

Gemeente Neder-Betuwe



Woonvisie 2016 - 2021

Vitale kernen in een sterke gemeente 2.0

1 februari 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 1 februari 2016

TITEL Woonvisie 2016 - 2021

ONDERTITEL Vitale kernen in een sterke gemeente 2.0

OPDRACHTGEVER Gemeente Neder-Betuwe

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 1740.107/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Voortbouwen op de basis, actualiseren waar nodig	1
1.2	Het resultaat van een goede samenwerking	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Opgaven voor het wonen	3
2.1	Korte terugblik	3
2.2	Toekomstige woningbehoefte	5
2.3	Beleidskaders	9
3	Onze visie op wonen in Neder-Betuwe	11
3.1	Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen	11
3.2	Inzetten op realistische woningbouwambitie	12
3.3	Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen	13
3.4	Verder verduurzamen van de woningvoorraad	15
3.5	Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen	17
4	Uitvoeringsprogramma	19
5	Afwegingskader woningbouwinitiatieven	23
5.1	Beoordeling initiatieven op kwaliteit	23
5.2	Beoordeling plannen op kwantiteit	24
5.3	Invulling kwalitatief afwegingskader	26
6	Van woonvisie naar prestatieafspraken	28

1 Inleiding

1.1 Voortbouwen op de basis, actualiseren waar nodig

In 2011 heeft de gemeente Neder-Betuwe haar woonvisie 'Vitale kernen in een sterke gemeente' opgesteld. Een visie die tot stand is gekomen midden in de economische- en woningmarktcrisis. Ondanks de woelige tijden waarin de visie is opgesteld, zijn de uitgangspunten nog steeds goed bruikbaar voor het gemeentelijke woonbeleid. Een basis om op voort te bouwen.

Dat neemt niet weg dat de omgeving verandert. De economie kruipt langzaam maar zeker uit het dal, net als de woningmarkt. Aan de ene kant neemt de nieuwbouwproductie weer toe, aan de andere kant loopt de verkooptijd in de bestaande bouw in Neder-Betuwe nog steeds op. Daarnaast is in 2015 de Herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet zorgt voor een duidelijke afbakening van het takenpakket van de corporaties. Daarbij wordt de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie steeds belangrijker om tot goede gemeenschappelijke woonopgaven te komen. Een trend die zich in 2011 al aftekende, maar verder door is gezet is de extramuralisering van de zorg. Mensen met behoefte aan zorg dienen steeds langer zelfstandig te blijven wonen. Iets waar we rekening mee moeten houden in ons woonbeleid.

Vormde in 2011 het Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3) nog het kwantitatieve richtsnoer waar we ons woningbouwprogramma op moesten afstemmen, anno 2016 vormen het Regionale Woningmarktonderzoek en de Regionale Woonagenda de kaders waarbinnen we onze nieuwbouwopgave met de regiogemeenten moeten afstemmen. Hiermee zorgen we dat onze nieuwbouwproductie in de pas loopt met de behoefte.

Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding om de huidige woonvisie tegen het licht te houden. Voor een groot deel is de huidige woonvisie nog steeds bruikbaar en relevant. Maar daar waar nodig zullen we onze visie actualiseren zodat we de uitdagingen in het wonen de komende jaren met vertrouwen tegemoet kunnen treden.

1.2 Het resultaat van een goede samenwerking

Het actualiseren van de woonvisie is tot stand gekomen door een goede samenwerking tussen veel verschillende partijen. Daarnaast hebben we gebruik kunnen maken van recent uitgevoerd onderzoek,

Deelnemers aan de Klankbordgroep:

- Gemeente Neder-Betuwe
- SWB
- Huurdersvereniging Lingewaarden
- Zorgcentra De Betuwe
- Anker Zorg
- Wmo-raad
- Stichting Welzijnsactiviteiten Neder-Betuwe
- Rabobank West-Betuwe
- Van Arnhem Bouwgroep
- Van Wanrooij Projectontwikkeling
- Sanders Makelaardij
- Joop van Mourik Makelaars

waardoor we beschikken over actuele cijfers over de lokale woningmarkt.

Om inzicht te krijgen in de woningbehoefte is gebruik gemaakt van het recent uitgevoerde Regionale woningbehoefteonderzoek van de Regio Rivierenland (2015). Daarnaast zijn aan het begin van het traject de direct betrokken wethouders; Dhr. Keuken (Wonen) en Van Neerbos (Wmo) geïnterviewd over de volgens hen belangrijkste opgaven voor het wonen in de gemeente. Datzelfde is ook gedaan bij SWB en de Huurdersvereniging Lingewaarden.

Vervolgens is er in de Raad een discussie gevoerd over de belangrijkste kaders voor de actualisatie van de woonvisie. In een bijeenkomst bestaande uit diverse partijen die actief zijn op het brede terrein van het wonen (de Klankbordgroep) zijn we in discussie gegaan over de aanpassingen van de visie op het wonen.

Op basis van deze gesprekken zijn we tot een aangepaste visie gekomen. Aan de hand van de visie zijn we tot een uitvoeringsprogramma gekomen waar we de komende jaren (gemeente, SWB en andere partijen) aan gaan werken om het wonen in Neder-Betuwe nog prettiger te maken. Visie en uitvoeringsprogramma zijn vervolgens nogmaals voorgelegd aan zowel de Klankbordgroep als de Raad, zodat we voldoende draagvlak hebben voor de woonvisie.

De voortgang en inhoud van de Woonvisie is in de gaten gehouden door een projectgroep, bestaande uit een beleidsmedewerker van de gemeente, SWB en een afvaardiging van Huurdersvereniging Lingewaarden. Daarmee hebben we vanaf de start van het proces invulling gegeven aan de beginselen van de nieuwe Woningwet die een hechte samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie voorschrijft bij het opstellen van het woonbeleid.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van de woonvisie is als volgt:

- **In hoofdstuk 2** beschrijven we onze belangrijkste uitdagingen op het vlak van het wonen voor de komende jaren. Welke kansen zien we voor Neder-Betuwe? En wat zijn knelpunten die we moeten verbeteren?
- **Hoofdstuk 3** vormt de visie op het toekomstig woonbeleid. Hoe zien wij het wonen in Neder-Betuwe in 2020? Dit beschrijven we aan de hand van vijf speerpunten waaraan we gaan werken.
- Uit de visie vloeien concrete acties en maatregelen voort. Die hebben we benoemd in **hoofdstuk 4**; het uitvoeringsprogramma. Per speerpunt is aangegeven welke maatregelen we gaan nemen, wie daarbij het initiatief neemt, welke partijen nog meer betrokken zijn en wanneer we de betreffende acties gaan oppakken.
- Een specifiek onderdeel van het uitvoeringsprogramma vormt het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Dit kader lichten we **in hoofdstuk 5** toe. Op basis van de criteria in dit afwegingskader toetsen we de wenselijkheid van nieuwe woningbouwinitiatieven die bij de gemeente binnen komen. Zo kunnen we op een verantwoorde manier afwegen aan welke initiatieven we medewerking willen verlenen.
- In **hoofdstuk 6** beschrijven we het proces om van woonvisie tot prestatieafspraken te komen en hoe je deze afspraken – in het licht van de nieuwe Woningwet- jaarlijks herijkt.

2 Opgaven voor het wonen

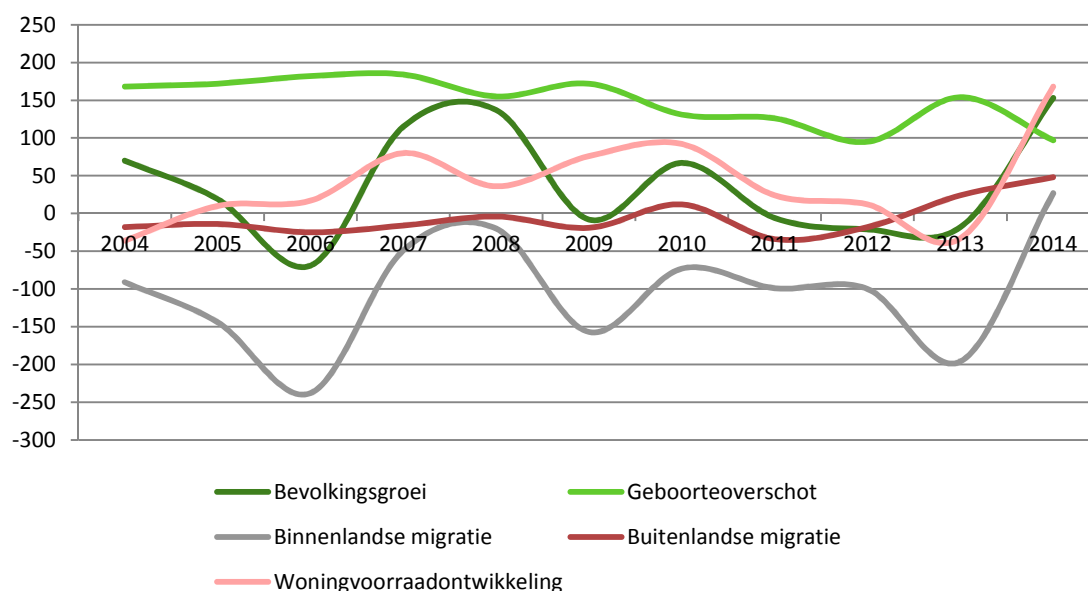
In dit hoofdstuk kijken we naar onze belangrijkste opgaven voor het wonen in de komende jaren. Hiervoor kijken we eerst naar enkele ontwikkelingen in het recente verleden. Vervolgens werpen we een blik op de toekomst en enkele beleidskaders waar we rekening mee moeten houden.

2.1 Korte terugblik

Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Op 1 januari 2015 woonden er ongeveer 22.730 inwoners in de gemeente Neder-Betuwe. Daarmee is het aantal inwoners –na enkele jaren te zijn afgenomen- in het afgelopen jaar weer fors toegenomen.

Figuur 2.1: Gemeente Neder-Betuwe. Bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling 2004-2014.



Bron: CBS (2015).

De afgelopen jaren kende Neder-Betuwe vrijwel jaarlijks een vertrekoverschot naar andere gemeenten. In jaren met een (kleine) opleving van de bouwproductie (zoals in 2007 en 2010) nam het aantal vertrekkers wel af. Dit is ook terug te zien in 2014, toen er veel nieuwe woningen zijn opgeleverd. De komende jaren staan nog veel woningen op de planning. Het is belangrijk om woningen toe te voegen die aansluiten bij de behoefte, zodat het huidige vestigingsoverschot geen incident is.

De buitenlandse migratie zien we sinds 2012 toenemen. Cijfers over 2015 zijn nog niet bekend, maar de verwachting is dat dit aantal verder is toegenomen, door de instroom van arbeidsmigranten en statushouders. Deze groep heeft een specifieke –en vaak ook tijdelijke- woningbehoefte (met name gericht op het goedkope segment), waar we de komende jaren rekening mee moeten houden.

Vergrijzing zet door

Het aantal 55-plussers en in het bijzonder het aantal 75-plussers stijgt de komende jaren sterk. Op het hoogtepunt van de vergrijzing (rond 2035) zal 40% van de inwoners van Neder-Betuwe 55 jaar of ouder

zijn. De 55 tot 65 jarigen wonen in de meeste gevallen nog prima in een ruime grondgebonden (koop)woning. Zij zijn nog niet veel bezig met het aanpassen van hun woning met het oog op eventuele afnemende gezondheid. Dit is een groep die wel vaak tijd, geld en energie heeft om aan de samenleving te bouwen. Zij kunnen belangrijk zijn in het verder uitbouwen van de participatiesamenleving (denk aan klusjes uitvoeren voor burens, verlenen van mantelzorg). Pas als de noodzaak daar is, gaan zij ook nadenken over het aanpassen van hun eigen woonsituatie.

De 75-plussers vormen een groep die wel op korte termijn behoefte heeft aan een aangepaste woonomgeving. Ouderen met een lichte zorgvraag zullen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor ouderen met een zware zorgvraag (en hun aantal neemt toe door de vergrijzing) blijft er behoefte aan intramurale huisvesting. De toename van het aantal ouderen betekent dat ook het woningaanbod en woonomgeving hierop aangepast moeten worden.

Langer zelfstandig wonen; ook voor andere zorgbehoevenden

Het langer zelfstandig wonen geldt niet alleen voor ouderen met een zorgvraag, maar ook voor andere zorgbehoevenden, zoals mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychische problematiek. Het verschil is wel dat hun aantal niet sterk zal toenemen de komende jaren, zoals dat wel valt verwachten bij de ouderen.

Realisatie van woonservicewijken

In de afgelopen jaren zijn er woonservicewijken gerealiseerd in Opheusden, Kesteren, Dodewaard en Ochten. Dit zijn zones binnen de kernen waarbinnen en uitgebreid pallet aan woon- en zorgvoorzieningen te vinden zijn, zodat mensen met een zorgbehoefte (ouderen, maar zeker ook andere zorgbehoevenden) zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Onderdeel van dit beleid is het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen binnen deze zones, maar ook het aantal kleinschalige vormen van beschermd en verzorgd wonen. Hier is in de afgelopen jaren een start mee gemaakt. In de tussentijd is de extramuralisering van de zorg verder uitgerold, zoals hier boven benoemd. Dit vraagt om een herijking van onze visie op de woonservicewijken.

Economie kruipt uit het dal

De vorige woonvisie is opgesteld midden in de economische crisis. Nieuwbouwprojecten stagneerden, woningen kwamen onder water te staan, hypotheekvoorwaarden werden aangescherpt en door de baan- en inkomensonzekerheid stelden veel mensen een verhuizing uit.

Koopsector: nieuwbouw trekt aan, bestaande voorraad blijft achter

Het laatste jaar kruipt de economie (en daarmee ook de woningmarkt) langzaam uit het dal. Het aantal nieuwbouwwoningen neemt weer wat toe, maar met name de bestaande woningmarkt heeft het in Neder-Betuwe nog steeds lastig. Waar op regionaal niveau de gemiddelde verkooptijd afneemt, loopt die tijd in Neder-Betuwe nog (licht) steeds op. Daarnaast stijgt de gemiddelde vraag- en transactieprijs op regioniveau weer licht, terwijl deze prijzen in Neder-Betuwe stabiel blijven.

Huursector: beperkte vraag naar seniorenwoningen, middeninkomens in de knel

De afgelopen jaren lag het aantal mutaties in de sociale huursector op ongeveer 125 per jaar. Dit aantal is redelijk constant gebleven. Wel constateert SWB dat het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende huurwoning de laatste jaren daalt. Dit komt deels door de invoering van de EU-norm wat betreft toewijzing van sociale huurwoningen (90% toewijzing aan mensen met een inkomen tot €34.911). Maar ook in de jaren daarna is het aantal reacties verder afgenomen. Er lijkt daardoor toch

sprake te zijn van ontspanning op de huurmarkt. Met name het aantal reacties op seniorenwoningen is beperkt. De verhuisgeneigdheid van met name de groep senioren lijkt daarmee de afgelopen jaren sterk te zijn afgenomen.

Door de EU-toewijzingsnorm in de huur zijn de verhuismogelijkheden voor middeninkomens (€34.911 - € 43.000) beperkt geworden. Zij komen niet of nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben te weinig financiële ruimte om een woning te kopen.

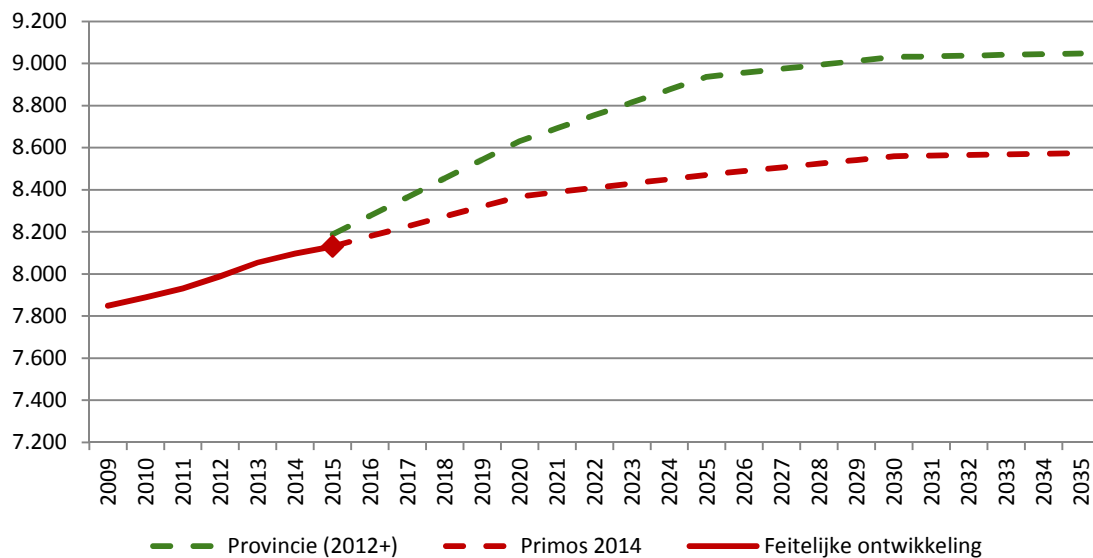
2.2 Toekomstige woningbehoefte

We verleggen nu onze blik van het verleden naar de toekomst. We maken daarbij onderscheid tussen de kwantitatieve woningbehoefte (hoeveel woningen zijn nodig?) en de kwalitatieve behoefte (welk type woningen zijn nodig?)

Kwantitatieve woningbehoefte

De huishoudensgroei vormt een goede indicator voor de toekomstige woningbehoefte. In onderstaand figuur zetten we de prognose van de Provincie Gelderland af tegen de Primos-prognose.

Figuur 2.2: Gemeente Neder-Betuwe. Toekomstige huishoudensontwikkeling (volgens twee prognoses), afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling over de afgelopen vijf jaar.



Bron: Provincie Gelderland, Primos, CBS (2015).

De komende jaren zal het aantal huishoudens in de gemeente (vooral als gevolg van de gezinsverdunding) toenemen. Maar deze groei vlakt wel af. De verwachte huishoudensgroei ligt de komende tien jaar tussen de 340 en 750 huishoudens (zo'n 35 tot 75 per jaar).

Daarmee ligt de verwachte jaarlijkse woningbehoefte lager dan de huidige nieuwbouwambitie uit de Woonvisie (100 woningen per jaar). Overigens zijn er sinds 2010 289 woningen toegevoegd in Neder-Betuwe (gemiddeld 70 woningen per jaar). Dat is lager dan de beoogde jaarlijkse toevoeging van 100 woningen. Wel is de verwachting dat in 2015 een inhaalslag gemaakt wordt.

Ruimte voor nieuwbouw in iedere kern

Belangrijk uitgangspunt uit het collegeprogramma is dat er in iedere kern van de gemeente ruimte blijft om woningen toe te voegen. Het woningbouwprogramma uit de vorige Woonvisie hield daar rekening mee. Wel lag de nadruk van de plancapaciteit in Kesteren, met de ontwikkeling van Casterhoven.

Tabel 2.1: Gemeente Neder-Betuwe. Woningbouwprogramma uit vorige Woonvisie afgezet tegen gerealiseerde en geplande plannen (naar kern).

Kern	Aandeel nieuwbouw Ambitie Woonvisie (2011)	Gerealiseerd 2011-2015	Gepland 2016-2019	Verwachte toevoeging 2011-2019 (afgeronde perc.)
Kesteren	(59%)	14,4%	25,6%	(40%)
Opheusden	(10%)	12,7%	9,1%	(22%)
Ochten	(15%)	13,3%	8,7%	(22%)
Dodewaard	(11%)	3,7%	4,6%	(8%)
Echteld	(2%)	0,2%	4,3%	(5%)
IJzendoorn	(3%)	0,2%	3,1%	(3%)
Totaal	1.000 (100%)	372 (44,6%)	463 (55,4%)	835 (100%)

Bron: Gemeente Neder-Betuwe (2016)

In 2011 was de ambitie om 1.000 woningen in tien jaar te realiseren. Door provinciale afspraken om de plancapaciteit van alle gemeenten terug te schroeven, zal dit aantal uiteindelijk lager uitvallen (835 woningen).

Naar verwachting zal het aantal toegevoegde woningen in Opheusden en Ochten boven de eerder gestelde ambitie uit de Woonvisie 2011 komen. De toevoegingen in Kesteren en Dodewaard blijven wat achter. Wel loopt de nieuwbouwproductie in deze kernen ook na 2019 nog verder door. In totaal zullen in de periode 2015-2025 746 woningen aan de voorraad toegevoegd worden (waarvan ruim 460 in de komende vier jaar).

Inspelen op veranderende woonwensen

Naast onze kwantitatieve opgave, moeten we ook nadenken over het type woningen dat we willen bouwen. Een aantal trends speelt hierin een rol:

- De economie en woningmarkt kruipen langzaam uit het dal. De verwachting is dat de koopmarkt zich weer enigszins zal herstellen, maar niet in die mate als in de periode voor 2009.
- Steeds minder ouderen verhuizen op latere leeftijd nog naar een aangepaste woning. Omdat ze vanwege hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook omdat ze hun dure koopwoning niet (voor de gewenste prijs) verkocht krijgen. Zij blijven daarom vaak in een grote eengezins(koop)woning wonen.
- De verwachting is dat de woningbehoefte de komende jaren vooral gericht is op de koopsector. De druk op de huursector neemt daardoor af. SWB merkt dat haar woningen nog steeds goed verhuren, maar het aantal reacties neemt wel af.
- Door de vergrijzing, maar ook door echtscheidingen, zal het aantal alleenstaanden toenemen.

In het Regionale Woningbehoefteonderzoek zijn de verschuivingen in de kwalitatieve woningbehoefte voor de (middel)lange termijn in beeld gebracht:

Tabel 2.2: Verwachte woningvraagontwikkeling op de middellange termijn in Regio Rivierenland

	Woningtype	Prijsklasse	Vraag ontwikkeling (Regionaal)
Huur	Eengezinswoning	< €576	↓
		€576 - €710	↓
		> €710 (vrije sector)	↑
	Meergezinswoning	< €576	0
		€576 - €710	0
		> €710 (vrije sector)	↑
Koop	Eengezinswoning	< €170.000 (goedkoop)	↓
		€170-200.000 (middelduur laag)	↓
		€200-250.000 (middelduur hoog)	0
		> €250.000 (duur)	↑
	Meergezinswoning	< €170.000 (goedkoop)	0
		€170-200.000 (middelduur laag)	0
		€200-250.000 (middelduur hoog)	↑
		> €250.000 (duur)	↑

Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)

Het regionale beeld is vooral een gevolg van het langer zelfstandig blijven wonen van de groeiende groep ouderen in hun huidige grondgebonden (koop)woning. Anderzijds zijn er veel gezinnen die vanuit een kleinere woning naar een ruimere (en dus duurdere) grondgebonden koopwoning willen verhuizen. Doordat deze woningen pas op de lange termijn worden vrijgespeeld, lijkt er een tekort ontstaan naar ruime grondgebonden koopwoningen.

Het onderzoek is een weerspiegeling van de regionale vraag. De behoefte aan meergezinswoningen (huur en koop) en vrije sector huur zal zich naar verwachting vooral in de stedelijke kernen van de regio voordoen. De stijgende vraag naar meergezinswoningen is echter ook een signaal voor de toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen.

Daarnaast zien we dat op dit moment dat de nieuwbouw van dure grondgebonden woningen (een segment waar toenemende vraag valt te verwachten volgens het onderzoek) in Neder-Betuwe maar mondjesmaat van de grond komt. Dit heeft deels te maken met de naweeën van de economische crisis (beperkte financieringsruimte bij jonge gezinnen) en deels met het gegeven dat het langer zelfstandig wonen vooral op de lange termijn effect zal hebben op het aanbod van ruimere grondgebonden koopwoningen. Het is daarom belangrijk om de markt goed te blijven monitoren, omdat de demografische tendensen en lange termijnvraag voor Neder-Betuwe wel wijzen op een behoefte aan duurdere grondgebonden koopwoningen.

Vertaling naar lokale woonwensen

In de Klankbordgroep zijn de uitkomsten van het Regionale behoefteonderzoek voorgelegd. Hierbij hebben de aanwezige partijen aangegeven wat volgens hen de meest kansrijke segmenten zijn voor nieuwbouw in de komende jaren in de gemeente Neder-Betuwe:

- In de sociale huur is vooral behoefte aan grondgebonden woningen. Deze woningen moeten levensloopgeschikt zijn, zodat ze voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn. Daarnaast is er beperkte vraag naar huurappartementen in het sociale segment, gericht op starters en senioren. Deze woningen kunnen ontwikkeld worden op inbreidingslocaties vlakbij centrumvoorzieningen. Een kwantitatieve inschatting van de vraag naar sociale huurwoningen is eerder al onderzocht door SWB (zie kader).
- Een tweekamer appartement in de vrije sector huur (< €800), gericht op starters, alleenstaanden en mensen in scheiding. Doelgroepen die op korte termijn woonruimte zoeken, tegen een niet al te hoge huurprijs.

- Goedkope grondgebonden koopwoning (<€170.000) die ook in de toekomst voor dit segment behouden blijft. Dat betekent: een klein woonoppervlak (< 75 m²) met een klein tuintje, zodat starters of 1+2 persoonshuishoudens hier enkele jaren kunnen wonen, maar daarna ook weer geneigd zijn om door te stromen naar een ruimere woning.
- Maar de meeste vraag is er nog altijd naar de rij- hoekwoning in het middensegment (€200 – 350.000); het meest voorkomende woningtype in Neder-Betuwe. Maar nieuwbouw moet levensloopgeschikt zijn, zodat onze woningvoorraad anticipeert op de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijft wonen.
- Een kleine groep senioren zoekt een luxe grondgebonden koopwoning (patio) in het dure segment (> €300.000). Deze woningen moeten dan wel op de toplocaties in de gemeente gerealiseerd worden (lommerrijke straten, centraal gelegen en toch rustige woonomgeving).

Toekomstige behoefte aan sociale huur in Neder-Betuwe

In 2013 heeft SWB een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in Neder-Betuwe. Hieruit bleek dat de toekomstige benodigde voorraad sterk afhankelijk is van een aantal factoren:

- Er wordt landelijk al lange tijd gesproken over het **terugdringen van de goedkope scheefheid**. Met de 90% toewijzingsnorm en de inkomensafhankelijke huurverhoging is hier een eerste stap mee gemaakt. Ook wordt gesproken over een periodieke inkomstenstoets na vijf jaar. Indien de scheefheid wordt aangepakt, leidt dat tot een daling van de vraag naar sociale huurwoningen
- De afgelopen jaren was er sprake van een stagnerende koopkracht, waardoor mensen minder financiële middelen hadden om een woning te kopen. Het langjarig gemiddelde laat een lichte **koopkrachtontwikkeling** van +0,5% zien. Als deze trend daadwerkelijk plaatsvindt, betekent dat een dalende vraag naar sociale huur.
- De **toekomstige generatie ouderen zal wellicht minder verhuisgeneigd zijn** dan de huidige senior. Deze groep woont vaak in een ruime grondgebonden koopwoning en heeft de middelen en het geld om de eigen woning aan te passen aan een eventuele afnemende gezondheid. Deze groep zal dus minder snel verhuizen naar (sociale) levensloopgeschikte huurwoning.
- De daling van de huizenprijzen tijdens de economische crisis heeft bij veel mensen duidelijk gemaakt dat een **koopwoning niet per definitie een beleggingsobject** is. Woningzoekenden zijn zich bewust geraakt van het risico dat een woning ook in waarde kan dalen. Hierdoor is met name het aandeel jongeren dat een huurwoning zoekt toegenomen.

In het onderzoek is de verwachte behoefte aan sociale huur in Neder-Betuwe volgens verschillende van deze scenario's doorgerekend. Dit heeft bij SWB tot de conclusie geleid dat het belangrijk is de huidige voorraad sociale huurwoningen op peil te houden. Hierbij nemen we de omvang van de sociale huurvoorraad in 2010 als uitgangspunt. Dit betekent dat SWB circa 15 woningen per jaar nieuw zal realiseren als compensatie voor verkoop en eventuele sloop. Recent regionaal woningbehoefteonderzoek ondersteunt deze conclusie.

- Naast deze factoren is recent ook de **vluchtelingenproblematiek** in de aandacht gekomen. De toestroom van vluchtelingen en het toegenomen aantal statushouders legt een druk op de goedkope (huur)voorraad. Het lijkt erop dat deze toestroom de eerstkomende jaren nog zal aanhouden. Als deze mensen in de sociale huur gehuisvest worden, vergroot dat de druk op de huursector in Neder-Betuwe.

2.3 Beleidskaders

De woonvisie van Neder-Betuwe staat niet op zich zelf. De afgelopen periode is een aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders opgesteld die invloed hebben op de woonvisie.

Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De wet geeft kaders voor het takenpakket van de corporatie. Kernpunt is dat corporaties zich meer en meer moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt.

Daarnaast biedt de Woningwet kaders voor de samenwerking tussen gemeente, corporatie en Huurdersorganisatie. De gemeentelijke woonvisie gaat daarmee de basis vormen voor de prestatieafspraken tussen deze partijen. Hoe dit proces er in de praktijk uit gaat zien, staat in hoofdstuk 6 weergegeven.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. Alle nieuwe plannen in het kader van de Bestemmingsplanprocedure getoetst moeten worden aan deze ladder met de volgende treden:

1. Beschrijving van de mate waarin het plan voorziet in een actuele regionale behoefte¹.
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio in de behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Regionale Woonagenda

Voortaan zullen afspraken over de regionale woningbouwprogrammering worden vastgelegd in de Regionale Woonagenda. Grootste verschil met het vroegere KWP is dat er nu meer verschillende partijen bij de afspraken worden betrokken (naast de provincie, gemeenten en corporaties) en dat het overleg ook moet leiden tot meer informatie-uitwisseling en nieuwe samenwerkingsverbanden. Het regionale Woningbehoefteonderzoek vormt een belangrijke onderlegger voor de uiteindelijke Regionale Woonagenda. Voor de Regio Rivierenland betekent dit dat er tot en met 2025 ruimte is voor een jaarlijkse woningbouwproductie van 750 tot 1.000 woningen per jaar. Voor de gemeente Neder-Betuwe wordt voor deze periode uitgegaan van een jaarlijkse productie van 60 tot 80 woningen.

Regionaal Convenant Wonen en Zorg

In december 2015 hebben de gemeenten in de Regio Rivierenland het Convenant Wonen en Zorg ondertekend. Doel is om meer regionaal samen te werken bij gemeentegrensoverschrijdende vraagstukken op het vlak van wonen en zorg, voortkomende uit de hervormingen op het sociale domein. Voor het wonen is met name het faciliteren van het langer zelfstandig thuis wonen van belang (verbeteren aanbod bestaande voorraad, afspraken maken over gezamenlijk programma van eisen bij

¹ Deze trede wordt in 2016 waarschijnlijk aangepast tot een beschrijving waarin de 'nut en noodzaak' van het plan wordt aangetoond.

nieuwbouwinitiatieven). Daarnaast is er in het Convenant ook aandacht voor het dichterbij elkaar wonen van mantelzorgverlener en -ontvanger (via woningtoewijzing of creëren van mantelzorgwoningen).

Duurzaamheidsvisie 2016-2020

In 2015 heeft de gemeente Neder-Betuwe haar Duurzaamheidsbeleid geactualiseerd in de Duurzaamheidsvisie 2016-2020. Doel hierbij is onder andere om de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken, niet alleen via isolatiemaatregelen, maar vooral ook door het plaatsen van zonnepanelen. Onder eigenaar-bewoners wordt dit gestimuleerd via het aanbieden van de SVN Duurzaamheidslening en een campagne gericht op de collectieve aankoop en plaatsing van zonnepanelen. Met SWB worden afspraken gemaakt over het verduurzamen van de huurvoorraad.

3 Onze visie op wonen in Neder-Betuwe

De opgaven voor het wonen die we in het vorige hoofdstuk hebben benoemd, vragen om een heldere strategie waarmee we het wonen in Neder-Betuwe de komende jaren nog prettiger kunnen maken. In dit hoofdstuk presenteren we onze visie op het wonen voor de komende jaren. We gaan daarbij verder op de ingeslagen weg van de visie uit 2011. Wel vragen de trends uit de laatste jaren om enkele accentverschuivingen.

De afgelopen jaren hebben we ingezet op kernspecifiek woonbeleid. We zorgden ervoor dat ieder kern de ruimte heeft gekregen om invulling te geven aan (een deel van) de vraag naar woningen. Voor de komende jaren gaan we voort op deze ingeslagen weg. In elke kern moet er ruimte blijven om nieuwe woningen te ontwikkelen. Enerzijds om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden, anderzijds om invulling te geven aan de kwantitatieve vraag die er is.

De komende jaren is er nog ruimte om woningen toe te voegen in Neder-Betuwe. Maar deze vraag neemt de komende jaren af. Daarnaast zal het aantal ouderen fors toenemen. Daarbij komt dat een groot deel van de ouderen (maar ook andere zorgdoelgroepen) als gevolg van de extramuralisering langer zelfstandig zal blijven wonen. Onze zelfstandige woningvoorraad zal daarom nadrukkelijker moeten worden toegespitst op deze veranderende bevolkingssamenstelling. Naar verwachting zal de vergrijzing rond 2035 op haar hoogtepunt liggen. Het is daarom belangrijk om de woningen die we de komende jaren gaan bouwen zoveel mogelijk levensloopgeschikt in te richten, zodat ze voor meerdere doelgroepen –zowel jong als oud- aantrekkelijk zijn en blijven.

Om dit te bereiken gaan we de komende jaren aan de slag met de volgende speerpunten:

1. Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen
2. Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie
3. Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen
4. Verder verduurzamen van de woningvoorraad
5. Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

3.1 Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen

Onze bevolkingssamenstelling verandert. De vergrijzing van Neder-Betuwe zet zich voort, maar zit rond 2035 op haar hoogtepunt. De veranderende bevolkingssamenstelling vraagt om een aanpassing van onze woningvoorraad. Levensloopgeschiktheid is daarin een belangrijk criterium. Onze woningen moeten op de korte en lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn. Dat betekent niet dat we alleen maar dezelfde woningen moeten bouwen. We streven naar een gevarieerde woningvoorraad door differentiatie in eigendom (huur / koop), woningtype en prijsklasse. We willen hierin niet te veel stringente kaders voor de woningbouwprogrammering opleggen. De afgelopen jaren hebben geleerd dat het juist belangrijk is om snel in te kunnen spelen op een veranderende woningvraag. Wel stellen we een aantal kwalitatieve criteria waarop we nieuwe initiatieven voor woningbouw gaan toetsen (zie hoofdstuk 5).

Binnen onze ambitie om tot een gevarieerde, levensloopgeschikte woningvoorraad te komen, willen we enkele doelgroepen iets meer ondersteunen, zodat zij voldoende mogelijkheden hebben om in Neder-Betuwe een woning passend bij hun behoefte te vinden.

Starters: Een groot deel van de woningvoorraad in onze gemeente bestaat uit grondgebonden koopwoningen vanaf €200.000. Dit is een prijscategorie die mede door de economische crisis en het aanscherpen van de hypotheekvoorwaarden, moeilijk te betalen is voor veel starters. Om starters te blijven bedienen is in het bouwprogramma aandacht voor goedkope koop (< €170.000). Daarnaast komen jaarlijks circa 15 woningen vanuit de sociale huur als goedkope koopwoning op de markt. Deze verkoop borgt dat starters een eerste stap in de koopsector kunnen maken.

Senioren: Het aantal ouderen neemt de komende jaren verder toe. Ook zullen steeds meer ouderen langer zelfstandig blijven wonen als gevolg van de extramuralisering. Hierop moet onze zelfstandige woningvoorraad worden aangepast. Dit betekent dat we in de nieuwbouw in zowel huur als koop zoveel mogelijk woningen ‘maximaal aanpasbaar’ willen bouwen. Dit betekent dat er bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden dat de woningen op korte of lange termijn relatief eenvoudig levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden. Deze woningen zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen, mocht op de lange termijn de woningvraag onder ouderen afnemen.

Om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen is niet alleen de levensloopgeschiktheid van de woning van belang, maar ook de locatie. Bij nieuwbouw voor senioren moet daarom nadrukkelijk gekeken worden naar locaties in de buurt van centrum- of winkelvoorzieningen.

Mensen die op korte termijn behoefte aan woonruimte hebben (spoedzoekers): Naast de grotere, bovengenoemde doelgroepen zijn er een aantal kleinere doelgroepen met een specifieke woningvraag waarvoor er op dit moment nog weinig woningaanbod in Neder-Betuwe te vinden is. Het gaat hier om:

- Mensen in scheiding die op korte termijn (tijdelijk) goedkope woonruimte zoeken.
- Statushouders / vluchtelingen die door de internationale politieke instabiliteit hun toevlucht zoeken tot vele Nederlandse gemeenten, waaronder Neder-Betuwe.
- Mensen met een lichte zorgvraag (ouderen, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychische problematiek) die niet meer in aanmerking komen voor intramurale huisvesting, maar wel behoefte hebben aan een vorm van wonen met zorg.

Huisvesting statushouders

In 2015 bestond de taakstelling voor de gemeente Neder-Betuwe uit het huisvesten van 39 statushouders. Voor de eerste helft van 2016 ligt de taakstelling al op 27 statushouders. De totale taakstelling voor 2016 lijkt dus hoger uit te vallen dan het afgelopen jaar. De toekomstige ontwikkeling hangt sterk af van de internationale spanningen. Op dit moment ondervindt SWB geen problemen bij de huisvesting van deze doelgroep in Neder-Betuwe. Om de druk op de huursector niet te vergroten zet de corporatie verkoopwoningen tijdelijk als huurwoning in, zodat de slaagkans van reguliere woningzoekenden niet afneemt.

Als gemeente willen we de huisvesting van statushouders goed blijven monitoren, samen met SWB. Daarnaast willen we met de corporatie de mogelijkheden verkennen om (bij goedkeuring van regio en provincie) extra woningen voor deze doelgroep te bouwen (al dan niet tijdelijk), mocht de vraag in de komende jaren verder toenemen en huisvesting via de reguliere voorraad niet afdoende meer zijn.

3.2 Inzetten op realistische woningbouwambitie

Het hanteren van een realistische woningbouwambitie is belangrijk om ervoor te waken dat ons woningaanbod goed aansluit bij de woningbehoefte. De gemeente Neder-Betuwe streeft ernaar om de

komende tijd voldoende woningen toe te voegen om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Het verleden heeft ons geleerd dat het structureel aantrekken van vestigers van buiten de gemeente, zodanig dat er sprake is van een vestigingsoverschot, met het toevoegen van nieuwe woningen een lastige opgave is.

Op dit moment zit onze nieuwbouwproductie weer in de lift en ook de komende jaren staan er nog de nodige plannen op stapel. Maar de cijfers tonen aan dat onze woningen in de bestaande voorraad lastiger verkopen dan in onze regiogemeenten. We moeten waken dat onze nieuwbouw geen directe concurrent vormt voor de bestaande voorraad.

Het regionale woningbehoefteonderzoek geeft voor Neder-Betuwe een jaarlijkse behoefte van 60 tot 80 woningen in de periode 2015-2025 aan. Op basis daarvan hebben we in regionaal verband afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma van de verschillende gemeenten in Regio Rivierenland. Voor de gemeente Neder-Betuwe betekent dit dat er in de periode 2015-2025 ruim 740 woningen gebouwd worden. Daarbij is ons uitgangspunt dat we de plannen die we in de afgelopen jaren hebben voorbereid, de komende jaren willen realiseren.

Onze nieuwbouwmogelijkheden voor de toekomst zijn beperkt. De verwachting is dat na 2025 de woningbehoefte in Neder-Betuwe zal stabiliseren, als gevolg van de demografische tendensen. Dat betekent niet dat er geen mogelijkheden meer zijn voor nieuwe plannen. We staan open voor nieuwe woningbouwinitiatieven die een toegevoegde waarde brengen op het woningaanbod in onze gemeente. Maar zullen daarbij een zorgvuldige afweging moeten maken om de totale woningproductie in balans te houden met de verwachte behoefte en onze regionale afspraken.

3.3 Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen

Om onze kernen vitaal te houden is het belangrijk dat elke kern de mogelijkheid behoudt om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen, als hier voldoende behoefte aan is. Met nieuwbouw kan er een kwaliteitsslag in de woningvoorraad gemaakt worden en het creëert mogelijkheden om de verwachte huishoudensgroei van de komende jaren op te vangen.

De afgelopen jaren zijn we begonnen met het in praktijk brengen van onze woningbouwambitie. Een deel van het programma is ontwikkeld, andere plannen zijn nog in voorbereiding. We vinden het belangrijk dat de plannen die we in de afgelopen jaren hebben voorbereid -en waarvan de behoefte is bewezen- nu ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Dit betekent dat net als in de vorige woonvisie het aandeel van de kern Kesteren in het totale woningbouwprogramma groter zal zijn dan de andere kernen van de gemeente. Was in het verleden van één sterke kern met voldoende draagvlak voor een groot voorzieningenpakket hiervoor de belangrijkste reden, nu is dat met name het komen tot een volwaardige afronding van onze grootste uitleglocatie; Casterhoven.

Huidig woningbouwprogramma

Met de regio hebben we ons gemeentelijke woningbouwprogramma afgestemd. Onze plancapaciteit bestaat daarmee tot en met 2025 uit 746 woningen. Daarmee blijven we binnen de regionaal gestelde kaders. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de plancapaciteit per kern, uitgesplitst naar de categorie en realisatietermijn.

Tabel 3.1: Gemeente Neder-Betuwe. Huidig woningbouwprogramma 2015-2025 (naar kern, categorie en realisatietermijn) en streefprogramma

Categorie	1	2A	2B	Totaal	Streefprogramma	3B
Kern	(2015-2020)	(2015-2020)	2020-2025	2015-2025	2015-2025	(na 2025)
Kesteren	406	2	67	475	460	260
Opheusden	58	2	35	95	95	100
Ochten	3	2	80	85	55	20
Dodewaard	5	2	3	10	55	180
Echteld	0	0	51	51	50	0
IJzendoorn	28	2	0	30	30	0
Totaal	500	10	236	746	745	560

Bron: Gemeente Neder-Betuwe (2015).

- Plannen in categorie 1 sluiten goed aan bij de actuele marktvraag en zijn opgenomen in de harde plancapaciteit. Realisatie wordt verwacht in de komende vijf jaar.
- Plannen in categorie 2 hebben een (beïnvloedbaar) risico. Het kan zijn dat het enige aandachtspunt is dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan is, het kan ook om andere belemmeringen gaan, zoals omgevingsfactoren of weerstand uit de omgeving. Plannen in categorie 2A worden waarschijnlijk in de middellange termijn opgeleverd (2020-2025), plannen in categorie 2B kennen wat grotere aandachtspunten.
- Realisatie van plannen in categorie 3 wordt pas op zijn vroegst over tien jaar verwacht. Veelal gaat het om latere fasen van grotere projecten.

De plannen in categorie 1 en 2 vormen samen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze plannen zijn regionaal getoetst aan de woningbehoefte, urgentie en juridische status. We vinden het als gemeente wel belangrijk om –indien de markt daarom vraagt- mee te kunnen bewegen met de actuele behoefte. Dat betekent dat het mogelijk is om jaarlijks wijzigingen aan te brengen in het woningbouwprogramma, zolang het niet om harde plancapaciteit gaat.

Bij de eerstvolgende herijking in 2016 willen we daarom de plancapaciteit in Dodewaard iets vergroten. Meer dan andere kernen binnen de gemeente zijn inwoners van Dodewaard georiënteerd op andere gemeenten bij hun verhuisgedrag. Dit uit zich onder andere in de verhuizingen van en naar Zetten. Om te voorkomen dat veel mensen vanwege een gebrek aan voldoende verhuismogelijkheden wegtrekken naar andere gemeenten, gaan we kijken hoe we de nieuwbouwpotentie van Dodewaard beter kunnen benutten, zodat hier de komende jaar meer (kleinschalige) initiatieven van de grond kunnen komen en we daarmee de huidige inwoners voor de kern kunnen behouden. Bovendien is de nieuwbouwoontwikkeling in deze kern de afgelopen jaren achtergebleven bij de ambities die we in de Woonvisie uit 2011 gesteld hebben. Om nieuwbouw in deze kern de ruimte te geven, willen we kijken of het mogelijk is om categorie 2-plannen van andere kernen zonder bestemmingsplanstatus uit te ruilen tegen kansrijke plannen in Dodewaard uit categorie 3, of nieuwe initiatieven. Het streefwoningbouwprogramma in tabel 3.1 vormt voor ons het uitgangspunt bij de herijking van de huidige plancapaciteit. In paragraaf 5.2 gaan we hier nader op in.

Nieuwe invulling karakteristieke, leegstaande panden

Het aantrekken en behouden van goede winkel- en zorgvoorzieningen blijft voor ons een belangrijk aandachtspunt in het creëren van een prettig woon- en leefmilieu. Maar om dit te creëren spelen meer factoren mee dan het toevoegen van woningen. Door de economische crisis en de verdere groei van het internetwinkelen is de afzetmarkt voor diverse winkels sterk afgenomen. In diverse kernen zagen we het winkelapparaat afnemen. We moeten er echter voor waken om dit te gaan compenseren door in deze kernen de nieuwbouwpoging te vergroten. Wel gaan we kijken hoe we locaties waar langdurige leegstand is ontstaan (zoals leegstaande winkelpanden, bedrijfspanden, zorgvastgoed, schoolgebouwen)

van een nieuwe invulling gaan voorzien. Dit kan zijn door hier woningen te realiseren (mits het past binnen onze kwantitatieve opgave), maar ook andere invullingen zijn mogelijk (groenvoorziening, huisvesting van diverse groepen spoedzoekers). Met name als het gaat om leegstand in karakteristieke gebouwen die iets toevoegen aan de woon- en leefomgeving van Neder-Betuwe zoeken we naar mogelijkheden voor herbestemming, waarbij we de buitenzijde zoveel mogelijk in tact willen houden.

3.4 Verder verduurzamen van de woningvoorraad

Met de vorige Woonvisie hebben we sterk ingezet op het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van onze bestaande woningvoorraad. Daar gaan we de komende jaren mee verder. Het is uiteindelijk aan de bewoner zelf om te bepalen hoe belangrijk energiezuinigheid en levensloopgeschiktheid voor hem of haar is. Maar we kunnen wel een inspanning leveren om meer bewustwording over het belang van een duurzame woning te creëren.

Energiezuinige woningen

In de nieuwbouw houden we vast aan de energieprestatienorm uit het Bouwbesluit. Maar onze belangrijkste opgave ligt in de bestaande voorraad. Daar willen we eigenaar-bewoners stimuleren om hun woning te verduurzamen. Dit willen we doen door voldoende informatie en voorlichting te geven, maar ook via financiële ondersteuning, zoals een Duurzaamheidslening. De grootste stap is te maken door een goede isolatie van de woning. Daar waar de isolatie op orde is, verleggen we het creëren van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen te stimuleren.

In de huursector beschikt ongeveer 70% van het corporatiebezit over label C. SWB heeft de ambitie om haar totale woningvoorraad in 2021 op label C-niveau te hebben. Dit wil de corporatie bereiken door het aanbrengen van isolatiemaatregelen en hoogrendementsketels in woningen waar dit nog niet aanwezig is. Als gemeente volgen we deze verbeteringsslag van nabij. Ongeveer halverwege de woonvisie-cyclus maken we samen met de corporatie de balans op en kijken we samen of een nieuwe (hogere) duurzaamheidsambitie gesteld kan worden, inclusief een ambitieuze, maar haalbare uitvoeringstermijn.

Faciliteren van het langer zelfstandig wonen

Om ervoor te zorgen dat mensen met een zorgvraag zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, is het belangrijk dat er voldoende passend woningaanbod is, maar ook dat er een veilige en toegankelijke woonomgeving wordt gecreëerd.

Om dit te bereiken willen we –zoals eerder benoemd– alle nieuwbouw als ‘maximaal aanpasbaar’ ontwikkelen. Hier valt te denken aan het hanteren van een flexibele plattegrond, het plaatsen van een of meerdere ramen in garages, het aanleggen van diverse leidingen op de begane grond (zodat eenvoudig een slaapkamer of badkamer op de begane grond kan worden gecreëerd). Daarnaast willen we voor de bestaande woningvoorraad inzetten op het creëren van bewustwording onder eigenaar-bewoners, door informatie te geven over het levensloopgeschikt maken van de eigen woning. Hiervoor willen we aanhaken bij het regionale bewustwordingstraject ‘Opplussen’. In de huursector willen we met SWB afspraken maken over het levensloopgeschikter maken van de bestaande huurvoorraad. Daarbij is een belangrijk aandachtspunt dat we tot een goede match willen komen van zorgbehoevenden met het aanbod aan levensloopgeschikte huurwoningen.

Inzet bewoners bij voorlichting langer zelfstandig wonen

Veel senioren hebben geen duidelijk beeld wat een verhuizing of verbouwing allemaal met zich meebrengt (qua kosten, organisatie, financiële ondersteuning, etc.) of zijn er nog helemaal niet mee bezig. Het is echter belangrijk dat mensen hier tijdig over na gaan denken welke optie in hun situatie het beste is. Dat geldt zowel voor huurders als eigenaar-bewoners.

Om ervoor te zorgen dat ouderen op tijd hierover gaan nadenken én daarbij ook de juiste keuzes maken is het zaak dat zij over voldoende informatie beschikken om deze keuzes ook te kunnen maken. Het meest effectief is zo'n voorlichting als die afkomstig is van andere buurtbewoners met ervaringen op dit vlak. Daarom willen we samen met betrokken partijen (welzijnsorganisaties, ouderenorganisaties) kijken of we vrijwilligers / burgers in kunnen zetten bij de voorlichting rond het langer zelfstandig wonen (maar ook het verduurzamen van de woning). Doel van zo'n campagne is niet alleen informatie geven, maar ook ophalen; vooral als het gaat om de woonwensen van ouderen. Zo willen we bijvoorbeeld een beter beeld krijgen van de wens / bereidheid om te verhuizen naar een woning in de vrije sector huur. Dit geldt onder andere voor ouderen die verwachten nog steeds naar een sociale huurwoning te kunnen verhuizen, terwijl hun inkomen daarvoor te hoog is.

Verbeteren toegankelijkheid en veiligheid woonomgeving

Naast de woning is ook de omgeving belangrijk in het scheppen van gunstige voorwaarden om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Bewoners moeten het gevoel hebben dat ze in een veilige omgeving wonen, waarbij ze voor hulp of ondersteuning ook terug kunnen vallen op mensen in hun nabije omgeving. Samen met bewoners willen we kijken hoe we dit veiligheidsgevoel en de onderlinge ondersteuning kunnen vergroten.

Actueel inzicht in vraag aan aanbod naar verschillende vormen van wonen met zorg

In de afgelopen jaren hebben we woonservicewijken in Opheusden, Kesteren, Dodewaard en Ochten gerealiseerd. De kaders zijn hiervoor vastgelegd in de Nota wonen-welzijn-zorg 2009-2020. In dat kader is er ook een begin gemaakt met het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen en kleinschalige vormen van beschermd en verzorgd wonen.

In de tussentijd is de extramuralisering van de zorg echter verder doorgezet. Daarnaast hebben ook andere trends hun invloed op de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg (betere organisatie van de thuiszorg, grotere technologische mogelijkheden om bestaande woningen aan te passen, etc.). We hebben daarom behoefte aan een actualisering van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. We gaan daarom aan de slag om deze vraag én aanbod in onze gemeente in kaart te brengen.

Op basis van dit inzicht kunnen we het woonzorgopgave zowel op lokaal als regionaal niveau afstemmen. Uitgangspunt is om bij huisvesting van zorgdoelgroepen primair naar de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad te kijken. Pas als dat niet lukt, zal nieuwbouw plaatsvinden.

In kaart brengen behoefte intramuraal zorgvastgoed

Tot slot willen we ervoor zorgen dat het intramurale zorgvastgoed in onze gemeente zowel op de korte als lange termijn voldoende invulling heeft. Zeker omdat gezien de vergrijzing verwacht mag worden dat het aantal ouderen met een zware zorgvraag op termijn zal toenemen. Dit betekent dat we grip moeten krijgen op de omvang van de vraag naar wonen met zorg en aan de hand daarvan met zorgpartijen in gesprek gaan over hoe we eventuele vraaguitval in de eerstkomende jaren als gevolg van extramuralisering opvangen.

3.5 Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

We vinden als gemeente dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan passende woonruimte kunnen komen. We vinden de betaalbaarheid van het wonen voor alle inkomensgroepen belangrijk, maar we leggen de focus op de huishoudens met lage inkomens (tot € 34.911) en lage middeninkomens (€34.911- €38.925). Huurprijzen moeten –zeker voor deze inkomensgroepen- in verhouding staan tot het inkomen.

Om het doel van voldoende passende woningen voor kwetsbare doelgroepen te bereiken, werkt de gemeente nauw samen met SWB. We staan hierin voor een gezamenlijke opgave. De gemeente nodigt de SWB uit om een aanbod te doen waarin de corporatie kenbaar maakt wat hun bijdrage aan deze woonvisie is. De concrete uitvoeringsmaatregelen die gezamenlijk en afzonderlijk in dit kader worden getroffen, worden vastgelegd in prestatieafspraken. De doelen in het kader van de ambitie om voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroep zijn:

Betaalbaarheid huurtoeslaggroep en inkomensgroep tot €38.925

Huishoudens worden passend gehuisvest. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen in de diverse prijssegmenten onder de huurtoeslaggrens aan moet sluiten bij de vraag. Dit heeft te maken met evenwicht van de kwantitatieve opgave, met nieuwe regels rondom toewijzing en met de visie op scheefwonen. Hierbij moet speciale aandacht voor woonurgente / spoedzoekers zijn. Met de corporatie spreekt de gemeente af dat gezamenlijk inzichtelijk wordt gemaakt hoe de voorraad komende jaren verdeeld moet zijn over de prijsklassen en dat gezamenlijk een visie wordt geformuleerd op passendheid.

Om tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden van een huurwoning tot de aftoppingsgrenzen² te voorzien (Passendheidsnorm), hanteert SWB het tweehurenbeleid. Dit houdt in dat voor de huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen twee verschillende huurprijzen worden gehanteerd; De reguliere huurprijs voor huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens en een aangepaste (afgetopte) huurprijs voor huishoudens tot de huurtoeslaggrens.

Kwantitatief aanbod

Afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de regelgeving rondom het terugdringen van de goedkope scheefheid zal de behoefte aan sociale huur in de periode 2010-2020 naar verwachting gelijk blijven in de gemeente Neder-Betuwe. Dit beeld wordt bevestigd door het woningbehoefteonderzoek dat in de Regio Rivierenland is uitgevoerd. Wel zullen jaarlijks circa 15 woningen in de sociale sector gerealiseerd moeten worden als compensatie voor de verkoop in dit segment.

Huurvoorraad op gemeenteniveau

Op dit moment bestaat de sociale huurvoorraad in Neder-Betuwe uit 2.420 woningen. Om deze voorraad de komende jaren te consolideren moeten er minimaal 75 woningen in de periode 2015-2020 gebouwd worden om aan de verwachte vraag te voldoen (ter compensatie van sloop en verkoop). Op basis van de huidige inzichten bouwt de corporatie in de vijfjaarsperiode daarna (2020-2025) opnieuw 75 woningen (en zal zij ook 75 huurwoningen verkopen). Dit houdt in dat ongeveer 20% van het totale nieuwbouwprogramma van 745 woningen in de periode 2015-2025 zal bestaan uit sociale huur. Voor de duidelijkheid: er vindt dus wel nieuwbouw van sociale huur plaats in Neder-Betuwe, maar geen uitbreiding (er worden ook 150 woningen verkocht).

² €576 en €618, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling

Huurvoorraad per kern

Daarnaast moet het in elke kern mogelijk blijven om een sociale huurwoning te kunnen huren. We hanteren als uitgangspunt dat in elke kern de sociale huurvoorraad minimaal 20% van de totale woningvoorraad uitmaakt. Enige uitzondering hierop is Echteld, waar het huidige aandeel sociale huur lager ligt. In deze vinden we 10% sociale huur op de totale woningvoorraad het minimale aandeel.

Tabel 3.2: Gemeente Neder-Betuwe. Huidige omvang sociale huurvoorraad naar kern (2015)

Kern	Omvang sociale huurvoorraad (2015)	Aandeel op totale woningvoorraad (2015)
Kesteren	515	29%
Opheusden	720	37%
Ochten	470	26%
Dodewaard	575	34%
Echteld	60	14%
IJzendoorn	85	22%
Totaal	2.425	30%

Bron: SWB (2015)

Een afname van het aandeel huurwoningen in sommige kernen is niet onmogelijk (bijvoorbeeld als het huidige aandeel sociale huur ruim boven de 20% van de totale voorraad zit), maar alleen in beperkte mate. Met SWB maken we nadere prestatieafspraken over hoe we tot een evenwichtige spreiding van verkoop of andere wijze van afstoting van sociale huur komen. Ook bij nieuwbouw is het uiteraard belangrijk dat het gaat om huurwoningen in het betaalbare segment. We vinden het belangrijk dat hierbij naar innovatieve bouwmethoden wordt gekeken (zoals staalskelet bouw, prefab bouwmethoden) waardoor de bouwkosten -en daarmee de uiteindelijke huurprijs- relatief laag blijft.

Aandacht voor middeninkomens (inkomen > €34.911)

Voor huishoudens met een inkomen tussen de €34.911 en €38.925 die behoefte hebben aan een huurwoning, blijft het mogelijk om te reageren op het woningaanbod tussen de €618 en €710. In de praktijk komt dit neer op ongeveer 8% van de vrijkomende sociale huurwoningen.

Daarnaast brengt SWB jaarlijks ongeveer 15 huurwoningen in de verkoop, gericht op het goedkope segment. Hiermee worden ook in het koopsegment het aanbod voor deze middeninkomens vergroot.

Tot slot constateren we vanuit de middeninkomens een vraag in het commerciële huursegment (> € 710). Dit segment is binnen Neder-Betuwe nagenoeg afwezig. Hierover gaat de gemeente in gesprek met particuliere beleggers en ontwikkelaars. In ons afwegingskader voor woningbouwinitiatieven houden we rekening met deze behoefte aan huurwoningen. Binnen het nieuwbouwprogramma reserveren we 50 woningen (netto toevoeging) voor de huursector (vrije sector); ongeveer 7% van onze nieuwbouwcapaciteit.

Leefbaarheid op plekken met sociale huur

Met de invoering van de Woningwet is de ruimte voor woningcorporaties om activiteiten op het gebied van leefbaarheid te ontplooiën, ingeperkt. Niettemin vinden we het als gemeente belangrijk dat SWB - waar mogelijk- een rol blijft spelen op dit thema. Uiteraard gericht op de plekken in onze gemeente waar zij haar bezit heeft staan.

Deze rol bestaat in de eerste plaats in de buurtbemiddeling. Daar waar een conflictsituatie ontstaat en bewoners het niet lukt om deze zelf op te lossen, ligt er een taak voor SWB om te kijken of zij hierin kan helpen. Een tweede rol voor SWB is dat zij problemen bij huurders signaleert en hierbij tijdig professionele instanties (zorg- en welzijnspartijen, politie, gemeente, etc.) inschakelt, als een probleem dreigt te escaleren.

4 Uitvoeringsprogramma

In de onderstaande schema de maatregelen beschreven die we de komende jaren willen uitvoeren om de ambities bij elk speerpunt waar te maken. Per maatregel is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie het initiatief neemt.

- G = Gemeente
- C = Woningcorporatie
- B = Bewoners (belangenorganisaties)
- P = Provincie
- W = Welzijnsaanbieders
- Z = Zorginstellingen
- M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

1. Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen

Maatregelen	Initiatief?	Partners?	Wanneer?
Afwegingskader woningbouwinitiatieven			
<ul style="list-style-type: none"> • We stellen een flexibel afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op. Nieuwe initiatieven toetsen we zowel kwantitatief als kwalitatief aan een aantal criteria. De kwalitatieve criteria bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> ○ Lange termijn ambities uit onze Woonvisie ○ De lokale woonwensen 	G	C, M	2016
<ul style="list-style-type: none"> • We werken het afwegingskader nader uit door het toevoegen een wegingsfactor per criterium en het aanscherpen van de criteria (definities, etc.) 	G		2016
<ul style="list-style-type: none"> • We monitoren de kwalitatieve woonwensen in Neder-Betuwe in onze jaarlijkse Woningmarktmonitor en stellen –indien nodig- de criteria met betrekking tot de afzetbaarheid- as bij. 	G		Jaar-lijks
Starters			
<ul style="list-style-type: none"> • SWB verkoopt jaarlijks circa 15 woningen in de gemeente Neder-Betuwe in het goedkope koopsegment (tot €170.000). 	C	G	
Senioren			
<ul style="list-style-type: none"> • Met SWB maken we afspraken om nieuwbouw in de huur maximaal aanpasbaar te realiseren, waarbij woningen worden ontwikkeld die voor meerdere doelgroepen (jong en oud) aantrekkelijk zijn. 	G	C	2016
<ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwbouw in de particuliere sector streven ernaar dat alle woningen ‘maximaal aanpasbaar worden gebouwd. We gaan hierover in gesprek met ontwikkelaars van woningbouwinitiatieven de kenmerken van aanpasbaar bouwen nader te definiëren en om hun plannen hier zoveel mogelijk op af te stemmen. 	G	M, B	Door-lopnd
<ul style="list-style-type: none"> • We starten een voorlichtingscampagne over het langer zelfstandig wonen onder ouderen, waarbij we zowel informatie geven als op willen halen (wat is hun woningbehoefte?). Samen met SWB en de zorg- en welzijnspartijen kijken we naar de meest geschikte opzet informatiebijeenkomsten, website, lokale krant, etc.). 	G	C, B	2016
Overige doelgroepen			
<ul style="list-style-type: none"> • Statushouders: We voldoen aan de wettelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders en monitoren samen met de corporaties de huisvesting van deze groep. Indien de vraagdruk sterk gaat toenemen, zoeken we naar alternatieve vormen van huisvesting. 	C	G	Door-lopnd

2. Inzetten op realistische woningbouwambitie

Maatregelen	Initiatief?	Partners?	Wanneer?
<ul style="list-style-type: none"> Afronding van onze huidige woningbouwplannen, uitgaande van 746 woningen aan plancapaciteit in de periode 2015-2025 (70 tot 80 woningen per jaar) 	G	M, C	2015-2025
<ul style="list-style-type: none"> Op regionaal vlak afspraken maken over gemeentelijke en regionale woningbouwprogrammering. 	P	G	Doorlopend
<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe woningbouwinitiatieven worden –conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking– beoordeeld aan de hand aan nut en noodzaak van ontwikkeling. Hierbij worden regionaal Woningbehoefteonderzoek, de gemeentelijke woonvisie en De Regionale Woonagenda als uitgangspunten gehanteerd. 	G	M	Doorlopend

3. Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen

Maatregelen	Initiatief?	Partners?	Wanneer?
Woningbouwprogramma			
<ul style="list-style-type: none"> Uitgaande van een woningbehoefte van ongeveer 746 woningen in de periode 2015-2025, komt de nieuwbouwpoging per kern uit op de volgende verdeling: <ul style="list-style-type: none"> Kesteren: 475 woningen Opheusden: 95 woningen Ochten: 85 woningen Dodewaard: 10 woningen Echteld: 51 woningen IJzendoorn: 30 woningen <p>Daarmee houden we rekening met de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda, waarbij we plannen toetsen op juridische status, urgentie en actuele woningbehoefte.</p>	G	M, C	2015-2025
<ul style="list-style-type: none"> We monitoren de voortgang van de nieuwbouwproductie per kern. Daarbij borgen we dat in elke kern de komende jaren gebouwd wordt, binnen de kaders van de Regionale Woonagenda. 	G		Doorlopend
<ul style="list-style-type: none"> We onderzoeken de mogelijkheden om de plancapaciteit voor Dodewaard voor de periode 2015-2025 te vergroten door het uitruilen van plannen in categorie 2 (van andere kernen) met plannen in Dodewaard in categorie 3. Doel is om invulling te geven aan de woningbehoefte in deze kern en een inhaalslag te maken in de achterblijvende nieuwbouwproductie ten opzichte van de ambities uit de vorige woonvisie. 	G	M, C	2016
Nieuwe invulling karakteristieke, leegstaande panden			
<ul style="list-style-type: none"> Bij langdurige leegstand van winkels, bedrijven of openbare voorzieningen, waarbij het gaat om een karakteristiek pand of een specifieke plek binnen de gemeente die we willen behouden, gaan we als gemeente zoeken naar mogelijkheden voor herbestemming, bijvoorbeeld een woonfunctie. We bieden nieuwe ontwikkelingen de ruimte door bestemmingsplannen meer flexibiliteit te geven (functiemogelijkheden, aan- en verbouwmogelijkheden, etc.). 	G	M, C	Doorlopend

4. Verder verduurzamen van de woningvoorraad

Maatregelen	Initiatief?	Partners?	Wanneer?
Energiezuinigheid			
<ul style="list-style-type: none"> We maken afspraken met SWB over het verduurzamen van de woningvoorraad via het aanbrengen van isolatiemaatregelen bij mutatie. Doelstelling is om de totale huurvoorraad in 2021 op label C-niveau te hebben. 	C	G, M, B	2016
<ul style="list-style-type: none"> We monitoren de verduurzamingslag die SWB aan haar huurvoorraad maakt. Halverwege de Woonvisie-periode (2018) evalueren we de voortgang en stellen de ambities –indien mogelijk– naar boven bij, rekeninghoudend met een ambitieus, maar haalbaar tijdspad. 	G	C	2018
<ul style="list-style-type: none"> Samen met SWB evalueren we het pilotproject van verduurzaming van 180 woningen in de Bomenwijk (Ochten) en kijken we of dit project spin-off kan krijgen in andere buurten / kernen. 	G	C	2016
<ul style="list-style-type: none"> We onderzoeken de mogelijkheden om de collectieve inkoopregeling voor zonnepanelen, gericht op eigenaar-bewoners ('Zonnig Zeker Neder-Betuwe') na de huidige periode voort te zetten. 	G	M, B	2016
<ul style="list-style-type: none"> We brengen de stimuleringsregelingen op het gebied van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad breder onder de aandacht van eigenaar-bewoners: <ul style="list-style-type: none"> Gemeentelijke Duurzaamheidslening Provinciale isolatiesubsidie 	G	B	Doorlopend
Langer zelfstandig wonen			
<ul style="list-style-type: none"> Met SWB afspraken maken over het (voortzetten van) met voorrang toewijzen van: <ul style="list-style-type: none"> levensloopgeschikte woningen aan mensen met een fysieke beperking Daarnaast streven we om via maatwerk huurders die een woning zoeken zoveel als mogelijk dichtbij de zorgbehoevende te verhuizen. 	C	G	2016
<ul style="list-style-type: none"> Samen met betrokken partijen (welzijn, ouderenorganisaties) onderzoeken van de mogelijkheden om vrijwilligers / burgers te betrekken bij de voorlichting over het langer zelfstandig wonen (tijdig verhuizen / aanpassen van de woning) en de financiële consequenties, zowel onder huurders als eigenaar-bewoners. 	G, Z, W	B, C	2016
<ul style="list-style-type: none"> Op initiatief van bewoners werkt de gemeente mee aan het organiseren van een periodieke wijkschouw om te kijken op welke punten de woonomgeving veiliger en toegankelijker gemaakt kan worden, gericht op het langer zelfstandig thuis wonen. 	B	G, Z, W, C	Doorlopend
<ul style="list-style-type: none"> We monitoren de behoefte aan intramuraal zorgvastgoed en kijken samen met zorgpartijen naar de toekomstige invulling van eventueel –op termijn- leegstaand zorgvastgoed. 	G	Z, C, M, W	2016
<ul style="list-style-type: none"> In kaart brengen van de actuele behoefte en het aanbod aan verschillende vormen van wonen met zorg voor diverse zorgdoelgroepen (ouderen, mensen met verstandelijke beperking, mensen met psychische problematiek). Op basis daarvan volgt actualisering van de Nota wonen-welzijn-zorg. 	G	Z, C	2016
<ul style="list-style-type: none"> Met regiogemeenten stellen we een regionaal afwegingskader voor nieuwe woonzorginitiatieven voor specifieke zorgdoelgroepen (mensen met dementie, mensen met verstandelijke beperking) op, om tot een goede afstemming van het woonzorgaanbod in de regio komen. Uitgangspunt is om bij huisvesting van zorgdoelgroepen primair naar de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad te kijken. Pas als dat niet lukt, zal nieuwbouw plaatsvinden. 	G	P, Z, W	2015

5. Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

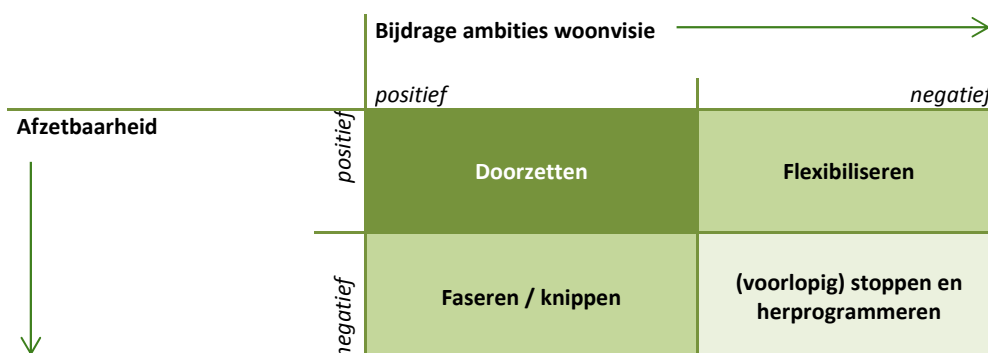
Maatregelen	Initiatief?	Partners?	Wanneer?
Betaalbaarheid			
<ul style="list-style-type: none"> SWB wijst huurwoningen toe volgens het principe van passend toewijzen. Hierbij hanteert zij het tweehurenbeleid voor woningen boven de aftoppingsgrens. Gemeente en corporatie monitoren samen de toewijzingen en maken vervolgafspraken indien de praktijk vraagt om bijstelling van het toewijzingsbeleid. 	C	G	Doorlopend
<ul style="list-style-type: none"> SWB gaat de haalbaarheid van een periodieke inkomenstoets voor zittende huurders onderzoeken. Daarmee kan –indien wettelijk toegestaan– een huurcontract worden gehanteerd waarbij de huurprijs meegroeit met het inkomen. De gemeente ondersteunt SWB bij het onderzoeken van de wettelijke mogelijkheden van een inkomenstoets. 	C	G	2016
<ul style="list-style-type: none"> We onderzoeken de mogelijkheden om een pilot te starten waarbij we innovatieve bouwmethoden willen toepassen om goedkope huurwoningen te realiseren (binnen de kaders van de woningbouwprogrammering). 	C	G, M	2016
Kwantitatief aanbod			
<ul style="list-style-type: none"> We houden de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente op peil. Dit houdt in dat de totale sociale huurvoorraad in 2025 op ongeveer 2.420 woningen in de gemeente Neder-Betuwe ligt. 	C	G	2015-2020
<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2015-2020 bouwt SWB 75 woningen ter compensatie van verkoop. De verwachting is dat in de periode 2020-2025 opnieuw 75 woningen gebouwd worden (ook weer ter compensatie van verkoop). Binnen de nieuwbouwopgave in de periode 2015-2025 zal 20% bestaan uit sociale huur (150 woningen). 	C	G	2015-2025
<ul style="list-style-type: none"> We vinden het belangrijk dat het mogelijk blijft om in elke kern van de gemeente een sociale huurwoning te kunnen huren. We hanteren als uitgangspunt dat in elke kern de sociale huurvoorraad minimaal 20% van de totale woningvoorraad uitmaakt. Enige uitzondering hierop is Echteld, waar het huidige aandeel sociale huur lager ligt. In deze vinden we 10% sociale huur op de totale woningvoorraad het minimale aandeel. Met SWB maken we nadere prestatieafspraken over hoe we tot een evenwichtige spreiding op kernniveau van verkoop of andere wijze van afstoting van sociale huur komen. 	C	G	2015-2020
Leefbaarheid op plekken met sociale huurwoningen			
<ul style="list-style-type: none"> We vinden dat SWB een inspanningsverplichting heeft om op plekken waar zij bezit heeft, de leefbaarheid op peil te houden. Dat houdt in dat zij een rol speelt bij buurtbemiddeling en dat zij problemen signaleert en hierbij tijdig de juiste instanties (zorg, welzijn, politie, gemeente) inschakelt als problemen dreigen te escaleren. 	C	Z, W, G	Doorlopend
Vrije sector huur			
<ul style="list-style-type: none"> We nodigen particuliere ontwikkelaars uit om met initiatieven te komen om het aanbod vrije sector huurwoningen te vergroten, gericht op de categorie €700-€900). De behoefte aan particuliere huur nemen we als criterium op in het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven, om zo de mogelijkheden voor de middeninkomens te vergroten. 	G	M	Doorlopend
<ul style="list-style-type: none"> Binnen onze nieuwbouwcapaciteit van 745 woningen streven we naar 7% vrije sector huur (ongeveer 50 woningen) 	G	M	Doorlopend

5 Afwegingskader woningbouwinitiatieven

5.1 Beoordeling initiatieven op kwaliteit

Het afwegingskader vormt een goed instrument bij het beoordelen van de afzetbaarheid en toegevoegde waarde op lange termijn van nieuwe woningbouwinitiatieven door de gemeente. Het is een nadere uitwerking van het toetsen en categoriseren van plannen volgens het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Met dit kader kan elk initiatief beoordeeld worden op haar bijdrage aan enerzijds de lange termijn-ambities uit de Woonvisie en anderzijds de afzetbaarheid op korte termijn (komende jaren). Door de lange termijn ambities en korte termijn afzetbaarheid van plannen te wegen, kunnen we projecten een plek geven binnen de matrix.



Ieder project krijgt zowel een score op de bijdrage aan de Woonvisie (wenselijkheid lange termijn: volgens beleidsambities) als op de afzetbaarheid (wenselijkheid korte termijn: zijn de woningen in de huidige markt afzetbaar?). Hierdoor krijgen initiatieven een positie in één van de vier kwadranten.

De plaatsing van projecten binnen de matrix kan (in afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars) redenen geven om de fasering en/of programmering van nieuwbouwprojecten te herzien.

- **Doorzetten:** Het project scoort goed op zowel de afzetbaarheid als ambities uit de Woonvisie. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.
- **Flexibiliseren:** Het project scoort negatief op de ambities van de Woonvisie, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m² of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.
- **Faseren / knippen.** Deze projecten voldoen aan de ambities uit de Woonvisie, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is).
- **(Voorlopig) stoppen en herprogrammeren.** Deze projecten scoren op beide assen negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod / woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor projecten die in dit kwadrant terechtkomen, dient kritisch gekeken te worden of (voorlopig) stoppen van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk is. Dit om ruimte te

creëren voor woningbouwontwikkeling op een locatie die beter te verantwoorden is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De doelstelling met het kader is om tot een passend woningbouwprogramma te komen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

5.2 Beoordeling plannen op kwantiteit

Op basis van de eerste stap zijn nieuwe woningbouwplannen een eerste keer gerangschikt op basis van kwaliteit. In de tweede stap wordt de kwantitatieve toets uitgevoerd. In hoeverre matcht het geplande aantal woningen met de woningbehoefte? In onderstaande tabel staat de huidige plancapaciteit afgezet tegen ons streefwoningbouwprogramma basis van urgentie en de woningbehoefte.

Tabel 5.1: Gemeente Neder-Betuwe. Huidige plancapaciteit afgezet tegen streefwoningbouwprogramma

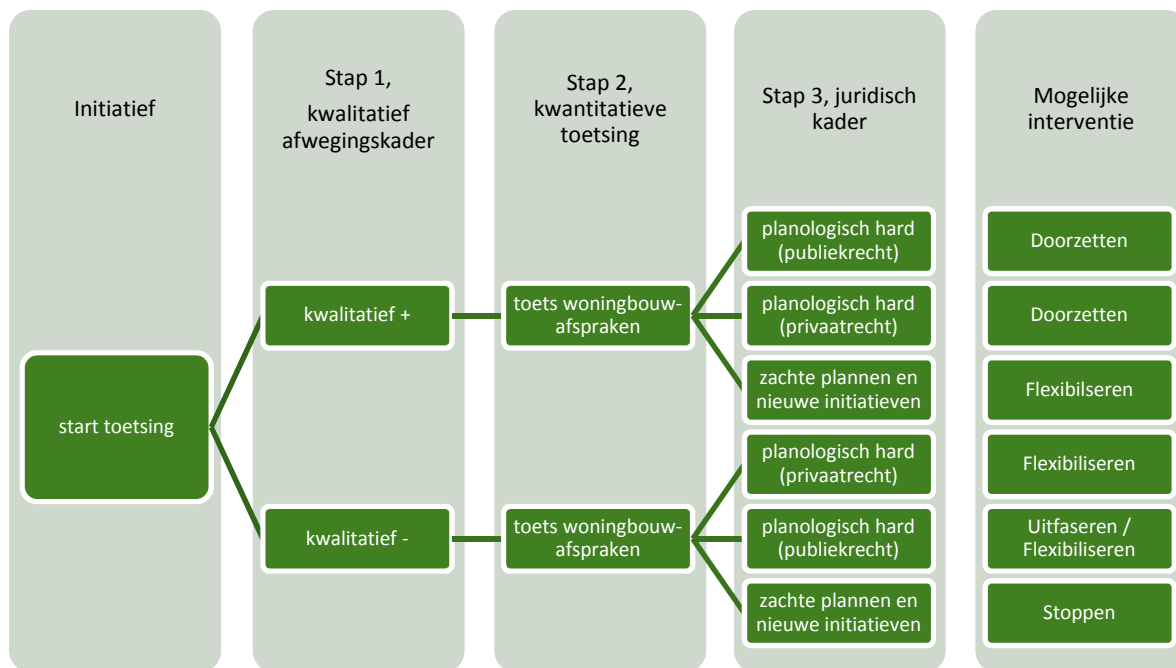
Kern	Huidige plancapaciteit	Streefwoningbouwprogramma
Kesteren	475	460
Opheusden	95	95
Ochten	85	55
Dodewaard	10	55
Echteld	51	50
IJzendoorn	30	30
Gemeente	746	745

Het verschil zit met name in de wens om de nieuwbouw in Dodewaard de komende jaren iets op te voeren, ten koste van de kernen waar de afgelopen jaren de nieuwbouw al wat hoger lag dan in de ambities uit de vorige Woonvisie was vastgelegd (Opheusden en Ochten). Als nieuwe plannen een bijdrage leveren aan ons wensbeeld wordt de kans om een plek te krijgen binnen het woningbouwprogramma groter. Uitgangspunt is wel dat hierbij een uitruilconstructie plaatsvindt. Het opvoeren van een nieuw plan betekent dat een van de bestaande plannen niet of pas later ontwikkeld kan worden.

Stap 3 toets op juridische status van plannen

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld welke plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Voor de meeste plannen is daarmee de kous af. Bij plannen waar zowel stap 1 (kwalitatief) als stap 2 (kwantitatief) de verkeerde kant op valt, is het zinvol om te beoordelen in welke mate de juridische status bijstelling van de plannen in de weg zit. Daarbij kijken we naar de financiële haalbaarheid van het plan. Is er sprake van een sluitende begroting? En is die begroting ook realistisch in de huidige marktomstandigheden?

Dit gebeurt volgens het volgende schema:



De gemeente heeft enkele instrumenten om kwalitatief mindere plannen met een juridische status weg te werken. Dat kan via juridisch instrumentarium (herbestemmen), door in overleg te komen tot een andere invulling of door fasering.

5.3 Invulling kwalitatief afwegingskader

Bij stap 2 van de plantoetsing hanteert de gemeente een kwalitatief afwegingskader. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats langs twee assen: enerzijds een as waarop de beleidsambities van de gemeente gewogen worden, anderzijds een as waarop de afzetbaarheid vanuit de markt een rol krijgt.

Ambities Woonvisie

Voor de 'Woonvisie-as' maken we daarbij onderscheid naar een aantal, dat voor elk plan van belang zijn. Verder geven we een prioriteitsweging voor de verschillende onderwerpen. Hiervoor gebruiken we de volgende scoringstabel:

criterium	Weging	Ze er van toe passing +1	Ne utraal 0	Niet van toe passing of on bekend -1
Creëren van een meer gevarieerde opbouw van de woningvoorraad op kern- en wijkniveau	n.t.b.	50-100% van het plan	25-50% van het plan	Minder dan 25% van het plan
Toevoegingen die het langer zelfstandig wonen faciliteert	n.t.b.	Levensloopgeschikt op centrumlocaties	Levensloopgeschikt	Niet levensloopgeschikt
Toevoeging die invulling geeft aan de vraag van urgent woningzoekenden	n.t.b.	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nieuwbouw op inbreidingslocaties krijgt voorrang boven uitbreidingslocaties	n.t.b.	Sloop - nieuwbouw	Nieuwbouw op inbreidingslocaties	Nieuwbouw op maagdelijke locaties
Toevoeging die bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of die bestaand vastgoed hergebruikt	n.t.b.	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
BONUSPUNTEN AMBITIES WOONVISIE	Weging	Ze er van toe passing +1	Ne utraal 0	
Creëren van energiezuinige woningen	n.t.b.	Hoger duurzaamheidsniveau dan uitgangspunten Bouwbesluit	Duurzaamheidsniveau conform eisen Bouwbesluit	
Totaal aantal punten		maximaal xx	↔	minimaal -xx

Afzetbaarheid

Vervolgens is het van belang dat plannen ook op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor adviseren wij het volgende afwegingskader ('Afzetbaarheid-as'):

criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing / onbekend -1
Initiatief geeft invulling aan gewenste marktsegmenten uit Regionaal Woningbehoefteonderzoek (zie tabel 2.2 in de Woonvisie) Van de totale nieuwbouwcapaciteit (netto toevoeging) realiseren we: <ul style="list-style-type: none"> • 545 woningen (koop) = 73% • 150 woning (sociale huur) = 20% • 50 woningen (vrije sector huur) = 7% 	n.t.b.	Bouw van 'groene' en/of 'witte' segmenten	Bouw van alleen 'witte' segmenten	Bouw van rode segmenten
Geeft invulling aan de kansrijke segmenten, specifiek van toepassing op Gemeente Neder-Betuwe: <ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden starterswoning (< €170.000) • Rij- en hoekwoning (€200 – 350.000) • Luxe patiowoning (> €300.000) 	n.t.b.	ja	deels	nee
Toevoegingen kennen een flexibele indeling, waardoor ze op een later moment eenvoudig aan te passen zijn	n.t.b.	ja	deels	nee
Toevoegingen bieden ruime keuzemogelijkheden voor de consument <ul style="list-style-type: none"> • Woningtype • Prijsklasse • Indeling • Afwerking 	n.t.b.	Ja, grotendeels	Ja, deels	Nee, beperkt
Totaal aantal punten		maximaal xx	↔	minimaal -xx

Het afwegingskader is nog in ontwikkeling. De komende tijd gaan we als gemeente aan de slag met het nader concretiseren en inkleuren van het kader. Een van de acties is daarin het bepalen van de wegingsfactor van elk criterium; welke voorwaarden wegen wat zwaarder mee en welke wat lichter? Daarmee krijgen we een bruikbaar en toch flexibel toetsingsinstrument voor nieuwe woningbouw-initiatieven. Hiermee geven we ruimte aan marktpartijen om die woningen te ontwikkelen waar de actuele behoefte ligt, waarbij we tevens rekening houden met onze eigen lange termijnambities.

Jaarlijks herijken van de woonwensen

De criteria bij de woonvisie-ambities staan voor de komende jaren redelijk vast. De criteria met betrekking tot afzetbaarheid (de woonwensen) veranderen sneller. Om ervoor te zorgen dat het afwegingskader praktisch toepasbaar blijft, is het belangrijk om de afzetbaarheidscriteria blijvend te monitoren en zo nodig aan te passen als de woonwensen sterk wijzigen. Het monitoren van de kwalitatieve woonwensen nemen we daarom op bij het uitvoeren van de jaarlijkse woningmarkt-monitor.

6 Van woonvisie naar prestatieafspraken

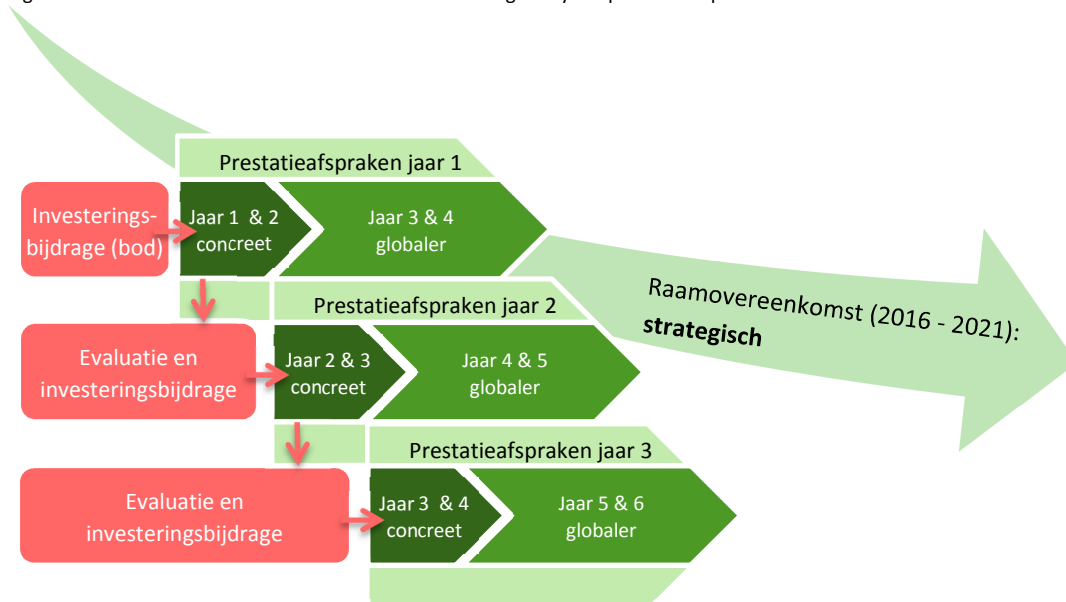
In de nieuwe Woningwet van 2015 is een duidelijke rolverdeling gemaakt voor de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie in het proces om tot prestatieafspraken te komen. Kern is dat de maatschappelijke investeringen door de corporatie hun verankering krijgen in het woonbeleid dat de gemeente vaststelt. Met het opstellen van de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente Neder-Betuwe daaraan voldaan. Ook in deze stap is SWB nauw betrokken, net als Huurdersvereniging Lingewaarden. De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking (op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zitten), maar stelt daaraan geen vormvereisten. We geven hieronder een kort overzicht van de belangrijkste momenten in deze cyclus om tot prestatieafspraken te komen:

Vijf jaarlijkse cyclus: Woonvisie en raamovereenkomst prestatieafspraken

Een keer in de vijf jaar stelt de gemeente Neder-Betuwe haar Woonvisie op. Dit gebeurt –zeker de laatste keren- in samenspraak met diverse partijen, waaronder corporatie en huurders. De tweede stap is dat de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel doet van haar (redelijke) bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente; het bod. Bij het bod zit tevens een financiële paragraaf waarin duidelijk wordt wat de investeringsruimte van de corporatie is.

Het bod gaat gepaard met een uitnodiging richting gemeente en de huurdersvereniging voor het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden gemaakt voor ongeveer vijf jaar. Deze afspraken vormen de raamovereenkomst die jaarlijks wordt geactualiseerd. Bij de herijking worden telkens de acties in de eerstkomende twee jaar nader geconcretiseerd, de voorgenomen acties in de daarop volgende jaren worden meer in globale zin benoemd.

Figuur 6.1: Gemeente Neder-Betuwe. Schematische weergave cyclus prestatieafspraken.



Voorjaar: evaluatie uitgevoerde prestatieafspraken

Jaarlijks houden gemeente, huurders en corporaties een evaluatiemoment over de uitgevoerde prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit dient tijdig te gebeuren, omdat uiterlijk 1 juli de corporaties met een geactualiseerd bod op de Woonvisie moeten komen.

1 juli: indienen bod

Naar aanleiding van de gezamenlijke evaluatie gaan de corporaties aan de slag met het opstellen van het nieuwe bod op het woonbeleid, met daarin hun bijdrage aan het woonbeleid voor het komende jaar. Uiterlijk 1 juli dient het bod naar de gemeente en huurdersorganisaties te zijn gestuurd met daarin de uitnodiging om prestatieafspraken te maken.

15 december: nieuwe prestatieafspraken

In het najaar gaan de verschillende partijen met elkaar in gesprek om tot nieuwe, geactualiseerde prestatieafspraken te komen. Hierin worden opnieuw de afspraken voor met name de eerste twee jaar geconcretiseerd. Daarnaast wordt een globale doorkijk gegeven naar de acties voor de jaren daarna. Uiterlijk 15 december dienen de prestatieafspraken te zijn geactualiseerd.