ook een van de belangrijkste speerpunten geworden in de Nationale Woon- en Bouwagenda

(2022). Daar komt bij dat de huidige woningen in de gemeente Epe relatief ruim zijn (en daardoor niet altijd betaalbaar zijn). De komende jaren zetten we daarom sterk in op de bouw én het behoud van betaalbare huur- en koopwoningen. Uiteraard moeten ook deze betaalbare woningen een zekere minimale woonkwaliteit bieden. Samen met ontwikkelende partijen moeten we zoeken naar een juiste balans tussen betaalbaarheid en woonkwaliteit.

- **Meer variatie aan woningtypen en woonvormen**

Een groot deel van onze woningbouwopgave zal bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen. De uitdaging daarbij is wel om te komen tot gevarieerde woonwijken met een mix aan woningtypen, huur- en koopwoningen en verschillende prijsklassen. Hiermee willen we een gevarieerde bevolkingsopbouw op wijk- en buurtniveau creëren, zodat er binnen de buurt ook voldoende draagkracht is om kwetsbare huishoudens te ondersteunen. Een grotere variatie aan woningen betekent ook dat we woonvormen willen toevoegen die er nu nog niet of nauwelijks zijn in onze gemeente (maar waar wel vraag naar is, op basis van alle gesprekken die we gevoerd hebben in het proces om tot deze Woonagenda te komen). Bijvoorbeeld kleine woningen (tiny houses, rug-aan-rug woningen) voor starters en collectieve woonvormen (o.a. toevoegen hofjes) voor senioren. Soms is een zo'n woonvorm een gerichte wens, soms een alternatief als men geen betaalbare woonruimte kan vinden. We stellen nadere voorwaarden, bijvoorbeeld als het gaat om geschikte locaties voor deze woonvormen.

- **Aardgasloze woningbouw**

Op termijn moeten alle woningen gasloos worden verwarmd. Zowel de bestaande als de nieuw te ontwikkelen woningen. Bij bestaande woningen worden collectieve- (bijvoorbeeld warmtenet) en individuele warmte-

oplossingen (bijvoorbeeld warmtepomp) onderzocht en aangeboden. Voor nieuwbouw ligt de vraag eerst voor op welke wijze gezorgd wordt de warmtevraag zoveel mogelijk te beperken. Verkavelingspatronen van nieuwbouwlocaties, oriëntatie van de woningen én de verblijfs- en gebruiksruimten spelen hierbij een belangrijke rol.

- **Beter benutten bestaand vastgoed**

Bij uitbreiding van het woningaanbod wordt vaak in de eerste plaats gedacht aan nieuwbouw. Maar in onze Woonagenda willen we ook nadrukkelijk mogelijkheden bieden voor het creëren van woningen binnen bestaand vastgoed (woningen of andere gebouwen). Daardoor gaan we niet alleen zuinig met onze beschikbare ruimte om, maar kunnen we in veel gevallen ook een impuls geven aan het creëren van kleinere (en daarmee betaalbare) woonruimte.

- **Onderscheidende kwaliteiten van de dorpen**

Ambities om meer en vooral ook betaalbare woningen te bouwen, gelden voor de hele gemeente Epe. Net als op landelijk schaalniveau is het belangrijk dat iedere kern zijn steentje bijdraagt aan de maatschappelijke (woon)opgaven. Tegelijkertijd is het woonkarakter en de functie van Epe en Vaassen (met een groot woningaanbod, veel voorzieningen) anders dan van Emst en Oene (dorps/landelijk karakter, beperkt aantal voorzieningen). In de kwalitatieve uitgangspunten van ons woonbeleid houden we daar rekening mee.



Thema 1. Meer woningen bouwen

Uitgangspunt 1:

We voegen 1.789 woningen aan onze woningvoorraad toe tussen 2022-2030.

Uitgangspunt 2:

We zetten in op versnelling van de realisatie van nieuwe woningen.

Vervolgacties

- *Inzet van Rijksgelden Woningbouwimpuls voor Sleutelproject 't Slath*
- *Twee keer per jaar overleg tussen gemeente, makelaars, ontwikkelaars*
- *Meer integraal oppakken van de uitwerking van woningbouwlocaties*
- *Het monitoren van de voortgang van de woningbouwrealisatie*

Uitgangspunt 3:

Transformatie en inbreiding zijn mooi, uitbreiding is noodzakelijk.

Thema 2: De juiste woningen bouwen

Uitgangspunt 1:

We voegen 540 betaalbare koopwoningen (<€390.000) aan onze woningvoorraad toe tussen 2022 en 2030.

Vervolgacties

- *We continueren ons prijsklassebeleid*
- *Hanteren van zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij koopwoningen < €390.000*
- *We continueren de inzet van de starterslening*
- *We werken de inzet van mogelijke koopconstructies nader uit*
- *We maken afspraken met ontwikkelaars om een deel van de betaalbare koop als niet uit te bouwen woning te realiseren (kleine kavel, rug aan rug)*

Uitgangspunt 2:

We creëren meer woningaanbod (en doorstroming) voor senioren.

Vervolgacties

- *We onderzoeken de mogelijkheden om pré-mantelzorgwoningen mogelijk te maken*
- *Meer bekendheid aan verhuiscoach voor 55-plussers in sociale huursector*

Uitgangspunt 3:

Minimaal 25% van de nieuwbouwopgave wordt als levensloopgeschikte woning gerealiseerd.

Uitgangspunt 4:

We streven er naar om per kern minimaal een 'andere' woonvorm (hofjes, tiny houses, etc.) te realiseren.

Vervolgacties

- *We werken een beleidskader uit waarin voorwaarden ten aanzien van realisatie van 'andere' woonvormen worden vastgelegd*
- *Met name op woningbouwlocaties van > 100 woningen gaan we in gesprek met ontwikkelende partijen om de mogelijkheden voor een 'andere' woonvorm te verkennen.*

Uitgangspunt 5:

We realiseren meer sociale huurwoningen, vooral gericht op kleine huishoudens.

Vervolgacties

- *In het Omgevingsplan leggen we vast dat minimaal 35% per nieuwbouwlocatie (> 9 woningen) bestaat uit sociale huur, inclusief een instandhoudingstermijn (25 jaar)*
- *Onderzoeken samen met de woningcorporaties over hoe we in de toekomst meer kunnen sturen op betaalbare woonlasten (in plaats van betaalbare huurlasten)*

Uitgangspunt 6:

We voegen 180 middeldure huurwoningen toe aan onze woningvoorraad.

Thema 3: Aandacht voor bijzondere doelgroepen

Uitgangspunt 1:

We bieden flexibele woonoplossingen voor spoedzoekers.

Vervolgacties

- *We verkennen de mogelijkheden voor de bouw van flexwoningen*

Uitgangspunt 2:

Huisvesting voor internationale werknemers voldoet aan onze normen voor woonkwaliteit en leefbaarheid

Vervolgacties

- *We stellen een beleidskaders voor huisvesting internationale werknemers op en werken daarin randvoorwaarden voor huisvesting en woonomgeving uit.*

Uitgangspunt 3:

Woonwagenebewoners maken binnen een redelijke termijn kans op een standplaats (vergelijkbaar met gemiddelde wachttijd sociale huurwoning).

Vervolgacties

- *We gaan kijken wat nodig is om aan de volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenebewoners te voldoen.*

Uitgangspunt 4:

We voeren de taakstelling voor statushouders uit.

Vervolgacties

- *We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over huisvesting statushouders.*

Thema 4: Impuls voor de bestaande woningvoorraad

Uitgangspunt 1:

Woningsplitsing is onder voorwaarden mogelijk.

Vervolgacties

- *Nieuwe initiatieven voor woningsplitsing toetsen we aan het afwegingskader woningsplitsing*
- *We onderzoeken de mogelijkheden voor een pilot woningsplitsing in de bebouwde kom*
- *We onderzoeken tevens de mogelijkheden voor kavelsplitsing*

Uitgangspunt 2:

We bieden ruimte aan transformatie van bestaand vastgoed naar woonruimte.

Vervolgacties

- *We evalueren de voorwaarden voor functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing*
- *We werken een beleidsregel uit voor transformatie van winkelpanden tot woonruimte*
- *We onderzoeken de voors- en tegens van bestaan permanente bewoning bij solitaire recreatiewoningen*

Uitgangspunt 3:

We ondersteunen de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Vervolgacties

- *We bieden maatwerk / gerichte wijkacties bij het informeren van woningeigenaren via het regionale energieloket*
- *We continueren de inzet van energiecoaches en energieadviseurs*
- *We stimuleren inwoners op natuurlijke momenten te isoleren en de overstap te maken naar een hybride warmtepomp*
- *We onderzoeken de haalbaarheid, financiering en governance model voor collectieve warmteoplossing.*

Thema 5: Leefbare wijken

Uitgangspunt 1:

We naar een gevarieerd woningaanbod op elke locatie, waarbij in alle kernen minimaal 35% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur zal bestaan.

Vervolgacties

- *Bij realisatie van sociale huur in Epe en Vaassen kijken we eerst naar locaties waar momenteel nog weinig sociale huurwoningen staan*

Uitgangspunt 2:

We bieden voldoende huisvestingskansen voor eigen inwoners

Vervolgacties

- *We monitoren de toewijzing van sociale huur. Indien de toewijzing aan vestigers van buiten de gemeente boven de 50% uit komt, zullen we in gesprek gaan over het opnemen van voorrangregels in de huisvestingsverordening.*

Uitgangspunt 3:

We streven naar natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken

Vervolgacties

- *Bij nieuwbouw stellen we duidelijke eisen t.a.v. klimaatadaptatie*
- *We evalueren de voorwaarden voor realisatie van nieuwe landgoederen*
- *We onderzoeken de mogelijkheden voor financiële ondersteuning aan bewoners / buurtinitiatieven die bijdragen aan vergroening en/of klimaatadaptatie*
- *In prestatieafspraken met woningcorporaties nemen we maatregelen op om groenvoorzieningen in buurten met veel sociale huur aan te brengen*
- *We stimuleren woningeigenaren om daken te gebruiken voor energievoorziening en/of wateropvang*

Uitgangspunt 4:

We streven naar veilige en autoluwe wijken, waarbij de nadruk ligt op veiligheid van bewoners en verminderde afhankelijkheid van auto's.

1 Inleiding

1.1 De Veluwe als achtertuin

Wonen in het groen. Veel gemeenten zien het als hun uithangbord, maar hoeveel gemeenten kunnen zeggen dat ze de Veluwe als achtertuin hebben? De rijke natuur van het grootste natuurgebied van ons land is het kroonjuweel van het wonen in de gemeente Epe. Geen wonder dat veel mensen hier willen wonen. De afgelopen jaren nam de vraag naar woningen sterk toe, zowel landelijk als in onze gemeente. Het merendeel van die vraag is nog steeds afkomstig van huidige inwoners, maar het aandeel vestigers van elders neemt toe. De komende jaren willen we meer woningen gaan bouwen om in die grote vraag naar woningen te voorzien. De uitdaging is daarbij om de balans tussen alle ruimtelijke opgaven (wonen, natuur, recreatie, mobiliteit, economie) te bewaren.

Er is vooral behoefte aan meer betaalbare huur- en koopwoningen. Bijvoorbeeld voor jongeren die een start willen maken op de woningmarkt en voor wie het huidige woningaanbod financieel niet haalbaar is. De afgelopen jaren zijn woningprijzen sterk gestegen. In de sociale huursector is de inschrijftijd opgelopen. Betaalbare woningen zijn ook van belang om kwetsbare huishoudens (uitstroom Beschermd Wonen) te kunnen huisvesten. Zij zullen - net als andere zorgvragers - in de toekomst steeds vaker en langer zelfstandig moeten wonen, bijvoorbeeld in de sociale huur. Deze Woonagenda vormt samen met de Woonzorgagenda de basis voor de prestatieafspraken met onze woningcorporaties, Triada, Habion en Woonzorg Nederland.

Een trend die al jaren gaande is, maar ook de komende jaren doorzet, is de vergrijzing. Senioren zullen een steeds groter aandeel vormen binnen onze

gemeente. Hier ligt een opgave om voor meer passende woonvormen voor deze doelgroep te zorgen. Op die manier kunnen senioren op een comfortabele manier (zelfstandig) blijven wonen, ontstaat er doorstroming en komen er dus weer woningen voor andere doelgroepen op de woningmarkt beschikbaar. Voor een groot deel zien we deze (en andere) woonopgaven in de hele gemeente Epe terug. Toch zijn er ook verschillen tussen de dorpen. De twee grote dorpen Epe en Vaassen kennen een grote en kwalitatief andere woningbehoefte dan Emst en Oene. In de Woonagenda gaan we uit van een evenwichtige spreiding van de maatschappelijke (woon)opgaven, rekening houdend met de unieke kwaliteiten van elk dorp.

1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijks-overheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke woonbeleid zich moet bewegen. De basis is hiervoor gelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022). Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda. De landelijke opgaven zijn vervolgens op provinciaal en regionaal niveau doorvertaald. Voor onze gemeente zijn met name de ambities uit de Woondeal Regio Stedendriehoek van belang:

- We hebben een gezamenlijke opgave om het huidige woningtekort aan te pakken. Dit houdt in dat binnen de regio Stedendriehoek² in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 17.000 woningen worden toegevoegd.
- Van die totale woningbouwopgave zal minimaal 70% in het betaalbare segment gerealiseerd worden; dat wil zeggen sociale huur, middeldure

² Exclusief de gemeente Deventer.

huur tot € 1.123 (prijspeil 2024) en koopwoningen tot € 390.000 (prijspeil 2024). Het aandeel betaalbare woningen is inclusief minimaal 30% sociale huur.

- Uiteindelijk zal iedere gemeente over minimaal 30% sociale huur binnen haar totale woningvoorraad moeten beschikken.
- De gemeente Epe neemt een extra inspanning op de woningbouw voor haar rekening ten opzichte van eerder gemaakte afspraken in de regionale Woonagenda. Dit houdt in dat de netto woningbouwopgave voor de gemeente Epe op 1.789 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 komt te liggen.
- De gemeenten spannen zich in voor het realiseren van de genoemde aantallen, waarbij het besef aanwezig is dat dit samenhangt met diverse marktfactoren en maatschappelijke ontwikkelingen. Bij een aantal kritische succesfactoren is ondersteuning van het Rijk noodzakelijk (met name het investeren in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende en goede ambtelijke capaciteit en voldoende stikstofruimte).

1.3 Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie

In de Omgevingswet (vanaf 1-1-2024) is vastgelegd dat iedere gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken. In die visie geeft de gemeente haar koers aan over alle ruimtelijke opgaven, waaronder het wonen. De gemeente Epe

beschikt reeds over een Omgevingsvisie (2021). Over het wonen zijn in hoofdlijnen de volgende punten opgenomen:

- Om de druk op de woningmarkt te verminderen, moeten er snel meer woningen gebouwd worden. We streven daarbij naar een diversiteit aan woonvormen, gericht op de behoefte van verschillende doelgroepen.
- Bij nieuwe woningbouwlocaties geldt als basis transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding³. Dat gaat echter niet altijd op. Gezien onze woningbouwopgave zijn uitbreidingslocaties nodig om de volkshuisvestelijke opgave waar te kunnen maken.
- Wonen in het buitengebied is maatwerk. Dit is geen volkshuisvestelijke opgave en alleen een mogelijkheid om in te kunnen spelen op de herbestemming van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, realiseren van nieuwe landgoederen en behoud van monumentale bebouwing. Hiermee behouden we de identiteit van het buitengebied en maken we de realisatie van doelstellingen op het gebied van natuur, erfgoed, klimaat, landschap en water mede mogelijk.
- Een kwalitatieve woonomgeving heeft continue aandacht nodig. Zowel als het gaat om het in stand houden van voorzieningen en de goede bereikbaarheid als het behouden van rust/natuur en het aanpassen van de woonomgeving aan de nieuwe tijd. Kwalitatieve aspecten moeten meegenomen worden bij woningontwikkeling.
- In de dorpen Epe en Vaassen is de woningbehoefte het grootst. Vooral rondom de centra willen we sturen op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor senioren.

³ Transformatie: het omvormen van leegstaande panden en on(der)benutte terreinen naar een andere functie, in dit geval naar woningen. Inbreiding: woningbouw op locaties binnen bestaand stedelijk gebied die braak liggen of op onbebouwde percelen die vrijkomen. Uitbreiding:

woningbouw op locaties buiten bestaand stedelijk gebied, aansluitend aan de bestaande bebouwing van de bebouwde kom.

- In Emst en Oene is de druk op de woningmarkt minder groot. Een belangrijke opgave is om betaalbare woningen te bieden voor jonge mensen die hier willen blijven wonen.
- We nemen verantwoordelijkheid in de energietransitie en klimaatopgave door in te zetten op aardgasvrije wijken. Bij nieuwbouw werken we aan duurzaamheid door natuur- en klimaatinclusief te bouwen.

De Woonagenda moet gezien worden als nadere uitwerking van de Omgevingsvisie. In de praktijk zal de Woonagenda fungeren als volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie.

1.4 Wonen en zorg

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'⁴ is tevens opgenomen dat iedere gemeente haar huisvestingsopgave voor een breed scala aan aandachtsgroepen opneemt in haar volkshuisvestelijk programma. Het gaat hierbij onder andere om uitstromers van intramurale (zorg)instellingen, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenvolwoners.

Een deel van deze aandachtsgroepen zal ook tot de verplichte urgentie-categorieën bij de toewijzing van sociale huur behoren. De gemeente Epe beschikt al over een Woonzorgagenda en urgentieregeling. Deze worden in 2024 aangevuld met de nieuwe aandachtsgroepen en gecheckt op actualiteit. Het thema 'wonen en zorg' zal daarom slechts in beperkte mate genoemd worden in de Woonagenda. Dat neemt niet weg dat de Woonagenda veel raakvlakken kent met de thema's van de Woonzorgagenda.

⁴ Onderliggend programma van de Nationale Woon- en Bouwagenda.



1.5 Samen met betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Deze Woonagenda hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- Tijdens de ochtend van de sociale huur hebben we met Triada, Habion en de huurdersorganisaties uitgebreid stilgestaan bij de opgaven voor de sociale huursector.
- Er is een marktkennerspanel gehouden, bestaande uit makelaars, ontwikkelaars en hypotheekverstrekkers waarbij vooral de uitdagingen voor de vrije sector (huur en koop) zijn besproken.
- In elk dorp heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij bewoners aan konden geven wat zij belangrijk vinden als het gaat om het wonen in hun kern.
- De raad heeft aan de voorkant van het proces kunnen aangeven welke onderwerpen zij van belang vindt om aan de orde te laten komen in de Woonagenda.
- In 2021 heeft een uitgebreid woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden in de gemeente Epe, inclusief de andere gemeenten in de regio Noord-Veluwe (Hattem en Heerde). Voorafgaand aan het woonagenda-proces zijn de belangrijkste cijfers geactualiseerd met data over de laatste jaren.

Om tot een breed gedragen Woonagenda te komen hebben we zoveel mogelijk punten die zijn aangedragen door de stakeholders, proberen over te nemen. Er blijven echter altijd discussiepunten bestaan waar stakeholders van mening verschillen. Ons inziens zijn we met deze Woonagenda tot een beleid gekomen waarbij we op zeer veel punten recht doen aan de uitdagingen die stakeholders zien, maar waarbij we als gemeente eindverantwoordelijk blijven voor de uitvoering van het beleid.

1.6 Proces woningbouwprojecten

De ontwikkeling van woningbouwlocaties willen we integraal en projectmatig aanpakken. Als start van de ontwikkeling stellen we daarvoor een document op met het plan en de aanpak voor die ontwikkeling. Daarin staan de kaders beschreven die gelden, zoals het woonprogramma, kwaliteit van woningen en woonomgeving. Ook zijn de aandachtgebieden voor de ontwikkeling meegenomen. Daarnaast is er aandacht voor de ambtelijke inzet, de financiële kaders, de planning, participatie met de omgeving en besluitvorming door de raad.

Ontwikkelaars hebben aangegeven graag eventuele ambities of kwaliteitseisen vanuit de gemeente te kennen, zodat zij hun initiatief daar op voorhand op kunnen bijstellen. Dat scheelt veel tijd (en kosten) in de uitwerking van plannen.

Bij woningbouwontwikkelingen die zowel meerdere beleidsaspecten raken, een grote impact hebben op de fysieke leefomgeving, de hoogste participatiescore hebben en waar meerdere belangen spelen, stellen we naast het document met het plan en de aanpak een visiedocument op waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling en de stedenbouwkundige kaders worden vastgelegd. Dit visiedocument gaat ter goedkeuring naar de raad.

2 Meer woningen bouwen

Meer vestigers, meer huishoudens, grotere woningvraag

Sinds 2015 kent de gemeente Epe een forse groei van het aantal inwoners. Jarenlang werd de groei van de gemeente vooral veroorzaakt door het hoge geboortecijfer, nu is daar de instroom van vestigers als tweede belangrijke factor bij gekomen. Het gaat vooral om gezinnen uit omliggende gemeenten (Apeldoorn, Heerde, Hattem, Zwolle, Nunspeet, Oldebroek, Ede), maar het aantal vestigers dat van grotere afstand naar Epe komt, is ook toegenomen. Deels gaat het om huishoudens die de gemeente Epe als aantrekkelijke woonplek zien, mede vanwege de gunstige prijsstelling van woningen ten opzichte van het duurdere woningaanbod in het westen van het land. Maar het gaat ook vaak om mensen die van oorsprong uit de gemeente Epe komen en na jaren van studeren en werken in een stad nu weer willen terugkeren naar de plek waar ze vandaan komen.

In de afgelopen vijf jaar groeide de gemeente Epe naar 14.370 huishoudens (een groei van ruim 400 huishoudens; zo'n 80 per jaar). Op basis van recente prognoses is de verwachting dat het aantal huishoudens tot en met 2030 met 1.020 zal toenemen (ruim 125 huishoudens per jaar). Dit geeft al een eerste richting voor onze woningbouwopgave, maar houdt nog niet rekening met het al bestaande woningtekort. Het aantal woningzoekenden is op dit moment al groter dan het beschikbare aanbod.

Waar zetten we op in?

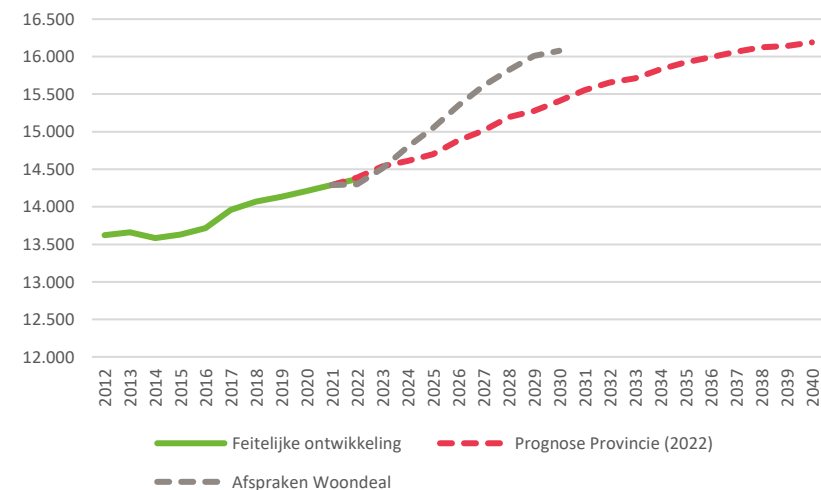
Het moge duidelijk zijn. De woningvraag in de gemeente Epe is groter dan waar we in het verleden mee te maken hadden. Daardoor willen we inzetten op een forse verhoging van onze woningbouwopgave. Alleen bouwen voor de lokale behoefte is niet voldoende. We moeten rekening houden met een continue aantrekkingskracht van ons woonmilieu op vestigers. Als we dat niet doen,

groeit het woningaanbod niet mee met de vraag en zullen prijzen voortdurend stijgen en wachttijden oplopen. Bovendien zijn vestigers belangrijk om een gevarieerde bevolkingssamenstelling (mix van jong en oud) te behouden, ook nu het aantal senioren binnen onze gemeente sterk toeneemt.

1. Vergroting van de woningproductie

In de Regionale Woondeal Stedendriehoek zijn afspraken gemaakt over de toekomstige woningbouwopgave per gemeente in de regio. De gemeente Epe krijgt hierin (net als enkele andere gemeenten) ruimte om meer woningen te kunnen bouwen om in te kunnen spelen op de grote regionale woningopgave. We hebben de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 1.789 woningen (netto) toe te voegen aan onze woningvoorraad.

Figuur 2.1: Gemeente Epe. Verwachte huishoudensontwikkeling 2022 - 2040, versus ambitie Woondeal en feitelijke ontwikkeling afgelopen tien jaar



Bron: CBS (2023), Provincie Gelderland, Woondeal Stedendriehoek.

2. Versnelling van de realisatie

We willen meer woningen gaan bouwen dan voorgaande jaren. We moeten daarom samen met onze partners versnellen om deze opgave te realiseren. Hiervoor zijn verschillende zaken belangrijk. Ten eerste zijn de grote woningbouwlocaties noodzakelijk waar we ‘meters kunnen maken’. Dit zijn de uitleglocaties Sprengheerparc en Oosterhof Zuid (Vaassen) en enkele locaties in Emst (1) en Oene (2). Daarnaast zijn enkele grotere locaties in Epe (‘t Slath, Zuukerenk) en Vaassen (Kerkenland) als sleutelproject aangewezen, waar een groot aantal woningen wordt gerealiseerd. Deze sleutelprojecten kunnen gebruik maken van extra (Rijks)gelden om knelpunten op te lossen en de versnelling mogelijk te maken.

Ten tweede is goede afstemming met ontwikkelende partijen (zowel commercieel als woningcorporaties) cruciaal. Ontwikkelaars moeten tijdig weten waar zij aan toe zijn om hun project snel op te leveren. Daarom willen we periodiek een gezamenlijk overleg met makelaars en ontwikkelaars om elkaar op de hoogte te houden van wat er speelt in de markt en om te bespreken hoe de samenwerking verder verbeterd kan worden.

Ten derde kan er winst behaald worden door de ontwikkeling van woningbouwlocaties meer integraal op te pakken binnen de gemeentelijke organisatie. Dat wil zeggen: het gelijktijdig afstemmen van meerdere ruimtelijke ontwikkelingen die binnen hetzelfde gebied plaats gaan vinden (zoals woningbouw, aanleg of aanpassing van infrastructuur, energievoorziening, aansluiting op bestaande groenstructuren, etc.).

3. Transformatie en inbreiding zijn mooi, uitbreiding is noodzakelijk

We zijn zuinig op onze ruimte en landschappelijke kwaliteiten. Een grote woningbouwopgave vraagt om goede ruimtelijke keuzes. Woningbouw zal namelijk bij lange na niet de enige ruimteclaim de komende jaren zijn. In de

basis geven we de voorkeur aan woningbouw op transformatie- en inbreidingsplekken in de dorpen. We ontkomen er waarschijnlijk niet aan dat we wat meer de hoogte in moeten bouwen dan in het verleden. Daarmee behouden we ons groene, natuurrijke buitengebied. Tegelijkertijd is de opgave zodanig groot, dat deze niet enkel via inbreiding is in te vullen. Bouwen op uitbreidingslocaties aan de randen van onze kernen is daarom noodzakelijk. In onze Omgevingsvisie hebben we per dorp de belangrijkste ontwikkelrichtingen voor woningbouw aangegeven. Hierbij geldt dat de kwantitatieve opgave voor Epe en Vaassen het grootst is. In deze dorpen is de behoefte aan woningen het grootst. Zowel onder huidige inwoners van de gemeente, als bij vestigers. Woningbouw in Emst en Oene richt zich voornamelijk op het bedienen van de lokale behoefte.

Verder zijn er beperkte mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Het gaat daarbij niet zo zeer om een volkshuisvestelijke opgave, als wel om het oplossen van andere ruimtelijke opgaven. In de eerste plaats de transitie van de agrarische sector. Zeker aan de rand van de Veluwe zullen er de komende jaren agrarische bedrijven zijn die stoppen als gevolg van de stikstofproblematiek. Om deze bedrijfsbeëindigingen mogelijk te maken is op kleine schaal woningbouw mogelijk, waarbij wel diverse randvoorwaarden gelden (het moet bijvoorbeeld gaan om klimaatadaptieve en energieneutrale woningbouw en de locatie moet zich bevinden binnen de landschappelijke gebieden “Veluweflank” en “IJsselvallei” zoals benoemd in de Omgevingsvisie gemeente Epe⁵).

⁵ Zie ook bijlage II: voorwaarden vrijkomende agrarische bebouwing.

Hoe gaan we dit realiseren?

1. We bouwen 1.789 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.
2. We monitoren de voortgang van de woningbouwrealisatie en de realisatie van ambities uit deze Woonagenda. We vertalen daarvoor onze ambities in meetbare doelen.
3. We organiseren twee keer per jaar een panelgesprek met makelaars en ontwikkelende partijen (zowel commercieel als woningcorporaties) om de actuele stand van zaken rond de woningbouw in de gemeente te bespreken.
4. We zetten de Rijksgelden vanuit de Woningbouwimpuls in om de realisatie van Sleutelproject 't Slath in Epe te versnellen en knelpunten weg te nemen.



3 De juiste woningen bouwen

Betaalbaarheid van het wonen onder druk

Op dit moment is de druk op de woningmarkt zodanig dat er in vrijwel elk segment wel ruimte is om woningen toe te voegen. Maar er zijn wel diverse doelgroepen op de woningmarkt voor wie het vinden van een geschikte woning extra lastig is.

Inschrijftijd sociale huur loopt op, stijgende kooprijzen

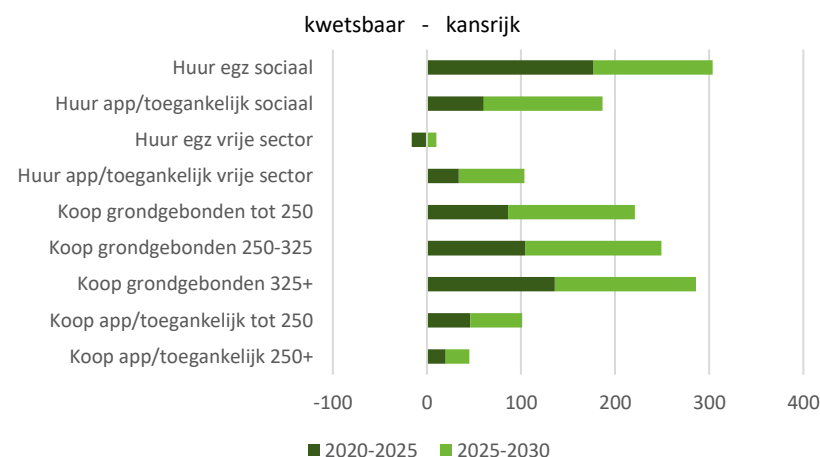
Vooraf voor woningzoekenden met beperkte financiële middelen (zoals starters, alleenstaanden) is het lastig om een betaalbare woning te vinden. In de koopsector is de gemiddelde verkoopprijs gestegen van € 315.600 (2018) naar € 490.400 (2022); een stijging van 55% (landelijk was die stijging +49%). Voor de inkomensgroep tot € 48.625 is het ook mogelijk om op zoek te gaan naar een sociale huurwoning⁶. Maar er zijn steeds meer huishoudens met een laag inkomen die een beroep doen op de sociale huursector. Terwijl sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad minder snel beschikbaar komen. Hierdoor is de inschrijftijd in de gemeente opgelopen van 4,2 jaar (2018) naar 5,9 jaar (2022). Het is daarom niet verwonderlijk dat de grootste vraag in de gemeente Epe uitgaat naar goedkope koopwoningen en sociale huur. Daar komt bij dat op Rijksniveau kaders zijn meegegeven om per gemeente de komende jaren voldoende woningen in de betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren (zie paragraaf 1.2)

⁶ Dat kunnen in theorie ook de huishoudens met een inkomen boven deze grens zijn, maar het merendeel van de vrijkomende sociale huur (92,5%) moet jaarlijks aan de lagere inkomens

Vergrijzing heeft invloed op woningvraag

Daarnaast zien we al jaren dat het aandeel oudere huishoudens in onze gemeente toeneemt. Waren gezinnen met kinderen van oudsher de grootste huishoudensgroep in onze gemeente, tegenwoordig is het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 55 en 75 jaar bijna even groot. De komende jaren zal vooral het aandeel 75-plussers flink toenemen (van 19% nu, naar 26% in 2040). Deze doelgroep woont nu vaak in een ruime eengezinswoning. Maar hoe ouder men wordt, hoe groter de kans op fysieke ongemakken of een zorgvraag.

Figuur 3.1: Gemeente Epe. Verwachte kansrijke- en kwetsbare woningmarktsegmenten voor uitbreiding (2020 - 2030)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Epe (2021).

worden toegewezen. De kansen voor de midden- en hogere inkomens in de sociale huur zijn dus beperkt.

Daarom is er behoefte aan kleinere, levensloopgeschikte woningen. Deels zal het daarbij om gestapelde woningen gaan, deels om kleine, grondgebonden woningen. Vooral in de buurt van voorzieningen (winkels, zorg), maar een deel van de senioren wil in het eigen dorp wonen, ook als daar weinig voorzieningen zijn. Door de stijgende koopwoningprijzen nam het aantal senioren dat een verhuistap maakte, de afgelopen jaren toe. Zij konden hun overwaarde verzilveren. Toch is er nog een vrij grote groep die nog niet de stap zet. Bijvoorbeeld omdat er te weinig geschikt woningaanbod is dat past bij hun woonwensen, of omdat ze opzien tegen het gedoe rondom een verhuizing. Hierdoor komen de ruime woningen waar deze senioren nu in wonen niet beschikbaar voor gezinnen die graag zouden willen doorstromen.

Waar zetten we op in?

1. Betaalbare koopwoningen bouwen én behouden

Het bouwen van betaalbare woningen vormt een speerpunt van ons woonbeleid. In de Regionale Woonagenda hebben we hierover met regiogemeenten reeds afspraken gemaakt: minimaal 70% van de gemeentelijke nieuwbouw-opgave moet bestaan uit betaalbare huur- en/of koopwoningen. Voor de gemeente Epe betekent dit dat we tot en met 2030 ruim 540 betaalbare koopwoningen (< € 390.000) gaan realiseren⁷.

Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteitverhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen met smalle beukmaat, appartementen).

We vinden het wel belangrijk dat deze betaalbare woningen ook voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en anti-

speculatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen).

Deze kleinere betaalbare woningen moeten wel passen bij het dorpse karakter van onze kernen. In Epe en Vaassen is er ruimte voor appartementen, terwijl in Emst en Oene de nadruk vooral bij grondgebonden woningen ligt. Daarnaast vinden we dat nieuwbouw over een zekere minimale woonkwaliteit moet beschikken. Voor het gros van onze nieuwbouwopgave (85%) zien we een woonoppervlak van 60m² voor reguliere woningen als ondergrens. Voor de overige 15% is een woonoppervlak van minimaal 35 m² mogelijk. Met name in de twee grotere kernen zien we dat onder startende 1- en 2-persoonshuishoudens een kleine (betaalbare) woning voor de eerste jaren van hun wooncarrière goed past.

De genoemde minimale oppervlaktegrenzen gelden niet voor tijdelijke woonvormen of tiny houses. Onder tiny houses verstaan we een zeer kleine woonruimte (tot ongeveer 50m²), gericht op mensen die hun ecologische voetafdruk willen verminderen (en daarom kleiner willen wonen), zelfvoorzienend willen leven of mensen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. We zien tiny houses als een kansrijk woonconcept om onze woningvoorraad gevarieerder te maken.

2. Meer woningaanbod (en doorstroming) voor senioren

We moeten de komende jaren meer levensloopgeschikte woningen bouwen. Op landelijk niveau zal ongeveer 25% van de woningbouwopgave moeten bestaan uit levensloopgeschikte woningen voor senioren⁸. De komende tijd wordt deze opgave vertaald naar regio en gemeente. In de eerste plaats zijn deze woningen bedoeld voor senioren die op zoek zijn naar een woonruimte die beter past bij deze levensfase (kleiner huishouden, risico op fysieke

⁷ Bron: Regionale Woondeal Regio Stedendriehoek 2022 - 2030.

⁸ Landelijk programma 'Wonen en zorg voor ouderen (2022)'.

beperkingen). Daarnaast kunnen deze woningen ook voor andere doelgroepen zeer geschikt zijn (jonge 1- en 2-persoonshuishoudens, jonge huishoudens met een fysieke beperking). Zeker rondom de centra van Epe en Vaassen (vlakbij alle voorzieningen) willen we beschikbare locaties benutten om levensloopgeschikte appartementen te creëren.

Op andere plekken in onze gemeente gaat de behoefte vooral uit naar kleine, grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Clustering van meerdere woningen⁹ bij elkaar is daarbij van belang, zodat (mocht dat nodig zijn) snel aanvullende zorg geleverd kan worden vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt (bijvoorbeeld bij een woonzorgcomplex).

Wat verstaan we onder een levensloopgeschikte grondgebonden woning?

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

Wat verstaan we onder een levensloopgeschikte gestapelde woning?

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

⁹ Clustering kan verschillende vormen aannemen, bijvoorbeeld een aanleunwoning, hofje, maar ook een appartement of enkele naast elkaar gelegen rijwoningen.



Daarnaast zijn er veel bewoners die bij elkaar in de buurt willen wonen en via een gemeenschappelijke ruimte of tuin samen activiteiten willen organiseren. Goed om de sociale cohesie binnen de gemeenschap te creëren én om vereenzaming tegen te gaan. Zulke hofjeswoningen kunnen gericht zijn op senioren die samen willen wonen, maar ook een combinatie van jongeren en senioren is mogelijk, waarbij mensen elkaar op meerdere manieren kunnen helpen bij klusjes, boodschappen, etc. We streven er naar om in elke kern minstens één woonvorm te ontwikkelen (bijvoorbeeld het wonen in een hofje of tiny houses) die nu nog niet of nauwelijks in de gemeente voor komt.

Voor senioren met een zorgvraag kan het helpen als zij nabij een familielid of kennis kunnen wonen die mantelzorg kan verlenen. We bieden nu al de mogelijkheid om een tijdelijke mantelzorgwoning te plaatsen of in te richten op eigen erf. Randvoorwaarde is dat men een zorgindicatie kan overleggen. We willen onderzoeken of we ook voorafgaand aan deze indicatiestelling mee kunnen werken aan een pre-mantelzorgwoning. Dit werken we nader uit in onze woonzorgagenda.

3. Doorstroming bevorderen

Alleen het woningaanbod voor senioren vergroten is soms onvoldoende om de doorstroming op gang te brengen. Voor deze doelgroep is het ook nodig om mensen te helpen en te stimuleren bij het verhuizen. Bijvoorbeeld door hen te informeren over het woningaanbod en beschikbare financiële ondersteuning. Momenteel is er al een verhuiscoach in de gemeente actief die 55-plussers begeleidt bij hun zoektocht naar een kleinere, aangepaste sociale huurwoning. Een andere mogelijkheid is om voorrangsregels te hanteren, zonder dat we daarmee nieuwbouw teveel voor één specifieke doelgroep willen labelen.

¹⁰ Waarvan 550 woningen door woningcorporaties worden gebouwd (Bron: Woondeal Stedendriehoek 2022 - 2030).

4. Meer sociale huur, vooral voor kleine huishoudens

Om de druk op de sociale huursector te verminderen is meer nieuwbouw nodig. In de periode tot en met 2030 worden 625 sociale huurwoningen gebouwd om in de grote vraag te voorzien¹⁰. Om dit te bereiken hanteren we als uitgangspunten dat bij nieuwbouwlocaties vanaf 10 woningen minimaal 35% van het programma uit sociale huur bestaat¹¹. Een evenwichtige spreiding over de gemeente vinden we belangrijk. Dit betekent dat deze doelgroep overal in de gemeente terecht kan en vergroot de keuze die mensen binnen elk dorp hebben. Daarnaast zorgt een evenwichtige spreiding voor een betere (financiële) haalbaarheid van de woningbouwplannen en wordt er geen zwaardere opgave opgelegd op bepaalde dorpen of locaties.

Daarom geldt dit uitgangspunt voor woningbouwinitiatieven in al onze dorpen. Daarnaast vinden we het als gemeente belangrijk dat de woningcorporaties terughoudend om gaan met de verkoop van sociale huur. Soms zal verkoop noodzakelijk zijn om investeringen in nieuwbouw of kwaliteitsverbetering van bestaande woningen mogelijk te maken. Maar we vinden het belangrijk dat er te allen tijde voldoende sociale huur in de voorraad aanwezig is om de grote vraag te bedienen.

We zien dat nog altijd een groot deel van de vraag uit gaat naar eengezinswoningen (meer dan de helft van de totale behoefte aan sociale huur), maar we zien de vraag steeds meer verschuiven naar kleinere woonruimte, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens (zowel senioren als jongeren). Dit heeft ook consequenties voor de prijsklassen waarin gebouwd moet worden. Het merendeel van de nieuwbouw in de sociale huur (ongeveer 60%) zal gerealiseerd moeten worden in de prijsklasse tot de 1^e aftoppingsgrens (< € 650, prijspeil 2024). Samen met de corporaties zal gekeken moeten worden hoe deze grote opgave waargemaakt kan worden. Er wordt daarbij al steeds vaker gekeken

¹¹ Uitgezonderd transformatielocaties.

naar de mogelijkheden van prefab/conceptueel bouwen¹². Door in grotere volumes en fabrieksmatiger te bouwen kan er sneller en efficiënter gebouwd worden.

Daarnaast willen we samen met de corporaties onderzoeken hoe we in de toekomst meer kunnen sturen op woonlasten (in plaats van huurlasten), omdat de energierekening een steeds grotere component in de woonlasten vormt. Voorwaarde is daarbij wel dat we grip en inzicht blijven houden op of sociale huurwoningen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) betaalbaar blijven voor de doelgroep.

Het Didam-arrest en de uitzonderingspositie van woningcorporaties

In november 2021 heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest uitgesproken dat overheden niet meer onderhands (een-op-een) grond mogen verkopen aan een marktpartij. Overheden moeten (potentiële) gegadigden de gelegenheid bieden om mee te dingen bij de uitgifte van grond. Op basis van recente jurisprudentie is het echter mogelijk om - daar waar het gaat om verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen - een uitzondering te maken voor woningcorporaties. Woningcorporaties (in onze gemeenten gaat het om Triada, Habion en Woonzorg Nederland) hebben een unieke positie, vastgelegd in de Woningwet. Zij hebben een maatschappelijke taak voor de bouw en beheer van sociale huurwoningen. Zij geven uitvoering aan de bouwopgave voor sociale huur zoals we die in deze Woonagenda hebben vastgelegd en vervolgens nader concretiseren in prestatieafspraken. Bovendien hebben de corporaties jarenlange ervaring met de ontwikkeling en exploitatie van sociale huurwoningen. De Woningwet omkleedt dit met waarborgen. Het belang om de sociale woningbouwopgave onder te brengen bij een toegelaten instelling die hier ervaring in heeft en een wettelijk vastgelegde maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft, weegt zwaarder dan het belang van mededingingsruimte.

¹² Bij conceptueel bouwen wordt een gestandaardiseerd woningconcept ingekocht in plaats van het zelf woningen ontwikkelen en laten bouwen.

5. Bescheiden opgave middeldure huur

Onze inwoners zijn van nature sterk koopgeoriënteerd als het gaat om de woningmarkt. Het aanbod aan middeldure huur is daardoor ook beperkt (ongeveer 4% van de woningvoorraad). Toch zien we een bescheiden opgave aan middeldure huur, vooral onder senioren die op zoek zijn naar een comfortabel appartement, dichtbij de voorzieningen. Voor de periode tot en met 2030 willen we ongeveer 180 middeldure huurwoningen toevoegen aan de voorraad, waarbij ongeveer de helft wordt gebouwd door onze corporaties¹³. De focus op betaalbare huur- en koopwoningen is logisch. Hier is namelijk de grootste behoefte, zo bleek uit het meest recente woningbehoefte-onderzoek. Bovendien is het aanbod aan (middel)dure woningen binnen de bestaande voorraad al goed vertegenwoordigd. Toch zullen er ook de komende jaren nog duurdere (koop)woningen gebouwd worden. Juist ook om tot een gevarieerde wijken te komen (mix van koop en huur, prijsklassen).

Hoe gaan we dit realiseren?

1. We bouwen tot en met 2030 540 betaalbare koopwoningen (< € 390.000).
2. We continueren ons prijsklassenbeleid, waarmee we ook borgen dat er voldoende goedkope koopwoningen (tot ongeveer € 260.000) worden gebouwd.
3. Bij nieuwe koopwoningen tot € 390.000 hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.
4. We blijven de starterslening aanbieden om woningen op de koopwoningmarkt financieel bereikbaar te houden voor onze starters.
5. De voorkeur gaat er naar uit een deel van de nieuwe koopwoningen betaalbaarder te maken via de inzet van een of meerdere koopconstructies (zoals

¹³ Bron: Regionale Woondeal Stedendriehoek 2022 – 2030.

KoopStart, HuurKoop of Erfpacht). Dit wordt verder uitgewerkt na vaststelling van de woonagenda.

6. Een aanzienlijk deel van nieuwe betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling af te remmen en doorstroming te stimuleren.
7. Bij grote woningbouwlocaties (100 woningen of meer) streven we naar een programma waar ook invulling wordt gegeven aan de vraag naar tiny houses. Hierover gaan we het gesprek aan met de ontwikkelende partijen.
8. We streven er naar dat minimaal 25% van de op te leveren woningen uit levensloopgeschikte woningen zal bestaan (conform landelijke opgave). De exacte opgave bepalen we nadat de doorvertaling op regio- en lokaal niveau heeft plaatsgevonden.
9. We streven er naar om in elke kern minimaal één locatie met een 'andere' woonvorm te ontwikkelen (zoals tiny houses, hofjeswonen).
10. We stellen een beleidskader op voor 'andere' woonvormen met daarin onder andere definities van de verschillende woonvormen, voorwaarden om mee te kunnen werken aan een initiatief en een beschrijving van de wijze waarop we de realisatie van 'andere' woonvormen willen faciliteren danwel stimuleren.
11. Bij nieuwe woningbouwplannen (uitgezonderd transformatielocaties) vanaf 11 *woningen* moet minimaal 35% van het programma uit sociale huur bestaan. Dit leggen we vast in het Omgevingsplan, waarbij we tevens een minimale instandhoudingstermijn (25 jaar) aangeven, alsmede aan welke inkomensgroep deze woningen moeten worden toegewezen. Zowel toegelaten instellingen (lees: woningcorporaties) als overige verhuurders moeten zich hieraan conformeren.
12. Als om moverende redenen¹⁴ en na overleg met de corporaties blijkt dat het percentage sociale huur niet haalbaar is, dan wordt het resterende deel van het te realiseren percentage van 35% benut voor goedkope koop.
13. We onderzoeken samen met de woningcorporaties hoe we in de toekomst meer kunnen sturen op betaalbare woonlasten (in plaats van betaalbare huurlasten). Voorwaarde is daarbij wel dat we grip en inzicht blijven houden op of sociale huurwoningen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) betaalbaar blijven voor de doelgroep.
14. We geven meer bekendheid aan de verhuiscoach die 55-plussers in een huurwoning advies geeft over de mogelijkheden om door te stromen naar een meer passende woning in de sociale huursector.
15. We onderzoeken de mogelijkheden om pre-mantelzorgwoningen toe te staan op eigen erf. Dit werken we nader uit in onze woonzorgagenda.

¹⁴ Aan te tonen door de ontwikkelaar: Noodzaak en motivatie moeten worden aangetoond door middel van woononderzoek. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn: inpassing in omgeving, streven naar gevarieerde wijken (balans koop versus huur), druk op de leefbaarheid.

4 Aandacht voor bijzondere doelgroepen

Steeds meer smaken in de woningbehoefte: qua urgentie, zorgvraag en wooncultuur

De laatste jaren wordt de vraag naar woningen steeds diverser. Er zijn steeds meer doelgroepen op de woningmarkt die bijvoorbeeld vanwege een kwetsbare thuissituatie, zorgvraag of specifieke wooncultuur iets anders zoeken dan een standaard rij- of hoekwoning. Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is aangegeven voor welke aandachtsgroepen de gemeente haar huisvestingsopgave in beeld moet brengen. Een deel van deze aandachtsgroepen komt in de Woonagenda al aan de orde. De meer zorggerelateerde doelgroepen worden uitgewerkt in de Woonzorgagenda.

Spoedzoekers

Sommige woningzoekenden hebben met spoed behoefte aan (andere), vaak betaalbare woonruimte. Een deel van hen komt in aanmerking voor urgentie in de sociale huur, maar dat geldt niet voor iedere spoedzoeker (bijvoorbeeld niet voor starters, bij beperkt inkomensverlies of bij beëindiging van relatie).

Voor deze doelgroep is het belangrijk dat er een flexibele schil in de woningvoorraad komt, waar zij snel en voor een tijdelijke periode terecht kunnen. Van daaruit kan men dan op zoek naar een permanente oplossing in hun zoektocht naar woonruimte.

Voor deze doelgroep willen we flexwoningen toevoegen. Dit zijn woningen die voor een bepaalde periode (10 à 15 jaar) geplaatst kunnen worden, vaak op locaties die wellicht pas op langere termijn worden ontwikkeld. De uitstraling wordt sober gehouden, om de woningen betaalbaar te houden en er een stimulans is om tijdig weer door te stromen naar structurele woonoplossing.

Deze woningen kunnen overigens ook voor andere doelgroepen ingezet worden (zoals starters en alleenstaanden).

Internationale werknemers

Op dit moment wonen er minimaal 230 internationale werknemers in de gemeente Epe. Het werkelijke aantal ligt wat hoger, omdat niet iedereen geregistreerd staat. Het aandeel internationale werknemers op de totale bevolking is relatief laag, vergeleken bij andere gemeenten in de Steden-driehoek. De verwachting is dat het aantal huisvestingsplekken op regioniveau met +4.360 tot +7.330 plekken gaat toenemen tot en met 2030. Een groot deel van die opgave zal landen in de gemeenten Apeldoorn en Deventer, waar nu al de meeste internationale werknemers in de regio wonen.

Het is aan de werkgevers om voor goede huisvesting voor deze doelgroep te zorgen. De gemeente verkent de mogelijkheden om een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten op te stellen. De aanbevelingen die op dit vlak zijn gedaan door het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020) vormen hierin een belangrijke leidraad. Dit is van belang om een veilige en gezonde woonomgeving voor internationale werknemers te creëren.

Woonwagengewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagengewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens- en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Hierbij moet ruimte worden gegeven voor het woonwagenleven van woonwagengewoners. Uitgangspunt is dat woonwagengewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Dat

houdt in dat de wachttijd voor een standplaats vergelijkbaar moet zijn met die van een gemiddelde sociale huurwoning in de gemeente Epe. Bij de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners richten we ons op mensen die een aantoonbare binding hebben met het woonwagenleven (op basis van het afstammingsbeginsel¹⁵). In onze huisvestingsverordening hebben we de voorrangsregels voor de toewijzing van standplaatsen reeds uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met deze aspecten.

De gemeente Epe beschikt over twee woonwagenlocaties met in totaal 17 standplaatsen (Epe: 8, Emst: 9). Geïnteresseerde woonwagenbewoners kunnen zich inschrijven voor een standplaats op de inschrijffijst¹⁶. Op dit moment staan 22 mensen op deze wachtlijst. Vijf daarvan kunnen zich beroepen op een binding met het woonwagenleven. Het is aan de gemeente om de toewijzing van standplaatsen en wachttijd van woonwagenbewoners te monitoren.

Mocht de wachttijd voor een standplaats voor langere tijd langer zijn dan voor een gemiddelde sociale huurwoning, dan ligt er voor ons als gemeente een opgave om te kijken naar uitbreiding van het aantal standplaatsen.

Op dit moment zijn alle standplaatsen eigendom van de gemeente. Deze worden verhuurd aan de woonwagenbewoners. Op die manier borgen we dat bij mutatie de standplaats opnieuw aan een woonwagenbewoner wordt toegewezen. De woonwagens zijn eigendom van de bewoners zelf.

Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens (daar waar deze voorzien in de

behoefte van de inkomensdoelgroep van de corporaties) behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties¹⁷.

Statushouders

De afgelopen jaren lieten een sterke schommeling van het aantal asielzoekers in Nederland zien. Na enkele jaren van relatief lage instroom, is het aantal asielzoekers de laatste jaren weer fors aan het toenemen. Op het moment dat deze mensen een verblijfsstatus krijgen, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om deze statushouders te huisvesten in de reguliere woningen. Deze taakstelling lag in 2023 op 108 statushouders. De afgelopen jaren is het niet gelukt om de taakstelling te halen, waardoor er een behoorlijke achterstand is. Deze doelgroep heeft vooral behoefte aan een betaalbare huurwoning. Daarom maken we afspraken met alle sociale verhuurders voor het bieden van voldoende passende huurwoningen voor deze doelgroep. Daarbij kan gedacht worden aan het aanwijzen van (vaak) kleinschalige opvanglocaties, transformatie van bestaand vastgoed tot woonruimte, het maken van afspraken met de woningcorporaties over het bieden van voldoende zelfstandige woonruimte voor de taakstelling en het opstellen van een afwegingskader voor het toetsen van potentiële opvanglocaties.

Hoe gaan we dit realiseren?

1. We verkennen de komende jaren de mogelijkheden voor de bouw van flexwoningen. We richten ons hierbij op een brede doelgroep van mensen die met spoed voor een tijdelijke periode woonruimte zoeken. Flex-

¹⁵ Het afstammingsbeginsel houdt in dat vrijkomende standplaatsen met voorrang worden toegewezen aan de eerste graads- (ouders, kinderen) en tweedegraadsfamilieleden (broers, zussen, kleinkinderen, grootouders) van woonwagenbewoners.

¹⁶ Gemeenten worden geadviseerd om onderzoek te doen naar de behoeften aan standplaatsen onder woonwagenbewoners. In het beleidskader van het Ministerie (2018) over woonwagens-

en standplaatsen wordt de inschrijffijst genoemd als een van de methoden om de behoefte aan standplaatsen te achterhalen.

¹⁷ Bron: Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2018).

woningen worden in de basis in de sociale huur gerealiseerd voor een minimale termijn van 15 jaar.

2. We stellen een beleidskader voor de huisvesting van internationale werknemers op. Hierin werken we onze randvoorwaarden ten aanzien van de huisvesting en directe woonomgeving nader uit.
3. We gaan kijken wat nodig is om recht te doen aan de volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners in onze gemeente.
4. Voor de huisvesting van statushouders worden resultaatafspraken gemaakt met de woningcorporaties over het bieden van voldoende huisvesting voor het invullen van de taakstelling.

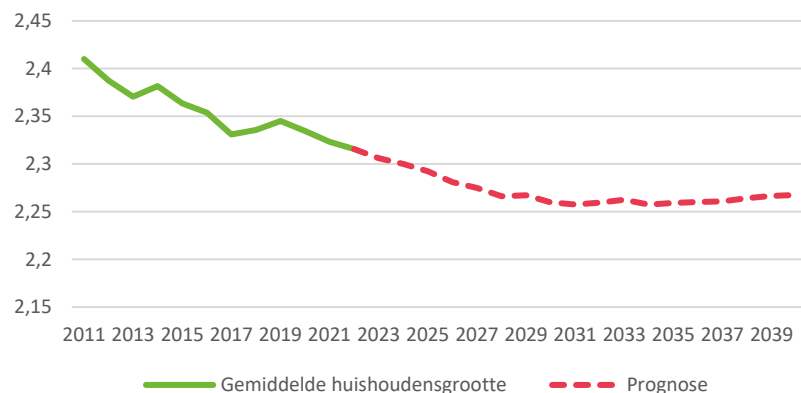


5 Impuls voor de bestaande woningvoorraad

Veel grote woningen, terwijl huishoudens kleiner worden

We zijn van oudsher een echte gezinsgemeente. Het aandeel gezinnen met kinderen is nog steeds hoog, maar neemt al jaren af. Die trend zal ook de komende jaren doorzetten. Er zijn binnen onze gemeente steeds meer 1- en 2-persoonshuishoudens. Dat komt deels door de vergrijzing (meer oudere huishoudens), maar ook onder jongeren/starters neemt het aandeel kleine huishoudens toe.

Figuur 5.1: Gemeente Epe. Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte 2011 - 2040



Bron: CBS (2023), Provincie Gelderland (2023).

Tegelijkertijd wonen we nog relatief vaak in ruime eengezinswoningen met (vaak ook ruime) tuin. Vooral op enkele specifieke plekken, zoals Emst, Oene, maar zeker ook het buitengebied, zijn zeer ruime woningen te vinden, zoals oude boerderijen.

Daarmee komt de vraag op of we deze ruime woningen niet efficiënter kunnen benutten. Daarbij speelt ook mee dat de komende jaren waarschijnlijk een deel van de agrarische bedrijven zullen stoppen, zeker nabij het Natura2000-gebied in onze gemeente. Transformatie van deze bedrijven tot meerdere woningen kan een mogelijkheid zijn om tot een nieuwe, waardevolle invulling van het vrijkomende vastgoed te komen.

Het is op dit moment mogelijk om in de gemeente Epe met twee huishoudens één woning te bewonen. In planologische zin is er echter nog steeds sprake van één woning.

In de gemeente Epe staan ook veel recreatiewoningen. Vaak geconcentreerd op de grote parken, maar er zijn ook ongeveer 300 solitaire recreatiewoningen. Vaak ooit bedoeld als tweede woning. Deze woningen staan voor een deel van het jaar leeg. Permanente bewoning is verboden. Eigenaren zouden misschien best geneigd zijn om deze recreatiewoning van de hand te doen als het ook als reguliere woning verkocht of verhuurd kan worden. Het omzetten van solitaire recreatiewoningen naar een permanente woonfunctie kan misschien een eenvoudige manier zijn om onze woningvoorraad uit te breiden¹⁸. Maar hierbij moet wel goed nagedacht worden over enkele neveneffecten. Hoe gaan we om met de mogelijk sterke waardevermeerdering van deze recreatiewoningen? Hoe gaan we om met de vaak verouderde netwerken (elektriciteit, leidingen) in de gebieden waar deze solitaire recreatiewoningen staan?

Het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad blijft door de jaren heen altijd een aandachtspunt van ons woonbeleid. Voor de komende

¹⁸ Permanente bewoning van recreatiewoningen op vakantieparken is niet wenselijk en blijft ook in de toekomst verboden. Een bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.



jaren ligt er naast voorgenoemde punt ook de opgave om met name de particuliere woningvoorraad verder te verduurzamen. In de sociale huursector zijn hier de afgelopen jaren al forse stappen in gezet. Daarnaast zijn er in de Nationaal programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving al diverse afspraken voor de sociale huursector gemaakt.

Nationaal programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving

Landelijk is afgesproken dat in de periode tot en met 2030 2,5 miljoen woningen worden geïsoleerd, met de nadruk op de slechtst geïsoleerde woningen (energie-label E, F, G). In de sociale huur geldt dat uiterlijk in 2028 er geen woningen meer zijn met een dergelijk laag energielabel. Deze afspraken gelden dus ook in de gemeente Epe.

Particuliere woningeigenaren komen door de stijging van de energielasten ook steeds meer in beweging, maar hier mag nog wel een tandje bijgezet worden.

Waar zetten we op in?

1. Woningssplitsing onder voorwaarden mogelijk

Woningssplitsing betreft het splitsen van één zelfstandige woning in meerdere zelfstandige woningen. Als gemeente willen we meewerken aan initiatieven voor woningssplitsing, als deze een bijdrage leveren in het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities en ze geen negatieve effecten op de omgeving hebben (zoals een substantiële toename van versterking, parkeerdruk en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving voor omwonenden).

Vooralsnog willen we alleen de mogelijkheid bieden om bestaande woningen in het buitengebied te splitsen. Het gaat vooral om woningen die dusdanig groot zijn (perceel van minimaal 1.000m²) dat ze voor bewoning door één huishouden eigenlijk niet of nauwelijks interessant zijn. Vervolgens is het ook belangrijk dat de gesplitste eenheden een zekere minimale grootte hebben

(minimaal 50m² bruto vloeroppervlak), zodat geen te kleine (en daarmee op termijn incurante) woningen worden gecreëerd. Verder zal splitsing van woningen alleen worden toegestaan als de (toekomstige) eigenaren minimaal de eerste vijf jaar zelf de gesplitste eenheden gaan bewonen.

In de bebouwde kom zien we minder mogelijkheden. Splitsing is niet direct noodzakelijk om onze volkshuisvestelijke doelen te bereiken (in ons woningbouwprogramma zit al een groot aandeel betaalbare woningen opgenomen), terwijl de druk op de leefbaarheid in bestaande wijken wel kan toenemen (door onder andere toegenomen parkeerdruk, hogere bewoningsdichtheid). We willen daarom eerst via een pilot op kleine schaal kijken of splitsing in bestaande wijken een positief effect heeft (bijvoorbeeld door splitsing van grote eengezinswoningen, waarbij een ouder huishouden op de begane grond blijft wonen en een jonger huishouden op de eerste verdieping komt te wonen), zo mogelijk ook in overleg met de woningcorporatie. Naast de eerder genoemde randvoorwaarden is bij deze vorm van splitsing belangrijk dat de brandveiligheid (vluchtwegen, etc.) gewaarborgd is in de nieuwe situatie. Naast de mogelijkheid van woningsplitsing blijft ook de optie van woningdeling mogelijk, zij het dat per adres maar één van beide opties gekozen kan worden (woningsplitsing of woningdelen).

2. *Transformatie bestaand vastgoed naar woonruimte*

Naast het splitsen van bestaande woningen, kunnen ook andere vormen van bestaand vastgoed worden ingezet om het woningaanbod te vergroten. In de eerste plaats zien we hierbij kansen voor het transformeren van leegstaande winkelpanden tot woonruimte. Dit speelt voornamelijk in Epe en Vaassen. In het kernwinkelgebied willen we vooral het wonen boven winkels stimuleren (door lege opslagruimten te transformeren tot woonruimte). In de aanloopstraten zien we vaker dat winkelpanden langer leeg staan. Hier willen we de ruimte bieden om zowel op de verdieping als in de plint winkelruimte te transformeren tot woonruimte. Hierdoor kunnen we meer woonruimte

creëren op plekken die onder specifieke doelgroepen (jongeren en senioren) zeer gewild zijn. Daarnaast creëren we meer levendigheid tijdens én na openingstijden in het winkelgebied.

Daarnaast onderzoeken we of het mogelijk is om permanente bewoning bij solitaire recreatiewoningen toe te staan en zo ja, onder welke voorwaarden. Hierbij willen we in ieder geval verkennen of het mogelijk is om een afdracht te vragen voor de waardevermeerdering van de (recreatie)woning, zodat we deze opbrengsten weer kunnen inzetten voor de financiering van andere volkshuisvestelijke ambities (zoals de bouw van betaalbare woningen) en gemiste inkomsten voor de recreatieve sector op de lange termijn. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een verkennend onderzoek. Gezien de mogelijk grote gevolgen is het allerminst een gegeven dat permanente bewoning wordt toegestaan.

3. *Gerichte ondersteuning verduurzaming bestaande voorraad*

In het landelijke Klimaatakkoord is vastgelegd dat de woningvoorraad in 2050 energieneutraal is. Om dit te bereiken moeten nieuwe woningen nu al (bijna) energieneutraal worden gebouwd (BENG). We volgen hiermee de landelijke minimumeisen. Een hoger duurzaamheidsniveau is een nobel streven, maar mag er niet toe leiden dat de bouw van sociale en betaalbare huur- en koopwoningen in het geding komt. In 2030 volgt een eerste mijlpaal. Tegen die tijd willen we dat 20% van de woningvoorraad in de gemeente energieneutraal is. De grootste opgave ligt bij de verduurzaming van de bestaande voorraad. Op enkele specifieke plekken in de gemeente (met name in Epe en Vaassen) verkennen we de mogelijkheden om bestaande woningen aardgasvrij te maken via een collectieve energievoorziening (warmtenet). In andere buurten zijn individuele oplossingen noodzakelijk, zoals een warmtepomp. In de Transitievisie Warmte hebben we een stappenplan gemaakt voor de buurten die als eerste aan de beurt zijn om aardgasvrij gemaakt te worden.

Wat doen de energiecoaches?

Een energiecoach is een vrijwilliger die een bijdrage wil leveren aan de energietransitie. De coach komt bij inwoners thuis en gaat daar het gesprek aan over verduurzamen en energiebesparing. De coach geeft informatie en tips. Ook kan de energiecoach warmtefoto's maken en zijn ze betrokken bij de wijkuitvoeringsplannen om bestaande wijken aardgasvrij/energie neutraal te maken.

Wat doen de energieadviseurs?

De energieadviseur is bouwkundig opgeleid en gediplomeerd om adviezen te geven. Dit zijn technische adviezen, bijvoorbeeld over warmtepompen (welk vermogen die moet hebben), of het type dakisolatie wat voor die woning verstandig is. De adviseur is niet gekoppeld aan een bedrijf, dus geeft onafhankelijk advies. Dat geeft meerwaarde voor onze inwoners: zij krijgen gratis onafhankelijk advies.

Tegelijkertijd gaan we bewoners nog meer stimuleren om 'no regret maatregelen' te nemen, zoals het optimaal isoleren van de woning, overschakelen op elektrisch koken en de plaatsing van zonnepanelen. We richten daarbij de focus op ondersteuning van de huishoudens met beperkte financiële middelen. Betaalbaarheid is het uitgangspunt bij de energietransitie. Iedere inwoner moet mee kunnen doen. We zetten hier middelen voor in die de gemeente Epe ontvangt vanuit rijk zoals de 'Energiearmoedemiddelen' en middelen die wij ontvangen vanuit het Nationaal Isolatieprogramma. Inwoners kunnen bovendien gratis advies krijgen over de mogelijkheden voor verduurzaming bij onze energiecoaches en -adviseurs.

Hoe gaan we dit realiseren?

1. Nieuwe initiatieven voor woningsplitsing toetsen we aan het afwegingskader woningsplitsing (zie bijlage).
2. We onderzoeken de mogelijkheden voor een pilot voor woningsplitsing in de bebouwde kom (mogelijk in afstemming met de woningcorporaties),

waarbij we ons richten op buurten met relatief grote eengezinswoningen, bewoond door oudere huishoudens.

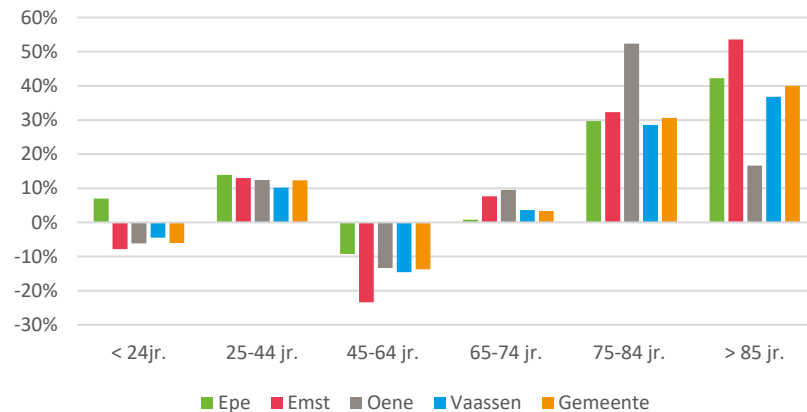
3. We onderzoeken de mogelijkheden om kavelsplitsing toe te staan en welke voorwaarden daarbij gesteld moeten worden.
4. In 2024 evalueren we de voorwaarden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. Indien nodig passen we bij de gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie de voorwaarden aan.
5. We werken een beleidsregel uit voor het toestaan van transformatie van winkelpanden tot woonruimte. We geven randvoorwaarden mee (onder andere over kernwinkelgebied en aanloopstraten).
6. We onderzoeken de voors- en tegens van het toestaan van permanente bewoning bij solitaire recreatiewoningen, inclusief de randvoorwaarden als we permanente bewoning zouden willen toestaan (zoals een afdracht voor gemeentelijk volkshuisvestingsfonds, hanteren van een zelfbewoningsplicht).
7. Via het regionale energieloket zullen we steeds specifiekere maatwerk of gerichte wijkacties organiseren om woningeigenaren te informeren over besparingsmaatregelen, duurzaam verbruik en financieringsmogelijkheden. We continueren de inzet van energiecoaches en energieadviseurs.
8. We stimuleren inwoners om op natuurlijke momenten te isoleren en de overstap te maken naar hybride-warmtepomp (als tussenstap) en zo mogelijk gelijk naar volledig all-electric oplossingen.
9. We onderzoeken de haalbaarheid, financiering en het governance model voor de collectieve warmteoplossing. Dan kan geconcludeerd worden of de collectieve warmteoplossing een betaalbaar alternatief is voor de inwoners van de gemeente Epe.

6 Leefbare wijken

Vergrijzing zet door, op sommige plekken eenzijdige woningvoorraad

De omgeving waarin je huis zich bevindt, oefent direct invloed uit op de ervaren woonkwaliteit. Dit omvat de beschikbare voorzieningen, de aanwezigheid van groen en de interactie met de mensen om je heen. Het is fijn wonen in de gemeente Epe, omgeven door een prachtig landschap met uitgestrekte bossen en waar men omziet naar elkaar. Toch zijn er ook zorgen. In alle kernen neemt de vergrijzing de komende jaren sterk toe. In Emst stijgt het aandeel 85+ers tot 2030 zelfs met meer dan 50%. Het aandeel jongeren neemt in alle kernen, met uitzondering van Epe, af. Hierdoor zijn er zorgen over de toekomst van de kernen. Met name de kleine kernen hebben behoefte aan vitaliteit en een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

Figuur 6.1 Procentuele ontwikkeling huishoudens naar leeftijd tussen 2020 en 2030



Bron: Pearl prognose (2020).

Het belang van vitale dorpen is groot voor de inwoners, daarom is het één van de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De omgeving moet ontmoeting stimuleren en versterkt de band tussen onze inwoners. Voldoende voorzieningen, met name in de kleine kernen, spelen een cruciale rol bij het bevorderen van een bloeiende gemeenschap. Doordat de woningvoorraad met name in de kleinere kernen wat eenzijdig is, stopt de doorstroom en is het lastig voor met name starters om een woning in hun eigen dorp te vinden. Ook zorgt de concentratie van sociale woningbouw in bepaalde wijken ervoor dat de urgenten hier met name gehuisvest worden. Dit is met name relevant voor Epe en Vaassen, aangezien het aandeel sociale huur hier groter is dan in Emst en Oene. De concentratie van sociale woningbouw creëert een scheve sociale mix en beperkt sociale interactie en integratie tussen bevolkingsgroepen.

Een andere essentiële factor van invloed op de leefbaarheid van wijken is het veranderende klimaat. Klimaatadaptatie speelt een steeds grotere rol in het waarborgen van een leefbare woonomgeving, met name in het licht van toenemende extremere weersomstandigheden. De gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige regenval, langdurige droogte, hittegolven en overstromingen, kunnen een aanzienlijke impact hebben op de levenskwaliteit van de inwoners. Het belang van klimaatadaptatie in Epe ligt in het verminderen van deze risico's en het vergroten van de fysieke veerkracht van de wijken. De Omgevingsvisie geeft aan dat we het groen in de dorpen willen versterken.

Waar zetten we op in?

1. Toekomstbestendige dorpen en voorzieningen met gemengde wijken

We streven naar toekomstbestendige dorpen en voorzieningen met een gevarieerde bevolkingssamenstelling waar het voor iedereen prettig wonen is. Om deze uitdagingen aan te pakken, is het van groot belang om te streven naar gemengde wijken, waarin jong en oud, arm en rijk samenleven. Hierbij moeten we vooral aandacht besteden aan het creëren van kansen voor jongeren om in

hun eigen dorpen te blijven wonen. Dit kunnen we realiseren door een goede mix van verschillende woningtypen, huur- en koopwoningen, en verschillende prijsklassen op wijkniveau te bevorderen. Door deze variatie aan te brengen, stimuleren we de doorstroom en voorkomen we dat de woningvoorraad in de kleinere kernen eenzijdig blijft, waardoor starters moeilijk een woning kunnen vinden. Het is van belang om sociale samenwerking te stimuleren en te investeren in een sociale infrastructuur die mensen met elkaar verbindt. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling, waarin verschillende leeftijdsgroepen en sociaaleconomische achtergronden vertegenwoordigd zijn, draagt bij aan een hechte en veerkrachtige gemeenschap. Verder willen we waar mogelijk in Epe en Vaassen de concentratie van sociale huurwoningen op bepaalde plekken in de gemeente voorkomen. Bij grote nieuwbouwprojecten is het wenselijk hier aandacht aan te geven. Het spreiden van sociale huurwoningen over verschillende wijken draagt bij aan een meer gebalanceerde sociale mix en vergroot de sociale interactie tussen verschillende bevolkingsgroepen. Het aanpassen van de woningvoorraadsamenstelling in bestaande wijken is veel lastiger. Ook hier willen we, als er zich kansen voordoen (bijvoorbeeld herstructurering, transformatie van bestaand vastgoed), kijken of er mogelijkheden zijn om de balans tussen huur- en koopwoningen te verbeteren.

Als gemeente Epe willen we ons inzetten voor het creëren van toekomstbestendige dorpen en voorzieningen met gemengde wijken, waar iedereen, ongeacht leeftijd of achtergrond, zich thuis kan voelen. Door een goede mix van woningtypen en het spreiden van voorzieningen, stimuleren we een vitale en bloeiende gemeenschap waarin alle inwoners met elkaar verbonden zijn en samenwerken aan een duurzame en leefbare toekomst.

Daarnaast is het belangrijk om in deze toekomstbestendige dorpen en wijken het belang van beweging, gezondheid, en toegankelijkheid niet uit het oog te verliezen. Het creëren van groene en openbare ruimtes waarin mensen kunnen

wandelen, fietsen, en recreëren, draagt bij aan een gezonde levensstijl. Het stimuleren van actieve mobiliteit, zoals lopen en fietsen, bevordert niet alleen de fysieke gezondheid, maar vermindert ook de afhankelijkheid van auto's, wat gunstig is voor het milieu. Bovendien moeten we ervoor zorgen dat deze wijken toegankelijk zijn voor mensen van alle leeftijden en met diverse behoeften. Dit omvat het implementeren van toegankelijke infrastructuur, zoals trottoirs, fietspaden en openbare gebouwen die voldoen aan universele ontwerp-normen. Toegankelijkheid is niet alleen cruciaal voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, maar ook voor senioren, gezinnen met kinderen en iedereen die de gemeenschap wil betrekken.

2. Voldoende kansen voor eigen inwoners

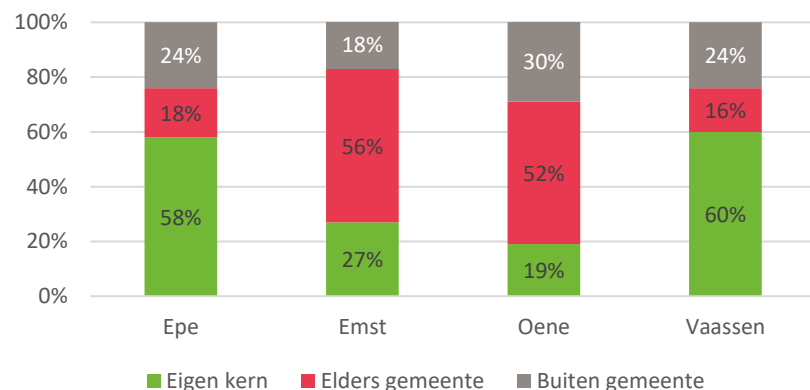
De gemeente Epe is een gewilde plek om te wonen, zowel voor onze eigen inwoners als voor nieuwkomers van elders. We streven ernaar om een woongemeenschap te bieden waar iedereen een plek kan vinden. Toch is het belangrijk om ervoor te zorgen dat lokale starters niet worden verdrongen en de kans krijgen om hier te blijven wonen, waar ze zijn opgegroeid en waar hun sociale netwerk zich bevindt. In de afgelopen jaren is ongeveer driekwart van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Epe toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente¹⁹. Inzoomend op kernniveau is zichtbaar dat met name in Emst en Oene een beperkt percentage van de sociale huurwoningen toegewezen wordt aan inwoners uit de eigen kern. Wel is een groot deel van de woningen in deze kernen toegewezen aan inwoners elders uit de gemeente.

Dit laat zien dat met name in Emst en Oene maar een klein deel van de sociale huurwoningen toegewezen wordt aan eigen inwoners. Het is zinvol om te kijken hoeveel reacties er komen uit de dorpen, dit geeft namelijk een indicatie naar de vraag vanuit de eigen kern. Figuur 6.3 laat zien dat het aandeel reacties

¹⁹ Bron: Triada (2023).

uit de eigen kern in Emst en Oene zeer gering is. Dit betekent dat een relatief groot aandeel van de reacties op woningen vanuit de kleine kernen daadwerkelijk toegewezen wordt. Deze cijfers laten zien dat er nog geen sterke verdringing is opgetreden voor lokale woningzoekenden.

Figuur 6.2 Herkomst van toewijzingen sociale huurwoningen gemeente Epe 2017 - 2020

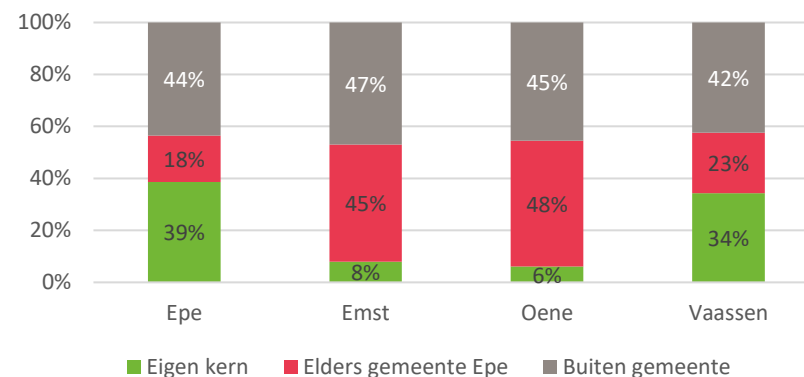


Bron: Triada (2023).

Er ligt een voorstel om de Huisvestingswet aan te passen, waardoor er meer ruimte kan komen om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van de eigen gemeente (tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen woningen). Dit zal echter afhangen van de mate van schaarste aan betaalbare woningen en eventuele verdringingseffecten. Hoewel onze woningbouwopgave aangeeft dat er schaarste is aan betaalbare huur- en koopwoningen, heeft dit nog niet geleid tot een sterke verdringing van lokale woningzoekenden. Toch zullen we de toewijzing van sociale huur en betaalbare koopwoningen in de komende jaren nauwlettend volgen. Mocht de toewijzing aan inwoners uit de eigen gemeente in twee opeenvolgende jaren onder de 50% blijven, dan gaan we in gesprek over eventuele extra

voorrangsregels in de huisvestingsverordening. Het blijft van groot belang om de leefbaarheid en de sociale cohesie in de gemeente Epe te waarborgen en ervoor te zorgen dat iedereen hier een thuis kan vinden.

