

Woonagenda 2025

Gemeente overbetuwe



Januari 2022



gemeente **Overbetuwe**



Projectgroep

Eefke Goossen (Overbetuwe)

Gijs Wolters (Overbetuwe)

Stefan Tempelman (Overbetuwe)

Merijn van der Mooren (Overbetuwe)

Bram Klouwen (Companen)

Koen Klouwen (Companen)

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Evaluatie huidige woonagenda	4
1.2 Uitgangspunten	4
1.3 Vertrekpunt nieuwe woonagenda	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Rol van de gemeente en samenwerking	6
2.1 Rolverdeling en scope woonagenda	6
2.2 Centrale thema's woonagenda	7
3 Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand	10
3.1 Wat is er aan de hand?	10
3.2 Onze ambities	11
3.3 Wat gaan we doen?	14
4 Verduurzaming en koppelkansen	16
4.1 Wat is er aan de hand?	16
4.2 Onze ambities	17
4.3 Wat gaan we doen?	18
5 Bijzondere doelgroepen en woonvormen	19
5.1 Wat is er aan de hand?	19
5.2 Onze ambities	20
5.3 Wat gaan we doen?	22
6 Wonen en zorg	24
6.1 Wat is er aan de hand?	24
6.2 Onze ambities	24
6.3 Wat gaan we doen?	25
7 Uitvoering van beleid	26
Bijlage 1 Concept Uitvoeringsprogramma Woonagenda 2025	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:

- Versnelling in realisatie van het huidige woningbouwprogramma, waaronder sociale huur
- De behoorlijke opgave in het goedkopere koopsegment
- Het toenemende belang van het middenhuur
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners en arbeidsmigranten
- Combinaties van wonen en zorg

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

1.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor deze woonagenda zijn uitgewerkt in de 'Uitgangspuntennotitie Woonagenda 2025'. De gemeenteraad stelde deze uitgangspunten begin 2021 in de gemeenteraad vast met een aanvullende motie. De motie vraagt (in lijn met 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 alleen 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. Initiatiefnemers 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?

1.3 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.

1.4 Leeswijzer

We beginnen deze woonagenda met onze rol als gemeente. Welke rol nemen we in het woonbeleid en hoe zien we de rol van onze partners? Denk hierbij aan woningcorporaties, inwoners, commerciële ontwikkelaars en maatschappelijke partners zoals zorgorganisaties. We gaan in op hoe kijken naar sturing en samenwerking. Vervolgens werken we aan de hand van vier thema's uit welke ontwikkelingen we zien, wat onze ambities zijn en wat we gaan doen om die ambities te verwezenlijken. We sluiten af met een prioriteitstelling voor de komende tijd, waarmee we een voorschot nemen op de uitvoering. In de bijlage nemen we ter info het concept-uitvoeringsprogramma op. Dit uitvoeringsprogramma (vaststelling door college van B&W) actualiseren we 2-jaarlijks en is daarmee een dynamische agenda ter uitvoering van deze woonagenda.

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, beleggers, 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 middeldure en dure segmenten 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 grondprijfsafspraken als het gaat om de ontwikkeling van sociale huurwoningen.

- 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 uit de gemeentelijke interactievisie). 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 ter facilitering van een particulier woningbouwinitiatief.

Figuur 2.1: Participatievormen gemeente Overbetuwe

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		Kaders gemeente
De gemeente is verantwoordelijk	Type 3 Gemeente is eigenaar en vraagt inwoners te participeren		
	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 meerjarige 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. 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 kennis-instrument 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 Groene Metropoolregio 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) woon-

vormen, in lijn met de aangenomen motie Flexwonen. We proberen een betere match tussen doelgroepen en woonvormen tot stand te brengen. 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.

Onze ambitie

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.

Daarnaast wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnelings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Dan gaat het om een nog nader te bepalen aantal woningen. We denken daarbij aan een toevoeging tot circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard) ten behoeve van de centrale opgave uit de opgave 'Groene Groei' uit de Strategische Agenda Middengebied. We willen met deze extra ambitie kwalitatieve regionale groei (werken en wonen) bereiken, die bijdraagt aan bereikbare vitale kernen met versterking van het landschappelijke karakter. De mogelijkheden hiertoe worden verder onderzocht in het regionale traject van de verstedelijkingsstrategie.

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 bou-

wen 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.

De ambitie is om toevoegingen in de sociale huur en middenhuur met name voor ouderen te doen. 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 een 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, middenhuur 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 gemeentelijk woningbouwprogramma 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.

- De totale behoefte aan nieuwbouwwoningen in de periode 2019-2030 bedraagt 2.000. Hiervan zijn medio 2021 1.735 reeds gerealiseerd of in planning (lopende projecten).
- Voor 35% van de behoefte (koop > € 355.000 en dure huur) pakt de markt het vanzelf op. Dan gaat het om ruim 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 middenhuur, sociale koop of middeldure koop gerealiseerd worden: samen 700 woningen. Met de volgende indicatieve verdeling:
 - o 150 woningen middenhuur tot maximaal €1000.
 - o 100 woningen sociale koop tot maximaal € 250.000 (grens BRO).
 - o 450 woningen middeldure koop tot € 355.000 (grens Nationale Hypotheek Garantie, prijspeil 2022).
- 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 1.700 woningen (incl. versnellingslocaties) programmeren we zo dus nog tot circa 1.200 nieuwe woningen in de periode tot 2030.
- Extra woningen bieden ook ruimte om in te spelen op de snel wijzigende - en lastig te voorspellen - kwantitatieve behoefte van specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten die permanente huisvesting zoeken of statushouders. We gaan voor deze doelgroepen uit van nog eens circa 10% extra woningen, bovenop de behoefte van 2.000 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

Wij voeren primair faciliterend grondbeleid. Dat betekent niet dat we niet sturen via grondposities. Wij nemen de regie om grondposities adequaat te benutten. En onderzoeken de kansen om actiever te kunnen sturen via de actualisatie van de nota grondbeleid. We zoeken ook naar een koppeling met vrijkomend maatschappelijk vastgoed en het nader uit te werken concept van de kernrandzones (Omgevingsvisie 2040).

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. Ontwikkende partijen staan aan de lat, als gemeente willen we dit faciliteren en stimuleren. Enerzijds vraagt de huidige druk op de woningmarkt ons om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen bij komen. Daarom werken we samen met initiatiefnemers/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 hanteleren 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 samenwerking(skracht) vergroten. Vanzelfsprekend afgestemd op participatie met (bestaande en nieuwe) inwoners.
- **Samenwerking met initiatiefnemers/marktpartijen verbeteren om woningbouwlocaties los te trekken.** We kunnen door meer periodieke afstemming te zoeken over afspraken en fasering tijdens een ontwikkeltraject gemakkelijker knelpunten identificeren en aanpakken. Wat hebben partijen van elkaar nodig om sneller tot bouw over te gaan? Waar nodig zetten we de regionale flexpool uit de Woondeal of andere beschikbare instrumenten vanuit de regionale samenwerking in.
- **Benutten grondposities van relevante partijen (bijvoorbeeld initiatiefnemers, corporaties, gemeente).** We nemen de regie om grondposities 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.
- [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.
- [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 onderzoeken we de kansen om in bestemmingsplannen percentages van deze woningcategorieën op te nemen.

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.

Onze ambitie

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.

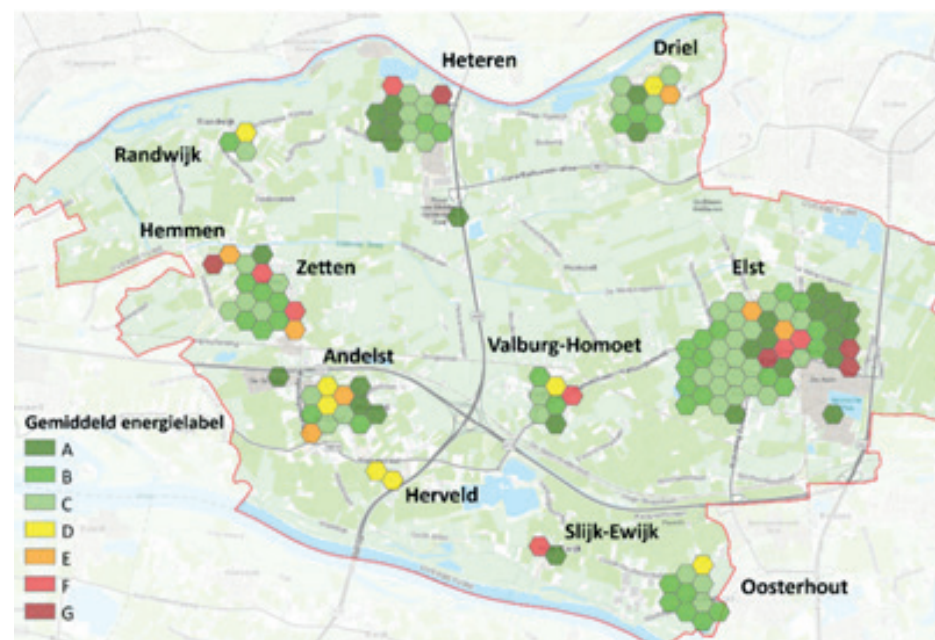
4.1 Wat is er aan de hand?

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.

Figuur 4.1: Gemiddelde energielabels van woningen in Overbetuwe, 2021



Bron: ESRI, Kadaster (2021)

- 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.

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. Hiermee proberen we ook de energiearmoede te bestrijden. 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 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 bijvoorbeeld door 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, Elst-Oost en Herveld Noord, waarbij we een versnelling willen aanbrengen door meekoppelkansen te benutten. Te denken valt 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.
- Via de prestatieafspraken met de woningcorporaties [maken we over leefbaarheid in deze wijken](#). Preventief ingrijpen in wijken die op basis van de Veerkrachtkaart van Aedes met achteruitgang te maken hebben.
- 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 woonadviseur (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](#) – en onderzoeken we of en hoe we mee kunnen werken als mensen in een zogenaamde ‘pre-mantelzorgfase’ zitten.

5 Bijzondere doelgroepen en woonvormen

Naast de ‘reguliere’ woningzoekenden zijn er steeds meer mensen met een specifieke woonwens. Bijvoorbeeld doordat zij tijdelijk 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.

Onze ambitie

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 woonwagengebouwen een specifieke woonvraag die niet in de reguliere woningvoorraad kan worden opgelost.

- **Spoedzoekers.** Hier gaat het bijvoorbeeld om mensen die in een onveilige/ongewenste woonsituatie zitten zoals een vakantiewoning of bijgebouw óf weg moeten uit hun woonsituatie maar geen urgentie kunnen krijgen en onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd. Mensen 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. Steeds vaker wordt hier ook wel gesproken over economisch dak- of thuislozen. Dit zijn mensen die in principe wel zelfredzaam zijn maar door omstandigheden (b.v. scheiding of faillissement) op de huidige woningmarkt ‘tussen wal en schip belanden’ en urgent tijdelijk woonruimte nodig hebben.

- **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.
- **Woonwagengebouwen** 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. We hebben als gemeente een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze doelgroep en maken hierover afspraken met de woningcorporaties en andere verhuurders.
- 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

Spoedzoekers

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 initiatiefnemers/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 hebben een afwegingskader voor initiatieven met huisvesting voor short- en midstay ontwikkeld. Het doel is om enkele initiatieven als pilot de mogelijkheid te geven om tot ontwikkeling te komen (maximaal 400 plekken). Voor de langere termijn sluiten we aan bij het nog op te stellen regionale beleid.

Arbeidsmigranten die zich permanent binnen onze gemeente vestigen (zogenaaamde longstay) beschouwen we als regulier woningzoekenden. Voor arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in de gemeente verblijven, willen we adequate (tijdelijke) woonplekken.

Woonwagengewoners

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 vier extra standplaatsen in Elst en twee standplaatsen op een locatie in het westelijk deel van de gemeente. 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 andere 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.

Matchmaking

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.

Bij het faciliteren van de woonvraag van verschillende bijzondere doelgroepen kijken we daarnaast ook naar mogelijkheden om te mengen: waar kunnen deze doelgroepen elkaar ook versterken? Of leiden tot meerwaarde in relatie tot 'reguliere' woningen. En de mogelijkheden voor flexwonen, daar waar locaties (nog) niet geschikt zijn voor permanente bewoning.

Als gemeente zetten we ons actief in voor huisvesting van deze bijzondere doelgroepen. We sturen hierop door middel van matchmaking: het met elkaar in contact brengen van verschillende partijen met verschillende belangen. Bijvoorbeeld door een ontwikkelaar te koppelen aan een initiatief voor tiny houses of senioren die in een eigen (CPO) gemeenschap willen wonen. In

grotere projecten benoemen we concrete doelstellingen voor de huisvesting van deze doelgroepen en zoeken we actief naar een match tussen twee of meerdere partijen. We treden hierin sturend op door afspraken vast te leggen en te borgen. Naast de in dit hoofdstuk benoemde doelgroepen valt bij matchmaking ook te denken aan bijvoorbeeld woonzorginitiatieven.

Onderstaande tabel laat zien dat niet alle in dit hoofdstuk benoemde doelgroepen succesvol of gemakkelijk te mengen zijn. Voor de huisvesting van dergelijke doelgroepen kiezen we voor een andere aanpak. Bijvoorbeeld onze huidige inspanningen voor de realisatie van extra woonwagendplaatsen of ruimte bieden voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

Tabel 5.1: Overzicht kansen voor flexwonen en mixen

Doelgroep	Kansen voor flexwonen	Kansen voor mix doelgroepen
Woonwagendbewoners	De woonvraag van woonwagendbewoners is permanent. Geen mogelijkheden voor flexwonen.	Woonwagendbewoners 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.

Doelgroep	Kansen voor flexwonen	Kansen voor mix doelgroepen
Spoedzoekers	Als 'opstapje' naar reguliere woonruimte (bijvoorbeeld na een scheiding).	- Mix van spoedzoekers met starters mogelijk. - Op beperkte schaal met arbeidsmigranten (zie hierboven).
Statushouders	Om mogelijke verdringing in de reguliere sociale huurvoorraad bij pieken in de taakstelling tegen te gaan, kunnen tijdelijke woningen soelaas bieden. Onze voorkeur gaat echter uit naar permanente oplossingen.	Mengen met starters en spoedzoekers is in kleinschalige concepten mogelijk.
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 soms mogelijk.

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 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 initiatiefnemers 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 400 plekken samen). We betrekken daarbij:
 - o Mogelijkheden voor short- en midstayvoorzieningen op of nabij bedrijventerreinen.
 - o Beleidsregels in bestemmingsplannen om bewoning van 'reguliere' woningen door verschillende huishoudens (kamergewijze verhuur) te reguleren.
 - o Handhaving bij ongewenste huisvestingssituaties, waar de gezondheid van arbeidsmigranten in het geding is.

- o 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 woonwagendstandplaatsen

- [We realiseren de komende jaren minimaal zes standplaatsen](#), vier in Elst en twee 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 voor zover deze tot de sociale huursector behoren. Daarnaast sluiten we aan op regionaal beleid.

Huisvesting statushouders

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

Matching van locaties, woonvormen en doelgroepen

- [Via matchmaking werken we 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 of welke bijzondere doelgroepen we willen bedienen op de betreffende locatie en onder welke voorwaarden zij kunnen meedoen aan de planontwikkeling. We maken hierover concrete afspraken.

- Daar waar locaties geen mogelijkheden bieden voor permanente huisvesting, sturen we 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.
- 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.

Onze ambitie

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 samenle-

ving. 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.

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). Het gaat om mensen met een verstandelijke beperking en/of een psychische problematiek.

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/erbij 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 jongvolwassenen (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

- In de strategische uitvoeringsagenda wonen en zorg nemen we een [beleidskader voor nieuwe woonzorg initiatieven](#) op.
- [In prestatieafspraken maken we met corporaties afspraken over voldoende beschikbaarheid van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens](#) ten behoeve van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en gebruik wensen te maken van de Opstapregeling.

Begeleiding en sociale samenhang

- We geven een vervolg aan de pilot met [een woonadviseur](#). De woonadviseur 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 woonadviseur 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 Uitvoering van beleid

Het college van B&W stelt op basis van de woonagenda tweejaarlijks een geactualiseerd uitvoeringsprogramma vast. Daarin betreft zij de maatregelen zoals die zijn opgenomen bij de uitvoering van beleid. Het uitvoeringsprogramma is dus een losstaand document (als bijlage bij deze Woonagenda toegevoegd). Prioriteitstelling is belangrijk bij de uitvoering van beleid, we kunnen niet alles tegelijk oppakken. Daarom geven we in dit hoofdstuk een aanzet voor deze prioriteitstelling.

Prioriteit 1: versnelling en uitbreiding woningbouwplannen

Versnelling van woningbouw en uitbreiding van woningbouwcapaciteit is een prioriteit. Op die manier willen we een plek bieden aan lokale woningzoekenden en een stevige bijdrage leveren aan de regionale Woondeal en Verstedelijkingsstrategie. We nemen als gemeente de regie op deze versnelling en uitbreiding.

Prioriteit 2: aanpakken bestaande woningvoorraad

Naast het toevoegen van woningen, willen we een extra impuls geven aan de verbetering van het bestaande aanbod. Ook willen we het herbergend vermogen van de woningvoorraad vergroten. We pakken hier het voortouw om te zorgen voor een passende woningvoorraad en zetten ons met name in voor leefbaarheid, campagnes gericht op energetische maatregelen en langer thuis wonen. En we onderzoeken de mogelijkheden om maatschappelijk vastgoed te transformeren naar geschikte woningen voor onze (urgent) woningzoekenden.

Prioriteit 3: matchen van locaties, bijzondere doelgroepen en woonvormen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen of realisatie van bijzondere woonvormen komt vaak onvoldoende van de grond, doordat de markt het niet als vanzelf oppakt. We zien hier als gemeente daarom een actieve rol als matchmaker. Via matchmaking werken we mee aan particuliere initiatieven, door initiatiefnemers en ontwikkelaars bij elkaar te brengen.

Monitoring en actualisatie

Wij sluiten voor de monitoring van de uitvoering van deze woonagenda en het bereiken van de gestelde doelen aan bij de regionale woningmarktmonitor, voor de thema's nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. 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 woonagenda 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 samen met onze partners het uitvoeringsprogramma.

Bijlage 1 Concept Uitvoeringsprogramma Woonagenda 2025

	Wat gaan we doen?	Hoe gaan we dat doen?	Betrokken partijen	Soort instrument	Planning
Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand					
1.	We werken met de corporaties via de prestatieafspraken een voorraadstrategie uit, met aandacht voor nieuwbouw, verkoop en liberalisatie.	Jaarlijks evalueren van (resterend) streefprogramma o.b.v. actueel woningmarktonderzoek.	Corporaties en huurders-organisaties	juridisch	Jaarlijks in Q1/Q2 (voor nieuwe prestatieafspraken)
2.	We faciliteren woningsplitsing en/of samenvoegen van woningen door duidelijke spelregels op te stellen.	Onderzoeken welke knelpunten opgelost dienen te worden om dit mogelijk te maken voor diverse doelgroepen i.r.t. beleidsregel planologische afwijkmogelijkheden.	Inwoners, corporaties en marktpartijen	juridisch	2023
3.	We zoeken meer samenwerking met partijen om woningbouw te versnellen.	Jaarlijks organiseren van een themabijeenkomst voor projectontwikkelaars, woningcorporaties, interne projectmanagers, provincie en regio. Meer periodieke afstemming over afspraken en fasering tijdens een ontwikkeltraject om gemakkelijker knelpunten te identificeren en aan te pakken.	Corporaties en marktpartijen/ontwikkelaars	communicatie	2022
4.	We willen de grondposities binnen de kern beter benutten, door doelgroepen en woonvormen die die onvoldoende bediend worden te koppelen aan vrijkomend vastgoed. We treden op als matchmaker.	We faciliteren/ stimuleren initiatieven van bijzondere doelgroepen of bijzondere woonvormen. Binnenkomen- de initiatieven koppelen we actief aan grondeigenaren/ projectontwikkelaars en andersom. Bij grotere initiatieven eisen we dat ruimte voor bijzondere doelgroepen of woonvormen deel uitmaakt van het totale programma (via woningbouwprioritering).	Corporaties en marktpartijen/ontwikkelaars	communicatie	Doorlopend, vanaf 2022
5.	Bij nieuwbouwontwikkelingen van commerciële ontwikkelaars zorgen we dat de beoogde woningcorporatie vanaf het begin van de planvorming aan tafel zitten.	Bij beoordeling van een nieuw initiatief met sociale huur door een commerciële ontwikkelaar vragen we een intentieverklaring van een toegelaten instelling. Na het verkrijgen prioritaire status, wordt de woningcorporatie uitgenodigd voor het intakegesprek tussen interne projectmanager en projectontwikkelaar.	Gemeente (projectmanager), projectontwikkelaar/ initiatiefnemer, woningcorporatie.	communicatie	Doorlopend vanaf 2022

6.	Binnen de Woondeal doen we actief mee in de pilot industrieel/modulair en circulair bouwen.	We maken een koppeling met nieuwbouw gericht op doorstroming door mee te werken aan een onderzoek gericht op een pilot voor actieve senioren.	Regio, marktpartijen en corporaties.	n.t.b.	Doorlopend vanaf 2022
7.	Via het bestemmingsplan zetten we ons in voor borging van sociale huur, middenhuur, sociale koop.	Bij nieuwbouwprojecten leggen we het percentage sociale huurwoningen vast in het bestemmingsplan (gemiddeld 30%). We onderzoeken de wenselijkheid om via een doelgroepenverordening de mogelijkheid te creëren ook de categorieën middenhuur en sociale koop via het bestemmingsplan te borgen.	Gemeente	juridisch (publiekrechtelijk)	2022
8.	We blijven onze prioriteringsmethodiek inzetten om woningbouw voor bepaalde doelgroepen aantrekkelijker te maken.	We blijven monitoren voor welke bijzondere doelgroepen het aanbod achterblijft bij de vraag en spelen hier met de prioritering op in via bonuspunten. Door een voorzienbare bouwplicht zorgen we dat we geen onnodige plancapaciteit vasthouden voor plannen die niet tot realisatie komen.	Gemeente	juridisch	Doorlopend
9.	We borgen de betaalbaarheid van goedkope koopwoningen door inzet van verschillende instrumenten (o.a. starterlening, anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht).	We onderzoeken en kiezen uit de instrumenten opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht, inzet koop- en erfpachtconstructies.	Gemeente	juridisch (privaatrechtelijk)	2022
Verduurzaming en koppelkansen					
10.	We stimuleren verduurzaming van bestaande woningen door gerichte informatievoorziening via het loket Duurzaam Wonen+.	Inwoners kunnen gratis advies inwinnen over duurzaamheidsmaatregelen en subsidiemogelijkheden bij het Loket Duurzaam Wonen+. Op de gemeentepagina plaatsen we hierover een informatief stuk. We vragen ook de woningcorporaties om via hun nieuwsbrieven informatie te verspreiden over het Loket, zodat ook huurders het Loket kunnen vinden.	Gemeente, corporaties	communicatie	Doorlopend
11.	We volgen de acties uit het warmtetransitieplan en de wijkuitvoeringsplannen.	Deze rol kunnen we verder uitwerken zodra de wijkuitvoeringsplannen verder vorm krijgen. Zodra zich kansen voordoen, benutten we deze door de betreffende partijen met elkaar te verbinden.	Gemeente, corporaties, inwoners, energieleveranciers	communicatie	2022-2025

12.	Voor het verduurzamen en levensloopgeschikt maken van woningen blijven we de Toekomstbestendig Wonen lening aanbieden.	We onderzoeken of we de Toekomstbestendig Wonen lening of de communicatie daarover kunnen verbeteren in een evaluatie eind 2022.	Gemeente	financieel	2022-2023
13.	We stimuleren aanpassing van bestaande woningen (toegankelijkheid) en doorstroming via bewustwordingscampagnes zoals het lopende project Fijn Wonen (woonadviseur).	Doelgroepen blijven we informeren over de mogelijkheden. In Q3 2022 gaan we evalueren en mogelijk opschalen naar gehele gemeente en/of onderzoeken van mogelijkheden om projecten samen te voegen.	Inwoners/huurders, vrijwilligers (inwoners), corporaties	communicatie	Doorlopend
14.	Binnen ruimtelijke randvoorwaarden werken we mee aan het plaatsen van mantelzorgwoningen.	We evalueren het mantelzorgbeleid en onderzoeken de mogelijkheden voor mensen die in de zogenaamde (pré-) mantelzorgfase zitten.	Gemeente, welzijnsorganisatie.	juridisch	2023
Bijzondere doelgroepen en woonvormen					
15.	We realiseren op korte termijn vier standplaatsen in Elst en twee in het westelijk deel van de gemeente. Voor een eventuele extra uitbreiding sluiten we aan bij de regio.	Over de ontwikkeling en het beheer van deze standplaatsen maken we afspraken met de corporaties. Op basis van het vastgestelde toewijzingsbeleid worden standplaatsen verdeeld.	Gemeente, corporaties, inwoners	financieel, juridisch	Doorlopend, vanaf 2022
16.	We maken enkele pilots voor short- en midstay huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk.	Op korte termijn faciliteren we maximaal 4 initiatieven die passend zijn binnen het vastgestelde afwegingskader. Daarnaast ontwikkelen we in samenwerking met de regio beleid.	Gemeente, initiatiefnemers, regiogemeenten	juridisch	2022-2025
17.	Naast de huidige afspraken over huisvesting van statushouders met de corporaties, blijven we zoeken naar extra huisvestingsmogelijkheden om de druk op de sociale huursector te verlichten en onze maatschappelijke bijdrage te leveren aan de grote instroom statushouders/vluchtelingen.	Intern onderzoeken of en hoe gemeentelijke grondeigendom of vastgoed benut kan worden voor (tijdelijke) huisvesting van spoedzoekers. Mogelijk aanpassen van het vastgoedbeleid hierop. Organiseren van overleg tussen gemeente (vastgoed), corporaties en andere verhuurders met als doel meer spoedzoekers te huisvesten. Kansen en risico's in beeld brengen voor huisvesting van meerdere spoedzoekers in één woning.	Gemeente, corporaties, andere verhuurders, COA, Vluchtelingenwerk	communicatie, juridisch, financieel	2022

18.	We zetten de komende jaren actief in op flexwonen door verkenning van tijdelijke woonvormen en bestemmingen, maar ook tijdelijke contracten.	We onderzoeken de mogelijkheden voor flexwonen en brengen concrete locaties en bestaand vastgoed in beeld. Ook kijken we of het mogelijk is om op dergelijke locaties doelgroepen te mengen.	Gemeente, corporaties, vastgoedeigenaren, andere verhuurders	Communicatie, juridisch, financieel	2023
19	We stimuleren en faciliteren initiatieven vanuit inwoners (zoals CPO, tiny houses, collectief wonen).	We brengen initiatiefnemers en ontwikkelende partijen actief bij elkaar en begeleiden ze in het gesprek, mits passend binnen de kwalitatieve doelstelling van de Woonagenda 2025. Daarnaast zoeken we samen met initiatiefnemers naar financieringsmogelijkheden.	Gemeente, initiatiefnemer, ontwikkelaar, corporaties	communicatie	Doorlopend, als zich een initiatief aandient
20.	We onderzoeken de inzet van leegstaand gemeentelijk vastgoed in de vorm van een wisselwoning voor urgente tijdelijke woonvragen. Prioritaire doelgroep zijn economische dak- en thuislozen afkomstig uit de gemeente Overbetuwe. Hiervoor maken we gebruik van het budget dat wij in het kader van de 'brede aanpak dak- en thuisloosheid' hebben ontvangen van het Rijk (het nummer volgt nog).	Interne procesafspraken tussen wonen, vastgoed en sociaal domein (interventieteam), om kansen voor matches in beeld te brengen en te benutten. Aanpassen vastgoedbeleid bij vrijkomen gemeentelijk vastgoed. Betrekken van woningcorporaties bij verhuur.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisatie	Communicatie, financieel	Vanaf 2022
Wonen en zorg					
21	We werken in 2022 samen met onze woon- en zorgpartners een strategische uitvoeringsagenda wonen en zorg uit.	In samenwerking met het sociaal domein projectopdracht laten vaststellen door het college in Q1 2022 en hieraan actief invulling geven.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisatie	communicatie	2022
22	In de uitvoeringsagenda wonen en zorg nemen we een beleidskader voor nieuwe woonzorg initiatieven op.	De strategische uitvoeringsagenda wonen en zorg geeft inzicht in de behoefte binnen gemeente en kan vertaald worden in een beleidskader voor nieuwe woonzorg initiatieven.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisatie	communicatie, juridisch	2023

23	We continueren de prestatieafspraken over voldoende beschikbaarheid van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en gebruik wensen te maken van de Opstapregeling.	We evalueren de Opstapregeling en onderzoeken of er voldoende woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor deze doelgroep beschikbaar zijn. Indien nodig sturen we via prestatieafspraken op meer beschikbare woningen voor deze doelgroep.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisatie, huurdersorganisatie	communicatie	2022
24	We geven vervolg aan de pilot met een woonadviseur (Fijn Wonen) en rollen dit bij succes verder uit binnen Overbetuwe.	Vrijwilligers, Woonstichting Valburg, huurdersorganisatie, welzijnsorganisatie, loket Duurzaam Wonen + en gemeente geven invulling aan dit project door het afleggen van huisbezoeken en geven van voorlichting op het gebied van energiebesparing en mogelijkheden op het gebied van wonen. In Q3 2022 evalueren en mogelijk opschalen naar gehele gemeente en/of onderzoeken van mogelijkheden om projecten samen te voegen.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisatie, vrijwilligers	communicatie	2022
25	We continueren ook het huisbezoekenproject 75+.	Door middel van huisbezoeken signaleren we (sociaal team en welzijnsorganisatie) per wijk of kern de collectieve behoeftes van ouderen en zetten deze waar mogelijk om in acties. Van elke wijk of kern wordt een eindrapport opgesteld.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisatie	communicatie	Doorlopend, vanaf 2022

gemeente **Overbetuwe**



Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon 14 0481



info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl