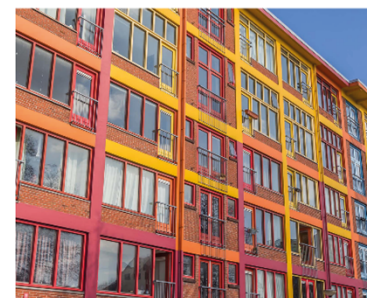


Woonagenda 2025

Gemeente Overbetuwe

2 september 2021

Concept 3



Dit is een conceptversie. Er worden nog
aanpassingen gedaan aan deze versie.

Inhoud

1	Inleiding	5	7	Uitvoeringsprogramma	28
1.1	Evaluatie huidige woonagenda	5			
1.2	Vertrekpunt nieuwe woonagenda	5			
1.3	Uitgangspunten	6			
1.4	Leeswijzer	7			
2	Rol van de gemeente en samenwerking	8			
2.1	Rolverdeling en scope woonagenda	8			
2.2	Centrale thema's woonagenda	9			
3	Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand	11			
3.1	Wat is er aan de hand?	11			
3.2	Onze ambities	12			
3.3	Wat gaan we doen?	15			
4	Verduurzaming en koppelkansen	17			
4.1	Wat is er aan de hand?	17			
4.2	Onze ambities	18			
4.3	Wat gaan we doen?	19			
5	Bijzondere doelgroepen en woonvormen	20			
5.1	Wat is er aan de hand?	20			
5.2	Onze ambities	21			
5.3	Wat gaan we doen?	23			
6	Wonen en zorg	25			
6.1	Wat is er aan de hand?	25			
6.2	Onze ambities	25			
6.3	Wat gaan we doen?	27			

1 Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woonagenda van de gemeente Overbetuwe tot en met 2025. In 2017 stelde de gemeente Overbetuwe haar 'Woonagenda Overbetuwe 2020: Van woonopgaven naar woonoplossingen' vast. De looptijd van deze woonagenda is voorbij. Daarnaast is de woningmarkt de afgelopen jaren sterk veranderd: de vraag naar woningen is groot, maar het aanbod blijft achter. Dit leidt tot stijgende woningprijzen en meer woningzoekenden die moeite hebben een plek te vinden in de gemeente Overbetuwe. Redenen om de woonagenda te actualiseren. Deze nieuwe woonagenda laat zien hoe we dit soort opgaven aan gaan pakken. Daarbij beginnen we niet op nul. We borduren voort op de goede zaken uit de vorige woonagenda.

1.1 Evaluatie huidige woonagenda

De huidige woonagenda liep van 2017 tot en met 2020. In het voorjaar van 2020 is deze woonagenda geëvalueerd. De evaluatie is op 6 mei 2020 vastgesteld door het college. De uitkomsten van de evaluatie zijn ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. De evaluatie biedt aanbevelingen en handvatten voor de actualisatie van de woonagenda en benoemt een aantal relevante onderwerpen die extra aandacht verdienen als gevolg van nieuwe inzichten:

- Huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners en arbeidsmigranten
- De behoorlijke opgave in het goedkopere koopsegment
- Het toenemende belang van het middeldure huursegment

- Combinaties van wonen en zorg
- Versnelling in realisatie van het huidige woningbouwprogramma, waaronder sociale huur

Naast het realiseren van nieuwe woningen, vraagt ook het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad blijvend aandacht.

1.2 Vertrekpunt nieuwe woonagenda

Nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten zorgen ook voor nieuwe accenten in de woonagenda. In oktober 2019 is bijvoorbeeld de *Omgevingsvisie Overbetuwe 2040* vastgesteld. Evenals de *Transitievisie Warmte* in juli 2020.

In maart 2020 is de *Woondeal Arnhem – Nijmegen* getekend: een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen. De regio is als woonregio stevig in trek, gezien goede ligging, aantrekkelijke woonmilieus en landschappelijke kwaliteiten. Dit leidt tot groei en volgens de prognoses zet deze groei de komende jaren door en lopen tekorten verder op. De Woondeal is gericht op het structureel verbeteren van het functioneren van de woningmarkt in de regio, de woningbouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau brengen én de leefbaarheid verbeteren. Overbetuwe draagt hieraan graag haar steentje bij. Het versterken van het groene profiel en de bereikbaarheid van de regio zijn hierbij belangrijke uitgangspunten ('kwalitatieve groei'). De provincie heeft in het najaar 2020 haar Actieplan Wonen vastgesteld. En er wordt voor de langere termijn gewerkt aan een

regionale *Verstedelijkingsstrategie* voor wonen, werken en bereikbaarheid. Wat deze verschillende – maar samenhangende – ontwikkelingen betekenen voor de actualisatie van de woonagenda komt in hoofdstuk 2 naar voren.

1.3 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor deze woonagenda zijn uitgewerkt in de ‘Uitgangspuntennotitie Woonagenda 2025’. De gemeenteraad stelde deze uitgangspuntenbegin 2021 in de gemeenteraad vast met een aanvullende motie. De motie vraagt (naast de vastgestelde uitgangspunten) extra aandacht voor versnelling van de woningbouw, betaalbare koop en sociale huur, actieve gemeentelijke inzet op innovatieve initiatieven en circulair bouwen,

Daarnaast vonden woningmarktanalyses en gesprekken met stakeholders plaats. Inwoners leverden indirect hun bijdrage via het proces van de dorpsprofielen en dorpsagenda’s. De participatie rond het opstellen van de dorpsprofielen en -agenda’s geeft ook input voor ‘wonen’.

We gebruikten al deze input om richting te geven aan deze woonagenda. De vier uitgangspunten die we als vertrekpunt nemen, luiden:

1. We **sturen op de voorraadstrategie door de markt uit te dagen in plaats van voor te schrijven**. We sturen op het type woningen dat we willen toevoegen als bijdrage aan de (lokale én regionale) woningbouwopgave door aan de voorkant kaders op te stellen. Ontwikkende partijen zijn vervolgens aan de beurt om nieuwbouw te realiseren. We nodigen deze partijen uit om met nieuwbouwplannen te komen die binnen onze kaders passen.

2. We leggen een nadrukkelijke **focus op de bestaande woningvoorraad**. Het grootste deel van de woningen waar onze inwoners over tien jaar wonen, staan er al. We sluiten met deze woonagenda aan op dit gegeven, door meer mogelijkheden op te zoeken om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de wensen van morgen.
3. **Nadruk op betaalbaar, met extra aandacht voor (bijzondere) doelgroepen**. De woningmarkt in Overbetuwe staat onder druk. Tegelijkertijd zijn er steeds meer doelgroepen met een specifieke woonwens. Dit samen leidt ertoe dat we meer aandacht willen besteden aan doelgroepen die op de woningmarkt vaak minder gemakkelijk aan bod komen.
4. We hebben **aandacht voor combinaties van wonen en zorg**. Daarin leggen we de relatie met de leefbaarheid in de dorpen/wijken: hoe kunnen we ervoor zorgen dat inwoners ook met een zorgvraag aangenaam in hun dorp of wijk kunnen wonen?

1.4 Leeswijzer

PM

2 Rol van de gemeente en samenwerking

Voordat we onze ambities voor de woonagenda inhoudelijk beschrijven, komen eerst de rollen aan bod die we voor onszelf en andere partijen op de woningmarkt zien. Deze rolverdeling vormt een belangrijke context voor het invullen van onze ambities.

Vanuit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet 2014) heeft de gemeente verantwoordelijkheid voor lokaal volkshuisvestingsbeleid. Tegelijkertijd is de uitvoering van dit beleid in grote mate de verantwoordelijkheid van woningcorporaties, projectontwikkelaars, makelaars, financiële instellingen en zorgpartijen.

2.1 Rolverdeling en scope woonagenda

De gemeente Overbetuwe werkt vanuit allianties met partners aan goed wonen in de gemeente. Voor het realiseren van onze ambities zijn we als gemeente immers mede afhankelijk van de inzet van onze partners. We werken daarom de woonagenda uit vanuit een duidelijke visie op de rollen van partijen:

- Voor ontwikkelingen gericht op de koopkrachtige vraag gaan we ervan uit dat de markt dit zelf oppakt, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Dat geldt zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande wijken. Deze kaders kunnen betrekking hebben op bepaalde beleidsthema's (zoals verduurzaming), maar ook op het verbinden van opgaven aan elkaar.
- Voor ontwikkelingen waar een maatschappelijke partner primair verantwoordelijk is (bijvoorbeeld Vivare, Woningstichting Heteren of Woonstichting Valburg voor sociale huur of een zorginstelling voor begeleiding), ligt de uitvoering bij deze partner. Wij geven hier als gemeente ook de kaders aan, en ondersteunen deze ontwikkelingen door voorwaarden te scheppen en te faciliteren. Bijvoorbeeld door het leveren van menskracht, het verstrekken van informatie of het samenbrengen van partijen bij start van nieuwe projecten. Vanuit een gedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid is het ook denkbaar dat we hier als gemeente soms een actievere rol innemen, bijvoorbeeld door grondprijzafspraken als het gaat om de ontwikkeling van sociale huurwoningen.
- Voor gewenste ontwikkelingen vanuit inwoners of maatschappelijke partners werken we volgens de lijn van dorpsprofielen/ dorpsagenda's. Deze dorpsagenda's worden de komende periode voor alle dorpen uitgewerkt. De woonagenda geeft een programmatisch kader voor de gewenste ontwikkeling. De dorpsagenda's voeden dit vanuit de inwoners, zodat beide invalshoeken naast elkaar gewogen worden. Het gaat hier om activiteiten waarvan de inwoners eigenaar zijn (type 1 en 2). Als gemeente faciliteren we (vanuit de woonagenda) die activiteiten die aansluiten bij de ambities en acties uit deze woonagenda. Bijvoorbeeld door het samenbrengen van partijen, delen van kennis en ervaring.

