



Eindrapportage

‘Sociale woningbouw voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen’

Datum	: 28 maart 2017
Projectleider	: L. Kerkdijk-Roggen
Bestuurlijk opdrachtgever	: L. Vos-van de Weg
Ambtelijk opdrachtgever	: J. Kaat
Projectnummer	: P16001
Startdatum	: 10 maart 2016
Einddatum	: 30 juni 2017
Verseon nummer	: 278912

Samenvatting

Als gemeente willen we het welzijn van onze inwoners verhogen. Beschikbaarheid van voldoende en de juiste woningen voor onze inwoners draagt essentieel bij aan een goed leefklimaat. Voor de sociale woningbouwsector leek hier druk op te liggen, mede door de stijging van het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvraag in de afgelopen periode als gevolg van de situatie in het Midden Oosten en in delen van Afrika en de politieke keuzes hoe hier mee om te gaan. Die druk leek nog verder op te lopen door de inzet om de doorstroom uit instellingen te bevorderen. Daarom hebben we onszelf het volgende ten doel gesteld:

Helder zicht op vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen en eventuele start van (plan)ontwikkeling van aangewezen locaties voor (alternatieve vormen van) sociale woningbouw.

Op basis van informatie uit het verleden en bepaalde aannames, hebben we zicht gekregen op de vraag naar sociale huurwoningen van onze doelgroepen. Er is een concrete woonbehoefte waar we nu niet aan lijken te kunnen voldoen zonder de wachttijden op te laten lopen. Door de invoering van het nieuwe systeem kunnen de woningcorporaties ons nog geen duidelijkheid geven over de betekenis van de hogere reactiegraad in het afgelopen jaar. Uit eerdere analyses van de woningcorporaties bleek wel dat zij nog niet specifiek rekening houden met de verhoogde taakstelling en een extra doorstroom van kwetsbare groepen. We moeten direct in de woonbehoefte van deze doelgroepen kunnen voorzien (per jaar 16 woningen in 2016 en in 2017), omdat het een wettelijk taak is of we hierover (regionaal) een afspraak hebben gemaakt. We willen ook kunnen voorzien in de verwachte vraag van circa 108 starters per jaar, zonder dat de wachtlijsten verder oplopen. Er moeten op zeer korte termijn stappen worden ondernomen. Hierbij hebben we oog voor de kwalitatieve uitdaging: meer kleine en goedkope huurwoningen dan nu beschikbaar zijn.

Voor het aanbod zijn er verschillende mogelijkheden, zowel tijdelijk als permanent. Als tijdelijke oplossing zien we voor vergunninghouders en kwetsbare groepen mogelijkheden om bestaande woningen in te zetten als zogenoemde doorstroomwoningen. Daarnaast hebben we met de woningcorporaties maatregelen in bestaand aanbod afgesproken om dat beter aan te laten sluiten op de behoeften van onze doelgroepen. Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen hebben we vier concrete locaties in beeld in Wezep en Oldebroek, zowel in eigendom van particulieren als van ons. We zetten hierin al concrete stappen: van oriënterend overleg tot een concreet principeverzoek. We houden daarbij rekening met bestaand beleid en kaders en zetten stimuleringsmaatregelen in daar waar mogelijk om het aanbod versneld te realiseren.

Voor 2017 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Voor de afspraken voor 2018-2020 zijn we met elkaar in overleg. Naar aanleiding van dit project spreken we daarin af:

- Dat de uitkomsten van dit onderzoek meegenomen worden in het marktonderzoek dat we in 2017 uitvoeren. De woningcorporaties geven daarbij ook duidelijkheid over de betekenis van de oplopende reactiegraad op woningen in onze gemeente;
- Dat we voorzien in de gesignaleerde woonbehoefte van alle drie de doelgroepen voor de komende jaren en wie welke rol daarin heeft;
- Welke woningen geschikt zijn als doorstroomwoningen c.q. voor kamergewijze verhuur, zowel voor vergunninghouders als voor kwetsbare groepen. En onder welke (financiële) voorwaarden de woningcorporaties deze woningen uit de verkoop willen halen. Deze mogelijkheid zetten we af tegen de mogelijkheid om tijdelijke units te plaatsen.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	5
2. Aanpak van het onderzoek.....	6
2.1 Ons doel van het onderzoek.....	6
2.2 De betrokkenen	6
2.3 De afbakening.....	6
2.4 De leeswijzer	6
4. Trends en ontwikkelingen	7
4.1 Trends en ontwikkelingen algemeen	7
4.2 Kanteling in de woningmarkt: oude tijden keren niet weer	7
4.3 Kanteling in het sociaal domein: zelfredzaamheid en extramuralisering	8
4.4 Kanteling in het speelveld	8
5. De doelgroepen in beeld	9
5.1 Algemeen.....	9
5.2 Starters	10
5.3 Vergunninghouders	12
5.4 Kwetsbare groepen	14
5.5 Totale vraag.....	16
6. Het aanbod en onze partners.....	17
6.1 Het huidige aanbod	17
6.1.1 Aanbod woningcorporaties	17
6.1.2 Aanbod particulieren.....	19
6.1.3 Maatregelen huidig aanbod	19
6.2 Het potentiële aanbod	21
6.2.1 Inbreidingslocaties	22
6.2.2 Transformatie commercieel vastgoed	23
6.2.3 Transformatie maatschappelijk vastgoed	24
6.2.4 Aanbod woningen particuliere sector	25
6.2.5 Recreatiewoningen.....	25
6.2.6 Totaaloverzicht	26
6.3 Onze (potentiële) partners.....	26

7.	De kaders: Wet- en regelgeving en beleid	27
7.1	Huisvestingswet 2014 – urgentiecategorie	27
7.2	Woningwet 2015 – Passend Toewijzen	27
7.3	Woningwet 2015 – woningmarktregio	27
7.4	Omgevingsverordening Gelderland – Kwantitatieve opgave wonen.....	28
7.5	Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen RNV / IJsselvecht.....	28
7.6	Woonvisie regio Noord Veluwe.....	28
7.7	Woonvisie gemeente Oldebroek en prestatieafspraken	28
7.8	Kwalitatief Woningbouw Programma	29
7.9	Bestemmingsplannen	29
7.10	Toetsingskader ruimtelijke en maatschappelijke projecten	29
8.	Stimuleringsmaatregelen	30
8.1	Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders.....	30
8.2	Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA)	30
8.3	SteenGoed Benutten	30
8.4	Ondersteuningsteam Asielzoekers en Vergunninghouders (OTAV)	30
9.	Conclusies	31

Bijlagen

Bijlage I – Ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad.....	33
Bijlage II – Analyse woonbehoefte vergunninghouders.....	35
Bijlage III – Aanbod woningen in provincie, regio en gemeente.....	41
Bijlage IV – Aanbod woningcorporaties: mutaties.....	42
Bijlage V – Overzicht inbreidingslocaties en maatschappelijk vastgoed.....	43
Bijlage VI – Overzicht commercieel vastgoed (koop en huur)	44

1. Aanleiding

Als gemeente willen we het welzijn van onze inwoners verhogen. Dat doen we onder andere door een goed leefklimaat te realiseren. Beschikbaarheid van voldoende en de juiste woningen voor onze inwoners draagt daar essentieel aan bij.

Voor de sociale woningbouwsector leek hier druk op te liggen, mede door de stijging van het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvroeg in de afgelopen periode als gevolg van de situatie in het Midden Oosten en in delen van Afrika en de politieke keuzes hoe hier mee om te gaan. Het aantal vluchtelingen met een verblijfsstatus is daardoor ook toegenomen, de zogenoemde vergunninghouders. Als gemeente hebben we de wettelijke taak om ieder jaar te zorgen voor huisvesting voor een aantal van deze vergunninghouders. De laatste jaren ligt dat aantal hoger dan in de jaren ervoor.

We willen helder zicht hebben op de vraag nu en in de toekomst, het huidige aanbod en mogelijke oplossingsrichtingen om te zorgen dat we voorzien in de huisvestingsbehoefte van onze huidige en toekomstige inwoners. En dan specifiek voor de sociale huursector waarin voor drie verschillende doelgroepen een vergelijkbare woningbehoefte ligt: starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen. We hebben daarbij een aantal doelstellingen voor ogen:

- *Voorkomen oplopen wachtlijsten: de juiste woning op de juiste plek*
Mede door de komst van vluchtelingen ontstond het gevoel dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen opliepen c.q. zouden kunnen oplopen. Ook voor de genoemde drie doelgroepen moeten er voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn. Het passend toewijzen van woningen heeft daarbij onze aandacht. We zorgen ervoor dat alle inwoners prettig (kunnen) wonen. Dat bevordert tevens een goede integratie van toekomstige inwoners van onze gemeente.
- *Realiseren taakstelling*
Elk halfjaar stelt de minister van Veiligheid en Justitie de landelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders vast. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verdeelt vervolgens die landelijke taakstelling over de gemeenten, naar rato van het inwoneraantal van elke gemeente. Tot nu toe lukt het ons om onze taakstelling te realiseren. Hier zetten we ook sterk op in. In de eerste plaats vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid. Maar ook om te voorkomen dat we onder toezicht komen van de provincie Gelderland en de extra kosten die daaruit kunnen volgen.
- *Bijdragen aan Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom*
Op basis van de gedeelde uitgangspunten van het Bestuursakkoord (november, 2015) hechten het Rijk, gemeenten en woningcorporaties aan het op korte termijn realiseren van extra huisvestingscapaciteit voor vergunninghouders. Als gemeente willen we voldoen aan het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom waarin de nadruk ligt op een snelle doorstroom van vergunninghouders naar huisvesting in gemeenten en werk met oog voor maatschappelijk draagvlak.

2. Aanpak van het onderzoek

In maart 2016 heeft de gemeenteraad groen licht gegeven voor het uitvoeren van dit project dat een onderzoek omvat. We hebben in de periode daarna het project concreter vorm gegeven en duidelijke doelen gesteld. We zijn aan de slag gegaan met het vergaren van informatie om antwoord te kunnen geven op de vragen en om ons doel te bereiken. Hieronder lichten we de aanpak toe.

2.1 Ons doel van het onderzoek

De huidige onderbouwing van het benodigd aantal sociale huurwoningen door woningcorporaties (de theorie) en de vragen en signalen die bij gemeenten binnenkomen van onder andere inwoners en makelaars (de praktijk) leken niet altijd op één lijn te liggen. Door onduidelijkheid hierover konden we ook geen overeenstemming bereiken met partners over eventuele oplossingsrichtingen. Dat is wel gewenst. Daarom hebben we het volgende doel voor dit project gesteld:

Helder zicht op vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen voor starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen en eventuele start van (plan)ontwikkeling van aangewezen locaties voor (alternatieve vormen van) sociale woningbouw.

Na overeenstemming over vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen, kunnen we gezamenlijk (een bandbreedte van) de benodigde woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief, bepalen voor zowel de korte als voor de (middel)lange termijn. Dan kunnen we ook de doelstellingen die we voor ogen hebben op een goede manier realiseren. We geven met dit onderzoek antwoord op de vraag:

Hoeveel én welk type woningen voor starters, kwetsbare groepen en vergunninghouders realiseren we in de komende vijf jaren in de gemeente Oldebroek om oplopen van wachtlijsten te voorkomen en onze taakstelling te (blijven) realiseren?

2.2 De betrokkenen

In dit onderzoek kwamen veel verschillende zaken samen: onder andere relevante feiten en informatie over vraag en aanbod, de belangen van onze inwoners en (potentiële) partners en de kaders waarbinnen we ons kunnen en mogen bewegen. Daarom zijn bij dit onderzoek medewerkers van de gemeente van verschillende disciplines betrokken geweest (naast de bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, projectleider en project assistent):

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. Volkshuisvesting | 5. Maatschappelijke zorg |
| 2. Ruimtelijke ordening | 6. Communicatie |
| 3. Casemanager leefomgeving | 7. Planeconomie (als adviseur) |
| 4. Samenleving / sociale zaken | 8. Financiën (als adviseur) |
| 'vluchtelingen' | 9. Gebouwenbeheer (als adviseur) |

We zijn ook met verschillende externe partners in overleg geweest om feitelijke informatie te verkrijgen en de mogelijkheden en onmogelijkheden van oplossingsrichtingen te bespreken. Denk hierbij aan overleg met de woningcorporaties, huurdersverenigingen, makelaars en met particuliere initiatiefnemers over (de toekomst van) concrete woningbouwprojecten.

2.3 De afbakening

Een aantal zaken zijn gerelateerd aan dit project, maar zijn geen projectresultaat. Ze vallen buiten dit onderzoek. We lichten ze hieronder toe.

Doelgroepen

Dit onderzoek richt zich op drie verschillende doelgroepen; de zogenoemde starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen. Alle (huidige en toekomstige) inwoners die niet tot de deze doelgroepen behoren, vallen buiten de kaders van dit project.

Huisvesting asielzoekers

Dit project draagt bij aan de huisvesting van onder andere vergunninghouders. Onderzoek naar of realisatie van huisvesting voor asielzoekers is geen projectresultaat. Hiervoor hebben we een separaat project uitgevoerd in 2016.

Huisvesting arbeidsmigranten

In regioverband heeft de gemeente zich gecommitteerd aan het huisvesten van 200 arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek. Het gaat daarbij om huisvesting waar arbeidsmigranten tijdelijk wonen. De groep arbeidsmigranten dat hier permanent wil blijven lijkt vooralsnog beperkt. De grootste groep is dan ook op zoek naar tijdelijke huisvesting. Dat betekent dat de woonwensen anders zijn dan die van starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen. Onderzoek naar de mogelijkheden of realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten is daarom geen resultaat van dit project. Als arbeidsmigranten wel willen blijven, dan benaderen we hen hetzelfde als de reguliere 'starter'.

Participatie

Door het beschikbaar stellen van locaties en passende woningen voor de doelgroepen, draagt dit project ook bij aan de participatie van inwoners. Gerichtte organisatie van participatie van inwoners valt echter buiten dit project. Participatie van vergunninghouders heeft daarbij onze aandacht vanuit het werkveld Werk en Inkomen.

Onderzoek versus concrete initiatieven

Binnen dit project brengen we mogelijkheden in beeld voor alternatieve of nieuwe sociale woningbouw. Daadwerkelijke afspraken over realisatie van deze mogelijkheden en de concrete uitvoering vallen niet binnen de kaders van dit project, maar pakken we wel tegelijkertijd op. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vergunningprocedures die gevolgd moeten worden of realisatie van aanpassingen of wijzigingen aan gebouwen of de openbare ruimte. Die pakken we op binnen de lijnorganisatie of eventueel binnen een separaat project.

Wijziging beleid

Dat geldt ook voor eventuele wijziging van beleid. Binnen het project maken we inzichtelijk met welk beleid we te maken hebben en doen een voorstel welke beleidsstukken eventueel gewijzigd moeten worden. De daadwerkelijke wijzigingen van het beleid pakken we op binnen de lijnorganisatie.

2.4 De leeswijzer

In de komende hoofdstukken werken we de onderliggende deelvragen verder uit. We beginnen met trends en ontwikkelingen, waarna we de vraag van de drie doelgroepen en het aanbod dat op dit moment aanwezig is in onze gemeente uitwerken. Verder geven we aan met welke wet- en regelgeving we te maken hebben en de stimuleringsmaatregelen die ons kunnen helpen zaken sneller, goedkoper of met ondersteuning te realiseren. Door alle antwoorden te combineren komen we uiteindelijk tot conclusies en aanbevelingen waarmee we antwoord kunnen geven op onze centrale vraag en ons doel van het onderzoek kunnen behalen.

4. Trends en ontwikkelingen

Onderstaande trends en ontwikkelingen hebben we opgenomen in de Woonvisie Oldebroek 2016-2020, maar zijn ook van belang voor dit specifieke vraagstuk. We hebben ze daar waar bekend en het waardevol was voor dit onderzoek aangevuld met specifieke informatie over de ontwikkelingen in onze eigen gemeente.

4.1 Trends en ontwikkelingen algemeen

De samenleving lijkt in meerdere opzichten in een periode van transitie te zijn beland. Er is sprake van een langdurige economische terugval met op dit moment voorzichtig herstel, het einde van het gebruik van fossiele brandstoffen komt in zicht, er is sprake van globalisering en schaalvergroting en de digitale revolutie heeft vergaande consequenties.

Het is vanzelfsprekend de vraag of daadwerkelijk sprake is van een overgang naar een 'nieuwe wereld'. De tijd zal het leren. Echter, het geloof dat er daadwerkelijk structurele wijzigingen plaatsvinden, lijkt steeds meer te landen. We duiden een drietal tendensen dat dit nader onderbouwt:

- Kanteling in de woningmarkt;
- Kanteling in het sociaal domein;
- Kanteling in het speelveld.

4.2 Kanteling in de woningmarkt: oude tijden keren niet weer

Op het gebied van de woningmarkt speelt de vraag of op langere termijn sprake is van een deining (forse golf) of een daadwerkelijke kanteling. Wel kunnen we stellen dat oude tijden in de woningmarkt niet meer zullen terugkeren. Op dit moment is het volgende duidelijk:

- Het aantal personen en huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) neemt nog wel toe (met name door de toename van immigranten), maar de groei vlakt op termijn steeds meer af. Het CBS voorspelt een bevolkingsgroei voor Oldebroek in de komende 15 jaar (+5%). Voor Oldebroek geldt dat de natuurlijke aanwas constant is, maar dat verhuizingen elders uit Nederland naar onze gemeente al jaren een negatieve ontwikkeling laten zien;
- Het aantal kleine 1- en 2-persoonshuishoudens neemt toe (met name ouderen) en huishoudens worden kleiner. Voor Oldebroek wordt een groei van 8% verwacht in het aantal huishoudens in de komende 20 jaar;
- Vergroening en vergrijzing is aan de orde, ook in Oldebroek in de komende 20 jaar;
- Er is sprake van een meer structurele systeemwijziging in de regelgeving rond hypotheekverstrekking;
- De sociale huursector staat onder druk en de Woningwet zet corporaties terug op de kerntaak. Tegelijkertijd neemt de druk op de sociale huurvoorraad toe, onder andere door de toename van het aantal vergunninghouders, de uitstroom uit instellingen en het langer zelfstandig wonen van mensen met een beperking en ouderen;
- De betaalbaarheid van woningen staat onder druk;
- De tijd van grootschalige uitbreidingen is voorbij: een focus op de bestaande voorraad en de (verander)potenties daarvan, inbreiding, kleinschaligheid, een meer organische stedenbouw met ruimte voor het toeval en eigen initiatieven en de eindgebruiker centraal;
- Het passend toewijzen: een huurprijs die past bij het inkomen, mede vanuit de wens om uitgaven van de huurtoeslag drastisch te verlagen.
- De doelgroep die voor huurtoeslag in de regio (Noord-Veluwe) in aanmerking komt, bestaat rond 2023 uit circa 25.000 huishoudens. Analyses van de lokaal werkzame corporaties duiden in dezelfde richting.

4.3 Kanteling in het sociaal domein: zelfredzaamheid en extramuralisering

Het Wmo-gedachtegoed kent een aantal elementen, dat enerzijds betrekking heeft op de maatschappelijke doelen en anderzijds op de vormgeving van de gemeentelijke verantwoordelijkheid. 'Meedoen' is het centrale doel van de Wmo. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid de persoonlijke zelfredzaamheid te bevorderen, voor zover inwoners dat zelf of met behulp van hun sociale netwerken en andere wettelijke voorzieningen kunnen. De burger staat centraal, kwetsbare mensen moeten in staat worden gesteld regie over hun eigen leven te laten voeren. De Wmo wil de vraag naar wat mensen wél kunnen leidend laten zijn en niet de vraag naar wat zij niet kunnen. Gemeenten hebben primair de taak om te zorgen voor een lokale samenleving waarin zoveel mogelijk inwoners op eigen kracht kunnen meedoen. In het verlengde van de kanteling in de Wmo is op het gebied van wonen sprake van een drietal ontwikkelingen die met elkaar vervlochten zijn:

- *Het scheiden van wonen en zorg*
Dit vraagt om een andere contactvorm en financiering van de woonruimte, en om slim omgaan met het bestaande vastgoed.
- *Extramuralisatie*¹
Mensen die ondersteuning nodig hebben, zullen in hun eigen woning moeten blijven of verhuizen naar een geschikte woning. Ze worden niet meer intramuraal opgenomen. Dat vraagt om voldoende geschikte en betaalbare woningen, én om goede zorg en ondersteuning aan huis.
- *Vermaatschappelijking*
Ouderen en mensen met een lichamelijke psychische of psychosociale beperking positioneren we zo veel mogelijk in de samenleving als volwaardige inwoners met beperkingen én mogelijkheden. Bij voorkeur wonen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig tussen andere inwoners in aangepaste woningen en krijgen zij zorg en begeleiding in de buurt.

4.4 Kanteling in het speelveld

Een derde kanteling die van belang is, betreft de kanteling in de verhoudingen tussen de actoren op het gebied van het wonen en leven. De consequenties voor het speelveld zijn de volgende:

- *Minder overheid, meer inwoner*
Zie hiervoor ook de beschrijving van de kanteling in de Wmo. De overheid komt op grotere afstand te staan. We verwachten van inwoners dat zij zelf de regie over het leven en de omgeving pakken. Dat doen ze vaak al zoals we ook zien bij lokale initiatieven op het gebied van bijvoorbeeld energie (coöperaties) en zelfsturende wijkteams. Oldebroek voor Mekaar speelt in op deze ontwikkeling: een andere overheid die meer stimulerend en faciliterend werkt.
- *Slimmere samenwerking*
- *Dienend leiderschap*
Meer dan ooit staan de maatschappelijke instituten ten dienste van de vrager: de 'zorg'-vrager, de 'woon'-vrager, de 'voorzieningen'-vrager etc.
- *Relatie overheid-corporaties-huurders*
Bijzonder in dit kader is de relatie tussen overheid en corporaties. Na de verzelfstandiging in de jaren negentig lijkt de slinger weer door (of beter gezegd: terug) te slaan naar het terugpakken van de regie van de overheid over de sector. De nieuwe Woningwet gaat uit van versterking van de regierol van de gemeenten ten aanzien van de corporaties en een steviger positie van huurders. Dat vraagt beleidsmatig meer van de gemeente.

¹ Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).

5. De doelgroepen in beeld

We wilden een goed beeld hebben van de vraag van de drie doelgroepen, zowel van de omvang (kwantitatief) als van hun woonwensen (kwalitatief). De gemene deler voor alle inwoners die tot deze doelgroepen behoren is dat zij op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Verder bleek het definiëren van de woonbehoefte van de doelgroepen gezamenlijk wel een grote uitdaging, zo niet onmogelijk. Concrete gegevens waren niet altijd voor handen en bepaalde aannames bleken tijdens de duur van het onderzoek al weer achterhaald door nationale en mondiale ontwikkelingen. Daarom gaan we in de uiteindelijke conclusies uit van een bandbreedte voor wat betreft de woningbehoefte.

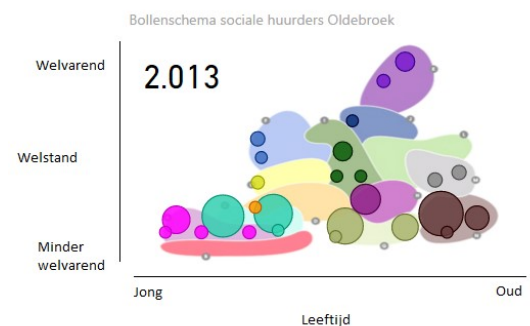
5.1 Algemeen

De samenstelling en ontwikkeling van de bevolking is zeer bepalend voor de toekomstige woningbehoefte. Zo bepaalt de verwachte huishoudensgroei de gewenste toevoeging van het aantal woningen en zijn veranderingen in de leeftijdsopbouw (mede) bepalend voor de kwalitatieve woningvoorraad. Ontwikkelingen als krimp, gezinsverdunding en vergrijzing hebben invloed op de opgaven, kansen en risico's op de lokale en regionale woningmarkt (Provincie Gelderland, 26 oktober 2016, 'Woningmarktmonitor'). In het voorgaande hoofdstuk hebben we hiervan de belangrijkste ontwikkelingen benoemd, waar mogelijk ook specifiek voor onze gemeente. Hier lichten we een aantal kenmerken van onze sociale huurders toe.

Onze sociale huurders

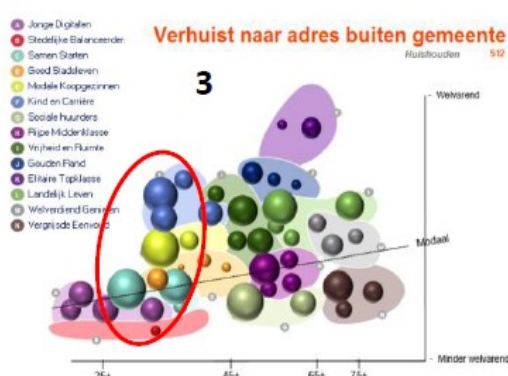
2.013 van de 8.967 huishoudens in onze gemeente wonen in een sociale huurwoning wonen. Dat is ruim 22%. De meeste huishoudens hebben een laag inkomen, zoals we hiernaast ook zien². Verder weten we uit de big data analyse dat:

- het aantal jongeren (<30 jaar) groot is (circa een derde);
- het opleidingsniveau laag is;
- meer dan de helft van de huishoudens uit 1 persoon bestaat;
- de meeste bewoners parttime (36%) werken, gepensioneerd zijn (28%) of werkloos zijn (19%) en;
- twee derde een inkomen beneden modaal heeft.



Grafiek 1. Sociale huurders gemeente Oldebroek

Minder welvarenden verhuizen vaker naar andere gemeente



Grafiek 2. Inwoners die verhuizen naar andere gemeente

In de afgelopen 5 jaren zijn 1.274 huishoudens verhuisd. Daarvan is iets meer dan de helft (55%) in onze gemeente gebleven. Iets minder dan de helft (45%) verhuist naar een plaats buiten de gemeente. Wat opvalt is dat het in verhouding vaker om minder welvarende inwoners gaat. Het zijn met name bewoners die alleen starten of een gezin gaat stichten: onze jongere inwoners. Overigens verhuizen zij dan wel in de meeste gevallen naar gemeenten in de directe omgeving, zoals Elburg, Zwolle, Kampen, Heerde en Hattem.

² Op de verticale as staat de welvarendheid van onze inwoners aangegeven en op de horizontale as de leeftijd. Hoe groter de bollen, hoe groter die groep in onze gemeente is. Bijvoorbeeld de groene bollen: jongeren die minder welvarend zijn. Maar ook de bruine: ouderen die minder welvarend zijn.

5.2 Starters

Vragen van huidige inwoners kwamen in de afgelopen periode explicieter naar voren door de discussie over huisvesting voor vluchtelingen. Het signaal dat de inwoners hebben gegeven vroeg om een concretisering van de omvang en inhoud van hun woonbehoefte. Hiervoor hebben we gegevens uit het dashboard Oldebroek (big data) als basis gebruikt³.

Onze starters

Starters begeven zich voor het eerst op de woningmarkt⁴. De meeste starters zijn jonger dan 30 jaar. Circa 60% van deze jongeren in onze gemeente start in een sociale huurwoning. Voor jongeren onder de 25 jaar ligt dat percentage nog veel hoger, namelijk op 82%. Van de jongeren tussen de 25 en 30 jaar huurt nog maar iets meer dan de helft een woning. De andere helft heeft al een woning gekocht en start ook vaker met zijn tweeën.

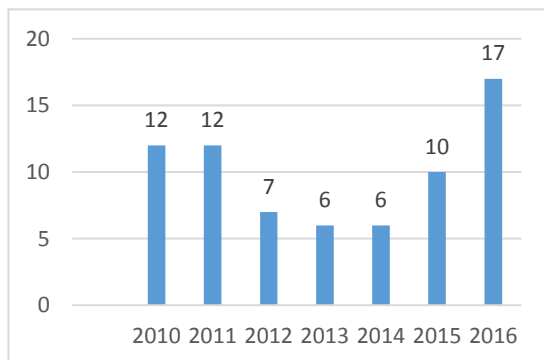
Veel van onze starters zijn ingeschreven bij één van de woningcorporaties die in onze gemeente actief zijn: deltaWonen, Omnia Wonen en UWoon. Medio 2016 hebben de woningcorporaties een nieuw systeem ingevoerd, op basis waarvan de cijfers zoals hiernaast gepresenteerd opgeschoond worden. Maar ook de opgeschoonde cijfers zullen niet helemaal het juiste beeld geven van de daadwerkelijke woningbehoefte van deze doelgroep. Hoewel er heel veel personen ingeschreven staan, zoekt maar een beperkt deel van deze groep actief naar een woning. De meesten staat ingeschreven om wachttijd op te bouwen en zo een voorkeurspositie te verwerven als ze daadwerkelijk een woning zoeken.

In 2016 in Oldebroek:

- 1.842 starters
- 2.242 doorstromers
- zeer divers qua leeftijd
- ruim 50% is 25 - 35 jaar

Geeft vertekend beeld doordat ze wachttijd op willen bouwen.

Een ontspannen markt?



Grafiek 3. Aantal reacties per woning 2010-2017

Zoals we hiernaast zien, kende onze gemeente lange tijd een laag aantal reacties dat op een vrijkomende woning kwam: gemiddeld 6 a 7. Mogelijk kwam dit door de inkomensgrenzen voor huurwoningen die gelden vanaf 1 januari 2011⁵. In 2015 steeg dit aantal en kwamen er gemiddeld 10 reacties op een woning. Daarbij hoorde een wachttijd van circa 6 maanden. Oftewel, na 6 maanden vanaf de eerste reactie op een vrijkomende woning, heeft iemand een geschikt huis gevonden en toegewezen gekregen. Dat is behoorlijk acceptabel. Hiermee voorkomen we leegstand.

Door de toevoeging van een groot aantal appartementen op Parc de Zwijger die onder de huurtoeslaggrens liggen, hadden we verwacht dat het aantal reacties eerder zou afnemen dan toenemen. Daarnaast hebben we een grote groep vergunninghouders gehuisvest aan de Klompenmakersweg. Dat zou de druk juist ook verminderd moeten hebben. In 2016 zien we echter een toename van het aantal reacties van 65% ten opzichte van het jaar ervoor.

³ Voor dit project hebben Eiffel BV / Analysecentrum op ons verzoek nog extra informatie over de doelgroepen en woningen toegevoegd, zodat we de juiste data uit het dashboard Oldebroek konden halen.

⁴ Het gaat naast jonge starters ook om mensen die geen legale zelfstandige woning in onze gemeente (/regio) achterlaten, zoals bijvoorbeeld personen die net zijn gescheiden of die momenteel illegaal in een woonruimte verblijven. Zij bevinden zich echter in een andere levensfase.

⁵ Het passend toewijzen op basis van de Woningwet 2015 is hier een verdere uitwerking van.

Type woning

Het type woning verschilt per levensfase van de inwoners die tot onze doelgroep behoren. Woningen boven de huurtoeslaggrens (> €711,-) hebben we weinig in onze gemeente. Voor de overige type woningen ziet het beeld er als volgt uit:

Woning	Huurders
Goedkope woningen (< €403,-)	Jongeren alleen, stelletjes die samen starten, middenklasse van middelbare leeftijd en alleenstaande ouderen met laag inkomen
Betaalbare woningen (€ 403,- - €592,-)	Middenklasse van middelbare leeftijd (laag en hoger inkomen) en alleenstaande ouderen met laag inkomen
Dure woningen (€592,- - 711,-)	Jonge gezinnen met bovenmodaal inkomen en hoger opleidingsniveau.

Tabel 1. Overzicht type huurders per type woning

Een kwalitatieve vraag

Omnia Wonen geeft eind 2016 aan dat zij een woning gemiddeld 1,5x moeten aanbieden voordat zij een geschikte huurder voor een woning vinden. Daardoor lijkt het of er overaanbod is. Aan de andere kant zien we dat er in 2016 een groot aantal reacties komt op een beperkt aantal vrijkomende woningen. Hierdoor lijkt het meer een kwalitatieve vraag te zijn: sommige type woningen en sommige wijken zijn meer gewild dan anderen. De snelle verhuur van appartementen van Parc de Zwijger die onder de huurtoeslaggrens liggen, bevestigt dat beeld.

De kwantitatieve vraag

We willen voorkomen dat we bouwen voor leegstand. Kwantitatief leek de woningmarkt voor deze doelgroep in evenwicht, maar we zien de reactiegraad in de afgelopen jaren oplopen. We weten nog niet concreet wat dit betekent: een langere wachttijd? Afname van het slagingspercentage? Daarover verwachten de woningcorporaties medio 2017 meer duidelijkheid te kunnen geven op basis van de gegevens uit het nieuwe systeem dat zij hebben ingevoerd.

Uit de big data analyse zien we dat er 1.337 huishoudens zijn met een thuiswonend kind van 20 jaar of ouder. Circa een kwart hiervan woont in een sociale huurwoning. We gaan ervan uit dat 30% van de 20-plussers ieder jaar de markt betreedt. Per jaar gaat het dan om circa 180 personen. Hiervan zoekt gemiddeld 108 per jaar een huurwoning. De overige starters hebben een welvarendere achtergrond en starten (veelal) in een koopwoning⁶.

Circa 108 starters
per jaar op zoek
naar een sociale
huurwoning

Op zoek naar gezelligheid, saamhorigheid en ontmoeting

Het voorbeeld van Parc de Zwijger bevestigt het beeld dat onze inwoners op zoek zijn naar ontmoeting, gezelligheid en saamhorigheid met name in de buurt. Ze zijn op zoek naar relatief grote woningen om te starten (80 – 120 m²)⁷. Uit de big data analyse blijkt ook dat het merendeel van onze starters (jongeren <30 jaar) in een eengezinswoning start (tussenwoning of hoekwoning), namelijk 68%. Circa 17% start in een appartement. We zien dat ook terug in het aantal reacties op een woning: gemiddeld 18 per vrijkomende eengezinswoning. Die vraag ligt trouwens voornamelijk bij jongeren en mensen van middelbare leeftijd, alhoewel huishoudens in de leeftijd van 55-74 jaar ook nog deels op deze woningen reageren. Senioren zijn met name op zoek naar appartementen of patio's, maar dan wel (vanzelfsprekend) met lift.

⁶ We hebben geen rekening gehouden met de instroom van gezinnen met oudere kinderen. Het geeft daarom een beperkt beeld.

⁷ Dit blijkt uit de woonwensen enquête die USP heeft uitgevoerd begin 2014 onder verhuisgeneigden in Hattermerbroek en Wezep. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in het Strategisch Voorraadbeleid van deltaWonen uit juni 2014.

5.3 Vergunninghouders

Voor de doelgroep vergunninghouders ontvangen we per half jaar een taakstelling van de Rijksoverheid. De opgave is kort voor de betreffende periode pas bekend. Dat maakt het koppelen van deze doelgroep met het aanbod niet eenvoudig. Realisatie van nieuwe woningen is moeilijk tot niet haalbaar binnen een half jaar. Daarnaast blijven er altijd onzekerheden door landelijke en mondiale ontwikkelingen. We zien dat geen enkel jaar hetzelfde is qua type en omvang van de instroom van asielzoekers en daaruit voortvloeiend onze taakstelling. Door cijfers uit het verleden als basis te nemen en aannames te doen, proberen we tijdig in te spelen op de woonbehoefte van deze doelgroep. De uitgebreide analyse is te vinden in bijlage II.

Onze vergunninghouders

Sinds 2015 is de grootste groep asielzoekers afkomstig uit Syrië (circa 1/3), gevolgd door Iran, Irak, Eritrea en Ethiopië (allemaal 7 tot 10%). Dat blijft redelijk constant. De omvang van de instroom verschilt wel. Door de hoge instroom van asielzoekers in de tweede helft van 2015, hadden de gemeenten een hoge taakstelling gekregen voor 2016. Die gezamenlijke taakstelling in combinatie met een lagere asielinstroom in 2016 dan verwacht, zorgt eind 2016 voor een sterke afname van het aantal vergunninghouders die in de AZC's verblijven en voor een lagere taakstelling in 2016 dan in 2015.

Taakstelling

- tot 2015 : 20 personen
- 2015 : 40 personen
- 2016 : 60 personen

Verwachting:

- 2017 : 40 personen
- 2018 : 40 personen
- 2019 : 20 personen
- 2020 : 20 personen

Er is nog steeds een instroom van nieuwe asielzoekers, hoewel die minder is dan verwacht. Nog niet alle vergunninghouders hebben een woning toegewezen gekregen. De gemeentelijke taakstelling van 18 vergunninghouders voor de eerste helft van 2017 ligt daarom nog wel hoger dan in eerdere jaren. De provincie Gelderland heeft inmiddels aangegeven een hogere taakstelling te verwachten in de 2^e helft van 2017, met name als gevolg van de vele aanvragen voor gezinsherenigingen die zijn gedaan in de voorgaande perioden. We gaan daarbij als gemeente zelf nu uit van 10% van het totaal. Daarmee komen we op een taakstelling van 40 personen voor 2017.

We verwachten op langere termijn een daling van de taakstelling, ervan uitgaande dat de instroom van asielzoekers blijft dalen en de achterstanden van huisvesting voor vergunninghouders zijn weggewerkt. Mocht de instroom van asielzoekers wel weer toenemen, dan passen we daar de verwachte taakstellingen op aan. We weten nu nog niet wat er in de komende jaren in de wereld gebeurt en welke politieke keuzes er worden gemaakt. We blijven de ontwikkelingen volgen.

Uitgangspunten / aannames

Op basis van de analyse die we hebben gemaakt, hanteren we een aantal uitgangspunten c.q. doen we de volgende aannames:

- We hebben onze gemeentelijke taakstellingen tot en met 2016 gehaald.
- Gemiddeld is 40% van de vergunninghouders afkomstig uit Syrië (% op basis van nieuwe instroom en daadwerkelijke koppeling). Het aandeel van gezinshereniging en dus de (directe) behoefte aan een gezinswoning is groot voor deze groep: 90%. De gezinshereniging voor deze groep duurt gemiddeld een half jaar. We gaan uit van een gemiddeld gezin van 4 personen.
- Van de vergunninghouders uit andere landen dan Syrië vraagt circa een kwart gezinshereniging en krijgt deze ook toegekend. Dit duurt lang: gemiddeld 2,5 jaar. Daarom wijzen wij hen voor de eerste twee jaar tijdelijke woonruimte toe.
- Als er op korte termijn zicht is op gezinshereniging dan wijzen we de alleengaande vergunninghouder direct een woning toe die passend is bij de samenstelling van het gezin.

- 15% van de vergunninghouders trekt per jaar weg waardoor er weer plaatsen vrijkomen in het jaar erop. Dat hoeven niet dezelfde woningen te zijn, maar het is wel onderdeel van het totaal aanbod van sociale huurwoningen.
- Het wegtrekken van 15% van de vergunninghouders draagt bij aan het regulier plaatsen van 20 vergunninghouders per jaar door de woningcorporaties. Dit aantal hebben de woningcorporaties tot en met 2014 altijd gerealiseerd zonder het oplopen van de wachtlijsten.
- Gezien de huidige instroom, de huidige bewoners van de AZC's en de toegenomen vraag naar gezinshereniging verwachten we dat er meer vraag blijft naar eengezinswoningen dan in de periode 2011 – 2015. Toen was de behoefte aan woningen voor 1 en 2-persoons woningen het grootst, ook na gezinshereniging.
- De plaatsing van 35 Eritrese vrouwen aan de Klompenmakersweg betreft een tijdelijke situatie. Deze vrouwen moeten uiterlijk in 2018 permanente woonruimte vinden. Voor enkele van hen is gezinshereniging aanstaande. Gezinshereniging maakt wel onderdeel uit van onze taakstelling, herplaatsing van deze vrouwen niet. Dat is hun eigen verantwoordelijkheid. Op basis van de huidige informatie gaan we ervan uit dat 30 vrouwen alleen op zoek zullen gaan naar een woning.

Aantal woningen (2017 – 2020)

2017 & 2018 (per jaar)

- 17 1-persoons*
- 2 2-persoons
- 3 gezinswoningen

2019 & 2020 (per jaar)

- 8 1-persoons*
- 1 2-persoons
- 2 gezinswoningen

Kwantitatieve woningbehoefte

Gezien alle onzekerheden, geven we hier de verwachte extra woningbehoefte voor deze doelgroep op basis van de genoemde taakstellingen, uitgangspunten en aannames.

* Voor de jaren 2017 en 2018 geldt dat ieder jaar 5 tijdelijke 1-persoons woonruimtes nodig zijn. Voor de jaren 2019 en 2020 zijn dat er 2 per jaar. We hebben dus 10 tijdelijke woonruimtes nodig, ervan uitgaande dat gezinshereniging minimaal 2 jaar op zich laat wachten.

Rekening houdend met het regulier plaatsen van 20 vergunninghouders zonder dat de wachtlijsten oplopen⁸, presenteren we hiernaast het benodigd aantal (extra) woningen in 2017 en 2018.

Extra aantal woningen 2017 & 2018 (per jaar)

- 10 1-persoons*
- 1 2-persoons
- 2 gezinswoningen

Druk 2018

De grootste druk ligt op 2018. Dat komt niet alleen door een verwachte taakstelling die nog hoger is dan in eerdere jaren, maar dan moeten ook de 30 vrouwen die nu aan de Klompenmakersweg wonen permanente woonruimte hebben gevonden. Hoewel geen gemeentelijke taak, willen we wel als gemeente, samen met onze partners, zorg dragen voor goede huisvesting van onze huidige inwoners.

Op zoek naar veiligheid en toekomstperspectief nabij voorzieningen

Een woning nabij voorzieningen, zoals scholen en winkels, heeft de voorkeur aangezien vergunninghouders vaak afhankelijk zijn van lopen, fietsen of het openbaar vervoer. Op een centrale locatie is de kans op participatie en integratie groter dan op een locatie die afgelegen is. Onze vergunninghouders moeten hier nog hun leven opbouwen. Financieel gezien is een woning met een zo'n laag mogelijke huur wenselijk.

⁸ We merken op dat de reactiegraad wel is opgelopen ondanks extra woningen op Parc de Zwijger en de tijdelijke oplossing aan de Klompenmakersweg. Medio 2017 kunnen de woningcorporaties ons meer inzicht geven in de achtergrond van het oplopen van die reactiegraad.

5.4 Kwetsbare groepen

Net als onze starters en vergunninghouders, zijn onze kwetsbare groepen op zoek naar een sociale huurwoning. Deze doelgroep is breed: ouderen, gezinnen, werklozen en inwoners die illegaal op onze vakantieparken wonen. Ten aanzien van die doelgroepen zien we het volgende⁹:

- *Kwetsbare ouderen*
Naar verhouding zijn de sociale huurders jonger dan de huishoudens in Oldebroek, maar in absolute aantallen is het aantal ouderen (>65 jaar) juist meer vertegenwoordigd in de sociale huursector. In totaal gaat het om 242 huishoudens in onze gemeente die ouder is dan 65 jaar en een beneden modaal inkomen heeft, de zogenoemde kwetsbare ouderen. Een groot deel (80%) van hen woont momenteel in een sociale huurwoning die niet geschikt lijkt voor wanneer zij zorg nodig hebben.
- *Kansarme gezinnen en werklozen*
De zogenoemde kansarme gezinnen (55 jaar of jonger, jonge kinderen, beneden modaal inkomen en laag opgeleid) is beperkt vertegenwoordigd in onze gemeente (2,6% van het totaal aantal huishoudens). Zij wonen wel bijna allemaal in een sociale huurwoning. De werklozen zijn onze inwoners zonder baan, met een lage opleiding en een inkomen onder modaal. Zij wonen vrijwel allemaal in een sociale huurwoning (95%). Het gaat om circa 15% van onze huishoudens.
We hebben aandacht voor deze doelgroepen gezien de bijbehorende problematiek, maar ze hebben geen aparte plek binnen dit onderzoek.
- *Illegale bewoners vakantieparken*
We vermoeden dat een aantal van deze inwoners ook binnen de kwetsbare groepen valt en mogelijk in de toekomst op zoek zal gaan naar een sociale huurwoning. Op dit moment is echter de omvang van deze groep in onze gemeente nog niet duidelijk en dus ook de omvang van hun woningbehoefte ook niet. We hebben voor deze groep in deze rapportage dan ook geen kwantitatieve woonbehoefte opgenomen.

We nemen bovenstaande doelgroepen mee in het brede marktonderzoek dat we in 2017 samen met de woningcorporaties uitvoeren (voor zover er dan al nadere informatie bekend is). In het onderhavige onderzoek gaan specifiek in op de woonbehoefte van doorstromers uit instellingen, omdat met name de wachtlijsten Beschermd Wonen (BW) in 2016 sterk zijn opgelopen als gevolg van een tekort aan betaalbare, adequate en goed gespreide woonmogelijkheden. En daarmee een te beperkte doorstroming. Ook de doorstroming in de Maatschappelijke Opvang (MO) wordt sterk belemmerd. De cijfers die in deze paragraaf als uitgangspunt dienen, betreffen regionale cijfers. Wij maken daarbij onderdeel uit van de regio Noord Veluwe. Het betreft een momentopname van medio 2016.

Onze kwetsbare groepen

We hebben mensen die ofwel uit een beschermd wonen¹⁰ vorm ofwel uit de maatschappelijke opvang¹¹ komen of dreigen te komen. Het is een erg diverse groep mensen. Het kunnen jongeren zijn die via de maatschappelijk opvang of beschermd wonen voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Het

⁹ Deze gegevens zijn gebaseerd op de gegevens uit het dashboard Oldebroek.

¹⁰ Beschermd wonen is voor mensen met psychische of psychosociale problemen, die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen. Ook niet met hulp van bijvoorbeeld iemand uit de familie of vriendenkring of een hulpverlener. Beschermd wonen kan een overgangsfase zijn naar een eigen woning, eventueel met ambulante woonbegeleiding. Ongeveer een derde van de bewoners gaat na één tot twee jaar op zichzelf wonen, al dan niet met begeleiding en of enige vorm van dagbesteding (vrijwilligerswerk / dagbesteding).

¹¹ Maatschappelijke opvang en begeleiding is bedoeld voor mensen die problemen hebben op meerdere gebieden. Deze problemen zorgen samen voor een situatie waar iemand die niet zelfstandig uit kan komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een combinatie van dak- en thuisloosheid, geweldsproblematiek, schulden, opvoedingsproblemen, werkloosheid etc. Binnen de maatschappelijke opvang wordt samen met de mensen gewerkt aan het weer zelfstandig leren functioneren in de maatschappij.

kunnen ook mensen zijn die eerder deel hebben uitgemaakt van een gezin en alleen in het leven zijn komen te staan. Het gaat vaak om alleenstaanden in verschillende leeftijdscategorieën en soms om gezinnen met alleenstaande ouders (veelal moeders).

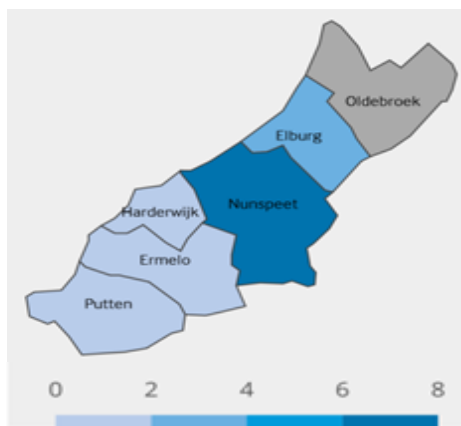
Gewenste uitstroom

We zien dat een groot aantal personen wil uitstromen, maar een passende zelfstandige woning ontbreekt. Dit betekent een rem voor hun ontwikkeling. In totaal gaat het om 35 personen in de regio Noord Veluwe¹². Het betreft een inschatting op basis van een momentopname die mogelijk eerder aan de lage dan de hoge kant is. Zo kan het zijn dat de druk op de uitstroom verder toeneemt onder de verdergaande extramuralisering. Het gaat dan ook om een minimum aantal cliënten.

Gewenste uitstroom

- 15 personen BW (in natura)
- 15 personen BW (met PGB)
- 5 personen MO

Totaal **35 personen** in de regio Noord Veluwe



Figuur 1. Reacties voorkeur gemeente

Een duidelijke voorkeur voor Nunspeet

Hiernaast is duidelijk te zien dat doorstromers uit instellingen een voorkeur hebben voor uitstroom naar de gemeente Nunspeet. Circa de helft van deze groep wil zich vestigen in deze gemeente¹³. Medio 2016 heeft niemand aangegeven te willen uitstromen naar de gemeente Oldebroek. Om te voorkomen dat de opgave voor één gemeente te groot wordt, hebben we als gemeenten in de regio Noord Veluwe gezamenlijk besloten dat **iedere gemeente in totaal drie woonruimtes** beschikbaar stelt voor deze groep in 2017/2018. We nemen dit mee in de prestatieafspraken die we maken met de woningcorporaties.

Maatwerkwoningen

In 2016 zijn we regionaal gestart met een project om te komen tot een sluitende aanpak voor 25 cliënten die al jarenlang zorg en/of ondersteuning ontvangen. In het verleden hebben we al geprobeerd om deze cliënten met zoveel mogelijk ondersteuning regulier te laten wonen. Voor deze groep geldt echter dat dit niet leidt tot een succes. Een mogelijke oplossing is een maatwerkwoning in een andere omgeving dan de reguliere woonwijken. We verwachten regionaal hier 14 woningen voor te realiseren. Dat betekent **voor onze gemeente 2 woningen**. Definitieve besluitvorming hierover volgt later in 2017 nog, maar in het kader van dit onderzoek gaan we uit van 2 woningen.

Time-out plek

Al langere tijd is er behoefte in onze gemeente aan een zogenoemde time out plek voor deze doelgroep: een veilige en rustige opvanglocatie in onze gemeente voor door maatschappelijke partners tijdelijk en acuut ingezet kan worden in een noodsituatie. Voor de mantelzorger die even een break nodig heeft, voor de crisisopvang van bijvoorbeeld moeder en kind, voor huisuitzettingen, voor een afkoelperiode risico huiselijk geweld, voor calamiteiten etc. We voorkomen daarmee onder andere 'dakloosheid', escalerende ondersteuningsvragen en het gebruik van dure plekken in de Maatschappelijke Opvang. We zorgen er zo ook voor dat deze personen in hun eigen leefomgeving

¹² Er is op dit moment geen informatie beschikbaar over de doorstroming en de wachtlijst voor uitstroom naar een zelfstandige woning voor de cliënten beschermd wonen met een verzilveringsvorm PGB en voor de cliënten in de maatschappelijke opvang. Er is voor deze twee groepen een inschatting gemaakt van de omvang van de wachtlijst voor uitstroom naar een zelfstandige woning, mede in overleg met aanbieders van crisisopvang.

¹³ Voor begeleiding van deze bewoners hebben de regiogemeenten gezamenlijk de verantwoordelijkheid. De kosten hiervoor worden verdeeld over de regiogemeenten.

kunnen blijven en hun sociale netwerk in tact blijft. In het kader van dit onderzoek gaan we uit van een behoefte van **1 time-out plek voor onze gemeente**.

Kwantitatieve woonbehoefte

Op basis van alle gegevens en informatie komen we in totaal op een behoefte van 6 woningen voor onze kwetsbare groepen die we in 2017/2018 moeten realiseren. Het betreft permanente woonruimtes. We hebben hierbij nog geen rekening gehouden met een mogelijke woonbehoefte die voortvloeit uit het verhuizen van huidige illegale bewoners op onze vakantieparken. Daarover bestaat op dit moment nog te veel onduidelijkheid.

Woonbehoefte 2017/2018

- 3 woningen voor uitstromers
- 2 maatwerkwoningen
- 1 time-out plek

Totaal: 6 woningen

Op zoek naar goedkopere woonruimte dichtbij voorzieningen

Vaak ontvangen zij bij uitstroming nog begeleiding aan huis en is er sprake van enige vorm van dagbesteding (werk of vrijwilligerswerk/dagbesteding). Aangezien de doelgroep aangewezen is op het openbaar vervoer of de fiets, is het zeer gewenst dat de woningen dichtbij winkels en voorzieningen gelegen zijn. Bij voorkeur mengen we inwoners uit deze doelgroep met andere inwoners van onze gemeente, zoals bijvoorbeeld jongeren.

De gevraagde woonruimte betreft vooral kleine (eenpersoons)woningen met huurtoeslag en een lage huur. Volgens zorgaanbieders gaat het om een huur die veel lager is dan € 586,68 (aftoppingsgrens voor een een/tweepersoonshuishouden in 2016). Als gemeente ontvangen we ook signalen dat er behoefte is aan kleine woonruimte met een lage huurprijs.

Jongvolwassenen (18 tot 23 jaar) hebben onze speciale aandacht. Niet alleen in verband met het passend toewijzen. Ook in breder verband met problematiek rondom deze groep. Een geschikte en betaalbare woning op de juiste plek draagt bij aan de participatie van inwoners, en dat geldt in grote mate zeker ook voor jongvolwassenen. Betaalbaar zijn in dit geval woningen met een nog lagere huur (kwaliteitskortingsgrens van €414,02 in 2017) dan die voor personen ouder dan 23 jaar. We zien daarbij ook kansen in andere woonvormen, zoals het geclusterd zelfstandig wonen of samen wonen¹⁴.

5.5 Totale vraag

We hebben de vraag van de drie doelgroepen in beeld gebracht. In totaal geeft dat het volgende beeld zoals hiernaast. Daarbij merken we op dat voor de doelgroepen kwetsbare groepen en vergunninghouders de woningen per direct nodig zijn. Die kunnen niet wachten. De woningcorporaties hebben in eerdere analyses ook aangegeven nog geen rekening gehouden te hebben met deze twee doelgroepen. Voor de starters geldt dat we de wachtlijsten niet verder op willen laten lopen, maar hun vraag onderdeel is van een groter geheel.

Woonbehoefte 2017/2018 (per jaar)

- Starters : 108
- Vergunninghouders : 13
- Kwetsbare groepen : 3

Direct: 16 woningen per jaar

Voor alle drie doelgroepen samen geldt dat zij (in meer of mindere mate) op zoek zijn naar woonruimte nabij voorzieningen, omdat ze in de meeste gevallen aangewezen zijn op het openbaar vervoer of lopend of per fiets de voorzieningen moeten bereiken. Daarnaast is sociale interactie erg gewenst voor deze doelgroep voor een goede participatie.

¹⁴ Dat kan via 'Kansrijk Wonen', zie ook <https://kansrijk-wonen.nl/>.

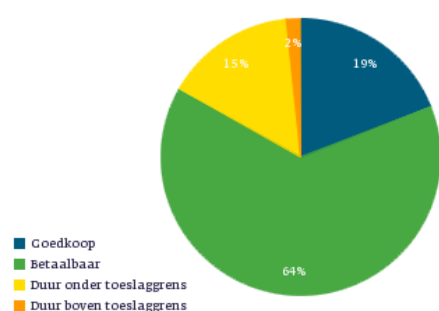
6. Het aanbod en onze partners

Tot nu toe was het gebruikelijk dat met name woningcorporaties de drie doelgroepen in de gemeente huisvesten in reguliere sociale huurwoningen. Door de grote instroom van vluchtelingen en bijbehorende verhoogde taakstelling van de gemeente, hebben we ook gezocht naar alternatieven voor het huisvesten van deze doelgroep. Als voorbeeld noemen we de tijdelijke transformatie van het pand aan de Klompenmakersweg in Wezep voor een grote groep alleenstaande vergunninghouders.

We hebben voor de doelgroepen het huidige aanbod in beeld gebracht en verschillende mogelijkheden voor toekomstig aanbod onderzocht, zowel tijdelijk als permanent. Ook hebben we een inventarisatie gemaakt van onze (potentiële) partners voor het realiseren, verhuren en beheren van het aanbod.

6.1 Het huidige aanbod

Er worden steeds minder (sociale) huurwoningen toegevoegd, zowel in de provincie als in de regio (Noord-Veluwe) (zie ook bijlage III voor een overzicht). Voor de gemeente Oldebroek zien we nog wel een stijging van het aantal (sociale) huurwoningen in de afgelopen periode, maar op dit moment worden er geen nieuwe woningen toegevoegd.



Grafiek 4. Aanbod sociale huurwoningen
Gemeente Oldebroek (2014)

Het aanbod van sociale huurwoningen in het goedkope segment is in Oldebroek iets groter dan in de rest van Gelderland en de regio Noord Veluwe. In verhouding verschilt het aanbod in duurdere sociale huurwoningen nauwelijks tussen de provincie, regio en onze gemeente.

Die verhouding in het aanbod van sociale huurwoningen komt ook overeen met de gemiddelde besteedbare inkomens in onze gemeente (€ 13.400,- per jaar), de regio Noord Veluwe (€ 14.500,-) en de provincie Gelderland (€ 14.700,-) (uit: Statistisch Zakboek Gelderland, 2012).

6.1.1 Aanbod woningcorporaties

In het kader van dit onderzoek brengen we het huidige aanbod van de woningcorporaties in beeld, waaronder het aantal, het type, de bijbehorende huurprijzen en de mutaties. De woningcorporaties gebruiken voor dit totaal aanbod één regionaal woonruimte verdeelsysteem (aanbod via de website www.hurennoordveluwe.nl). Daarbij hanteren zij het uitgangspunt dat iedereen in de regio zo veel mogelijk gebruik maakt van de reguliere inschrijving voor een woning. Dat geldt ook voor uitstromers Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Zij vallen onder de doelgroep voor wie 3% is voorbehouden als 'bijzondere toewijzing'.

Veelal eengezinswoningen

In de gemeente Oldebroek bieden twee woningcorporaties (permanente) sociale huurwoningen aan: deltaWonen en Omnia Wonen. Een derde en woningcorporatie, UWOON, heeft beperkt bezit. Het bezit dat zij hebben is voornamelijk in het duurdere segment. Daarom laten we het aanbod van deze corporatie hier buiten beschouwing. Ook het aanbod van Habion laten we hier buiten beschouwing. Zij hebben aanbod specifiek voor ouderen (met zorg). Onderstaand presenteren we het huidige aanbod sociale huurwoningen per woningcorporatie naar type woning. We zien dat het vooral gaat om eengezinswoningen.

	deltaWonen		Omnia Wonen	
Aantal woningen	1.474	100%	612	100%
Type woningen				
Benedenwoningen	26	2%	31	5%
Bovenwoningen	25	2%	0	0%
Eengezinswoningen	1.171	79%	495	81%
Etagewoningen met lift	217	15%	29	5%
Etagewoningen zonder lift	22	1%	17	3%
Overig	13	1%	40 (zorg)	7%
Zelfstandige woningen	1.460 ¹⁵	99%	572	93%
Waarvan voor doelgroepen	1.129	77%	549	90%
Leegstaande woningen	11	0,7%	1	0,1%

Tabel 2. Overzicht woningaanbod en leegstaande woningen¹⁶, februari 2017

Weinig leegstand

In onze gemeente zien we een zeer lage frictieleegstand: een tijdelijke vorm van leegstand. Het percentage ligt ver onder het landelijke gemiddelde van 2,2%. Daarbij komt dat het grootste deel van de leegstaande woningen in onze gemeente zich aan de Spoorlaan bevinden (75%). Die woningen staan al veel langer leeg als onderdeel van het herstructureringsproject en kunnen al langere tijd niet meer worden bewoond. Die zijn dus eigenlijk geen onderdeel van de frictieleegstand. Hier rekening mee houdend, komt de frictieleegstand in onze gemeente op 0,2%.

Grootste deel betaalbare woningen (< €592,55¹⁷)

Het aandeel woningen in de verschillende huurklassen zijn bij beide woningcorporaties vergelijkbaar. Omnia Wonen heeft een groter aandeel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (< €414,02) en onder de 1^e aftoppingsgrens (< €592,55) dan deltaWonen. Daarmee is het aandeel van woningen in deze huurklasse groter in Oldebroek dan in andere kernen in de gemeente. deltaWonen heeft een iets groter aandeel in de duurdere woningen (van af de 2^e aftoppingsgrens van €635,05 tot de huurtoeslaggrens van € 710,68). Daarmee is dat aandeel weer groter in de kernen Wezep/Hattermerbroek dan elders in de gemeente.

Een overzicht naar prijsklasse (streefhuur) van het totaal aanbod van zelfstandige woningen geven we hieronder weer.

¹⁵ Dit aantal is iets minder dan het totaal aantal woningen, omdat we in dit aantal andere verhuureenheden zoals garages niet hebben meegerekend.

¹⁶ Voor alle leegstaande panden geldt dat ze voor algemeen gebruik zijn en dus niet voor specifieke doelgroepen. Die in het bezit zijn van deltaWonen staan in Wezep, waarvan er ook 8 leegstaan aan de Spoorlaan in Wezep. Dit is een herstructureringsproject. De woningen zijn reeds klaargemaakt voor de sloop en kunnen niet meer worden ingezet als (tijdelijke) woningen voor de doelgroepen. De 8 woningen aan de Merelstraat betreffen ook een herstructureringsproject, maar de woningen zijn in het kader van leegstandsbeheer momenteel verhuurd. Het is nog onduidelijk wanneer delta Wonen deze herstructureringsprojecten zal realiseren. In totaal worden er 19 woningen gesloopt en 17 woningen terug gebouwd. Een afname van in totaal 2 woningen, maar wanneer de woningen worden opgeleverd komt er wel extra aanbod op de markt (+8) omdat deze nu niet bewoond zijn aan de Spoorlaan. De andere drie woningen staan leeg in verband met een e-renovatatieproject. De leegstaande woning van Omnia Wonen staat in Oldebroek.

¹⁷ De grenzen die we hier hanteren zijn uit 2017.

Huurprijsklasse van de woningen	deltaWonen		Omnia Wonen	
	Aantal	%	Aantal	%
Woningen onder de kwaliteitskortingsgrens €414,02 ¹⁸	14	1%	46	8%
Woningen onder de eerste aftoppingsgrens €592,55	635	44%	404	70%
Woningen onder de tweede aftoppingsgrens €635,05	280	19%	49	8%
Woningen onder de liberalisatiegrens €710,68	517	35%	79	14%
Woningen boven de liberalisatiegrens	14	1%	0	0%
Totaal¹⁹	1460	100%	571	100%

Tabel 3. Overzicht huurprijzen woningaanbod, februari 2017

Een lange tijd in dezelfde woning

De doelgroepen die speciale aandacht hebben in dit project hebben in het algemeen een laag inkomen waardoor ze zijn aangewezen op de goedkoopste huurwoningen. Daarvan komen er weinig vrij in de gemeente Oldebroek. De mutatiegraad in de gemeente is niet zo hoog. Veel mensen blijven lang in hun (huur)woning wonen, met name in de eengezinswoningen. Voor een volledig overzicht van het aantal mutaties, absoluut en relatief, verwijzen we naar bijlage IV.

- Gemiddeld 5% mutaties per jaar
- Absoluut meeste mutaties in eengezinswoningen, relatief het minst
- Etagewoningen zonder lift, bovenwoningen en benedenwoningen muteren relatief veel

6.1.2 Aanbod particulieren

Individuele particulieren bieden enkele woningen binnen de sociale huursector aan in onze gemeente. Dit aanbod is echter beperkt en houden we hier dan ook buiten beschouwing. Er zijn twee grotere 'complexen' waar particulieren woningen onder de huurtoeslaggrens aanbieden:

- Parc de Zwijger (circa 50 woningen)
- Woningen aan de Forsythiastraat (circa 40 woningen)

Parc de Zwijger

Voor meer dan de helft van de 90 appartementen vraagt de eigenaar een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (< € 710,- per maand exclusief servicekosten). Het project is nog niet geheel uitgevoerd. Uiteindelijk zal het gaan om circa 50 appartementen onder die grens. Die woningen waren in de eerste twee fasen als eerste verhuurd. Het trekt zowel mensen vanuit onze gemeente als van buiten aan met verschillende achtergronden.

Forsythiastraat

De Bouw- en Exploitatie Maatschappij Woningbezit Wezep B.V. uit Woudsend (was voorheen IJsselmuiden) verhuurt 40 woningen aan de Forsythiastraat in Wezep. Dit zijn appartementen zonder lift met huurprijzen rond de € 560,- per maand.

6.1.3 Maatregelen huidige aanbod

Met de woningcorporaties hebben we gesproken over de mogelijkheden om het huidige aanbod beter aan te laten sluiten op de wensen van onze doelgroepen en het aanbod ook kwantitatief beter te benutten. Hieronder lichten we de besproken oplossingsrichtingen toe.

¹⁸ Jongeren <23 jaar ontvangen geen huurtoeslag bij een woning met een huurprijs boven deze grens.

¹⁹ Het totaal aantal woningen van deltaWonen wijkt in dit overzicht af omdat er een aantal woningen leegstaat aan de Spoorlaan. Hier staan geen huurprijzen voor vermeld in verband met de herstructurering.

Lagere huurprijzen

Wanneer mogelijk, verlagen de woningcorporaties de huurprijzen ('aftoppen'). Omnia Wonen heeft dit medio 2016 gedaan. Zij heeft de huur van 85 woningen bijgesteld naar beneden onder de zogenoemde 1^e aftoppingsgrens gebracht (< €592,55). Dit is een permanente maatregel. Daarmee hebben zij het aanbod beter kunnen aansluiten op de behoefte, mede in het kader van passend toewijzen.

Alleengaande eerst in eengezinswoning

Om te voorkomen dat vergunninghouders veelvuldig moeten verhuizen, plaatsen de woningcorporaties alleengaande vergunninghouders in een eengezinswoning wanneer er zicht is op gezinshereniging. Dat betekent dat de woningcorporaties een brief ontvangen van de IND waaruit blijkt dat gezinshereniging is toegestaan en de gezinsleden binnen 6 maanden nareizen. Dit is een tijdelijke maatregel die duurt zolang het nodig is in verband met de relatief grote instroom van asielzoekers en bijbehorende verhoogde taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders.

Investeren in duurzaamheid voor lagere woonlasten

Door te investeren in duurzaamheid dragen de woningcorporaties bij aan de betaalbaarheid van woningen door demping van energiekosten. Dat is voordelig voor onze doelgroepen. Het gaat hierbij om het verlagen van de energie-index, het aanbrengen van zonnepanelen en bewoners bewust maken van overige duurzame maatregelen. In 2017 zetten de woningcorporaties hier (permanent) op in.

Kamergewijze verhuur woningen

Omnia Wonen is bereid om de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur verder te bespreken. Zij hebben hier al ervaring mee opgedaan in onze gemeente Elburg. Dit zou een mogelijke oplossingsrichting kunnen zijn waarbij een aantal woningen als doorstroomwoning gebruikt worden. We zien in het land echter vaak minder goede voorbeelden van kamergewijze verhuur aan vergunninghouders. De grootste uitdaging is het vinden van een nieuwe kamergenoot wanneer één van de bewoners een zelfstandige woning vindt. Het is van belang dat de nieuwe bewoner qua achtergrond en persoonlijkheid past bij de huidige bewoners. Religie, afkomst en sekse spelen daarbij een cruciale rol.

Voor de kwetsbare groepen, met name jongeren, zien we hier betere mogelijkheden. We denken dan aan een vorm van gezamenlijk wonen met behoud van privacy, zoals 'Kansrijk Wonen'. Het gaat om een permanente oplossing door een aantal woningen hiervoor beschikbaar te stellen. Voor de doelgroep zelf is het een tijdelijke oplossing: als het goed is stromen zij door naar een andere woning. In overleg met de woningcorporaties bepalen we óf en welke huidige woningen hiervoor geschikt zijn (te maken) of nieuw gebouwd moeten worden.

Tijdelijk uit de verkoop halen van woningen

De woningcorporaties hebben het aantal woningen dat zij per jaar verkopen naar beneden gebracht om zo het aanbod zo goed mogelijk op peil te houden. Feit blijft dat er nog steeds woningen worden verkocht. Voor deltaWonen gaat het bijvoorbeeld om circa 10 woningen per jaar. We hebben eerder al aangegeven dat we als gemeente ook tijdelijke woningen nodig hebben, de zogenoemde doorstroomwoningen. Dat geldt met name voor de doelgroep vergunninghouders en in beperkte mate voor de kwetsbare groepen. Het tijdelijk uit de verkoop halen van woningen van de woningcorporaties zou daar aan bij kunnen dragen. Deze maatregel is namelijk ook in combinatie met de bovenstaande maatregel, kamergewijze verhuur, te maken. Het uit de verkoop halen van deze woningen heeft zowel voor- als nadelen.

Belangrijk voordeel is dat er niet geïnvesteerd hoeft te worden in nieuwbouw van woningen. Aan de andere kant betekent dat voor de woningcorporaties dat zij de verkoop pas later kunnen realiseren.

Dat brengt kosten met zich mee, met name renteverlies. Als zij minder verkopen, zullen zij meer moeten lenen. Overige kosten zijn onder andere: een mogelijke daling van de waarde van de woning, mutatiekosten en beheer- en onderhoudskosten. Het levert aan de andere kant ook iets op: een mogelijke waardestijging van de woning, maar in ieder geval huurinkomsten. De woningcorporaties zullen moeten bepalen onder welke (financiële) voorwaarden ze deze woningen uit de verkoop willen halen. Daarbij heeft deltaWonen al aangegeven dat zij alleen bereid is de woning uit de verkoop te halen als die aan de gemeente wordt verhuurd en wij in deze woningen bijvoorbeeld vergunninghouders plaatsen. Deze maatregel werken we verder (financieel) uit in de prestatieafspraken die we maken voor de periode 2018 – 2020. Dit is namelijk een alternatief voor het plaatsen van tijdelijke units op een braakliggend terrein. Hierop komen we later bij het potentiële aanbod nog terug.

Verkoop woningen aan zittende huurders

Om te voorkomen dat mensen die niet op de wachtlijst staan een woning kopen van de woningcorporaties, bieden de woningcorporaties deze woningen eerst aan zittende huurders aan. Met de verkoop van de woning verdwijnt dan tegelijkertijd de vraag voor een woning. En dat scheelt op de wachtlijst.

6.2 Het potentiële aanbod

In de vorige paragraaf hebben we het huidige aanbod van sociale huurwoningen in beeld gebracht en de mogelijke maatregelen om dit aanbod beter aan te laten sluiten bij de behoeften van de doelgroep. We zoomen nu verder in op de mogelijkheden van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. We hebben daarbij gekeken naar inbreidingslocaties, transformatie van commercieel vastgoed, transformatie van maatschappelijk vastgoed, het aanbod van particuliere woningen en van recreatiewoningen. We hebben onderzocht of hier tijdelijke of permanente oplossingen mogelijk zijn. Daarvoor hebben we enkele criteria opgesteld waaraan de locaties moeten voldoen. We hebben daarbij oog voor de omgeving, zowel vanuit het oogpunt van de doelgroepen als van de huidige bewoners. Het gaat om de volgende criteria:

1. We kunnen er aanbod realiseren voor (één van) de drie doelgroepen
2. We kunnen er snel woningbouw realiseren
3. Stedenbouwkundig is er groen licht voor inpassing van sociale woningbouw
4. De locatie bevindt zich in de kern Oldebroek of Wezep, of eventueel Oosterwolde
5. De locatie is nabij voorzieningen zoals winkels en scholen of heeft eventueel een goede verbinding van openbaar vervoer, zoals bus of trein
6. De locatie is betaalbaar, zodat ook de te realiseren woningen betaalbaar zijn
7. Het bestemmingsplan laat woningbouw toe (al dan niet na het volgen van een procedure)
8. De locatie is geschikt voor tijdelijke of permanente woningbouw, of voor beiden

Tijdelijke woonruimte / units

We hebben zowel gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijke als permanente sociale woningbouw. Voor tijdelijke woonruimte zijn er vele smaken: van heel luxe tot heel basale containerwoningen. Dat is direct ook één van de vele voordelen: er kan makkelijk op de vraag ingespeeld worden, onder andere door modulaire bouw. De flexibiliteit is zeker een pré. Maar in de business case voor deze optie, moeten we wel rekening houden met vier bepalende factoren:

1. Bouwkosten van de woonunits (inclusief transport en plaatsing);
2. Kosten van de grond (de rente, want de grond behoudt de waarde) en infrastructuur;
3. Kosten van beheer, zakelijke lasten en onderhoud (deze laatste zijn beperkt in de eerste 10 jaar);
4. De exploitatieperiode (alleen met hogere huren is 10 jaar haalbaar).

Voor een concrete business-case moeten al deze factoren naar hun netto contante waarde worden vertaald en kunnen daar parameters voor rendement, huurstijging, lastenstijging etc. in verwerkt worden. Als er gestapeld gebouwd wordt of er worden meerdere units geplaatst, is de investering per unit ook iets lager dan bij een solitaire unit. Uitgaande van een zelfstandige unit van 19 m² en een maximaal redelijke huur van € 380,- per maand gaat in het 12^e exploitatiejaar de bedrijfswaarde van negatief naar positief. Minimaal is er 13 jaar nodig voor een positief resultaat.

Het plaatsen van tijdelijke units is een alternatief voor bijvoorbeeld het tijdelijk uit de verkoop halen van woningen door de woningcorporaties. Voor beiden gelden voor- en nadelen, zowel maatschappelijk, ruimtelijk als financieel. Zoals eerder aangegeven werken we dit verder (financieel) uit in de prestatieafspraken die we met de woningcorporaties maken voor de periode 2018 – 2020.

Woningcorporaties (vooralsnog) nog geen plannen voor nieuwbouw

Vooralsnog hebben de woningcorporaties geen plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. In 2017 zullen zij samen met ons een marktonderzoek uitvoeren (prestatie afspraak). De behoefte aan sociale huurwoningen zoals wij die in het vorige hoofdstuk in beeld hebben gebracht, vormt hiervoor ook input. Het marktonderzoek is breder: het brengt voor de woonbehoefte van al onze inwoners de mogelijkheden samen om nieuw te bouwen en aanpassingen te doen in het huidige aanbod.

6.2.1 Inbreidingslocaties

We hebben een overzicht gemaakt van de braakliggende terreinen (in bestaand stedelijk gebied) die in het bezit zijn van de gemeente of van derden, de zogenoemde inbreidingslocaties (zie bijlage V voor een overzicht). Aan de hand van de eerder genoemde criteria, zijn daarbij een aantal locaties naar voren gekomen die aanmerking komen voor bouw van sociale huurwoningen. De woningcorporaties hebben overigens op dit moment geen grondposities in onze gemeente, met uitzondering van UWON in de kern Oosterwolde. Er zijn echter signalen dat er in Oosterwolde meer behoefte is aan koopwoningen, dan aan sociale huurwoningen. Afhankelijk van de uitkomsten van het brede marktonderzoek dat we in 2017 zullen uitvoeren, komt deze locatie wel of niet in beeld voor sociale woningbouw. Hieronder lichten we kansrijke locaties toe.

Mariënrade (Wezep)

De gemeente is eigenaar van deze locatie. Over deze locatie zijn we lange tijd in gesprek geweest met een woningcorporatie, ontwikkelaar en zorgverlener om te komen tot planontwikkeling. Door de nieuwe regio indeling heeft de woningcorporatie zich echter terug getrokken. Deze locatie lijkt op basis van de criteria wel zeer geschikt voor sociale woningbouw, zowel voor tijdelijke als permanente huisvesting voor doelgroepen. Verdere afstemming over de invulling van deze specifieke locatie vindt plaats in het bredere kader van de (visie)ontwikkeling. Vooralsnog gaan de gedachten uit naar realisatie van woningbouw. Over de visie op de toekomst van dit gebied verwachten we in de loop van 2017 meer duidelijkheid. Daarvoor hebben we de uitkomsten van dit onderzoek als input voor een mogelijke concrete invulling meegegeven.

Spar (Oldebroek)

Een particulier is eigenaar van deze locatie. Gezien de ligging in het centrum van de kern Oldebroek is dit een dure locatie. Op basis van de ervaring met andere locaties zien we permanente sociale woningbouw op deze locatie dan ook niet als (financieel) haalbaar. Een combinatie met detailhandel biedt wellicht mogelijkheden.

Het plaatsen van tijdelijke woningen op deze locatie heeft niet de voorkeur. De omvang van deze locatie is beperkt. Daarnaast is vooral de uitstraling in het centrum een zorgpunt. Deze lijkt niet bij te dragen aan de verbetering van de beeldkwaliteit die we als gemeente in de afgelopen jaren hebben ingezet. Aan de andere kant zijn er veel voorbijgangers en dus sociale controle, waardoor er ook een grote kans is op sociale interactie. Ook kan de openbare ruimte gehandhaafd blijven en alle nutsvoorzieningen lopen tot aan de erfgrens. Dat betekent dat er alleen huisaansluitingen aangelegd hoeven te worden. Er zijn dus mogelijkheden voor tijdelijke sociale woningbouw op deze locatie. Maar met name door de sterke afname van de instroom van asielzoekers, laten we deze locatie voor tijdelijke sociale nieuwe woningbouw vooralsnog buiten beschouwing.

Kerkstraat (Oldebroek)

De gemeente is eigenaar van deze locatie. We hebben de mogelijkheden voor tijdelijke sociale woningbouw onderzocht. De plannen voor een permanente invulling richten zich niet op sociale woningbouw. De locatie is wel relatief goedkoop voor een tijdelijke invulling, omdat wij de locatie zelf in eigendom hebben. Echter, ook voor tijdelijke sociale woningbouw is dit geen optimale locatie, mede omdat het enigszins afgelegen ligt qua zicht. Het ligt aan een doodlopende weg (het is wel de bedoeling deze weg door te trekken). Hierdoor is er op dit moment nog weinig sociale controle mogelijk en ook weinig kans op sociale interactie. Er moet ook nog relatief veel geïnvesteerd worden in de infrastructuur die nog ontbreekt. Het geniet de voorkeur om eventuele kosten hiervoor op de permanente invulling te laten drukken en niet op eventuele tijdelijke sociale woningbouw.

Voor de omliggende percelen zijn ondertussen omgevingsvergunningen aangevraagd en/of verstrekt. Dat betekent dat het extra overleg zou vragen met de (toekomstige) bureaus. Daarnaast zijn we ingehaald door de landelijke en mondiale ontwikkelingen. De instroom van asielzoekers neemt af en daarmee is de behoefte aan tijdelijke woningen ook afgenomen. Daarom zetten we voorlopig niet verder in op deze locatie voor nieuwbouw van tijdelijke sociale huurwoningen.

6.2.2 Transformatie commercieel vastgoed

Er is enige overlap met de inbreidingslocaties, zoals bijvoorbeeld bij de 'Spar' locatie. Dat betreft ook commercieel vastgoed, maar ook een braakliggend terrein. Hieronder presenteren we de resultaten van leegstaand commercieel vastgoed. Ofwel, gebouwen die leeg staan en getransformeerd zouden kunnen worden. We hebben hiervoor een lijst gemaakt van alle leegstaande commerciële gebouwen in onze gemeente (bijlage VI). Dat zijn er relatief weinig. Makelaars hebben aangegeven dat het voor de verkoopbaarheid van het pand niet gewenst is dat er een tijdelijke invulling (op het gebied van woningbouw) komt. Dat bemoeilijkt eventuele verkoop. Helemaal nu de markt weer aantrekt. Op basis van de criteria en na overleg met de makelaars in onze gemeente zijn we gekomen tot onderstaande potentiële locatie voor sociale woningbouw.

Golff (Oldebroek)

Een particulier is eigenaar van deze locatie waarop het gebouw van de voormalige supermarkt 'Golff' nog is gevestigd. De (financiële) haalbaarheid van realisatie van sociale woningbouw op deze locatie is het grootst wanneer het bestaande gebouw wordt getransformeerd. Dat blijkt ook uit ervaring met andere projecten. Daarmee is deze locatie geschikt voor permanente sociale woningbouw. Voor een combinatie van de drie doelgroepen, maar met name voor vergunninghouders en kwetsbare groepen, biedt deze locatie mogelijkheden. Gezien de criteria die we hebben opgesteld, maar ook zeker gezien de locatie: in een woongebied, met voldoende voorbijgangers voor sociale controle en sociale interactie. De eigenaar is hierover ook in gesprek met partners voor eventueel beheer en exploitatie. In de komende periode zetten we in op het verder uitwerken en uitdiepen van de mogelijkheden voor permanente sociale woningbouw op deze locatie.

6.2.3 Transformatie maatschappelijk vastgoed

We hebben ook de mogelijkheden van transformatie van maatschappelijk vastgoed onderzocht. Daarvoor hebben we een overzicht gemaakt van het maatschappelijk vastgoed dat in bezit is van de gemeente (bijlage V). Denk hierbij bijvoorbeeld aan een voormalige peuterspeelzaal of schoolgebouw dat in de (nabije) toekomst vrij komt. Maar ook particuliere eigendommen hebben we hierin meegenomen, zoals de Klompenmakersweg. Op basis van de eerder genoemde criteria hebben we een aantal locaties voor tijdelijke of permanente sociale woningbouw verder onderzocht, omdat we hier mogelijkheden zagen. We lichten ze hieronder toe.

Atlantis (Oldebroek)

Op deze locatie is de voormalige school / het voormalige jeugdcentrum Atlantis met de opstallen nog aanwezig. Als gemeente zijn we eigenaar van deze locatie en hebben we in 2016 een aanbesteding gedaan voor ontwikkeling van deze locatie. In de beoordeling van de plannen van de inschrijvers zouden we een hogere score toekennen als men bereid is (tijdelijk) te bouwen voor de doelgroepen uit ons project: starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen. Gezien de ligging en omvang van de locatie zagen we hier mogelijkheden. De aanbesteding heeft echter niet geresulteerd in realisatie van sociale huurwoningen. Dat bleek financieel niet haalbaar. We onderzoeken nu de mogelijkheden om starters koopwoningen op deze locatie te realiseren, zodat er doorstroommogelijkheden voor onze doelgroepen ontstaan.

Klompenmakersweg (Wezep)

Eigenlijk valt de transformatie van het pand aan de Klompenmakersweg ook onder transformatie van maatschappelijk vastgoed. Hoewel niet in bezit van de gemeente, heeft de locatie op dit moment nog officieel een maatschappelijke bestemming. Het is een voormalig zorgcomplex.

Van 2016 tot en met 2018 is het pand aan de Klompenmakersweg verhuurd aan vergunninghouders, in eerste instantie aan 35 vrouwen uit Eritrea. De verhuur is echter tijdelijk en we hebben met de eigenaar de mogelijkheden en onmogelijkheden van deze locatie besproken om permanente huisvesting te realiseren. De locatie leent zich het best voor de doelgroepen vergunninghouders en kwetsbare groepen, onder andere op basis van de parkeernorm. Deze doelgroepen hebben daarnaast een iets andere kwalitatieve woonbehoefte dan onze starters, met name als het gaat om de omvang van de woning. Daarnaast is het mogelijk om in overleg met de provincie Gelderland extra capaciteit voor deze doelgroepen te realiseren bovenop de mogelijkheden die het KWP ons biedt.

De eigenaar heeft het plan om hier meerdere appartementen te realiseren en hiermee ook te starten als er huidige woonruimtes vrij komen. We verwachten in de eerste helft van 2017 een principeverzoek van de eigenaar om deze locatie permanent te wijzigen in een woonbestemming en het gebouw te transformeren tot appartementen.

Peuterspeelzaal het Harlekijntje en school de Meidoorn (Wezep)

Zoals nu gepland komen de peuterspeelzaal het Harlekijntje en school de Meidoorn in Wezep medio 2019 vrij. De gronden en gebouwen gaan dan over naar ons grondbedrijf. Deze locaties bieden mogelijkheden voor sociale woningbouw. Op dit moment geldt voor het Harlekijntje dat deze locatie slechts gedeeltelijk te bebouwen is vanwege hindercirkels van de school de Rank en gymzaal. Momenteel wordt verkend of er mogelijkheden zijn om de Rank te verplaatsen. Dat zou de belemmeringen voor de hindercirkels wegnemen.

We zien mogelijkheden voor onze doelgroepen op locatie van school de Meidoorn, omdat de locatie goed te verkavelen is. De voorkeur gaat hierbij uit naar permanente sociale woningbouw. Als vervolg op dit project zullen we de specifieke mogelijkheden hiervoor nog nader moeten onderzoeken.

6.2.4 Aanbod woningen particuliere sector

We hebben de mogelijkheden van het aanbod van woningen in de particuliere sector onderzocht. Daarvoor hebben we eerst een overzicht gemaakt van de leegstaande woningen in onze gemeente aangeboden door particulieren. Het aanbod muteert op dit moment echter zeer snel. Daarnaast vormt de hoogte van de (ver)huurprijs een barrière, omdat die bijna altijd boven de huurtoeslaggrens van € 710,- ligt, zoals we ook hebben ervaren uit gesprekken met potentiële verhuurders. Verder geven de makelaars in onze gemeente ook aan dat tijdelijke verhuur van de woning de verkoopbaarheid van de woning niet ten goede komt, zoals ook geldt voor commercieel vastgoed. Op basis van het voorgaande zien we deze oplossingsrichting niet als mogelijkheid om bij te dragen in dit vraagstuk.

Van Asseltsweg

Hoewel geen particuliere woning, hebben we ook de mogelijkheden onderzocht van verhuur van de 2 woningen aan de Van Asseltsweg die we als gemeente in bezit hebben. Op basis van bestaand beleid verhuren wij die niet, maar geven we die woningen maximaal 1 jaar in gebruik tegen een vergoeding op basis van taxatie (momenteel € 650,-). Dat doen we alleen als er zicht is op een andere woning binnen die periode, zoals bijvoorbeeld bij het toewijzen van een kavel maar het huis nog gebouwd moet worden. We geven de woningen nu in gebruik in plaats van dat we ze verhuren, omdat de huurders anders huurbescherming genieten. We hebben twee andere mogelijkheden onderzocht:

1. *De leegstandswet*: deze biedt hier ook geen uitkomst, omdat één van de voorwaarden is dat het huis te koop moet staan. Dat is bij ons niet het geval.
2. *Wet doorstroming huurmarkt*: verhuurders mogen tijdelijke contracten aanbieden aan verschillende doelgroepen die de minister bepaalt²⁰. Onze doelgroepen vallen hier niet onder.

Deze locatie biedt dus geen uitkomst als doorstroomwoning voor bijvoorbeeld vergunninghouders. We laten deze optie dus ook voorlopig buiten beschouwing.

6.2.5 Recreatiewoningen

Regionaal werken we als gemeenten samen in het project Vitale Vakantieparken. Hierin komt onder andere de problematiek zoals verpaupering, leegstand en permanente bewoning door verschillende doelgroepen aan bod. Om deze problematiek aan te pakken kijken we naar maatwerkoplossingen. Functiewijziging, al dan niet tijdelijk, is één van deze instrumenten.

Criterium: toekomstperspectief voor recreatief gebruik

Voor de gemeente Oldebroek is het van groot belang dat de kwaliteit van de recreatieve sector behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld. Hierbij gaat het vooral om de ruimtelijke, economische kwaliteiten. Daarom hebben we in het project de mogelijkheden en onmogelijkheden van transformatie van recreatieve woningen verkend. In onze gemeente zijn een vijftal recreatieterreinen en 24 solitaire recreatiewoningen. Voor park Mulligen en de solitaire recreatiewoningen zijn de mogelijkheden voor het wijzigen van de recreatiebestemming naar wonen verkend. Het gaat dan echter om het omzetten naar koopwoningen en niet naar sociale huurwoningen. Dat biedt dus geen extra mogelijkheid voor woningbouw in het kader van dit project.

Voor de overige parken geldt dat deze voldoende toekomstperspectief hebben voor recreatief gebruik. Mede op basis daarvan is het dan ook niet wenselijk om deze te transformeren naar een andere bestemming of in te zetten als oplossingsrichting voor sociale woningbouw.

²⁰ Dat waren de doelgroepen ouderen, gehandicapten en studenten. Die zijn nu uitgebreid met contracten voor promovendi en grote gezinnen.

6.2.6 Totaaloverzicht

Hieronder geven we nog een totaaloverzicht van de mogelijkheden voor tijdelijke of permanente sociale woningbouw op de besproken locaties.

Locatie	Type	Tijdelijk	Permanent
Mariënrade (Wezep)	Inbreidingslocatie	✓	✓
Spar (Oldebroek)	Inbreidingslocatie	!	X
Kerkstraat (Oldebroek)	Inbreidingslocatie	!	X
Golff (Oldebroek)	Commercieel vastgoed	!	✓
Atlantis (Oldebroek)	Maatschappelijk vastgoed	X	X
Klompemakersweg (Wezep)	Maatschappelijk vastgoed	X	✓
Harlekijntje (psz) en Meidoorn (school) (Wezep)	Maatschappelijk vastgoed	!	✓
Van Asseltsweg (Oldebroek)	Particuliere woningen	X	X
Willem de Zwijger (Wezep)	Particuliere woningen	X	✓
Vakantieparken / recreatie	Recreatiewoningen	X	X

Tabel 4. Overzicht mogelijkheden tijdelijke en permanente sociale woningbouw in gemeente Oldebroek



= de locatie is geschikt of geschikt te maken



= er zijn mogelijkheden op deze locatie, maar we zetten hier voorlopig niet op in



= er zijn geen mogelijkheden op deze locatie

6.3 Onze (potentiële) partners

We maken een onderscheid in onze (potentiële) partners voor realisatie, verhuur en beheer van woningbouw, zoals onderstaand weergegeven.

(Potentiële) partner	Functie	Doelgroepen sociale woningbouw
Woningcorporaties	Realisatie, beheer en verhuur reguliere woningen	Alle doelgroepen
Particuliere verhuurders	Beheer en verhuur woningen	Alle doelgroepen
Zorgaanbieders	Beheer en huur woningen	Kwetsbare groepen
Ondernemers	Beheer en verhuur commercieel vastgoed	Alle doelgroepen
Ontwikkelaars	Realisatie woningen	Alle doelgroepen
Makelaars	Bemiddeling verhuur woningen	Alle doelgroepen

Tabel 5. Inventarisatie (potentiële) partners

7. De kaders: Wet- en regelgeving en beleid

Voor dit vraagstuk hebben we te maken met wet- en regelgeving, beleid en reeds gemaakte afspraken. In dit hoofdstuk geven we de essentie van die kaders weer.

7.1 Huisvestingswet 2014 – urgentiecategorie

Eind september 2016 stemde de Tweede Kamer in met een wetswijziging die regelt dat de verplichte categorie vergunninghouders als urgent woningzoekenden wordt geschrapt. De Eerste Kamer heeft ook ingestemd met het wetsvoorstel. De wijziging van de Huisvestingswet is op 1 januari 2017 ingegaan. Voor de gemeente Oldebroek (en overige gemeenten in de regio Noord Veluwe) wijzigt de situatie ook na een wetswijziging niet omdat de voorrangspositie van vergunninghouders is vastgelegd in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening is in regionaal verband opgesteld en in alle gemeenten gelijkluidend vastgesteld. Een eventuele wijziging nemen we mee in de prestatie afspraken die we maken met de woningcorporaties voor de periode 2018-2020. We nemen daarin ook de meest recente landelijke en mondiale ontwikkelingen mee.

7.2 Woningwet 2015 – Passend Toewijzen

Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties ten minste 95% van de woningen verhuren aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag en met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Hierbij krijgen de mensen met de laagste inkomens de woningen met de laagste huren toegewezen. Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165,- en ten minste 90% aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349,-. Een specifieke invulling per woningcorporatie is mogelijk, maar in ieder geval gelden de volgende richtlijnen:

Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijsspeil 2017)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m €592,55	€592,56 t/m €635,05	€635,06 t/m €710,68
	≤ €22.200	✓		
	> €22.200 ≤ €36.165		✓	✓
	> €36.165 ≤ €45.000			✓
	≤ €30.150*	✓		
	> €30.150* ≤ €36.165		✓	✓
	> €36.165 ≤ €45.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 30.175				
	≤ €30.150*	✓	✓	
	> €30.150* ≤ €36.165	✓	✓	✓
	> €36.165 ≤ €45.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 30.175				

Tabel 6. richtlijnen passend toewijzen, prijspeil 2017, BRON: hurennoordveluwe.nl.

7.3 Woningwet 2015 – woningmarktregio

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 mogen woningcorporaties in de toekomst nog slechts in één woningmarktgebied werkzaam zijn. Gemeenten hadden tot 1 juli 2016 de mogelijkheid om een verzoek in te dienen bij het Rijk voor het vormen van een woningmarktregio. De gemeente Oldebroek heeft zich aangesloten bij de woningmarktregio Amersfoort / Noord Veluwe / Zeewolde. Het gevolg hiervan is dat de gemeente Oldebroek buiten de kernregio van deltaWonen valt en deltaWonen in de gemeente Oldebroek niet meer kan uitbreiden door aankoop of nieuwbouw. deltaWonen mag wel woningen slopen en vervangende nieuwbouw realiseren op dezelfde grond.

Voor Omnia Wonen en UWoon geldt dat zij wel alle werkzaamheden mogen uitvoeren omdat Oldebroek wel in hun kernregio valt. Daarnaast kunnen we andere woningcorporaties die actief zijn in onze kernregio vragen voor eventuele uitbreiding van het woningaanbod.

7.4 Omgevingsverordening Gelderland – Kwantitatieve opgave wonen

In 2014 heeft de provincie Gelderland de afspraken over de groei van de woningvoorraad herzien. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) is vervangen door de kwantitatieve opgave wonen tot en met 2024. De opgave is gebaseerd op het landelijke woningbehoefteonderzoek gekoppeld aan de recente bevolkingsprognose. Per regio zijn afspraken opgenomen over het totaal aantal toe te voegen woningen. De status van de kwantitatieve opgave is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

Voor de gemeente Oldebroek ligt de extra behoefte op 705 woningen. Op dit moment zijn er plannen voor meer woningen in voorbereiding. We voeren hierover overleg met de provincie. Inmiddels heeft de provincie aangegeven dat zij bereid is met de gemeenten in gesprek te gaan over realisatie van extra woningen voor speciale doelgroepen, zoals voor vergunninghouders en kwetsbare groepen. Het gaat in dit geval om maatwerkoplossingen zoals beschreven in artikel 2.2.1.1. van de toelichting van de Omgevingsverordening Gelderland.

Indien een locatie in het buitengebied is gelegen, geldt niet alleen het bestemmingsplan maar wordt er ook getoetst aan de omgevingsverordening en omgevingsvisie Gelderland.

7.5 Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen RNV / IJsselvecht

In de regio's is afgesproken dat de regiogemeenten zorgen voor voldoende, adequate en betaalbare (sociale) woonmogelijkheden in de eigen gemeente, bijvoorbeeld door middel van prestatieafspraken met woningcorporaties. Daarmee bevorderen we de uitstroom uit voorzieningen van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Hier zetten we de komende periode op in.

7.6 Woonvisie regio Noord Veluwe

Regio Noord-Veluwe (RNV) heeft een regionale woonvisie opgesteld die als uitgangspunt dient voor de lokale woonvisies. De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeenten gezamenlijk en afzonderlijk naar toe willen. Het geeft de kaders voor de afspraken over de kwalitatieve aspecten van huisvesting. Op basis van de regionale woonvisie is een bouwprogramma tot 2024 tot stand gekomen. De gemeenten weten zo precies wat er de komende jaren van hen wordt verwacht om gezamenlijk de lokale en regionale kwantitatieve behoefte in te vullen. Voor Oldebroek is een woningbehoefte opgenomen van 560 – 850 woningen. Het bouwprogramma in de regio is voor Oldebroek vastgesteld op 705 woningen. Daar bovenop heeft de gemeente Oldebroek ruimte gekregen om 71 woningen (10% van het totaal) extra te realiseren. Dat is onderdeel van de herverdeling van de extra 800 woningen die eerder nog niet waren verdeeld onder de gemeenten in de regio.

7.7 Woonvisie gemeente Oldebroek en prestatieafspraken

In de Woonvisie is woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Het betreft een koers: een helder kader voor de lange en middellange termijn. In de woonvisie:

- Maken we helder wat we belangrijk vinden op het gebied van het wonen. Daarmee bieden we een kader en toetssteen voor het handelen van ons én onze partners.
- Bieden we een raamwerk voor (prestatie)afspraken met corporaties, huurdersorganisaties en eventueel andere partijen over te ondernemen acties.
- Geven we een basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overig beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

De woonvisie vormt een belangrijke basis voor het maken van de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Belangrijke onderwerpen bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de huisvesting van urgente doelgroepen, zoals verblijfsgerechtigden en zorgbehoevenden, wonen met zorg en ouderenhuisvesting, voornemens rondom nieuwbouw en de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad.

7.8 Kwalitatief Woningbouw Programma

We stellen jaarlijks het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) op waarbij het gemeentelijke woningbouwprogramma naast het provinciale beleid en de vertaling daarvan in regionale afspraken wordt vastgelegd. Het KWP bevat een omschrijving van de huidige marktomstandigheden, de doelstellingen op het gebied van woningbouw en het woningbouwprogramma. Daarnaast blikken we terug op het ontwikkelde resultaat in relatie tot de doelstellingen. Op complexniveau geven we een overzicht van de stand van zaken en de werkzaamheden voor de komende jaren.

7.9 Bestemmingsplannen

Voor iedere locatie die voor sociale woningbouw in aanmerking komt, hebben we te maken met een bestemmingsplan. Hierin hebben we de definitieve bestemming van gronden en gebouwen vastgelegd. Er staat in waar en wat gebouwd mag worden en waarvoor een gebouw gebruikt mag worden.

7.10 Toetsingskader ruimtelijke en maatschappelijke projecten

We toetsen nieuwe initiatieven aan het toetsingskader ruimtelijke en maatschappelijke projecten. We toetsen het project op ruimtelijke kwaliteit, behoefte en draagvlak, duurzaamheid en in welke mate het voldoet aan beleid. We kennen aan de criteria punten toe. Plannen die hoger scoren dan 2,75 (van maximaal 5) komen in aanmerking voor ontwikkeling. We nemen vervolgens ook het financieel belang in overweging. De doorontwikkeling van het toetsingskader vindt op dit moment nog plaats.

8. Stimuleringsmaatregelen

Er zijn verschillende stimuleringsmaatregelen om onze doelstellingen (sneller) te realiseren. Het gaat om onderstaande ondersteuningsmogelijkheden.

8.1 Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders

Met deze regeling kunnen woningcorporaties, gemeenten en andere verhuurders tot 31 december 2018 subsidie aanvragen voor de realisatie van woonvoorzieningen voor vergunninghouders (€ 6.250,- per vergunninghouder). De Rijksoverheid wil met deze regeling de doorstroom van vergunninghouders van asielzoekerscentra naar huisvesting in de gemeente versnellen. En daarbij ook de verdringing van reguliere woningzoekenden in de sociale huursector voorkomen. Er geldt een aantal voorwaarden, waaronder dat het nieuwbouw of verbouw van panden zonder woonfunctie moet zijn, dat de woonvoorziening geschikt is voor minimaal 4 vergunninghouders en dat de woonvoorziening nog minimaal 5 jaar in stand moet blijven na de subsidieaanvraag.

8.2 Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA)

Gemeenten kunnen het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA) inzetten als individuele huisvestingsoplossing voor vergunninghouders wanneer permanente huisvesting niet mogelijk is. Huisvesting in het kader van het GVA is tijdelijk: vergunninghouders mogen tot maximaal 24 maanden na het verkrijgen van een vergunning op deze manier worden gehuisvest. Ook deze huisvesting telt mee voor de gemeentelijke taakstelling. De uitvoering van deze regeling loopt tot 31 december 2018, maar dan moeten de gva-plekken wel vóór 31 december 2016 bij het COA zijn aangemeld. Als gemeente hebben we hier geen gebruik van gemaakt.

8.3 SteenGoed Benutten

Op 29 juni 2016 hebben Provinciale Staten van Gelderland het ontwikkelprogramma SteenGoed Benutten vastgesteld. Deze is in december 2016 iets gewijzigd. De regeling kent voor realisatie sociale woningbouw twee subsidiemogelijkheden:

1. Voor tijdelijke sociale huisvesting, waaronder verkenningen naar realisatie van woningbouw, het opstellen van een business case en het geschikt maken van gemeentelijk vastgoed.
2. Voor permanente sociale huisvesting, waaronder herbestemming, transformatie en herontwikkeling van beeldbepalende gebouwen of beeld verstorende verpauperde gebouwen met een grote invloed op de omgeving, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied.

8.4 Ondersteuningsteam Asielzoekers en Vergunninghouders (OTAV)

Het OTAV is opgezet om gemeente te ondersteunen bij hun beleid voor asielzoekers en vergunninghouders. Zij biedt tevens ondersteuning op maat via regionale accountmanagers en experts. Gemeenten hebben de mogelijkheid om via het OTAV een expert in te huren voor 5 werkdagen die advies kan geven over het vluchtelingenvraagstuk. Wij hebben een expert om advies gevraagd over realisatie van tijdelijke huisvesting op drie locaties in onze gemeente. De expert heeft de mogelijkheden en belemmeringen, zowel ruimtelijk als financieel, in beeld gebracht.

8.5 Starterslening gemeente Oldebroek

Inwoners van de gemeente Oldebroek kunnen een starterslening aanvragen als de woonlasten te hoog zijn voor hun inkomen. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de koopsom (maximaal € 225.000,-) van de woning en het maximale bedrag dat iemand kan lenen bij de bank. Door op deze manier de koop van woningen te stimuleren, wil de gemeente Oldebroek ook de druk op de sociale huursector verlagen.

9. Conclusies

We hebben onze analyse gepresenteerd van de woonbehoefte van drie doelgroepen (starters, vergunninghouders en kwetsbare groepen), het huidige en potentiële aanbod van sociale huurwoningen, de kaders waarbinnen we kunnen en mogen bewegen en de stimuleringsmaatregelen om onze doelstellingen te realiseren. Een mooi bijproduct van dit project is een nauwere samenwerking tussen teams intern, alsook met partners buiten onze organisatie op ruimtelijk en sociaal gebied met als verbindende factor 'wonen'.

De woonbehoefte sociale huursector

We zien een woonbehoefte van gemiddeld 108 per jaar bij onze starters (<30 jaar). Die is kleiner bij de vergunninghouders en kwetsbare groepen, maar in hun woonbehoefte moeten we wel direct kunnen voorzien. Dat is een wettelijke verplichting en een afspraak die we (regionaal) hebben gemaakt. Voor onze starters ligt dat iets genuanceerder. Niet alleen maken zij onderdeel uit van een groter geheel (jaarlijks stromen mensen uit), maar een wachttijd van 6 maanden voor een actief woningzoekende is acceptabel.

Woonbehoefte 2017/2018 (per jaar)

- Starters	: 108
- Vergunninghouders	: 13
- Kwetsbare groepen	: 3
Direct: 16 woningen per jaar	

In 2015 en 2016 is de reactiegraad (sterk) opgelopen. Medio 2017 kunnen de woningcorporaties hier betekenis aan geven als alle gegevens in het nieuwe systeem zijn opgeschoond. Een voorkeur voor bepaalde type woningen en bepaalde type wijken duidt op een kwalitatieve vraag. Opvallend is de toegenomen interesse in appartementen onder <€600,- per maand alsook de behoefte aan goedkopere (en kleinere) woningen (<€ 403,-). Dat is te verklaren: deze doelgroepen zijn hun leven (hier) nog aan het opbouwen en beschikken over beperkte financiële middelen.

Aanbod sociale huurwoningen

Het aanbod bestaat met name uit eengezinswoningen. Er zijn relatief weinig appartementen en kleinere goedkopere woningen in onze gemeente. Ze komen ook beperkt vrij. Het merendeel van de appartementen is bedoeld voor senioren. Verder is er weinig (frictie)leegstand: het aanbod is bijna continue gevuld. We zien ook relatief weinig mutaties: circa 5% per jaar. Mensen blijven lang in hun woning wonen. Dat belemmert de doorstroming. De volgende maatregelen dragen bij aan het beter laten aansluiten van de woonbehoefte op het aanbod (en zijn besproken met de woningcorporaties):

- Huurprijzen verlagen;
- Eengezinswoning toewijzen aan alleengaande bij aanstaande gezinshereniging;
- Woonlasten verlagen door te investeren in duurzaamheid;
- Verkoop van woningen aan zittende huurders;
- Kamergewijze verhuur voor kwetsbare groepen (niet voor vergunninghouders);
- Tijdelijk uit de verkoop halen van woningen.

De eerste vier genoemde maatregelen worden al uitgevoerd. Over de laatste twee maken we in het kader van de prestatieafspraken 2018-2020 nog nadere afspraken.

Voor realisatie van nieuwe sociale huurwoningen hebben we de mogelijkheden van inbreidingslocaties, transformatie van commercieel en van maatschappelijk vastgoed, woningen in de particuliere sector en recreatiewoningen onderzocht. We hebben daarbij zowel gekeken naar de mogelijkheden van tijdelijke units als permanente sociale huurwoningen. De eerste laten we voorlopig achterwege, met name omdat we zijn ingehaald door een teruglopende instroom van asielzoekers. We hebben hiervoor wel enkele locaties in beeld, mocht er toch weer een noodzaak ontstaan. Voor permanente sociale woningbouw hebben we vier locaties in beeld die na een eerste analyse voldoen aan onze criteria en waar we verder op in willen zetten (inclusief inschatting van het aantal woningen):

- Locatie 'Golff' in Oldebroek (6-7) : voor kwetsbare groepen en vergunninghouders;
- Klompenmakersweg in Wezep (12-15) : voor kwetsbare groepen en vergunninghouders;
- Mariënrade in Wezep (ntb) : voor een mix van alle drie de doelgroepen;
- Peuterspeelzaal het Harlekijntje / School de Meidoorn (ntb) : voor een mix van alle drie de doelgroepen.

Voor de eerste twee locaties geldt dat dit particulier eigendom is. Met de particuliere initiatiefnemers zijn we in gesprek over deze locaties en werken we de mogelijkheden verder uit. De eerstvolgende concrete stap hiervoor is het indienen van een principeverzoek.

Voor de andere twee locaties geldt dat wij als gemeente eigenaar zijn. Voor de locatie Mariënrade ontwikkelen we een visie waarbij de gedachten nu uitgaan naar een invulling met woningbouw. Voor de locatie van de peuterspeelzaal 't Harlekijntje en de school De Meidoorn geldt dat de planontwikkeling nog beperkt is. Verplaatsing verwachten we in 2019.

Hoe nu verder?

Er is een concrete woonbehoefte waar we nu niet aan lijken te kunnen voldoen zonder de wachttijden op te laten lopen. Uit eerdere analyses van de woningcorporaties bleek ook dat zij nog niet specifiek rekening houden met de verhoogde taakstelling en een extra doorstroom van kwetsbare groepen. Er moeten op zeer korte termijn stappen worden ondernomen. Hierbij hebben we oog voor de kwalitatieve uitdaging: meer kleine en goedkope huurwoningen dan nu beschikbaar zijn.

Voor 2017 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Voor de afspraken voor 2018-2020 zijn we met elkaar in overleg. Naar aanleiding van dit project spreken we daarin af:

- Dat de uitkomsten van dit onderzoek meegenomen worden in het marktonderzoek dat we in 2017 laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. De woningcorporaties geven daarbij ook duidelijkheid over de betekenis van de oplopende reactiegraad op woningen in onze gemeente;
- Dat we voorzien in de gesignaleerde woonbehoefte van alle drie de doelgroepen voor de komende jaren en wie welke rol daarin heeft;
- Welke woningen geschikt zijn als doorstroomwoningen c.q. voor kamergewijze verhuur, zowel voor vergunninghouders als voor kwetsbare groepen. En onder welke (financiële) voorwaarden de woningcorporaties deze woningen uit de verkoop willen halen. Deze mogelijkheid zetten we af tegen de mogelijkheid om tijdelijke units te plaatsen.

Daarnaast zijn we in overleg met betrokkenen en belanghebbenden over de mogelijkheden voor sociale woningbouw op verschillende locaties in onze gemeente. Dat krijgt een vervolg:

- Voor de locaties 'Golff' en 'Klompenmakersweg' kunnen de eigenaren een principeverzoek indienen. Bij de beoordeling hiervan zijn onder andere onze casemanager en beleidsmedewerkers volkshuisvesting en ruimtelijke ordening betrokken. Zij maakten ook onderdeel uit van dit project;
- Visieontwikkeling voor de locatie Mariënrade waar een projectleider voor is aangesteld. De uitkomsten van dit onderzoek nemen we hier in mee;
- Wanneer de locaties van 't Harlekijntje en school de Meidoorn vrijkomen, nemen we ze op in het grondbedrijf. Verder uitwerking vindt plaats na een gemeentelijke opdracht of particuliere vraag.

Bij ontwikkeling van nieuwe locaties voor woningbouw worden de leden van de projectgroep betrokken en bekijken we de mogelijkheden om de gesignaleerde woonbehoefte van de drie doelgroepen te voorzien. We houden rekening met beleid en gestelde kaders en in het bijzonder met het passend toewijzen. We zetten in op stimuleringsmaatregelen om het aanbod versneld te realiseren.

Bijlage I – Ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad

Onderstaande figuren laten de ontwikkelingen zien van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningvoorraad.

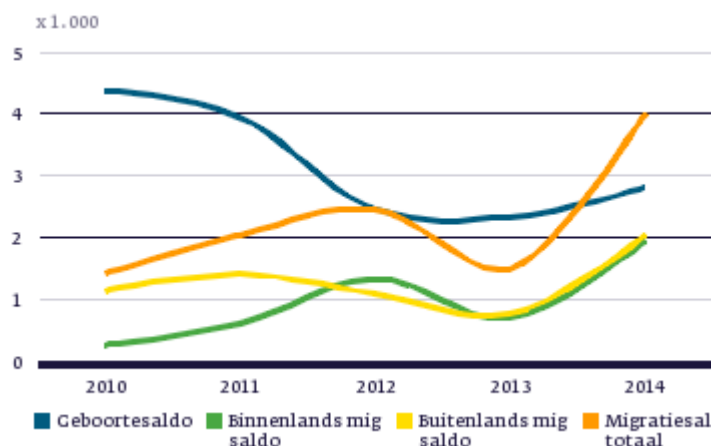
Ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad

De ontwikkeling van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningvoorraad ziet er voor de provincie, regio en onze gemeente iets anders uit, zoals hieronder valt af te lezen. Wat met name opvalt voor de gemeente Oldebroek is een positief migratiesaldo en een positief geboortesaldo, maar een negatief saldo als het gaat om verhuizingen van elders uit het land.

Provincie Gelderland

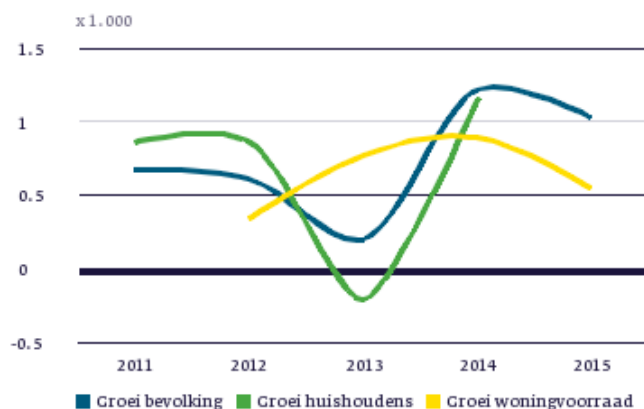


Grafiek 5. Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad 2011-2015 Gelderland

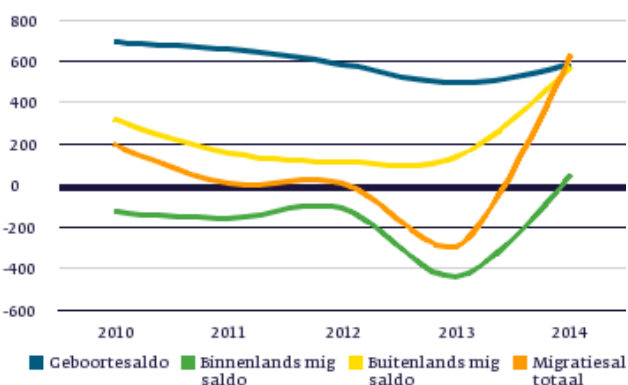


Grafiek 6. Ontwikkeling geboorte- en migratiesaldo 2010-2014 Gelderland

Regio Noord Veluwe

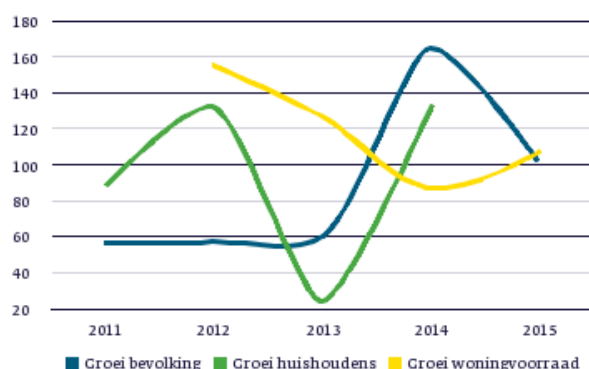


Grafiek 7. Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad 2011-2015 Noord-Veluwe

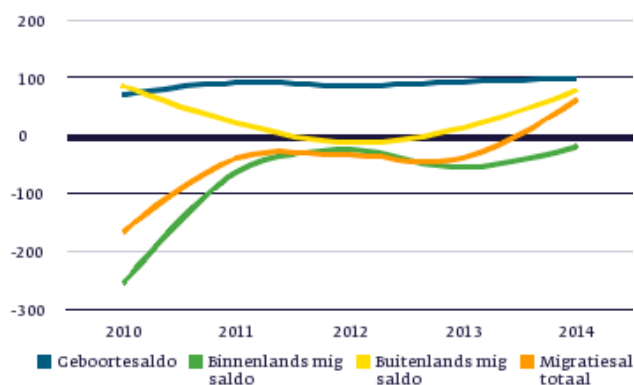


Grafiek 8. Ontwikkeling geboorte- en migratiesaldo 2010-2014 Noord Veluwe

Gemeente Oldebroek



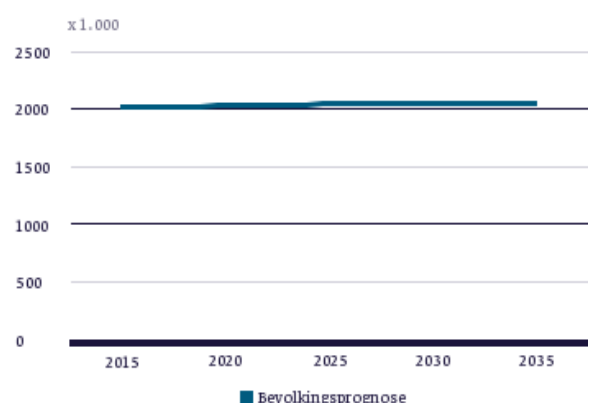
Grafiek 9. Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad 2011-2015 Gemeente Oldebroek



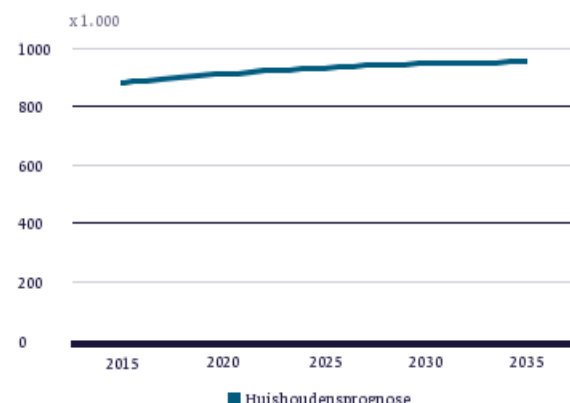
Grafiek 10. Ontwikkeling geboorte- en migratiesaldo 2010-2014 Gemeente Oldebroek

Prognose bevolking en huishoudens: meer en kleiner

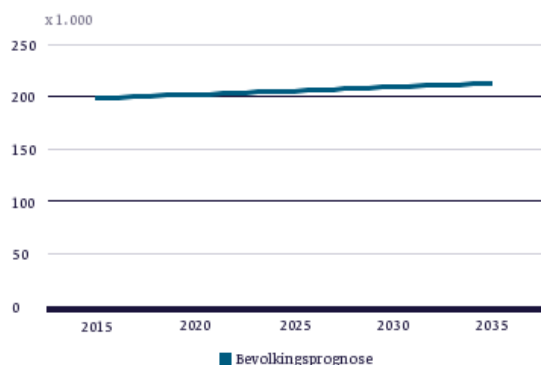
De verwachting is dat het aantal personen in Gelderland in de komende 20 jaren licht zal toenemen. De groei van het aantal huishoudens maakt naar verwachting een sterkere groei door. Daar maken we uit op dat de huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. We zien dat zelfde beeld in de regio Noord Veluwe. Een indicatie van de groei op gemeenteniveau wordt ook gegeven. Daaruit ontstaat voor de gemeente Oldebroek hetzelfde beeld als voor de regio en de provincie, namelijk een lichte bevolkingsgroei maar een sterkere groei in het aantal huishoudens. Voor onze gemeente is geen figuur beschikbaar.



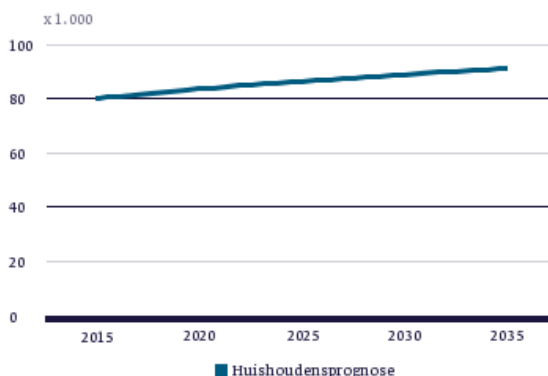
Grafiek 11. Bevolkingsprognose 2015-2035 Gelderland



Grafiek 12. Huishoudensprognose 2015-2035 Gelderland



Grafiek 13. Bevolkingsprognose 2015-2035 Noord-Veluwe



Grafiek 14. Huishoudensprognose 2015-2035 Noord Veluwe

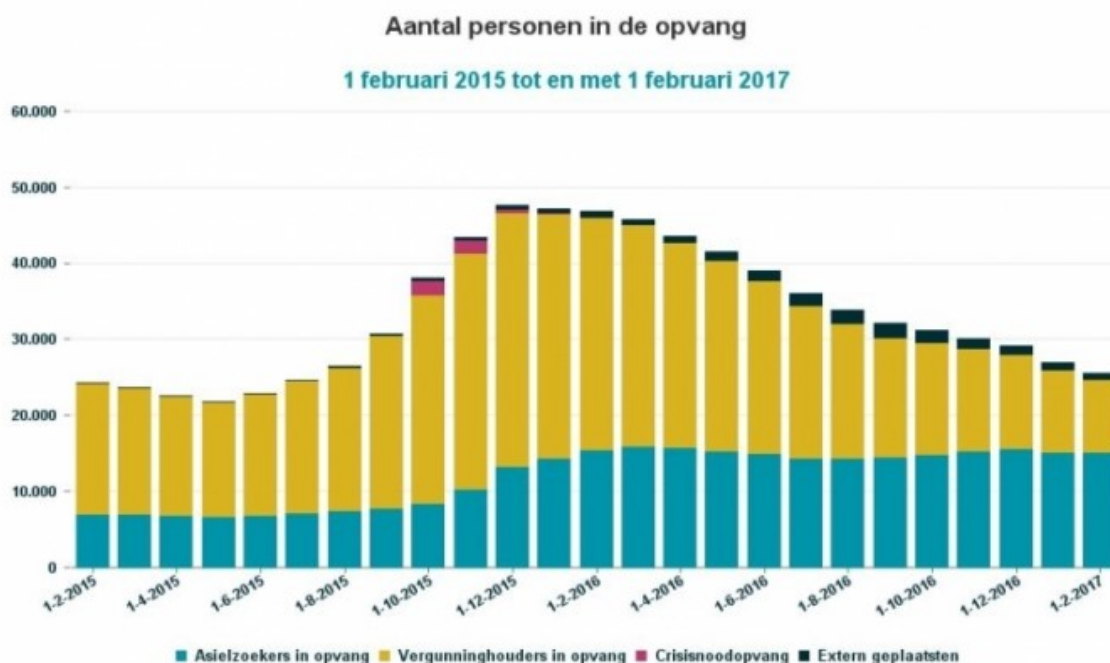
Bijlage II – Analyse woonbehoefte vergunninghouders

We geven hieronder de uitgebreide analyse weer van de woonbehoefte van vergunninghouders. In het hoofdrapport hebben we de belangrijkste conclusies opgenomen.

Lagere instroom asielzoekers, maar nog veel vergunninghouders in AZC's

Sinds medio 2016 daalt de instroom van asielzoekers weer. Dat zien we ook terug in de bezettingscijfers van de asielzoekerscentra in ons land. Circa 40% van de 25.000 asielzoekers zijn vergunninghouders. Het gaat in totaal om circa 9.900 personen (COA, 17 februari, 2017). In november 2016 betrof het nog 12.750 vergunninghouders. Dat was bijna de helft van de bewoners van de AZC's. Ervan uitgaande dat deze trend zich doorzet, bevindt de bezetting van de AZC's in ons land zich binnenkort weer op het niveau van 2014 / begin 2015.

Op dit moment is het merendeel van de bewoners afkomstig uit Syrië (33%). 10% komt uit Irak, 10% uit Afghanistan, 8% uit Iran, 7% uit Eritrea en 32% uit andere landen. Deze percentages zijn redelijk constant gebleven in de afgelopen periode. Driekwart van de bewoners bestaat uit alleengaanden en alleenstaanden.



Grafiek 15. Overzicht aantal asielzoekers in opvanglocaties (Bron: www.coa.nl, 14 februari 2017)

Circa een kwart van de asielaanvragen betreft gezinshereniging

In circa een kwart van de asielaanvragen ging het in de afgelopen jaren om familie gerelateerde aanvragen (tussen de 20 en 30%). Ofwel, er woont al een gezinslid of familielid van de aanvrager in ons land. Op dit moment vragen steeds meer kinderen asiel aan. Voor het eerst in tijden is hun aandeel met 43% groter dan dat van mannen (40%). Er vragen ook iets meer vrouwen asiel aan, maar hun aandeel blijft relatief beperkt (18%). Volgens het CBS weerspiegelt deze ontwikkeling ook een verschuiving van asielzoekers naar nareizigers. In de afgelopen twee jaar reisden mannen vaak alleen vooruit. Vrouwen en kinderen komen vooral als nareiziger naar Nederland. Van de Syriërs reisden vier op de vijf een familielid achterna dat al in Nederland verbleef (Fd, juli 2016, <https://fd.nl/incoming/1163617/meer-vrouwen-en-kinderen-vragen-asiel-aan>)

Langere asielpcedures, langere wachttijden voor gezinshereniging

Hoewel de gezinshereniging voor vergunninghouders afkomstig uit Syrië nog relatief snel gaat (binnen het jaar), duurt dat voor vergunninghouders uit Afrikaanse landen veel langer. Die periode kan wel oplopen tot 2 a 3 jaar. Daarnaast duurt de asielpcedure tegenwoordig veel langer. Het is meer regel dan uitzondering dat men pas na een half jaar aan de procedure begint. Gedurende die periode woont men in een AZC. Die langere periode brengt steeds meer mensen ertoe om vrijwillig terug te (willen) keren naar hun geboorteland. Dat geldt met name voor personen uit Irak, waar ook veel gebieden in het land als veilig worden beschouwd.

Circa 15% van de vergunninghouders trekt weg uit de gemeente

Op basis van de cijfers van de afgelopen vijf jaar, zien we dat gemiddeld 15% van de in onze gemeente gevestigde vergunninghouders wegtrekken naar een andere gemeente. In de meeste gevallen vertrekken zij naar de grote steden. Het gaat zowel om vertrek van alleenstaanden als van gezinnen. Zo vertrokken er in 2015 twee gezinnen uit onze gemeente.

Verwachte taakstelling 2017 en verder

Voor 2016 hadden de gemeenten een hoge taakstelling gekregen door de enorme instroom van asielzoekers in de tweede helft van 2015. De asielinstroom in de loop van 2016 nam echter weer dusdanig af, dat de totale taakstelling van alle gemeenten samen voor 2016 relatief hoog was. Mede hierdoor is het aantal vergunninghouders dat in de ACZ's verblijft de laatste maanden sterk afgenomen, gemiddeld met circa 1.000 per maand. Ter illustratie: op 4 oktober 2016 verbleven nog 14.328 vergunninghouders in de AZC's, maar zes weken later, op 15 november 2016, waren dat er nog maar circa 12.750. Op dit moment, 3 maanden later (februari 2017), zijn dat er nog circa 9.900 personen. De verwachting is dan ook dat het aantal vergunninghouders die momenteel nog in de AZC's verblijven nog verder zal dalen in 2017.

Taakstelling

- tot 2015 : 20 personen
- 2015 : 40 personen
- 2016 : 60 personen

Verwachting:

- 2017 : 40 personen
- 2018 : 40 personen
- 2019 : 20 personen
- 2020 : 20 personen

Hoewel de instroom van nieuwe asielzoekers minder is dan verwacht, is die er nog steeds wel. En nog niet alle vergunninghouders hebben in 2016 een woning toegewezen gekregen in 2016. Daarom is de gemeentelijke taakstelling van 18 vergunninghouders voor de eerste helft van 2017 wel iets minder dan in 2016, maar nog steeds wel hoog. Op basis van de taakstelling voor de eerste helft van het jaar en de overige informatie die we van het Rijk hebben ontvangen, verwachten we voor 2017 een totale taakstelling voor de gemeente Oldebroek van 40 personen.

Gezien de dalende instroom van asielzoekers verwachten we na enige tijd ook een daling van onze taakstelling als de achterstanden van huisvesting voor vergunninghouders zijn weggewerkt. Daarbij gaan we ervan uit dat de instroom van asielzoekers niet op korte termijn weer versneld verhoogd wordt. Is dit wel het geval, dan zullen we op basis daarvan onze verwachte taakstelling en bijbehorend gewenst woningaanbod moeten aanpassen. De (verwachte) taakstelling is hierboven weergegeven. We gaan ervan uit dat onze taakstelling vanaf 2019 weer op het 'oude' niveau zit.

Voornamelijk alleengaanden en alleenstaanden

Het aantal personen qua taakstelling zegt nog niets over het aantal benodigde woningen. De vergunninghouders die gekoppeld worden aan onze gemeente zijn veelal alleengaanden en alleenstaanden. Dat betekent dat ze alleen naar onze gemeente komen en ook alleen blijven, óf dat ze gezinshereniging aanvragen. Op dit moment bestaan de bewoners van het AZC ook voor driekwart uit alleengaanden en alleenstaanden. Het hoge percentage alleengaanden en alleenstaanden voor de gemeente komt overeen met het landelijke gemiddelde.

Met name eventuele gezinshereniging voor de Eritrese vrouwen aan de Klompenmakersweg is mede bepalend voor de gezinssamenstelling in 2017, omdat het een grote groep betreft. In februari 2017 is het volgende bekend over de bewoners:

- Voor 9 vrouwen is de aanvraag voor gezinshereniging beëindigd, omdat de mannen hebben aangegeven niet naar Nederland te willen komen;
- Bij 2 vrouwen komt de man over (één van die vrouwen heeft al een kind);
- Bij 1 van de vrouwen komt haar kind over;
- Bij 1 van de vrouwen komen haar man en twee kinderen over;
- 3 vrouwen bevinden zich nog in de procedure: de uitkomst is nog onzeker;
- 18 vrouwen hebben bezwaar aangetekend, omdat hun aanvraag is afgewezen.

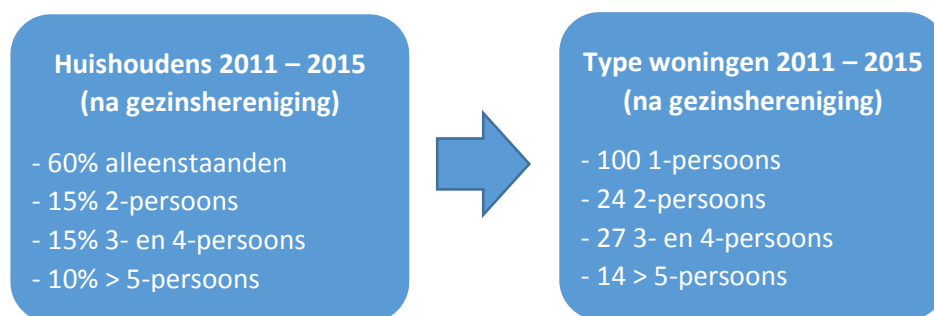
Bovenstaande geeft weer een ander beeld dan medio 2016, toen er nog meer onduidelijkheid over eventuele gezinshereniging van deze vrouwen bestond. Mogelijk wijzigt het beeld dus ook nog in de loop van 2017. Vooralsnog gaan we nu uit van bovenstaande gegevens waarbij we de aanname doen dat de vrouwen die bezwaar aan hebben getekend en die zich nog in de procedure bevinden (voorlopig) alleen blijven.

[Uit Syrië veel en snelle gezinshereniging](#)

Het beeld voor 2015 wat betreft vergunninghouders in onze gemeente en hun woningbehoefte ziet er anders uit dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. In 2015 was 5% alleenstaand, 10% met 2 personen en 85% met een gezin. De vergunninghouders die in 2015 aan onze gemeente waren gekoppeld, waren bijna allemaal afkomstig uit Syrië. Zoals eerder aangegeven reizen vier van de vijf Syriërs een familielid na. Ook gaat gezinshereniging voor deze groep sneller dan voor vergunninghouders uit Afrikaanse landen.

[Eerst alleen, dan samen](#)

Als we kijken naar de afgelopen jaren, dan ziet de samenstelling van de huishoudens én bijbehorende toegewezen woningen er als volgt uit:



Hieruit maken we op dat de behoefte aan woningen voor 1 en 2-persoons woningen het grootst was, ook na gezinshereniging. We zien daarin in het afgelopen jaar echter een verschuiving. De vraag om gezinshereniging is groter geworden de afgelopen periode. Veel vergunninghouders kwamen eerst alleen, zowel in Nederland als in onze gemeente, waarna hun familieleden nareidsen. Dat zien we vooral terug bij de vluchtelingen uit Syrië.

In 2016 hebben we een grote groep Eritrese vrouwen gehuisvest aan de Klompenmakersweg (hierna ook te noemen KMW) in Wezep. Deze grote groep geeft een vertekend beeld van de gemiddelde woningbehoefte op basis van de taakstelling. Daarnaast is dit een tijdelijke oplossing. Veel van de vrouwen hebben gezinshereniging aangevraagd, maar het merendeel is afgewezen in 2016 / begin 2017.

Als we deze groep inwoners aan de Klompenmakersweg buiten beschouwing laten, zagen we in het afgelopen jaar een verschuiving van woningen voor eenpersoons huishoudens naar met name eengezinswoningen. Dit komt vooral door het grote aandeel Syriërs dat wij hebben geplaatst. De helft van het aantal personen dat wij als gemeente gekoppeld hebben gekregen, is afkomstig uit Syrië (als we de huisvesting van de Eritrese vrouwen aan de Klompenmakersweg niet meetellen). Voor al deze vergunninghouders heeft in 2016 ook gezinshereniging plaatsgevonden. Dat geldt niet voor de vergunninghouders afkomstig uit Eritrea en Ethiopië. Die gezinshereniging duurt langer, gemiddeld 2,5 jaar.

Dat geeft het volgende beeld voor wat betreft het type huishoudens dat we gekoppeld krijgen en het type woningen dat we uiteindelijk hebben toegewezen in 2016:

Taakstelling 2016 (gekoppeld incl. KMW)	Taakstelling 2016 (gekoppeld excl. KMW)	Type woningen 2016 (na gezinshereniging excl. KMW)
- 84% alleenstaanden - 16% 2-persoons - 0% 3-en 4 persoons - 0% > 5-persoons	- 87% alleenstaanden - 13% 2-persoons - 0% 3-en 4 persoons - 0% > 5-persoons	- 42% alleenstaanden (6 woningen) - 14% 2-persoons (2 woningen) - 14% 3-en 4 persoons (2 woningen) - 30% > 5-persoons (4 woningen)

Van de 6 woningen die we in 2016 hebben toegewezen aan alleenstaanden, zijn er 5 in principe tijdelijk. De vergunninghouders zijn afkomstig uit Eritrea en Ethiopië en hebben gezinshereniging aangevraagd. Maar die laat langer op zich wachten. Als we kijken naar de huidige koppeling van personen voor onze taakstelling voor 2017, dan is die vergelijkbaar met die in 2016 (als we de groep Eritrese vrouwen buiten beschouwing laten).

[Uitgangspunten / aannames](#)

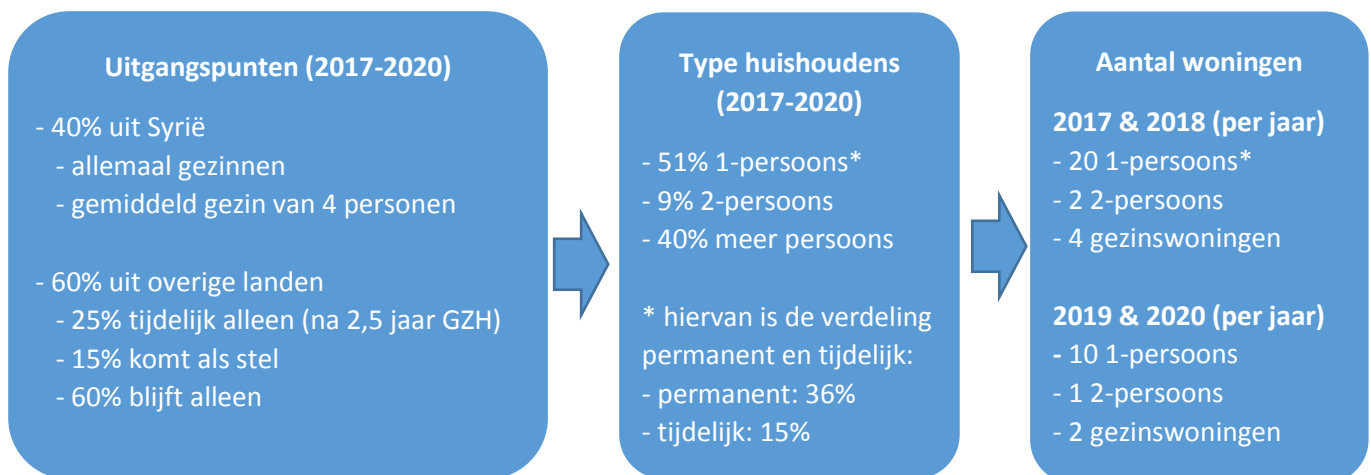
Bovenstaande heeft ons een beeld gegeven van de gezinssamenstelling en de bijbehorende woningbehoefte in de afgelopen jaren. Maar dat biedt geen garantie voor de toekomstige woningbehoefte, want die is afhankelijk van de instroom van asielzoekers in de komende jaren en de politieke keuzes die gemaakt worden. En die zijn beiden onzeker. Op basis van de analyse hebben we wel een aantal uitgangspunten c.q. doen we aannames:

- We hebben onze gemeentelijke taakstellingen tot en met 2016 gehaald.
- Gemiddeld is 40% van de vergunninghouders afkomstig uit Syrië (% op basis van nieuwe instroom en daadwerkelijke koppeling). Het aandeel van gezinshereniging en dus de (directe) behoefte aan eengezinswoningen is groot voor deze groep: 90%. De gezinshereniging voor deze groep duurt gemiddeld een half jaar. We gaan uit van een gemiddeld gezin van 4 personen.
- Van de vergunninghouders uit andere landen dan Syrië vraagt circa een kwart gezinshereniging en krijgt deze ook toegekend. Dit duurt lang: gemiddeld 2,5 jaar. Daarom wijzen wij hen voor de eerste twee jaar tijdelijke woonruimte toe.
- Als er op korte termijn zicht is op gezinshereniging dan wijzen we de alleengaande vergunninghouder direct een woning toe die passend is bij de samenstelling van het gezin.
- 15% van de vergunninghouders trekt per jaar weg waardoor er weer plaatsen vrijkomen in het jaar erop. Dat hoeven niet dezelfde woningen te zijn, maar het is wel onderdeel van het totaal aanbod van sociale huurwoningen.
- Het wegtrekken van 15% van de vergunninghouders draagt bij aan het regulier plaatsen van 20 vergunninghouders per jaar door de woningcorporaties. Dit aantal hebben de woningcorporaties tot en met 2014 altijd gerealiseerd zonder het oplopen van de wachtlijsten.

- Gezien de huidige instroom, de huidige bewoners van de AZC's en de toegenomen vraag naar gezinshereniging verwachten we dat er meer vraag blijft naar eengezinswoningen dan in de periode 2011 – 2015. Toen was de behoefte aan woningen voor 1 en 2-persoons woningen het grootst, ook na gezinshereniging.
- De plaatsing van 35 Eritrese vrouwen aan de Klompenmakersweg betreft een tijdelijke situatie. Deze vrouwen moeten uiterlijk in 2018 permanente woonruimte vinden. Voor enkele van hen is gezinshereniging aanstaande. Gezinshereniging maakt wel onderdeel uit van onze taakstelling, herplaatsing van deze vrouwen niet. Dat is hun eigen verantwoordelijkheid. Op basis van de huidige informatie gaan we ervan uit dat 30 vrouwen alleen op zoek zullen gaan naar een woning.

Kwantitatieve woningbehoefte

Er zijn geen harde aantallen te geven over de instroom van asielzoekers of over de verdeling naar herkomst over de gemeenten. Onderstaand presenteren we de verwachte woningbehoefte voor de doelgroep vergunninghouders voor de komende jaren op basis van de genoemde taakstellingen en uitgangspunten zoals hierboven beschreven. We nemen daarbij als uitgangspunt gemiddelde percentages. Zo bestaat het aantal bewoners van de AZC's voor 1/3 uit Syriërs, maar is op dit moment circa 50% van de gekoppelde vergunninghouders aan onze gemeente Syrisch. Daarom gaan we uit van het gemiddelde voor deze doelgroep: 40%.



We hebben in bovenstaande nog geen rekening gehouden met het vertrek van een deel van de vergunninghouders uit onze gemeente. Dat is jaarlijks gemiddeld 15% en geldt zowel voor alleenstaanden als voor gezinnen. Als we die er vanaf halen, dan ziet het beeld er als volgt uit:

Aantal woningen (2017 – 2020)	
2017 & 2018 (per jaar)	2019 & 2020 (per jaar)
- 17 1-persoons*	- 8 1-persoons*
- 2 2-persoons	- 1 2-persoons
- 3 gezinswoningen	- 2 gezinswoningen

Voor de jaren 2017 en 2018 geldt dat ieder jaar 5 tijdelijke 1-persoons woonruimtes nodig zijn. Voor de jaren 2019 en 2020 zijn dat er 2 per jaar. We hebben dus 10 tijdelijke woonruimtes nodig, ervan uitgaande dat gezinshereniging minimaal 2 jaar op zich laat wachten.

Rekening houdend met het regulier plaatsen van 20 vergunninghouders, zoals de woningcorporaties dat eerdere jaren ook hebben gedaan zonder dat de wachtlijsten opliepen²¹, hebben we in 2017 en 2018 ieder jaar het (extra) aantal woningen nodig zoals hiernaast aangegeven.

**Extra aantal woningen
2017 & 2018 (per jaar)**

- 10 1-persoons*
- 1 2-persoons
- 2 gezinswoningen

Extra opgave in 2018

De voornaamste druk ligt op 2018. Dan ligt niet alleen de verwachte taakstelling nog hoger dan in eerdere jaren, maar dan moeten ook de vrouwen die nu aan de Klompenmakersweg wonen permanente woonruimte hebben gevonden. In principe is dat geen gemeentelijke taak, maar ligt de verantwoordelijkheid bij de vrouwen zelf om particulier of via de woningcorporaties een geschikte woning te vinden. Alleen bij gezinshereniging tellen die personen mee voor onze gemeentelijke taakstelling en zijn wij verantwoordelijk voor de huisvesting. Maar als gemeente willen we, in samenwerking met onze partners, ook zorg dragen voor goede huisvesting van onze huidige inwoners.

Op basis van de gegevens van februari 2017 komen we aan onderstaande samenstelling van huishoudens (op termijn) en bijbehorende type woningen:

Type huishoudens en woningen

- 79% 1-persoons (30 woningen)
- 11% 2-persoons (2 woningen)
- 11% meer persoons (1 woning)

Dit geeft weer een ander beeld dan medio 2016, toen er nog meer onduidelijkheid over eventuele gezinshereniging van deze vrouwen bestond. Mogelijk wijzigt het beeld dus ook nog in de loop van 2017., want 3 vrouwen bevinden zich nog in de procedure en 18 vrouwen hebben bezwaar aangetekend. We gaan er vooralsnog vanuit dat gezinshereniging voor deze vrouwen niet doorgaat en zij dus (voorlopig) alleen blijven.

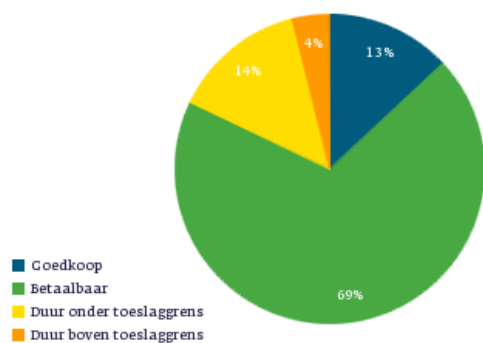
Op zoek naar veiligheid en toekomstperspectief nabij voorzieningen

Een woning nabij voorzieningen, zoals scholen en winkels, heeft de voorkeur aangezien vergunninghouders vaak afhankelijk zijn van lopen, fietsen of het openbaar vervoer. Op een centrale locatie is de kans op participatie en integratie groter dan op een locatie die afgelegen is. Zowel de vergunninghouders als de huidige inwoners van onze gemeenten moeten dan veel meer moeite doen om met elkaar in contact te komen. Dat is niet gewenst

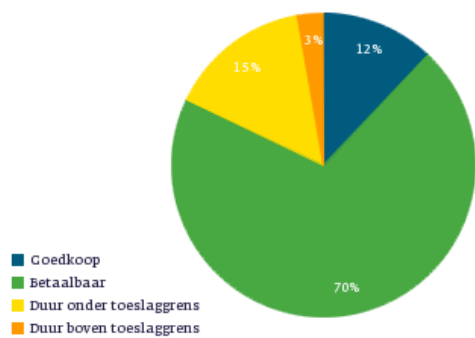
²¹ We merken op dat de reactiegraad wel is opgelopen ondanks extra woningen op Parc de Zwijger en de tijdelijke oplossing aan de Klompenmakersweg. Medio 2017 kunnen de woningcorporaties ons meer inzicht geven in de achtergrond van het oplopen van die reactiegraad.

Bijlage III – Aanbod woningen in provincie, regio en gemeente

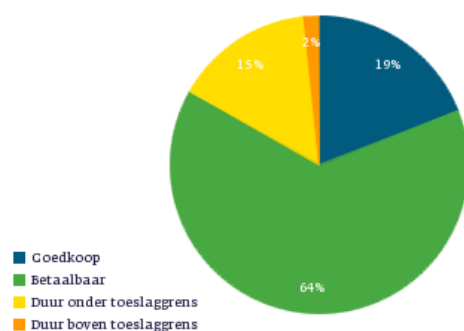
Hieronder geven we voor de provincie, de regio Noord Veluwe en de gemeente Oldebroek de verdeling van het aanbod sociale huurwoningen aan. Hieruit maken we op dat er weinig verschil zit in het type aanbod in de provincie, regio of onze gemeente. In het hoofdrapport lichten we dat verder toe.



Grafiek 16. Aanbod sociale huurwoningen Provincie Gelderland (2014)



Grafiek 17. Aanbod sociale huurwoningen Regio Noord Veluwe (2014)



Grafiek 18. Aanbod sociale huurwoningen Gemeente Oldebroek (2014)

Bijlage IV – Aanbod woningcorporaties: mutaties

Hieronder geven we een totaaloverzicht van de mutaties per type woning in de afgelopen jaren. De conclusies hieruit zijn opgenomen in het hoofdrapport.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Benedenwoningen	13	7	1	3	7	1	32
Bovenwoningen	4	7	0	5	6	4	26
Eengezinswoningen	78	59	34	38	36	58	303
Etagewoningen met lift	5	16	2	10	14	11	58
Etagewoningen zonder lift	4	8	1	5	0	1	19
Overig	6	5	0	4	2	3	20
Totaal	110	102	38	65	65	78	458

Tabel 6. Overzicht mutaties leegstaande woningen deltaWonen, februari 2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Benedenwoningen			1	5	3	0	9
Bovenwoningen			0	0	0	0	0
Eengezinswoningen			46*	13	22	15	96
Etagewoningen met lift			0	0	3	0	3
Etagewoningen zonder lift			2	4	6	4	16
Overig			0	0	0	0	0
Totaal			49	22	34	19	124

Tabel 7. Overzicht mutaties leegstaande woningen Omnia Wonen, februari 2017

*waarvan 25 nieuwbouw woningen

	deltaWonen		Omnia Wonen ²²	
	% tov totaal mutaties	% tov totaal bezit	% tov totaal mutaties	% tov totaal bezit
Benedenwoningen	7%	123%	7%	29%
Bovenwoningen	6%	104%	0%	0%
Eengezinswoningen	66%	26%	77%	19%
Etagewoningen met lift	13%	27%	2%	10%
Etagewoningen zonder lift	4%	86%	13%	94%
Overig	4%	154%	0%	0%
Totaal	100%	31%*	100%	20%*

Tabel 8. Overzicht aandeel mutaties per woningcorporaties 2011-2016, februari 2017

Voor deltaWonen is dit het totaal aantal mutaties over een periode van 6 jaar. Voor Omnia Wonen geldt dat het gaat om het totaal aantal mutaties over een periode van 4 jaar. Gemiddeld gaat het dus om 5% mutaties per jaar als we kijken naar het totaal.

²² Voor Omnia Wonen geldt dat zij sinds 2013 bezit hebben in de gemeente Oldebroek. Daarom zijn de gegevens van die corporatie beperkter. Het totaal overzicht is wel volledig, omdat Omnia Wonen het bezit van deltaWonen heeft overgenomen.

Bijlage V – Overzicht inbreidingslocaties en maatschappelijk vastgoed

Naam Complex	Ligging
Noordeinde	
Noorderbrink	Noorderbrink 14
Noorderbrink	Noorderbrink 26
Oldebroek	
Oldebroek West II	Vosbergen 31 t/m 39
Oldebroek West II	Sterrebos 9
Atlantis	Zuiderzeestraatweg 58-60
Kerkstraat	Nabij Kerkstraat 3
Van Asseltsweg	Van Asseltsweg 3 en 7
Wezep	
Wezep Noord II	Noordsingel 110-116
	Noordsingel nabij 94/Troestrahof
	Troelstrahof 19 en 21
Wezep Noord II FBB	Marga Klompéstraat 3 t/m 11
Wezep Noord II fase 4	Buurskamp en Aletta Jacobsstraat
Wezep Noord II Buurtmidden	De Bulten/Noordsingel
Wezep Noord CEG	Noordsingel/Marienrade
Locatie Harlekijntje	Boterakkers 19
Zeuvén Heuvels	Zeuvén Heuvels
Locatie De Meidoorn	Meidoornstraat
NB. Gekeken is naar gemeentelijke locaties waar op (heel) korte termijn ontwikkelingen mogelijk zijn. Leegstaande panden van derden zijn in het overzicht hierboven buiten beschouwing gelaten. Die zijn in de analyse wel meegenomen, zoals de locatie 'Spar', 'Golff' en .	

Bijlage VI – Overzicht commercieel vastgoed (koop en huur)

H'broek	Middeldijk 1	koop
H'broek	Zuiderzeestraatweg 629	huur
t Loo	Broekerenk 6	koop
t Loo	Broekerenk 13	huur
Oldebroek	Elzenweg 15	koop
Oldebroek	Oude Dijk 9	huur
Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 94 94A	koop
Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 116	huur
Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 158	huur
Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 301	koop
Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 328	koop
Oosterwld	Groote Woldweg 18A	koop
Oosterwld	Oostendorperstraatweg 90A	huur
Wezep	Amperestraat 15	koop
Wezep	Amperestraat 44 / 44A	koop
Wezep	Clematisstraat 2 en 2A	koop
Wezep	Clematisstraat 55	koop/huur
Wezep	Kerkweg 37	koop
Wezep	Meidoornpassage 14	huur

Wezep	Meidoornpassage 14D	koop/huur
Wezep	Meidoornpassage 19	huur
Wezep	Prinses margrietlaan 37	koop
Wezep	Ruitersveldweg 19A	huur
Wezep	Ruitersveldweg 19C	huur
Wezep	Rondweg 9D	huur
Wezep	Rondweg 11A	huur
Wezep	Rondweg 11G	huur
Wezep	Rondweg 11K / 11L	huur
Wezep	Rondweg 32	koop
Wezep	Rondweg 22	koop
Wezep	Rondweg 24	koop
Wezep	Rondweg 88 / 88A	koop
Wezep	Rondweg 90	koop
Wezep	Stationsweg 5D	huur
Wezep	Stationsweg 95	koop
Wezep	Verlengde kerkweg 15	koop
Wezep	Zuiderzeestraatweg 538	huur
Wezep	Zuiderzeestraatweg 569A	koop/huur