

Woonagenda Overbetuwe 2020



Van woonopgaven naar woonoplossingen

13 december 2016

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Doen	4
Hoofdstuk 2 De koers van Overbetuwe	7
2.1 De inzet en de oogst	7
2.2 De koers	8
2.3 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 3 Trends en ontwikkelingen	11
3.1 Een nieuwe realiteit	11
Hoofdstuk 4 Urgente huisvestingsnood	15
4.1 Wat zien we: druk op sociale huurmarkt neemt toe	15
4.2 Wat willen we?	16
4.3 Wat gaan we doen?	17
Hoofdstuk 5 Betaalbaar & beschikbaar	19
5.1 Wat zien we: groei sociale huurvoorraad nodig	19
5.2 Wat willen we?	20
5.3 Wat gaan we doen?	21
Hoofdstuk 6 'Wijs' met bestaande	22
6.1 Wat zien we: verduurzamingsopgave	22
6.2 Wat willen we: duurzame investeringen	24
6.3 Wat gaan we doen: routekaart woonwijzer?	25
Hoofdstuk 7 Wonen en erop uit	26
7.1 Wat zien we: vitale en ouder wordende generatie	26
7.2 Wat willen we: gezonde samenleving	27
7.3 Wat gaan we doen we: faciliteren en makelen?	28
Hoofdstuk 8 Vleugels bouwprogramma	30
8.1 Wat zien we: tot 2040 afvlakkende groei van huishoudens	30
8.2 Wat willen we: vleugels!	32
8.3 Wat gaan we doen: matchmaking	33
Hoofdstuk 9 Alle maatregelen op de rit	35
Bijlage 1 Alliantieposters	40

Hoofdstuk 1 Doen

Jaaragenda 2017

We vallen met de deur in huis: de nieuwe woonagenda van de gemeente Overbetuwe begint met een overzicht van de woonallianties die tijdens het ontwikkelen van deze woonagenda zijn gesloten door onze woonpartners. Die allianties hebben wij aangevuld met enkele maatregelen waarvan wij denken dat ze essentieel zijn om in 2017 met voorrang op te pakken. Zo brengen we focus en vaart aan. Samen vormt dit overzicht de jaaragenda van 2017.

Natuurlijk omvat dit rapport veel meer dan alleen de agenda voor 2017, het is niet voor niks de woonagenda 2020. De hierna volgende hoofdstukken gaan in op de koers, de context, de onderbouwing en de totstandkoming van deze agenda. En het bevat nog meer maatregelen/acties die in de ogen van onze partners en onszelf nodig zijn om antwoord te geven op de maatschappelijke opgaven waar we voor staan: de agenda. Het laatste hoofdstuk bevat een puntsgewijze samenvatting van alle zaken die zijn genoemd bij de paragrafen 'wat gaan we doen'.

Wat gaan we doen?	Hoe gaan we dit doen?	Wie is aan zet?
WOONJAARAGENDA 2017		
De alliantie-aanpak		
Woonagenda flexibel en dynamisch houden.	We organiseren eind 2017 een alliantiefabriek.	Gemeente
Samen leren & inspireren	We delen verhalen en ervaringen van de allianties via een digitale nieuwsbrief.	Alliantiepartners
Lokale succes 3-hoek	We maken in 2017 prestatieafspraken.	Gemeente/corporaties/ huurdersorganisaties
H. 4. Huisvestingsnood		
Alliantie 1: Corporaties en marktpartijen voeren een verkennend gesprek over de zoektocht naar nieuwe tijdelijke woonconcepten.		
Succes boeken: meer betaalbare huurwoningen	Eerste opgeleverde projecten nieuwbouw & via bestaande bouw (woningsplitsing, kamerverhuur, friendscontracten voor jongeren)	Corporaties, beleggers en gemeente
Effect meten: vraagdruk goed in beeld (incl. uitstroom zorg)	Corporaties en zorginstellingen met gemeente om tafel.	Corporaties & WWZ&ZO
H. 5. Betaalbaar en beschikbaar		
Alliantie 2: Private partijen geven aan kansen te zien in investeringen in sociale huurwoningen. Hierover vindt een verkennend gesprek plaats met corporaties.		
Alliantie 3: Rabobank gaat in gesprek met de corporaties uitwerken hoe ze goedkope scheefwoningers kan verleiden door te stromen		

Doorstromingsaanpak opgestart.	De doorstroommakelaar en passendheidsmakelaar hebben eerste huurders benaderd en de Rabobank heeft informatieavonden belegd. De eerste huurders zijn verhuisd en hebben plaats gemaakt voor...	Corporaties, bank, gemeente
Verbinden partners	Er zijn partijen met geld en partijen met opgaven. Met elkaar in contact brengen van banken, beleggers, grondbezitters, corporaties is eerste stap.	Gemeente
H. 6. 'Wijs' met bestaande ...		
Alliantie 4: Gemeente, corporaties, bank, private partij, dorpsraad en installatiebedrijf gaan concrete duurzaamheidscafés uitwisselen en nader uitwerken. Hierbij worden nieuwe en flexibele uitvoeringsconstructies verkend.		
Gemeente in voorbeeldrol: zeer energiezuinige nieuwbouw	Energieleverende woningen zijn opgeleverd.	Gemeente & ontwikkelaars
Verduurzaming corporatiewoningen	Prestatie-afspraken maken over mogelijkheden duurzame energie opwekking	Corporaties
H. 7. Wonen en erop uit		
Alliantie 5: Diverse partijen maken samen een 100-dagenplan om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, nu en in de toekomst. Met als verbijzondering een proeftuin zorgzame samenleving in Herveld-Andelst. Essentieel om de ervaringen te volgen, te delen en successen mogelijk te maken.		
Experimenteren & leren	• Passendheidsmakelaar/ wooncoach per kern. • Inzet blijverslening • Voortzetten campagne Langer Thuis • Mantelzorg wisselwoning Welke van deze instrumenten kunnen we uit proberen in proeftuin Herveld-Andelst?	Gemeente met WWZ&ZO
H. 8. Vleugels bouwprogramma		
Alliantie 6: We zetten in op een woningmarktregisseur om samen met alle betrokkenen behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld en concepten te matchen. We werken dit uit in concrete aanpak.		
Rol matchmaking vraagt prioritering projecten	(sub)regionaal scheppen we ruimte voor kansrijke projecten door stevig te prioriteren.	Gemeente (in samenwerking met provincie en regio).
Kwalitatieve behoefte matchen met grond, gebouwen, geld en concepten	We werken het concept van een woningmarktregisseur samen met betrokkenen verder uit naar een concrete aanpak. Inclusief wegnemen van drempels om tot versnelling te komen in geval van een match.	Gemeente

Jaaragenda levend houden: verhalen en ervaringen delen

Wanneer u aan het einde bent gekomen van dit rapport, zal één ding u als lezer heel helder zijn geworden: antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. Smeden en verbinden van duurzame allianties is ons nieuwe adagium. Dat hebben we centraal gesteld bij het maken van deze woonagenda. Wij zijn ons er meer dan ooit van bewust dat de woonagenda geen statisch gegeven is, kan of mag zijn. Wanneer we de komende maanden en jaren nieuwe kansen zien die niet op de agenda staan, dan pakken we die vanzelfsprekend wel op. Wanneer nieuw inzicht er toe leidt dat een maatregel die nu verstandig lijkt, toch beter anders kan worden ingezet of niet, dan zullen we de uitvoeringsagenda aanpassen. Kortom, we willen de woonagenda levend houden en verder invulling geven aan de alliantie-aanpak.

Om dat te realiseren willen we starten met een periodieke (digitale) nieuwsbrief waarin we de verhalen en ervaringen van de uitvoering van de woonagenda delen. Wat ons betreft niet alleen die ervaringen waar het lukt, maar juist ook die waar het lastiger en taaier is. Het kan zomaar zijn dat een van onze partners na lezen met een suggestie voor een doorbraak komt. Dan kunnen we echt spreken over eigenaarschap!

En we willen jaarlijks een alliantiefabriek organiseren, waarbij we corporatie, zorg en markt uitnodigen, maar zeker ook belangenbehartigers, informele netwerken, ondernemers en werkgevers. Een moment van open dialoog, voortgang bespreken en transparant verantwoording afleggen over de voortgang van deze woonagenda. Om op die manier echt contact te houden met hetgeen in de werkelijke leefwereld gebeurt. Luisteren, leren en inspireren van elkaar.

Hoofdstuk 2 De koers van Overbetuwe

Voor u ligt de nieuwe woonagenda van de gemeente Overbetuwe tot en met 2020. Een agenda waarin u leest voor welke woonopgaven we staan, zodat onze woonpartners (zoals woningcorporaties, huurdersverenigingen, hypotheekverstrekkers, ontwikkelaars, makelaars, partijen op het gebied van zorg- en welzijn, marktpartijen, inwoners) weten waar wij onszelf en hen op uitdagen. Vanzelfsprekend hebben we ook verder vooruit gekeken, ook naar de periode na 2020. Zodat de woonagenda ook kan dienen als koers naar die stip op de horizon. Tegelijkertijd vraagt de actualiteit van ons en onze partners om ook echt aan te geven welke woonoplossingen een antwoord (kunnen) zijn. De jaaragenda 2017 (zie hoofdstuk 1) laat zien waar we samen met onze partners daadwerkelijk de handen voor uit de mouwen willen steken. Daar waar het beleid andere strategische thema's in de woonomgeving raakt, krijgen deze een plaats in de Omgevingsvisie. Zoals het belang van de levensloopbestendige woonomgeving. Het is ook belangrijk om te weten dat de ambities die wij noemen op het gebied van duurzaamheid en wonen en zorg (deels) ook ambities zijn die in het sociale domein zijn geformuleerd en in het duurzaamheidsbeleid van onze gemeente. De uitvoering van de bijbehorende acties vindt dan ook vanuit die beleidsterreinen plaats. We doen dingen niet dubbel, maar juist integraal.

2.1 De inzet en de oogst

Eigenaarschap creëren en allianties smeden

Maatschappelijk en economisch doen zich grote ontwikkelingen voor die het domein van wonen sterk beïnvloeden. Zijn we wendbaar en vooruitziend genoeg om tijdig bij te sturen? Wie hebben we nodig om tot oplossingen te komen die hout snijden? Hoe weten we of een oplossing een 'ei van Columbus' is of een strohalm bij gebrek aan... of doet dat er niet toe? En gaat het erom vooral te doen en te leren (ook van zaken die niet lukken)? Wie met een visie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om eigenaarschap te creëren en allianties te smeden. Vanuit dat perspectief zijn betrokkenen van gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, burgerinitiatieven, inwoners, marktpartijen, zorginstellingen, maatschappelijk middenveld en provincie samen op pad gegaan. Op de podia van het Nacht van het Vraagstuk en de Woonalliantiefabriek ontmoeten partners elkaar. Samen kijken deelnemers terug op een zoektocht naar de belangrijkste maatschappelijke opgaven, ambities & kansrijke oplossingen. In de kern draait het om het diepe besef van wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid. Samen gaan en staan voor een gezonde woningmarkt waarin de woonconsument het startpunt is en niet het sluitstuk. Precies wat inwoners van deze gemeente mogen verwachten van hun bestuurders, in zowel het publieke domein als het maatschappelijk middenveld en de private sector.

Inhoudelijke ontdekkingen	Samenwerkingsperspectieven
• Onderscheidende positie tussen Arnhem en Nijmegen: landelijk wonen & Elst als echte troefkaart. • Werking van 3 deelwoningmarkten: verschillen in groei/krimpperspectief neem toe (kleine kernen vergrijzen sneller). • Schevere verdeling van inkomens door veranderende arbeidsmarktomstandigheden zorgt onder andere voor meer vraag naar huur. • Woonvraag richt zich op de 'vleugels' (goedkope koop, betaalbare huur & dure koop). • Vraag sociale huurwoningen neemt toe, vooral van kleinere huishoudens • Transformatieopgave bestaande voorraad vooral kwestie van verduurzamen en comfort (geschiktheid). • Gemeente en corporaties beschikken niet tot nauwelijks over bouwgrond. Deze is in handen van ontwikkelaars.	• Inzicht in de complexiteit van het systeem. • Besef van verstrengeling/verbondenheid van tal van zaken waar je geen invloed op hebt. • Besef dat er een groeiende invloed is van nieuwe generaties voor een snelle opmars van 'smart (ICT) solutions'. Haal ze erbij en verbindt. • Meerpartijenbelang evident, transparantie daarover helpt, maak het vertrekpunt. • Denk en handel win/win. • Kwaliteit gesprekspartners en goede relaties maken verschil. • Besef dat het noodzakelijk is ontwikkelaars met grondpositie op korte termijn om de tafel te krijgen om grip te krijgen op bouwprogramma. • Nemen wij onze rol en verantwoordelijkheid niet dan ligt straks de rekening bij de inwoner. • Dus... keuzes maken en daar naar handelen. • Dat vraagt goed georganiseerd leiderschap.

2.2 De koers

Samen met alle deelnemers aan de diverse podia zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze woonagenda. Per pijler hebben wij onze partners uitgedaagd een alliantie te sluiten die volgens hen helpt het vraagstuk op te lossen. De allianties die partners hebben gesloten, zijn in de tekst hieronder snel herkenbaar aan **het rode lettertype**. Meer passende woningen is zonder twijfel de grote gemene deler in de vijf opgaven en de grote uitdaging in Overbetuwe. Menigeen ziet nu vast en zeker nieuwe woningen op zijn of haar netvlies verschijnen. Maar dat is slechts 1 stukje van de puzzel....van bouwen naar wonen.

Met bijzondere aandacht voor urgente huisvestingsnood: flexibele woonschil

Er komen steeds meer woningzoekenden (jongeren die op eigen benen willen staan, gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders (statushouders), uitstromers van intramurale instellingen) die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. Als gemeente zijn we er verantwoordelijk voor dat mensen die met spoed een woning nodig hebben, die ook krijgen aangeboden. We zien landelijk nieuwe (tijdelijke) concepten ontstaan, waarbij onder andere diverse doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag samenleven. Ook in Overbetuwe willen we echt werk maken van een flexibele woonschil. Het liefst op plekken waar 'gaten' vallen in de woningmarkt: leegkomende boerderijen & leegstaand (maatschappelijk) vastgoed. **Als gemeente zijn we blij dat op de Woonalliantiefabriek corporaties en een marktpartij hebben uitgesproken een verkennend gesprek te voeren over de zoektocht naar nieuwe tijdelijke concepten.**

Meer betaalbare huurwoningen beschikbaar: toevoegen & matchmaking

Als gemeente willen we ook dat 'reguliere' woningzoekenden die recht hebben op een sociale huurwoning snel terecht kunnen in betaalbare huurwoning. De sociale doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen beneden € 36.165, prijspeil 2017) groeit tot 2030 in onze gemeente. Dat betekent overigens niet dat de vraag naar huurwoningen een-op-een mee groeit. Een groot deel van de groei komt door de vergijzing en pensionering, een heel groot deel van deze groep blijft wonen waar ze woont. Tot 2030 neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De grootste vraagdruk zien we in de kern Elst. Een gedifferentieerde strategie (afspraken over inkomensafhankelijk huurbeleid, aanpak scheef wonen, doorstroommogelijkheden realiseren, passendheidsmakelaar, woningsplitsing, toevoegen sociale huur) is noodzaak. **Private partijen hebben op de Woonalliantiefabriek aangegeven kansen te zien voor investeringen in sociale huurwoningen. Hierover vindt een verkennend gesprek plaats. En de Rabobank gaat met de corporaties uitwerken hoe ze goedkope scheefwoners kunnen verleiden door te stromen.**

'Wijs' omgaan met de bestaande voorraad: hoe creëren we een duurzaam thuis?

Het grootste deel van de voorraad voor de toekomst staat er vandaag al: (ruim 95%)! Er zijn in onze gemeente geen 'hot spots' van buurten waar de kwaliteit van de voorraad echt onder druk staat. Wel zijn er flinke slagen mogelijk op het gebied van energiebesparing (kijkend naar de energielabels) en duurzame opwekking van energie. Ook het geschikt maken van bestaande woningen voor mensen met een beperking speelt hier een rol. Waarom zouden we het welzijn van mensen beperken, door te accepteren dat ze in energie slurpende, tochtige of niet geschikte woningen wonen? Als gemeente willen we de lat van verduurzamen hoog leggen en kiezen we voor een gedifferentieerde aanpak, waarbij we nadrukkelijk invulling willen geven aan de aanpak van de particuliere voorraad en meters willen maken met de woningcorporaties. **Tijdens de Woonalliantiefabriek hebben gemeente, corporatie, bank, private partij, bewoners/dorpsraad en installatiebedrijf afgesproken dat ze concrete verduurzamingscasussen gaan uitwisselen en uitwerken. Waarbij ook gezocht wordt naar nieuwe en flexibele uitvoeringsconstructies.**

Een levensloopvriendelijke gemeente: wonen en er op uit

Ondertussen leiden de decentralisaties tot een ander woonzorglandschap. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. In Overbetuwe zijn er ruim 3.000 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen en deze groep groeit. Hoe zorgen we ervoor dat mensen, ook als ze ouder worden of om een andere reden (lichamelijke en of verstandelijke beperking, psychische problematiek) meer ondersteuning nodig hebben, er op uit kunnen blijven uitgaan? Naast de geschiktheid van de woning, zijn ook de toegankelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet belangrijke randvoorwaarden. Dit vraagt van ons en alle betrokkenen verbindingskracht: op strategisch en operationeel niveau. Verbinden met onze ambities op de andere beleidsterreinen zoals zorg en ondersteuning, verduurzaming, passendheid, wijkgericht werken en netwerken. Want een levensloopvriendelijke gemeente vraagt ook om een toegankelijke woonomgeving en zorgende samenleving. **Diverse partijen pakken deze uitdaging op en willen samen een 100-dagenplan zo lang mogelijk zelfstandig thuis mogelijk maken.**

Een gezonde woningmarkt in balans: vleugels geven aan bouwprogramma

Tot 2040 kent onze gemeente nog een groei van circa 2.250 woningen, waarbij in de ene kern de groei sterk is en in een andere kern al krimp van het aantal huishoudens kan ontstaan. Het goede nieuws: kwantitatief is er voldoende capaciteit om aan deze behoefte te voldoen. We hebben zelfs meer plannen in ons programma dan deze behoefte. Alleen komen de projecten nog maar mondjesmaat van de grond. Terwijl we geen potentiële inwoners willen missen omdat we niets kunnen aanbieden en we kunnen ons geen vertrekkers permitteren omdat we bijvoorbeeld geen nieuwbouw meer kunnen neerzetten. En het programma is vooral gericht op het 'midden' (middeldure_koop), terwijl de woonvraag van de consument in Overbetuwe zich meer richt op de 'vleugels'. Als gemeente willen we plannen toevoegen die echt passen bij de kwalitatieve behoefte en juist daar willen we versnellen. We weten dat woningbouwprogrammering geen exacte wetenschap is. Daarvoor zijn de verschillen in de vraag en 'DNA' per kern te groot. Dit vraagt bij elke locatie en elk project maatwerk en onderbouwd inzicht per kern. Zodat nieuwe woningen precies die vitaliteit toevoegen die de kern nodig heeft. Voor de kleine kernen willen we werken langs de route 'manifeste lokale woningbehoefte' (zie voor nadere toelichting hoofdstuk 8). Niet omdat we per definitie geloven dat in kleine kernen daarmee voorzieningen in stand blijven, maar om ervoor te zorgen dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. **Voor de 'grote' beweging zetten we als gemeente volop in op 'matchmaking'. Een woningmarktregisseur gaat samen met alle betrokkenen behoefte & aanbod & grond & gebouwen & geld & concepten matchen.**

2.3 Leeswijzer

- Wie met een visie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om eigenaarschap te creëren en allianties te smeden. Deze woonagenda begint in hoofdstuk 1 om deze reden met de daadkracht van onze gemeente en onze partners: een overzicht van de allianties die zijn gesloten, te samen met die maatregelen waarvan wij denken dat ze essentieel zijn om in 2017 met voorrang op te pakken. Samen vormt het overzicht de jaaragenda van 2017. Een agenda die we jaarlijks met onze woon- en alliantiepartners actualiseren en aanscherpen. Door de verhalen en ervaringen van de uitvoering van de woonagenda te delen, houden we de alliantie-aanpak levend!
- In het voor u liggende hoofdstuk heeft u kunnen lezen wat de belangrijkste woonopgaven zijn, welke koers we gaan varen en welke allianties dit ondersteunen.
- In hoofdstuk drie nemen we u mee op reis door Overbetuwe, kijken we vooruit naar 2030 en staat de nieuwe realiteit centraal. Wat zijn de meest fundamentele ontwikkelingen die het wonen beïnvloeden?
- De volgende vijf hoofdstukken (vier t/m acht) vormen samen de koers en kunt u zien als de ruggengraat. Hierin werken we telkens 1 pijler uit, waarbij steeds centraal staat: wat zien we, wat willen we en wat doen we?
- De woonagenda sluiten we in hoofdstuk negen af met een samenvatting van alle voorgenomen acties.

Hoofdstuk 3 Trends en ontwikkelingen

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt. We zijn dit proces dan ook gestart met een grondige woningmarktanalyse. De belangrijkste conclusies hiervan treft u aan in deze woonagenda. De meest fundamentele ontwikkeling is de demografische transitie in relatie tot de economische potentie van de regio. De regio Arnhem Nijmegen is een dynamische regio, een bloeiende regio met een grote variëteit aan woonmilieus, goed hoger onderwijs en een robuuste werkgelegenheid. Het vertrouwen van de woonconsument in de economie en de woningmarkt neemt weer toe. Regionale cijfers laten een stijging zien van het aantal transacties in de koop (een stijging van 40% ten opzichte van een jaar eerder). Dat uit zich in een voorspelde huishoudensgroei voor de regio (periode 2012-2050) van minimaal 5% (bron CPB/PBL). In Overbetuwe is de verwachting dat de huishoudensgroei de komende jaren nog stevig doorzet en vanaf medio 2035 wordt een stabilisatie verwacht.

Figuur 1 Huishoudensgroei Overbetuwe 2015-2040 per tijdperiode

Huishoudensgroei	Totaal	Per jaar
Periode 2015-2020	990	200
Periode 2020-2030	1.120	110
Periode 2030-2040	140	10
Totaal 2015-2040	2.250	320

Bron: Primos 2015, bewerking Atrivé

Maar demografie gaat over meer dan groei of krimp. Door de ontgroening en vergrijzing zijn andere woningen nodig op andere plekken. Tegelijkertijd vraagt de instroom van arbeidsmigranten en de huidige (landelijke) toename van het aantal vergunninghouders ook om passende en voldoende woningen. Veranderingen op de arbeidsmarkt (minder zekerheden), ingrijpende veranderingen in regelgeving door de rijksoverheid (de drie decentralisaties, de nieuwe Woningwet, Wet werk en zekerheid) beïnvloeden bovendien het woonbeleid. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de verandering in de hypotheekrenteaftrek hebben het structureel moeilijker gemaakt voor huishoudens om een koopwoning te financieren. De lage rente helpt niet altijd, omdat die zich nu ook weer vertaalt in snel stijgende huizenprijzen. De arbeidsmarkt flexibiliseert, mensen veranderen vaker van baan en hebben vaker tijdelijke contracten. Een hypotheek aanvragen is daardoor lastiger. Voor veel spelers op de woningmarkt geldt: nieuwe regels en minder middelen. Kortom een nieuwe realiteit. Hieronder beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en die voor ons de belangrijkste opgaven vormen waar we een oplossing voor zoeken. Dit hoofdstuk vormt daarmee de onderbouwing van de koers die we in paragraaf 2.2 kort en krachtig hebben verwoord.

3.1 Een nieuwe realiteit

Enkele landelijke trends

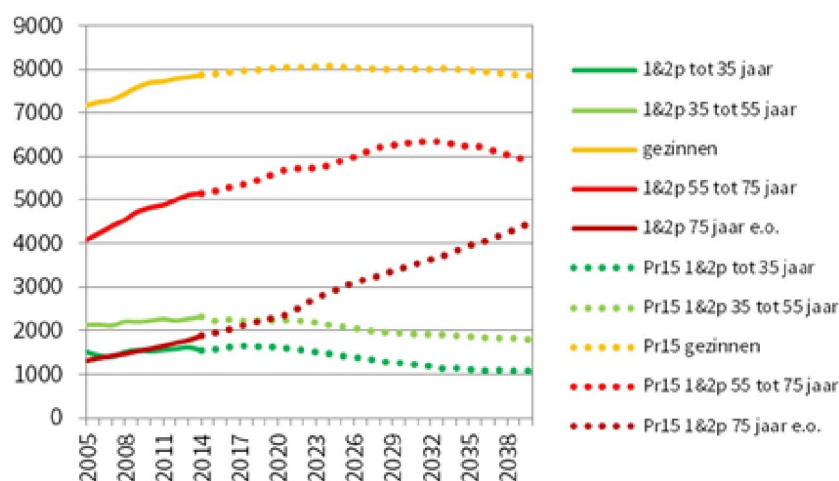
In Nederland zijn er al decennia lang maatschappelijke ontwikkelingen gaande die een vergaande impact hebben op de demografie. Door natuurlijke groei en binnenlandse verhuisbewegingen groeit de bevolking in sommige regio's, vooral in steden en stedelijke agglomeraties, en daalt deze in andere regio's, vooral aan de randen van Nederland. Het saldo van

geboorte en sterfte bepaalt de natuurlijke groei, en het verschil tussen vertrek en vestiging bepaalt het migratiesaldo. In Nederland komen we uit een traag proces waarin een situatie van hoge vruchtbaarheid en lage sterfte geleidelijk is overgegaan in een situatie van lage vruchtbaarheid (onder andere door de pil-dip in de jaren 1975-1990), resulterend in vergrijzing en ontgroening. De (selectieve) migratiestromen versterken vooral in de meer perifere delen van Nederland deze ontwikkelingen. Er is al lange tijd sprake van een uitstroom van jongeren van landelijk gebied naar de steden. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het zijn dus voornamelijk kleine, jonge huishoudens met lage inkomens die de landelijke gebieden verlaten. In de steden zien we een omgekeerde trend van vergroening en ontgrijzing. Tot slot zien we nog een andere essentiële ontwikkeling, namelijk de huishoudensverdunding als gevolg van sociaal-culturele factoren zoals individualisering en emancipatie. Dit is één van de redenen waarom afname in aantal inwoners niet (direct of altijd) leidt tot afname van het aantal huishoudens.

Behoorlijke groei en vergrijzing, kleinere huishoudens in Overbetuwe

De ontwikkelingen in de regio Arnhem-Nijmegen bevestigen bovenstaand beeld. Arnhem en Nijmegen trekken met hun hoger onderwijs veel jongeren. Vaak blijven ze ook in de regio wonen en beginnen hier met hun wooncarrière. In een volgende levensfase zijn voor hen de woonmilieus van de omliggende gemeenten (waaronder Overbetuwe) aantrekkelijk (Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020, Atrivé). In Overbetuwe zelf zien we vooral veel bloei en groei in ons regionale centrum Elst. Omdat Overbetuwe verder wel vooral een suburbane en landelijk gelegen gemeente is, zien we hier overigens wel sterk de trend van vergrijzing. De groei van het aantal huishoudens in Overbetuwe betekent vooral een groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. De verwachting is dat dit aantal tot 2040 toeneemt met ruim 2.500 huishoudens (zie figuur 2). Ook het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar neemt vooralsnog toe, om omstreeks 2032 om te slaan in een daling. Het aantal gezinnen in Overbetuwe nam tot 2014 toe en blijft de komende jaren stabiel. De overige huishoudentypen tot 55 jaar laten qua aantal vanaf medio 2020 een dalende trend zien. Kortom, hoewel het aantal huishoudens in Overbetuwe nog behoorlijk groeit, is er ook duidelijk sprake van vergrijzing.

Figuur 2 Huishoudensontwikkeling Overbetuwe 2005-2015 en prognose 2015-2040, naar huishoudentype en leeftijdsklasse

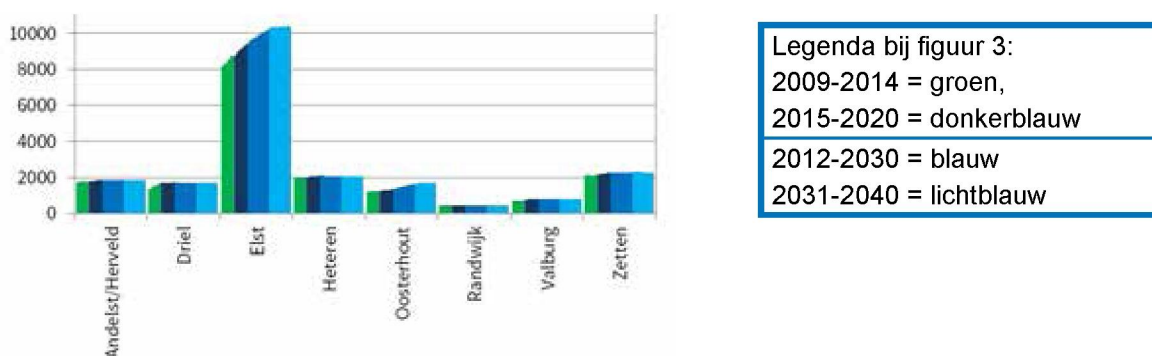


Bron: Primos 2015

Verschil in dynamiek per deelgebied en kern

Tegelijkertijd zien we in het noordelijk en westelijk deel van de gemeente Overbetuwe ook de andere beweging die we bij de start van deze paragraaf schetsten: uitstroom van jongeren en sterke vergrijzing. Bij uitsplitsing van de huishoudensontwikkeling per kern blijkt dat het grootste deel van de huishoudensgroei voorzien is in Elst, met nog een aanzienlijke restcapaciteit in Westeraam: een voortzetting van de groeitrend van de afgelopen jaren. Driel is juist in het recente verleden sterk gegroeid (realisatie van De Breekenhof). Vanaf 2020 voorspelt de Primosprognose¹ in een viertal dorpskernen een kanteling van groei naar krimp. Vanaf 2030 is dit voor de meeste kernen het geval. Alleen Elst groeit door. De prognose ligt in lijn met de vorige woningmarktverkenning waarin onderscheid gemaakt is in een dynamisch oostelijk deel van de gemeente en een rustiger noordelijk (Driel, Heteren en Randwijk) en westelijk (Zetten, Herveld-Andelst) deel.

Figuur 3 Huishoudensprognose kernen in de gemeente Overbetuwe 2009-2040



Bron: CBS-statline, Primos 2015

Druk op de sociale huurmarkt?!, maar waar en hoeveel?

Door sociaalmaatschappelijke veranderingen en crises elders op de wereld (oorlog, klimaat) zien we steeds meer woningzoekenden (gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers intramurale instellingen) die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen: spoedzoekers. Dit legt een extra druk op de huurwoningmarkt. Het effect van de instroom van vergunninghouders is lastig te ramen, zeker de betekenis voor de langere termijn. Signalen uit de markt geven aan dat wachttijden toenemen, in het bijzonder voor starters, dat jongeren wegtrekken uit de gemeente of langer bij hun ouders blijven wonen (terwijl ze dat niet willen). Dit beeld wordt ondersteund door de gegevens van de regionale woonruimtebemiddeling over slaagkansen en wachttijden. De nieuwe Woningwet heeft het speelveld van corporaties ingeperkt en de spelregels aangescherpt. Passend toewijzen aan de doelgroep van beleid kan consequenties hebben voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Wel of niet aanpakken van goedkoop scheef wonen (nu woont circa 30% te goedkoop) vergroot of verkleint de vraagdruk. De sterke vergrijzing draagt na 2020 bij aan een groeiende behoefte aan huur (veel ouderen geven aan dat ze naar een huurwoning willen, tegelijkertijd weten we dat juist ouderen het meest honkvast zijn en bovendien lang niet altijd meer terecht kunnen in een sociale huurwoning (passend-

¹ Bij prognoses geldt: hoe lager het schaalniveau, des te meer veranderingen in migratiesaldo van invloed zijn. Recente bouwproductie en plancapaciteit werken sterk door.

heid)). Alles overwegend verwachten we tot en met 2020 een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 nog een groei tussen 400 en 600. Daaraan zien we wel dat de groei naar sociale huur afvlakt. Dat betekent een totale behoefte tussen de 350 en 600 woningen tot 2030.

Zo lang mogelijk zelfstandig thuis...

Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, in toenemende mate te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat deze groep in toenemende mate een vraag uitoefent naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen (geschikt wonen). Momenteel zijn er in Overbetuwe 3060 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Het grootste deel hiervan woont in de Oostflank van de gemeente (ruim 1.730 huishoudens). In de Noordflank en de Westflank wonen respectievelijk 630 en 660 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2020 betreft dit bijna 3.400 huishoudens. We zien een meer urgente opgave van ongeveer 1.100 huishoudens met vooral matige beperkingen (rollator nodig). Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren. Daarnaast is er een specifieke woonvraag van huishoudens met een zorgindicatie die verdergaande eisen aan de woning stellen (verzorgd wonen): beschikbaarheid van zorg op afroep, ontmoetingsruimte en/of dagbesteding in hetzelfde wooncomplex of zeer nabij.

Maatschappelijke trends die de wereld ook lokaal veranderen!

Kortom, genoeg aardverschuivingen. Ook positieve. De nieuwe technologische mogelijkheden maken vooral jonge consumenten tot 'pro-sumenten'. Dat betekent: niet slechts consumeren, ook produceren. Jongeren herontdekken het ondernemerschap. Alles is mogelijk middels internet. 'smart solutions'! Steeds meer mensen wachten niet langer af, maar nemen zelf het initiatief, zoeken anderen op. Er ontstaan in alle geledingen van de samenleving tal van nieuwe vormen van zelforganisatie. En allemaal maken burgers daarbij gebruik van de onlinemogelijkheden. Internet en alle technologische mogelijkheden veranderen onze kijk op de wereld en ondersteunt burgerkracht als geen ander. Het verandert de komende jaren zeker ook onze kijk op voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Voor de vitaliteit van kleine kernen zal de aanwezigheid van voorzieningen uiteindelijk niet cruciaal zijn (dat weten inwoners echt samen anders op te lossen), de aanwezigheid van betrokken inwoners die er samen wat van willen maken wordt meer en meer voorspeller van succes. Dat laatste (de sociale cohesie) is geen vanzelfsprekendheid en zal van betrokken partners een behoorlijke inzet vragen. Een nieuw bewustzijn zien we ook op het gebied van duurzaamheid. Eigenwoningbezitters investeren steeds vaker in energiebesparing en duurzame opwekking van energie. Voor hun eigen comfort en portemonnee, maar ook vanwege het besef dat we anders kunnen en moeten omgaan met onze wereld. Ook onze woningcorporaties maken meters op juist dit gebied. Voor ons als gemeente weer een extra stimulans om ook zelf onze voorbeeldrol te pakken, bijvoorbeeld door inventarisatie van de dakcapaciteit van ons vastgoed en in te zetten op energieleverende nieuwbouwwoningen

Hoofdstuk 4 Urgente huisvestingsnood

4.1 Wat zien we: druk op sociale huurmarkt neemt toe

De vraag van specifieke groepen, zoals vergunninghouders en EU-arbeidsmigranten, maar ook gescheiden mensen en een ontwikkeling zoals extramuralisatie (mensen willen en moeten langer thuis wonen) zorgt voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Dit is onder meer te zien aan de ontwikkeling van de oplopende wachttijden en het afnemen van slaagkansen. Naar verwachting neemt dit verder toe als gevolg van het groeiend aantal vergunninghouders, maar ook door verdere maatschappelijke ontwikkelingen.

Figuur 4 Onderscheid in urgenten



Ook vergunninghouders (statushouders) kunnen tot de urgenten worden gerekend. Tot voor kort waren vergunninghouders rijksurgenten bij de toewijzing van vrijkomende woningen, deze speciale status is inmiddels door een wetwijziging geschrapt. De huisvestingsverordening Overbetuwe 2016 gaat nog wel uit van voorrang voor vergunninghouders. De wettelijke taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders blijft echter wel staan. In 2014 is het de gemeente voor het eerst niet gelukt te voldoen aan de huisvestingstaakstelling van vergunninghouders en hebben we te maken met een achterstand. Tot op heden hebben we als gemeente overwegend gezinnen gehuisvest. Het is niet bekend of dat zo blijft. Er is een grote vraag naar huisvesting van alleen gaande statushouders. De woningvoorraad van de corporaties betreft grotendeels gezinswoningen. De woningcorporaties in onze gemeente houden nu minstens 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Met relatief weinig mutaties en de verwachte geringe oplevering van nieuwe sociale huurwoningen is dat (op basis van huidige uitgangspunten) niet voldoende.

De diverse doelgroepen (dus niet alleen vergunninghouders, arbeidsmigranten, maar ook jongeren en gescheiden mensen) hebben met elkaar gemeen dat ze vaak geen tijd hebben om lang te wachten en vaak weinig kunnen betalen. En na enige tijd zullen deze groepen de wens krijgen een volgende stap te zetten op de woonladder.

Gemeente Overbetuwe heeft daarom met de corporaties een aantal nieuwe afspraken gemaakt. Zo wordt er momenteel gezamenlijk gewerkt aan pilot's voor tijdelijke woningbouw, waarbij nadrukkelijk naar kleine wooneenheden als tijdelijke woonoplossing voor spoedzoekers wordt gekeken. Sociale woningen binnen bestaande nieuwbouwplannen worden waar mogelijk versneld gerealiseerd. Dat kan mogelijk met tijdelijke of permanente bewoning.

De doelstelling is om in ieder geval de halfjaarlijkse taakstelling te behalen, zonder dat dit leidt tot oplopende wachttijden voor andere woningzoekenden. Maar met extra ruimte voor andere spoedzoekers.

Conclusie:

- Toename van de sociale huurwoningvoorraad (specifiek kleine woningtypes) is nodig voor 'spoedzoekers'.
- De cijfers vanuit het regionale woonruimteverdeling systeem over wachttijden en slaagkansen geven niet voldoende accuraat beeld van de vraagdruk van jongeren en gescheiden mensen.
- De grootte van de uitstroom van mensen uit een intramurale instelling is ook niet inzichtelijk.

4.2 Wat willen we?

Als gemeente zijn we er verantwoordelijk voor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen die met spoed een woning nodig hebben.

- We willen meer duidelijkheid krijgen over de werkelijke vraagdruk van andere spoedzoekers (niet zijnde vergunninghouders).
- We willen dat er op korte termijn woningen voor deze doelgroepen aan de voorraad worden toegevoegd, kleine woningen met huren onder de 1e aftoppingsgrens (€592,55, prijspeil 2017) en bij tijdelijke woningen voor jongeren onder €414,02 (prijspeil 2017).

Huurprijsklasse	Huurprijsgrens 2017
Kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02
Eerste aftoppingsgrens (voor eenpersoonshuishoudens en voor tweepersoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd)	€ 592,55
Tweede aftoppingsgrens (voor huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor tweepersoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor tweepersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen)	€ 635,05
Liberalisatiegrens	€ 710,68

Bron: Aedes, 2016

Er zijn grofweg 3 richtingen denkbaar:

1. Realiseren van permanente woningen op bestaande en/of nieuwe locaties.
2. Realiseren van tijdelijke woningen op bestaande en nieuwe locaties.
3. Realiseren van meer verhuureenheden in de bestaande woningvoorraad.

Flexibele woonschil

Als gemeente spreken we nadrukkelijk de ambitie uit om werk te maken van een flexibele woonschil, waarbij kleinschaligheid en verdeling over de kernen voor ons belangrijke uitgangspunten zijn.

- Tijdelijk (looptijd van deze woonagenda, jaarlijks evalueren) de afspraak maken met corporaties dat ze zeer terughoudend zijn met woningen te koop aanbieden. Nee, tenzij. In de prestatieafspraken willen we dit nader invullen.
- Tijdelijke wooneenheden in bestaande leegstaande panden.
- Plaatsen tijdelijke woningen, het liefst op plekken waarvan we weten dat straks ook permanente huisvesting beschikbaar komt (vanuit integratie en relatie) of nabij plekken waar al permanente woningbouw aanwezig is.
- Het mogelijk maken dat meerdere spoedzoekers in één woning kunnen wonen.

Van doelgroepen naar deelgroepen

We zien landelijk nieuwe (tijdelijke) concepten ontstaan, waarbij onder andere diverse doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag samenleven. We zijn daarin geïnteresseerd en tegelijkertijd stelt het ons voor de vraag of het wijs is. We willen hierover het gesprek voeren met belangenorganisaties en de betrokkenen zelf.

4.3 Wat gaan we doen?

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk, niet alleen voor de vergunninghouders, maar ook voor andere inwoners uit onze gemeente die een woning nodig hebben. Wij gaan ervan uit dat de woningcorporaties die actief zijn in onze gemeente met ons de nodige meters blijven maken, wetende dat het flinke inspanningen van hen vraagt. Vivare, Woningstichting Heteren en Woonstichting Valburg zijn en blijven voor ons de belangrijkste gesprekspartners. Tegelijkertijd staan we ook open voor andere initiatieven en creatieve oplossingen. We zijn dan ook heel blij met de allianties waarbij private partijen hun betrokkenheid en investeringsbereidheid hebben uitgesproken.

Wat verwachten wij van de corporaties?

- Goede cijfers die meer recht doen aan de werkelijke vraagdruk van spoedzoekers en op basis daarvan monitoren of slaagkansen daadwerkelijk toenemen en wachtlijsten afnemen.
- Toevoeging van circa 25 extra compacte woningen per jaar aan de flexibele schil. Niet alleen voor vergunninghouders maar ook andere doelgroepen die met spoed op zoek zijn naar tijdelijke en goedkope woning. Jaarlijks moet bezien worden of er voldoende van dit type woningen beschikbaar is voor een goede doorstroming en huisvesting van de doelgroep binnen een korte termijn.
- Of en hoe we diverse doelgroepen kunnen mengen (magic mix in één woning of in één complex), daarvoor is een verkennend gesprek nodig met corporaties, belangenorganisaties en vergunninghouders.

Wat verwachten wij van de zorginstellingen?

- Het inzicht organiseren in de omvang van de uitstroom (omvang en aard) van mensen vanuit zorginstellingen en op basis daarvan afspraken maken (we wegen samen af, ook met corporaties welke woningen/locaties in de gemeente geschikt zijn).

Wat bieden wij als gemeente?

- Gemeentelijk versnellingsarrangement voor tijdelijke huisvestingsoplossingen.
- Subsidieprogramma 'Steengoed Benutten' (provinciale subsidie): inzet en ondersteuning vanuit InterGemeentelijkSubsidiebureau beschikbaar stellen aan corporaties.
- We gaan met de eigenaren van bouwgrond om tafel om te bekijken hoe en waar we kunnen versnellen.
- We gebruiken ons ruimtelijk juridische instrumentarium vakkundig als sturingsinstrument.

Hoofdstuk 5 Betaalbaar & Beschikbaar

5.1 Wat zien we: groei sociale huurvoorraad nodig

Groei sociale doelgroep

In de gemeente Overbetuwe behoren nu 5.870 huishoudens tot de sociale doelgroep (huishouden-sinkomen tot € 36.165, prijspeil 2017). We hebben bijna 4.200 sociale huurwoningen. De komende jaren neemt de sociale doelgroep in aantal gestaag toe, tot een geraamde omvang van 7.430 huishoudens in 2030 (groei 1.560 huishoudens). Deze groei wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de groeiende groep ouderen, die bij het bereiken van de pensioenleeftijd met een terugval in het bruto-inkomen te maken heeft. Daarnaast is er tot 2030 ook sprake van huishoudensgroei. Als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunding dalen de gemiddelde huishoudinkomens.

Een toename van de sociale doelgroep betekent een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Toch? Zo eenvoudig ligt het niet.

- De toename hangt vooral samen met een toenemend aantal ouderen. Een groep die erg honk-vast is en meestal in hun huidige (koop)woning met relatief lage woonlasten wil blijven. Deze groep zal dus slechts beperkt een vraag op de huurmarkt uitoefenen.
- Het aandeel van de werkenden met een vaste baan in Nederland bedraagt in 2014 61%². Dit aandeel vertoont een dalende tendens, omdat de Nederlandse arbeidsmarkt vergeleken met omringende landen in een relatief hoog tempo flexibiliseert. De verwachting is dat starters en jongere doorstromers zich in toenemende mate op de huurmarkt zullen richten, vanwege een toename van ZZP'ers en flexibele dan wel tijdelijke contracten. Het is lastig voorspellen hoe de tendens zich ontwikkelt, economie en politiek zijn bepalende factoren.
- De opgave hangt sterk samen met de ontwikkeling van het aantal 'scheefwoners' (goedkope scheefheid, in Overbetuwe circa 30%). We achten het niet realistisch dat het aantal scheefwo-ners in 2020 sterk is afgenomen. Een eventuele uitstroom zal naar verwachting geleidelijk gaan en is afhankelijk van het overheidsbeleid en de effectiviteit van het gevoerde beleid van de corpo-raties, maar ook afhankelijk van de beschikbaarheid van alternatieven (voldoende huurwoningen in de vrije sector beschikbaar, goedkope koop³). Wel zal mogelijk het aantal scheefwoners iets verminderen als gevolg van vergrijzing: bij pensionering kunnen huishoudens met een inkomen boven de EU toewijzingsgrens tot de sociale doelgroep gaan behoren.
- Het aantal scheefwoners kan ook toenemen doordat mensen zich als gevolg van passend toe-wijzen vaker alleen inschrijven, vervolgens wel gaan samenwonen en zo in een te goedkope woning wonen.
- De vraag is verder sterk afhankelijk van verkoop- en sloopbeleid van de corporaties.
- Kijkend naar de huidige slaagkansen van woningzoekenden (die zijn afgenomen) en de wacht-tijden (hoe lang een woningzoekende bij verhuring staat ingeschreven) blijkt een actuele vraag naar sociale huurwoningen. Uit de cijfers van het regionaal woningmarktverdeelsysteem (Enser-ve) blijkt verder dat starters en jongeren in het nadeel zijn. Een verklaring hiervoor is ook dat Elst aantrekkelijk is voor veel starters uit de regio en hier dus concurreert met de 'eigen' starters. De slaagkans is overigens slechts een indicatie voor de kans op succes op de woningmarkt. Daarnaast maken starters sinds twee jaar wel iets meer kans op een woning door de invoering van het lotingsmodel binnen het regionale woningmarktverdeelsysteem.

² De Sociale Staat van Nederland, SCP 2015.

³ In het regionale onderzoek is het aandeel scheefwoners constant verondersteld, voor zover corpora-ties geen gericht beleid voeren om dit te verminderen.

Groei sociale huurwoningvoorraad

Bovenstaande laat zien dat het nog niet zo eenvoudig is om eenduidig te zeggen hoeveel extra huurwoningen nodig zijn. Uit consumentenonderzoek (WoON 2015) blijkt weinig behoefte aan toevoeging van sociale huur, maar in die vraaganalyse is geen rekening gehouden met het feit dat veel mensen wel een voorkeur hebben voor een koopwoning maar zich deze niet kunnen veroorloven. Alles overwegend verwachten we tot en met 2020 een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 een groei tussen 400 en 600. Daaraan zien we wel dat de groei naar sociale huur afvlakt.

	Tot 2020	Tot 2030
Opgave hele planperiode	350 - 400	400 - 600
Opgave per jaar	70 à 80	40 à 60

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten per 1 juli 2015 woningen toewijzen volgens de nieuwe regels van passend toewijzen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning krijgen toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 592,55 - € 635,05). Corporaties zijn hiertoe verplicht in 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Deze regeling moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Mensen met een zware zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector ongeacht de hoogte van het inkomen. Ook zijn er voldoende huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) nodig voor mensen zonder recht op huurtoeslag met een inkomen tot € 36.165,-.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat om de totale woonlasten van een woning, waaronder de energielasten. Dit is uitgewerkt bij het thema 'wijs' omgaan met de bestaande voorraad.

5.2 Wat willen we?

Als gemeente willen we niet in de valkuil stappen door op de stoel van de corporatie te gaan zitten en hen te vertellen hoe ze iets voor elkaar moeten krijgen. Corporaties hebben hun eigen passende en verantwoorde handelingsperspectieven, vertrekkend vanuit het belang van de huurder. Als gemeente willen we dat 'reguliere' woningzoekenden die recht hebben op een sociale huurwoning snel terecht kunnen in betaalbare huurwoningen. Dat betekent dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar moeten komen, bovenop de opgave die we in het vorige hoofdstuk hebben beschreven. Graag zien we dat effecten meetbaar worden in zoektijden (de tijd die actief woningzoekenden uit onze eigen gemeente nodig hebben, voordat ze een woning toegewezen krijgen), zodat we op basis daarvan kunnen monitoren en nadere afspraken kunnen maken (wat is wenselijke zoektijd?).

Meersporenbeleid

Passendheid is meer dan een match tussen de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de sociale doelgroep. Meer woningen beschikbaar betekent niet een-op-een meer nieuwe woningen bouwen. Een gericht beleid op de aanpak van scheef wonen (doorstroommakelaar, inkomensafhankelijk huurbeleid) heeft ook effect. Woningssplitsing (doelgroep jongeren t/m 23 jaar) ook. We nodigen onze corporaties van harte uit juist werk te maken van een effectief en gedifferentieerd beleid. Graag maken we in de prestatieafspraken hierover nadere afspraken met de woningbouwcorporaties. De drie grootste corporaties in onze gemeente voeren allemaal hun eigen huur- en vastgoedbeleid. Als gemeente willen we aan alle drie de woningbouwcorporaties vragen om werk te maken van de aanpak van scheef wonen.

Passendheidsmakelaar

Graag onderzoeken we de mogelijkheid om in de gemeente met de corporaties gezamenlijk te gaan werken met een 'passendheidsmakelaar', die met huurders samen bekijkt of er nog een match is tussen werkelijke behoefte en de huidige woning (inkomen, geschiktheid, grootte, ligging, sociaal netwerk). Dit kan ook een groep getrainde vrijwilligers zijn (verbinding met netwerk WZW&ZO en sociale kernteams en huurdersorganisaties).

Specifiek instrumentarium ouderen

We weten dat er een groot deel van de ouderen nu niet in een geschikte woning woont. Woonstichting Valburg biedt juist deze doelgroep kansen op een passende woning door bemiddeling en (tijdelijke) huurkorting aan te bieden. Als gemeente zien we graag dat ook de andere woningcorporaties dit instrument toepassen.

Vitaliteit kleine kernen

We weten dat de vraag naar extra huurwoningen extra manifest is in Elst. Dat betekent dat een groter deel van de opgave bij Vivare ligt. Als gemeente gaan we voor de vitaliteit en leefbaarheid van al onze kernen, ook de kleine kernen. We vinden het belangrijk dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. Dat betekent dat we onze woningcorporaties ook willen vragen sociale huurwoningen toe te voegen in deze kernen, wanneer er een 'manifeste lokale woningbehoefte' is. Een vraag naar woonruimte die zich voordoet bij een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen die op dat moment woonachtig is in een kern waar geen of nauwelijks bestaande woningen in de gewenste categorie te koop of te huur staan en waar er geen uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is.

5.3 Wat gaan we doen?

In deze agenda geven wij als gemeente duidelijk aan wat wij verwachten en bieden. Wij willen hierover nadere prestatieafspraken maken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. We nodigen de corporaties uit een bod te doen dat ook ingaat op het behoud en uitbreiding van de sociale woningvoorraad:

- Nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, friendscontracten.
- Geen of sterke beperking verkoop van sociale huurwoningen.
- Jaarlijkse monitoring van vraagdruk.

Daarnaast zetten we in op:

- Instrumenten doorstroming volop inzetten, in het bijzonder de kansrijkheid van een passendheidsmakelaar.
- Vorm geven aan alliantie met Rabobank over aanpak goedkoop scheef wonen.
- Continueren van de starterslening om doorstroming te bevorderen.

Hoofdstuk 6 'Wijs' met bestaande

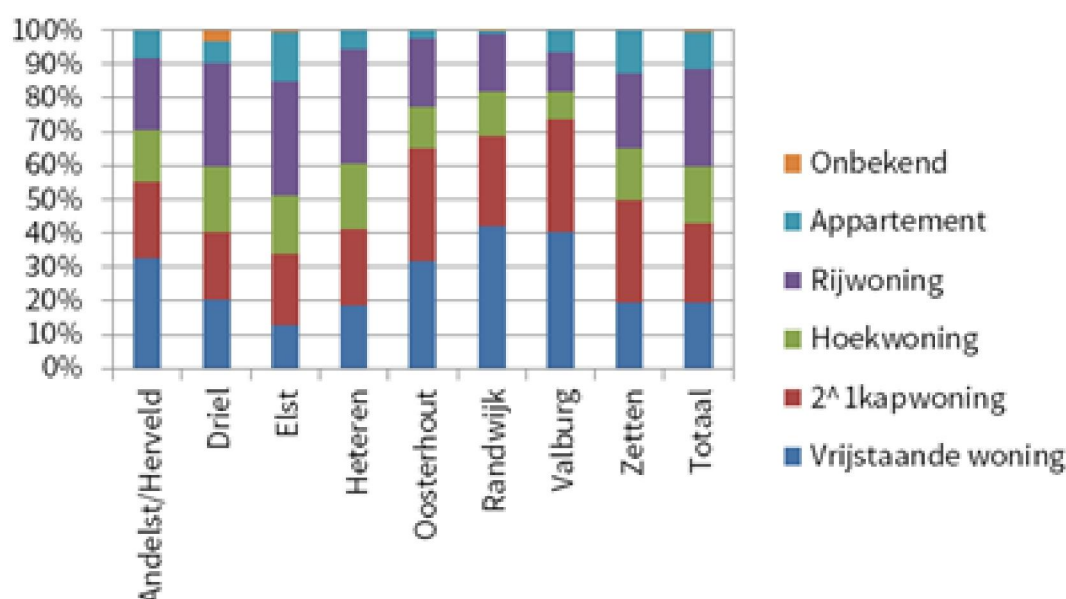
6.1 Wat zien we: verduurzamingsopgave

'Wijs' omgaan met de bestaande voorraad: hoe creëren we een duurzaam thuis?

Het grootste deel van de voorraad voor de toekomst staat er vandaag al: circa 19.250 woningen. Hoe staat het met de kwaliteit van die voorraad? De bestaande voorraad weerspiegelt het karakter van Overbetuwe als suburbane en landelijke gemeente:

- 89% grondgebonden woningen (waarvan 19% huur en 70% koop + particuliere huur).
- 11% appartementen (5% huurappartementen en 6 procent koopappartementen).
- Ongeveer 40% van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers, vooral in de kleinere kernen Valburg, Randwijk en Oosterhout. In Elst, Driel en Heteren domineren de rij- en hoekwoningen.

Figuur 5 Woningvoorraad naar woningtype per kern, 2012



Bron: gegevens Stadsregio Arnhem-Nijmegen 1-11-2012

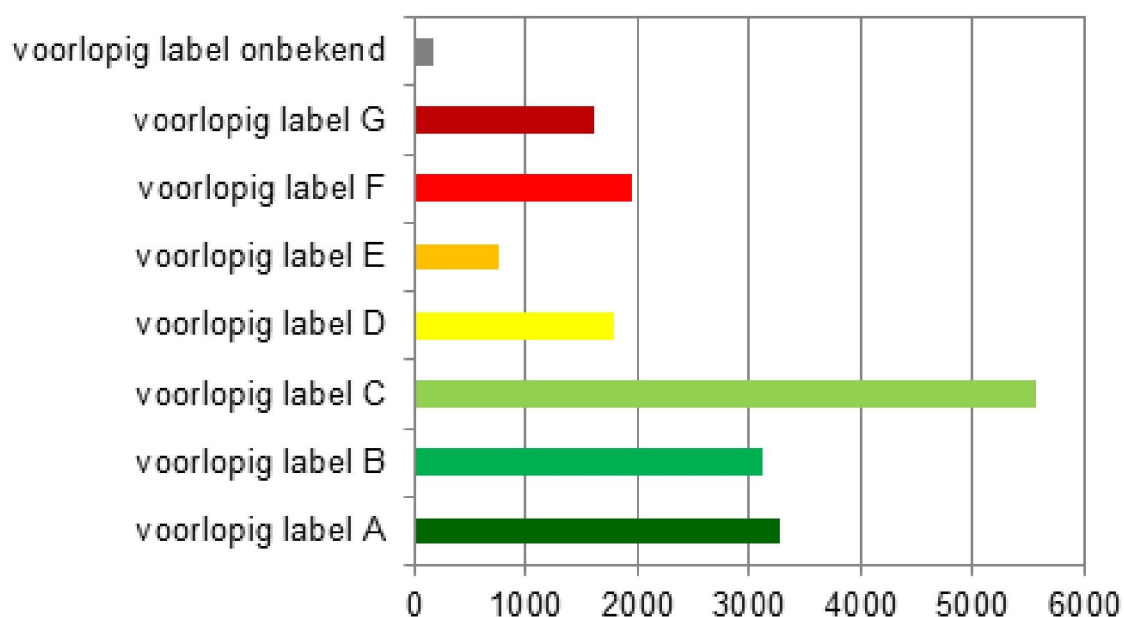
De WOZ-waarde van de woningen in Overbetuwe is in de periode 2009 t/m 2012 gedaald met 5%, resulterend in een gemiddelde woningwaarde van € 254.000,- in 2012⁴. De waardeontwikkeling is gelijk aan die in Lingewaard. Een aantal gemeenten in het minder dynamische oosten van de regio kenden een sterkere waardedaling (Montferland -10%, Groesbeek en Zevenaar -8%). Ten opzichte van dit algemene beeld zijn er per kern ook woningen die juist in waarde gestegen zijn. Dit betrof in Overbetuwe 11% van de woningvoorraad, met relatief veel waardestijging in Elst. Hier vertoonde 14% van de woningen een waardestijging.

⁴ Rapportage woningmarktmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen, februari 2013.

Hoe staat het met de energieprestaties van de bestaande voorraad?

Van de meeste woningen in Overbetuwe is slechts een voorlopige registratie bekend. Het voorlopig energielabel is een inschatting op basis van de gegevens in het kadaster. Bij verkoop of verhuur van de woning moet dit label worden omgezet naar een geregistreerd energielabel. Van de circa 17.000 woningen⁵ zijn er dan ruim 6.000 woningen die een voorlopig label A of B hebben.

Figuur 6 Voorlopige energielabels gemeente Overbetuwe 2014



Bron: www.klimaatmonitor.databank.nl

Binnen deze voorraad zijn er circa 4.800 woningen met geregistreerd label. Dat zijn vooral de corporatiewoningen in Overbetuwe⁶. Ten opzichte van de regio Arnhem Nijmegen zijn er in Overbetuwe relatief wat meer label A-woningen, maar anderzijds is ook het aandeel woningen met een relatief slecht energielabel (D, E en F) relatief groot ten opzichte van de regio. De grootste slag in label-sprong valt te maken in delen van het corporatiebezit in Valburg, Oosterhout en Herveld-Andelst. Particulieren die hun woning energiezuinig maken laten het nieuwe behaalde energielabel vaak niet direct registreren omdat er geen urgentie is. Pas bij verkoop zullen ze hiertoe over gaan.

⁵ Gegevens Stadsregio 2012; meest recente gegeven is circa 18.500 woningen (SysWov 2014).

⁶ Per 1-11-2012 waren er bijna 4.200 corporatiewoningen met een energielabel in Overbetuwe (Bron: Stadsregio).

Figuur 7 Aandeel gelabelde woningen (geregistreerd bij RVO) naar energielabel per kern 2015

	Totaal	label A++	label A+	label A	label B	label C	label D	label E	label F	label G	Totaal
Andelst/Herveld	381	0%	0%	3%	11%	24%	25%	22%	12%	2%	100%
Driel	464	0%	0%	1%	6%	16%	31%	38%	8%	1%	100%
Eist	2.510	0%	0%	10%	14%	24%	37%	8%	5%	2%	100%
Heteren	420	0%	0%	8%	21%	34%	16%	15%	5%	1%	100%
Oosterhout	220	0%	0%	0%	9%	18%	27%	22%	21%	2%	100%
Randwijk	108	0%	0%	3%	8%	22%	25%	36%	6%	0%	100%
Valburg	113	0%	0%	7%	25%	8%	22%	7%	17%	13%	100%
Zetten	594	0%	0%	12%	16%	17%	29%	16%	4%	4%	100%
Overbetuwe	4.791	0%	0%	8%	14%	23%	32%	15%	7%	2%	100%
WGR-regio Arnhem/Nijmegen	108.171	0%	0%	5%	16%	32%	26%	12%	6%	2%	100%

Bron: www.klimaatmonitor.databank.nl

Er zijn in onze gemeente geen buurten waar de kwaliteit van de voorraad echt onder druk staat. Mensen hebben wel behoefte aan steeds meer kwaliteit. Op termijn kan dat betekenen dat vooral tussenwoningen uit de jaren 50 en 60, (gehoor, slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, te lage kap voor zolderkamer, gedateerde inrichting) minder gewenst zijn.

Tot slot, de kwaliteit en verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad wordt versterkt door de aanpassingsopgave als gevolg van de vergrijzing en het veranderend zorglandschap. Dit krijgt aandacht in het hoofdstuk levensloopvriendelijke gemeente.

6.2 Wat willen we: duurzame investeringen

Energiebesparing en duurzame opwekking

De gemeente Overbetuwe voert een ambitieus klimaatbeleid, met als belangrijk einddoel 'Overbetuwe energieneutraal' in 2050. Overbetuwe sluit zich qua ambitie aan bij het SER-akkoord en het Gelders Energieakkoord. Dat betekent dat Overbetuwe een energiebesparing ambieert van 353 Tera Joule, wat neerkomt op een afname van het energieverbruik met 1,5% per jaar. Ook zetten we in op het behalen van 14% aan hernieuwbare energie in 2020. Dat we als gemeente hier serieus werk van willen maken, laat ook de Routekaart Overbetuwe zien. Hieronder twee acties die in de routekaart staan en met wonen te maken hebben.

Uit Routekaart Overbetuwe: energie besparen, dat is besparen op het gebruik van aardgas en elektriciteit. Vertrekpunt is daarbij:

- Nieuwbouwwoningen worden gasloos gebouwd, hebben minimaal label A en voorzien voor een groot deel (> 50%) in hun eigen energie, zie ook platform Zeer Energiezuinige Nieuwbouw;
- Bij ingrijpende renovatie van huurwoningen of particuliere woningen waarvoor vergunning wordt aangevraagd, wordt ingezet op minimaal energie label B.

Het is voor ons als gemeente dan ook volstrekt logisch dat we vanuit deze ambitie ook kijken naar de bestaande woningvoorraad. We zien dat er flinke slagen mogelijk zijn op gebied van energiebesparing (isolatiepakket woningen) en duurzame opwekking van energie (zon, wind en warmte).

Generiek beleid, gebiedsgerichte aanpak, bewustwording en geldstromen

Vanzelfsprekend onderschrijven wij de ambities van de woningcorporaties om in 2020 gemiddeld een label B te hebben van alle corporatiewoningen. Daarbij zijn wij ons er bijzonder van bewust dat het per woningtype (en bijna per woning) verschilt wat het beste werkt. We zouden heel graag met de corporaties ook een afspraak maken over het aandeel duurzame energie opwekking van de totale energieopwekking. Bijvoorbeeld in de vorm van een extra investeringsopgave.

Dit generieke beleid willen we aanvullen met een gebiedsgerichte aanpak, inclusief de particuliere voorraad waarbij we starten met bewustwording en inzet subsidies in de goedkopere delen van de bestaande voorraad met lage energielabels. Want juist hier ligt een investeringsproblematiek. Hypotheekverstrekkers geven wel leningen voor keukens, maar nog niet voor duurzaamheidsmaatregelen. Daar willen we het gesprek met hen over voeren. Hoe krijgen wij het verder voor elkaar dat wanneer een nieuwe koper gaat verbouwen wij hem/haar ook direct kunnen adviseren over duurzaamheidsmaatregelen.

Als gemeente willen we volop blijven inzetten op bewustwording en het faciliteren van bewonersinitiatieven. Dat laatste start met de vraag: hoe kunnen we jullie helpen?

Tot slot zijn wij ons bewust van onze voorbeeldrol. Dat betekent dat we als gemeente in de gebiedsgerichte aanpak aansluiting zoeken met ons gemeentelijk vastgoed. Kunnen de daken van bijvoorbeeld onze scholen de energieopwekker worden voor de buurt?

6.3 Wat gaan we doen:

- Uitwerken alliantie duurzaamheidscasussen, nieuwe financieringsconstructen en producten.
- Gebiedsgerichte aanpak: prioritering wijken gericht op bewustwording en inzet subsidies voor energiemaatregelen in het goedkope deel van de woningvoorraad. Ook meenemen mogelijkheden gebruik daken maatschappelijk en commercieel vastgoed voor energieopwekking.
- Woonwijzerwinkel, digitaal platform, duurzaamheidscoaches en duurzaamheidssubsidies en leningen.
- Prestatieafspraken met woningcorporaties over energiebesparing (label B/Energie-Index 1,25 in 2020) en aandeel duurzame opwekking (investeringsopgave).
- Stimuleringsregeling en duurzaamheidslening voor non-profit organisaties en particuliere huiseigenaren om investeringen te doen op het gebied van energiebesparing en toepassen van duurzame energie.

Hoofdstuk 7 Wonen en er op uit

7.1 Wat zien we: vitale en ouder wordende generatie

Ook in onze gemeente worden mensen steeds ouder. Het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder neemt tot 2040 toe met circa 2.600 huishoudens (dan 21% van het totaal aantal huishoudens). De grootste vergrijzing verwachten we in Valburg. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Dat kan de komende tien tot twintig jaar de kracht zijn van veel gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap. Tegelijkertijd zien we ook mensen ongezonder (met meer klachten) oud worden. Het aantal alleenwonende 80-plussers stijgt (landelijk een verdubbeling tot 2040). Uit onderzoek blijkt dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen.

Steeds langer zelfstandig thuis met meer zorgbehoefte

Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Momenteel zijn er in Overbetuwe 3.060 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Het grootste deel hiervan woont in de Oostflank van de gemeente (ruim 1.730 huishoudens). In de Noordflank en de Westflank wonen respectievelijk 630 en 660 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2020 betreft dit bijna 3.400 huishoudens.

Mismatch geschikte woningen en bewoners

Theoretisch zijn er voldoende geschikte nultredenwoningen in Overbetuwe: 2.900 woningen. Maar tegenover elk huishouden met beperkingen in een momenteel niet geschikte woning staan circa twee nultredenwoningen die door een huishouden zonder beperkingen worden bewoond. Bovendien, senioren verhuizen nauwelijks, en dit is in de loop van de jaren verder gedaald door het toenemen eigen woningbezit van ouderen.

- Uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een actuele opgave van ruim 1.400 huishoudens die in een ongeschikte woning wonen die niet is aangepast. Hiervan zijn er ruim 300 huishoudens met lichte beperkingen (wandelstok nodig). Een aanzienlijk deel van deze groep kan volstaan met aanpassingen in de huidige woning.
- Daarnaast is er een meer urgente opgave van ongeveer 1.100 huishoudens met vooral matige beperkingen (rollator nodig). Voor een aanzienlijk deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

Figuur 8 Huishoudens met beperkingen naar woonsituatie in Overbetuwe (2015)

	niet nultreden en geen aanpassingen	niet nultreden met kleine aanpassingen	niet nultreden met ingrijpende aanpassingen	nultreden	totaal
lichte beperkingen	320	70	0	180	570
matige beperkingen	1060	120	0	730	1910
ernstige beperkingen	30	50	120	350	550
totaal beperkingen	1410	240	120	1260	3030
lichte beperkingen	56%	12%	0%	32%	100%
matige beperkingen	55%	6%	0%	38%	100%
ernstige beperkingen	5%	9%	22%	64%	100%
totaal beperkingen	47%	8%	4%	42%	100%

Bron: WoON 2012, Primos 2015, bewerking Atrivé

Behoeft woonzorgwoningen neemt toe

Verzorgd wonen betreft woningen, meestal voor ouderen, die gebouwd zijn in de directe omgeving of als onderdeel van een woonzorgcomplex. De bewoners wonen zelfstandig maar kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het zorgcomplex zoals maaltijdvoorziening, alarmering en verzorgende diensten. In de meest recente aanbodraming voor Overbetuwe is sprake van 290 woonzorgwoningen (voorheen aanleunwoningen)⁷. Dit zou betekenen dat er momenteel voldoende aanbod is om in de behoefte te voorzien, maar dat in de periode 2015-2020 behoefte is aan toevoeging van een kleine 50 woonzorgwoningen. Bijna de helft hiervan betreft een behoefte in Elst. Voor de periode hierna neemt de behoefte aan verzorgd wonen sterk toe, en bedraagt de gewenste toevoeging in de periode 2020-2030 ruim 200 woonzorgwoningen⁸.

Intramurale zorg: tijdelijke dip?

Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg neemt de behoefte aan intramurale capaciteit voor ouderen (verpleging en verzorging) tot en met 2019 af, om daarna weer geleidelijk toe te nemen. Vooral de groeiende groep huishoudens met dementie die psychogeriatrische (PG) zorg nodig heeft, neemt de komende jaren toe. Dat betekent dat ook het karakter van de intramurale zorg verandert, met meer accent op kleinschalige woonvormen voor met name dementerenden (beschermd wonen) en minder op grootschalige (verpleeg)zorg. Voor zowel de zorg voor verstandelijk gehandicapten (VG) als voor de psychiatrische zorg (GGZ) is in de periode 2014-2024 een afname in de behoefte aan intramurale plaatsen voorzien. Van respectievelijk 85 naar 60 plaatsen (VG) en van 200 naar 170 plaatsen (GGZ). Dit betreft de intramurale capaciteit inclusief beschermde woonvormen. De gemeente telt drie woonzorgcentra⁹: Tertzio in Elst, Liefkenshoek in Heteren en de Hoge Hof in Herveld-Andelst. Deze centra kunnen de diensten verlenen die voor woonzorgwoningen nodig zijn (zorg op afroep, ontmoeting).

7.2 Wat willen we: gezonde samenleving

Eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

We vinden als gemeente allereerst dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor de ouder wordende bewoners. Bij renovatie en mutatie kunnen corporaties huurders extra informeren over levensloopbestendige (en duurzame) maatregelen. Ook daarbij is realisme gewenst: niet iedere senior eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn.

Tijdige aanpassingen in de koopsector zijn moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Als gemeente willen we graag stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden. We willen dit vooral vorm geven in combinatie met passendheid en duurzaamheid.

Ondersteuning en mantelzorg

Thuiszorg is overal beschikbaar, ook in de dorpen en in het buitengebied. In onze kernen is het

⁷ Monitor Wonen-Zorg provincie Gelderland 2013
Factsheet gemeente Overbetuwe

⁸ In het totaal een toename van 250 woningen in 15 jaar (2015-2030). Dit is in lijn met een eerdere raming in Fortuna 2010 (ABF-Research, 2011) waarin een toename met 490 woonzorgwoningen in 30 jaar is voorzien, waarvan 210 woningen in Elst.

⁹ Stand medio 2011; nota wonen Zorg Welzijn 2011-2015.

sociale netwerk vaak goed geregeld en is de kans op vereenzaming kleiner. Wel zijn in de kleinere kernen minder woningen voor ouderen geschikt te maken dan in de grotere kernen. We delen met elkaar dat mantelzorgers een bepalende rol spelen in het langer thuis wonen van senioren. Tegelijkertijd is de belasting van mantelzorgers vaak hoog. Om die reden is het essentieel dat partners op lokaal niveau gezamenlijk mantelzorgers voldoende faciliteren in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. Dit betreft onder andere het mogelijk maken van (tijdelijke of structurele) specifieke woonvormen voor mantelzorgers in de nabijheid van de zorgvrager. Ook wanneer dit een aanpassing van regelgeving vraagt. Daarnaast willen we dit thema bij de corporaties blijven agenderen, zo is het bijvoorbeeld al mogelijk om een woning met voorrang toe te wijzen aan mantelzorgers, onder bepaalde voorwaarden. De huidige wet- en regelgeving bieden in principe voldoende mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen of plaatsen van mantelzorgwoningen. Als gemeente hebben we hierin een informerende rol. En zelf als gemeente ruimtelijk ook mogelijkheden bieden voor mantelzorgwoningen. Maar belangrijker nog: de komende jaren zal zich een ingrijpende verschuiving voordoen in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig, die de vraag naar zorg opsporen en die organiseren dat informele zorg, ook als persoonlijke netwerken daar niet toe in staat zijn, toch geboden wordt. Sociale bereidheid in de gemeenschappen is hiervoor een randvoorwaarde. Een onderwerp dat we allemaal zullen moeten uitdragen.

Kleine kernen: thuiszorg, mantelzorg en zorg op afstand

Niet-mobiele dorpsbewoners met een zorgvraag zijn kwetsbaar in de kleine kernen. Hun sociale omgeving biedt hulp waar mogelijk. Tegelijkertijd gebeurt dit waar nodig door professionals. Zorg op afstand biedt in deze situaties kansen; de zorg kan op die manier meer flexibel en efficiënt worden georganiseerd. Dit is van belang gezien de stijgende zorgkosten en de afnemende budgetten. Zorg op afstand verhoogt bovendien het veiligheidsgevoel van zorgvragers, maar ook van mantelzorgers en professionals. Er is tegenwoordig veel mogelijk op basis van technologische ontwikkelingen. We zien bij het bovenstaande een belangrijke rol voor de zorgorganisaties in onze gemeente weggelegd. Waar nodig hebben we als gemeente een faciliterende rol. Zodra er echter behoefte ontstaat aan nachtzorg of onplanbare zorg, wordt het lastiger. Senioren met een zwaardere zorgbehoefte (ZorgZwaartePakket5 en hoger) zullen uiteindelijk moeten verhuizen naar een grotere kern.

Toegankelijkheid woonomgeving

Naast de geschiktheid van de woning, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet, zijn ook de toegankelijkheid van de woonomgeving en de beschikbaarheid van voorzieningen essentieel. Wij willen onze mensen van wijkgericht werken, de sociale kernteams en andere partners in het bijzonder uitnodigen om obstakels op dit aspect te melden (via digitale kaart?) en om met oplossingen te komen waarmee wij samen de toegankelijkheid en beschikbaarheid van voorzieningen kunnen verbeteren.

Het is duidelijk dat dit thema van ons en alle betrokkenen verbindingskracht vraagt: op strategisch en operationeel niveau. Verbinden met onze ambities op gebied van verduurzaming, passendheid, wijkgericht werken, omgevingsvisie en netwerken. Want een levensloopvriendelijke gemeente vraagt ook om een toegankelijke woonomgeving en zorgende samenleving.

7.3 Wat gaan we doen: faciliteren en bemiddelen

Een levensloopvriendelijke gemeente vraagt ook om een toegankelijke woonomgeving en zorgende samenleving. Als gemeente zijn we heel blij dat diverse partijen deze uitdaging oppakken en samen een 100-dagenplan zo lang mogelijk zelfstandig thuis ontwikkelen. Met als verbijzondering een proeftuin zorgzame samenleving in Herveld-Andelst. Als gemeente zullen we dit zo veel als moge-

lijk faciliteren. Maar we gaan meer doen:

- Verkennen van mogelijke inzet blijverslening.
- Passendheidsmakelaars/woonadviseurs en maatwerk per kern: onder andere inzet op training coaches.
- Mogelijkheid onderzoeken om een mantelzorg-wisselwoning in te zetten.

Wat bieden wij als gemeente verder:

- Uitvoering van het Plan van Aanpak Mantelzorg en dit breed delen met partners.
- Mogelijkheid tot het afgeven van een mantelzorgverklaring, voor mantelzorgers in een sociale huurwoning.
- Voortzetting campagne Langer Thuis, gericht op bewustwording/preventie.
- Organisatie van een woonmarkt over het thema Langer Thuis Wonen.
- Toegankelijkheid openbare ruimte als integraal onderdeel van beheer en onderhoud openbare ruimte. We willen extra kijken naar verkeercirculatie en verkeersluw maken en veiliger inrichten (stoepen) van openbare ruimte in wijken met veel ouderen en rondom bestaande verzorgingshuizen.

Hoofdstuk 8 Vleugels bouwprogramma

8.1 Wat zien we: tot 2040 afvlakkende groei van huishoudens

Kwantitatieve opgave Overbetuwe

De huishoudensgroei in Overbetuwe neemt de komende decennia af en zal rond 2035 na verwachting stabiliseren. Dat betekent dat er tot 2035 nog ongeveer behoefte is aan 2.200 woningen, waarvan circa 1.000 woningen tot 2020. Deze kwantitatieve groei is niet gelijk verdeeld over onze gemeente.

Figuur 8 Kwantitatieve opgave per deelgebied tot 2020

DEELGEBIED	NOORD (Driel, Heteren, Randwijk)	OOST (Elst, Oosterhout, Valburg)	WEST (Zetten, Andelst/Herveld)	Totaal Overbetuwe
HUUR_GOEDKOOP				
HUUR_BETAALBAAR	0-50	250-350	0-50	350-400
HUUR_DUUR		100-150		100-150
KOOP_GOEDKOOP				
KOOP_MIDDELDUUR_LAAG		50-100		50-100
KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	0-50	150-200	0-50	200-300
KOOP_DUUR	0-50	200-300	50-100	250-350
Totaal per deelgebied	50-100	750-800	150-200	950-1000
Huishoudensgroei 2015-2020	110	720	170	990

Bron: WoON 2015, Primos 2015, SysWov, CBS, CPB, Enserve, bewerking Atrivé

Aantallen zeggen nog niets over wat er gebouwd moet worden. In de figuur hierboven een beeld van de verdeling van de vraag naar huur & koop tot 2020, verdeeld over de verschillende prijssegmenten. Dit beeld is afgezet tegenover de plancapaciteit die beschikbaar voor is tot 2020 (uitgaande van de 'groene' plannen (stand eind 2015). In de figuur hieronder (op de volgende pagina) zijn de grootste verschillen, waarin de plancapaciteit meer dan 50 woningen buiten de bandbreedte voor de gewenste toevoeging ligt, geaccentueerd.

- Een overschot (> 50 woningen boven bandbreedte) is oranje gemarkeerd.
- Een tekort (>50 woningen onder bandbreedte) is blauw gemarkeerd.

Figuur 9 Plancapaciteit tot 2020, vergeleken met behoefte

	NOORD (Driel, Heteren, Randwijk)	OOST (Elst, Oosterhout, Valburg)	WEST (Zetten, Andelst/Herveld)	Totaal Overbetuwe
HUUR_GOEDKOOP	0	65	0	65
HUUR_BETAALBAAR	37	85	0	123
HUUR_DUUR	18	70	0	88
KOOP_GOEDKOOP	14	44	33	91
KOOP_MIDDELDUUR_LAAG	21	83	25	129
KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	20	394	23	437
KOOP_DUUR	14	117	3	134
Totaal segmenten	124	859	84	1067

Bron: Planningslijst gemeente Overbetuwe, oranje is overschot, blauw is tekort

- Er is in totaal voldoende capaciteit om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen. Het totaal van de plancapaciteit is zelfs hoger dan deze totale behoefte (de huishoudensgroei).
- In de plancapaciteit is de middeldure koop sterk vertegenwoordigd, terwijl de behoefte zich richt op meer kwaliteit en duurdere woningen enerzijds, maar anderzijds ook op de betaalbare huur.
- Uit het consumentenonderzoek (WoON 2015) blijkt voornamelijk weinig behoefte aan toevoeging van appartementen op korte termijn. Er is eerder sprake van ontspanning. Op termijn neemt de vraag naar appartementen wel toe. In dit licht is een aandeel van circa 30% in de plannen aan de hoge kant.

Hierboven is de woningbouwbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit die beschikbaar is tot 2020 (uitgaande van de 'groene' plannen (stand eind 2015)). Gedurende het proces van de woonagenda is in de regio de planningshorizon verschoven naar 2025. Hieronder ziet u hoe de kwantitatieve woningbehoefte er tot 2025 globaal uit ziet.

Figuur 10 Kwantitatieve opgave per deelgebied tot 2025

behoefte tot 2025				
DEELGEBIED	NOORD (Driel, Heteren, Randwijk)	OOST (Elst, Oosterhout, Valburg)	WEST (Zetten, Andelst/Herveld)	Totaal Overbetuwe
HUUR_GOEDKOOP		50-100		50-100
HUUR_BETAALBAAR	0-50	250-300	0-50	350-400
HUUR_DUUR		100-200		100-200
KOOP_GOEDKOOP				
KOOP_MIDDELDUUR_LAAG		50-100		50-100
KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	0-50	250-300	0-50	300-400
KOOP_DUUR	0-50	550-700	50-100	600-800
Totaal per deelgebied	50-100	1300-1400	150-200	1500-1650
Huishoudensgroei 2015-2025	90	1350	170	1610

Bron: WoON 2015, Primos 2015, SysWov, CBS, CPB, Enserve, bewerking Atrivé

We zien in hoofdlijn de volgende verschillen met de behoeftetabel 2015-2020:

- In de periode 2020-2025 zet de huishoudensgroei zich voort in Oost, de andere deelgebieden stabiliseren.
- In Oost (voornamelijk Elst), concentreert de behoefte zich verder op de vleugels. Enerzijds iets groeiende huurvraag, anderzijds sterke toename behoefte aan dure koop.
- Omdat de periode van 10 jaar meer onzekerheden kent dan die van 5 jaar hebben we te maken met iets ruimere bandbreedtes.

Doorkijk huurmarkt 2020-2030: blijvende vraag

In de periode 2020-2030 neemt de vraag naar huurwoningen toe. Uit bovenstaande confrontatie volgt dat hier nog te weinig plancapaciteit tegenover staat. De groeiende behoefte richt zich in gelijke mate op zowel eengezins- als meergezinswoningen. Ook in de toekomst richt de vraag zich vooral op betaalbare (tot de liberalisatiegrens van €710,68) en dure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Een onderliggende verklaring is de voortgaande vergrijzing. Ouderen hebben relatief vaak een voorkeur voor het huursegment.

Doorkijk koopmarkt 2020-2030: andere kwaliteiten gewenst

De vraagdruk naar eengezinskoopwoningen piekt rond 2025 en neemt in de jaren erna weer af. Vanaf 2025 ontstaat er een toenemende behoefte aan toevoeging van koopappartementen. Vooral in het goedkopere koopsegment (goedkoop en middelduur-laag) treedt vanaf medio 2025 ontspanning op. Binnen de categorie eengezinskoop is er in 2030 geen behoefte meer aan toevoeging van woningen in het segment tot € 200.000,-, ten opzichte van de huidige voorraad. Op deze termijn blijft er behoefte aan vrijstaande woningen en tweekappers. Een verklaring voor deze omslag is dat vanaf 2025 de mensen die tot de naoorlogse geboortegolf behoren (de babyboomers) de woningmarkt gaan verlaten. Dan komen er relatief veel eengezinskoopwoningen vrij. Uit bovenstaande confrontatie volgt dat de bestaande plancapaciteit hier (nog) geen rekening mee houdt.

Terugkijkend

Het goede nieuws is dat we voldoende plancapaciteit hebben om aan de vraag van onze inwoners te voldoen. Maar terugkijkend zien we dat we de afgelopen jaren niet voldoende hebben gebouwd. Oorzaken daarvan zijn de economische crisis, waardoor sprake was van uitstel, herprogrammering of planuitval. Het bouwtempo hebben we blijkbaar niet zomaar weer omhoog. Ondanks de omvang van het woningbouwprogramma die groter is dan de huishoudensgroei (kwantitatieve behoefte). Projecten hebben lange voorbereidingstijd en partners hebben veel tijd nodig voor onderhandeling over voorwaarden. De vraag is al eerder opgeroepen: is de urgentie om te bouwen wel manifest genoeg? Is er wel aanbod in de juiste kwaliteiten? Opvallend is verder dat in de afgelopen periode ook de realisatie van sociale huurwoningen achter is gebleven bij de behoefte. Terwijl de vraagdruk verder is toegenomen.

8.2 Wat willen we: vleugels!

Nieuwbouw blijft nodig. Tot 2020 gaat het om ongeveer 1.000 woningen. Kijken we naar de resultaten van de afgelopen jaren dan hebben we vleugels nodig. Vleugels in de zin van dat het woningbouwprogramma moet worden versterkt via de flanken: goedkope en betaalbare huur en een deel goedkope koop enerzijds en meer kwaliteit in de duurdere segmenten anderzijds. Juist daar investeren we in het matchen van vraag en aanbod en in die kansrijke segmenten willen we komen tot versnelling.

Kwalitatief: meer toevoeging op de vleugels nodig

- De grootste opgave is om in de plancapaciteit het aantal betaalbare huurwoningen meer in overeenstemming te brengen met de gewenste toevoeging. Een mogelijkheid is om plannen in de goedkopere koopsegmenten om te zetten naar huurwoningen. Een andere mogelijkheid is echter om deze woningen juist te gebruiken als doorstroombemiddeling wanneer de corporaties kiezen voor een stevige inzet op scheefwonen.
- Om meer conform de behoefte woningen toe te voegen willen we het aandeel appartementen terugbrengen. Vooral in Elst zijn veel appartementen voorzien in de plannen (ruim 200). De meeste van deze woningen zijn op inbreidingslocaties voorzien. Stedenbouwkundig kan het gewenst zijn hier appartementen te realiseren, maar dit is niet altijd conform de behoefte. Een deel van dit programma zou wel als woonzorgappartement kunnen worden gerealiseerd. Gezien het ruime voorzieningenaanbod ligt het voor de hand om de behoefte aan woonzorgwoningen (50 woningen tot 2020) in Elst te accommoderen, zo veel mogelijk in de nabijheid van woonzorgcentrum Tertzio en/of het centrum in Elst.
- We kijken kritisch naar uitbreidingsplannen in Noord- en Westflank. In de 'ladder voor duurzame verstedelijking' gaat inbreiding voor uitbreiding. In de Oostflank is het duidelijk dat uitbreiding nodig is om, aanvullend op inbreiding, in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Voor de Noord-

flank is het te overwegen om de nog resterende plancapaciteit vooral in te zetten voor het versterken van de bestaande kernen en het invullen van eventuele open gaten. Een tweede kans om dit te doen is er niet, gezien de verwachte huishoudenskrimp na 2020.

- Daarnaast is het een uitdaging hoe in de plancapaciteit goed ingespeeld kan worden op de vraag naar kwaliteit. Vooral in de Oostflank is er ruimte voor meer dure koop. Meer kwaliteit kan betrekking hebben op de woning (ruim, energiezuinig, levensloopbestendig), maar ook op de vrijheid van de consument (vrije kavels, CPO). Bovendien is de woonomgeving van belang. Op inbreidingslocaties kan de bestaande dorps sfeer en het voorzieningenniveau een pre zijn. Op uitbreidingslocaties kan een ruime en groene setting onderscheidend zijn.

Nieuw landelijk wonen

Van oudsher mensen met een hoog inkomen, statusgevoelig en gericht op privacy die hun belangstelling richtten op grote vrijstaande woningen in het dure segment, op ruime kavels in een landelijke setting, bijvoorbeeld landgoedwonen. Toenemende interesse in landelijk wonen zien we nu bij een andere groep woonconsumenten die meer groepsgericht is, en hecht aan sociaal contact. Deze vraag richt zich qua prijsniveau op een lager prijssegment (middelduur hoog/hoog tot circa € 300.000,-). Een groep die graag aan de slag gaat in de omgeving (zelfwerkzaamheid). Een zekere hang naar eigenheid en identiteit komt tot uiting in het opknappen van oude panden, boomgaarden et cetera.

8.3 Wat gaan we doen: matchmaking

We zijn ons ervan bewust dat papier geduldig is. Ook in de vorige visie stond een stevige opgave geduid. Hoe komen we van papier en mooie woorden tot uitvoering en daden? Als gemeente nemen we ons vijf zaken voor:

1. Voor de 'grote' beweging zetten we als gemeente volop in op 'matchmaking'. Een woningmarkt-regisseur gaat samen met alle betrokkenen behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld en concepten matchen.
 - Wat ons betreft komt er een app Overbetuwe waar consumenten realtime informatie vinden over projecten, kavels, etcetera.
 - In de projectenlijst wordt ruimte gereserveerd voor locaties met een bijzonder maatschappelijk belang (bv. herbestemmen). Met deze lijst van locaties benaderen we (lokale) beleggers om zo kansen en geld te verbinden.
 - In dat licht willen we ook in gesprek komen met 'jong Overbetuwe.' Waar zien zij kansen om samen te (ver)bouwen, denk aan CPO maar ook CPO-huur (bijvoorbeeld leegkomende boerderijen).
 - In de kleine kernen waar na 2020 al een afname van de groei van huishoudens wordt verwacht, reserveren we enige ruimte volgens 'manifeste lokale woningbehoefte'.
2. Waar een 'match' mogelijk lijkt, voeren we het gesprek over versnellen. Samen met de daar betrokken partijen komen we tot een koers: ophalen hoe zij denken tot versnelling te kunnen komen, wat dit van hen en van anderen vraagt, welke drempels nog verwijderd kunnen worden.
3. In (sub)regionaal verband scheppen we ruimte voor kansrijke projecten door stevig te prioriteren (allereerst in de periode tot 2025):
 - Samen met de markt en samenleving (aan de hand van de regionale analyse WoON 2015) heel precies de meest kansrijke locaties gaan benoemen, en daarbij een eventuele herverdeling over woonmilieus en segmenten zorgvuldig bekijken.
 - Bij het meewerken aan nieuwe initiatieven geven we een ontwikkelende partij voor een bepaalde duur de kans om een haalbaar plan te ontwikkelen. Als er binnen die periode geen haalbare businesscase (inclusief financiering) ligt dan nemen we weer afscheid van elkaar.

- Benoemen welke projecten prioriteit verdienen en welke we kunnen schrappen (sommige plannen blijven maar achteruit schuiven in de tijd). De projectenlijst wordt opgeschoond.
 - Uiteraard steken we dit proces zorgvuldig in om initiatiefnemers de kans te geven hun plannen (indien kansrijk) tot uitvoering te brengen.
4. Voor de urgente huisvestingsnood is een flexibele woonschil nodig (zie hoofdstuk 4). Die gaat er komen.
 5. We geloven dat we komende jaren echte systeendoorbraken en technologische vernieuwingen gaan zien die het landschap van wonen compleet gaan veranderen. Geen energieneutrale woningen, maar energieleverende woningen en wijken. 3D-geprinte woningen waar in de keten heel wat schakels zullen verdwijnen, prijzen omlaag gaan en snelheid omhoog. We denken dat we die innovatie vooral op regionaal niveau samen met overheden, ondernemers en andere organisaties kunnen versterken. We willen verder bekijken wat we hiermee kunnen en willen.

Precieze aantallen van wat waar te bouwen geven een schijn van maakbaarheid en stuurbaarheid. We weten dat de woningmarkt in de praktijk vele malen dynamischer en complexer is. Op hoofdlijnen kunnen we aangeven wat nodig is. Regelmatig monitoren en bijsturen is echt onmisbaar om vraaggestuurd te bouwen. Dat vraagt transparante gegevens van de woningcorporaties waar het gaat om de vraagdruk vanuit diverse doelgroepen. Nu ontvangen we van de corporaties verschillende gegevens. We willen aantoonbaar zien dat slaagkansen toenemen en wachttijden flink afnemen. Het vraagt ook van onszelf en marktpartijen ander materiaal over de klantvraag. Woningbehoefteonderzoek is periodiek en globaal, hoe krijgen we aanvullend continu meer feeling met wat de consument wil? Wat kunnen we samen betekenen op terrein van nieuwe vormen, zoals digitale klantenpanels?

Hoofdstuk 9 Alle maatregelen op de rit

In de voorgaande vijf hoofdstukken (vier t/m acht) heeft u kunnen lezen wat onze koers is. We hebben per pijler aangegeven wat we zien, wat we willen en wat we doen we. We sluiten de woonagenda 2020 af met een samenvatting van alle voorgenomen acties die u heeft kunnen lezen bij de paragrafen 'wat doen we'? Elk jaar bepalen we samen met onze partners tijdens de alliantiefabriek waar we onze pijlen het komende jaar gezamenlijk op gaan richten. Welke zaken zijn het meest urgent? Zijn er nieuwe ontwikkelingen die moeten worden opgepakt? Het onderstaande overzicht is een basis voor dat gesprek.

Wat gaan we doen?	Hoe gaan we dit doen?	Wie is aan zet?
WOONJAARAGENDA 2020		
De alliantie-aanpak		
We willen deze agenda levend, flexibel en dynamisch houden. Nieuwe kansen kunnen worden toegevoegd en we leggen transparant verantwoording aan elkaar af over resultaten.	We organiseren jaarlijks een alliantiefabriek.	Gemeente
We delen verhalen en ervaringen van de nieuwe samenwerkingsvormen.	Periodiek versturen van een digitale nieuwsbrief.	Gemeente, samenwerkingspartners
Werken in lokale succes 3-hoek.	Corporaties doen een bod op de woonagenda en we maken vervolgens (jaarlijks) prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente, corporaties, Huurdersorganisaties
H. 4. Urgente huisvestingsnood		
Alliantie 1: Corporaties en marktpartijen voeren een verkennend gesprek over de zoektocht naar nieuwe tijdelijke woonconcepten.		
Goede cijfers die meer recht doen aan de werkelijke vraagdruk van spoedzoekers en op basis daarvan monitoren of slaagkansen toenemen en wachtlijsten afnemen.	Corporaties nemen in hun bod op dat zij zorg dragen voor aanlevering van juiste cijfers en de gemeente jaarlijks voorziet van een overzicht van slaagkansen en wachttijden.	Corporaties
Toevoeging extra woningen (ca. 25 per jaar) aan flexibele schil voor spoedzoekers.	Corporaties doen de gemeente een reëel bod van het aantal woningen dat zij wil en kan toevoegen.	Corporaties
Corporaties verzoeken zeer terug houdend te zijn met verkoop huurwoningen. Nee, tenzij.	Uitwerken in prestatieafspraken	Corporaties

Gemeente zorgt voor versneling van tijdelijke huisvestingsoplossingen.	Gemeente gaat met eigenaren van bouwgrond om tafel om te bekijken hoe en waar we kunnen versnellen. Gemeente gebruikt haar ruimtelijk-juridisch instrumentarium vakkundig als sturingsinstrument.	Gemeente
Kansen 'mengen' doelgroepen verkennen. Gesprek corporaties, belangenorganisaties en vergunninghouders.	Gemeente organiseert op korte termijn een verkennend gesprek.	Gemeente
Zorginstellingen leveren inzicht in de omvang van extra vraagdruk door uitstroom van mensen uit zorginstellingen en maken op basis daarvan afspraken.	Gemeente legt deze vraag voor aan het Netwerk WWZ&ZO en vraagt het netwerk met inzicht en een voorstel voor afspraken te komen.	WWZ&ZO
Gemeente biedt corporaties inzet en ondersteuning vanuit het InterGemeentelijk Subsidiebureau voor diverse subsidie-regelingen.	Corporaties geven gemeente aan wanneer zij gebruik willen maken van het subsidiebureau.	Corporaties
H. 5. Betaalbaar en beschikbaar		
Alliantie 2: Private partijen geven aan kansen te zien in investeringen in sociale huurwoningen. Hierover vindt een verkennend gesprek plaats met corporaties.		
Alliantie 3: Rabobank gaat in gesprek met de corporaties uitwerken hoe ze goedkope scheefwoningers kan verleiden door te stromen		
Meer sociale huurwoningen beschikbaar	We verwachten van corporaties dat ze gezamenlijk een reëel bod waarin zij hun bijdrage aan de groei van de sociale huurvoorraad tot en met 2020 aangeven en sociale huurwoningen niet verkopen, tenzij....	Corporaties
We willen inzicht in meetbare effecten in zoektijden.	We vragen de corporaties gezamenlijk uit te werken hoe zij de werkelijke vraagdruk gaan monitoren.	Corporaties
Woningsplitsing gericht op doelgroep jongeren t/m 23 jaar	Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, friendscontracten.	Gemeente en corporaties
Een gerichte aanpak op scheefwonen.	Pilot met een doorstroommakelaar die met de huurder bekijkt of er nog een match is tussen werkelijke behoefte en huidige woning.	Corporaties

Doorstroming vanuit huur naar koop bevorderen.	We continueren onze inzet van de starterslening omdat deze bijdraagt aan de doorstroming van sociale huur naar koop.	Gemeente
Pilot gericht op passende huurwoningen voor ouderen.	Uitrol bemiddeling voor ouderen en aanbieden tijdelijke huurkorting (indien nodig) .	Corporaties & gemeente
Vitaliteit kleine kernen: manifeste lokale woningbehoefte	We vragen corporaties ook in de kleine kernen huurwoningen beschikbaar te stellen, wanneer die woningbehoefte op dat niveau 'manifest' is gemaakt.	Corporaties
H. 6. 'Wijs' met bestaande ...		
Alliantie 4: Gemeente, corporaties, bank, private partij, dorpsraad en installatiebedrijf gaan concrete duurzaamheidscases uitwisselen en nader uitwerken. Hierbij worden nieuwe en flexibele uitvoeringsconstructies verkend.		
Gemeente in voorbeeldrol: inzet op energiebesparing en duurzame opwekking	Ontwikkelen van isolatiepakket voor woningen. Gasloze en energieleverende woningen Duurzame opwekking van energie (zonnepanelen, warmte koude opslag)	Gemeente
Gebiedsgerichte aanpak in goedkopere delen bestaande voorraad met lage energielabels	Bewustwording creëren Inzet subsidies (meerdere) in goedkopere delen van de woningvoorraad In gesprek met hypotheekverstrekkers over leningen voor duurzaamheidsmaatregelen	Gemeente, hypotheekverstrekker, corporaties, bedrijven
Prestatieafspraken corporaties over energiebesparing.	Gemiddeld label B van alle corporatiewoningen in 2020 Prestatie-afspraken maken over mogelijkheden duurzame energie opwekking Verkenkend gesprek over beschikbaar stellen daken	Corporaties.

H. 7. Wonen en erop uit		
Alliantie 5: Diverse partijen maken samen een 100-dagenplan om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, nu en in de toekomst. Met als verbijzondering een proeftuin zorgzame samenleving in Herveld-Andelst.		
Stimuleren van eigenaar en gebruiker om zelf maatregelen te nemen voor woningaanpassing	Inzetten van een passendheidsmakelaar/ woonadviseur per kern. Inzetten blijverslening om woningaanpassing te stimuleren Voortzetten campagne 'Langer Thuis', gericht op bewustwording/preventie. Woonmarkt gericht op langer thuis wonen	Gemeente
Faciliteren van ondersteuning en mantelzorg	Onderzoeken van mogelijkheden inzet van een mantelzorgwisselwoning. Gemeente geeft onder voorwaarden mantelzorgverklaringen af voor mantelzorgers in een sociale huurwoning. Plan van aanpak mantelzorg uitvoeren samen met partners.	Gemeente
Organiseren 'er op uit'. Verbeteren toegankelijkheid van de woonomgeving en bereikbaarheid van voorzieningen.	Inventarisatie behoeften, verbeterpunten en oplossingen via o.a. huisbezoeken 75+, via proeftuin.	Forte Welzijn, sociaal kernteams, gemeente.
H. 8. Vleugels bouwprogramma		
Alliantie 6: We zetten in op een woningmarktregisseur om samen met alle betrokkenen behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld en concepten te matchen.		
Kwalitatieve behoefte matchen met grond, gebouwen, geld en concepten	We werken het concept van 'woningmarkt-regisseur' samen met betrokkenen verder uit naar een concrete aanpak. Inclusief wegnemen drempels om tot versnelling te komen in geval van match.	Gemeente
Ruimte scheppen voor kansrijke doelgroepen en kwaliteiten.	(sub)regionaal scheppen we ruimte voor kansrijke projecten door stevig te prioriteren.	Gemeente (in samenwerking met provincie en regio).
Innovatie op het gebied van wonen versterken	We agenderen en bespreken mogelijke systeemdoorbraken en technologische vernieuwingen met (partijen in) de regio en provincie.	Gemeente agenderen in regio en volgende alliantiefabriek

De woonbehoefte maken we nog verfijnder inzichtelijk.	Meer feeling met wat de consument wil door (aanvullend op woningbehoefteonderzoek) op zoek te gaan naar aanvullend materiaal en vernieuwende vormen.	Gemeente met alliantiepartners
---	--	--------------------------------

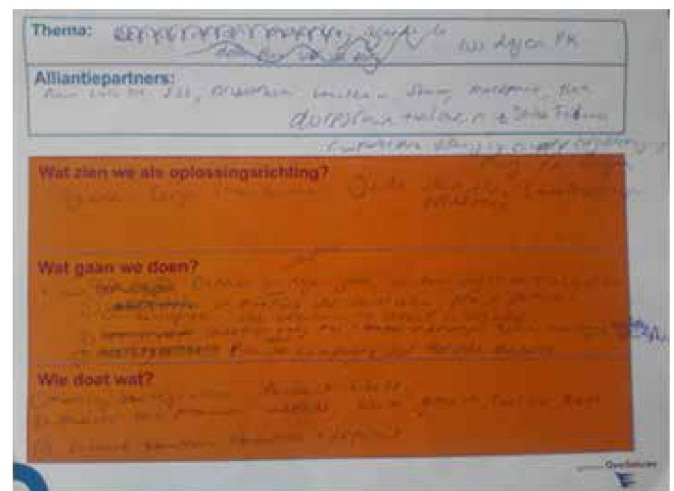
Wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid

Aan het einde van deze woonagenda zal één ding u als lezer heel helder zijn geworden: antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. Smeden en verbinden van duurzame allianties is ons nieuwe adagium. We zien ook de meerwaarde in het delen van kennis met partners en het verhogen van kennisniveau om onorthodoxe oplossingen en experimenten mogelijk te maken. We willen ten minste één keer per jaar een alliantiefabriek organiseren, waarbij we corporatie, zorg en markt uitnodigen, maar zeker ook belangenbehartigers, informele netwerken, ondernemers en werkgevers. Om op die manier echt contact te houden bij hetgeen in de werkelijke leefwereld gebeurt. Luisteren, leren en inspireren van elkaar.

Bijlage 1

Alliantieposters

We willen deze woonagenda afsluiten met de inspiratie van dit jaar: een overzicht van de alliantieposters zoals die zijn gesloten tijdens de Woonalliantiefabriek.



Thema: *Samenwerking metten / positieve bijdrage aan*

Alliantiepartners: *Wijkcomités, 100 dagen, Nieuw van Buren, Talle, Technische dienst, Ouderen*

Wat zien we als oplossingsrichting?
Samenwerking metten / positieve bijdrage aan
Concreet: Bouwdeuren / 100 dagen / Nieuw van Buren
Andere: Ouderen, Samenwerking

Wat gaan we doen?
Samenwerking

Wie doet wat?
Wat zien we als oplossingsrichting?
Concreet: Bouwdeuren / 100 dagen / Nieuw van Buren

Woonalliantie akkoord

Thema: *Duurzaamheid.*

Alliantiepartners: *Wijkcomités, 100 dagen, Nieuw van Buren, Talle, Technische dienst, Ouderen*

Corporatie / Gemeente / Bewoners

Wat zien we als oplossingsrichting?
Alleenlijk voor alle partijen.
Relivering handen met elkaars belangen.

Wat gaan we doen?
Casus uitwisselen.
Voorlichting

Wie doet wat?
In overleg / Samenwerking.

Woonalliantie akkoord

Thema: **DUURZAAM-VOORLICHTING**

Alliantiepartners: *Wijkcomités, 100 dagen, Nieuw van Buren, Talle, Technische dienst, Ouderen*

GEENDE/BANK/INSTALMENTEUR

Wat zien we als oplossingsrichting?
OP JUISTE MOMENT informatie
OP VERSCHILLENDE PARTIJEN

Wat gaan we doen?
LIJKEN WAAR KANEN LIJZEN
JUISTE PARTIJEN AAN Tafel

Wie doet wat?
EFFECTIEF INZETTEN PARTIJEN
OP JUISTE MOMENT

Thema: *Informatie over de woningmarkt*

Alliantiepartners: *Wijkcomités, 100 dagen, Nieuw van Buren, Talle, Technische dienst, Ouderen*

Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wat zien we als oplossingsrichting?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wat gaan we doen?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wie doet wat?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Thema: *Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt*

Alliantiepartners: *Wijkcomités, 100 dagen, Nieuw van Buren, Talle, Technische dienst, Ouderen*

Wat zien we als oplossingsrichting?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wat gaan we doen?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wie doet wat?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Thema: *Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt*

Alliantiepartners: *Wijkcomités, 100 dagen, Nieuw van Buren, Talle, Technische dienst, Ouderen*

Wat zien we als oplossingsrichting?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wat gaan we doen?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt

Wie doet wat?
Woningmarkt / Woningmarkt / Woningmarkt



Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl