

DATUM 24 mei 2022

PROJECTNUMMER 225.115

OPDRACHTGEVER Gemeente Druten

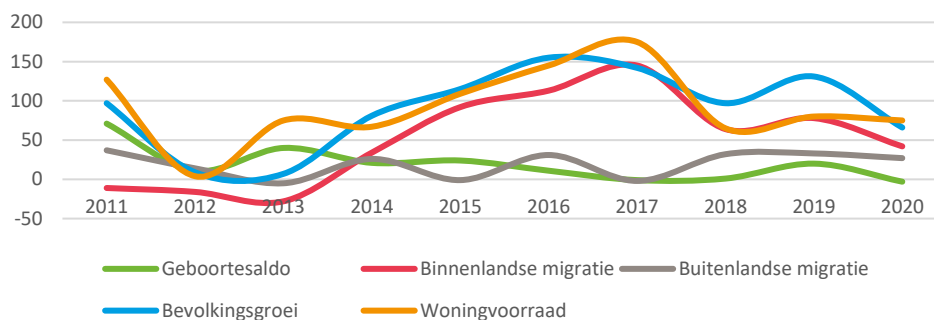
Uitgangspuntennotitie Woonvisie Druten

In 2022 stelt de gemeente Druten haar nieuwe woonvisie op. Hierin komen de ambities ten aanzien van het wonen in de gemeente te staan. De komende tijd gaan we met diverse betrokken partijen op het vlak van het wonen in gesprek om de juiste keuzes voor het nieuwe woonbeleid te maken. Als aftrap daarvoor hebben we deze uitgangspuntennotitie opgesteld, waarin we de belangrijkste ontwikkelingen op de Drutense woningmarkt weergeven. Per thema geven we ook enkele vragen weer die in het gesprek met betrokkenen aan de orde zullen komen.

1. Een grote woningbouwopgave

Op dit moment wonen er ongeveer 19.000 mensen in de gemeente Druten. Een toename van ruim 500 personen sinds de vorige Woonvisie (2016). Deze groei was vooral het gevolg van een sterk positief migratiesaldo (veel meer vestigers dan vertrekkers). De natuurlijke bevolkingsgroei is de laatste jaren zeer beperkt. De vergrijzing begint hierin steeds nadrukkelijker een rol te spelen.

Figuur 1: Gemeente Druten. Demografische trends en woningvoorraadontwikkeling 2011-2020.



Bron: CBS (2022)

In de vorige woonvisie werd aanvankelijk als ambitie gesteld om gemiddeld zo'n 78 woningen per jaar te bouwen. Dat doel is ruimschoots gehaald (ruim 115 woningen). Toch nam de krapte op de woningmarkt in de afgelopen jaren verder toe. Het aantal woningzoekenden is veel groter dan het aanbod. Daarom zijn in 2020 nieuwe ambities gesteld, vooral gericht op het vergroten en versnellen van de woningproductie.

De huidige prognoses gaan uit van een woningbouwopgave van 970 woningen tussen 2019 en 2030, waarvan het merendeel (70%) in de eerste vijf jaar gerealiseerd wordt. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen zijn hiervoor ook twee versnellingslocaties in Druten benoemd; Druten-West en Portier).

Na 2030 zal de woningbouwopgave geleidelijk aan afnemen, als gevolg van de vergrijzing.

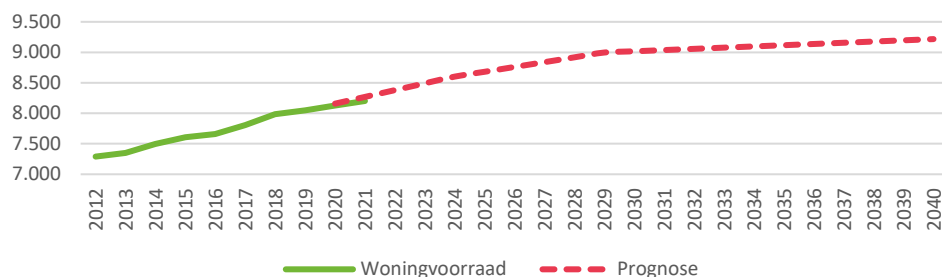
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Figuur 2: Gemeente Druten. Verwachte woningbouwopgave (2020-2040), versus feitelijke ontwikkeling afgelopen tien jaar.



Bron: CBS, Regionaal Woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019)

In potentie voldoende plannen, maar verschillen per kern

Met ruim 1.000 woningen in de planmonitor lijken er voldoende plannen in de pijplijn te zitten om in de woningvraag te voorzien. Ook zijn er sinds 2019 al 300 woningen gerealiseerd. Maar een groot deel (ongeveer tweederde) van de huidige plannen betreft nog zachte plancapaciteit. Voor alle kernen lijken er voldoende plannen in ontwikkeling te (kunnen) komen.

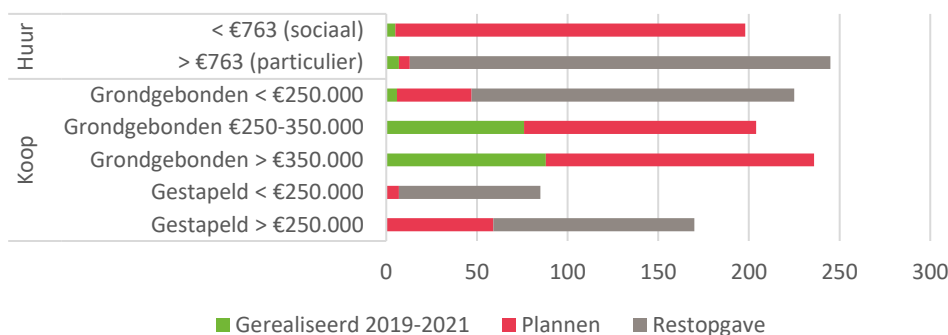
Vragen:

1. In het toetsingskader woningbouwinitiatieven hebben we als uitgangspunt dat nieuwbouw primair op inbreidingsplekken plaatsvindt. Staan we hier nog steeds achter? Of moet er meer ruimte komen voor bouwen op uitbreidingsplekken om onze kwantitatieve ambities te halen?
2. Zijn er meer acties nodig om woningbouwplannen sneller te realiseren? Wat zijn de belangrijkste uitdagingen daarbij?

2. De kwalitatieve vraag: betaalbaar en levensloopgeschikt

Dit jaar wordt een nieuw woningbehoeftenonderzoek voor de Groene Groei regio (waaronder Druten) uitgevoerd. Resultaten worden later dit jaar verwacht. Daarom vergelijken we de uitkomsten van het laatste behoeftenonderzoek (2019) met de trends van de afgelopen jaren. Uit dat onderzoek kwamen drie grote opgaven naar voren: sociale huurwoningen voor lage inkomens, goedkope koop voor starters en levensloopgeschikte woningen voor senioren. Wat betreft het vergroten van het sociale huuraanbod zijn er al veel plannen in de maak.

Figuur 3: Gemeente Druten. Stand van zaken woningbouwopgave per segment (2019-2030)



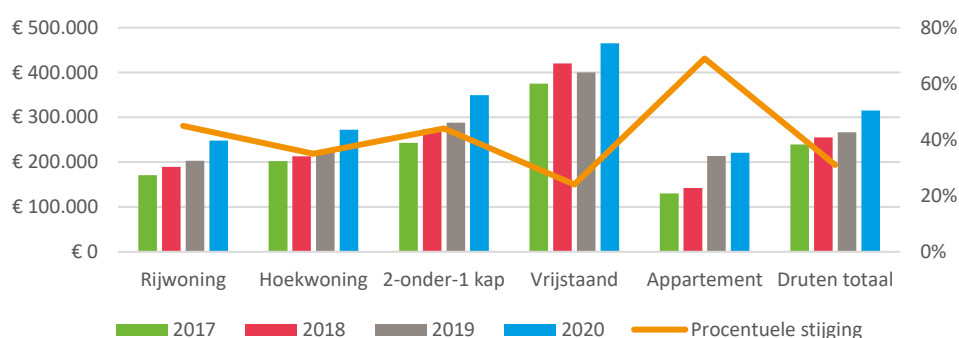
Bron: Gemeente Druten (2022)

Behoefte aan betaalbare koopwoningen

De andere opgaven staan voor een groot deel nog open. De urgentie voor betaalbare koopwoningen¹ lijkt de afgelopen jaren alleen maar groter te zijn geworden. De prijzen voor koopwoningen zijn de afgelopen jaren in Druten met 31% gestegen; van gemiddeld €240.000 in 2017 naar €315.000 in 2021. Deze prijsstijging ligt wel iets lager dan gemiddeld in de regio (+37%), maar juist bij de doorgaans betaalbare woningtypen was de prijsstijging nog veel groter dan gemiddeld in Druten. De gemiddelde prijs voor een rijwoning steeg met 45%, die van een appartement zelfs met 69%.