Wie is eigenaar?	Type activiteit en interactievorm	Richting-gevend
Inwoners zijn eigenaar	Type 1 Inwoners zijn eigenaar, gemeente heeft geen rol	Dorpsagenda
	Type 2 Inwoners zijn eigenaar, gemeente faciliteert	
De gemeente is verantwoordelijk	Type 3 Gemeente is eigenaar en vraagt inwoners te participeren	Kaders gemeente
	Type 4 Gemeente is eigenaar en voert wettelijke taken uit	

- Voor gewenste ontwikkelingen die geen enkele partij oppakt, vanwege het ontbreken van een koopkrachtige vraag of een duidelijke eigenaar, kiezen we een actieve (innoverende) rol. Hierbij valt te denken aan realisatie van sociale koop of specifieke woon(zorg)concepten. De uitvoering ligt doorgaans bij de partners.

Perspectief gericht op praktische samenwerking

De woonagenda beschrijft de opgaven op de verschillende inhoudelijke thema's en gaat dus ook in op het uitvoeringsproces. Het denken in 'allianties' uit de vorige woonagenda continueren we, waarbij we de organisatie en samenwerking met partners nader uitwerken. Dit gaat zowel over uitvoeringsafspraken over de realisatie van het nieuwbouwprogramma, als over de (aanpassing van) bestaande voorraad. De woonagenda vormt tevens de basis waarop we met de drie woningcorporaties en huurdersorganisaties (meer)jaarlijkse prestatieafspraken maken.

Cirkels van invloed - focus op datgene waar de gemeente het verschil kan maken

In de woonagenda brengen we focus aan op die thema's en opgaven waar we als gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. We onderscheiden invloed van de gemeente op 3 niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

Actiegerichte woonagenda - van visie naar concrete uitvoeringsafspraken

De woonagenda is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. De woonagenda is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven koppelen we een uitvoeringsprogramma. Daarmee werken we alvast in de geest van het kennisinstrument programma uit de Omgevingswet. Daarnaast is deze woonagenda ook een 'woonvisie' zoals bedoeld in artikel 42 van de Woningwet.

2.2 Centrale thema's woonagenda

We vertalen de uitgangspunten uit het eerste hoofdstuk naar vier thema's voor sturing. Aan de hand van deze thema's schetsen we wat we de komende jaren gaan doen op het gebied van 'wonen' in Overbetuwe.

Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand

De woningmarkt staat onder druk. We willen voldoende woningen toevoegen om woningzoekenden in onze gemeente kansen te bieden. Daarnaast willen we graag bijdragen aan de woningbouwambities in de regio Arnhem-

Nijmegen. De grote opgave vraagt erom het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt te verhogen. Naast voldoende ontwikkellocaties vraagt dit om het maken van een afweging tussen ruimtelijke aspecten zoals groen, mobiliteit, parkeren, bouwhoogte, enzovoorts. Daarbij moeten we ook rekening houden met de economische haalbaarheid van bouwprojecten en betaalbaarheid van het wonen (prijs in verhouding tot wat de consument kan betalen en daarmee samenhangende kwaliteit). Om aan te sluiten bij de veranderende woningvraag, willen we meer variatie in het woningaanbod. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op deze opgaven in te spelen, maar we kijken ook nadrukkelijk naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

Verduurzaming en koppelkansen

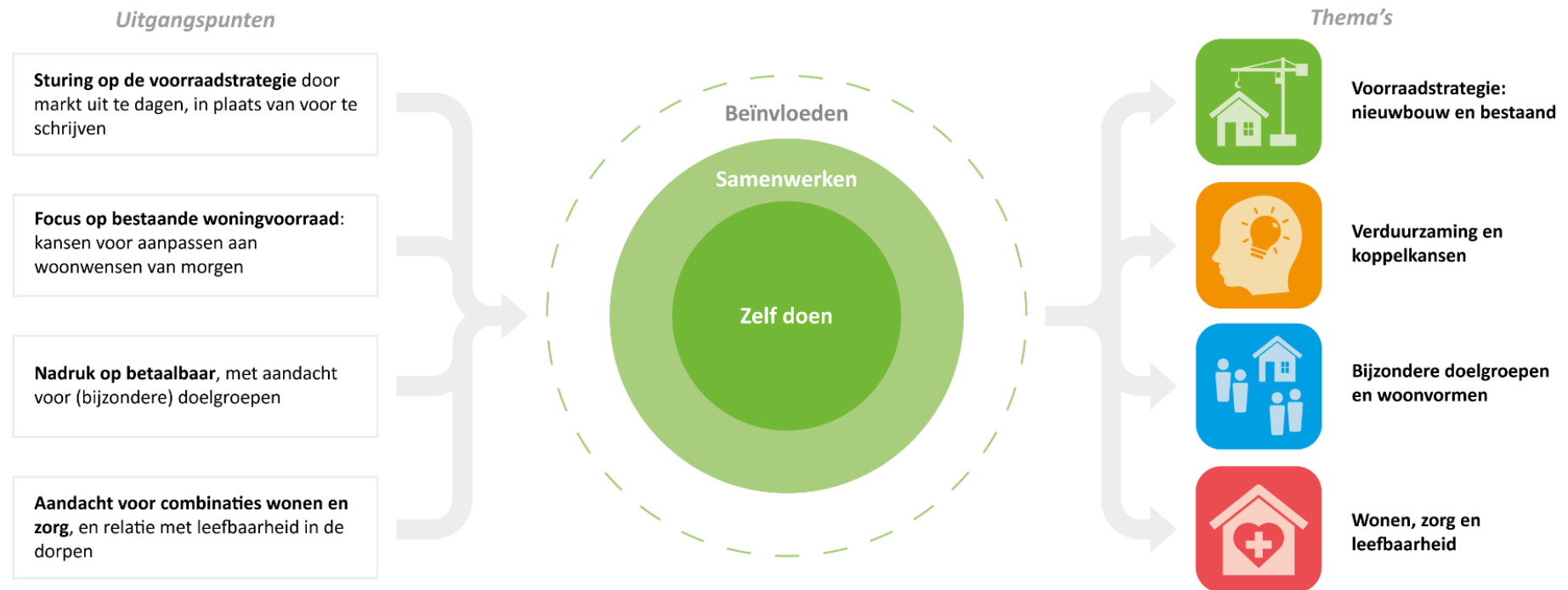
De energietransitie is een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij is ook aandacht nodig voor klimaatadaptatie. Dit vraagt actie van de woningeigenaren: verhuurders en eigenaar-bewoners. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden om de verduurzaming van woningen gepaard te laten gaan met het aanpakken van meer sociaaleconomische uitdagingen in wijken en dorpen.

Bijzondere doelgroepen en woonvormen

Er is een steeds grotere pluriformiteit aan woonwensen. Ook zijn er verschillende bijzondere doelgroepen die een plek op de woningmarkt moeten krijgen. Denk aan spoedzoekers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders. We willen meer ruimte bieden voor alternatieve (tijdelijke) woonvormen. Waar mogelijk proberen we slimme mengvormen te realiseren. Meerdere doelgroepen bij elkaar is gunstig voor de haalbaarheid van een project (minder afhankelijk van de vraag vanuit één doelgroep), maar ook wenselijk vanuit het oogpunt van integratie, elkaar helpen of ondersteunen en een gemengde samenleving.

Wonen en zorg

Om kwetsbare inwoners mee te kunnen laten doen, en een volwaardige plek in onze samenleving te geven, is aansluiting nodig tussen de plek waar inwoners hun sociale netwerk hebben en waar zij wonen. De groei van de



zelfstandig wonende zorgdoelgroepen vraagt in alle dorpen en wijken een gevarieerd aanbod toegankelijke woningen, en het vinden van afstemming tussen wonen en het aanbieden van zorg. Aandacht voor de opbouw van de woningvoorraad en voor begeleiding bij zelfstandig wonen is hierbij van essentieel belang.

3 Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand

We sturen met de woonagenda op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in onze kernen. Hoe ziet de woningvoorraad er in 2030 idealiter uit? Daarbij benutten we ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad (voor transformatie of eigendomsverandering). Wat kunnen we (gemeente en partners) doen om dat bereiken? We sluiten daarbij aan op de uitgangspunten uit de Woondeal Arnhem – Nijmegen.

We voegen in de periode 2019 tot 2030 minstens 2.000 woningen toe om aan de woningbehoefte te voldoen. Daarbij kijken we niet alleen naar het bouwen van nieuwe woningen, maar kijken we ook hoe we woningen beschikbaar kunnen houden voor de doelgroepen die we willen bedienen.

Aanvullend op deze basisambitie, kijken we waar en met hoeveel woningen we aan de woningbouwambities / principes uit de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropoolregio (Arnhem-Nijmegen en Food-Valley) kunnen bijdragen. Met als doel kwalitatieve regionale groei (werken en wonen) die bijdraagt aan bereikbare vitale kernen met versterking van het landschappelijke karakter.

3.1 Wat is er aan de hand?

De woningbouw in Overbetuwe bleef de afgelopen jaren achter bij de behoefte aan woningen. Gevolg zijn een toenemende schaarste en blijvend grote woningvraag.

- De woningbehoefte is volgens ramingen (zie ook het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2019) groot. De woningbehoefte in Overbetuwe bedraagt ongeveer 2.000 woningen van 2019 tot 2030.
- De woningproductie blijft achter bij deze behoefte. Dit leidt tot een groeiende schaarste aan woningen. Prijzen stijgen, er is minder sprake van doorstroming en er ontstaat verdringing van groepen die in deze markt niet hun plek kunnen bemachtigen.
- Door schaarste op de woningmarkt, maar daarnaast ook door lage rentestanden en ruimere leenopties stijgen de woningprijzen hard de afgelopen jaren.
- De ontwikkeling van woningbouw hangt nadrukkelijk samen met andere ruimtelijke opgaven. Dan gaat het om ruimtebeslag in afweging met andere functies als natuur, bedrijven en landbouw. Daarnaast heeft woningbouw effect op groen, mobiliteit, ruimte voor parkeren, speelplekken en andere voorzieningen.

Betaalbaar wonen

Ook in Overbetuwe is er sprake van schaarste en alsmaar stijgende woningprijzen. Gevolg is dat het voor met name starters en middeninkomens moeilijk is een woning te vinden.

- Voor huishoudens – zeker starters – met een middeninkomen tussen € 40.024 (inkomensgrens sociale huur, prijspeil 2021) en € 60.000 (inkomensgrens waarmee je in onze gemeente een hypotheek kunt krijgen voor een gemiddelde rijwoning) zijn er weinig kansen op een huis. In de sociale huur leidt dit tot meer ‘goedkoop scheefwonen’: mensen

hebben dan eigenlijk een te hoog inkomen om recht te hebben op een sociale huurwoning. Daardoor kunnen uiteindelijk ook huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning steeds moeilijker een betaalbare woning vinden.

- De marktdruk leidt tot koopprijzen en bijbehorende woonlasten die niet aansluiten bij de betaalmogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen en middeninkomen. Het blijkt lastig om woningen betaalbaar te houden voor deze doelgroepen.

Veranderende woningvraag

Door demografische ontwikkelingen verandert de samenstelling van de woningvraag in Overbetuwe. Er zijn steeds meer kleinere en oudere huishoudens die een woning zoeken. Onze woningvoorraad bestaat juist voor een groot deel uit ruime (gezins)woningen.

- Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Dit leidt tot een toenemende vraag naar kleinere en voor eenverdieners betaalbare woningen. Dit komt ook tot uitdrukking in een toenemende vraag naar appartementen. Door de hoge prijzen van grondgebonden woningen zijn appartementen vaak een betaalbaarder alternatief. De verwachting is dat deze behoefte aan kleinere woningen een structureel karakter heeft.
- Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt toe. De meeste ouderen wonen in een reguliere woning (een gewone woning waar in beginsel iedereen kan wonen). Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Een deel van de ouderen zoekt echter een beschutte woonomgeving in de vorm van een geclusterde woonvorm, zonder zorg of met zorg nabij. Dan gaat het om een palet aan woonvormen waar mensen met een zorgvraag dicht bij elkaar wonen. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld aanleunwoningen, zorgappartementen en woningen in hofjes.

- Door wetgeving kent de woningmarkt een strikte scheiding tussen de sociale huurmarkt enerzijds en de particuliere huur- en koopmarkt anderzijds. De sociale huur is steeds meer voor een strikte doelgroep met lage inkomens bestemd. Deze doelgroep groeit de komende jaren. Daardoor blijft er vraag naar sociale huurwoningen.

De mate waarin de geschetste ontwikkelingen zich in Overbetuwe voordoen verschilt per dorp en wijk. In Elst (met name in Elst-Noord en rond het centrum) staan bijvoorbeeld relatief veel woningen voor kleine huishoudens. De doorstroommogelijkheden naar andere segmenten zijn wel aanwezig, maar in relatief beperkte mate. In veel kleinere dorpen als Randwijk of Slijk-Ewijk zijn er relatief weinig woningen voor kleine huishoudens en voor de sociale huurdoelgroep.

3.2 Onze ambities

In deze paragraaf beschrijven we welke kansen we zien om bij te dragen uit de opgaven uit de eerste paragraaf. Ook geven we aan wat we hiervoor gaan doen. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk beschrijven we hoe we hier invulling aan geven, dus welke acties we eraan verbinden.

Benutten kansen in de bestaande voorraad

Verkoop, liberalisatie en samenvoegen/ woningsplitsing

Soms bieden aanpassingen in de bestaande woningvoorraad een snelle kans om een bepaalde woningvraag te bedienen. Te denken is aan verkoop van huurwoningen, waardoor ingespeeld wordt op de behoefte aan betaalbare koopwoningen. Of liberaliseren van huurwoningen waardoor woningen in de middenhuur beschikbaar komen. We houden bij dit voornemen rekening met

de vraagdruk op de sociale huursector: verkoop of liberalisatie van sociale huur moet gecompenseerd worden met het toevoegen van sociale huur elders.

Met het streefprogramma (zie vervolg) bieden we ruimte voor deze verschuivingen in de woningvoorraad en compenserende nieuwbouw van moderne sociale huurwoningen. Door in dit streefprogramma ruimte te bieden aan extra realisatie van sociale huurwoningen, ontstaat voor de corporaties de ruimte om bestaande woningen en buurtjes van verouderde kwaliteit te verduurzamen, verdichten en moderniseren. Bovendien dragen die ontwikkelingen meteen bij aan gedifferentieerde buurten door een mix van huur en koop te creëren.

In de koopvoorraad liggen er kansen door initiatieven van woningeigenaren om woningen samen te voegen of juist te splitsen naar verschillende wooneenheden. De mogelijkheden hiertoe wegen we af op basis van de kwaliteit van het te realiseren aanbod: voldoende oppervlak en beperkte extra (parkeer)druk op de openbare ruimte rondom.

Versterken van bestaande wijken

Ook herstructurering van bestaande verouderde woningen (sloop-nieuwbouw of grondige renovatie) biedt kansen om in te spelen op de veranderende woningvraag, net als transformaties van gebouwen. Daarbij is ook aandacht nodig voor het investeren in de verbetering van het bestaande vastgoed, passend bij de (bouw)technische opgave in de betreffende wijk en de energietransitie de komende jaren. Hierbij zal waarschijnlijk het zwaartepunt liggen bij woningen met een verouderde bouwtechnische kwaliteit en weinig wooncomfort. Vaak ook woningen die moeilijk aanpasbaar zijn aan toekomstige energetische eisen. Het zwaartepunt ligt bij woningen uit de jaren '50 en '60.

Voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw

Er moeten voldoende ruimtelijke mogelijkheden zijn om in de vraag te voorzien. De druk op de ruimte rondom onze kernen is hoog door de woningvraag, bedrijfsontwikkeling en het gewenste behoud van voldoende groen in en om de dorpen en wijken.

Verdichten door nieuwbouw

Om balans te houden tussen bebouwde ruimte en landschap en bestaande wijken te versterken willen we meer mogelijkheden van verdichten (meer bouwen in de kernen). Dit doen we in combinatie met het versterken en toevoegen van groen in en om de dorpen en meer gebieds- en doelgroepgericht toepassen van parkeernormen.

Focus op één-en tweepersoonshuishoudens en sociale huur nabij voorzieningen

Met name starters op de woningmarkt komen moeilijk aan een woning. Daarnaast neemt het aantal ouderen toe. Daarom focussen we in ons woningbouwprogramma op meer mogelijkheden voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens in de kernen. Dit gaat vaak om starters. We willen ruimte bieden aan deze doelgroep door realisatie van passende goedkope huisvestingsvormen, bijvoorbeeld met modulaire bouw. Ook bieden we financiële instrumenten waarmee starters een steuntje in de rug krijgen op de koopmarkt.

Toevoegingen in de sociale huur en middenhuur zijn veelal bedoeld voor ouderen. Daarom zijn nieuwe huurwoningen liefst multifunctioneel inzetbaar (levensloopgeschikt/voor meerdere doelgroepen), nabij voorzieningen. Door voor ouderen te bouwen, hopen we doorstroming op gang te brengen. Zij laten na verhuizing woningen achter waar gezinnen in kunnen wonen. Die

gezinnen laten mogelijk weer woningen achter waar startende stellen in kunnen wonen.

Figuur 3.1. Voorbeeld van een doorstroomtrein: van seniorenbungalow naar startersappartement



Woningbouwprogrammering

Het is essentieel om tot een gezamenlijke aanpak van markt, maatschappelijke partners en gemeente te komen. Deze gezamenlijke aanpak geeft ruimte aan investeerders om binnen onze kaders bij te dragen aan de versnelling van woningbouw. We werken in de gemeente Overbetuwe met en prioriteringsmethodiek: plannen die aansluiten bij de behoefte, vinden sneller doorgang dan andere plannen. Op gemeenteniveau geven we daarnaast kaders mee voor segmenten die niet vanzelf vanuit marktpartijen tot stand komen: sociale huur, sociale koop, middeldure huur en middeldure koop. Daarbij richten we ons op meer beschikbaarheid van woningen in deze categorieën, door toevoeging van woningen of eventueel door het bevorderen van doorstroming uit deze segmenten (mits aantoonbaar).

We werken hierbij met een streefprogramma. Het streefprogramma is een vertaling van de woningbehoefte naar diverse categorieën koop en huur. Voor de sociale huur gaan we hierbij uit van een gewenste toevoeging van 300 sociale huurwoningen (netto) en ruimte voor nog eens 300 als compensatie voor transformatie zoals sloop, verkoop en liberalisatie. Daarnaast kijken we ook naar de financiële haalbaarheid en potentiële

doorstroomeffecten bij woningbouw. Dit vraagt toevoeging in duurdere segmenten, of segmenten die aantrekkelijk zijn voor ouderen. We werken in lijn met regionale verdelingen, waarbij minimaal 50% van het programma in de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop gerealiseerd moet worden. Dit is een absoluut minimum. Onze wens is een hoger aandeel in deze segmenten.

Toelichting tabel streefprogramma

De inschatting situatie 2019 is op basis van WOZ-informatie gemeente Overbetuwe en opgave woningcorporaties gedaan. Het gaat om afgeronde getallen om aan te geven dat het om richtingen gaat. Plancapaciteit in voorbereiding (in planning) is een vertaling van het streefprogramma zoals voor 2020 is uitgewerkt.

Overzicht streefprogramma 2019-2030, inclusief planning stand van zaken medio 2021

Segment	2019	Streef-programma 2030	Woningbouw		
			Nieuw-bouw	Gerealiseerd of in planning*	Resterend streef-programma
Sociale huur	4.450	4.750	+ 600	407	193
Middenhuur	2.150	2.400	+ 150	162	0
Koop < € 200.000	2.200	2.650	+ 250	22	228
Koop € 200.000 tot NHG-grens	5.800	6.250	+ 450	354	96
Koop > NHG-grens	4.950	5.500	+ 550	720	0
Totaal	19.550	21.550	+ 2.000	1.735*	265

* Inclusief 24 woningen waarvan de categorie onbekend is.

- Voor 35% van het programma (middenhuur en koop >310.000) is de markt leidend. Dan gaat het om 700 van de 2.000 woningen.
- 30% van de 2.000 woningen moet als sociale huurwoning gerealiseerd worden. Dan gaat het dus om 600 woningen. Dit is volgens het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019 ruim voldoende om in de lokale vraag te voorzien en ten behoeve van de vervangingsopgave.
- 35% van de 2.000 woningen moet verdeeld over de segmenten middeldure huur, sociale koop of middeldure koop gerealiseerd worden: samen 700 woningen. Met de volgende indicatieve verdeling:
 - 150 woningen middeldure huur tot maximaal €1000.
 - 100 woningen sociale koop tot maximaal € 200.000 (grens BRO).
 - 450 woningen middeldure koop tot € 325.000 (grens Nationale Hypotheek Garantie, prijspeil 2021).
- Op basis van het streefprogramma programmeren we tot 30% extra woningen. Deze ruimte reserveren we voor nieuwe initiatieven. Rekening houdende met het lopende woningbouwprogramma van circa 1.600 woningen (incl. versnellingslocaties) programmeren we zo dus nog tot circa 1.300 nieuwe woningen in de periode tot 2030.

Woningen die op basis van de woonagenda in een specifiek marktsegment gerealiseerd worden, willen we ook in dat segment behouden. Dat vraagt beleid op in te zetten instrumentarium. Hierbij denken we aan een doelgroepenverordening, strategisch grondbeleid, bancaire financiering, enzovoorts. Ook vraagt het om kaders te stellen voor gewenste kwaliteit van deze woningen: hierbij is te denken aan specifieke woonvormen, microwoningen, bouwen met smalle beukmaat, et cetera.

Spreiding programma over de kernen

De elf kernen van onze gemeente kennen allemaal hun eigen dynamiek. Het oostelijke gedeelte van onze gemeente ligt tussen Arnhem en Nijmegen in, en

wordt intensief gebruikt. Het westelijk deel van onze gemeente is een gebied met meer een landelijke functie. Dit deel is ook aan veranderingen onderhevig, zij het dat deze een andere dynamiek kent. Wij zien in beide gebieden potentie voor woningbouw in de kernen. We maken daarom in ons streefprogramma geen onderscheid meer in deelgebieden zoals voorheen.

Benutten van grondposities binnen de kernen

Wij voeren geen actief grondbeleid. Dat betekent niet dat we niet kunnen sturen via grondposities. Wij nemen de regie om grondposities binnen de bebouwde kom adequaat te benutten. Dit kan door kavelruil te organiseren, bijvoorbeeld via een zorgvuldige ruimtelijke ordening bij nieuwbouw en herstructurering. We zoeken ook naar een koppeling met vrijkomend maatschappelijk vastgoed en het beleid kernrandzones.

Ruimte voor flexibiliteit en vernieuwing

We bieden ruimte aan bijzondere vernieuwende woonconcepten en woonmilieus, alternatieve tijdelijke woonvormen en transformatie van bestaand vastgoed of herstructurering met als doel meer passende wooneenheden. Deze ruimte bieden we door een stimulerende/begeleidende rol te nemen bij innovatieve ontwikkelingen en voorstellen vanuit de dorpsagenda's aansluitend bij de woonagenda en waar andere partijen dit niet oppakken.

3.3 Wat gaan we doen?

Om de komende jaren voldoende en de juiste woningen toe te voegen, moeten we flink aan de bak. We staan als gemeente aan de lat, samen met ontwikkelende partijen. Enerzijds vraagt de huidige druk op de woningmarkt ons om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen bij komen. Daarom

werken we samen met marktpartijen en woningcorporaties, zoeken we naar nieuwe woningbouwlocaties, en zetten we maatregelen in om koopwoningen ook voor toekomstige woningzoekenden betaalbaar te houden. Anderzijds gebruiken we de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad ons biedt om (met name betaalbare) woningen toe te voegen aan onze kernen.

Maatregelen voor de bestaande voorraad

- **Verschuiving in de bestaande voorraad door verkoop en liberaliseren** van huurwoningen, mits door nieuwbouw voldoende sociaal wordt gerealiseerd. In prestatieafspraken willen we met de corporaties en huurdersorganisaties een voorraadstrategie uitwerken die bijdraagt aan de gewenste verschuiving met groei van voldoende sociale huurwoningen ten behoeve van de doelgroep. Bij deze prestatieafspraken betrekken de partijen ook de wensen ten aanzien modernisering door sloop-nieuwbouw.
- **Om woningsplitsing en/of samenvoegen van woningen** te faciliteren hanteren we spelregels zodat we een afweging kunnen maken op basis van de kwaliteit van het te realiseren aanbod.

Maatregelen voor nieuwbouw

- **Meer maatschappelijke samenwerking:** we willen meer samenwerking zoeken met maatschappelijke partijen. We willen bij nieuwe plannen niet alleen in gesprek met ontwikkelende partijen, maar ook met relevante maatschappelijke stakeholders uit de kern waar een ontwikkeling beoogd is. Zo kunnen we bij aanvang in gezamenlijkheid onze ambities voor een kern of wijk op tafel leggen, en aan de voorkant van planontwikkeling richting meegeven en samenwerkings(kracht) vergroten. Vanzelfsprekend afgestemd op participatie met (bestaande en nieuwe) inwoners.

- **Samenwerking met marktpartijen om woningbouwlocaties los te trekken.** We kunnen door meer samenwerking te zoeken tijdens een ontwikkeltraject gemakkelijker knelpunten identificeren en aanpakken. Wat hebben partijen van elkaar nodig om sneller tot bouw over te gaan? Dit leidt tot snellere woningbouw. Waar nodig zetten we de regionale flexpool uit de Woondeal of andere beschikbare instrumenten vanuit de regionale samenwerking in.
- **Benutten grondposities binnen de kern.** We nemen de regie om grondposities binnen de kern beter te benutten. We maken hierbij in het bijzonder een koppeling tussen doelgroepen en woonvormen die door andere partijen onvoldoende bediend worden en vrijkomend maatschappelijk vastgoed.
- **Binnen Woondeal participeren in pilot industrieel/modulair en circulair bouwen.** Nu stranden dit soort initiatieven vaak nog door allerlei praktische problemen. Binnen de Woondeal start een pilot om industrieel en modulair te bouwen samen met ontwikkelende partijen van de grond te krijgen.
- **Via bestemmingsplan inzet voor sociale huur, middenhuur, sociale koop borgen.** In projecten met sociale huur, middenhuur en sociale koop borgen we de betaalbaarheid voor de toekomst. Hiertoe nemen we in bestemmingsplannen percentages van deze woningcategorieën op.
- **Prioriteringsmethodiek** blijven inzetten om woningbouw voor ‘moeilijke doelgroepen’ aantrekkelijker te maken. Indien woningbouw voor deze segmenten achterblijft bij het streefprogramma, blijven we bouwprojecten waar deze doelgroepen baat bij hebben hoger scoren zodat ze sneller naar realisatie kunnen gaan.
- **Borgen van betaalbaarheid koopwoningen.** Betaalbare koopwoningen hebben na verkoop snel een hogere prijs, waardoor ze alleen voor de eerste bewoner echt passend zijn. We zetten verschillende instrumenten

naast elkaar in, om de betaalbaarheid van het aanbod en voor de vrager te borgen. Dan gaat het om het continueren van de startersleningen die de koper ondersteunt, maar ook koopconstructies als maatschappelijk gebonden eigendom, erfpacht, anti-speculatiebeding en in combinatie met zelfbewoningsplicht.

- **Kleiner bouwen:** in bestemmingsplannen benutten van ruimte voor kleinere kavels. Kleiner bouwen houdt woningen goedkoper, zonder dat daar juridische en/of financiële instrumenten voor nodig zijn.

4 Verduurzaming en koppelkansen

De meeste woningen die in 2030 in onze gemeente zullen staan, bestaan nu al. Overbetuwe kent nu zo'n 20.000 woningen. De woonagenda richt zich op de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad (bijna 20.000 woningen): de verduurzamingsopgave, doorvoering van de energietransitie, regulier onderhoud en het levensloopbestendig maken van de woningen.

We zetten in op het aanpassen van onze bestaande woningen aan de eisen van morgen. Een belangrijke factor daarin is het verbeteren van de energieprestaties van woningen. Die verbetering helpt overigens ook bewoners – qua wooncomfort, maar uiteindelijk ook in de portemonnee door lagere energielasten. Waar mogelijk, koppelen we het aanpassen van woningen aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

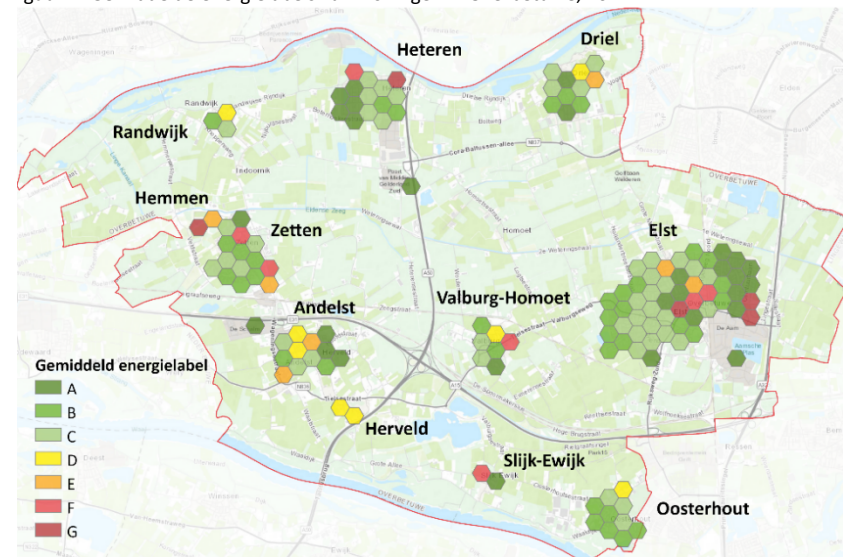
4.1 Wat is er aan de hand?

De bestaande woningvoorraad vraagt om aandacht als het om veranderende woonwensen gaat. Maar daarnaast is er nog een andere grote opgave in de bestaande voorraad: de verduurzaming.

- Het Nationale Klimaatakkoord is vastgesteld, met als één van de doelen om geleidelijk van het aardgas af te gaan. Woningen moeten energiezuinig of -neutraal worden. Uit de (indicatieve) energielabels van woningen blijkt dat ongeveer twee-derde van de woningvoorraad in de gemeente Overbetuwe een zogenaamd 'groen' energielabel (A, B of C) heeft. Ongeveer een kwart van de woningen heeft een zogenaamd 'rood' energielabel (E, F of G).

- In het buitengebied en in de kleinere dorpen staan veel woningen met een (zeer) hoog gasverbruik. Dit zijn met name de grote, vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er enkele buurten met een hoog gasverbruik, bijvoorbeeld in Elst-Noord en rond het centrum van Elst, en in de oudere straten in de kleinere kernen.
- Geconcentreerd in delen van Elst, maar ook in buurten de kleinere kernen is er een stapeling van kenmerken die duiden op kwetsbaarheid van buurten en een kwetsbare toekomstkwaliteit: én veel sociale huur, én veel woningen gebouwd tussen 1945 en 1969, én veel inwoners met een laag inkomen.

Figuur 2: Gemiddelde energielabels van woningen in Overbetuwe, 2021



Bron: ESRI, Kadaster (2021)

4.2 Onze ambities

Verbeteren duurzame bestaande woningvoorraad

In onze Transitievisie Warmte hebben we een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming uitgewerkt. Via deze aanpak wordt het gebruik van alternatieve warmte-/koudebronnen met de laagste maatschappelijke kosten onderzocht. Elst-Oost, het centrum van Elst en Herveld-Noord lijken technisch gezien de beste opties om hiermee aan de slag te gaan. Bij deze aanpak kijken we ook naar zogenaamde 'meekoppelkansen': kunnen we tijdens het aanpakken in het kader van verduurzaming ook socio-economische problematiek aanpakken?

In de bestaande woningvoorraad geven we nadrukkelijk aandacht voor het stimuleren van energiezuinig gedrag en bewustwording. Dit doen we door informatievoorziening en financiële ondersteuning (bijvoorbeeld duurzaamheidsleningen), zodat ook mensen met lage inkomens in staat zijn om duurzaamheidsmaatregelen te nemen (en daarmee de woonlasten in de hand kunnen houden).

Daarnaast zetten we in op de zogenaamde *no-regret* maatregelen. Hierbij stimuleren en ondersteunen we woningeigenaren (verhuurders en particulieren) om de juiste verduurzamingsstappen te nemen op het juiste moment, zonder dat latere stappen onbetaalbaar of technisch moeilijk worden. Het doel is om de energievraag te beperken en het comfort te verhogen. De maatregelen (volgens Trias Energetica) die daarbij horen zijn isoleren van dak, muren en vloeren, het dichten van kieren, betere beglazing aanbrengen en ventileren. Een volgende stap is het gebruik van energiezuinige installaties.

Energiemaatregelen vragen vaak aan de voorkant een flinke investering, maar bieden op langere termijn juist lagere lasten. Deze winst op termijn willen we in onze communicatie nadrukkelijk terug laten komen, en ook zoeken naar instrumenten die het voor de bewoners aantrekkelijk maakt om toch in het vooruit te investeren; bijvoorbeeld een duurzaamheidslening. Uiteindelijk draagt verduurzaming voor bewoners niet alleen bij aan comfort, maar ook aan lagere lasten.

Bij verduurzaming van sociale huurwoningen mogen de totale woonlasten (huur én energielasten) niet stijgen. Daarbij wordt per situatie de effectiviteit van de aanpak afgewogen: soms is renovatie van bestaande woningen passend, soms is herstructurering beter. Naast technische mogelijkheden bepalen ook betaalbare woonlasten wat effectief is.

Circulaire en klimaatvriendelijke woonwijken

Duurzaamheid gaat ook over zuinig gebruik van materialen. Doel is om in 2050 een 100% circulaire economie te hebben. Dit kan door het beperken van de vraag, het gebruik van herbruikbare materialen, en de efficiënte inzet van grondstoffen. Dit leidt tot twee hoofdkeuzes:

1. Waar mogelijk gebruik van hout en andere biobased materialen
2. Verbindingen die ongeschonden los te maken zijn (en dus hergebruik).

Om in te spelen op het veranderende klimaat zijn aanpassing van de woon- en leefomgeving noodzakelijk. Dan gaat het vooral om hittebestendigheid en beperken van wateroverlast. Dit krijgt invulling via het beheer openbare ruimte, bijvoorbeeld door voorlichting over/stimulering van groene tuinen

Aanpassing aan nieuwe woonwensen

Naast verduurzaming heeft ook de veranderende bevolkingsopbouw betekenis voor de bestaande woningvoorraad. Veel ouderen zijn honkvast.

Slechts een deel van de ouderen verhuist naar een geschikte woning waar ze makkelijk uit de voeten kunnen (gelijkvloers, geen opstapjes, in de buurt van voorzieningen, etc.). De grote groep ouderen die niet verhuist maar in de eigen woning blijft wonen, kan met vaak simpele woningaanpassingen hun woning levensloopbestendiger te maken. Deze mogelijke woningaanpassingen blijven we stimuleren door bewustwordingscampagnes gericht op ouderen.

4.3 Wat gaan we doen?

Het aanpassen van woningen aan de woonwensen van morgen vraagt om een aantal maatregelen vanuit de gemeente. Onze rol is in dit vraagstuk vooral stimulerend en faciliterend van aard.

Maatregelen voor energietransitie en duurzaamheid

- **We stimuleren verduurzaming van bestaande woningen** door mensen via gerichte informatievoorziening te verleiden, met daarbij faciliteiten als bijvoorbeeld de inzet van een duurzaamheidslening, inzet postcoderoos of gezamenlijke aanbesteding van duurzaamheidsmaatregelen. Dit doen we via het gemeentelijk energieloket: loket Duurzaam Wonen. Voor de sociale huurwoningen maken we hierover prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties.
- **Uitvoering transitieplan warmte en (aanzet voor) wijkuitvoeringsplannen**, te beginnen in Elst-Centrum en Elst-Oost, waarbij we een versnelling willen aanbrengen door meekoppelkansen te benutten. Te denken is aan verbeteringen in sociale samenhang of toegankelijkheid van de woningvoorraad en woonomgeving. We

stemmen dit onder andere af met de wijkactieplannen en routekaart van Vivare in deze wijken.

- Bij **aanpak van wijken en de openbare ruimte nemen we circulariteit en klimaatbestendigheid als uitgangspunt**. Dit krijgt invulling in een klimaat adaptatieplan.

Levensloopgeschikt maken woningen

- **We stimuleren aanpassing van bestaande woningen** in alle dorpen door toegankelijkheid te bevorderen, via bewustwordingscampagnes. Dit doen we via het lopende huisbezoekenproject 75+ en de pilot wooncoach (project Fijn Wonen) samen met woonstichting Valburg.
- Voor het levensloopgeschikt maken van woningen bieden we de Toekomstbestendig Wonen lening.
- Binnen ruimtelijke randvoorwaarden werken we mee aan het plaatsen van mantelzorgwoningen – ook als mensen in een zogenaamde ‘pre-mantelzorgfase’ zitten.

5 Bijzondere doelgroepen en

Naast de 'reguliere' woningzoekenden zijn er steeds meer mensen met een specifieke woonwens. Bijvoorbeeld doordat zij tijdelijke in de gemeente Overbetuwe (willen) wonen, of doordat zij met spoed een woning nodig hebben. Ook zijn er steeds meer mensen die naar nieuwe manieren van samen wonen zoeken.

We bieden de ruimte aan (bijzondere) doelgroepen en vernieuwende woonvormen. Ons huidige woningaanbod voldoet met name aan de wensen van reguliere woningzoekenden. Daarom willen we meer kansen bieden aan (tijdelijke) woonvormen die ook inspelen op andere woonvragen. Waar dat kan, combineren we huisvesting voor verschillende doelgroepen.

5.1 Wat is er aan de hand?

Er zijn steeds meer bijzondere doelgroepen die een specifieke woonwens hebben. Deels komt dit door een gebrek aan alternatieven in de huidige woningvoorraad. Denk hierbij aan starters (die geen goedkoop aanbod kunnen vinden) of mensen die na bijvoorbeeld een scheiding snel woonruimte nodig hebben. Ook zijn er mensen die voor een korte periode ergens moeten of willen wonen, en hebben bijvoorbeeld woonwagenbewoners een specifieke woonvraag die niet in de reguliere woningvoorraad kan worden opgelost.

- **Spoedzoekers** (het gaat bijvoorbeeld om mensen die in een onveilige/ongewenste woonsituatie zitten zoals een vakantiewoning of

woonvormen

bijgebouw of weg moeten uit hun woonsituatie maar geen urgentie kunnen krijgen en onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd) die vanuit een noodsituatie snel een woning nodig hebben, vinden maar moeizaam hun plek op de woningmarkt. Zij komen vaak niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning, of kunnen geen koopwoning betalen. Zij vallen tussen de wal en het schip.

- **Arbeidsmigranten** werken voor een korte of langere periode bij veel bedrijven in onze gemeente. Uit onderzoek (Companen, 2020) blijkt dat er zo'n 940 extra woonplekken nodig zijn tot 2030. Het merendeel hiervan is huisvesting voor tijdelijk verblijf (670 plekken). Ook zijn er zo'n 270 reguliere woningen nodig om arbeidsmigranten die hier permanent blijven te kunnen huisvesten.
- **Woonwagenbewoners** hebben een zeer specifieke woonwens. Op korte termijn voorzien we een extra behoefte aan zes standplaatsen. Optioneel komen daar nog vijf of zes standplaatsen bij. Daarnaast zien we op middellange termijn (twee tot vijf jaar) een aanvullende behoefte van maximaal vijf standplaatsen.
- Het aantal **statushouders** dat zich in Overbetuwe vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. De instroom van statushouders is in de huishoudensprognose meegenomen en zorgt in die zin niet voor een additionele vraag in Overbetuwe. We hebben als gemeente wel een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze doelgroep en maken hierover afspraken met de woningcorporaties.
- Er is een toenemende vraag naar **flexibele of collectieve woonvormen**, zoals CPO of Tiny Houses. Deze woonvraag is – los van dat de woning vaak flexibel te plaatsen is – permanent.

5.2 Onze ambities

Spoezoekers

Ten behoeve van de huisvesting van spoedzoekers/flexwoners zetten we in op een versnelde realisatie van extra tijdelijke flexibele woonvormen en de transformatie van bestaand vastgoed naar (tijdelijke en goedkope) wooneenheden. We dagen marktpartijen uit dit op te pakken en treden zelf faciliterend op. We gaan actief in gesprek met verhuurders om afspraken te maken over tijdelijke huurcontracten en onderzoeken de mogelijkheden voor een wisselwoning en / of benutten gemeentelijk vastgoed voor (tijdelijke) bewoning door spoedzoekers.

Uitbreiding (tijdelijke) woonruimte voor arbeidsmigranten

We geven invulling aan de uitkomsten van het onderzoek naar arbeidsmigranten uit 2020 (Companen). De opgave voor short- en midstay huisvesting wordt uitgewerkt in een apart proces, waar ook de raad bij is betrokken. We ontwikkelen een afwegingskader voor initiatieven met huisvesting voor short- en midstay. Het doel is om enkele initiatieven als pilot de mogelijkheid te geven om tot ontwikkeling te komen (maximaal 200 plekken). Voor de langere termijn sluiten we aan bij het nog op te stellen regionale beleid.

De permanente vestiging van arbeidsmigranten faciliteren we door het toevoegen van reguliere woningen. Voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in de gemeente verblijven, willen we adequate (tijdelijke) woonplekken.

Woonwagenbewoners

In 2020 stelden we onze 'Beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen gemeente Overbetuwe 2020' vast. Aanvullend daarop, komen we tegemoet

aan de uitkomsten van het behoefteonderzoek van de Stec Groep uit 2019: op korte termijn realiseren we zes extra standplaatsen in Elst. Wanneer er veel concrete interesse is kunnen op korte termijn nog vijf tot zes standplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast is er op de middellange termijn (twee tot vijf jaar) behoefte aan maximaal vijf standplaatsen en woonwagens extra. In regionaal verband start een proces om de regionale behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld te brengen en te houden. Hier sluiten we bij aan.

Het beheer van de huidige en toekomstige woonwagenstandplaatsen ligt bij de corporaties. Bewoners van woonwagens krijgen de mogelijkheid om een woonwagen te huren, mits zij met hun inkomen binnen de sociale doelgroep vallen.

Huisvesting van statushouders

Statushouders worden primair gehuisvest door de corporaties, maar we gaan ook in gesprek met particuliere verhuurders om bestaande woningen te verhuren aan statushouders, of geschikte woningen te realiseren voor deze groep. Zo willen we voorkomen dat huisvesting van statushouders leidt tot te veel verdringing van andere doelgroepen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Hierbij denken we ook aan mixen samen met andere doelgroepen.

Flexwonen

De nadruk in deze woonagenda ligt op realisatie en behoud in het betaalbare segment. Dit is zowel gewenst voor de reguliere woningbehoefte als voor de verschillende bijzondere doelgroepen in dit hoofdstuk. Daarnaast bieden tijdelijke flexibele woonvormen mogelijk kansen voor deze doelgroepen. In onderstaande tabel geven we een kort overzicht van de woonvraag van verschillende bijzondere doelgroepen (en starters en mensen die vanuit hun levensstijl flexibele woningen willen). Daarbij kijken we ook naar

mogelijkheden om doelgroepen te mengen: waar kunnen deze doelgroepen elkaar ook versterken?

Tabel 1: Overzicht kansen voor flexwonen en mixen

Doelgroep	Kansen voor flexwonen	Kansen voor mix doelgroepen
Woonwagbewoners	Woonwagens zijn weliswaar flexibel (in de zin dat ze gemakkelijk verplaatst kunnen worden) – de woonvraag van woonwagbewoners is permanent.	• Woonwagbewoners hebben een eigen wooncultuur (vaak ook familiair ingestoken). Mengen met andere doelgroepen ligt niet voor de hand.
Arbeidsmigranten	Short- en midstay: arbeidsmigranten die tijdelijk in Overbetuwe werken. Naar schatting zijn er zo'n 670 extra plekken nodig tot 2030.	• Mix met starters is in kleinschalige complexen mogelijk. • Mix met spoedzoekers is lastig: een ander ritme van arbeidsmigranten i.c.m. soms kwetsbare doelgroep is geen gelukkige combinatie.
Spoedzoekers	Als 'opstapje' naar reguliere woonruimte (bijvoorbeeld na een scheiding).	• Mix van spoedzoekers met starters mogelijk. • Terughoudend op beperkte schaal met arbeidsmigranten (zie hierboven).
Statushouders	Om mogelijke verdringing in de reguliere sociale huurvoorraad bij pieken in de taakstelling, kunnen tijdelijke woningen soelaas	• Mengen met starters en spoedzoekers is in kleinschalige concepten mogelijk.

Doelgroep	Kansen voor flexwonen	Kansen voor mix doelgroepen
	bieden. Onze voorkeur gaat echter uit naar permanente oplossingen.	
Starters	Goedkope appartementen of studio's in getransformeerd vastgoed zijn kansrijk. Tijdelijke woonvormen (bijv. met tijdelijke huurcontracten) kunnen, maar ook starters zoeken doorgaans naar 'vaste grond onder de voeten'.	• Mix met arbeidsmigranten, statushouders of spoedzoekers is mogelijk en kansrijk.
Leefstijlgerelateerd	Deze woonvraag (bijvoorbeeld in Tiny Houses) is vaak permanent – wel zijn de woningen flexibel neer te zetten.	• Vaak wil deze doelgroep in het groen wonen, in een eigen gemeenschap. Mengen met andere doelgroepen ligt niet snel voor de hand.

Particuliere initiatieven

Particuliere initiatieven (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap – CPO) kunnen bijdragen aan de vraag naar bijzondere woonvormen, maar ook aan de vraag naar bijvoorbeeld reguliere woningen voor lokale starters. We juichen particuliere initiatieven dan ook toe. We stimuleren en faciliteren een coöperatieve aanpak van woningbouw, mits passend binnen de kwalitatieve doelstellingen van de woonagenda. We zetten actief in op matching van doelgroepen en woonvormen. Zo willen we mogelijkheden voor deze initiatieven een prominentere plek geven bij ontwikkelingen. Dit komt doorgaans ook de snelheid en acceptatie bij de omgeving van de ontwikkeling ten goede.

5.3 Wat gaan we doen?

Het toevoegen van nieuwe woonplekken voor bijzondere doelgroepen vraagt van ons vooral een faciliterende en stimulerende rol. We dagen marktpartijen uit om bijzondere woonvormen te ontwikkelen, en werken daar actief aan mee. We zetten ons in voor meer woonwagendstandplaatsen, en formuleren (regionaal of in samenwerking met de regio) beleid om woonvormen voor short- en midstay arbeidsmigranten toe te voegen.

Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

- **We ontwikkelen samen met werkgevers, huisvesters en uitzenders een afwegingskader** voor initiatieven met huisvesting voor short- en midstay arbeidsmigranten. Het doel is om binnen het ontwikkelen van dit kader enkele initiatieven als pilot de mogelijkheid te geven om tot ontwikkeling te komen (maximaal 200 plekken samen). We betrekken daarbij:
 - Mogelijkheden voor short- en midstayvoorzieningen op of nabij bedrijventerreinen.
 - Beleidsregels in bestemmingsplannen om bewoning van ‘reguliere’ woningen door verschillende huishoudens (kamergewijze verhuur) te reguleren.
 - Handhaving bij ongewenste huisvestingssituaties, waar de gezondheid van arbeidsmigranten in het geding is.
 - Registratie van arbeidsmigranten in de BRP, waarbij we de toepassing van het ‘Westlands model’ onderzoeken (met actieve benadering van huisvesters en arbeidsmigranten om zich in te schrijven in de BRP).

- **Voor de langere termijn sluiten we aan bij het nog op te stellen regionale beleid.** Hierin willen we afspraken een plek geven over relatie tussen woon- en werkplek, zodat pendel beperkt wordt en gemeenten primair verantwoordelijkheid dragen voor lokaal werkzame arbeidsmigranten. En afspraken over voldoende huisvestingskwaliteit: volgens minimaal de eisen van de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen).

Toevoegen standplaatsen

- **We realiseren de komende jaren minimaal zes standplaatsen** in Elst en op een locatie in het westelijk deel van de gemeente. We doen dit in samenspraak met de corporaties, aangezien zij verantwoordelijk zijn voor het beheer (en eventuele verhuur) van deze standplaatsen.

Huisvesting statushouders

- **Voor de huisvesting van statushouders blijven we werkafspraken** met corporaties maken. Daarnaast zoeken we extra mogelijkheden buiten de corporatiesector om, gericht op voorkomen van verdringing in de sociale huursector. Hierbij kijken we ook naar mogelijkheden via flexwonen-concepten.

Matching van woonvormen en doelgroepen

- **We sturen actief op flexwonen**, door zowel tijdelijke woonvormen, tijdelijke bestemming als tijdelijke contracten. Hierbij zetten we in op benutting van bestaand vastgoed en locaties die eerst nog niet voor woningbouw in aanmerking komen. Wij stimuleren daarbij ook gemengde woonvormen (magic mix) met aandacht voor samenstelling bewoners. Bij initiatieven voor flexwonen-concepten werken we planologisch mee. Tijdelijke vormen van flexwonen vallen buiten de prioriteringsmethodiek en kunnen dus sneller doorgang vinden.

- **We werken mee aan particuliere initiatieven, door initiatiefnemers en ontwikkelaars bij elkaar te brengen.** Bij (grotere) nieuwbouwprojecten sturen we op het realiseren van geschikte woningen voor bepaalde doelgroepen die anders onvoldoende aan bod komen. Bij planbespreking met projectontwikkelaars verkennen we gezamenlijk welke coöperatieve initiatieven uit de gemeente Overbetuwe geïnteresseerd zijn in de betreffende locatie en onder welke voorwaarden zij kunnen meedoen aan de planontwikkeling.
- Indien zich een situatie voordoet waarbij gemeentelijk vastgoed vrijkomt dat kansen biedt voor woningbouw, geven we **het goede voorbeeld door een juiste match tussen woonvorm en doelgroep.** Juist voor die doelgroepen en/of woonvormen die de markt onvoldoende of niet oppakt.
- We onderzoeken de **inzet van leegstaand gemeentelijk vastgoed** in de vorm van één wisselwoning voor urgente tijdelijke woonvragen.

6 Wonen en zorg

Inwoners met een zorgvraag moeten op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit geldt voor ouderen maar ook voor andere doelgroepen. We zetten ons in voor kernen waar iedereen kan wonen, zonder en met een zorgvraag. De sociale omgeving van inwoners is hierbij een essentieel punt.

We focussen ons in de woonagenda met name op de ‘stenen’ rond wonen en zorg: op de woningen en woonvormen die nodig zijn. Om wonen in de eigen omgeving voor zoveel mogelijk inwoners te maken, werken we aan een gevarieerd aanbod aan woonvormen. Bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, voor mensen met een verstandelijke beperking en voor mensen met een psychiatrische achtergrond. Daarbij willen we ook mogelijkheden voor uitstroom vanuit een instelling naar een zelfstandige woning in de wijk.

6.1 Wat is er aan de hand?

Door het landelijke beleid dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen in combinatie met toenemende vergrijzing groeit de vraag naar zorg en woonvormen waar mensen met ondersteuning kunnen wonen. Ook wonen steeds meer mensen met een andere zorgvraag (zoals psychiatrische patiënten) zelfstandig in de wijk – al dan niet met begeleiding. Hoe zorgen we ervoor dat inwoners op een aangename manier kunnen wonen, ook met een zorgvraag? In het beleidsstuk *Samen Overbetuwe* formuleren we als koers dat we een krachtige samenleving willen zijn, waarin iedereen kan meedoen. Voor kwetsbare inwoners (mensen met een zorgvraag) is het soms moeilijk

om in die zelfstandige thuissituatie naar vermogen mee te kunnen doen in de samenleving. Zij zijn vaak minder mobiel en zelfredzaam en vaak afhankelijk van hun sociale omgeving. Zonder deze hulp uit de omgeving liggen vereenzaming en onvoldoende zelfredzaamheid op de loer.

- Kwetsbare inwoners hebben daardoor vaak behoefte aan beschutte woonvormen en zorg of begeleiding in de reguliere thuissituatie. Dit gaat naast ouderen, ook om inwoners met een verstandelijke beperking en inwoners met een psychiatrische achtergrond.

6.2 Onze ambities

Aanpassingen woning en woonomgeving

Veel inwoners met een zorgvraag willen (blijven) wonen in hun ‘normale’ woning; mede omdat zij gehecht zijn aan deze woning en de omgeving. Dit vraagt om het stimuleren van het (preventief) aanpassen en toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Informatievoorziening of financiële ondersteuning kan hierbij helpen.

Ook bij nieuwbouw is dit een belangrijk uitgangspunt. We willen toegankelijkheid niet overal als dwingende eis opleggen, maar onderscheid maken naar locaties. In de grotere kernen als Elst, Heteren, Zetten en Driel leggen we op ontwikkellocaties nabij voorzieningen de lat hoger door striktere uitgangspunten op te nemen over toegankelijkheid, aansluitend bij bijlage 2 levensloopgeschikte woning uit de Huisvestingsverordening 2020. We dagen daarbij ontwikkelende partijen uit om haalbare gelijkwaardige kwaliteiten te realiseren voor deze doelgroepen. Overigens geldt dit niet

alleen voor woningen voor ouderen en zorgdoelgroepen. Het is waardevol als ook anderen deze woningen kunnen gebruiken.

Wonen met zorg in een veilige en beschutte omgeving

Een deel van de inwoners met een zorgvraag zoekt een veilige en beschutte woonomgeving. Hiervoor is een woonaanbod nodig waar ook zorg (makkelijk) mogelijk is (afstemming wonen en zorg). Dit kan bijvoorbeeld via geclusterd wonen. We ondersteunen (eigen) initiatieven voor vormen van geclusterd wonen (bijvoorbeeld hofjeswoning, met eventueel zorg nabij).

Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang en jeugdzorg

Een belangrijke opgave is het faciliteren van de uitstroom uit Beschermd Wonen, zorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang en jeugdhulp naar zelfstandig wonen (al dan niet groepsgewijs en/of met begeleiding). Dit is nodig om deze voorzieningen weer beschikbaar te krijgen voor doelgroepen die op deze woonvormen zijn aangewezen. Doel is dat inwoners met een psychische kwetsbaarheid of beperking zo veel als mogelijk in de wijk kunnen wonen. Dat vraagt om voldoende aanbod van goedkope, sociale huurwoningen.

Onlangs hebben we met corporaties, zorgorganisaties en andere maatschappelijke partners afspraken gemaakt over de uitstroom vanuit Beschermd Wonen, via de Opstapregeling. Met de Opstapregeling bieden we inwoners, die na verblijf in een zorginstelling zelfstandig gaan wonen, een reguliere woning. Het streven is om een cliënt een passende woning en woonomgeving te bieden, om er zo aan bij te dragen dat iemand gewoon mee kan doen/ er bij hoort.

Flexibele woonvormen (zie ook hoofdstuk 5) bieden ook kansen voor de uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang en jeugdzorg. In het bijzonder voor de doelgroep jong volwassenen (tussen de 18 en 23 jaar). Voor

jongvolwassenen kan een gemengde woonvorm met een goed evenwicht tussen de vragende en dragende bewoners een tussenstap zijn naar uiteindelijk zelfstandig wonen.

Het belang van sociale infrastructuur in dorpen en wijken

Onze dorpen kennen doorgaans een goede sociale infrastructuur per dorp, wat betekent dat er samenhang is tussen inwoners, een goede leefbaarheid en participatie. Dit zijn belangrijke kwaliteiten bij het langer zelfstandig wonen van inwoners met een zorgvraag. Dit heeft immers ook als risico een zekere mate van vereenzaming. Mensen zijn minder mobiel. Het netwerk is doorgaans kleiner. Daarom is extra aandacht nodig voor vereenzamingsproblematiek en ontmoetingsmogelijkheden. We zetten actief in op het instandhouden of creëren van mogelijkheden voor ontmoeting. Ook hebben we aandacht voor nieuwe vormen van groepswonen. Uitgangspunt is daarbij dat '(bijzondere) doelgroepen' niet geconcentreerd worden. Diversiteit aan woningtypen/-segmenten en bevolkingsopbouw in de wijken is het uitgangspunt. Dit draagt bij aan een zekere verhouding tussen zorgvragers en zorgdragende. Daarmee is burenhulp en omzien naar elkaar het best geborgd.

6.3 Wat gaan we doen?

Op het terrein van wonen en zorg hebben we een forse opgave. We willen ook inwoners die een zorgvraag hebben een goede plek geven om te wonen. Dat vraagt om nieuwe woonvormen, en om begeleiding van mensen die dat nodig hebben. Deze opgave werken we verder uit in een strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg. Vanuit de Woonagenda geven we een aantal randvoorwaarden mee.

Uitwerken ambities wonen en zorg

- **We werken in 2022 samen met onze woon- en zorgpartners een strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg uit:** gericht op de mogelijkheden voor langer en weer zelfstandig thuis wonen.

Toevoegen woonvormen voor wonen met zorg

- **Met name op locaties in de grote kernen nabij voorzieningen zien we graag dat toegankelijke woningen worden gerealiseerd..** We sturen hierop indien gewenst via onze methodiek voor woningbouwprioritering.
- In de strategische uitvoeringsagenda wonen en zorg nemen we een **afwegingskader voor nieuwe woonzorg initiatieven** op.
- **In prestatieafspraken maken we met corporaties afspraken over voldoende beschikbaarheid van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens** ten behoeve van VG/GGZ-doelgroep.

Begeleiding en sociale samenhang

- We geven een vervolg aan de pilot met **een wooncoach**. De wooncoach kijkt of de woning nog voldoet aan de woonwensen van de huurder en geeft advies (samenwerking met Forte Welzijn, woonstichting Valburg, huurdersvereniging en gemeente) , Afhankelijk van het resultaat rollen we de wooncoach verder uit binnen Overbetuwe.
- **We geven vervolg aan het huisbezoekenproject 75+**, waarbij gemeente ophaalt wat er onder ouderen leeft in samenwerking met Forte Welzijn. Per kern of wijk signaleren we zo de collectieve behoeftes van ouderen en zetten deze signalen waar mogelijk om in concrete acties.

7 Uitvoeringsprogramma

Wij willen de ambities waarmaken door snel te starten met de uitvoering van deze woonagenda. Met het volgende uitvoeringsprogramma nemen we hierop een voorschot. We geven als gemeente richtingen aan, maar staan vaak niet zelf aan de lat. Zoals eerder aangegeven is samenwerking met onze partners is cruciaal om inhoud te geven aan deze woonagenda.

In het volgende schema beschrijven we de maatregelen die we nemen om de ambities uit deze woonagenda te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven, en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie trekker is.

Prioriteitstelling:

- I. Op korte termijn oppakken (komend jaar)
- II. Op langere termijn oppakken
- D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partners:

- C Woningcorporaties
- B Bewoners (en belangenorganisaties)
- R Regio
- Z Welzijns- en zorgaanbieders
- M Marktpartijen, projectontwikkelaars

	Actie gemeente	wie hebben we hiervoor nodig	Wat hebben we	Prioriteit
--	----------------	------------------------------	---------------	------------

	Actie gemeente	wie hebben we hiervoor nodig	Wat hebben we	Prioriteit
Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand				
Verschuiving in de bestaande voorraad door verkoop en liberaliseren		C		D.
We ondersteunen desgewenst dorpen bij de herschikking van het bestaande woningaanbod		B, C, M		D.
Meer publiek-private samenwerking		C, M, B		D.
Samenwerking met marktpartijen om woningbouwlocaties lost te trekken		M, C		D.
Uitvoeren pilot stedelijke herverkaveling		B, M, C		II.
Binnen Woondeal participeren in pilot industrieel/modulair en circulair bouwen	Corporaties meedoen in pilot?	R, M, C		I.
Via bestemmingsplan inzet voor sociale huur, middenhuur, sociale koop borgen				D.
Aanpassen scoring binnen prioriteringsmethodiek				I.
Inzet flankerende maatregelen om betaalbaarheid koopwoningen te borgen				II.
Kleiner bouwen		M, C		D.

	Actie gemeente	wie hebben we hiervoor nodig	Wat hebben we	Prioriteit
Verduurzaming en koppelkansen				
We stimuleren verduurzaming van bestaande woningen		B, C		D.
Uitvoering warmtetransitieplan en wijkuitvoeringsplannen		C, B, M		I.
Aanpak van wijken en de openbare ruimte: circulair en klimaatbestendig				D.
We stimuleren aanpassing van bestaande woningen (toegankelijkheid)		B, Z		D.
Bijzondere doelgroepen en woonvormen				
We realiseren de komende jaren minimaal zes standplaatsen		C		II.
We ontwikkelen samen met werkgevers, huisvesters en uitzenders een afwegingskader voor huisvesting arbeidsmigranten		M		I.
We sluiten aan bij het nog op te stellen regionale beleid rond arbeidsmigranten		R		II.
In de prioriteringsmethodiek geven we extra prioriteit aan flexwonen				I.
We werken mee aan particuliere initiatieven (CPO, tiny houses, collectief wonen)		B, M		D.
Wonen, zorg en leefbaarheid				
Uitwerken strategische uitvoeringsagenda Wonen en Zorg		C, Z		I.
In prioriteringsmethodiek:				I.

	Actie gemeente	wie hebben we hiervoor nodig	Wat hebben we	Prioriteit
toegankelijke woningen nabij voorzieningen				
In prioriteringsmethodiek: extra voorrang aan (kleinschalige) woonzorginitiatieven				I.
Prestatieafspraken maken over voldoende beschikbaarheid woningen onder kwaliteitskortingsgrens		C		D.
We zetten een woonadviseur in, en onderzoeken of lokale makelaars aanhaken		M		II.

Monitoring en actualisatie

Wij sluiten voor de monitoring van de uitvoering van deze woonvisie en het bereiken van de gestelde doelen aan bij de regionale woningmarktmonitor. Op basis van deze monitor werken we jaarlijks een voortgangsrapportage uit, met enkele kernindicatoren. Zo houden we vinger aan de pols.

Na twee jaar kijken we terug of en in welke mate met de uitvoering ook de doelen uit de woonvisie bereikt zijn. Daarbij gaan we in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten. Op grond van deze monitoring actualiseren we met onze partners het activiteitenoverzicht en de prioriteitstelling.