

WONEN



Mijn Weerselo 2030!

DOEL: TOEKOMSTBESTENDIG

2 juni 2022

AMBITIES EN PLANNEN

1. **Woningschaarste**
2. **Bestemmingsplan Spikkert 4**
3. **Particulier initiatief**
4. **Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**
5. **Bouw rijtjeswoningen**
6. **Stikstofprobleem**
7. **Concurrentie op woningmarkt**
8. **Draagvlak voor wind en zon**
9. **Regie op zorgwoningen**
10. **Doorstroming zorgwoningen**
11. **Wonen met lichte zorg**
12. **Wonen met middelzware zorg**
13. **Wonen met zware zorg**

I. Woningschaarste

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Te weinig woningaanbod op korte termijn



AMBITIE 2030

- Voldoende betaalbaar woningaanbod
- Goede mix van koop en huur

UITVOERINGSPLAN

Dorpsraad:

- Tekort aan aanbod tijdig signaleren
- Aandringen op extra middelen wanneer nodig

2. Bestemmingsplan Spikkert 4

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Vervolgplan (Spikkert 4) ligt klaar



AMBITIE 2030

- Spikkert 4 in gang, na uitgifte Spikkert 3

UITVOERINGSPLAN

Dorpsraad:

- Druk op gemeente voor voortgang
- Eventueel extra middelen aanwenden

3. Particulier initiatief

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Particulier initiatief kan ruimte bieden voor extra woningen in Weerselo
- Locaties binnen de komgrens (inbreiding)



AMBITIE 2030

- Particulier initiatief mogelijk
- Mogelijkheden inbreiding benut

UITVOERINGSPLAN

Dorpsraad:

- Inbreidingsmogelijkheden en particuliere initiatieven agenderen bij Gemeente
- Aandringen op aanpassing gemeentebestuur, als dit ontwikkeling ten goede komt

4. Collectief particulier opdrachtgeverschap

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is lastig
- Uitgifteprocedure niet op ingesteld op groepen



AMBITIE 2030

- CPO is laagdrempelig
- Gelijke kansen groepen en individuen

UITVOERINGSPLAN

Dorpsraad:

- In overleg met Gemeente over verbetering CPO procedure

5. Bouw rijtjeswoningen

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Rijtjeswoningen samen ontwikkelen vergt veel tijd, kennis, overleg
- Kostprijs woning vooraf niet bekend



AMBITIE 2030

- Bouwen van rijtjeswoningen is gemakkelijk en toegankelijk
- Kostprijs woning vooraf bekend

UITVOERINGSPLAN

Gemeente Dinkelland:

- Proef met uitvraag/aanbesteding van rijtje
- De markt met oplossingen laten komen

6. Stikstofprobleem

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Stikstofprobleem zet rem op ontwikkelingen
- Deze lopen daardoor erg lang
- Problemen zijn soms niet tijdig voorzien



AMBITIE 2030

- Bestemmingsplannen zijn doorgerekend en afgedekt
- Voorkomen van vertraging en verrassingen bij de uitvoering

UITVOERINGSPLAN

Dorpsraad:

- Druk houden op Gemeente voor een vlotte ontwikkeling van bestemmingsplannen

7. Concurrentie op woningmarkt

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Kopers komen ook van buiten het dorp
- Eigen bevolking krijgt minder kans op woning



AMBITIE 2030

- Voldoende bouwgrond
- Concurrentie niet meer van toepassing
- Eventueel voorkeursbeleid voor eigen inwoners

UITVOERINGSPLAN

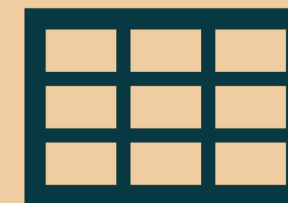
Dorpsraad:

- Aandringen op voldoende bouwgrond als grootste probleem
- Als het juridisch toelaatbaar is, aandringen bij gemeente op inschrijflijst

8. Draagvlak voor wind en zon

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Windturbines en zonnepanelen ontsieren landschap
- Onwenselijke vervuiling van het mooie buitengebied



AMBITIE 2030

- Maatregelen voor energieopwekking hebben voldoende draagvlak van de Weerseloërs

UITVOERINGSPLAN

Duurzaam Weerselo:

- In gesprek blijven met de Gemeente over draagvlak van maatregelen

9. Regie op zorgwoningen

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Bepaalde groepen komen bijna niet aan bod voor een passende zorgwoning
- Veel wordt overgelaten aan de markt
- Senioren met een lichte zorgvraag komen moeilijk aan bod



AMBITIE 2030

- Zorgwoningbeleid van de Gemeente
- Voorziet in lokale zorgwoningbehoefte Weerselo

UITVOERINGSPLAN

Gemeente:

- Meer beleid en regie op ontwikkeling en beschikbaarheid van zorgwoningen

Mijande:

- Toelatingscriteria voor nieuwe bewoners in het Aanleuncomplex

I 0. Doorstroming zorgwoningen

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Zorgwoningen voor lichte, middelzware en zware zorgvraag
- Bv. Haerstee, Aanleunwoningen, Sint Jozef
- Samenhang en doorstroming onvoldoende



AMBITIE 2030

- Goede doorstroming naar passende plek
- Aanleunwoningen opgewaardeerd
- Doorstroming ouderen biedt nieuwe woningkansen voor jongeren

UITVOERINGSPLAN

Mijande en Sint Maarten:

- Samenhangende woonzorg aanbieden vanuit Haerstee, de Aanleunwoningen en St Jozef.
- Knelpunten samen in 'de keten' oplossen

11. Wonen met lichte zorg

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Behoeftte aan passende woonruimte in Weerselo voor mensen met lichte zorgvraag



AMBITIE 2030

- Ruime mogelijkheden voor levensloopgeschikte woningen
- Nieuw of geschikt gemaakt, dichtbij voorzieningen
- Ook zelfstandig kunnen wonen als de gezondheid wat verder achteruitgaat

UITVOERINGSPLAN

Inwoners met een lichte zorgvraag:

- Tijdig contact leggen met een wooncoach voor de woonsituatie
- Mogelijkheden voor een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

12. Wonen met middelzware zorg

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Stijgende behoefte aan woonruimte voor mensen met middelzware zorgvraag
- Meer ouderen met somatische en/of beginnende psychogeriatrische klachten (dementie)
- Pas in een te laat stadium op zoek naar intramurale zorg, met als gevolg wachttijd



AMBITIE 2030

- Voldoende levensloopgeschikte woonruimte met professionele zorg nabij
- Wonen in of nabij een verpleeghuis
- Wonen in hofjeswoning met wijkverpleging

UITVOERINGSPLAN

Mijande:

- a) Meer kleinschalige woonzorginitiatieven
- b) Ouderen met een middelzware zorgvraag beter bewust maken om tijdig te handelen

13. Wonen met zware zorg

HUIDIGE SITUATIE 2022

- Toename ouderen met een zware zorgvraag
- Meer dementie (PG), en/of met een zware somatische zorgvraag



AMBITIE 2030

- Voldoende intramurale woonzorgcapaciteit voor zware zorgvraag
- Afgestemd op de lokale behoefte
- Wachttijden zijn voor de ouderen acceptabel

UITVOERINGSPLAN

Sint Maarten:

- Tijdig inspelen op een stijgende trend van wachttijden
- Zo nodig maatregelen nemen

Mijn Weerselo 2030!

Einde

Dank voor uw aandacht!

Vragen, opmerkingen, tips ?

Bijlage (ter info)

Voor het thema “Wonen” zijn 4 onderwerpen gekozen: wonen & leefomgeving, duurzaamheid, woningaanbod en wonen met zorg. Deze onderwerpen zijn besproken met een groep (5 mensen) Weerseloërs met verschillende achtergronden en in verschillende fases van hun leven. In deze groep is een open discussie gevoerd en op basis daarvan is een SWOT-analyse opgesteld. Daarnaast zijn de 2 werkgroepleden in overleg met ambtenaren en de politiek om een bredere kijk op de onderwerpen te ontwikkelen.

Voldoende aanbod in woningen wordt gezien als essentieel voor de leefbaarheid van Weerselo. Voldoende woningen betekent dat jongeren ook in Weerselo kunnen (blijven) wonen, waardoor er ook weer nieuwe aanwas zal zijn voor school, sport en cultuur. Het bleek dat er een gevarieerde vraag was, dus er zal ook een gevarieerd aanbod moeten zijn, betaalbare rijtjes en 2-onder-1-kap en vrijstaande, grote kavels.

Door het lange proces is op sommige onderwerpen de ambitie al ingehaald door de realiteit. Een knelpunt dat vooral naar voren kwam, was dat er onvoldoende aanbod was om te bouwen in Weerselo. De ontwikkeling van het Spikkert heeft ernstige vertraging opgelopen en dit heeft zijn weerslag op het totale woningaanbod in Weerselo. Echter, tijdens het proces van Mijn Weerselo 2030 zijn kavels de uitgegeven. Eveneens is gebruiken van een voorkeursbehandeling voor eigen inwoners een mogelijkheid geworden door een politiek besluit.

Bijlage (ter info)

Voor een deel van de starters is het te duur om nieuw te bouwen. De oudere, kleinere woningen (2-onder-1-kap) die vrijkomen door doorstroming zijn voor deze groep betaalbaarder. De belangstellenden voor de rijtjeswoningen hebben meer belang bij een kant-en-klare rijtjeswoning dan een kavel waarop ze een rijtjeswoning moeten bouwen met meerdere medebouwers. Om dit te bevorderen is in gesprek met de gemeente besloten dat wordt overwogen om de markt met een oplossing te laten komen voor de bouw van betaalbare rijtjeswoningen.

Verduurzaming van woningen is volgens de algemene tendens een zaak voor individuele huiseigenaren waarvoor zij zelf hun eigen afwegingen maken. De Stichting Duurzaam Weerselo adviseert bewoners van Weerselo over verduurzamingsmaatregelen en leningen die zij terugbetalen met hun besparing op de energiekosten. Dit is ook de stichting die voor het dorp de energietransitie begeleidt en daarom is er onder Mijn Weerselo 2030! geen speciaal thema gemaakt.

Voor het onderwerp Wonen met Zorg, zien we dat door verdergaande vergrijzing er meer vraag komt. Bewoners met een zorgvraag kunnen ook nu al niet altijd doorstromen naar een passende plek. Dat komt onder andere door onvoldoende samenspel tussen de Haerstee, de Aanleunwoningen en St Jozef. Knelpunten in doorstroming, overdracht, capaciteit en kwaliteit zouden in 'de keten' oplost kunnen worden door een gezamenlijke benadering te kiezen voor woonzorg.