Figuur 6.3 Herkomst van reacties op sociale huurwoningen gemeente Epe 2017 - 2020



Bron: Triada (2023).

3. Werken aan natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken

Om onze wijken natuurinclusief en klimaatbestendig te maken zetten we in op een aanpak waarbij het versterken van groen, duurzaam waterbeheer en het bevorderen van biodiversiteit centraal staan. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van zowel de gemeente als de inwoners, waarbij we samenwerken aan een leefomgeving die bestand is tegen de uitdagingen van het veranderende klimaat. We sluiten hierbij aan bij de aanpak zoals voorgesteld in de nationale maatlat klimaatadaptatie, en het traject klimaatadaptief bouwen Oost Veluwe.

Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

In Nederland krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om ons tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat we onze omgeving aanpassen. Dat betekent ook dat we anders moeten gaan bouwen. Het Rijk heeft daarom in 2023 de Maatlat groene klimaatadaptatie gebouwde omgeving opgesteld. Deze maatlat maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruit ziet.

Het instrument geeft onder andere richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbeperving overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Daardoor blijft er lokaal ruimte voor maatwerk en krijgen innovatieve en slimme oplossingen alle ruimte. Het Rijk vraagt alle betrokken partijen bij nieuwbouw wel om de Maatlat zoveel mogelijk toe te passen bij bouwplannen.

Een belangrijke pijler is het vergroenen van de dorpen. We willen het groen in de wijken versterken door meer ruimte te geven aan natuurlijke elementen, zoals groene parken, bomenrijen, en groenstroken langs wegen. Het vergroenen van de openbare ruimte biedt tal van voordelen. Het helpt bij het tegengaan van hittestress, doordat groen schaduw biedt en de omgevings-temperatuur verlaagt. Bovendien draagt groen bij aan het opvangen van regenwater, waardoor de kans op wateroverlast bij hevige regenval wordt verminderd. Daarnaast willen we inzetten op duurzaam waterbeheer. Dit omvat onder andere het creëren van waterbergingen, het bevorderen van infiltratie in de bodem en het hergebruik van regenwater. Door het herstellen van natuurlijke watergangen, het creëren van strategische waterbergingen en het bevorderen van infiltratiegebieden, kunnen we het buitengebied transformeren tot een belangrijke bufferzone die tijdelijk water opvangt en geleidelijk afvoert bij hevige regenval. Om dit te realiseren, willen we als gemeente Epe actief samenwerken met onze inwoners, lokale organisaties en bedrijven. We moedigen burgerinitiatieven aan en bevorderen participatie.

Bij het streven naar natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken in Epe is het cruciaal om een balans te vinden tussen deze doelen en de betaalbaarheid en toegankelijkheid ervan voor alle inwoners. Samen met onze gemeenschap en lokale partners richten we ons op groene initiatieven, waarbij we proactief zoeken naar financiële oplossingen, zoals subsidies en leningen, om een evenwichtige overgang naar duurzaamheid te waarborgen. We streven ernaar om innovatieve bouwmethoden en materialen te benutten om efficiëntie te bevorderen en kostenstijgingen te minimaliseren, zodat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen behouden blijft en goedkopere woningen niet onbedoeld duurder worden.

Circulariteit is een cruciaal aspect dat we niet mogen negeren bij het bouwen van natuurinclusieve en klimaatbestendige wijken. We moeten aandacht besteden aan circulaire materialen en bio-based technieken. Dit omvat hergebruik, recyclage en minimalisatie van materialen, wat de ecologische voetafdruk vermindert. We zoeken naar balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid, waarbij we innovatieve bouwmethoden en financieringsoplossingen benutten om toegankelijke en groene gemeenschappen te realiseren.

Bij woningbouwontwikkeling staan we voor een integrale opgave, waarin ook zaken als voorzieningen, klimaat, sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Juist die integraliteit in woningbouwontwikkeling zorgt voor toekomstbestendige buurten en wijken (gezonde, klimaatbestendige, veilige en leefbare wijken) en daarmee voor een fijn en aantrekkelijk woonklimaat.

Hoe gaan we dit realiseren?

1. We streven naar een gevarieerd woningaanbod op elke locatie, waarbij in alle kernen ten minste 35% van het nieuwbouwprogramma (ontwikkelingen vanaf 10 woningen) uit sociale huurwoningen zal bestaan²⁰.
2. Bij het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen kijken we in Epe en Vaassen in eerste instantie naar locaties waar momenteel nog weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn, om de spreiding en beschikbaarheid van deze woningen te verbeteren.
3. We zullen de toewijzing van sociale huurwoningen nauwlettend blijven monitoren. Indien de toewijzing aan inwoners van buiten de gemeente aanzienlijk toeneemt, zullen we in gesprek gaan over mogelijke voorangsregels in de huisvestingsverordening.
4. Bij het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties en herstructurering van corporatiebezit stellen we van tevoren duidelijke eisen met betrekking tot klimaatadaptatie. Nieuwbouwlocaties moeten voldoen aan specifieke maatregelen en voorzieningen om zich aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
5. Wij streven naar veilige en autoluwe wijken, waar de nadruk ligt op de veiligheid van bewoners en een verminderde afhankelijkheid van auto's. We zullen wegen en infrastructuur zo ontwerpen dat deze de verkeersveiligheid bevorderen en ruimte bieden voor voetgangers en fietsers.
6. In 2024 evalueren we de voorwaarden voor realisatie van nieuwe landgoederen. Indien nodig passen we bij de gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie de voorwaarden aan.
7. We onderzoeken de mogelijkheden voor financiële ondersteuning voor bewoners en buurtinitiatieven die bijdragen aan vergroening en klimaatadaptatie in hun directe leefomgeving. Bijvoorbeeld voor het aanleggen van groene daken, het plaatsen van regentonnen, het vergroenen van tuinen en andere initiatieven die bijdragen aan een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving. Waar mogelijk sluiten we aan bij al lopende instrumenten, zoals het Duurzaamheidsloket Noord-Veluwe.
8. In nauwe samenwerking met woningcorporaties zullen we streven naar prestatieafspraken die de integratie van groene initiatieven in huurwoningen en gemeenschappelijke ruimtes bevorderen.
9. We willen het maximale potentieel van daken benutten voor duurzame doeleinden. Daarom stimuleren we woningeigenaren om hun daken te benutten voor energieopwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen) en/of wateropvang. In overleg met woningcorporaties zullen we gezamenlijke inspanningen bevorderen om duurzame dakinitiatieven te implementeren in huurwoningen en woongebouwen

²⁰ Dit geldt niet voor woningbouwinitiatieven waarbij het om transformatie gaat.

Bijlage I: Accenten per kern

Woningbehoefte per kern

Voor de totale gemeente Epe is de verwachte woningbehoefte 1.020 woningen in de periode tot en met 2030. Dit betreft de lokale woningbehoefte, inclusief de verwachte vraag van vestigers, gebaseerd op de migratiepatronen van de afgelopen jaren. Deze behoefte is te vertalen naar een behoefte per kern. Daaruit blijkt dat de grootste vraag betrekking heeft op de kern Epe, gevolgd door Vaassen.

In de Woondeal is afgesproken dat de gemeente Epe meer ruimte krijgt om woningen toe te voegen, gelet op de grote regionale vraag. In totaal komt de woningbouw-opgave daarbij uit op 1.789 woningen. Deze extra opgave is niet 1-op-1 te herleiden naar een bepaalde kern. In algemene zin kan gesteld worden dat vestigers in de gemeente zich met name richten op de twee kernen met de meeste voorzieningen; Epe en Vaassen.

De huidige plancapaciteit ligt hoger dan de verwachte behoefte, al geldt hierbij wel dat een groot deel van de plannen nog uit zachte plancapaciteit bestaat (76%). De regionale opgave zal vrijwel volledig in de kern Epe landen.

Tabel 1: Gemeente Epe. Woningbehoefte per kern afgezet tegen de plancapaciteit 2023 - 2030

	Woningbehoefte 2023 - 2030	Extra regionale opgave (ambities Woondeal)	Plancapaciteit 2023 - 2030
Emst	90		151
Epe	500		1.285
Vaassen	385		432
Oene	45		72
Gemeente Epe	1.020	769	1.940

Bron: Provincie Gelderland, bewerking Companen (2023), Gemeente Epe.

We zoomen nu nader per kern in op de kwalitatieve woningbouwopgave. De kwalitatieve behoefte komt grotendeels voort uit het woningmarktonderzoek (2021). Voor de sociale huuropgave is het lokale beleid als uitgangspunt genomen (evenredige verdeling van de opgave; in elke kern 35% sociale huur).

Emst

In Emst wonen ongeveer 3.240 inwoners. Vooral het aandeel gezinnen met kinderen ligt hoog. Nergens in de gemeenten is het aandeel 0- tot 15-jarigen zo hoog als hier (17%). Het aandeel 65-plussers is juist het laagst van de hele gemeente (20%). Er staan zo'n 1.255 woningen. Met € 445.000 kent Emst de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente. Dit heeft onder andere te maken met het woningtype; vrijwel uitsluitend eengezinswoningen (90%). Met 80% kent Emst ook het hoogste percentage koopwoningen. De sociale huurvoorraad bestaat uit zo'n 125 woningen. Gemiddeld werden in de periode 2017 - 2022 8 sociale huurwoningen per jaar toegewezen aan een nieuwe huurder (een mutatiegraad van 6,4%)²¹.

		Behoeft 2022 - 2030
Huur	Goedkoop	35%*
	Middelduur	0%
	Duur	0%
Koop	Goedkoop	15%
	Middelduur	20%
	Duur	30%
Type	Grondgebonden	60%
	Appartement / LLG	40%
	Totaal	100%

*op basis van evenredige verdeling over de kernen.

Kwalitatieve woningbouwopgave Emst (2023 - 2030)

De woningvraag in Emst is met name koopgeoriënteerd. De grootste opgave zit bij het vergroten van het betaalbare (koop-)woningaanbod voor starters/jongeren op de woningmarkt. De uitdaging is om tot een betaalbaar woonproduct te komen dat tevens aansluit bij het dorpse karakter van Emst. Daarnaast is er ook behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren, zowel in de sociale huur als koop. Ook hierbij geldt dat nieuwbouw moet aansluiten bij het dorpse karakter van de kern. De huidige plancapaciteit voorziet in een groter aandeel (middel)dure woningen (huur en koop) dan uit de behoefte naar voren komt. Op dit moment zijn er plannen voor 151 woningen. Het programma ligt nog nagenoeg open. Dit biedt nog ruimte om de plannen aan te laten sluiten op de behoefte die er is, in overeenstemming met het prijsklassenbeleid (bijlage II).

Tijdens de bewonersavond gaven veel bewoners aan dat Emst over relatief veel grote eengezinswoningen beschikt (waaronder grote boerderijen) die veel beter benut zouden kunnen worden. Daarnaast zien bewoners kansen voor het toevoegen van tiny houses; deels voor jongeren om in de eigen kern een start te kunnen maken, deels voor alleenstaande huishoudens (waaronder mensen in scheiding). Tenslotte zou er meer woningaanbod voor senioren moeten komen. Daarbij gaat het in de eerste plaats om levensloopgeschikte woningen. Maar er wordt ook gepleit voor (pre)mantelzorgwoningen.

²¹ Het aandeel vrijgekomen huurwoningen op de totale sociale huurvoorraad in de kern.

Epe

Epe vormt met 15.680 inwoners de grootste kern van de gemeente. Het aandeel 65-plussers is met 28% het hoogst van alle dorpen in de gemeente. Ook het aandeel alleenstaande huishoudens is relatief hoog (34%). Er staan ruim 7.300 woningen in het dorp, waarvan 76% een eengezinswoning is en 24% een appartement (het hoogste aandeel binnen de gemeente). Ongeveer 64% van de woningvoorraad betreft een koopwoning. De sociale huurvoorraad bestaat uit zo'n 1.975 woningen. Gemiddeld werden in de periode 2017 - 2022 100 sociale huurwoningen per jaar toegewezen aan een nieuwe huurder (een mutatiegraad van 3,7%).

		Behoefte 2022 - 2030
Huur	Goedkoop	35%*
	Middelduur	10%
	Duur	0%
Koop	Goedkoop	20%
	Middelduur	15%
	Duur	20%
Type	Grondgebonden	40%
	Appartement / LLG	60%
	Totaal	100%

*op basis van evenredige verdeling over de kernen.

Kwalitatieve woningbouwopgave Epe (2023 - 2030)

In het dorp Epe is sprake van een zeer gevarieerde woningvraag. Het accent ligt op kleine, levensloopgeschikte woningen (huur en koop), gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens. Vaak zijn dat senioren die kleiner willen wonen in de buurt van het centrum, maar het gaat ook om jongeren/starters die een betaalbare woonplek zoeken. Er is ook vraag naar eengezinswoningen in de koop. In absolute zin is die vraag in deze kern het grootst van de gemeente (omdat ook veel vestigende gezinnen uit de regio zich op deze kern richten).

Er zijn plannen voor ongeveer 1.260 woningen. Hoewel een groot deel nog uit zachte plannen bestaat (80%), ligt er bij de meeste plannen wel een programma. In grote lijnen lijkt dit ook aan te sluiten op de woningbehoefte. Bijstelling is vooral nog gewenst door het aandeel goedkope koopwoningen wat te verhogen ten opzichte van het aandeel middeldure en dure koopwoningen.

Tijdens de bewonersavond is vooral gevraagd om betaalbare woningen voor jongeren en starters. Om deze woningen betaalbaar te houden zou er vooral kleiner gebouwd moeten worden. Over woningsplitsing wordt verschillend gedacht. Enerzijds kan het voor meer kleine woningen zorgen, anderzijds kan het leiden tot meer parkeerdruk en overlastsituaties. Bij woningbouw voor senioren zijn geclusterde woonvormen belangrijk. Dat kan door de bouw van appartementen rondom het centrum (mits niet te ver de hoogte in), maar denk ook zeker aan CPO-projecten en hofjeswoningen.

Oene

Oene is met 1.620 inwoners de kleinste kern van de gemeente. Oene kent een hoog aandeel gezinnen met kinderen. Er zijn 623 woningen in het dorp, waarvan het grootste deel (84%) eengezinswoning is en een kleiner deel appartementen (16%). Van de woningvoorraad is 76% een koopwoning. Er zijn 75 sociale huurwoningen in Oene en gemiddeld werden in de periode 2017 - 2022 gemiddeld 4 woningen per jaar toegewezen aan een nieuwe inwoner. De gemiddelde mutatiegraad van 2,7% is hiermee het laagste binnen de gemeente Epe.

		Behoefte 2022 - 2030
Huur	Goedkoop	35%*
	Middelduur	0%
	Duur	0%
Koop	Goedkoop	15%
	Middelduur	20%
	Duur	30%
Type	Grondgebonden	80%
	Appartement / LLG	20%
	Totaal	100%

*op basis van evenredige verdeling over de kernen.

Kwalitatieve woningbouwopgave Oene (2023 - 2030)

De vraag in Oene is grotendeels koopgeoriënteerd. Binnen de koopsector is er met name vraag naar eengezinswoningen in het middeldure en dure segment. De uitdaging is om tot een betaalbaar product te komen, dat past bij het karakter van het dorp Oene. Er zijn op dit moment plannen voor ruim 70 woningen. Voor ongeveer de helft ligt er een uitgewerkt woningbouwprogramma. De restopgave ligt vooral nog in het verhogen van het aandeel sociale huur en het duurdere koopprogramma.

Tijdens de bewonersavond werd vooral gevraagd te kijken naar andere soorten woonvormen. Denk goed na hoe we kleiner en levensloopgeschikt kunnen wonen in Oene. Er werd aangegeven te kijken naar kleine, flexwoningen voor jongeren als (tijdelijke) oplossing tot er permanente huizen beschikbaar zijn. Om inwoners in Oene fijn oud te laten worden zijn voldoende levensloopgeschikte woningen te ontwikkelen. Het zou mooi zijn als enkele bewonersinitiatieven op dit vlak ontwikkeld kunnen worden.

Vaassen

Met 12.720 inwoners is Vaassen na Epe de grootste kern van de gemeente. Het aandeel 25- tot 45-jarigen is nergens zo groot in de gemeente als in Vaassen (21%). In Vaassen staan 5.594 woningen, waarvan 79% eengezinswoningen en 21% appartementen. Het aandeel koopwoningen is met 61% het laagst van alle dorpen in de gemeente. In totaal zijn er 1.846 sociale huurwoningen in Vaassen. In de afgelopen vijf jaar kwamen er jaarlijks gemiddeld 100 woningen vrij. Hiermee is de mutatiegraad met 6,8% het hoogst van de gemeente.

		Behoefte 2022 - 2030
Huur	Goedkoop	35%*
	Middelduur	5%
	Duur	0%
Koop	Goedkoop	15%
	Middelduur	20%
	Duur	25%
Type	Grondgebonden	55%
	Appartement / LLG	45%
	Totaal	100%

*op basis van evenredige verdeling over de kernen.

Kwalitatieve woningbouwopgave Vaassen (2023 - 2030)

In Vaassen is er sprake van een zeer gevarieerde woningvraag. De behoefte aan sociale huur sluit goed aan bij de huidige plancapaciteit. Er zijn momenteel meer plannen in de middenhuur dan er vraag naar is. Er is veel vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen (tot € 355.000), zowel grondgebonden als levensloopgeschikt. Hier voorziet de plancapaciteit op dit moment nog niet in. Voor de duurdere koop (vanaf € 355.000) zijn er meer plannen dan er op dit moment vraag naar is.

In Vaassen werd tijdens de bewonersavond aangegeven dat er veel behoefte is aan specifieke woonvormen voor jongeren en senioren. Er is in Vaassen en omgeving behoefte aan tiny houses. Dit kan een bijdrage leveren in het creëren van kleine wooneenheden voor jongeren en starters die een betaalbare woning zoeken. Daarnaast is het belangrijk geclusterde woonvormen te realiseren voor mensen met dementie. Het toevoegen van meer seniorenwoningen zou de doorstroming bevorderen. Er is daarnaast behoefte aan rolstoeltoegankelijke woningen gericht op mensen tot 55 jaar (beschikbaar voor mensen met een Wajong of bijstandsuitkering).

Bijlage II: Kaders woningbouwinitiatieven 2024

Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe

De gemeenteraad heeft in 2024 besloten welke prijsklassen gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop). Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. Het koop- en prijsklassenbeleid wordt jaarlijks herijkt en aangepast naar de huidige marktomstandigheden.

1. De motivering van de vraag om nieuwbouwwoningen

- A. Een aanvraag om een woningbouwinitiatief moet voldoen aan het gestelde in paragraaf 2 (zie hieronder).
- B. Een vraag voor woningbouw wordt alleen in behandeling genomen als deze voorzien is van een uitgebreide en onderbouwde motivering. Dit geldt vanaf het eerste contactmoment met de gemeente Epe.

2. Waar wordt het programma gerealiseerd?

Bij nieuwe woningbouwlocaties geldt als basis transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding. Dit staat zo ook beschreven in de Omgevingsvisie. Dat gaat echter niet altijd op. Gezien onze woningbouwopgave zijn uitbreidingslocaties nodig om de volkshuisvestelijke opgave waar te kunnen maken. Bij transformatie en inbreiding ligt in en rondom de centra de nadruk op het realiseren van appartementen. De aanleiding hiervoor is gelegen in de toenemende vergrijzing en de wens dicht bij de voorzieningen te huisvesten. Dergelijke appartementen zijn ook voor starters/jongeren geschikt en ook deze doelgroep wordt bediend bij transformatie. Binnen het kernwinkelgebied in de centra van Epe en Vaassen (zie kaarten in de bijlage) draagt de transformatie van een pand bij aan de vitaliteit van de centra en de economische impact daarvan, zoals het behoud en versterken van de detailhandelsfunctie. Het accent van de transformatie is daarop gericht. In de kernwinkelgebieden van Epe en Vaassen bieden we ruimte voor woningen boven de winkels. Buiten het kernwinkelgebied is transformatie gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en vormt wonen het zwaartepunt. Daar ligt het accent op het voorkomen/tegengaan van leegstand/verpaupering. De doelstellingen van het volkshuisvestelijk beleid uit de Woonagenda wordt vooral via in- en uitbreidingslocaties gehaald. Daar ligt de nadruk op grondgebonden woningen en de betaal- en beschikbaarheid daarvan. Bij transformatie ligt de nadruk op vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Doorstroming is daarbij een belangrijk motief, waardoor een verhuisketen ontstaat. Er zijn ook extra sociale huurwoningen nodig. Met de corporaties leveren we maatwerk per locatie.

3. Welke woningbouwcategorieën gelden bij transformatie, in- en uitbreiding?

A. Bij transformatie is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

1. Vanaf 6 tot en met 10 woningen

- a. Goedkope koop en/of middeldure koop: tenminste 50% van het aantal te realiseren woningen
- b. Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen
- c. Het is toegestaan om de 50% goedkope koop en/of middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- d. Het is toegestaan om de 50% dure koop (deels) om te zetten in dure huur
- e. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%. Als dat percentage hoger ligt, dan moet voldaan worden aan het gestelde onder 3

2. Vanaf 11 woningen

Kernwinkelgebied:

- a. Goedkope en/of middeldure koop: tenminste 50%
- b. Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen
- c. Het is toegestaan om de 50% goedkope koop en/of middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- d. Het is toegestaan om de 50% dure koop (deels) om te zetten in dure huur
- e. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%. Als dat percentage hoger ligt, dan moet voldaan worden aan het gestelde onder 3

Overige gebieden:

- a. Goedkope koop: tenminste 25%
- b. Middeldure koop: tenminste 25%
- c. Dure koop: maximaal 50% van het aantal te realiseren woningen
- d. Het is toegestaan om de 25% goedkope koop (deels) om te zetten in goedkope huur
- e. Het is toegestaan om de 25% middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- f. Het is toegestaan om de 50% dure koop (deels) om te zetten in dure huur
- g. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%. Als dat percentage hoger ligt, dan moet voldaan worden aan het gestelde onder 3

3. Als het project (vanaf 6 woningen) uit huurwoningen bestaat, dan geldt:

- o Goedkope en/of middeldure huur: tenminste 75%

4. Tot en met 5 woningen geldt dit prijsklassenbeleid niet en wordt maatwerk geleverd

B. Bij **inbreiding** is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

1. Vanaf 6 tot en met 10 woningen:

- a. Goedkope koop: tenminste 20%
- b. Middeldure koop: tenminste 20%
- c. Dure koop: maximaal 60%

2. Vanaf 11 woningen:

- a. Goedkope koop: tenminste 20%
- b. Middeldure koop: tenminste 20%
- c. Dure koop: maximaal 25%
- d. Sociale huur: tenminste 35%, waarbij een substantieel deel tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens behoort
- e. Als om moverende redenen²² en na overleg met de corporatiesector blijkt dat het percentage sociale huur niet haalbaar is dan wordt het resterende deel van het te realiseren percentage van 35% benut voor goedkope koop
- f. Het is toegestaan om de 20% middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- g. Het is toegestaan om de 25% dure koop (deels) om te zetten in goedkope, middeldure en/of dure huur
- h. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%

3. Tot en met 5 woningen geldt dit prijsklassenbeleid niet en wordt maatwerk geleverd.

C. Bij **uitbreiding** is het percentage van de te realiseren woningen in de volgende woningbouwcategorieën als volgt:

Ongeacht het aantal woningen:

- a. Goedkope koop: tenminste 20%
- b. Middeldure koop: tenminste 20%
- c. Dure koop: maximaal 25%
- d. Sociale huur: tenminste 35%, waarbij een substantieel deel tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens behoort

²² Aan te tonen door de ontwikkelaar: Noodzaak en motivatie moeten worden aangetoond door middel van woononderzoek. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn: inpassing in omgeving, streven naar gevarieerde wijken (balans koop versus huur), druk op de leefbaarheid.

- e. Als om moverende redenen²³ en na overleg met de corporatiesector blijkt dat het percentage sociale huur niet haalbaar is dan wordt het resterende deel van het te realiseren percentage van 35% benut voor goedkope koop
- f. Het is toegestaan om de 20% middeldure koop (deels) om te zetten in goedkope en/of middeldure huur
- g. Het is toegestaan om de 25% dure koop (deels) om te zetten in goedkope, middeldure en/of dure huur
- h. Het totale aantal huurwoningen in het project mag niet meer bedragen dan 55%

Algemeen

Op grond van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht behoudt het college zich het recht voor af te wijken van voornoemde uitgangspunten als het handelen daarnaar onevenredig zou zijn in verhouding tot de na te streven doelen. Dit is het geval als sprake is van stedenbouwkundige uitgangspunten die van gemeentewege gesteld worden.

Prijsklassen koop en huur

Goedkope koopwoning, cat. 1	Dit is een koopwoning met een maximale koopprijs van € 260.000
Goedkope koopwoning cat. 2	Dit is een koopwoning met een maximale koopprijs van € 271.000
Middeldure koopwoning cat. 1	Dit is een koopwoning tussen de € 260.000 en € 350.000
Middeldure koopwoning cat. 2	Dit is een koopwoning tussen de € 271.000 en € 355.000
Dure koopwoning cat. 1	Dit is een koopwoning vanaf € 350.000
Dure koopwoning cat. 2	Dit is een koopwoning vanaf € 355.000
Goedkope (sociale) huurwoning	Dit is een huurwoning met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024) en is dus de prijsgrens van een sociale huurwoning
Middeldure (vrije sector) huurwoning cat. 1	Dit is een huurwoning met een huur die ligt tussen de liberalisatiegrens en een huur van € 1.100 per maand
Middeldure (vrije sector) huurwoning cat. 2	Dit is een huurwoning met een huur die ligt tussen de liberalisatiegrens en een huur van € 1.100 per maand
Dure (vrije sector) huurwoning	Dit is een huurwoning met een huur vanaf € 1.100

1. Bij transformatie binnen het kernwinkelgebied geldt prijscategorie 2, bij alle overige woningbouwontwikkelingen geldt altijd prijscategorie 1
2. Bij transformatie geldt een verhoging van € 7.500, - per woning als sprake is van de realisatie van een ondergrondse parkeerkelder, waarbij als voorwaarde de verplichting geldt dat de verkoop van de woning, inclusief de parkeerplek in de parkeerkelder betreft (eeuwigdurend en via een kettingbeding gekoppeld)
3. Bij transformatielocaties **in het kernwinkelgebied** van Epe en Vaassen dienen woningen altijd inclusief parkeerplaatsen verkocht te worden. Voor deze categorie geldt daarom dat bovengenoemde prijzen worden verhoogd met € 7.500 vanwege de ondergrondse parkeerplaats. In bovenstaande tabel staan de koopprijzen exclusief parkeerplaatsen genoemd. De parkeerplaatsen worden eeuwigdurend gekoppeld aan de woning.
4. Voor Nul op de Meter Woningen geldt een verhoging van € 12.750 bij koop en € 40 bij middeldure- en dure huur.

²³ Aan te tonen door de ontwikkelaar: Noodzaak en motivatie moeten worden aangetoond door middel van woononderzoek. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn: inpassing in omgeving, streven naar gevarieerde wijken (balans koop versus huur), druk op de leefbaarheid.

NB: Hogere hypotheeklasten worden gecompenseerd door lagere energiekosten en de mogelijkheid van een groene hypotheek.

4. Zelfbewoningsplicht

In de huidige vastgoedmarkt is het voor veel woningzoekenden niet gemakkelijk om aan een betaalbare woning te komen. Deze krapte doet zich momenteel vooral voor in het goedkopere en middeldure segment van de markt. Door het grote aantal 'starters' dat op zoek is naar woonruimte stijgen de prijzen snel en de verwachting is dat dit nog aanhoudt. De stijgende prijzen en het tekort aan woonruimte maakt ook dat er in deze markt winst te behalen is voor (particuliere) beleggers. Ter voorkoming van speculatie van woningen door met name beleggers geldt een zelfbewoningsplicht voor de goedkope en middeldure koopwoningen de duur van 5 jaar. Deze plicht wordt privaatrechtelijk via de (anterieure) overeenkomst opgelegd met een kettingbeding. De koper van een dergelijke woning legt zich vast om binnen 1 maand na oplevering van de woning zichzelf op het desbetreffende adres in te schrijven voor een vastgestelde termijn. Indien toch blijkt dat het gekochte niet door de eigenaar wordt bewoond is de eigenaar de gemeente een boete verschuldigd.

Er gelden uitzondering bij echtscheiding, overlijden partner, verandering van werkkring, faillissement en medische redenen. Deze verplichting wordt opgenomen en uitgewerkt in de (anterieure) overeenkomst.



STAP 1: TRANSFORMATIE



Het belangrijkste bij kwalitatieve sturing in de woningbouwprogrammering is het voorkomen van leegstand en verpaupering in de kernen. Door in te zetten op transformatie wordt gekozen voor het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Ruimtelijke kwaliteit en maatwerk zijn hierbij de sleutelwoorden. Daarnaast ligt er een volkshuisvestelijke opgave.

Er is sprake van transformatie als:

- er sprake is van een omzetting van een pand dat geen woonfunctie heeft (bedrijfs-, detailhandels-, kantoor- of maatschappelijke bestemming) naar een woonbestemming. Dat kan door verbouw of sloop-nieuwbouw;
- de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van de kernen ligt (buiten de kernen is het functieveranderingsbeleid van vrijkomende (agrarische) bebouwing van toepassing en de regeling voor nieuwe landgoederen).

Uitgangspunten:

Verzoeken om transformatie worden in beginsel positief benaderd. Juist hier ligt de uitdaging om kwalitatief te programmeren. Straten met welstandsniveau 1 (beeldbepalend en cultuurhistorische waardevol) zijn belangrijk voor de identiteit en de beleving van de kernen. Bij nieuwbouw op locaties aan deze straten wordt een hogere beeldkwaliteit/-uitstraling nagestreefd.

STAP 2: INBREIDING



Inbreidingslocaties zijn onbebouwde locaties binnen het bestaand stedelijk gebied waar woningen, maar ook kantoren, winkels of bedrijven kunnen worden gebouwd. Inbreiding wordt door ons dan ook als volgt omschreven.

Inbreiding betreft locaties binnen bestaande stedelijk gebied en betreft een voor woningbouw gekenmerkte omgeving. Dan gaat het om een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, evenals de daarbij behorende openbare- en/of sociaal culturele voorzieningen, groenstructuren en infrastructuur.

Voor een inbreidingslocatie geldt verder de voorwaarde dat deze deel uitmaakt van een herstructurering (corporatie) of een stedenbouwkundige gewenste aanpassing van de ruimtelijke structuur op buurt- of wijkniveau.

Uitgangspunten:

Bij inbreidingslocaties sturen we op de realisatie van sociale huurwoningen, koopwoningen in diverse prijsklassen.

STAP 3: UITBREIDING



Bij uitbreiding wordt gedacht aan locaties aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding komt in beeld als onze volkshuisvestelijke opgave niet door middel van transformatie- en inbreidingslocaties te realiseren is. Daarbij spelen de beschikbaarheid en de geschiktheid van die locaties een rol, evenals de kwalitatieve behoefte (Ladder voor duurzame verstedelijking). De realisatie van een uitbreidingslocatie hangt af van de verwachte groei van het aantal huishoudens in de gemeente, de daarbij behorende volkshuisvestelijke opgave en de mogelijkheden om die groei op transformatielocaties en inbreidingslocaties op te vangen.

Uitgangspunten:

Op de vraag naar eengezinswoningen in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave wordt onvoldoende ingespeeld op transformatie- en inbreidingslocaties. Ook de mogelijkheden om betaalbare sociale huurwoningen te realiseren zijn binnen de kernen beperkt. Vandaar dat uitbreiding een reële optie is. Daar ligt dan het accent op eengezinswoningen (gezinnen) en minimaal 35% van de woningen moet een sociale huurwoning zijn. Bij uitbreiding denken wij daarnaast aan toekomstbestendige woningen die passen binnen de gewenste energietransitie, klimaat adaptief zijn en oog hebben voor slimme mobiliteit.

Conclusie: Transformatie prioritair met aanvullend beperkt inbreiden en beheerst uitbreiden.

Hoewel door transformatie een flink aandeel van de benodigde woningbouwaantallen gebouwd kan worden levert dat niet het gewenste programma op naar het woningtype en prijscategorieën waar in de gemeente Epe behoefte aan is. Transformatielocaties bieden door de vaak hogere ontwikkelkosten en beperkte grootte niet veel mogelijkheden voor goedkope woningbouw zoals sociale huur. Bij de sturing op nieuwe woningbouwlocaties zetten we daarom naast transformatie en de ruimte voor inbreiding ook in op het toevoegen van uitbreidingslocaties.

Afwegingskader woningsplitsing in (het buitengebied van) de gemeente Epe

Welke situaties komen in aanmerking?

- Alleen woningen in het buitengebied, binnen de huidige plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Epe, komen in aanmerking;
- De woning en bijbehorend erf moet een woonbestemming hebben in het geldende bestemmingsplan, dan wel het geldende omgevingsplan;
- Bedrijfswoningen, woningen op bedrijventerreinen en recreatiewoningen komen niet in aanmerking;
- Het hoofdgebouw, zijnde de woning, is niet eerder gesplitst;
- Minimaal 1 van de gesplitste woningen moet vallen in de prijsklasse goedkoop of middelduur (huur of koop)²⁴. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- Als voldaan wordt aan bovenstaande, kan een aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing van de woning worden ingediend.

Waar moet de aanvraag aan voldoen?

Maatvoering

- Een woning mag maximaal in 2 grondgebonden woningen worden gesplitst;
- De gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw, zijnde de woning, is en blijft maximaal 750 m³, tenzij de bestaande woning groter is, dan geldt de inhoudsmaat van de bestaande woning als maximum;
- Iedere zelfstandige woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte hebben van 50 m², waarvan minimaal 50 m² op de begane grond;
- Het perceel, waar in beginsel het bestemmingsvlak wonen en een eventuele vergunning voor het gebruik van de tuin (art. 3.6.d van het bestemmingsplan Buitengebied Epe) toe wordt gerekend, moet minimaal 1.000 m² groot zijn;
- Het erf, zijnde het bestemmingsvlak Wonen, mag in geen enkel geval voor meer dan 50% bebouwd zijn of worden. Tenzij er op moment van splitsing al meer legale bebouwing aanwezig is;
- Iedere woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (Bbl). Dit wordt in het kader van de vergunningsaanvraag getoetst;
- Voor bijgebouwen geldt de standaardregeling van de bestemming Wonen zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Epe vastgesteld op 23 maart 2017.

Kwaliteit

- De aanvraag moet voldoen aan de eisen van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat (veilig en gezond);
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden;
- Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- De brandveiligheid, bouwkundige veiligheid en geluidsoverlast is niet in het geding en voldoet in ieder geval aan de minimale eisen van het Bouwbesluit (Bbl);

- Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit tot het perceel, een eigen toegang tot de woning, eigen voorzieningen in de woning en een eigen huisnummer. In bijzondere situaties kan het college hiervan afwijken;
- Bij een beeldbepalend pand, een gemeentelijk of een rijksmonument is goedkeuring van de Erfgoedcommissie dan wel de Commissie Omgevingskwaliteit nodig;
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing. De woningen moeten blijvend aaneengebouwd zijn en bijbehorende bouwwerken moeten conform het bestemmingsplan Buitengebied Epe binnen een passende afstand van maximaal 30 meter staan;
- De door splitsing nieuw ontstane woningen moeten beide minimaal verduurzaamd worden tot de wettelijke norm en in ieder geval energielabel B. Indien de bestaande constructie van het gebouw dit redelijkerwijs niet mogelijk maakt, kan verduurzaming tot energielabel C toegestaan worden. Bij sloop en nieuwbouw is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) de norm;
- Na de splitsing moet sprake zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de omgeving. Met het oog hierop moet een erfinrichtingsplan worden voorgelegd waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing worden verantwoord. Uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan zijn voorwaarden voor splitsing;
- Bij verbouwing, verduurzaming en landschappelijke inpassing wordt aandacht besteed aan klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen;
- De leefbaarheid en bruikbaarheid van de omgeving en andere nabijgelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- De woningen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen van bestaande woningen. In geval van sloop en nieuwbouw moet worden voldaan aan de eisen van nieuwbouw. Bij renovatie moet minimaal voldaan worden aan het Bouwbesluit (Bbl) niveau 'verbouw';
- De woningen moeten aan de kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, wanneer dit is vastgesteld.

Aanvullende zaken

- Participatie is nodig conform het geldende beleid;
- Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers. Dit wordt ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers;
- De splitsing moet worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook moet de splitsing economisch en privaatrechtelijk duidelijk zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in het kadaster;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat woningsplitsing alleen wordt toegestaan als de (toekomstige) eigenaren/initiatiefnemers de woning zelf gaan bewonen. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar. In bijzondere situaties kan het college ontheffing verlenen, maar niet vooraf. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- Als voor de woning reeds een omgevingsvergunning voor de vestiging van twee huishoudens in een woning is verleend, dan dient deze bij de aanvraag voor het splitsen van de betreffende woning te worden ingetrokken;
- Om moverende redenen kan het college van bovenstaande afwijken om maatwerk te leveren.

²⁴ De prijsklassen die de gemeente Epe hanteert zijn te vinden in het prijsklassenbeleid Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe – Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw. Het prijsklassenbeleid wordt jaarlijks geactualiseerd.

Voorwaarden vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing

Hergebruik en/of functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijven en bedrijfsgebouwen verhogen de leefbaarheid in het landelijk gebied. Het is vanuit de kwaliteit van het buitengebied bezien van belang om ruimte te blijven bieden voor functieverandering. Bij functieverandering naar wonen geldt de volgende sloopregeling:

Te slopen opstallen:	Nieuw te bouwen woningen ²⁵
Minder dan 1.400 m ²	0 woningen
1.400 – 2.400 m ²	1 woning
2.400 – 4.000 m ²	2 woningen
Meer dan 4.000 m ²	3 woningen

Sloopregeling:

Deze staffeling biedt ruimte voor ontwikkelingen in het buitengebied. Als aanvulling op de staffeling zijn daarnaast de volgende aanvullende voorwaarden noodzakelijk om de doelstellingen van de gemeente te behalen:

- Uitsluitend de fysiek aanwezige legale (met vergunning gebouwde) bedrijfsgebouwen tellen mee in de regeling. Illegale bebouwing en eventuele bouwrechten worden niet meegeteld.
- Uitsluitend gebouwen met een minimale oppervlakte van 25 m² tellen mee voor de regeling. Dit voorkomt dat initiatiefnemers elk ondergeschikt gebouw of bouwwerk meetellen om de benodigde sloopmeters te verkrijgen.
- Slopen wordt verankerd in het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting). Dit voorkomt dat de bedrijfsgebouwen alsnog blijven staan.

Bouwregeling:

- Met de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen wordt beoogd om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om dit verder vorm te geven moet klimaatadaptief worden gebouwd. Dit geldt niet alleen voor de woning, maar ook voor het nieuwe erf. Daarnaast is het wenselijk als de nieuw te bouwen woning(en) bijdragen aan de landelijke klimaatdoelstellingen. Dit betekent dat de nieuwe woning(en) bijvoorbeeld energieneutraal moet(en) worden gebouwd.
- De nieuwe woning wordt “locatiegericht ontwikkeld”. Per ontwikkeling wordt een landschapsanalyse uitgevoerd, op basis waarvan een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Dit bepaalt uiteindelijk de vormgeving. Wel blijft een maximale inhoud van 750 m³ in overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied Epe, van kracht.
- Landschappelijke inpassing wordt verplicht. Een inrichtingsplan moet bij het bestemmingsplan worden gevoegd en wordt verankerd in het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

²⁵ Naast de bestaande bedrijfswoning. Die mag immers altijd blijven staan.

Overige voorwaarden

Naast de extra voorwaarden is in de huidige regeling nog opgenomen dat het projectgebied binnen de landschappelijke gebieden “Veluweflank” en “Ijsselvalei” (zoals benoemd in de Omgevingsvisie gemeente Epe) moet liggen om in aanmerking te komen voor de regeling. Daarnaast is bepaald dat de volledige (agrarische) bedrijfsbestemming wordt omgezet naar de bestemming wonen en de omliggende gebiedsbestemming (Agrarisch, Bos, Natuur of Groen). Deze voorwaarden werken goed en dragen bij aan de doelstellingen van het beleid. Deze voorwaarden blijven dan ook gehandhaafd in deze nieuwe beleidsregel. Tot slot is, als er sprake is van bijzondere redenen, het mogelijk te bezien of elders een locatie is waarop woningbouw ruimtelijk aanvaardbaarder is. De VAB-locatie en de beoogde compensatielocatie dienen daarbij in samenhang bekeken te worden (zie daarvoor ook de regels bij verevening).

Voorwaarden nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen dragen bij aan het verhogen van de kwaliteit van het buitengebied. Deze Woonagenda biedt dan ook ruimte voor de realisatie van nieuwe landgoederen in onze gemeente. Een nieuw landgoed kent een oppervlakte van minimaal 10 hectare. Daarnaast is het mogelijk om een kleiner landgoed te realiseren dan 10 hectare - maar altijd meer dan 8 hectare - als het landgoed een bijzondere meerwaarde voor het gebied heeft. Bijvoorbeeld doordat met het nieuwe landgoed twee natuurgebieden worden verbonden of een aaneengesloten landgoederenzone wordt gecreëerd. Daarnaast geldend de volgende voorwaarden.

Bouwregeling:

- Vanwege de doelstellingen van nieuwe landgoederen (onder andere de bijdrage aan de natuuropgaven) dient de nieuw te bouwen woning bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Epe. Dit betekent dat de nieuwe woning energieneutraal moet worden gebouwd. Daarnaast moet klimaatadaptief worden gebouwd. Dit geldt niet alleen voor de woning, maar ook voor het nieuwe erf.
- De nieuwe woning wordt “locatiegericht ontwikkeld”. Per ontwikkeling wordt een landschapsanalyse uitgevoerd, op basis waarvan een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Dit bepaalt uiteindelijk de vormgeving. Wel blijft een maximale inhoud van 1.200 m³ voor een landhuis of 750 m³ voor twee kleinere woningen, in overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied Epe, van kracht.
- Landschappelijke inpassing wordt verplicht. Een inrichtingsplan moet bij het bestemmingsplan worden gevoegd en wordt verankerd in het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

Overige voorwaarden

Naast de extra voorwaarden is in de huidige regeling nog opgenomen dat het projectgebied binnen de landschappelijke gebieden “Veluweflank” en “IJsselvlei” (zoals benoemd in de Omgevingsvisie gemeente Epe) moet liggen om in aanmerking te komen voor de regeling. Het nieuwe landgoed ligt voor 50% binnen de Groene Ontwikkelingszone en dit gedeelte wordt in ieder geval bestemd tot Natuur. Deze voorwaarde werkt goed en draagt bij aan de doelstellingen van het beleid. Deze voorwaarde wordt gehandhaafd in deze nieuwe beleidsregel.

Regie op plancapaciteit

De gemeente Epe wil actief en met juridische middelen woningbouwplannen (zacht en hard) kunnen terughalen (uit de markt halen) en daardoor plancapaciteit vrijspelen voor kansrijke initiatieven. Vanaf de Woonvisie 2013 is al aangegeven dat de gemeente Epe actief woningbouwplannen wil terughalen, als blijkt dat daarnaar geen vraag is en een zekere periode is verstreken waarbinnen geen concrete initiatieven zijn ontplooid om daadwerkelijk tot woningbouw te komen. In deze Woonagenda is dit beleid voortgezet. Als een woningbouwplan vervalt, wordt dit in de gemeentelijke planningslijst verwerkt. Daarnaast bestaat op grond van de Omgevingswet de publiekrechtelijke bevoegdheid om vergunningen voor de activiteit bouwen in te trekken. Omdat dit een bevoegdheid is, is hier apart beleid voor gemaakt.

De regie op de plancapaciteit is gelegen in de voorzienbaarheid met betrekking tot het wegnemen van de plancapaciteit. Door een heldere lijn te volgen, gekoppeld aan een transparante communicatie wordt de juridische uitvoerbaarheid van de besluitvorming versterkt en de kans op (plan)schade verminderd dan wel teniet gedaan. Altijd moet sprake zijn van een zorgvuldige besluitvorming en een goede ruimtelijke ordening. Overcapaciteit kan worden bestreden door ongebruikte bouwtitels waarvan het redelijke vermoeden bestaat dat realisering niet binnen afzienbare termijn zal plaatsvinden en evenmin gewenst is, weg te bestemmen. Ook kan afgezien worden van het in procedure brengen van een omgevingsplan, of wat dat betreft verdere privaatrechtelijke afspraken (afspraken tussen gemeente en de ontwikkelaar over bijvoorbeeld het te realiseren woningbouwprogramma) maken ten behoeve van het daadwerkelijk kunnen opstellen van een omgevingsplan. Deze laatste optie heeft niet de voorkeur als het zicht op realisatie uitzichtloos is.

Los van welke fase van de procedure dan ook betreffende het omgevingsplan, kunnen er ook privaatrechtelijke afspraken liggen. Er zijn verschillende type privaatrechtelijke afspraken mogelijk. Het type afspraak bepaalt de strategie en de acties die nodig zijn. Hierbij ligt er een koppeling tussen de voorzienbaarheid en de in de overeenkomsten - ongeacht welk type - opgenomen inspanningsverplichting van de gemeente Epe en de overige van belang zijnde afspraken over bijvoorbeeld plannings en onvoorziene omstandigheden. Overleg met partijen is altijd noodzakelijk gezien het gezamenlijk (financiële) belang. De gemeente Epe voert een actief woningmarktbeleid met als streven de goede woning op de juiste plek te bouwen. De gemeente Epe beoogt hiermee: leegstand te voorkomen, te anticiperen op de kanteling in de zorg en de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Privaatrechtelijk wordt dit geborgd door middel van specifieke bepalingen daarover in anterieure overeenkomsten.

De gemeente Epe is van plan haar beleid op de navolgende wijze te verwezenlijken:

1. De gemeente Epe heeft juridische- en procedurele richtlijnen vastgesteld die het mogelijk maken woningbouwmogelijkheden die nog niet zijn gerealiseerd (ongeacht de status) geheel of gedeeltelijk uit de markt te halen:
 - locaties voor woningbouw worden aangepast door herziening van de woonbestemming in een andere passende bestemming;
 - slapende en onbenutte bouwmogelijkheden voor woningbouw worden ongedaan gemaakt bij het actualiseren van omgevingsplannen.
2. Verevening van harde plancapaciteit is mogelijk, verevening is aanvaardbaar onder de voorwaarden dat:
 - in de huidige situatie sprake moet zijn van een afgegeven vergunning om (een) woning(en) te kunnen bouwen, dan wel de bouw vastligt in een onherroepelijk bestemmingsplan (en de vergunning nog niet is aangevraagd/verleend). Ook het slopen van een bestaande woning is mogelijk;
 - het opgeven van de bestaande bouwkaavel/woning niet mag leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (of: de stedenbouwkundige structuur);

- de in te zetten aantallen woningen moeten passen binnen de uitgangspunten van dit beleid;
- aangetoond wordt dat de woningen op de nieuw te ontwikkelen locatie daadwerkelijk worden gerealiseerd;
- een verzoek om een wijziging van het omgevingsplan – en eventueel het intrekken van de vergunning – van alle betrokken partijen moet komen;
- voor de betreffende locaties gelijktijdig de wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld om in één keer de bouwrechten te kunnen uitwisselen;
- alle kosten (inclusief de kosten die de gemeente Epe moet maken) voor rekening van de initiatiefnemers zijn;
- eerst de noodzakelijke afspraken worden gemaakt, zijnde een overeenkomst tot wijziging van het omgevingsplan met de gemeente Epe, voordat de benodigde procedures ten behoeve van het omgevingsplan worden gestart.