In de Woondeal Arnhem-Nijmegen is enige tijd geleden als ambitie gesteld dat 50% van de nieuwbouw in het betaalbare segment (huur danwel koop) gerealiseerd moet worden. Recent zijn op landelijk niveau (Nationale Woon- en Bouwagenda) zelfs nog hogere ambities gesteld: streven naar tweederde nieuwbouw in het betaalbare segment (huur danwel koop).

Figuur 4: Gemeente Druten. Ontwikkeling transactiepreizen naar woningtype (2017-2020)



Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2022)

Zeker voor starters is het de afgelopen jaren lastiger geworden om een woning te kunnen kopen. Zonder overwaarde van een vorige woning delven zij vaak het onderspit in de concurrentiestrijd op de woningmarkt. Een starterslening kan hierbij helpen.

Naast het versnellen van de realisatie van nieuwbouw kijkt de gemeente daarom ook bij nieuwbouw naar de inzet van gerichte sturingsinstrumenten voor het behoud van goedkope koopwoningen, bijvoorbeeld via de bouw van kleine (niet uit te bouwen) woningen, het werken met koop en/of erfpachtconstructies en de inzet van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding.

Opgave levensloopgeschikte woningen staat nog open

Er zijn nog (te) weinig plannen die inspelen op de vraag naar levensloopgeschikte woningen, terwijl het aantal oudere huishoudens in Druten de komende jaren verder zal toenemen. Als met aantrekkelijke nieuwbouw (appartementen op centrumlocaties, hofjeswoningen, etc.) ouderen verleid kunnen worden om te verhuizen, komen daarmee ook weer ruime (koop)woningen beschikbaar voor jonge gezinnen. Daar staat tegenover dat ouderen vaak wel aangeven te willen verhuizen naar een kleinere geschikte woning, maar dit in de praktijk vaak toch niet doen. Bijvoorbeeld doordat het aanbod toch onvoldoende aansluit bij wat men zoekt, of omdat men de vertrouwde woonomgeving niet wil opgeven.

¹ Dit betreft globaal genomen het prijssegment tot de NHG grens (€355.000 in 2022).

Vragen:

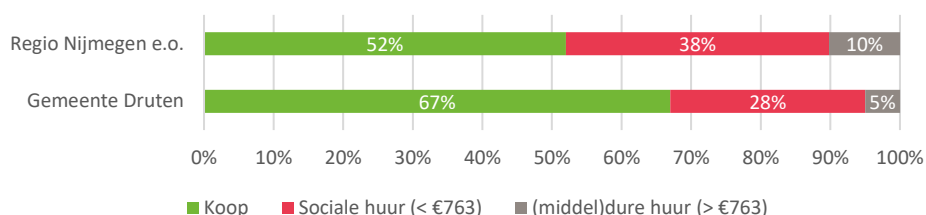
3. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen is afgesproken dat minimaal 50% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn (huur en/of koop). Zijn we dit ook als de (maximale) doelstelling voor Druten of is een groter aandeel betaalbare woningen binnen onze nieuwbouwopgave nodig? Hoe kunnen we dat waarmaken gelet op de stijgende bouwkosten?
4. Om betaalbare woningen te bouwen moeten er vaak concessies worden gedaan aan de woonkwaliteit (woningtype, oppervlakte, duurzaamheid, locatie). Geldt dat ook in Druten? En welke concessies liggen daarbij voor de hand? En hoe houden we deze woningen toch aantrekkelijk?
5. Willen we ouderen meer stimuleren om te verhuizen naar geschikte nieuwbouw? Hoe kan die verhuistap zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt worden?

3. Huren in Druten

Sociale huur: druk loopt iets op, maar wel veel plannen in voorbereiding

Op dit moment staan er zo'n 2.600 huurwoningen in de gemeente Druten. Veruit het grootste deel daarvan is in bezit van de woningcorporaties (Woonwaarts en De Kernen); ongeveer 1.815 woningen. Zij bezitten vooral huurwoningen in de sociale huurprijsklasse (< €763). Maar ook binnen de particuliere huur bevindt zich een deel huurwoningen met een lage huurprijs. In totaal behoort 28% van de Drutense woningvoorraad tot sociale huur. Daarmee ligt de gemeente Druten redelijk op schema als we kijken naar de ambities van de recent uitgekomen Nationale Woon- en Bouwagenda; 30% sociale huur per gemeente. Doordat de gemeente samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken maken, is er veel sturing mogelijk ten aanzien van de omvang en kwaliteit van de sociale huurvoorraad.

Figuur 5: Gemeente Druten. Huidige samenstelling woningvoorraad, vergeleken met regio



Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2022)

Dat neemt niet weg dat er nog steeds behoefte is aan sociale huur. In figuur 3 was al te zien dat weliswaar veel plannen bestaan voor uitbreiding, maar dat er ook nog een restopgave is om in de behoefte aan sociale huur te voorzien (ongeveer 50 woningen). Als we naar de actuele druk in de huursector kijken, dan zien we de actieve zoektijd² de afgelopen jaren iets oploopt (van gemiddeld 1 jaar in 2017 naar 1,4 jaar in 2020). Ook het gemiddeld aantal reacties per huurwoning neemt flink toe; van 73 in 2017 naar 107 in 2020.

Daar komt bij dat woningcorporaties ook steeds meer sociale huurwoningen moeten toewijzen aan bijzondere doelgroepen, zoals mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang en vergunninghouders (statushouders).

Tijdelijk wonen / flexwonen

Woonwaarts realiseert op dit moment enkele tijdelijke woningen in Druten en denkt na over meer toevoegingen in van dit woningtype. Deze tijdelijke woningen (ook wel flexwoningen) kunnen bijdragen aan het verminderen van de druk op de sociale woningvoorraad. Ze kunnen gericht zijn op het huisvesten van bijzondere doelgroepen,

² Periode vanaf eerste reactie op een sociale huurwoning totdat men een sociale huurwoning krijgt toegewezen.

maar ook voor het tijdelijk bedienen van de reguliere vraag. Dergelijke woningen kunnen snel worden gebouwd en in veel gevallen kunnen langdurige procedures achterwege blijven, omdat ze voor een tijdelijke periode blijven staan (vaak tien tot vijftien jaar).

Maar er spelen wel diverse vragen bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen. Wat vinden we belangrijk met betrekking tot de kwaliteit van woningen? Zetten we deze woonvorm voor een specifieke doelgroep in? Zijn er geschikte locaties beschikbaar en moet er al nagedacht worden over de periode na afloop van de beoogde periode? Zijn er naast de woningcorporaties ook andere partijen die een rol kunnen spelen bij de realisatie van tijdelijke woningen (als we deze woonvorm voor Druten zien zitten)?

Wat zijn op dit moment de financiële mogelijkheden / randvoorwaarden om als woningzoekende een huis te kunnen kopen of huren?

Mogelijkheden op de koopwoningmarkt

Koopprijs woning	Minimaal benodigd jaarinkomen	Minimaal benodigd eigen geld
€ 200.000	€ 45.000	€ 5.700
€ 250.000	€ 55.000	€ 5.850
€ 300.000	€ 63.000	€ 6.400
€ 425.000	€ 82.000	€ 13.000

Bron: Rabobank (april 2022)

*Modaal inkomen 2022: €38.000

Prijs- en inkomensgrenzen sociale huur

- Minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurvoorraad (< €763) moet worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €40.765 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €45.014.
- Maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurvoorraad kan door de woningcorporatie vrij worden toegewezen.

Daarnaast moet 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag (die een sociale huurwoning zoeken) een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrenzen toegewezen krijgen (Passend Toewijzen). Hiervoor gelden de volgende inkomensgrenzen per aftoppingsgrens:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: € 24.075 (inkomen) - € 633 (1e aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: € 32.675 (inkomen) - € 633 (1e aftoppingsgrens)
- Drie- of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: € 32.675 (inkomen) - € 678 (2e aftoppingsgrens)
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: € 23.975 (inkomen) - € 633 (1e aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: € 32.550 (inkomen) - € 633 (1e aftoppingsgrens)
- Drie- of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: € 32.550 (inkomen) - € 678 (2e aftoppingsgrens)

Particuliere huur: veel vraag uit onderzoek, maar in de praktijk?

Uit het vorige woningmarktonderzoek (2019) kwam een forse vraag naar particuliere huur³ in de gemeente Druten naar voren, terwijl er weinig plannen voor zijn. Ruim 25% van de restopgave zou -conform uit woningmarktonderzoek- uit particuliere huur moeten bestaan. Dat lijkt ruim bemeten als we dat vergelijken met het huidige aandeel op de totale woningvoorraad (5%). Wordt de vraag naar particuliere huur misschien overschat? Of zien steeds meer woningzoekenden dit segment als alternatief (al dan niet tijdelijk) voor de steeds duurder wordende koopwoningen?

Het aanbod aan particuliere huur wordt niet enkel vergroot door nieuwbouw. Het komt voor dat bestaande woningen worden opgekocht en vervolgens worden verhuurd. In de gemeente Druten kwam dit verschijnsel de afgelopen jaren op beperkte schaal voor. In de periode 2018-2021 werden 47 koopwoningen door beleggers opgekocht (5,5% van alle

³ Huurprijs > €763

transacties in Druten). Dat is lager dan gemiddeld in de regio (6,6%) en het gemiddelde van de stedelijke gemeenten in Nederland (8%).

Vragen:

6. De kwantitatieve opgave wat betreft sociale huur is min of meer bekend. Maar aan welke type sociale huurwoningen is vooral behoefte? Op welke manier en in welke mate kunnen we tijdelijke woonvormen toepassen. Zijn er locaties beschikbaar?
7. Is het wenselijk dat er in elk nieuw plan een bepaald percentage sociale huur zit? Of kijken we waar de beste kansen zich voordoen voor realisatie van sociale huur?
8. Bouwen we voldoende particuliere huurwoningen? Zijn er voldoende mogelijkheden voor middeninkomens die in Druten een woning zoeken?

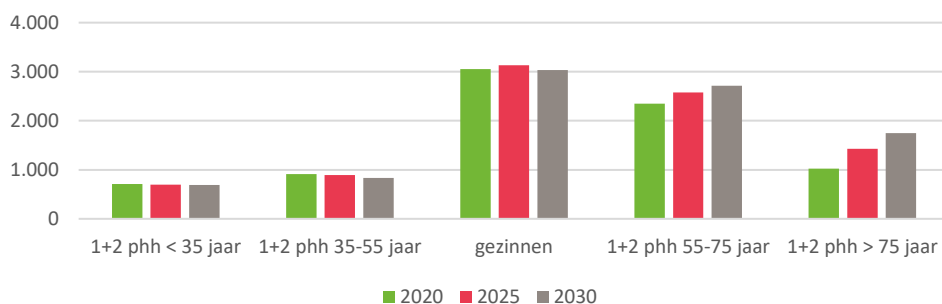
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad

Bij het stellen van ambities ten aanzien van het wonen wordt vaak als eerste gedacht aan nieuwbouw. Maar het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst, staat er nu al. Hierbij is het goed om na te denken hoe deze bestaande woningvoorraad blijft aansluiten bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners.

Meer mensen met een zorgvraag wonen zelfstandig

Het aantal oudere huishoudens zal de komende tien jaar verdubbelen in de gemeente. Vooral de groep 75-plussers neemt fors toe. Dit heeft gevolgen voor de woningvraag. In de nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande bouw. Immers, niet alle ouderen willen of kunnen verhuizen naar een geschikte woning. Er zijn mogelijkheden om bewoners (zowel eigenaren als huurders) te ondersteunen bij het levensloopgeschikt maken van hun woning. Maar daarvoor zal eerst een visie op het langer zelfstandig wonen bepaald moeten worden; willen we het aanpassen van bestaande woningen zoveel mogelijk stimuleren? Of heeft een verhuizing naar een nieuwe levensloopgeschikte woning de voorkeur? De gemeente Druten gaat hiervoor het komend jaar ook een woonzorgvisie opstellen, maar in relatie tot het woonvisie, zullen we hier nu ook al over na moeten denken.

Figuur 6: Gemeente Druten. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling 2020-2030



Bron: Provincie Gelderland (2019)

Overigens zullen niet alleen ouderen, maar ook andere zorgvragers steeds langer zelfstandig wonen, zoals mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek.

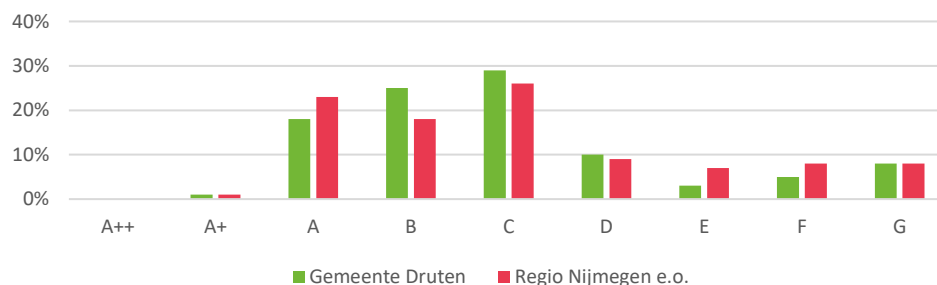
Naar een energie neutrale woningvoorraad

In het Klimaatakkoord is vastgelegd dat de woningvoorraad in 2050 volledig energieneutraal is. Dit is niet alleen van belang vanwege het beperken van de CO₂ uitstoot, maar ook vanwege het beperken van de energielasten die zeker de laatste maanden sterk zijn

toegenomen. Het betekent dat gemeente en bewoners op zoek moeten naar alternatieven voor aardgas bij het verwarmen van de woning. Om daartoe te komen is onder andere het project Duurzame Warmte Deest gestart. Hierin wordt samen met bewoners gekeken welke aardgasvrije scenario's kansrijk zijn. Ongeacht welk scenario wordt gekozen, is de eerste stap om energie te besparen (via isolatie), gevolgd door (tweede stap) energie opwekken (via zonnepanelen en hybride warmtepompen) en een derde stap die wordt gevormd door energiedelen (collectief systeem met warmte/koude opslag of waterstofoplossing).

Op dit moment heeft ongeveer 20% van de woningvoorraad in de gemeente Druten een energielabel A. Dat aandeel is iets lager dan gemiddeld in de regio. Met woningcorporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt om tot een gestructureerde aanpak voor de sociale huursector te komen. Het stimuleren van verduurzaming door particuliere woningeigenaren is vaak complexer. Door de prijsstijgingen in de energiesector komen steeds meer woningeigenaren in beweging, maar zeker voor lagere inkomens kunnen deze duurzaamheidsinvesteringen fors zijn.

Figuur 7: Gemeente Druten. Energiezuinigheid van huidige woningvoorraad (vergeleken met de regio)



Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2022)

Circulair bouwen

In 2050 zijn woningen behalve energieneutraal ook circulair: de materialen waarmee ze zijn gebouwd, kunnen worden hergebruikt. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen zijn daar afspraken over gemaakt. Voor de bestaande plannen wordt gestreefd naar minimaal 10% circulaire woningbouw. Bij nieuwe plannen wordt gestreefd naar minimaal 25%.

Kansen voor transformatie bestaand vastgoed

Een mooie manier om extra woonruimte te creëren is door leegstand vastgoed te transformeren. Denk bijvoorbeeld aan leegstaande winkel- of bedrijfspanden of beëindiging van een agrarisch bedrijf. Door transformatie wordt vastgoed van een nieuwe functie voorzien en besparen we elders ruimte omdat er minder nieuwbouw hoeft plaats te vinden. Een andere vorm van transformatie is het splitsen van woningen.

Er kleven wel enkele praktische aandachtspunten aan deze vormen van uitbreiding van de woningvoorraad. De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn vaak beperkt, zeker als de grond en/of vastgoed niet in eigendom van de gemeente is. Daarnaast kunnen transformaties gevolgen hebben voor de directe woonomgeving (bijvoorbeeld intensiever of ander gebruik), waar in ieder geval over nagedacht moet worden of deze gevolgen wenselijk zijn.

Vragen:

9. Willen we sterker inzetten op het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen? Zo ja, welke maatregelen kunnen we daar het beste voor inzetten?
10. Nopen de stijgende energielasten ons ertoe dat we sneller of andere maatregelen moeten nemen om bestaande woningen te verduurzamen? Willen we particuliere woningeigenaren meer stimuleren om hun woning te verduurzamen?
11. Welke kansen liggen er in Druten om bestaand vastgoed te transformeren tot (nieuwe) woonruimte? En als we hier sterk op willen inzetten, hoe kunnen we nieuwe transformatie dan stimuleren?

5. Bijzondere doelgroepen

Voor veel woningzoekenden is het lastig om in de huidige markt een woning te vinden die past bij hun wensen. Voor sommige mensen is die zoektocht nog wat complexer, bijvoorbeeld vanwege hun persoonlijke (soms kwetsbare) achtergrond, of omdat ze een specifieke wooncultuur hebben. Hoewel deze groep woningzoekenden zeer divers is, beschouwen we ze samen als de bijzondere doelgroepen.

Uitstroom Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Jeugdzorg

Het gaat hierbij meestal om mensen met een psychiatrische problematiek. De meeste mensen zullen na verloop van tijd vanuit een beschermde woonvorm (weer) zelfstandig gaan wonen. Hoewel de gemeente samen met woningcorporaties en zorgaanbieders regionale afspraken hebben gemaakt over het bieden van voldoende zelfstandige huisvesting, blijkt het in de praktijk nog lastig om voldoende betaalbare huisvesting te bieden. De verwachte behoefte ligt op zo'n 12 woningen per jaar.

Vergunninghouders

Vluchtelingen met een verblijfstatus hebben behoefte aan een eigen woonplek. Op basis van de (half)jaarlijkse taakstelling door het Rijk, wordt duidelijk hoeveel vergunninghouders een gemeente moet huisvesten. In 2021 lag de taakstelling op 28 personen. Ter vergelijking: in 2020 lag dat aantal nog op 15 personen. Vaak heeft deze groep behoefte aan een sociale huurwoning. In Druten komt deze groep bovendien in aanmerking voor urgentie. De instroom van vluchtelingen is de afgelopen jaren zeer grillig geweest. Dat maakt het lastig om snel huisvesting te bieden, zeker in tijden van grote aantallen. Bovendien heeft dit tot gevolg dat reguliere woningzoekenden langer moeten wachten.

Oekraïense vluchtelingen zijn officieel geen vergunninghouders. Zij hebben een speciale status waarmee zij op dit moment een jaar in Nederland mogen verblijven. De gemeente regelt opvang voor deze vluchtelingen. Als blijkt dat vluchtelingen uit Oekraïne langer blijven, dan zal de opvangvraag veranderen in een huisvestingsvraag. Op dit moment werkt het Rijk verschillende scenario's uit voor wanneer dat punt bereikt is en hoe mensen dan gehuisvest moeten worden. Dat zal mede afhankelijk zijn van het aantal mensen dat langdurig in Nederland verblijft of zich zelfs permanent hier wil vestigen.

Internationale werknemers (arbeidsmigranten)

Op dit moment wonen er ongeveer 330 internationale werknemers in de gemeente Druten, waarvan ongeveer de helft ook in de gemeente werkt (de rest werkt elders in de regio of erbuiten). Zij wonen op diverse manieren; in reguliere woningen in woonwijken, in de bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en bij ondernemers op het erf. Er is nog veel onbekend over waar deze huisvesting zich precies bevindt en wat de kwaliteit ervan is. Er wordt nu in regionaal verband gewerkt aan een beleidskader arbeidsmigranten, dat daarna vervolgens lokaal uitgewerkt moet worden. De verwachting is dat de behoefte aan huisvesting in reguliere zelfstandige woningen voor internationale werknemers de komende tien jaar met 30 woningen toeneemt.

Woonwagenbewoners

De wooncultuur van woonwagenbewoners is erkend door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Dit betekent ook dat gemeenten hun woonbeleid in overeenstemming moeten brengen met het mensenrechtelijk kader. De gemeenten hebben niet de plicht om vervolgens meteen standplaatsen aan te leggen, wel moeten woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Op dit moment is er een woonwagenlocatie in Horssen, bestaande uit twee standplaatsen. Er is (nog) geen behoeftenonderzoek uitgevoerd door de gemeente.

Vragen:

12. Is de huisvesting van bijzondere doelgroepen een vraagstuk voor de sociale huursector, of kunnen we ook in andere segmenten oplossingen zoeken (bijvoorbeeld particuliere sector of tijdelijke woonunits)?
13. Welke andere aandachtspunten vindt u van belang om mee te geven bij het huisvestingsvraagstuk ten aanzien van deze (of andere) bijzondere doelgroepen?

6. Tot slot: overige thema's

Zijn er naast de genoemde thema's nog andere onderwerpen of vraagstukken die u belangrijk vindt voor de nieuwe woonvisie? Welke opgaven, ambities, concrete maatregelen wilt u nog aan ons meegeven?