

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 19INF00108

Datum advies: 16 oktober 2019	Onderwerp: Voortgangsrapportage Woonagenda
Kennis nemen van: De voortgang van de opgaven uit de Woonagenda	
Status advies: Openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum B&W-vergadering: 22 oktober 2019
Betrokkenen bij voorstel extern: Vivare, Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren, Enserve	Betrokkenen bij voorstel intern: Eefke Goossen, Stefan Tempelman, Astrid Berns, Pauline van Gelder, Anton Siedenburg, Ysbrand Blanken, Piet Jaarsma
Bijlagen: Corsa: 19bij11006 Woonagenda Overbetuwe 2020; Van woonopgaven naar woonoplossingen Corsa: 19bij10968 Overzicht SVn producten vanaf 2017	

Kennis nemen van

De voortgang van de opgaven uit de Woonagenda.

Inleiding

De Woonagenda bevat de belangrijkste woonopgaven die de gemeenteraad gesteld heeft voor de periode tot 2021. Door deze agenda vast te stellen zette de gemeenteraad op 7 februari 2017 de koers uit voor het woonbeleid in Overbetuwe. De Woonagenda is dynamisch en integraal van karakter. Zo kunnen betrokkenen inspelen op nieuwe ontwikkelingen die zich gedurende de looptijd voordoen. Uiteraard volgen we ontwikkelingen en zullen we bij wijzigende omstandigheden actie ondernemen. Een voorbeeld hiervan zijn de actuele ontwikkelingen betreffende het woonwagengebeleid en de behoefte aan standplaatsen. Het smeden en verbinden van duurzame allianties tussen gemeente, corporaties, huurdersverenigingen, hypotheekverstrekkers, ontwikkelaars en andere betrokken partijen staat hierbij steeds centraal.

De huidige Woonagenda bevat opgaven voor de periode tot 2021. Nu doet zich een moment voor om de huidige stand van zaken te monitoren. Een beschrijving van de voortgang in de gestelde opgaven, als één van de bouwstenen voor evaluatie van de huidige Woonagenda die in het 4^e kwartaal van 2020 gereed moet zijn¹. Met die beoordeling kunnen we dan ook voorbereidingen treffen voor het opstellen van een nieuwe Woonagenda voor 2021 en verder.

¹ Conform de afspraken met de raad zoals weergegeven in de planningslijst.

Deze memo bevat informatie over de huidige stand van zaken in de vijf opgaven die de raad gesteld heeft in de Woonagenda. Dit zijn de thema's, *urgente huisvestingsnood, betaalbaar & beschikbaar, bestaande voorraad & verduurzaming, wonen & er op uit* en ten slotte het thema *vleugels woningbouwprogramma*. In de Woonagenda wordt dit vooraf gegaan door het algemene thema *trends en ontwikkelingen*. Deze onderverdeling hanteren we ook als structuur voor de zes hoofdstukken in deze informatiememo.

Op 19 november krijgt u tijdens een technische uitlegssessie de mogelijkheid om inhoudelijke vragen te stellen over de voortgang van de Woonagenda.

Trends en ontwikkelingen

Hoofdstuk 3 van de Woonagenda beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen, waaruit de vijf verschillende opgaven volgen. Omdat bij beschrijving van de voortgang bij de opgaves soms gerefereerd wordt aan trends en ontwikkelingen, is het belangrijk eerst aan te stippen of en hoe deze trends en ontwikkelingen zich voordoen. Immers, de Woonagenda is gebaseerd op data en prognoses van 2016. Om zinvol de voortgang per opgave te kunnen beschrijven, is kennis van de huidige trends en ontwikkelingen op basis van nieuwe data en prognoses belangrijk:

- De Woonagenda gaat voor Overbetuwe uit van een afvlakkende groei van het aantal huishoudens en een stabilisatie vanaf 2035. Prognoses uit 2019 bevestigen dit kwantitatieve beeld (bron: ABF Primos 2019). Het verschil in dynamiek tussen de deelgebieden blijft ook; de verwachting blijft dat de groei in deelgebied Oost (met name Elst) het grootst is en langer doorzet (bron: Atrivé).
- Uit nieuwe analyses van het CBS lijkt de groei zich kwalitatief te concentreren in eenpersoonshuishoudens. Daarbij speelt ook vergrijzing een grote rol. Ook deze ontwikkeling blijft dus relevant.

Wat we op basis van deze ontwikkelingen hebben gedaan voor de verschillende doelgroepen en segmenten (bijvoorbeeld koop, huur, zorg), beschrijven we in de volgende hoofdstukken.

Urgente huisvestingsnood

De Woonagenda geeft aan dat de druk op de sociale huurmarkt toeneemt. Hoofdstuk 5 bevat een aantal opgaven die voor dit gehele segment gelden. Hoofdstuk 4 gaat in op een specifiek onderdeel daarvan; bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en EU-migranten, die urgent een woning zoeken ('spoedzoekers'). In een alliantie met corporaties en zorginstellingen is daarbij aan de volgende opgaven gewerkt:

- In de periode 2015 tot en met 2018 werden gemiddeld 25 sociale huurwoningen per jaar aan urgenten verhuurd door Vivare en Woningstichting Heteren samen (uitgezonderd statushouders)². Dit bedraagt ongeveer 15 tot 20% van het totaal aantal verhuringen.
- Het is vooralsnog onduidelijk hoe groot de instroom van arbeidsmigranten precies is.
- Voor statushouders geldt een jaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk, waarbij een bepaald aantal statushouders per gemeente gehuisvest dient te worden. In 2019 is de taakstelling voor het plaatsen van statushouders 41 (inclusief tekort van 7 uit 2018). Momenteel³ zijn er in 2019 al 36 statushouders geplaatst, naar alle waarschijnlijkheid zal de taakstelling dus ook in 2019 gehaald worden. De druk dat deze groep op de woningmarkt uitoefent is kleiner geworden ten opzichte van 2015-2016, waar de instroom van statushouders vele malen groter was.

² Cijfers afkomstig uit woonruimteverdeelsysteem Entree. Woonstichting Valburg neemt hieraan niet deel. Uit hun cijfers blijkt dat bij deze corporatie urgenties nauwelijks voorkomen, het -ging slechts om enkele gevallen.

³ Meetmoment juli 2019.

De Woonagenda beschrijft dat er meer woningen in de flexibele schil nodig zijn. Voorbeelden van woningen in de flexibele schil zijn wooneenheden in leegstaande panden of tijdelijke woningen. De volgende ontwikkelingen hebben bijgedragen aan het vergroten van de flexibele schil:

- In de periode 2015-2019⁴ zijn er 32 vergunningen verstrekt voor verhuur van wooneenheden voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet. Woningcorporatie Vivare heeft 20 tijdelijke woningen aan de Vosbergen in Elst opgeleverd in 2019. De woningen hebben een lage huur en worden voor een maximale duur van 10 jaar verhuurd.
- Met woningstichting Heteren wordt uitvoering gegeven aan een pilot waarbij een grotere eengezinswoning gesplitst wordt in kleinere zelfstandige eenheden.
- Er worden meer kleine huurappartementen in het goedkopere huursegment gerealiseerd (zie *vleugels woningbouwprogramma*).
- Om de mogelijkheden voor een flexibele woonschil te verruimen hebben we een beleidsaanpassing uitgevoerd. In de beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden is de minimale woonoppervlakte naar beneden bijgesteld (50 m²), waardoor het ook mogelijk is kleinere (huur)appartementen te realiseren.

In de Woonagenda wordt gesproken over de mogelijkheden die corporaties kunnen bieden om verschillende doelgroepen die met spoed op zoek zijn naar een woning te huisvesten in één woning of complex, de zogenaamde magic mix, dergelijke initiatieven hebben zich niet voorgedaan.

Betaalbaar & beschikbaar

De Woonagenda beschrijft dat er een groeiende sociale doelgroep is in de gemeente (bruto huishoudinkomen tot 38.035 euro⁵). Dit wordt veroorzaakt door vele elementen. De behoefte aan sociale huurwoningen hangt samen met onder andere vergrijzing, de groeiende groep alleenstaanden, 'scheefwonen' en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Dit leidt tot een grotere behoefte aan sociale huurwoningen. De corporaties zijn daarom uitgenodigd om (in het kader van de prestatieafspraken een bod te doen op behoud en uitbreiding van de sociale woningvoorraad:

- Het resultaat hiervan is dat er stevig ingezet is op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen. Er zijn 224 sociale huurwoningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma, die de eerstkomende jaren opgeleverd moeten worden. Meer informatie hierover leest u in '*vleugels bouwprogramma*' (zie hoofdstuk 8 Woonagenda).
- Om ervoor te zorgen dat er geen woningen aan de sociale huurvoorraad onttrokken worden, is de afspraak met de corporaties gemaakt dat zij een zeer beperkt verkoopbeleid voeren.

Naast het feit dat er meer nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma zitten, hebben we samen met corporaties en andere partners gewerkt aan de doorstroming:

- Doorstroming zorgt ervoor dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep. Woonstichting Valburg heeft hiervoor verhuisbeleid opgesteld met een speciale stimuleringsregeling waar 60+'ers gebruik van kunnen maken. Huurders kunnen een verhuispremie en mogelijk korting op de huurprijs krijgen als zij een grotere eengezinswoning achterlaten en verhuizen naar een kleinere gelijkvloerse woning. Op dit moment onderzoekt Vivare de mogelijkheden voor een soortgelijk verhuisbeleid. Ook

⁴ Meetmoment juli 2019

⁵ Prijspeil 2019

worden er mogelijkheden onderzocht voor de inzet van een wooncoach, deze kan ook doorstroming teweeg brengen.

- Woonstichting Valburg heeft onderzocht hoe de scheefhuur zich ontwikkeld heeft. Hieruit blijkt dat het aantal van haar huurders met een te hoog inkomen is gedaald met 29% in de periode 2015-2019. Mogelijk heeft de georganiseerde informatieavond over doorstroming, waarbij ook een hypotheekverstrekker aanwezig was hieraan een bijdrage geleverd.
- Om doorstroming te bevorderen wordt de starterslening in de Woonagenda gecontinueerd. Deze lening van de SVn is erg succesvol. Er zijn in de periode 2015-2019 88 startersleningen verstrekt met een totale waarde van bijna 2,4 miljoen euro. Binnenkort wordt de starterslening geëvalueerd. Van de uitstaande leningen is in het jaar 2019 al € 300.000 afgelost. We zien dat het revolverende karakter van deze lening nu al zijn vruchten afwerpt. Een overzicht van de huidige stand van zaken aangaande SVn producten, waaronder de starterslening, vindt u in de bijlage (Corsa: 19bij10968).

Omdat de behoefte aan sociale huurwoningen afhankelijk is van vele elementen, is in de Woonagenda afgesproken dat de vraagdruk (jaarlijks) beter inzichtelijk wordt gemaakt.

- Hier geven we sinds 2017 uitvoering aan door een woningbouwmonitor te laten uitvoeren met een bijbehorende actualisatie van het streefprogramma woningbouw.
- Naast de woningbouwmonitor die we laten uitvoeren, vragen we als gemeente zelf ook data op bij Entree, om een beter inzicht te krijgen in de vraagdruk. Zo hebben we de slaagkansen naar leeftijdscategorie opgevraagd.

De recent uitgevoerde woningbouwmonitor van 2019 geeft het volgende beeld ten opzichte van de monitor 2018:

- Het aantal zeer actief woningzoekenden (reageert minstens 5 maal per jaar) is sterk gestegen.
- De slaagkans van actief woningzoekenden is (opnieuw) gedaald.
- De gemiddelde zoektijd naar een huurwoning is gestegen.
- De aanbiedingscoëfficiënt is gedaald, dit is het aantal keer dat een woning aangeboden moet worden voordat deze geaccepteerd wordt.

Deze ontwikkelingen duiden op een voortgaande toename van de vraagdruk in de corporatiesector. Een toename van de vraagdruk doet zich niet alleen in Overbetuwe voor, maar in de gehele regio. Een deel van de woningzoekenden in Overbetuwe zal uitwijken naar een particuliere huurwoning. Het regionale woningbehoefteonderzoek bevestigt dat de vraagdruk met name aan de onderkant van de woningmarkt toeneemt. Betaalbare koopwoningen zijn hierbij ook erg belangrijk voor de doorstroming vanuit de sociale huur.

Gedifferentieerd naar doelgroep hebben senioren een grotere kans op een sociale huurwoning, starters hebben de moeilijkste positie om een sociale huurwoning te verkrijgen. 27% van de woningzoekenden op zoek naar een sociale huurwoning is starter in de gemeente Overbetuwe (bron: Enserve).⁶

Naast beschikbaarheid, is ook betaalbaarheid een belangrijk component:

- Prijsveranderingen in de particuliere huursector kunnen leiden tot veranderingen in de vraag naar sociale huurwoningen.
- Landelijke cijfers van het CBS laten zien dat de totale woonquote (het aandeel van het inkomen dat inwoners kwijt zijn aan woonlasten) niet gestegen is in de periode 2015-2018.

⁶ Gemeten in de periode 2016-2018

- In 2015 ontving 41% van de huurders in Overbetuwe huurtoeslag, in 2017 is dit, in lijn met de landelijke trend, lichtelijk gedaald tot 37%. Wel is het gemiddelde bedrag dat mensen aan huurtoeslag ontvingen gestegen, dit heeft er toe geleid dat ondanks de stijgende huren de eigen bijdrage van huurtoeslagontvangers lichtelijk daalde in de periode 2015-2017. De woningen zijn dus in zekere zin beter betaalbaar geworden voor de groep huurders met de laagste inkomens.

De huidige Woonagenda richt zijn pijlen op de sociale huur en het koopsegment en gaat niet specifiek in op de middeldure huur. De afgelopen jaren hebben ontwikkelingen op de woningmarkt ertoe bijgedragen dat de vraag naar middeldure huur enorm is toegenomen. Dit leidt tot de behoefte aan een herijking van de huidige Woonagenda op dit vlak.

Verduurzaming van de bestaande voorraad

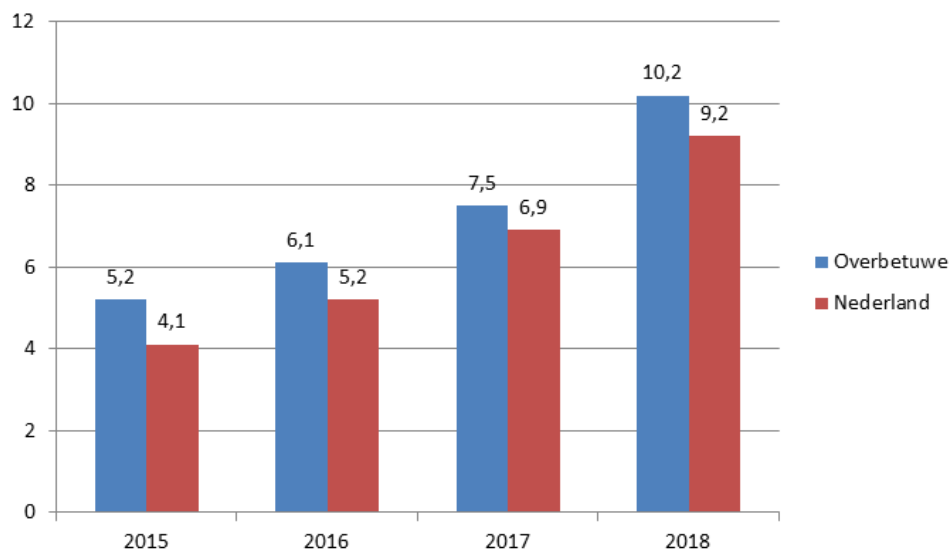
Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er vandaag al: ruim 19.500 woningen. Een grote opgave waar we nu voor staan is het verduurzamen van deze bestaande woningvoorraad. Noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de ambitie om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn. Stappen hier naar toe zijn een beoogde energiebesparing van 1,5% per jaar en een deel hernieuwbare energie van 16% in 2023.

Passend hierbij stelt de Woonagenda als doel het uitwerken van de alliantie duurzaamheidscausussen en nieuwe financieringsconstructen- en producten. We hebben gewerkt aan de volgende opgaven:

- Momenteel wordt gewerkt aan een warmteplan. In 2050 moet iedere woning van het gas af zijn, om dit te bereiken moeten er ieder jaar ruim 600 woningen van het gas af. Voor nieuwbouwwoningen geldt dat het sinds 1 juli 2018 niet meer mogelijk is om woningen te voorzien van een gasaansluiting. In het warmteplan zal een wijkgerichte aanpak centraal staan, waarin wordt de prioritering per wijk wordt aangegeven. Ook de isolatieopgave is onderdeel van het warmte-transitieplan.
- Eind 2018 heeft Stichting Betuwe Energie (SBE) energiecoaches opgeleid die ingezet konden worden voor het geven van advies over energiebesparende maatregelen en bewustwording van energiegebruik door inwoners van Overbetuwe. SBE heeft het project teruggegeven aan de gemeente en momenteel onderzoeken we of er een doorstart gemaakt kan worden met de energiecoaches, waarbij mogelijk ook een verbreding op het vlak van langer thuis wonen plaats vindt.
- De gemeente heeft een aantal stimuleringsregelingen om de duurzaamheidsmaatregelen te bevorderen. Zo heeft de gemeente het in 2017 mogelijk gemaakt voor huiseigenaren om een duurzaamheidslening af te sluiten bij het SVn. Sindsdien is daar 97 keer gebruik van gemaakt en staat een totaalbedrag van meer dan 800.000 euro open aan leningen⁷. Van de regeling is voornamelijk gebruik gemaakt voor de installatie van PV-panelen, maar ook wordt de regeling gebruikt voor gevelisolatie, raamisolatie of de installatie van een warmtepomp. Zoals eerder aangegeven vindt u een overzicht van de SVn producten in de bijlage (Corsa: 19bij10968). Figuur 1 laat zien dat in een periode van vier jaar het aantal daken met PV-panelen bijna verdubbeld is in de gemeente.

⁷ Meetmoment juli 2019

Figuur 1: aandeel woningen met PV-panelen (bron: Klimaatmonitor)

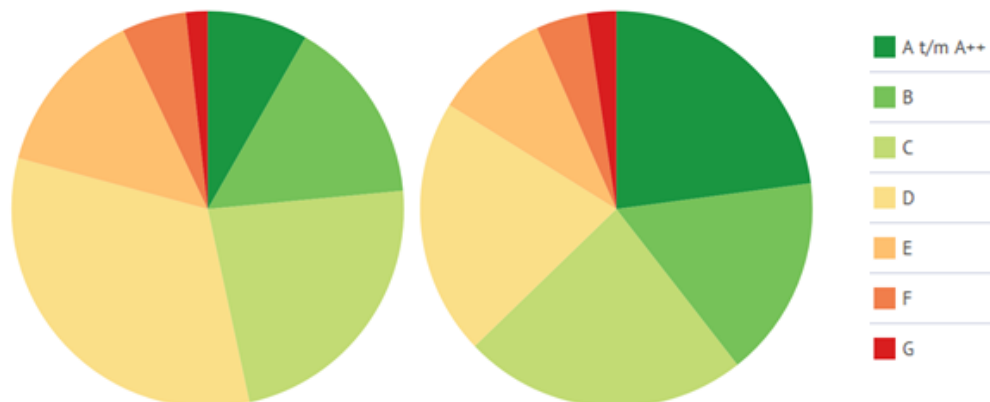


De Woonagenda beschrijft dat we inzetten op het maken van prestatieafspraken met de corporaties op het gebied van duurzaamheid. De afgelopen jaren hebben we samen met de corporaties afspraken gemaakt op de volgende vlakken:

- Om tot resultaat te komen in onze ambities rondom duurzaamheid hebben we met de corporaties afspraken gemaakt. Zo hebben we met Woonstichting Valburg de prestatieafpraak gemaakt dat zij 50 tot 60 woningen voorzien van PV-panelen in 2019.
- Ook wordt in het warmteplan in samenwerking met de corporaties een pilotwijk voor de loskoppeling van het aardgas bepaald.
- Na voltooiing van het warmtetransitieplan in 2020 maken de drie corporaties inzichtelijk welke aanpak en planning zij aanhouden voor het verduurzamen van hun voorraad.

Het energielabel van een woning is een maat voor de duurzaamheid van de woning. In 2015 had slechts 8,3% van de woningen met een geregistreerd energielabel label A of hoger. In vier jaar tijd is dit aandeel gestegen tot 22,9%, het aandeel label D en E is kleiner geworden.

Figuur 2: energielabels woningen in Overbetuwe 2015 en 2018 (bron: Klimaatmonitor)



Wonen & zorg

Mensen worden steeds ouder, dat heeft tot gevolg dat er steeds meer kleine huishoudens in de leeftijdsgroep van 75 jaar en ouder bij komen, tot 2040 verwachten we ongeveer 2.600 van deze huishoudens extra. Mensen willen en moeten steeds langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze ouder worden of zorgbehoeften krijgen. Om het langer thuis wonen te kunnen faciliteren zijn er een aantal projecten opgestart:

- De campagne Langer Thuis Wonen is gestart, waarbij de brochure "Fijn Thuis" allerlei tips geeft om inwoners uitleg te geven over het langer thuis kunnen blijven wonen.
- De gemeente onderzoekt in samenwerking met de corporaties de mogelijkheden voor de inzet van een wooncoach, die advies geeft over het langer thuis wonen en ook een rol kan spelen in de doorstroming.
- De dag van het wonen werd georganiseerd door huurderscollectief Overbetuwe. Hierin stond zowel het thema langer thuis wonen centraal als het thema duurzaam wonen.
- In 2019 zijn er bijeenkomsten georganiseerd waarbij de gemeente een "kijkje in de keuken" heeft gehad bij de corporaties. De gemeente heeft ook een bijeenkomst georganiseerd waar onder andere de thema's langer thuis en WMO besproken werden met de corporaties.
- Het huisbezoekenproject 75+ is in juli 2019 gestart in de kern Elst, de andere kernen zijn eerder al bezocht. Hier wordt aan de bewoners in de leeftijd van 75 jaar of ouder gevraagd wat men nodig heeft om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Vanuit dit project worden er lijntjes uitgezet naar het sociale kernteam en de welzijnsorganisatie Forte Welzijn. Ook komen fysieke punten naar voren zoals het beter toegankelijk maken van de buitenruimte voor inwoners met een rollator of rolstoel. Woonstichting Vivare werkt in 2019 samen met het Huisbezoeken project 75+, pilootaanpak voor de Koninginnebuurt te Elst die de sociale cohesie en ontmoeting in de wijk stimuleert.
- In het kader van het langer zelfstandig thuis wonen zijn er inspiratieavonden gehouden met de methodiek design thinking. Vanuit deze sessies zijn experimenten naar voren gekomen. Een van de experimenten vond plaats in appartementencomplex Wervershove. Daarnaast zijn de projecten Huis van de Wijk, Lentekriebels en Handig gestart. In het Huis van de Wijk (voorheen Triade Elst) worden activiteiten georganiseerd voor en door bewoners van de buurt. Voorbeelden hiervan zijn het Eetcafé en Buurtsoepie. Lentekriebels zet in op het versterken van het netwerk van ouderen, Handig onderzoekt op welke wijze Domotica ingezet kan worden bij licht dementerenden.
- Senioren kunnen sinds 2017 gebruik maken van de Blijverslening, verstrekt door het SVn. Deze lening kan aangevraagd worden door ouderen om maatregelen te treffen om te voorzien in zorgbehoeften of om aanpassingen aan de woning te doen om deze levensloopbestendig te maken. Er is tot nu toe slechts twee keer gebruik gemaakt van deze lening. Er wordt momenteel onderzocht of er samenvoeging mogelijk is van de duurzaamheidslening en Blijverslening. Hier komen we nog op terug.

Naast het langer thuis wonen is ook de extramuralisering een belangrijke ontwikkeling, aldus de Woonagenda 2020. Extramuralisering beoogt een versnelde uitstroom uit intramuraal beschermd wonen en stuurt op het in de wijk blijven van inwoners met een psychische/psychiatrische problematiek of een licht verstandelijke beperking. Er is sprake van een versnelde uitstroom vanuit het beschermd wonen en een afname van het aantal intramurale plaatsen:

- Op dit moment is het onduidelijk hoeveel mensen exact uitstromen, mede door het feit dat er een groot aantal zorgaanbieders is die een zogenaamde tussenvorm aanbiedt op

grond van de scheiding tussen wonen en zorg. Bij die tussenvorm is de inwoner zelf huurder van de woning, maar ontvangt de inwoner wel het zorgpakket beschermd thuis. Op basis van schattingen zal het in 2019 en 2020 om maximaal 8 personen per jaar gaan die uit de intramurale zorg zullen stromen naar reguliere huisvesting.

- We zien over het algemeen dat er voor de jongere doelgroep voldoende aanbod is. Voor andere doelgroepen is daar in mindere mate sprake van, terwijl er wel behoefte is. We onderzoeken hoe we dit beter in beeld kunnen krijgen en hoe we hier als gemeente mee om kunnen gaan.

De Woonagenda beschrijft dat er in de periode 2015-2020 behoefte is aan ongeveer 50 extra zorgwoningen. In de periode 2020-2030 is er behoefte aan toevoeging van ruim 200 zorgwoningen. Het is onduidelijk hoeveel zorgwoningen er daadwerkelijk toegevoegd zijn de afgelopen jaren, mede door de reeds genoemde scheiding tussen wonen en zorg:

- We gaan onderzoeken hoe we dit beter in beeld kunnen krijgen. In Driel is een initiatief in ontwikkeling waarbij zorgwoningen gerealiseerd worden, hiermee zal de gestelde behoefte in de periode 2015-2020 gedeeltelijk gedekt worden. Daarnaast zijn er mogelijk kleinere ontwikkelingen geweest waarbij wonen en zorg gecombineerd wordt.

Vleugels woningbouwprogramma

De Woonagenda bevat de opgave voor nieuwbouw in de vorm van het streefprogramma voor de periode 2017-2025. Dit streefprogramma, op basis van de geprognosticeerde behoefte, gaat uit van het realiseren van 160 tot 180 woningen per jaar. De Woonagenda geeft ook aan wat daarvoor moet gebeuren:

- Allereerst ruimte scheppen voor kansrijke projecten door te prioriteren. Op zorgvuldige wijze zijn we in overleg met ontwikkelende partijen in 2017 gekomen tot de prioriteringssystematiek. Er zijn 4 prioriteringsrondes doorlopen waarbij de beste scorende projecten toegevoegd zijn aan het woningbouwprogramma. Hierbij wordt gestuurd op prijssegmenten waarbij in het resterend streefprogramma de grootste behoefte is.
- Zo sturen we veel nadrukkelijker op versnelling en realisatie. Als onderdeel van de prioritering introduceerden we daarom de 'voorzienbare bouwplicht'. We maken afspraken over de termijn die een ontwikkelende partij heeft op te komen tot realisatie. Zo brengen flexibiliteit in het woningbouwprogramma; mocht een plan onverhoopt niet tot (tijdige) realisatie komen, dan komt de gereserveerde programmaruimte weer beschikbaar voor een ander meer kansrijk plan.
- De methodiek maakt het ook mogelijk kwaliteiten of segmenten een extra zetje in de rug te geven. Dit doen we door met de bonuscategorie in scoring extra punten te geven aan sociale huur en CPO (de Woonagenda ziet hier ook een belang voor 'jong Overbetuwe'). Hiermee voegen we extra kwaliteit toe aan woningbouwplannen.
- In de methodiek is ook ruimte gereserveerd voor locaties met een bijzonder maatschappelijk belang. Deze wordt op dit moment gebruikt voor projecten die volledig bestaan uit sociale huur. Dergelijke projecten worden uitgezonderd van deelname aan de prioritering. Met de woningcorporaties de afspraak gemaakt dat zij in 2019 minimaal één project ter uitvoering brengen geldend onder deze stimuleringsregel.
- Tenslotte laat de prioriteringsmethodiek ook ruimte over voor kleine postzegelplannen, voor de "manifeste lokale bouwbehoefte".

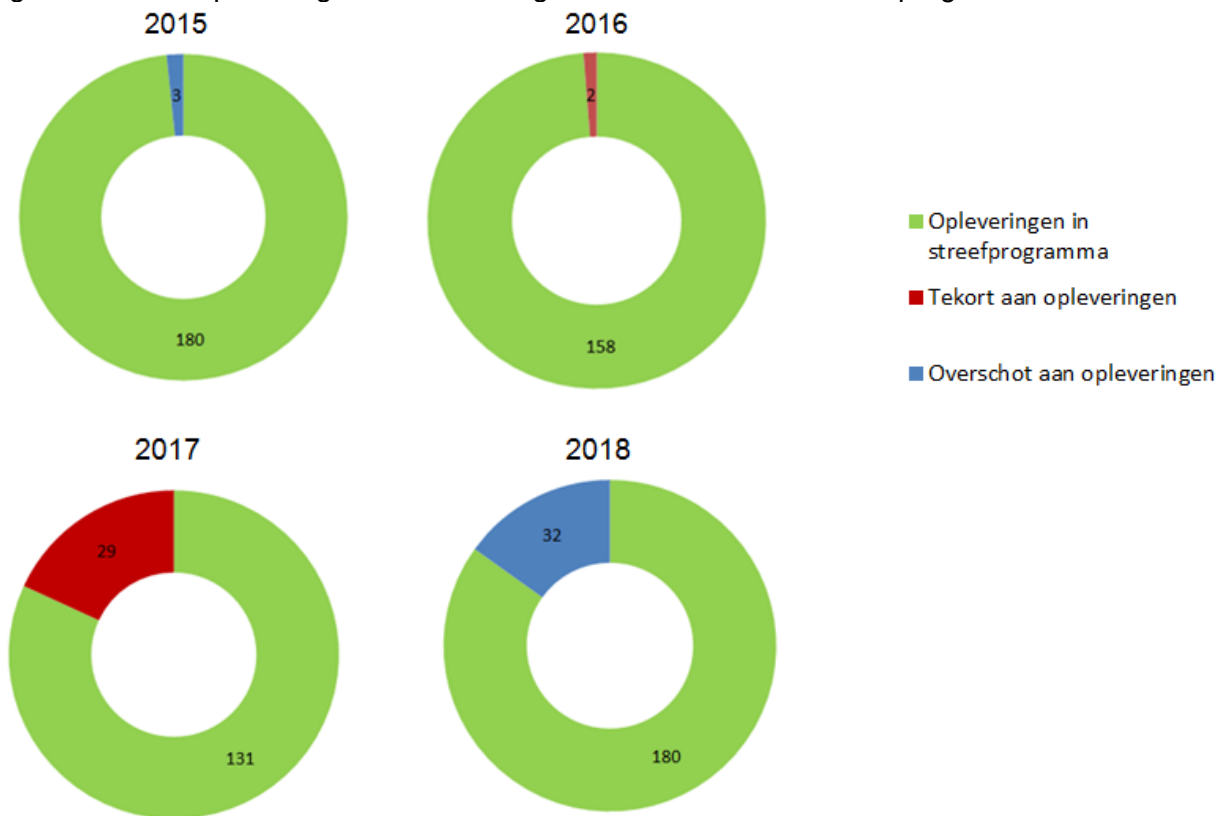
Daarmee resteert nog de opgave van 'matchmaking'. Het concept 'woningmarktregisseur' willen we daarom in 2020 met alle betrokkenen uitwerken om behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld, concepten, doelgroepen, ontwerpen nog beter met elkaar te matchen. Zoals gesteld in de

agenda is bij uitwerking van dit concept het verbeteren van de informatie-uitwisseling een belangrijk onderdeel. Regelmatig worden initiatieven met bijzondere woonvormen ingediend bij de regiekamer. In de Woonagenda 2020 mist een visie op deze initiatieven, hoe gaan we als gemeente om met bijvoorbeeld tiny houses? Matchmaking zou het realiseren van bijzondere woonvormen kunnen stimuleren.

Bovenstaande inzet heeft er mede aan bijgedragen dat het woningbouwprogramma nu grotendeels overeenkomt met het streefprogramma (zie ook memo 19inf00048).

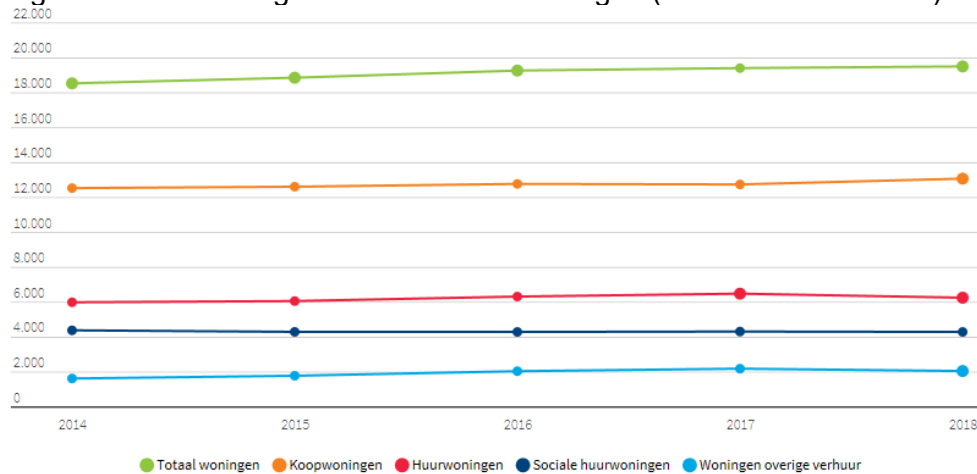
Figuur 3 geeft aan hoeveel woningen er in de periode 2015 t/m 2018 gerealiseerd zijn en hoe dit zich verhoudt tot het kwantitatieve streefprogramma. In totaal zijn er 680 woningen gebouwd, wat neer komt op gemiddeld 170 woningen per jaar. Kwantitatief dus in lijn met de gestelde opgave.

Figuur 3: aantal opleveringen in verhouding tot het kwantitatieve streefprogramma



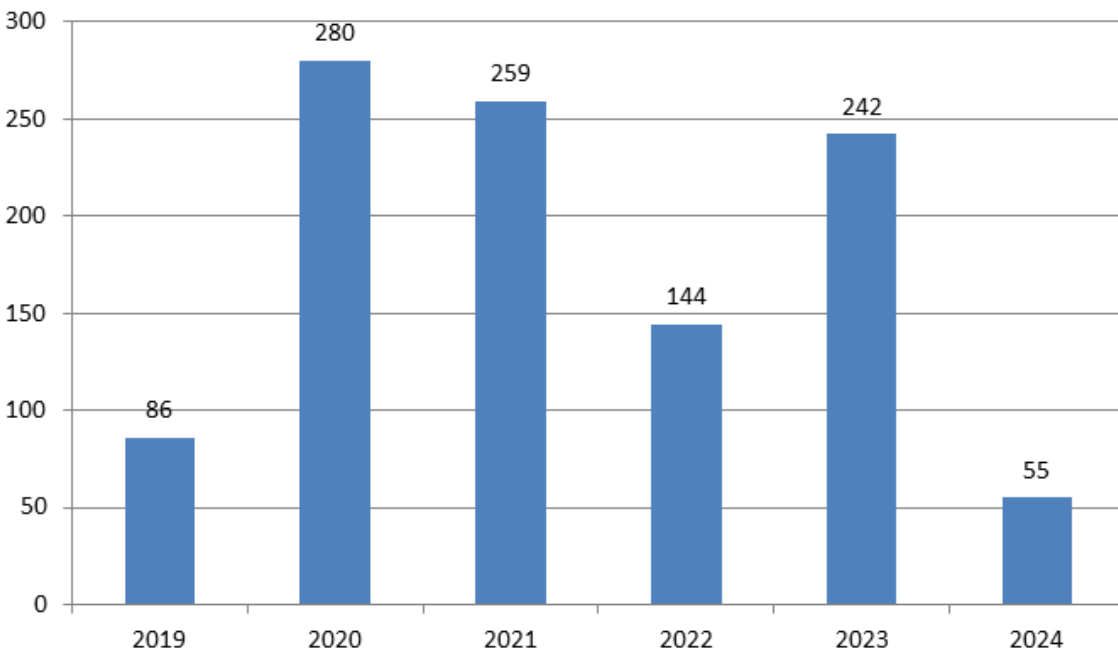
Figuur 4 laat zien dat de groei van nieuwbouw zich concentreert in het aandeel koopwoningen en dat het aantal sociale huurwoningen stabiel is gebleven. Daarnaast is ook het aandeel woningen in overige verhuur lichtelijk toegenomen. De Woonagenda beschrijft een toename van de behoefte aan sociale huurwoningen in de periode 2015-2020 van 350 tot 400 woningen. Er is in deze periode echter onvoldoende gebouwd om aan deze behoefte tegemoet te komen.

Figuur 4: ontwikkeling van de voorraad woningen (bron: Klimaatmonitor)



Op dit moment bevat het woningbouwprogramma in prioritaire plannen ruim 1.000 woningen. Figuur 5 geeft een beeld van het verwachte aantal opleveringen per jaar. Met gemiddeld 174 geplande opleveringen per jaar tot 2025 wordt de kwantitatieve opgave behaald.

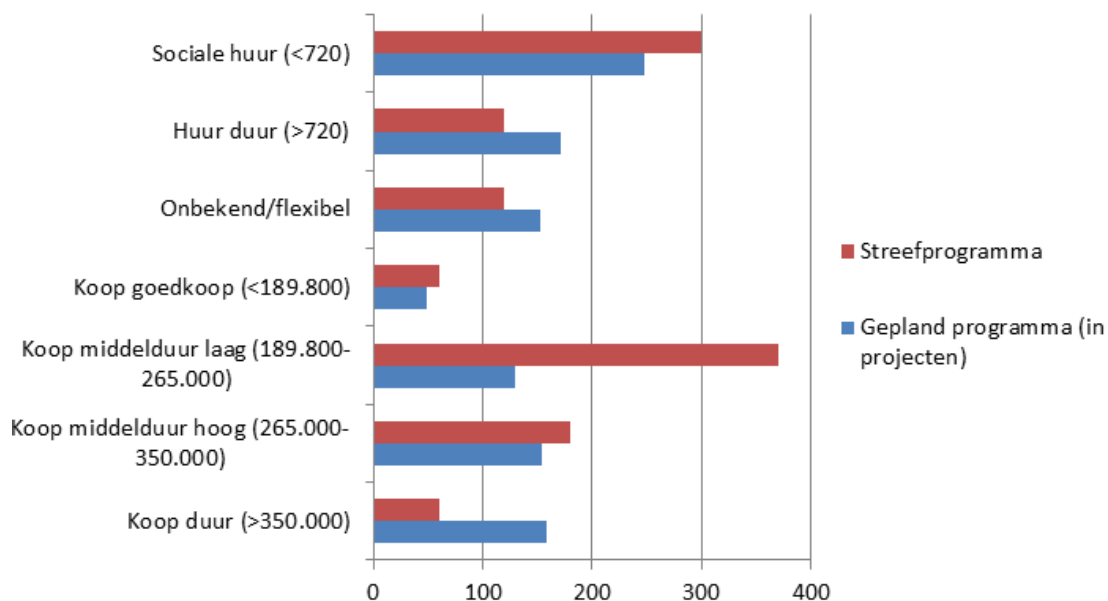
Figuur 5: aantal geplande opleveringen per jaar⁸



⁸ Op basis van de verwachte opleverdatum van projecten, de daadwerkelijke oplevering kan altijd afwijken van de verwachte opleverdatum. Een verschuiving van een aantal maanden is dus mogelijk al van invloed op de jaarschijven.

Figuur 6 geeft weer hoe het woningbouwprogramma is opgebouwd en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van het streefprogramma. Het woningbouwprogramma is meer in lijn met de behoefte dan afgelopen jaar. In de meeste segmenten komt het programma nabij de opgave. Voor de nog nieuw toe te voegen plannen zal de nadruk liggen op de segmenten sociale huur en koop middelduur laag. Middels de prioriteringssysteematiek blijven we sturen op de realisatie van woningen die aansluiten bij de behoefte. In de afgelopen prioriteringsronde zijn er twee projecten geprioriteerd met in totaal 104 woningen. Deze projecten omvatten een mix van woningen met in totaal 45 sociale huurwoningen (43%). Om het aantal sociale huurwoningen in het totale woningbouwprogramma (conform streefprogramma) op 30% te krijgen, blijft de uitzonderingspositie in de prioritering voor sociale huur behouden. Vorig jaar bevatte het geprioriteerde woningbouwprogramma circa 160 sociale huurwoningen (zie memo 18inf00108). Met succes zijn hier dit jaar sociale huurwoningen aan toegevoegd. Als gevolg daarvan is ook het aantal sociale huurwoningen in het geprioriteerde woningbouwprogramma beter in lijn met de behoefte.

Figuur 6: Streefprogramma en het belegde programma in prioritaire projecten 2019 tot en met 2024



In totaal zijn er op dit moment 30 lopende prioritaire projecten. Het overzicht hieronder laat zien welke projecten dit zijn en geeft daarbij ook het beoogde aantal woningen en het aandeel sociale huurwoningen. Een projectenboek moet scherper inzicht gaan bieden in de status waarin alle projecten verkeren.

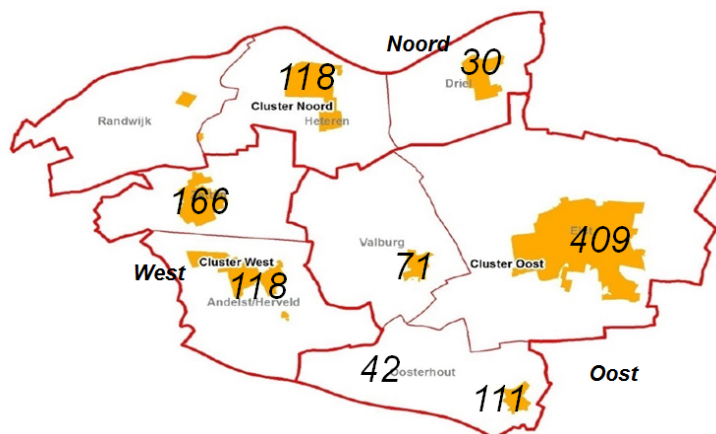
Figuur 7: Projectenlijst⁹

Kern	Deelgebied	Project	Woning-aantal	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop
Driel	Noord	Baltussenweg	18	14	-	4
Driel	Noord	Fazantstraat	12	12	-	-
Elst	Oost	Kersenbongerd/Morelstraat	9	-	-	9
Elst	Oost	Centrum, Europaplein-Zuid	15	-	-	15
Elst	Oost	Rijksweg-Zuid 1-3-5	14	-	-	14
Elst	Oost	Westeraam	30	-	-	30
Elst	Oost	Schubertstraat - Brahmstraat	8	-	-	8
Elst	Oost	Rijzenburg	21	-	-	21
Elst	Oost	Westeraam - Regenboog	16	-	-	16
Elst	Oost	Westeraam - Aamsestraat	39	-	39	-
Elst	Oost	De Pas-West	100	30	-	70
Elst	Oost	Centraal - Stationsplein-West	33	14	-	19
Elst	Oost	Centrum - Land van Tap	50	13	12	25
Elst	Oost	Centraal - Klooster	77	15	20	42
Herveld	West	Tuyn van Limes	59	9	-	50
Herveld	West	Grintpad	17	9	-	8
Herveld	West	Hoge Hof	42	38	4	-
Heteren	Noord	Centrum – Liefkenshoek	16	-	-	16
Heteren	Noord	Centrum – Plein	41	-	10	31
Heteren	Noord	Julianaweg/Flessestraat	59	24	10	25
Oosterhout	Oost	Hoge Wei 1	62	-	20	42
Oosterhout	Oost	Hoge Wei 2	40	-	20	20
Oosterhout	Oost	Park 15	9	-	-	9
Slijk-Ewijk	Oost	Danenberg	42	-	4	38
Valburg	Oost	Molenzicht 2	71	-	-	71
Zetten	West	Steenbeekstraat	19	-	-	19
Zetten	West	Zetten-Zuid fase 1	77	-	36	41
Zetten	West	Beatrixstraat	21	21	-	-
Zetten	West	Wouterplasstraat	4	4	-	-
Zetten	West	Veldzicht	45	21	-	24
Totaal			1.066	224	175	667

De Woonagenda verdeelt de gemeente Overbetuwe in de deelgebieden Noord (Driel, Heteren en Randwijk), Oost (Elst, Valburg en Oosterhout) en West (Zetten, Andelst en Herveld). Figuur 9 laat zien hoe de aantallen woningen in lopende prioritaire projecten verdeeld zijn over de verschillende kernen in de gemeente.

Figuur 8: verdeling van prioritaire plannen over de gemeente

⁹ De projectenlijst berust op de planningslijst, zoals deze begin 2019 opgesteld is. Gedurende de planvorming kunnen er altijd wijzigingen plaatsvinden.



Door dit onderscheid naar deelgebieden kunnen we beter rekening houden met het verschil in dynamiek. In deelgebied Noord en West wordt vanaf de periode 2020-2025 een afname van de groei van huishoudens verwacht. Het huidige programma komt daar nu overeen met opgave. Daar is geen aanleiding voor nieuwe grote plannen. Uitgezonderd kleinere plannen die voldoen aan de 'manifeste lokale woningbehoefte'. Zoals benoemd manifesteert de dynamiek zich vooral in deelgebied Oost. Hier ligt dan ook het accent voor de toevoeging van nieuwe prioritaire plannen.

Dit najaar is een actualisatie van het streefprogramma en het daarbij behoren resterend streefprogramma beschikbaar. Hiermee kan de opgave uit de Woonagenda worden gecomplementeerd in het woningbouwprogramma. De actualisatie van het resterend streefprogramma zal gebruikt worden voor de eerstvolgende prioriteringsronde, waarin deze programmaruimte verdeeld zal worden onder nieuwe projecten die het beste scoren. Daarna herijken we de strategie voor de periode vanaf 2021.

Vervolg

Samenvattend is er hard gewerkt in samenwerking met alle partners aan de gestelde opgaven in de Woonagenda. Het tekort in de huisvesting van statushouders is ingelopen, er hebben positieve ontwikkelingen plaatsgevonden in de flexibele schil. We zijn hard op weg naar een duurzame en levensloopgeschikte woningvoorraad. Daarnaast zien we dat het woningbouwprogramma veel meer in lijn is met de geprognosticeerde behoefte. Wel zien we, net als de landelijke trend, dat de druk op de woningmarkt is toegenomen.

Uit deze voortgangsrapportage zijn een aantal zaken naar voren gekomen waarbij inzichten zijn ontstaan die waarover de Woonagenda 2020 nog geen uitspraken doet. Op de volgende vlakken is daarbij extra aandacht nodig:

- Er hebben landelijke ontwikkelingen plaatsgevonden met betrekking op het woonwagengebeleid van gemeenten die niet voorzien waren in de huidige woonagenda. Er is een lokaal behoefte-onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er een extra behoefte is aan woonwagengebeleid. In een toekomstige woonagenda is het van belang dit beleid op te nemen.
- In relatie tot alle inspanningen in het sociale huursegment is er meer aandacht noodzakelijk voor de ontwikkelingen die plaatsgevonden hebben in het middeldure

huursegment. Om het vraag en aanbod betreft middeldure huur in de gemeente in kaart te brengen is recent een onderzoek uitgevoerd.

Daarnaast hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, waarbij andere inzichten zijn ontstaan als tijdens het opstellen van de Woonagenda 2020 en dus aanscherping van de Woonagenda wenselijk is:

- In de Woonagenda wordt gesproken over het inzetten van de blijverslening. Deze lening is in de praktijk nog geen succes gebleken en zal tezamen met de andere SVn leningen in een aparte memo geëvalueerd worden en zal er gesproken worden over een vervolg.
- De Woonagenda spreekt over een toename van de behoefte aan woningen in de flexibele schil. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de instroom van EU-migranten. Het is onduidelijk hoe groot de instroom van EU-arbeidsmigranten precies is. Er dient de overweging gemaakt te worden dit nader te onderzoeken.
- Door de scheiding tussen wonen en zorg hebben we geen exact beeld meer over het aanbod van en de behoefte naar zorgwoningen. Ook wordt de daling van het intramurale plaatsen, zoals in de Woonagenda 2020 omschreven, vooralsnog niet cijfermatig onderkend.

De huidige woonagenda loopt tot en met 2020, dat betekent dat in 2021 een actualisatie van de woonagenda benodigd zal zijn. Voordat een hiermee een start gemaakt zal worden, wordt de huidige woonagenda geëvalueerd. Wij stellen voor de nu in Q4 2020 geplande evaluatie al in Q2 te starten, als eerste stap naar actualisatie.

Deze voortgangsrapportage biedt mogelijkheden om deze informatie als input te gebruiken in het proces om de huidige woonagenda te evalueren en om een nieuwe woonagenda tot stand te brengen. Vooruitlopend op deze evaluatie bespreken wij graag de voortgang tijdens de technische uitlegssessie op 19 november.

Communicatie

We communiceren actief hierover naar onze woningcorporaties en naar de lokale pers. Ook publiceren we een samenvattend artikel op de website van de gemeente.

Behandelend adviseur voor technische vragen: G. Wolters, tel.: 14 0481, email: g.wolters@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos