Evaluatie van de Woonagenda 2020 – ‘’Van woonopgaven naar woonoplossingen’’



gemeente Overbetuwe

4 mei 2020

Inleiding

Dit document bevat een evaluatie van de Woonagenda 2020. Op 7 februari 2017 stelde de raad de Woonagenda 2020 vast (16bes00818). Deze Woonagenda beschrijft de woonopgaven in de periode 2017 tot en met 2020. Daarom dient de gemeenteraad dit jaar nieuwe kaders op te stellen voor het woonbeleid. Een actualisatie van de Woonagenda is benodigd, zodat we ook vanaf 2021 over actueel woonbeleid beschikken en prestatieafspraken kunnen maken.

In het najaar van 2019 ontving de gemeenteraad reeds een uitgebreide rapportage over de voortgang van de Woonagenda (19inf00108). Tijdens een technische uitlegsessie op 19 november 2019 maakte de gemeenteraad gebruik van de mogelijkheid om hierover vragen te stellen. Nu is op basis van deze monitoring (de voortgang in alle opgaven) evaluatie mogelijk, zodat ook tijdig een start gemaakt kan worden met de actualisatie van de Woonagenda. Deze evaluatie is grotendeels gebaseerd op de monitoring en zal regelmatig verwijzen naar de voortgangsrapportage. Hiermee voorkomen we dat zaken dubbelop behandeld worden. Tevens maakt het een scherp onderscheid mogelijk tussen monitoring en evaluatie. De woningcorporaties, één van onze vaste woonpartners, hebben bijgedragen aan deze door het college vastgestelde evaluatie.

Deze evaluatie gaat slechts kort in op de SVn producten (starterslening, duurzaamheidslening, Blijverslening en non-profit stimuleringsregeling). Deze zomer ontvangt de gemeenteraad nog een uitgebreide evaluatie van de SVn producten.

Binnenkort starten we met de actualisatie van de Woonagenda en gaan we met de gemeenteraad in gesprek over de ingebrachte aanbevelingen die volgen uit deze evaluatie. Zodat we daarmee kunnen gaan werken aan een nieuwe koers voor het woonbeleid. En dit kunnen gebruiken voor het vervolgproces van actualisatie van de Woonagenda.

1. Algemeen

1.1. Proces en samenwerking

Het smeden en verbinden van duurzame allianties tussen gemeente, corporaties, huurdersverenigingen, hypotheekverstrekkers, ontwikkelaars en andere betrokken partijen stond centraal in de Woonagenda 2020. Het doel was om allianties (bestaand of in wording) jaarlijks bij elkaar te brengen en verbindingen te leggen door een alliantiefabriek te organiseren. Daarvoor werden corporaties, zorgpartijen, marktpartijen, belangenbehartigers, ondernemers, werkgevers en informele netwerken uitgenodigd. Deze alliantiefabriek is in 2017 georganiseerd. Vanaf 2018 hebben we deze fabriek in andere vormen georganiseerd, bijvoorbeeld door een ontbijtbijeenkomst met onze belangrijkste woonpartners en themabijeenkomsten. De alliantieaanpak vereiste meer trekkracht vanuit de gemeente dan voorzien werd ten tijde van het opstellen van de Woonagenda. Vanuit de markt kwamen de allianties maar in enkele gevallen uit zichzelf van de grond. De conclusie die we hieruit kunnen trekken is dat een effectieve samenwerking niet zonder een duidelijke rol van de gemeente ontstaat. Mogelijk verwachten partners hierin een grotere regierol van de gemeente of is de behoefte aan samenwerking voor onze partners anders dan we vooraf hadden ingeschat.

In de alliantie-aanpak werd ook de lokale succes driehoek besproken (gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties). We zien een intensieve samenwerking tussen deze drie gelijkwaardige partijen; jaarlijks worden tussen deze partijen prestatieafspraken gemaakt. Waar we gezamenlijk nog aan werken is een focus op de middellange termijn. Mogelijk zorgen een actuele visie in de Woonagenda en het maken van prestatieafspraken voor meerdere jaren voor de meer gewenste focus op de middellange termijn, naast afspraken die we per jaar maken

1.2. Demografische ontwikkelingen

In de Voortgangsrapportage is al benoemd dat nieuwe prognoses niet leiden tot grote veranderingen in het beeld van de bevolkingsgroei of huishoudensontwikkeling. Dat maakt dat we voor actualisatie van de Woonagenda rekening moeten houden met:

- Een afvlakkende groei van het aantal huishoudens tot circa 2035 (ABF Primos, 2019).
- Groei eenpersoonshuishoudens in de regio Arnhem-Nijmegen tot circa 2040, daarna vindt een afvlakking plaats. Wordt mede veroorzaakt door de vergrijzing (ABF, Primos 2019).
- Een verschil tussen de demografische opbouw (die doorwerkt in de dynamiek op de woningmarkt) tussen het oostelijk en westelijk deel van de gemeente (Woningmarktmonitor Overbetuwe, 2019).

Er zijn natuurlijk naast bovengenoemde demografische ontwikkelingen ook nog politieke, economische en sociale ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Bovendien heeft de stikstofproblematiek en/of de coronacrisis mogelijk ook effect op de woningmarkt. Het is op dit moment nog onduidelijk wat voor impact dit precies heeft.

Kortom, bij het actualiseren van de Woonagenda moeten we met het volgende rekening houden:

- Voor een goede samenwerking is het van belang dat de rol van de gemeente duidelijk is;
- Waar we gezamenlijk nog aan moeten werken is een focus op de middellange termijn;
- Actuele trends en ontwikkelingen hebben invloed op de woningmarkt.

2. Urgente huisvestingsnood

De Woonagenda 2020 beschrijft dat de druk op de sociale huurmarkt toeneemt. Dit hoofdstuk gaat in op de bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en EU-migranten. Zij zijn urgent woningzoekenden en hebben vaak weinig te besteden (zogenaamde spoedzoekers). Ook een groot deel van de jongeren is een spoedzoeker. In de voortgangsrapportage is beschreven dat er meer mogelijkheden zijn om in de huisvesting van spoedzoekers te voorzien (o.a. flexibele schil).

Een van de doelen uit de Woonagenda 2020 is het toevoegen van circa 25 woningen in de flexibele schil per jaar met een huurprijs beneden de aftoppingsgrens. In de periode 2017 tot en met 2019 zijn er in totaal 26 van deze woningen tot en met de 2e aftoppingsgrens[1] opgeleverd (waarvan 20 tijdelijke woningen onder de kwaliteitskortingsgrens[2]). Wel zijn er 131 woningen tot en met de 2e aftoppingsgrens toegevoegd aan het woningbouwprogramma. We constateren dat er dus nog steeds een grote opgave bestaat in de huisvesting van spoedzoekers; geprioriteerd is immers nog niet gerealiseerd. Bovendien is er een aantal nieuwe ontwikkelingen op dit vlak:

- Met de woningcorporaties en huurdersorganisaties is voor 2020 de prestatieafspraak gemaakt dat dit jaar een locatiestudie uitgevoerd wordt die potentiële locaties voor flexwonen in beeld brengt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om leegstaande panden of braakliggende kavels.
- In de huidige Woonagenda wordt geen aandacht besteed aan de doelgroep woonwagenbewoners. In het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid wordt als aanbeveling genoemd: ‘’de gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid’’.
- Ook wordt op dit moment een onderzoek uitgevoerd naar de huisvesting van arbeidsmigranten; afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek dient ook aandacht besteed te worden aan het huisvestingsbeleid specifiek voor arbeidsmigranten.

Statushouders zijn ook spoedzoekers. Per 1 januari 2020 is de nieuwe Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020 van kracht. Hierin wordt de voorrangspositie van statushouders gehandhaafd. Gemeenten krijgen ieder halfjaar een taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders. In de Woonagenda is het doel uitgesproken dat ieder halfjaar de taakstelling gehaald wordt, zonder dat de wachttijden voor andere woningzoekenden oplopen. We zien dat rond de piek in 2015 en 2016 de taakstelling niet gehaald werd. In 2019 was de taakstelling (een stuk) lager en werd deze dan ook tijdig gehaald en de achterstand werd ingelopen. Het aantal te huisvesten statushouders loopt terug van 138 in 2016 tot naar verwachting 30 in 2020. Ondanks de teruggelopen aantallen is het alsnog lastig voor de woningcorporaties om iedereen te huisvesten, gezien het feit dat de mutatiegraad in deze periode ook teruggelopen is. Dit jaar heeft de burgemeester de woningcorporaties tijdens een lunch bedankt voor hun inspanningen op dit vlak. *Hoofdstuk 3* beschrijft de ontwikkeling van de meettijd en druk op de sociale huurmarkt.

Aan de Vinkenhof in Elst zijn halverwege 2019 twintig tijdelijke woningen van woningcorporatie Vivare opgeleverd. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat deze woningen hier 10 jaar blijven staan. Met dit project zijn woningen aan de flexibele schil toegevoegd voor voornamelijk starters. Een groot deel van de woningen is dan ook via Entree verloot aan jonge mensen, ook is een deel van de woningen direct verhuurd door bemiddeling en is een aantal woningen via directe verhuur aangeboden. Als we de slaagkans van jongeren t/m 22 jaar in 2018 vergelijken met 2019 zien we dat deze toegenomen is[3]. Het was beoogd dat de woningen gerealiseerd zouden worden tijdens de piek aan statushouders. Door vertraging in de procedures zijn de woningen in 2019 opgeleverd. In het kader van de prestatieafspraken zal deze pilot nog nader geëvalueerd worden.

---

[1] Aftoppingsgrens bedraagt in 2020 619 euro voor één-en tweepersoonshuishoudens en 663 euro voor huishoudens vanaf 3 personen.
[2] Kwaliteitskortingsgrens bedraagt in 2020 433 euro.
[3] Blijkt uit data afkomstig van Entree, verzameld van Woningstichting Heteren en Vivare.

Een andere afspraak uit de Woonagenda 2020 is dat woningcorporaties aangeven wanneer zij gebruik willen maken van het InterGemeentelijkSubsidiebureau (IGS). Het IGS heeft diverse subsidieregelingen beschikbaar voor de woningcorporaties bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. De woningcorporaties hebben hier nog geen gebruik van gemaakt. Woonstichting Valburg heeft wel een aantal keren contact gehad met het IGS. De woningcorporaties geven aan graag (nogmaals) de mogelijkheden te verkennen gezamenlijk met het IGS.

Bij het actualiseren van de Woonagenda dienen we extra aandacht te geven aan:

- Realisatie van de woningen in de flexibele schil die onlangs toegevoegd zijn aan het woningbouwprogramma.
- Bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.
- Een evenwichtige verdeling tussen de verschillende spoedzoekers en regulier woningzoekenden, met daarbij ook oog voor de druk op de sociale huurmarkt.

3. Betaalbaar en beschikbaar

In de Woonagenda 2020 werd de ambitie uitgesproken om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. Nieuwbouw is naast doorstroming een manier om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. In de periode 2017 tot en met 2019 zijn er 26 sociale huurwoningen gebouwd. Sinds 2017 hebben de corporaties in totaal 23 woningen verkocht of zijn ze nog voornemens te verkopen dit jaar. Hiermee is onvoldoende tegemoet gekomen aan het doel dat gesteld werd om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten, als het gaat om nieuwbouw. Het geprioriteerde woningbouwprogramma, na toevoeging van de recent geprioriteerde projecten, omvat op dit moment nog 230 sociale huurwoningen (ongeveer 25% van het totale woningbouwprogramma). Dit betekent dat er de afgelopen jaren dus veel initiatieven met sociale huurwoningen van de grond zijn gekomen, echter zijn deze nog niet gerealiseerd. We verwachten met dit grote aantal sociale huurwoningen in planning de komende jaren een grote inhaalslag.

De Woonagenda ziet doorstroming ook als belangrijk middel om de beschikbaarheid te vergroten. Op welke wijze er aan de doorstroming gewerkt is, is te lezen in de voortgangsrapportage (19inf00108). Ondanks de projecten die doorstroming moeten bevorderen zien we toch nog dat de mutatiegraad de afgelopen jaren is afgenomen in het werkgebied van Woningstichting Heteren en Vivare. Mogelijk heeft dit te maken met de grote generatie ouderen, het feit dat mensen met veel plezier in hun huidige woning wonen en de wet- en regelgeving (passend toewijzen). Ook horen we regelmatig dat inwoners aangeven dat er weinig passend aanbod is voor ouderen. Nu worden de mogelijkheden onderzocht voor de inzet van een wooncoach, die de doorstroming stimuleert. Woonstichting Valburg heeft een specifiek verhuisbeleid voor senioren, om doorstroming op gang te brengen (zie voortgangsrapportage). Vivare houdt op dit moment een pilot doorstroming, waarbij zij in gesprek gaat met ouderen. Woonstichting Valburg werkt sinds 2016 met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daardoor stijgen de woonlasten van de huurders met een te hoog inkomen voor de sociale huursector. Dit prikkelt huurders met een te hoog inkomen om door te stromen naar een koopwoning of woning in het middeldure huursegment. Bovendien krijgen huurders bij Woonstichting Valburg voordeel als zij een woning van de corporatie kopen.

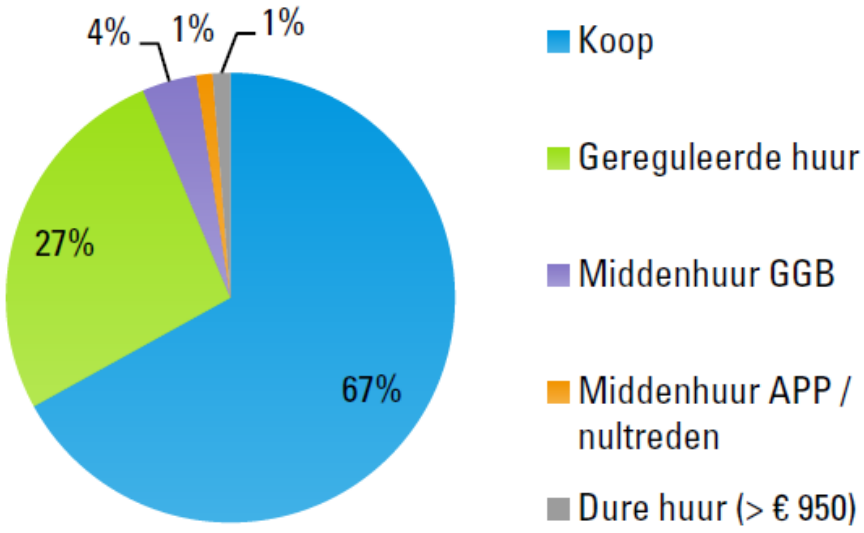
In de Woonagenda 2020 is afgesproken dat we inzicht in de zoektijden naar een sociale huurwoning willen. Twee van de drie woningcorporaties zijn aangesloten bij woonruimteverdeelsysteem Entree. Woonstichting Valburg houdt deze gegevens zelf bij. Entree verzamelt een grote hoeveelheid data over onder andere zoektijden, meettijden, slaagkansen en verhuringen. We zien dat het aantal reacties tussen 2017 en 2019 op zowel woningen die verdeeld worden via meettijd[4] als via loting toeneemt, ook de gemiddelde meettijd (tijd dat mensen ingeschreven staan bij Entree) neemt toe. Wel zien we dat de zoektijd[5] tussen 2017 en 2019 stabiel is gebleven (na een lichte stijging tussen 2017 en 2018 en vervolgens daling tussen 2018 en 2019). Uit deze cijfers kunnen we concluderen dat de vraagdruk naar sociale huurwoningen is toegenomen.

De Woonagenda 2020 richt zijn pijlen voor nieuwbouw vooral op de sociale huur en het koopsegment. Verschillende ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er een grote groep middeninkomens niet in aanmerking komt voor de sociale huur, woningcorporaties moeten namelijk 80% van hun voorraad toewijzen aan huishoudinkomens tot € 39.055. Tegelijkertijd zien we dat de prijzen van koopwoningen gestegen zijn, de eisen voor een hypotheek strenger zijn geworden en dat studieschulden van starters ertoe leiden dat mensen met een middeninkomen ook niet in aanmerking komen voor een koopwoning. In *figuur 1* is zichtbaar dat de woningvoorraad in Overbetuwe voor slechts 5% uit middenhuur[6] bestaat. Doordat de vraag naar middenhuurwoningen toegenomen is (zoals de landelijke trend) en het aanbod beperkt is, valt de groep middeninkomens tussen wal en schip. Ook zien we huishoudensverdunning, vergrijzing en een toename van het aantal flexibele arbeidscontracten. Dat

[4] Het aantal jaren dat een persoon ingeschreven staat.
[5] Tijd tussen het moment waarop iemand actief gaat zoeken en uiteindelijk een woning vindt.
[6] Woningen met een huurprijs tussen de 737,14 en 950 euro.

heeft ook invloed op de vraag naar vrije sector huurwoningen, met een prijs hoger dan € 737,14 (prijspeil 2020). Uitgevoerd onderzoek laat zien dat we de middenhuur niet kunnen negeren bij het vaststellen van nieuw woonbeleid en dat een actieve inzet op middenhuur leidt tot een verhoging van de maatschappelijke baten[7].

Figuur 1: woningmarkt Overbetuwe in segmenten



Bron: Stec rapportage (2019).

Bij het actualiseren van de Woonagenda dienen we extra aandacht te geven aan:

- Een focus op de realisatie van het woningbouwprogramma, zodat we ook daadwerkelijk een inhaalslag kunnen maken in de beschikbaarheid van het aantal sociale huurwoningen;
- De druk op de sociale huurmarkt en methoden om deze te verminderen (bijv. doorstroming);
- De behoefte aan woningen in het middenhuursegment en de maatschappelijke baten die deze woningen op kunnen leveren.

[7] Stec Rapportage ‘’Blik op Middenhuur’’. Overbetuwe, 2019.

4. Verduurzaming van de bestaande voorraad

De Woonagenda 2020 bevat een drietal doelen met betrekking tot duurzaamheid:

- Gemeente in voorbeeldrol: inzet op energiebesparing en duurzame opwekking.
- Gebiedsgerichte aanpak in goedkopere delen bestaande voorraad met lage energielabels.
- Prestatieafspraken met corporaties over energiebesparing.

De afgelopen jaren heeft de gemeente veel van haar vastgoed verduurzaamd. Zo zijn in verschillende sporthallen alle lampen vervangen door LED-lampen, is het gemeentehuis (m.u.v. monumentale deel) all electric (van het gas ontkoppeld), het ambtshuis beter geïsoleerd (van label G naar label A) en zijn er bewegingssensoren voor het licht aangebracht. Daarnaast zijn verschillende gemeentelijke gebouwen voorzien van PV-panelen (De Oldenburg in Driel, de Kruisakkers in Elst, gemeentewerf Elst en de brandweerkazerne in Valburg). Er loopt op dit moment een aanbesteding voor het plaatsen van PV-panelen op het gemeentehuis, De Mammoet in Zetten en de sportzalen Westeraam.

Recent is de Transitievisie Warmte waarin de benoemde gebiedsgerichte aanpak centraal staat in concept vastgesteld. Deze is opgeleverd in samenwerking met gemeente, corporaties, netwerkbeheerders en marktpartijen. In de Transitievisie Warmte is beschreven op welke wijze woningen ontkoppeld moeten worden van het gas. De ambitie is om in 2050 energieneutraal te zijn, met een woningvoorraad van bijna 20.000 woningen betekent dat, dat er per jaar ruim 600 woningen van het gas af moeten. In het warmteplan staat een gebiedsgerichte aanpak centraal, waarbij de meest kansrijke gebieden, met de laagst maatschappelijke kosten als eerste aan de beurt komen. Overal geldt dat woonlastenneutraliteit hierbij het uitgangspunt is.



Op 57 huurwoningen van Woonstichting Valburg werden in 2019 zonnepanelen gelegd. De energierekening gaat daardoor omlaag én het is beter voor het milieu. Op 7 november ontving een bewoner van de Bellefleur in Zetten, symbolisch, het eerste zonnepaneel van wethouder Duurzaamheid Dimitri Horsthuis-Tangelder, directeur Marc Jansen van Woonstichting Valburg en voorzitter Ron van Zoolingen van huurdersorganisatie ’t Klokhuis. Deze samenwerking met mooie resultaten komt voort uit de prestatieafspraken tussen de drie partijen, bedoeld om het gebruik van groene energie te stimuleren en gebruikers te laten zien dat dat ook nog eens geld oplevert.

Met de corporaties en huurdersverenigingen maken we ieder jaar prestatieafspraken. Dit heeft o.a. geleid tot de volgende resultaten:

- Woonstichting Valburg heeft in 2018 35 renovatiewoningen voorzien van PV-panelen, in 2019 heeft zij 57 woningen belegd met PV-panelen;
- Vivare heeft in 2018 en 2019 111 woningen verduurzaamd zonder huurverhoging voor de zittende huurders;
- In samenwerking met de huurdersorganisaties zijn energiecoaches geworven, om mensen bewust te maken van energiebesparing. Helaas is dit project in 2019 gestopt omdat er geen gezamenlijke visie binnen de groep ontwikkeld kon worden op het doel en de werkwijze van de inzet van de energiecoaches. We starten mogelijk een nieuwe pilot waarbij een wooncoach ingezet wordt, hierin wordt ook het onderwerp duurzaamheid geïntegreerd;
- Woningstichting Heteren heeft alle huurders (met energielabel C of hoger) de mogelijkheid geboden om de schil van hun woning te laten isoleren;
- In Herveld zijn PV-panelen van derden op woningen van Woonstichting Valburg gelegd.
- De corporaties zijn nauw betrokken bij het opstellen van de Transitievisie Warmte en hebben daarnaast vorm gegeven aan hun eigen energiestrategieplan;

Ook voor het jaar 2020 zijn er weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties over het thema duurzaamheid en energietransitie. Een belangrijk punt was het kostenaspect van verduurzaming. Er is afgesproken dat de corporaties en huurdersorganisaties zich inzetten voor een verlaging van de woonlasten bij verduurzaming. Ook is er afgesproken dat gemeente en corporaties werken aan de informatievoorziening omtrent duurzaamheid, om zo meer bewustwording bij inwoners te creëren.

De Woonagenda beschrijft het doel voor de corporaties dat hun woningvoorraad in 2020 verduurzaamd is, dat zodoende het gemiddelde energielabel B is. Echter, landelijk is gebleken dat het voor corporaties onhaalbaar is om in 2020 energielabel B te realiseren. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt in de Uitvoeringsagenda Energieakkoord. Op dit moment is het gemiddelde energielabel bij de drie corporaties C. Vivare streeft naar label B in 2024, Woonstichting Valburg naar B in 2022 en naar label A in 2025. Woningstichting Heteren werkt in 2020 nog aan haar energiestrategie, met de Transitievisie Warmte Overbetuwe als uitgangspunt.

Om particuliere woningeigenaren ook te stimuleren duurzaamheidsmaatregelen te treffen is in 2017 de duurzaamheidslening geïnitieerd. Het aantal aanvragen van deze lening is in 2019 explosief gestegen. Om verenigingen en instellingen in de gemeente te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te treffen kunnen zij gebruik maken van de non-profit stimuleringsregeling. We zien dat in 2017 en 2018 deze lening een aantal keer verstrekt is. In 2019 is er geen gebruik gemaakt van de non-profit stimuleringsregeling. Een uitgebreide evaluatie van de SVn-producten zal deze zomer volgen.

Kortom, het actualiseren van de Woonagenda benodigt extra aandacht voor:

- De uitwerking van de Transitievisie Warmte.
- Het bieden van een goede basis voor prestatieafspraken over duurzaamheidsmaatregelen en energiebesparing.
- De financiering van duurzaamheidsmaatregelen.

5. Wonen en er op uit

Het thema wonen en er op uit omvat de volgende opgaven:

- Stimuleren van de eigenaar en gebruiker om zelf maatregelen te nemen voor woningaanpassing.
- Faciliteren van ondersteuning en mantelzorg.
- Organiseren ‘’er op uit’’: verbeteren van de toegankelijkheid van de woonomgeving en bereikbaarheid van voorzieningen.

Mensen worden steeds ouder en moeten langer zelfstandig blijven wonen. Dit betekent niet per definitie dat mensen langer in hun huidige woning moeten blijven wonen, in tegenstelling tot wat vaak gesuggereerd wordt. Centraal staat dat mensen (mede door ontwikkelingen op het gebied van zorg) langer zelfstandig moeten blijven wonen. Soms is een andere woning waarin zij zelfstandig kunnen wonen een beter passende oplossing dan de huidige eigen woning. Maar in veel gevallen zullen mensen toch nog maatregelen moeten treffen om hun huidige woning aan te passen. In de voortgangsrapportage worden veel projecten genoemd die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen, zoals de brochure ‘’Fijn Thuis’’, de huurdersdag en het project ‘’Handig’’. Daarnaast zijn er nog de volgende acties ondernomen ten behoeve van het langer zelfstandig wonen:

- Er is een woonmarkt georganiseerd door het huurderscollectief Overbetuwe in 2017. De doelgroep die hiervoor aangesproken is, waren 65+ers. Er waren ruim 200 bezoekers aanwezig die 13 marktkramen konden bezoeken. De gegeven workshops van de Woonbond werden ook als erg succesvol ervaren door bezoekers.
- In 2017 is er een plan gemaakt voor de inzet van een ‘’Domotica-Bus’’, om bij inwoners langs te gaan en hen te adviseren over de inzet van handige hulpmiddelen die hen kunnen helpen bij het langer zelfstandig wonen. Helaas is dit project niet uitgevoerd. Reden hiervoor was het feit dat dit in eerste instantie gezamenlijk met de gemeente Lingewaard opgepakt zou worden; dit was later toch niet mogelijk waardoor de kosten voor Overbetuwe op zouden lopen.
- Ook is in 2017 het project ‘’Gelukkig Thuis’’ opgestart, waarbij het idee was dat ondernemers een extra stapje doen voor de hulpbehoevende inwoner. Er was een bedrijfsplan hiervoor opgesteld, maar het lukte helaas niet deze over te dragen op de ondernemers. Het project is daarom helaas afgebroken.
- In 2020 onderzoeken we in samenwerking met Woonstichting Valburg de mogelijkheid om een wooncoach in te zetten. Een wooncoach fungeert als passendheidsmakelaar en adviseur langer zelfstandig wonen. Ook zal een integratie plaatsvinden van het thema duurzaamheid. Later dit jaar wordt deze pilot geëvalueerd en bekijken we hoe we dit ook bij de andere corporaties en voor particuliere woningen kunnen uitrollen.
- In samenwerking met Woonstichting Valburg zijn er twee ‘’ouderenbeurzen’’ waarbij het langer thuis wonen centraal stond, gehouden in Oosterhout. Deze werden beide keren bezocht door 120 tot 150 inwoners.

Kortom, er is dus veel gedaan om inwoners bewust te maken van het langer zelfstandig (thuis) wonen. Toch blijft het ondoorzichtig hoeveel passende woningen voor senioren er op dit moment precies zijn, mede door de scheiding tussen wonen en zorg. Regelmatig ontvangen we signalen dat er te weinig passende huisvesting voor senioren beschikbaar is. Nader onderzoek zal hier duidelijkheid over kunnen geven.

Om het langer zelfstandig (thuis) wonen te financieren is in 2017 de Blijverslening beschikbaar gesteld. Inwoners kunnen een lening bij het SVn afsluiten voor het aanpassen van hun woning. We zien echter dat er nauwelijks gebruik gemaakt wordt van de Blijverslening. Een uitgebreide evaluatie van de Blijverslening bespreken we deze zomer.

Mantelzorg en ondersteuning wordt op de volgende manieren ondersteund:

- De gemeente geeft mantelzorgverklaringen af voor mantelzorgers in een sociale huurwoning. In de periode 2017 tot en met 2019 werden er gemiddeld 8 mantelzorgurgentieverklaringen

per jaar verstrekt. Hiermee konden mantelzorgers met urgentie reageren op het woningaanbod van de corporaties. Een mantelzorgurgentieverklaring wordt door de gemeente afgegeven voor in eerste instantie een termijn van vier maanden en kan daarna verlengd worden. Het is onduidelijk in hoeverre dit er daadwerkelijk toe geleid heeft dat mensen met een urgentieverklaring sneller een woning vonden.

- Er is nog niet geëxperimenteerd met een mantelzorg-wisselwoning door de corporaties. Woningstichting Heteren onderzoekt de mogelijkheden voor het inzetten van een mantelzorg-wisselwoning in het woningbouwproject Julianaweg/Flessestraat te Heteren.

We zien dat het huisbezoekenproject 75+ heel goed werkt. De respons is ongeveer 61% (Herveld-Andelst). Op basis van de gesprekken worden direct acties ondernomen. Zo is er bijvoorbeeld een oversteekplaats aangelegd in Herveld, nadat signalen uit het huisbezoekenproject lieten zien dat er sprake was van een onveilige situatie. Voor de te ondernemen acties is budget beschikbaar specifiek voor dit project en het toegankelijk maken van de buitenruimte opgenomen. Op deze manier kunnen snel acties worden opgepakt. Naast het feit dat de te ondernemen acties bij de gemeentelijke collega's neergelegd worden, wordt ook direct teruggekoppeld aan de vrijwilligers wat de uitkomsten zijn. Bij een volgend huisbezoek kunnen vrijwilligers hierop inspelen. We krijgen ook signalen dat de inwoners die deelnemen aan het huisbezoekenproject ook erg blij zijn met de brochure 'Fijn Thuis' en de sociale kaart[8], specifiek voor hun woonomgeving.

Langer zelfstandig thuiswonen is een belangrijk thema in de Woonagenda 2020. Dit vraagt om een geschikte woningvoorraad om dit mogelijk te maken, maar ook om passende voorlichting aan onze inwoners. Met de brochure Fijn Thuis ontwikkelden we een complete folder met tips voor veilig en comfortabel wonen. We maakten de folder naar aanleiding van signalen vanuit de Kernteams waaruit bleek dat inwoners hier behoefte aan hebben.

De folder Fijn Thuis is te vinden op: www.overbetuwe.nl/inwoners/bouwen_en_wonen/langer_zelfstandig_thuiswonen



Een ander doel dat de Woonagenda 2020 stelt, is het inzichtelijk maken van de extra vraagdruk als gevolg van uitstroom van mensen uit zorginstellingen en het maken van afspraken daarover. Een inschatting vanuit de regio Arnhem laat zien dat er in Overbetuwe ongeveer 8 tot 10 mensen per jaar gehuisvest dienen te worden die uitstromen vanuit enige vorm van (intramuraal) beschermd wonen. Er heeft inmiddels een verkennend overleg plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties en vervolgens ook een overleg met gemeente, corporaties en zorgpartijen om afspraken te maken over de uitstroom beschermd wonen. Er is een prestatieafspraak gemaakt dat mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen gehuisvest worden door de woningcorporaties via de 20% maatwerk die de huisvestingsverordening biedt, tenzij de persoon die uitstroomt binnen een reële termijn kans maakt via Entree. Op deze wijze blijft betaalbare huisvesting voor de doelgroep die uitstroomt vanuit zorginstellingen en gegarandeerd. Kortom, we hebben inzicht in het aantal mensen dat uitstroomt en ook worden afspraken gemaakt met woningcorporaties en zorginstellingen. Deze afspraken zijn tot stand gekomen buiten het in de Woonagenda genoemde netwerk WWZ&ZO om.

[8] Kaart met informatie over clubs, bedrijven, instellingen en verenigingen op het gebied van gezondheid, onderwijs, vrije tijd, sport en cultuur.

Voor het actualiseren van de Woonagenda vragen de volgende onderwerpen om extra aandacht:

- Het wonen in een passende woning, waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Duidelijkheid over vraag en aanbod van seniorenwoningen en zorgwoningen.
- De afspraken over het huisvesten van de mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen (intramuraal), zodat ook voor deze doelgroep betaalbare huisvesting beschikbaar is.

6. Vleugels woningbouwprogramma

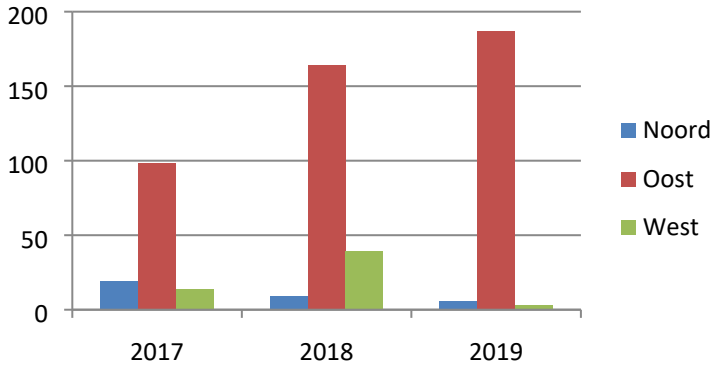
Dit hoofdstuk in de Woonagenda gaat over nieuwbouw. Het hoofdstuk bevat de opgave daarvoor in de vorm van het streefprogramma voor de periode 2017 tot 2025. Dit streefprogramma, op basis van de geprognosticeerde woonbehoefte, gaat uit van het realiseren van 160 tot 180 woningen per jaar. Daarbij wordt ook een verfijning gemaakt; de kwantitatieve verdeling naar prijssegmenten.

De Woonagenda gaf heel nadrukkelijk aan wat daarvoor moest gebeuren. "*Hoe komen we van papier en mooie woorden tot uitvoering en daden?*" Onder het motto van 'matchmaking' bevatte de Woonagenda concrete acties om vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen. De voortgangsrapportage beschrijft wat deze acties allemaal hebben opgeleverd.

6.1. Methodiek prioritering woningbouw

De voortgangsrapportage beschrijft welke acties we hebben ondernomen. En (belangrijker nog) maakt inzichtelijk wat dit heeft opgeleverd! Allereerst neemt daadwerkelijke realisatie toe ('bouwen'). De bereikte versnelling leidt ertoe dat de productie al geruime tijd boven de kwantitatieve opgave per jaar komt. Ook in 2019 wordt deze lijn doorgezet met 196 opgeleverde woningen (zie *figuur 2*). Het woningbouwprogramma is nu ook grotendeels in lijn met de kwalitatieve onderverdeling naar prijssegmenten (zie *figuur 3*).

Figuur 2: aantal opleveringen per deelgebied



Vele doelgroepen bleken geïnteresseerd in het 'Overbetuws model' van prioritering woningbouw. Bijna 20 gemeenten gingen hierover in gesprek met Overbetuwe. Een deel heeft onze ervaringen gebruikt als inspiratie om de werkwijze geheel of gedeeltelijk in te voeren. In de regio hielpen we andere gemeenten het onderdeel 'voorzienbare bouwplicht' in te voeren. Dit heeft o.a. een handreiking opgeleverd die gemeenten helpt start realisatie binnen 3 jaar te stimuleren en te borgen. Bij het Woonsymposium Oost-Nederland lieten we in een deelsessie aan vele partijen de meerwaarde van prioriteren zien. Met als mooi slot dat tijdens de plenaire afsluiting onze prioritering werd



De focus ligt veel meer dan voorheen op daadwerkelijke bouw van woningen voor mensen die nu en woning zoeken. Afmaken wat je (soms al lang geleden) begonnen bent en realiseren van datgene van de bijna 950 woningen die in lopende projecten reeds geprogrammeerd zijn. Zo worden vanaf dit jaar naar verwachting ook diverse sociale huurwoningen daadwerkelijk opgeleverd. Dit alles leidt tot de aanbeveling om met de methodiek van prioritering te blijven sturen op daadwerkelijke en versnelde realisatie.

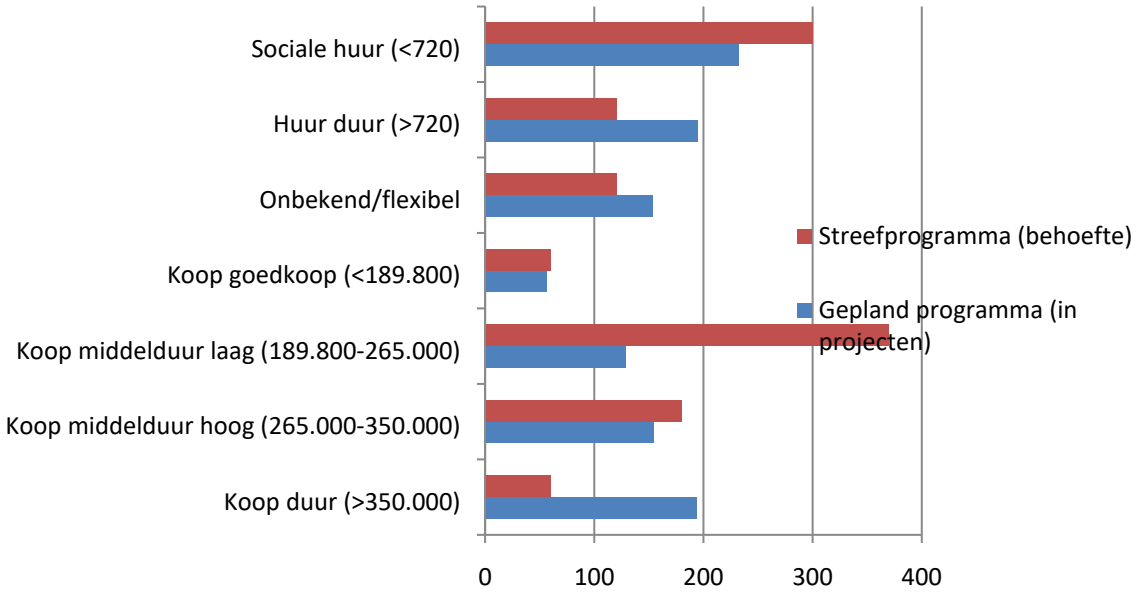
Naar verwachting gaat de Woondeal ons daarbij ook verder helpen (zie eerdere raadsinfo[9]). Niet alleen door de korting op de verhuurdersheffing (investeringskracht corporaties wordt vergroot) maar ook door het versnellingsarrangement voor het lopende woningbouwprogramma en aanvullend de versnellingslocaties Driel-Zuidoost en De Pas (Elst).

Naast deze kwantitatieve benadering is vooral ook de kwaliteit van belang van geprogrammeerde en gerealiseerde woningen. Zoals gezegd is het woningbouwprogramma grotendeels in lijn met de opgave die u stelde in het streefprogramma (*zie figuur 3*). In *figuur 4* is dit programma uitgewerkt zodat u ziet welke projecten daarvan deel uitmaken. Peildatum is april 2020, wat maakt dat de recent toegevoegde prioritaire projecten NIOO-terrein (Heteren) en Beethovenstraat (Elst) zijn opgenomen.

Beethovenstraat Elst voorziet in 12 huurwoningen in het segment 'middenhuur' (€ 720-950 per maand[10]). Dit is een verfijning van de categorie 'dure huur' die de huidige Woonagenda nog hanteert, van belang voor de middeninkomens die een huurwoning zoeken maar (net) te veel verdienen voor een huurwoning in het sociale segment. Op het terrein van de voormalige *NIOO in Heteren* wordt (op duurzame wijze) het woonmilieu 'landelijk wonen' gecreëerd. Dit betreft 18 vrijstaande koopwoningen én 8 tiny houses in de segmenten sociale huur en betaalbare koop. Aanvullend nog van belang dat sloop van het bedrijfsgebouw dat daar al ruim 15 jaar leegstaat, bijdraagt aan verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren.

In *figuur 3* is het totale woningbouwprogramma verdeeld naar prijssegmenten afgezet tegen de opgave. Het is daarbij voor de toekomst nog van belang (bij komende nieuwe initiatieven) afwegingen te maken bij de prijssegmenten waar het resterende streefprogramma nog uitgaat van toevoegingen: nog circa 100 sociale huur woningen en nog circa 200 in 'koop middelduur laag'. Relevant hierbij is wat actueel woononderzoek aangeeft voor de huidige behoefte.

Figuur 3: streefprogramma uit de woningmarktmonitor 2019 versus het woningbouwprogramma na toevoeging van de twee nieuwe prioritaire projecten in 2020.



[9] 20BW000099, collegevoorstel Woondeal Arnhem Nijmegen.
[10] Prijspeil 2019.

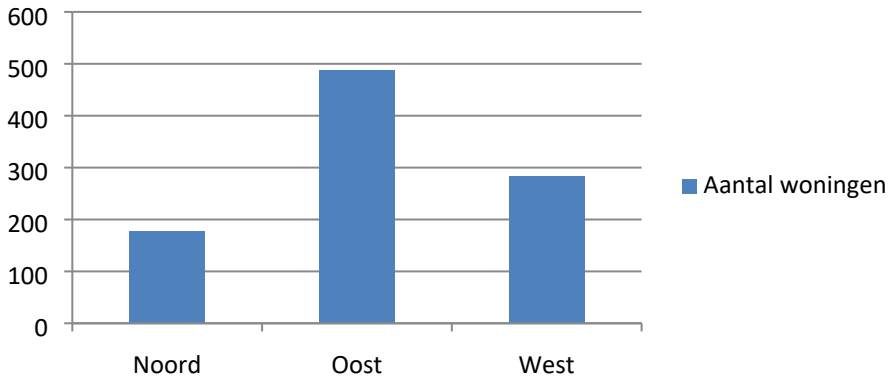
Figuur 4: woningbouwprojecten[11]

Kern	Deelgebied	Project	Woning-aantal	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop
Driel	Noord	Baltussenweg	19	14	-	5
Driel	Noord	Fazantstraat	12	12	-	-
Elst	Oost	Kersenbongerd/Morelstraat	9	-	-	9
Elst	Oost	Rijksweg-Zuid 1-3-5	14	-	-	14
Elst	Oost	Schubertstraat-Brahmstraat	8	-	-	8
Elst	Oost	Rijzenburg	21	-	-	21
Elst	Oost	Westeraam	30	-	-	30
Elst	Oost	Westeraam – Regenboog	16	-	-	16
Elst	Oost	De Pas-West	89	30	-	59
Elst	Oost	Centraal – Stationsplein-West	33	14	-	19
Elst	Oost	Centrum – Land van Tap	50	13	12	25
Elst	Oost	Centraal – Klooster	39	8	10	21
Elst	Oost	Beethovenstraat	12	-	12	-
Herveld	West	Tuyn van Limes	59	9	-	50
Herveld	West	Grintpad	17	9	-	8
Herveld	West	Hoge Hof	42	38	4	-
Heteren	Noord	Centrum – Liefkenshoek	24	-	-	24
Heteren	Noord	Centrum – Plein	37	-	-	37
Heteren	Noord	Julianaweg/Flessestraat	59	24	10	25
Heteren	Noord	NIOO-terrein	26	4	-	22
Oosterhout	Oost	Hoge Wei II	44	9	-	35
Oosterhout	Oost	Park 15	9	-	-	9
Slijk-Ewijk	Oost	Danenberg	42	-	-	42
Valburg	Oost	Molenzicht II	71	-	-	71
Zetten	West	Steenbeekstraat	19	-	-	19
Zetten	West	Zetten-Zuid fase I	77	-	36	41
Zetten	West	Beatrixstraat	21	21	-	-
Zetten	West	Wouterplasstraat	4	4	-	-
Zetten	West	Veldzicht	45	21	-	24
Totaal			948	230	84	634

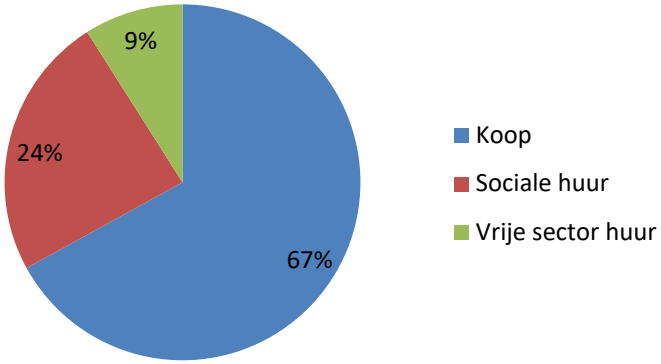
Het streefprogramma, zoals vastgesteld bij de Woonagenda, voorziet de grootste behoefte in het oostelijke deel van de gemeente. De prioriteringssystematiek draagt ook zorg voor de verdeling van het woningbouwprogramma over de drie deelgebieden. Zowel de opleveringen in het verleden als ook het huidige woningbouwprogramma liggen in lijn met de grotere behoefte in het oostelijke deel van de gemeente. De geografische verdeling van het woningbouwprogramma is in *figuur 5* zichtbaar gemaakt. *Figuur 6* weergeeft het woningbouwprogramma verdeeld over de verschillende segmenten. Het aandeel sociale huur ligt 3 procentpunten hoger dan afgelopen jaar. Het aandeel vrije sector huur is flink gedaald, mede door de opleveringen in dit segment. Koopwoningen zijn het vaakst geprogrammeerd, dit programma ligt 4 procentpunten hoger dan afgelopen jaar.

[11] Deze lijst berust op de planningslijst, zoals deze in april 2020 is opgesteld. Gedurende de planvorming kunnen er altijd wijzigingen plaatsvinden.

Figuur 5: woningbouwprogramma per deelgebied

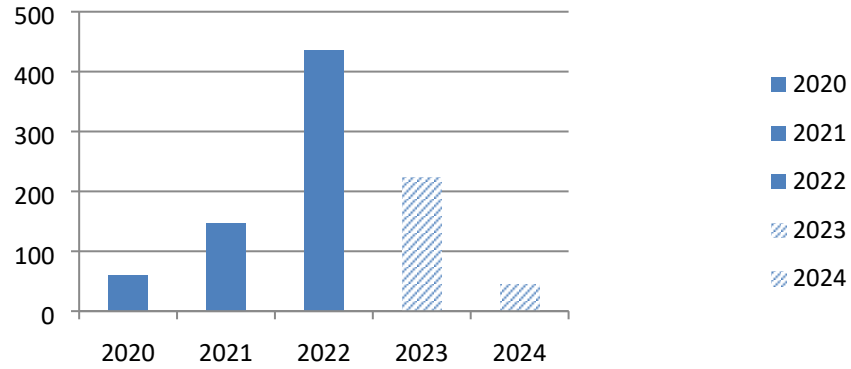


Figuur 6: verdeling van het woningbouwprogramma in segmenten



Met nog 948 woningen in het woningbouwprogramma liggen we op koers voor toevoeging van 160-180 woningen per jaar tot 2025. Wel zien we dat dit niet gelijk verdeeld is over de jaren, in 2022 verwachten we een piek in het aantal opleveringen (zie *figuur 7*). Projecten die de komende twee jaar nog worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma, worden mogelijk nog in 2023 en 2024 opgeleverd, het verwachte aantal opleveringen deze jaren kan dus nog toenemen.

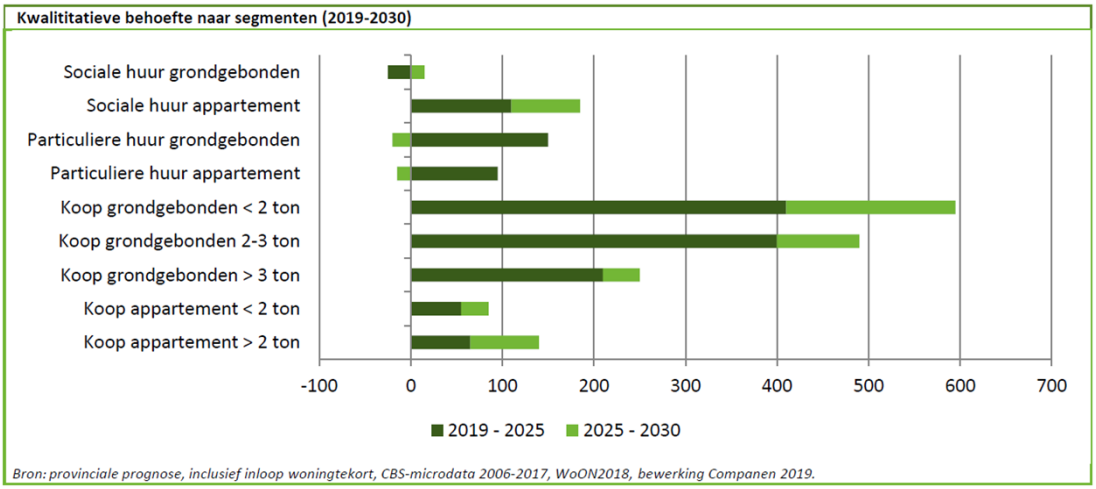
Figuur 7: verwachte aantal opleveringen 2020-2024[12]



[12] Op basis van de verwachte opleveringsdatum van projecten (inventarisatie Q1 2020), de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum. Zo werd voorzien dat er in 2019 86 woningen opgeleverd zouden worden, achteraf bleken er 196 woningen opgeleverd te zijn.

Het streefprogramma voor nieuwbouw in de Woonagenda 2020 is (in basis) gebaseerd op onderzoeken en prognoses uit 2016. Deze is jaarlijks geactualiseerd, mede om periodiek te kunnen prioriteren op basis van een actuele woonbehoefte. Eind 2019 hebben alle gemeenten van de regio Arnhem-Nijmegen deelgenomen aan een regionaal woningmarktonderzoek. In dit onderzoek is de woningbehoefte opnieuw onderzocht, op basis ook van de nieuwste Primos prognoses. De Woonagenda 2020 geeft aan dat de woningbehoefte voornamelijk bestaat uit sociale huur en dure koopwoningen. Het nieuwste onderzoek laat nu een ander beeld zien: focus vooral op de goedkope en betaalbare koop en geeft bovendien een doorkijk tot 2030 (zie *figuur 8*).

Figuur 8: woningbehoefte Overbetuwe



De geprognosticeerde kwantitatieve behoefte tot 2025 is (na aftrek van het lopende programma) nog bijna 300 woningen. Gezien de huidige vraagdruk is in de regio besloten het woningtekort terug te brengen tot 2% wat de kwantitatieve ruimte met 150 laat toenemen tot circa 450 woningen, bovenop de 948 woningen die al geprogrammeerd zijn. Via de methodiek van prioritering kunnen de juiste kwaliteiten en segmenten toegevoegd worden. Vanzelfsprekend passend bij de opgaven en nieuwe streefprogramma in de geactualiseerde Woonagenda.

Voor de (blijvende) focus op realisatie en versnelling in het lopende programma (‘bouwen’) en het toevoegen van nieuwe kwalitatieve projecten (passend bij behoefte) aan het programma, moeten we rekening houden met recente ontwikkelingen. Zo heeft woningbouw te maken met onzekerheden op diverse vlakken, bijvoorbeeld in relatie tot stikstof en het Corona-virus. Het is op dit moment nog onduidelijk wat hiervan de impact op de woningmarkt is. Ook het aantal teruglopende initiatieven/inschrijvingen is de afgelopen periode een opvallende factor.

Een en ander maakt dat de volgende aanbevelingen van belang zijn voor het vervolg van prioritering:

- Het belang om met de methodiek te blijven sturen op daadwerkelijke en versnelde realisatie in het lopende (en toekomstige) woningbouwprogramma.
- Dat de methodiek zich ook proactief kan gaan richten op de voorfase waardoor ontwikkelende partijen beter kunnen komen tot kansrijke initiatieven.
- De methodiek doorontwikkeld kan worden naar het meer continue (in plaats van één keer per jaar) toekennen van een prioritaire status aan nieuwe geschikte initiatieven. Dit zonder terecht te komen in ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’ principe, waar u in 2017 bewust afstand van heeft genomen.
- Komend jaar afwegingen vraagt in projecten waar start realisatie binnen de voorziene termijnen niet meer opportuun is (voorzienbare bouwplicht). Aan de hand daarvan kunnen we dan concluderen of vrij te komen programmaruimte weer benut kan worden voor realisatie van woningen in meer kansrijke projecten.

6.2. Concept matchmaking

Matchmaking in brede zin is tot op heden nog niet expliciet tot uiting gekomen. In de Voortgangsrapportage is al benoemd dat dit concept ‘matchmaking’ nog niet uitgewerkt is met alle betrokkenen (in de gehele breedte van de woningmarkt). Met matchmaking wordt het naar verwachting nog beter mogelijk behoefte, aanbod, gebouwen, geld, concepten, doelgroepen, ontwerpen en gronden elkaar te matchen. Zeker voor gemeenten zoals Overbetuwe die een faciliterend grondbeleid voeren biedt dit de kans om de potentie van plekken beter te verzilveren.

Zoals gesteld in de Woonagenda zijn daarbij van belang het verbeteren van de informatie-uitwisseling én het verbinden van beleggers (maar ook overige ontwikkelende partijen) aan woonvormen met een bijzonder maatschappelijke belang. Wij zien dat nog steeds als een actueel thema.

Tegelijkertijd zien we nu ook technologische vernieuwingen in de markt die we hierin nadrukkelijker kunnen meenemen dan nu gebeurd. Onder andere 3D-geprinte woningen en prefab bouwen zijn daarvan voorbeelden. Bij het project met tijdelijke woningen aan de Vinkenhof heeft Vivare gebruik gemaakt van prefab woningen. Toch wordt er tot op heden in Overbetuwe weinig gewerkt met innovatieve of conceptuele bouwvormen. Terwijl dit wel mogelijkheden biedt voor het realiseren van betaalbare huisvesting op korte termijn. Ook hier biedt de regionale Woondeal met het Rijk weer extra mogelijkheden omdat daarin over conceptuele bouw specifieke afspraken zijn gemaakt.

Om matchmaking tot stand te brengen is de aanbeveling om:

- Proactief relevante partijen te benaderen voor het matchen van behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld, concepten, doelgroepen, ontwerpen en dergelijke.
- Woonvormen met een maatschappelijk belang te blijven stimuleren door extra mogelijkheden te blijven scheppen voor sociale huur en CPO middels de prioriteringssystematiek (o.a. stimuleringsmaatregel sociale huur en bonuspunten voor sociale huur en CPO).
- Partijen te stimuleren om te experimenteren met innovatieve of conceptuele bouwvormen.

De volgende onderwerpen verdienen extra aandacht bij het actualiseren van de Woonagenda:

- Sturen op versnelling en realisatie van het woningbouwprogramma.
- Focus op de goedkopere en betaalbare koop.
- Proactief benaderen van relevante partijen om daarmee als gemeente ook in toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien.

7. Vervolg

Er is hard gewerkt aan de ambities die in 2017 gesteld werden, er zijn veel resultaten behaald. Zo is er een goede samenwerking geweest met de vaste woonpartners zoals de corporaties en huurdersverenigingen. Zien we dat het tekort in de huisvesting van statushouders ingelopen is. Ook is er veel aandacht voor huisvesting in de flexibele schil en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De Transitievisie Warmte is in concept vastgesteld, woningeigenaren maken in grote getalen gebruik van de duurzaamheidslening en de corporaties werken hard aan de verduurzaming van hun woningbezit. Er zijn veel projecten gestart vanuit het Langer Thuis Wonen met verschillende resultaten. Het aantal mensen dat uitstroomt vanuit Beschermd Wonen hebben we inzichtelijk en met de corporaties zijn prestatieafspraken gemaakt over de huisvesting van deze mensen, we werken nog aan het vastleggen van aanvullende afspraken met corporaties én zorgpartijen. Ten slotte zien we dat het aantal opleveringen de afgelopen jaren op schema ligt en dat het woningbouwprogramma ook kwalitatief grotendeels in lijn is met de behoefte. Tegelijkertijd zien we ook dat de vraagdruk (conform de landelijke trend) toegenomen is in zowel het huur- als het koopsegment en zien we dat er een aantal nieuwe opgaven op ons afkomen. De tabel in de bijlage biedt een overzicht van de gestelde doelen en ondernomen acties die we in deze evaluatie besproken hebben.

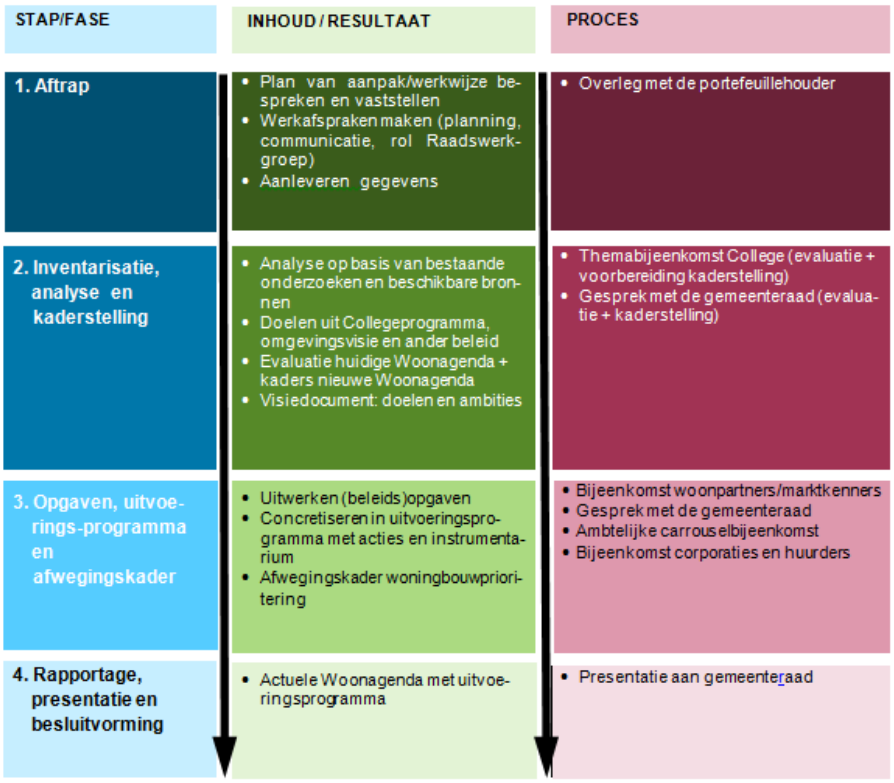
Deze evaluatie biedt aanbevelingen en handvatten voor de start van het proces om de Woonagenda te actualiseren en geeft daarmee de onderwerpen aan waarover we het gesprek moeten (blijven) voeren. De volgende onderwerpen komen in ieder geval uit deze evaluatie concreet naar voren die extra aandacht verdienen als gevolg van nieuwe inzichten:

- Huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.
- De behoorlijke opgave in het goedkopere koopsegment.
- Het toenemende belang van het middeldure huursegment.
- De gevolgen van de scheiding tussen wonen en zorg.

Bovendien is er een aantal opgaven waar we aan begonnen zijn en die we af dienen te maken, zoals het realiseren van de woningen die we toegevoegd hebben aan het woningbouwprogramma (waaronder ook 230 sociale huurwoningen) en het verduurzamen van de bestaande voorraad.

Ook voor actualisatie van de Woonagenda is komende nieuwe Omgevingswet relevant. We moeten aansluiten bij de meer integrale benadering die de wet vraagt. De Omgevingsvisie sluit daarop nu al aan en richt zich daarbij op strategische hoofdlijnen. Deze principes uit de visie worden nu uitgewerkt naar concrete uitvoeringsprogramma's. De Woonagenda is er daar één van. De nieuwe wet gaat ervanuit dat ambities daadwerkelijk gerealiseerd worden. Dit vraagt een (nog) meer integrale scope. Ook vereist het een (nog) meer uitvoeringsgerichte benadering, inclusief rolinvulling. Dit maakt het beter mogelijk om de koppeling te maken tussen (stellen van) ambities en de daarvoor noodzakelijke inzet en financiële middelen.

De resultaten en ingebrachte aanbevelingen uit de evaluatie vormen input voor nieuw woonbeleid. We gaan met de gemeenteraad in gesprek over de ingebrachte aanbevelingen. Samen met actuele onderzoeksanalyses en gesprekken die we de komende tijd gaan voeren met betrokken partijen. Hoewel de planning door de huidige coronamaatregelen enigszins onzeker is, onderscheiden we onderstaande processtappen (schema). Hopelijk kunnen we voor de zomer nog eerste themabijeenkomsten organiseren met het college en met de gemeenteraad. We verwachten hiermee dat de gemeenteraad in Q4 2020 of uiterlijk in Q1 2021 de nieuwe woonagenda vast kan stellen.


STAP/FASE
INHOUD / RESULTAAT
PROCES
1. Aftrap
• Plan van aanpak/werkwijze bespreken en vaststellen
• Werkafspraken maken (planning, communicatie, rol Raadswerkgroep)
• Aanleveren gegevens
• Overleg met de portefeuillehouder
2. Inventarisatie, analyse en kaderstelling
• Analyse op basis van bestaande onderzoeken en beschikbare bronnen
• Doelen uit Collegeprogramma, omgevingsvisie en ander beleid
• Evaluatie huidige Woonagenda + kaders nieuwe Woonagenda
• Visiedocument: doelen en ambities
• Themabijeenkomst College (evaluatie + voorbereiding kaderstelling)
• Gesprek met de gemeenteraad (evaluatie + kaderstelling)
3. Opgaven, uitvoerings-programma en afwegingskader
• Uitwerken (beleids)opgaven
• Concretiseren in uitvoeringsprogramma met acties en instrumentarium
• Afwegingskader woningbouwprioritering
• Bijeenkomst woonpartners/marktkenners
• Gesprek met de gemeenteraad
• Ambtelijke carrouselbijeenkomst
• Bijeenkomst corporaties en huurders
4. Rapportage, presentatie en besluitvorming
• Actuele Woonagenda met uitvoeringsprogramma
• Presentatie aan gemeenteraad

8. Bijlage

Doel	Wie?	Actie
Urgente huisvestingsnood		
Toevoegen van circa 25 woningen in de flexibele schil per jaar voor spoedzoekers.	Gemeente, corporaties.	We zien dat er in de periode 2017 tot en met 2019 26 van zulke woningen opgeleverd zijn (waarvan 20 tijdelijke woningen aan de Vinkenhof). Bovendien zijn er 131 goedkope sociale huurwoningen woningen tot aan de 2e aftoppingsgrens aan het woningbouwprogramma toegevoegd. Ook is de woonbehoefte van de bijzondere doelgroep woonwagenbewoners onderzocht en vindt op dit moment een onderzoek plaats naar de huisvesting van arbeidsmigranten.
Huisvesten van statushouders, zonder dat de zoektijd voor andere woningzoekenden toeneemt.	Gemeente, corporaties.	De gemeente krijgt een taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders. We voldoen op dit moment aan de taakstelling. De vraagdruk naar sociale huurwoningen - net als de landelijke trend - toegenomen.
Woningcorporaties maken gebruik van de subsidieregelingen die het IGS (InterGemeentelijk-Subsidiebureau) heeft.	Corporaties, IGS.	De woningcorporaties hebben hier nog geen gebruik van gemaakt. Woonstichting Valburg heeft wel een keer contact gehad. Woningcorporaties zoeken (nogmaals) contact met het IGS.
Betaalbaar en beschikbaar		
Beschikbaarheid in de sociale huursector vergroten.	Corporaties, gemeente.	Er zijn in de periode 2017 tot en met 2019 26 sociale huurwoningen opgeleverd. Tegelijkertijd zijn er ongeveer evenveel woningen verkocht. De komende jaren wordt een inhaalslag verwacht, doordat het woningbouwprogramma op dit moment 230 sociale huurwoningen bevat. We zien ook dat de mutatiegraad laag is. Met verschillende projecten wordt ingezet op doorstroming. Bovendien is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de starterslening bij doorstroming naar de koopsector.
Inzicht in meetbare effecten in zoektijden.	Corporaties.	We hebben inzicht in het aantal reacties, meettijd en zoektijd. Uit data van Entree blijkt dat het aantal reacties en de meettijd toegenomen is, de zoektijd is in de periode 2017 tot en met 2019 ongeveer stabiel gebleven. De conclusie die we kunnen trekken is dat de vraagdruk groter is geworden.
Verduurzaming		
Gemeente in de voorbeeldrol: inzet op energiebesparing en duurzame energie.	Gemeente.	Het ambtshuis is veel beter geïsoleerd. Bovendien zijn PV-panelen aangebracht op gemeentelijk vastgoed zoals De Oldenburg in Driel, de Kruisakkers in Elst, gemeentewerf Elst en de brandweerkazerne in Valburg.
Het maken van een plan van aanpak voor het ontkoppelen van woningen van het gas, zodat we in 2050 CO_2 neutraal kunnen zijn.	Gemeente, corporaties, bedrijven.	De Transitievisie Warmte is in concept vastgesteld door de gemeenteraad. Deze is opgeleverd in samenwerking met gemeente, corporaties, netwerkbeheerders en marktpartijen.
Het maken van prestatieafspraken met de corporaties over energiebesparing en verduurzaming.	Gemeente, corporaties, huurders-organisaties. .	We hebben ieder jaar prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Dit heeft o.a. tot de volgende resultaten geleid: een concrete pilot waarbij PV-panelen geplaatst werden, het opleiden van energiecoaches en het verduurzamen van corporatiewoningen in het algemeen.
Inzetten van een stimuleringsregeling voor particuliere woningeigenaren en non-profitorganisaties.	Gemeente.	Particuliere woningeigenaren kunnen gebruik maken van de duurzaamheidslening. We zien dat het aantal aanvragen hiervan explosief gestegen is. Voor non-profit organisaties is er de non-profit stimuleringsregeling. Deze twee SVn producten worden deze zomer nader geëvalueerd.
Wonen en er op uit		
Stimuleren van eigenaar en gebruiker om zelf maatregelen te nemen voor woningaanpassing	Gemeente.	De campagne ‘’Langer zelfstandig thuis’’ hebben we voortgezet, onder deze vlag zijn verschillende projecten uitgevoerd. Ook is de blijverslening ingezet. Deze zal nader geëvalueerd worden samen met de andere SVn producten.
Verbeteren van de toegankelijkheid van de woonomgeving en de	Gemeente.	Met het huisbezoekenproject 75+ brengen vrijwilligers een bezoek aan oudere inwoners om informatie op te

bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen.		halen voor het verbeteren van de toegankelijkheid van de woonomgeving. Voor de te ondernemen acties is budget beschikbaar specifiek voor dit project, waardoor snel actie ondernomen kan worden.
Faciliteren van ondersteuning en mantelzorg	Gemeente.	De gemeente geeft mantelzorgverklaringen af voor mantelzorgers in een sociale huurwoning. In de periode 2017 tot en met 2019 werden er gemiddeld 8 mantelzorgurgentieverklaringen per jaar verstrekt. Er is nog niet geëxperimenteerd met een mantelzorg-wisselwoning.
Inzichtelijk maken van de extra vraagdruk als gevolg van uitstroom van mensen uit zorginstellingen en het maken van afspraken daarover	Gemeente, corporaties, zorg-instellingen.	Het aantal mensen dat uitstroomt vanuit BW is ongeveer 8 tot 10 per jaar. Met de corporaties hebben we prestatieafspraken gemaakt om deze mensen te huisvesten binnen de 20% maatwerk die de huisvestingsverordening biedt. Op dit moment worden nadere afspraken gemaakt met de corporaties en zorginstellingen.
Vleugels woningbouwprogramma		
Ruimte scheppen voor kansrijke doelgroepen en kwaliteiten.	Gemeente.	Door de systematiek prioritering woningbouw geven we uitvoering aan dit doel. We hanteren daarbij ook de voorzienbare bouwplicht (we leggen dus afspraken vast over de termijn waarop een projectontwikkelaar woningen dient te realiseren). Programmaruimte die vrijkomt, kan opnieuw gebruikt worden voor kansrijke projecten.
Kwalitatieve behoefte matchen met grond, gebouwen, geld en concepten.	Gemeente.	Matchmaking in brede zin is tot op heden nog niet expliciet tot uiting gekomen. Met matchmaking wordt het naar verwachting nog beter mogelijk behoefte, aanbod, gebouwen, geld, concepten, doelgroepen, ontwerpen en gronden elkaar te matchen.
De woonbehoefte maken we nog verfijnder inzichtelijk.	Gemeente, regio.	We hebben deelgenomen aan het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen. Dit onderzoek maakt voor ons de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte inzichtelijk. We zien dat de behoefte toegenomen is, het gaat daarbij vooral om de behoefte aan koopwoningen tot 300.000 euro.
Innovatie op het gebied van wonen versterken.	Gemeente, corporaties, marktpartijen.	Bij het project met tijdelijke woningen aan de Vinkenhof heeft Vivare gebruik gemaakt van prefab woningen. Toch wordt er tot op heden in Overbetuwe weinig gewerkt met innovatieve of conceptuele bouwvormen.