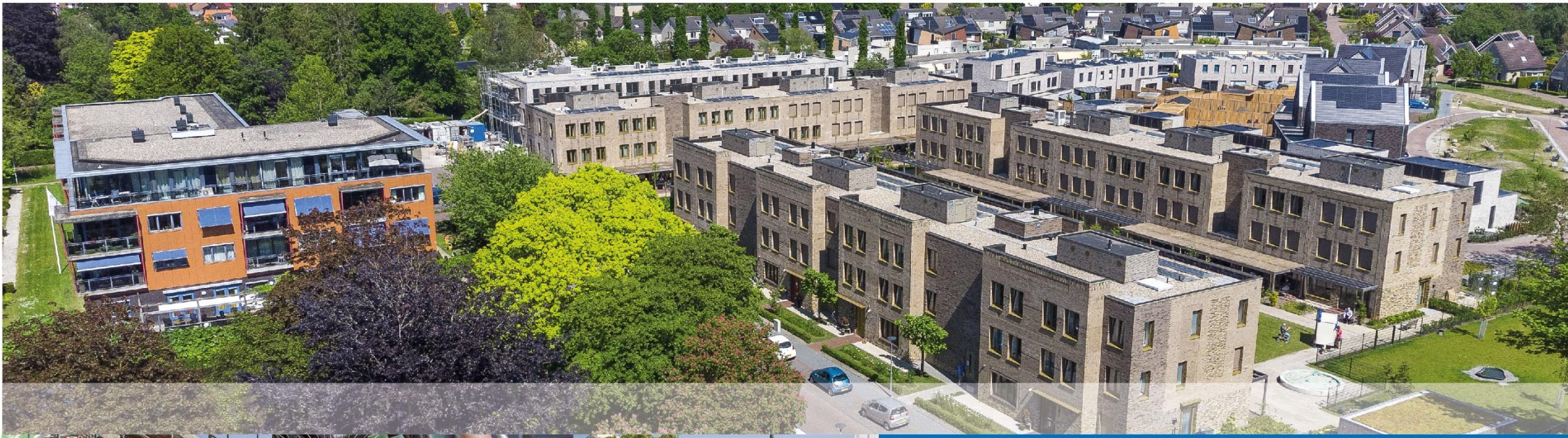
Gemeente Heerde

cittaslow



Volkshuisvestings-programma 2024-2028

Deel B: Uitvoeringsagenda

www.heerde.nl

Inhoud

1 Inleiding 2
2 Doelen en maatregelen 3
2.1 Pijler 1: Een woning voor jong en oud 3
Doelen een woning voor jong en oud 3
Maatregelen Een woning voor jong en oud 5
2.2 Pijler 2: Wonen met ondersteuning en zorg 7
Doelen wonen met ondersteuning en zorg 7
Maatregelen Wonen met ondersteuning en zorg 8
2.3 Pijler 3: Stimulerende leefomgeving 9
Doelen stimulerende leefomgeving 9
Maatregelen Stimulerende leefomgeving 10
3 Toetsingskader nieuwe initiatieven 11
3.1 Toetsing en Financiële bijdrage Sociale woningbouw 13
Kleine initiatieven 13
Grote initiatieven 13
4 Prestatieafspraken 14
Bijlage 1: Woonzorgzones 15
Bijlage 2: Woningbouwopgave in aantallen 16

1 Inleiding

Deze uitvoeringsagenda is het tweede deel van het Volkshuisvestingsprogramma (deel B), volgend op het kaderdocument als eerste deel (deel A). De Uitvoeringsagenda is de verantwoordelijkheid van het college en betreft een wijk- en kerngerichte uitwerking van het kaderdocument, dat aanzet tot actie. De agenda bevat concrete doelen en plannen en bevat een toetsingskader voor woningbouw en woonzorginitiatieven.

2 Doelen en maatregelen

In het kaderdocument zijn drie pijlers voor het Volkshuisvestingsprogramma geformuleerd:

1. een woning voor jong en oud
2. wonen met ondersteuning en zorg
3. stimulerende woon- en leefomgeving

Voor elk van deze pijlers is in het kaderdocument uiteengezet wat de ambitie en het programma van de gemeente is. Hieronder wordt toegelicht wat de doelen zijn die voortkomen uit deze ambitie en welke definities de gemeente hierbij hanteert. Na de doelen is een tabel opgenomen met concrete maatregelen die hieruit volgen. Sommige van deze maatregelen worden op het moment van schrijven al gehandhaafd, anderen zullen om een meer actieve inzet vragen, vanuit de gemeente en/of vanuit corporaties, de markt, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en inwoners. Het doel, de trekkers, deelnemers en planning worden aangegeven met grijze blokjes. Hoe donkerder het vakje, hoe meer nadruk er op ligt.

Het Volkshuisvestingsprogramma raakt soms ook aan beleid dat vanuit andere vakgebieden is (of wordt) uitgewerkt. Er zijn daarom ook acties opgenomen in de uitvoeringsagenda die voortkomen uit en deels overlappen met bijvoorbeeld de routekaart en uitvoeringsagenda Duurzaamheid en het Kaderdocument Sociaal Domein.

2.1 Pijler 1: Een woning voor jong en oud

Doelen een woning voor jong en oud

Om de ambitie uit het kaderdocument te bereiken gaat het college sturen op de volgende doelen:

- Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen is een sociale huurwoning;
- Minimaal 40% van de nieuwbouwwoningen is betaalbaar (middenhuur of betaalbare koop I en II), waarvan 10% betaalbare koop I, kleinere en eenvoudige woningen voor met name (koop)starters;
- Meer doorstroming door strategische toevoegingen van woningen in alle kernen en door verhuisbegeleiding; met name voor ouderen.
- Minstens 40% van de nieuwbouw is getypeerd als nultredenwoningen (½), zorggeschikte woningen (¼) of geclusterde woningen (¼).

Deze doelen gelden over het totale programma in alle kernen samen, maar zijn gebiedsgericht uitgewerkt in hoofdstuk 3. Het leveren van maatwerk is bij specifieke, locatie gebonden omstandigheden, mits goed gemotiveerd en afgewogen, via besluitvorming door het college, mogelijk.

Definities een woning voor jong en oud
Voor de uitvoering is het zowel binnen de gemeente als voor externe partners belangrijk om vanuit gelijke definities te werken.

Definities financieringscategorieën, prijs en kwaliteit

- **Sociale huur:** huurwoningen die minimaal 25 jaar een beginhuur hebben tot aan de liberalisatiegrens (1 januari 2024, €879,66) en wordt toegewezen aan de doelgroep van de woningcorporaties. Wij beschouwen daarbij woningcorporaties als preferente partners.
- **Midden huur**: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 woningwaarderingsstelsel- punten (€ 1.129, prijspeil 1 januari 2024). Met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.
- **Betaalbare koop I**: koopwoningen die bereikbaar zijn voor koopstarters met een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding, zodat de woning ook in de toekomst betaalbaar blijft. Woningen tot € 275.000, prijspeil 1 januari 2024 (te indexeren conform de Outlook grondexploitaties van Metafoor).
- **Betaalbare koop II**: koopwoningen met een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding, zodat de woning ook in de toekomst

betaalbaar blijft. Prijspeil 1 januari 2024 bepaald op de woondeal-grens van € 390.000.

Prijsindexatie vindt plaats conform landelijke prijsaanpassing (landelijke betaalbaarheidsgrens).

Kleine, eenvoudige woningen: ten behoeve van haalbaarheid van plannen in betaalbare koop I, zijn mogelijk concessies nodig. Die concessies zijn bijvoorbeeld uitgedrukt in oppervlak (minimaal bvo) en kaveloppervlak, dan wel concessies aan aanvullende eisen ten aanzien van bijvoorbeeld mobiliteit, stedenbouw, architectuur, etc. (afhankelijk van de locatie).

Categorie	Potentiële doelgroepen	Oppervlakte
Koop tot € 275.000 (prijspeil 1 januari 2024)	Koopstarters (alleen of stel zonder kinderen), met een inkomen tot 1,5 keer modaal	Oppervlakte minimaal circa 50m2.
Koop tot € 390.000 (prijspeil 1 januari)	Koopstarters, jonge gezinnen en ouderen, met een inkomen tot 2x modaal	Oppervlakte minimaal circa75-80m2.

Definities toegankelijkheid

Voor onderstaande definities is zoveel mogelijk aangesloten bij de definities vanuit BZK en VWS. Deze definities zijn nog in ontwikkeling. Als er aanleiding toe is, stellen we de definities bij de jaarlijkse monitoring van de uitvoeringsagenda, bij.

- **Nultredenwoningen**
  Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Indien de woning niet op de begane grond staat, dient de woning per lift, die geschikt is voor brancards, bereikbaar te zijn.
- **Geclusterde woonvorm:** Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Wij gaan uit van een clustering van minimaal 5 nultredenwoningen, waar ontmoetingsmogelijkheden binnen het cluster of in de directe nabijheid van het cluster (tot 250 meter) aanwezig is. Diensten voor dagelijkse boodschappen en zorgverlening moeten in de directe omgeving beschikbaar en goed toegankelijk zijn.
- **Zorggeschikte woning:** Het gaat hier om zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Voor de definitie van rolstoelgeschikt, sluiten we aan op de landelijke ‘Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen'.

Maatregelen Een woning voor jong en oud

Nr	Omschrijving	Toelichting	Doelbereik				Trekker en deelnemers						Planning			
			30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop- en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
1	Programma (prijs en toegankelijkheid) verankeren in RO-procedure (publiekrechtelijk)	Uitwerken op welke wijze de vereisten van het woningbouwprogramma (percentages, definities sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur, doelgroep en instandhoudingstermijn) publiekrechtelijk verankerd kan worden onder de Omgevingswet (voorheen Doelgroepenverordening).														
2	Programma (prijs en toegankelijkheid) borgen via anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk)	Vastleggen van minimale vereisten van het woningbouwprogramma waarbij de definities van sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur, doelgroep en instandhoudingstermijn worden vastgelegd.														
3	Zelfbewonings-plicht	Formuleren van uitgangspunten en vastleggen van een zelfbewoningsplicht voor betaalbare koopwoningen in anterieure overeenkomsten om speculatie tegen te gaan.														
4	Inzet adviseur woningbouwprogramma	Continueren van de inzet van een adviseur woningbouwprogramma om aan het begin van het gebiedsontwikkelingsproces de programmatische uitgangspunten en doelen uit het Volkshuisvestingsprogramma in te brengen. Het toetsingskader nieuwe initiatieven wordt daarbij als uitgangspunt voor de toepassing van de leidraad nieuwe initiatieven gehanteerd.														
5	Samenwerking marktpartijen	We organiseren jaarlijks een dialoog met professionals van marktpartijen die actief zijn op de woningmarkt in Heerde (zoals makelaars en ontwikkelende partijen) om														

Nr	Omschrijving	Toelichting	Doelbereik				Trekker en deelnemers						Planning			
		kennis uit te wisselen over de actuele situatie van de woningmarkt.														
6	Bijdrage sociale woningbouw	We zetten de verevening sociale woningbouw voort. In de Nota Kostenverhaal nemen we de werkwijze op.	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
7	Grondbeleid	De gemeente hanteert een situationeel grondbeleid. In de Nota Grondbeleid afwegen in welke situaties het wenselijk is om instrumenten van een actief grondbeleid in te zetten.	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
8	Functieveran-deringsbeleid buitengebied	We herijken het Functieveranderingsbeleid buitengebied. Daarbij wegen we af in hoeverre de doelen uit het Volkshuisvestingsprogramma meegenomen kunnen worden.	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
9	Splitsen van woningen	Het evalueren en herijken van het huidige woningsplitsingsbeleid waardoor het splitsen van grote woningen en kavels mogelijk wordt gemaakt.	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
10	Huisvestingsverord ening – voorrang lokale binding	Onderzoeken en zo mogelijk vastleggen in Huisvestingsverordening van wettelijke ruimte voor 50% toewijzing van betaalbare nieuwbouwwoningen aan woningzoekenden met een lokale binding.	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
11	Huisvestings-verordening – particuliere voorraad	Verkennen in hoeverre opnemen van de particuliere sociale huurvoorraad in de Huisvestingsverordening kan bijdragen aan het vergroten van het sociale huuraanbod voor de doelgroep.	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
12	Startersleningen	We continueren de regeling startersleningen en stellen de koopprijzen bij op basis van de prijsgrens betaalbare koop I (€ 275.000).	30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop-en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27

Nr	Omschrijving	Toelichting	Doelbereik				Trekker en deelnemers						Planning			
			30% sociaal	40% betaalbaar	Eenvoudige woningen koopstarters	Levensloop- en zorggeschikt	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
13	Verkenning continuïteit nieuwbouwlocaties	Het opstarten van een verkenning voor nieuwbouwlocaties na 2030. Hierbij wordt ook gekeken naar de haalbaarheid/wenselijkheid van locaties i.h.k.v. klimaatrisico's.														

Het doel, de trekkers, deelnemers en planning worden aangegeven met grijze blokjes. Hoe donkerder het vakje, hoe meer nadruk er op ligt.

2.2 Pijler 2: Wonen met ondersteuning en zorg

Doelen wonen met ondersteuning en zorg

Om de ambitie uit het kaderdocument te bereiken gaat het college sturen op de volgende doelen:

- Minstens 40% van nieuwbouwopgave is getypeerd als nultredenwoningen (½), zorggeschikte woningen (¼) of geclusterde woningen (¼).
- In elk van de kernen Heerde en Wapenveld een complex geclusterde woningen met 24/7 zorg en ruimte voor ontmoeting toevoegen; in buurten met veel ouderen waar ontmoeting en een zorgpunt afwezig zijn sterkere sociale basis door preventie, wijkopbouw, opbouwwerk.
- Regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Waar mogelijk het creëren van nieuwe woonzorgzones buiten de aangewezen woonzorgzones, bijvoorbeeld in uitbreidingslocaties.
- Realiseren van voldoende woonwagenstandplaatsen voor de lokale behoefte, volgens nog op te stellen uitbreidingsplan en toewijzingscriteria.

Voor de realisatie van de woonzorgopgave is samenwerking tussen gemeente, corporatie, welzijns- en zorginstellingen nodig. De complexe situatie van een groeiende vraag naar en (te) beperkt aanbod van zorg(personeel) en mantelzorg vraagt afstemming tussen partijen, om toekomst van wonen-welzijn-zorg in de gemeente Heerde te kunnen borgen. De gemeente organiseert hiervoor frequente afstemming tussen de wonen-welzijn-zorgpartners en de gemeente.

Definities wonen met ondersteuning en zorg

- Definities woonvormen (nultredenwoning, geclusterd, zorggeschikt): zie vorige paragraaf.
- **Aandachtsgroepen**: Vanuit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Hieronder vallen:
    - Arbeidsmigranten.
    - Dreigend dak- en thuisloze mensen
    - Sociaal en/of medisch urgenten
    - Uitstromers uit een intramurale voorziening
    - Statushouders (taakstelling)
    - Studenten
    - Woonwagenbewoners

- **Positieve gezondheid:** de woon- en leefomgeving draagt bij aan de dimensies van een positieve gezondheid van inwoners: adequate lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren. De volgende voorzieningen zijn daartoe voor inwoners op redelijke afstand bereikbaar: toegankelijke en herkenbare wandelroutes, plekken voor ontmoeting, beweging en sport, groen, toegankelijke woonomgeving, recreatie, (OV-)bereikbaarheid, etc.

- **Gecentreerde woonzorgzones:** een concentratie van woningen voor inwoners met een zorgvraag in de grote kernen (Heerde en Wapenveld), met herkenbare en toegankelijke wandelroutes, eerstelijnszorg en ontmoetingsplekken op loopafstand. Waar mogelijk zijn voorzieningen als pin en supermarkt ook in de buurt.

Maatregelen Wonen met ondersteuning en zorg

Nr	Omschrijving	Toelichting	Doelbereik				Trekker en deelnemers						Planning			
			Woonzorg-zones	Geclusterd wonen	Sociale basis en wijkopbouw	Huisvesting aandachts-groepen	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
1	Preventie	Uitrol uitvoeringsprogramma Kaderdocument Sociaal Domein met aanpak gericht op stimuleren positieve gezondheid gebruikmakend van (financierings) mogelijkheden vanuit regelingen GALA en IZA.														
2	Programma Langer zelfstandig	Voor langer zelfstandig wonen een mix van maatregelen inzetten van bewustwording tot ondersteuning: • Vormgeven campagne langer zelfstandig om mensen te informeren over hun mogelijke toekomst en de mogelijkheden in het huidige of een ander huis (aansluitend bij aanpak Zorg van morgen, ministerie VWS) • Inzet doorstroommakelaar ten behoeve van een meer passende woning voor ouderen.														
3	Samenwerking wonen-welzijn-zorgpartners	Organiseren periodiek afstemmingsoverleg tussen aanbieders wonen, welzijn en zorg en gemeente over actuele vraagstukken en waarbij onderwerpen in gezamenlijkheid kunnen worden uitgewerkt (bijv uitgangspunten voor thuistechnologie).														

Nr	Omschrijving	Toelichting	Doelbereik				Trekker en deelnemers						Planning			
			Woonzorg-zones	Geclusterd wonen	Sociale basis en wijkopbouw	Huisvesting aandachts-groepen	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	‘24	‘25	‘26	‘27
4	Regionale woonzorgvisie	Uitwerken regionale afspraken over huisvesting aandachtsgroepen. Op basis van deze afspraken desgewenst realisatie woonvormen voor aandachtsgroepen faciliteren en verfijnen woningbouwprogramma														
5	Urgentie-verordening	Uitwerken urgentieverordening voor in ieder geval de wettelijk verplichte aandachtsgroepen, in afstemming met de regiogemeenten.														
6	Gebiedsgericht werken	Uitwerken aanpak gebiedsgericht werken. Bij gebiedsontwikkelingen het in beeld brengen en betrekken van de sociale basis van de wijk: wat is er qua woningen, voorzieningen en (preventieve) zorg en wat er nodig is om aan de ambitie van de gemeente te kunnen voldoen.														
7	Woonwagenstand-plaatsen	Uitwerken uitbreiding aantal standplaatsen en toewijzingscriteria door invulling te geven aan de behoefte op een concrete locatie en de toewijzing te borgen via de Huisvestingsverordening.														

*Het doel, de trekkers, deelnemers en planning worden aangegeven met grijze blokjes. Hoe donkerder het vakje, hoe meer nadruk er op ligt.

2.3 Pijler 3: Stimulerende leefomgeving

Doelen stimulerende leefomgeving

Om de ambitie uit het kaderdocument te bereiken gaat het college sturen op de volgende doelen:

- In alle kernen toegankelijke ontmoetingsplekken, herkenbare wandelroutes, speeltuinen en sportgelegenheden.
- We zetten in op inclusie zodat de woonomgeving gebruikt kan worden voor iedereen.
- Het inzetten op klimaatadaptieve woonomgeving en woningen die bestand zijn tegen extremere weersomstandigheden.

Definities stimulerende leefomgeving

- **Verduurzaming en klimaatadaptatie:** Nieuwbouw moet voldoen aan de ‘Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve bebouwde omgeving’, met een focus op drinkwaterbesparing (volgend uit de oproep van Samenwerking Water Oost-Veluwe (SWOV).

Maatregelen Stimulerende leefomgeving

Nr	Omschrijving	Toelichting	Doelbereik		Trekker en deelnemers						Planning			
			Toegankelijke omgeving	Verduurzaming en klimaatadaptatie	Gem	Corp	Markt	Zorg	Welz	Inw	'24	'25	'26	'27
1	Verkennen Quickscan gezonde leefomgeving	In 2024 komt er een nieuwe quickscan voor een gezonde leefomgeving. Verkennen of deze quickscan aansluit bij de doelen uit het volkshuisvestingsprogramma en bruikbaar is bij plantoetsing. Op basis daarvan vervolgacties in gang zetten.												
2	Inrichtingseisen Infrastructuur en Openbare Ruimte	Bij de herijking van de Inrichtingseisen Infrastructuur en Openbare Ruimte wegen we de doelen uit dit volkshuisvestingsprogramma mee om tot een goed toegankelijke en gezonde leefomgeving te komen.												
3	Klimaatadaptatie en gezondheid	Het uitwerken van uitgangspunten Klimaatadaptatie bij nieuwbouw (m.b.v. de 'Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve bebouwde omgeving'.												

*Het doel, de trekkers, deelnemers en planning worden aangegeven met grijze blokjes. Hoe donkerder het vakje, hoe meer nadruk er op ligt.

3 Toetsingskader nieuwe initiatieven

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per kern. Vanuit het volkshuisvestingsprogramma richten we ons op programmatische toetsingscriteria. Daarbij is ook sprake van raakvlakken met andere beleidsvelden. Het toetsingskader, in de tabel hieronder, is daarmee meer dan enkel een ruimtelijke beoordeling van waar wel en niet gebouwd mag worden. Het neemt nadrukkelijk ook een bredere context mee in de toetsing: hoe dragen de plannen bij aan de sociale opbouw van de buurt of aan gemeentelijke doelen omtrent leefbaarheid bijvoorbeeld?

Dit toetsingskader geldt voor woningbouwplannen die na de vaststelling van deze Uitvoeringsagenda worden ingediend. Bij plannen die al lopen maar waarvoor de planvorming nog niet definitief is, bespreken we met initiatiefnemer of en op welke manier het plan nog meer in lijn te krijgen is met de doelen uit dit programma.

Op programmaniveau voor de gehele gemeente willen we tot en met 2030 het volgende bereiken: **bouw van 850 woningen conform de Woondeal (bruto 1010, netto 850)**, en een nader te bepalen aantal woningen als vervangingsopgave bij herstructurering. Dit betreft vooral sociale huurwoningen. We sluiten met deze ambitie optimaal aan bij de landelijke uitgangspunten.

Voor locaties **vanaf 10 woningen** geldt een gebiedsgerichte uitwerking, zie de tabel hieronder. De percentages zijn **richtinggevend.** Maatwerk per initiatief is geboden, mits de doelen op programmaniveau voor de hele gemeente worden gediend**.**

Tabel Toetsingskader nieuwe initiatieven (10 woningen of meer)

Heerde kern woonzorgzones Hofje Wendakker en Brinkhoven (binnen 250 meter)	**Heerde (overig)**	**Wapenveld kern woonzorgzone Rehoboth (binnen 250 meter)**	**Wapenveld (overig)**	**Veessen, Vorchten, Hoorn, buitengebied**
Direct grenzend aan zorg- en ontmoetingslocatie en met veilige looproute hier naartoe: 100% zorggeschikt. Binnen 250 meter, maar niet direct grenzend aan zorg- en ontmoetingslocatie: 50% zorggeschikt (45% sociale en 5% midden huur) 10% betaalbare koop I 10% betaalbare koop II	30% sociale huur 5% middenhuur 10% betaalbare koop I 25% betaalbare koop II (middenhuur uitwisselbaar met betaalbare koop I) Van voorgaande programma: 35% nultreden- / geclusterd	100% zorggeschikt, direct grenzend aan zorg- en ontmoetingslocatie en met veilige looproute hier naartoe.	30% sociale huur 5% middenhuur 10% betaalbare koop I 25% betaalbare koop II (middenhuur uitwisselbaar met betaalbare koop I) Van voorgaande programma: 35% nultreden- / geclusterd	30% sociale huur 5% middenhuur 10% betaalbare koop I 25% betaalbare koop II (middenhuur uitwisselbaar met betaalbare koop I) Van voorgaande programma: 35% nultreden- / geclusterd
Nieuwbouw draagt bij aan de sociale opbouw van de buurt: - door een programma dat complementair is aan het aanbod in de buurt, dat aansluit bij de huisvestingswensen vanuit de buurt en/of dat buurtbewoners helpt doorstromen naar een bij hun levensfase passende woning; - door aan te sluiten of aanbieden van ontmoetingsmogelijkheden; - door rekening te houden met de inrichting van het plan dat de woonomgeving uitnodigt tot ontmoeting en toegankelijk is; - door in buurten met weinig ontmoetingsmogelijkheden en zorgvoorzieningen in Heerde en Wapenveld op een enkele locatie geclusterde woonvormen toe te voegen met ontmoetingsmogelijkheden en een steunpunt voor ambulante zorg. Ontwikkelende partijen maken inzichtelijk op welke manier hun initiatief hieraan bijdraagt (hun social return on investment).				
Inrichting draagt bij aan vereisten 'Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve bebouwde omgeving'.				
Inrichting draagt bij aan vereisten gezonde leefomgeving, conform de Quick-scan gezonde leefomgeving van de provincie Gelderland en de GGD.				

Definities bij het programma: zie paragraaf 2.1

3.1 Toetsing en Financiële bijdrage Sociale woningbouw

We werken al enkele jaren met een vereveningsbijdrage sociale woningbouw. Dit zetten we voort. Op basis van de Omgevingswet werken we een Nota Kostenverhaal uit. Hierin leggen we de exacte uitwerking en werking van de vereveningsbijdrage vast.
We passen de toetsing op basis van dit Volkshuisvestingsprogramma en de Financiële bijdrage Sociale woningbouw als volgt toe.

Kleine initiatieven

Voor woningbouwplannen waarbij minder dan 10 woningen worden toegevoegd, is er een minimale toets aan de beleidsambities uit het volkshuisvestingsprogramma, die valt onder de bevoegdheid van het College. Het gaat hier om losstaande plannen die ruimtelijk of naar exploitatie geen onderdeel zijn van een groter plan. Toch vinden we het belangrijk dat ook deze plannen bijdragen aan de maatschappelijke doelen uit dit programma.

Tot zes woningen
Voor woningbouwplannen waarbij minder dan 6 woningen worden toegevoegd, worden geen uitgangspunten voor het te realiseren woningbouwprogramma meegegeven. Wanneer minder dan 40% sociale huur en/of betaalbare koopwoningen I worden gerealiseerd, wordt wel de Financiële bijdrage Sociale woningbouw in rekening gebracht.
Binnen de woonzorgzones (500-meter bereik, zie bijlage 1) gaan we bij deze plannen wel uit van realisatie van nultredenwoningen geclusterde woningen of zorggeschikte woningen conform de tabel 'Toetsingskader nieuwe initiatieven'.

Zes tot tien woningen
Bij plannen waar 6 of meer maar minder dan 10 woningen worden toegevoegd, sturen we op 30% sociale huur en 10% betaalbare koop I óf 40% betaalbare koop I. Net als bij grotere plannen geldt dat afzien van de realisatie van sociale huur danwel betaalbare koop I alleen kan in uitzonderingsgevallen, goed beargumenteerd en op basis van locatiespecifieke redenen, via besluitvorming door het college. In die gevallen vindt sociale verevening plaats door de Financiële bijdrage Sociale woningbouw.
Binnen de woonzorgzones (500-meter bereik, zie bijlage 1) gaan we bij deze plannen wel uit van realisatie van nultredenwoningen geclusterde woningen of zorggeschikte woningen conform de tabel 'Toetsingskader nieuwe initiatieven'.

Grote initiatieven

Voor woningbouwplannen waarbij 10 woningen of meer maar minder dan 50 woningen worden toegevoegd, is de tabel 'Toetsingskader nieuwe initiatieven' van toepassing. Het uitgangspunt is dat voorzien wordt in tenminste 40% sociale woningbouw (sociale huur of betaalbare koop I). Het aandeel sociale huur moet hierbij minimaal 30% zijn.

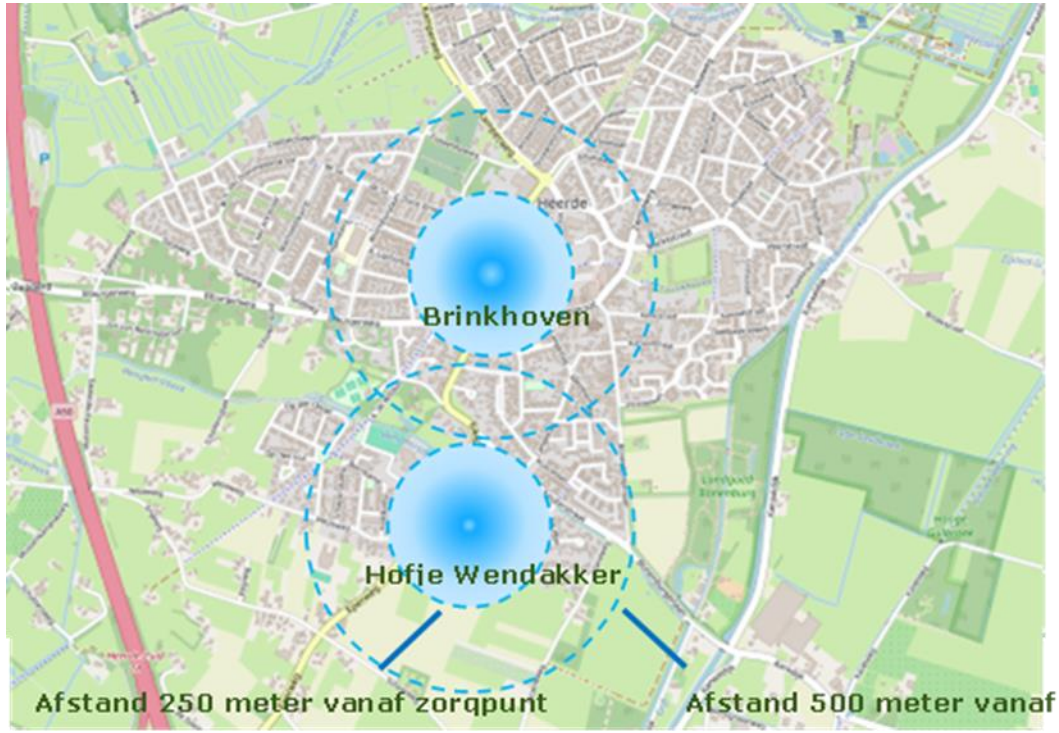
Maatwerk kan alleen in uitzonderingsgevallen, goed beargumenteerd en op basis van locatiespecifieke redenen, via besluitvorming door het college. Daarbij geldt het volgende. Bij locaties waar bij uitzondering minder dan de genoemde 40% sociale woningbouw (waarvan tenminste 30% sociale huur) kan worden gerealiseerd, moet gezocht worden naar alternatieve locaties voor compensatie. Als die locatie niet voorhanden is en de ontwikkeling van 30% sociale huur niet mogelijk is, vindt ontwikkeling van 40% betaalbare koop plaats. Pas als dat niet mogelijk is, vindt sociale verevening plaats door de Financiële bijdrage Sociale woningbouw.

Voor woningbouwplannen waarbij 50 woningen of meer worden toegevoegd, is de tabel 'Toetsingskader nieuwe initiatieven' van toepassing. Het realiseren van 40% sociale woningbouw (waarvan tenminste 30% sociale huur) is een harde eis, er kan niet gezocht worden naar alternatieve locaties voor compensatie. Als de ontwikkeling van 30% sociale huur niet mogelijk is, wordt niet voldaan aan het beleid en kan een plan geen doorgang vinden. Maatwerk kan alleen in uitzonderingsgevallen, goed beargumenteerd en op basis van locatie specifieke redenen, via besluitvorming door het college.

4 Prestatieafspraken

Het Volkshuisvestingsprogramma is de wettelijke basis voor de Prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente. De ambities en doelen van het Volkshuisvestingsprogramma werken de corporaties, de huurdersorganisaties en gemeente uit in prestatieafspraken, waarbij de wederkerige inzet wordt geformuleerd om de ambities uit het volkshuisvestingsprogramma te kunnen realiseren.
Nieuw is de rol van zorgpartners bij de Prestatieafspraken. Op basis van (een wijziging van) de Omgevingswet nodigt de gemeente zorgaanbieders uit deel te nemen aan de gesprekken over het opstellen van de Prestatieafspraken. Hiermee wordt bijgedragen aan de uitvoering van de integrale woon-zorgopgave.

Bijlage 1: Woonzorgzones



Bijlage 2: Woningbouwopgave in aantallen

De in dit Volkshuisvestingsprogramma opgenomen woningbouwopgave, gaat uit van de volgende aantallen. Deze komen overeen met de opgave voor gemeente Heerde die in de Regionale Woondeal Stedendriehoek is opgenomen (netto 850).

Woningbouwcategorie	**Aantal**
Prijspeil 1 januari 2024	
Sociale huur (879,66)	270
Middenhuur (1.129))	40
betaalbare koop I (< 275.000)	80
Betaalbare koop II (< 390.000)	210
Vrije invulling	250

Uitgangspunt 70% betaalbaar (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop I en II), waarvan tenminste 30% sociale huur.

Opgave ouderenhuisvesting

Nultredenwoning	180
Geclusterd	65
Zorggeschikt	65
Totaal	**310**

Te realiseren obv Woondeal Stedendriehoek,
Monitor Ouderenhuisvesting ABF, bewerking Provincie Gelderland.