



Gemeente Druten

Woonvisie 2016-2021

Samen werken aan beter wonen

2 november 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 2 november 2016

TITEL Woonvisie 2016-2021

ONDERTITEL Samen werken aan beter wonen

OPDRACHTGEVER Gemeente Druten

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Companen)
Koen van der Most (Companen)

PROJECTNUMMER 225.110

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Samenvatting

Samen werken aan beter wonen

In 2016 heeft de gemeente Druten haar nieuwe woonvisie opgesteld. Dit is in een interactief proces gebeurd, samen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners op het gebied van wonen. Het motto van de woonvisie is daarom 'Samen werken aan beter wonen'. Dit uit zich in de eerste plaats door de nieuwe wijze van samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken, maar ook bij het opstellen bij deze nieuwe Woonvisie Druten.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kunnen de opgaven op het wonen niet alleen te lijf. Ook onze andere partners, zoals particuliere woningbezitters, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen spelen hierin een belangrijke rol. Zeker omdat het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande particuliere woningvoorraad een van onze speerpunten in het woonbeleid vormt. Tenslotte is regionale afstemming van belang. Bijvoorbeeld als het gaat om het maken van woningbouwafspraken binnen de subregio Nijmegen.

De visie is beschreven aan de hand van vijf speerpunten:

1. Faseren, doseren en samenwerken
2. Invulling geven aan woonwensen
3. Betaalbaar wonen
4. Leefbare wijken en dorpen
5. Toekomstbestendig wonen

1. Faseren, doseren en samenwerken

Omdat de groei van het aantal huishoudens in Druten de komende jaren doorzet, zetten we in op het vergroten van de woningvoorraad. Onze opgave bestaat uit het toevoegen van 310 woningen in de periode 2016 t/m 2019. Hierbij ligt de focus op woningbouw in Tichellande. In een aantal kleinere kernen is de actuele plancapaciteit momenteel beperkt. Niettemin vinden we het hier belangrijk om bij aantoonbare vraag nieuwbouwontwikkelingen te faciliteren.

We streven naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief. We gaan dit doen in samenwerking met de gemeenten uit de subregio Nijmegen.

2. Invulling geven aan woonwensen

Druten is een echte gezinsgemeente. De komende jaren versterken we dit profiel verder. Met name door het aanbod van betaalbare eengezinskoopwoningen te vergroten. Daarmee vergroten we de mogelijkheden van jonge gezinnen, voor wie het aanbod nu nog relatief beperkt is.

Dat neemt niet weg dat Druten ook verder gaat vergrijzen. We zetten ons daarom in voor de bouw van maximaal aanpasbare woningen. Deze woningen zijn met eenvoudige maatregelen levensloopgeschikt te maken, maar zijn flexibel genoeg om op de lange termijn ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen te blijven. Starters bieden we meer keuzemogelijkheden. Vooral door de doorstroming op gang te brengen via de bouw van woningen voor jonge gezinnen.

Naast het invulling geven aan de woonwensen van de grote groep woningzoekenden, stimuleren we ook de bouw van onderscheidende woonconcepten (zoals innovatieve woonvormen op het vlak van wonen met zorg, herbestemming van karakteristiek vastgoed). Om te zorgen dat vraag en aanbod in de toekomst goed op elkaar aansluiten, toetsen we nieuwe woningbouwinitiatieven aan een kwalitatief woningbouwkader.

3. Betaalbaar wonen

De komende jaren neemt de behoefte aan sociale huur nog licht toe. Voor de komende vijf jaar dient de sociale voorraad met 25 woningen toe te nemen naar 1.960 woningen in 2021. Maar het is vooral belangrijk dat er meer doorstroming komt op de huurmarkt. Als scheefwoners naar een meer passende huur- of koopwoning verhuizen, komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat er voldoende alternatieven op de woningmarkt voor de middeninkomens zijn. Daarom zetten we ons in voor het vergroten van het aanbod huurwoningen boven de €711¹.

Voor corporaties blijft het mogelijk om huurwoningen te verkopen. Mits zij voldoen aan een aantal voorwaarden. Belangrijk is daarbij dat de totale sociale huurvoorraad voorziet in de toekomstige vraag en dat het mogelijk blijft om in elke kern van de gemeente Druten een sociale huurwoning te huren.

4. Leefbare wijken en dorpen

De gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijken en dorpen. Zij vraagt hierbij ook een inspanning van de corporaties. Corporaties hebben namelijk een taak om de leefbaarheid in buurten waar zij veel woningbezit hebben, op orde te houden. Het werkveld 'leefbaarheid' is met de invoering van de Woningwet voor corporaties wel aanzienlijk ingeperkt. Vooral op het vlak van het schoon, heel en veilig houden van de buurt hebben corporaties nog mogelijkheden om hierin een bijdrage te leveren. Corporaties mogen jaarlijks maximaal €125 per sociale huurwoning per jaar uitgeven aan leefbaarheid, maar het is vooral belangrijk om bij de jaarlijkse prestatieafspraken met elkaar af te spreken waaraan dit leefbaarheidsbudget wordt besteed.

Voor Druten Zuid is de opgave groter dan gemiddeld in de gemeente. Hiervoor gaat de gemeente en Standvast Wonen de mogelijkheden onderzoeken om een Masterplan op te stellen voor een integrale aanpak van de woonomgeving op deze locatie.

5. Toekomstbestendig wonen

Toekomstbestendig wonen bestaat uit twee elementen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid:

Levensloopgeschikt wonen

Onze grootste opgave ligt op het vergroten aantal levensloopgeschikte woningen. Dit doen we door het aanpassen van de bestaande voorraad en door nieuwbouw. Met name in de particuliere voorraad ligt er nog een grote opgave. Particuliere woningbezitters maken we meer bewust van het belang om tijdig na te denken over aanpassing van de woning of verhuizen. Het bieden van een financiële stimulans zoals de Blijverslening kan daarbij helpen. Ook in de huursector ligt nog een opgave. Maar niet alle woningen lenen zich voor aanpassing tot een levensloopgeschikte woning. Daarom maakt ook deze sector een afweging tussen aanpassen van de woning of het voorsorteren op een verhuizing naar een meer geschikte woning.

Een deel van de oudere zorgvragers komt niet meer in aanmerking voor intramurale huisvesting, maar is eigenlijk ook niet meer in staat om volledig zelfstandig wonen. Met zorgpartijen gaan we het gesprek aan om de behoefte aan een woonvorm met enige beschutting scherp te krijgen en vervolgens met een plan van aanpak komen.

Bij andere zorgvragers (zoals mensen met een verstandelijke beperking of GGZ cliënten) is vooral goede woonbegeleiding belangrijk. Binnen bestaande complexen waar veel van deze zorgvragers wonen willen we met betrokken partijen kijken of het woningaanbod (en aanvullende begeleiding) voor deze doelgroepen vergroot kan worden.

¹ Prijspeil 2016

Energiezuinig wonen

Ook op dit vlak ligt er een grote opgave om met name de bestaande particuliere voorraad energiezuiniger te maken. De particuliere woningbezitter is daarbij aanzet. Aan ons als gemeente de taak om hen het belang en de mogelijkheden van het aanpassen van de eigen woning in te laten zien.

In de huursector spreken we met corporaties af dat in 2020 de huurvoorraad gemiddeld op label B niveau zit. Dit moet leiden tot lagere woonlasten voor de huurders.

De komende jaren bieden we als gemeente onze inwoners een collectieve inkoopregeling aan voor zonnepanelen. Hierdoor wordt het voor bewoners financieel aantrekkelijker om zonnepanelen aan te schaffen. Met de corporaties willen we afspraken maken om deze regeling ook voor huurders beschikbaar te stellen.

Tot slot streven we ook naar een meer klimaatbestendige woonomgeving. Dat betekent dat we bij het ontwerp van nieuwe locaties aandacht hebben voor een gunstige zonligging van de woningen (i.v.m. zonnepanelen) en voor natuurlijke waterbergingsmogelijkheden om felle hoosbuien op te vangen (minder stenen, meer gras en grond als oppervlak).

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Naar een gedragen woonvisie	1
1.2	Belangrijke beleidskaders	2
1.3	Leeswijzer	4
2	Opgaven voor het wonen	5
2.1	Korte terugblik	5
2.2	Toekomstige woningbehoefte	7
2.3	Sociale huursector in Druten	8
2.4	Langer zelfstandig wonen	9
2.5	Duurzaam wonen	11
3	Onze visie op het wonen	12
3.1	Faseren, doseren en samenwerken	12
3.2	Invulling geven aan woonwensen	14
3.3	Betaalbaar wonen	17
3.4	Leefbare wijken en dorpen	19
3.5	Toekomstbestendig wonen	21
4	Uitvoeringsprogramma	25
4.1	Voorgestelde maatregelen	25
4.2	Van woonvisie tot prestatieafspraken	27
	Bijlage I: Begrippenlijst	28

1 Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Druten. In onze gemeente is het prettig wonen. We vormen een kleine, rustige gemeente, maar wel met een goed voorzieningenniveau, bijvoorbeeld wat betreft winkels en scholen. Daarnaast ligt de gemeente aan de N322, waardoor men snel vanuit de verschillende plaatsen op de snelweg zit. Met Nijmegen op korte afstand zijn ook stedelijke voorzieningen dichtbij.

Maar er zijn nog voldoende uitdagingen om het wonen ook in de toekomst voor iedereen aangenaam te houden. Reden te meer om tot een nieuwe woonvisie voor de gemeente te komen. Zo zullen er extra woningen gebouwd moeten worden om de groei van de gemeente op te vangen. Met onze regiogemeenten maken we hiervoor goede afspraken. Ons aandeel in deze regionale productie lichten we in deze visie toe.

Steeds meer wordt de focus gelegd op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, zowel wat betreft energiezuinigheid als levensloopgeschiktheid. Met name het levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt om het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag te kunnen faciliteren.

Daarnaast is in 2015 de nieuwe Woningwet vastgesteld. Deze wet geeft kaders voor de taakopvatting van woningcorporaties en de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze woonvisie geeft een basis voor welke opgaven er voor de gemeente, corporatiesector en particuliere sector in onze gemeente de komende jaren liggen.

1.1 Naar een gedragen woonvisie

Een goede woonvisie heeft alleen zeggingskracht als deze wordt ondersteund door alle betrokken partijen op het vlak van het wonen. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om van begin af aan haar belangrijke stakeholders bij het opstellen van de woonvisie te betrekken.

- Op 23 juni 2016 is er in D'n Bogerd een visiecafé gehouden. Hierin hebben diverse organisaties, zoals woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties, KBO's, Huurdersorganisaties, hypotheekverstrekkers en wijkraden hun input kunnen leveren voor de woonvisie. Tijdens deze bijeenkomst hebben we een discussie gevoerd over de belangrijkste opgaven voor het wonen in de gemeente Druten en onze ambities voor de woonvisie.
- Op 25 augustus 2016 heeft er een discussie plaatsgevonden met de gemeenteraad van Druten. Ook zij hebben daarin hun ideeën voor de opgaven en ambities voor de woonvisie kunnen inbrengen.
- Op 29 september 2016 hebben beleidsmedewerkers van verschillende afdelingen van de gemeente, samen met de corporaties en huurdersorganisaties de speerpunten van de woonvisie nader geconcretiseerd door invulling te geven aan het uitvoeringsprogramma. Hierin zijn concrete acties en maatregelen per speerpunt voor de komende jaren besproken.

De voortgang en inhoud van de Woonvisie is in de gaten gehouden door een projectgroep, bestaande uit een beleidsmedewerker van de gemeente, Standvast Wonen, De Kernen en de huurdersorganisaties van beide corporaties. Daarmee hebben we vanaf de start van het proces invulling gegeven aan de beginselen van de nieuwe Woningwet die een hechte samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie voorschrijft bij het opstellen van het woonbeleid.

1.2 Belangrijke beleidskaders

In onze woonvisie houden we rekening met landelijke en regionale beleidskaders betreffende het wonen.

Landelijk: Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De wet geeft kaders voor het takenpakket van de corporatie. Kernpunt is dat corporaties zich meer en meer moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt. In de woonvisie kan de gemeente haar zienswijze geven op een aantal werkerreinen van de corporaties:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Daarnaast moeten corporaties sinds 1 januari 2016 voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een huurwoning krijgen toegewezen, een huurprijs betalen tot maximaal de aftoppingsgrens (< €576 voor 1+2 persoonshuishoudens, < €628 voor gezinnen).

Landelijk: Huisvestingswet

Sinds 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. Uitgangspunt is dat iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit recht kan alleen beperkt worden als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in de samenleving. Dit belang is meestal het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

De nieuwe Huisvestingswet maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimte-verdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad, via het opstellen van een Huisvestings-verordening. Er zijn drie hoofdthema's waarbij de Huisvestingsverordening toegepast kan worden:

- Regels met betrekking tot verdeling van goedkope woonruimte.
- Regels met betrekking tot het voeren van een urgentieregeling.
- Regels met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

Wat betreft de verdeling van de goedkope woonruimte mogen corporaties nog maximaal 25% van de vrijkomende woningen toewijzen via lokaal maatwerk.

Indeling in woningmarktregio's en de positie van De Kernen

Een ander aspect van de Woningwet is de geografische afbakening van het werkgebied. Corporaties mogen in de toekomst nog in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. Bezit in andere regio's mag worden aangehouden, maar nieuwbouw of aankoop van woningen is daar niet meer toegestaan. Woningcorporatie De Kernen (de enige corporatie met bezit in Horssen) is hierbij ingedeeld in een woningmarktregio waar de gemeente Druten niet toe behoort (namelijk Woongaard). De gemeente

Druten vindt het echter belangrijk dat De Kernen actief kan zijn in Horssen. De gemeente verleent De Kernen daarom medewerking bij het verkrijgen van een ontheffing.

Landelijk: Ladder voor Duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving van de mate waarin het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Deze trede wordt in 2017 waarschijnlijk aangepast tot een beschrijving waarin de 'nut en noodzaak' van het plan wordt aangetoond².
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio in de behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Landelijk: Wet doorstroming Huurmarkt

De Wet Doorstroming Huurmarkt beoogt de doorstroming in de sociale huursector te verbeteren, met name als het gaat om het verminderen van de goedkope scheefheid, zodat de goedkoopste woningen ook toekomen aan de laagste inkomensgroep. De wet kent drie belangrijke componenten:

1. Huursombenadering. Hiermee krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie.
2. Inkomenstoets. Er komt een jaarlijkse inkomenstoets. Huishoudens die €39.000 of meer verdienen kunnen een bovengemiddelde huurverhoging krijgen, mits passend binnen de totale huursom.
3. Tijdelijke contracten. Corporaties mogen aan verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld huurders in de noodopvang of huurders die vanwege renovatie hun woning tijdelijk moeten verlaten) tijdelijke contracten aanbieden voor een maximale termijn van twee jaar.

Regionale woningbouwafspraken

Sinds 1 januari 2016 behoort de gemeente Druten tot de subregio Nijmegen³, als het aankomt op het maken van regionale woningbouwafspraken. Met deze gemeenten maakt Druten jaarlijks afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van actuele bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Vanaf 2016 stelt de regio naast een kwantitatieve verdeling van de woningbouwopgave, ook een kwalitatieve opgave vast. De verwachting is dat de woningbouwopgave in het najaar van 2016 vastgesteld wordt. Deze woningbouwopgave moet vervolgens door de Provincie Gelderland worden goedgekeurd.

² Met de aanpassing van deze trede worden hoge onderzoekslasten voor een gemeente voorkomen als recente demografische prognoses niet voorhanden zijn. Bovendien is de term 'nut en noodzaak' eenvoudiger toe te passen bij globale en flexibele bestemmingsplannen.

³ Hiertoe behoren de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Berg en Dal, Heumen, Wijchen en Mook en Middelaar.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van de Woonvisie ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de belangrijkste opgaven voor het wonen voor de komende jaren.
- In hoofdstuk 3 presenteren we onze visie op het wonen. Hoe gaan we de opgaven te lijf en wat worden onze ambities voor de komende jaren?
- Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van alle concrete acties per speerpunt.

2 Opgaven voor het wonen

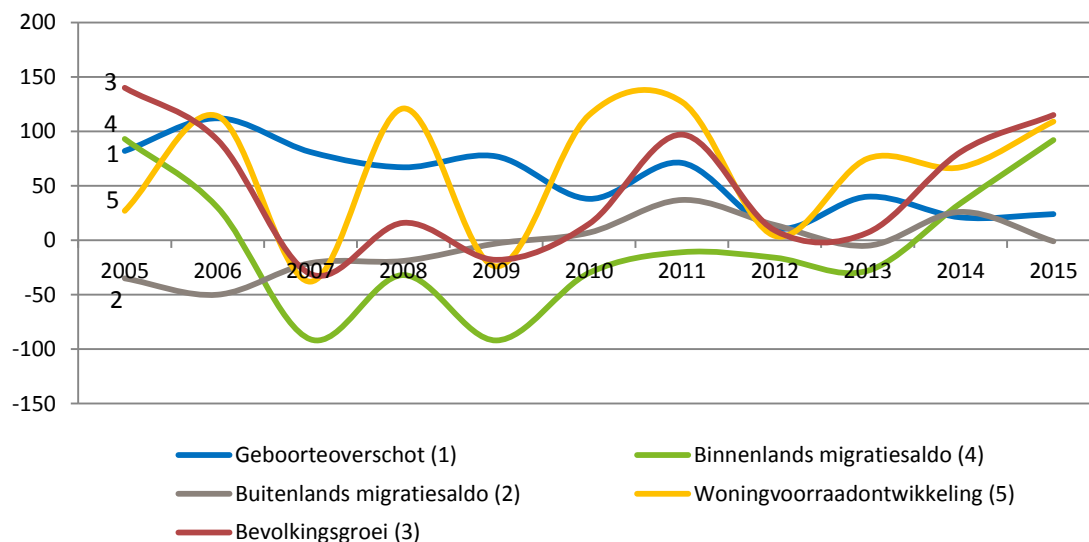
In dit hoofdstuk blikken we terug op de ontwikkelingen op de Drutense woningmarkt in de afgelopen jaren en kijken we vooruit naar verwachte trends. Zo krijgen we zicht op de uitdagingen waar de Woonvisie voor staat.

2.1 Korte terugblik

Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

De afgelopen tien jaar is het aantal inwoners in Druten met ongeveer 405 inwoners toegenomen. Deze groei fluctueerde sterk. De laatste jaren was er vooral een toename in 2011 en 2014.

Figuur 2.1: Gemeente Druten. Ontwikkeling demografie en woningvoorraad (2005-2015).



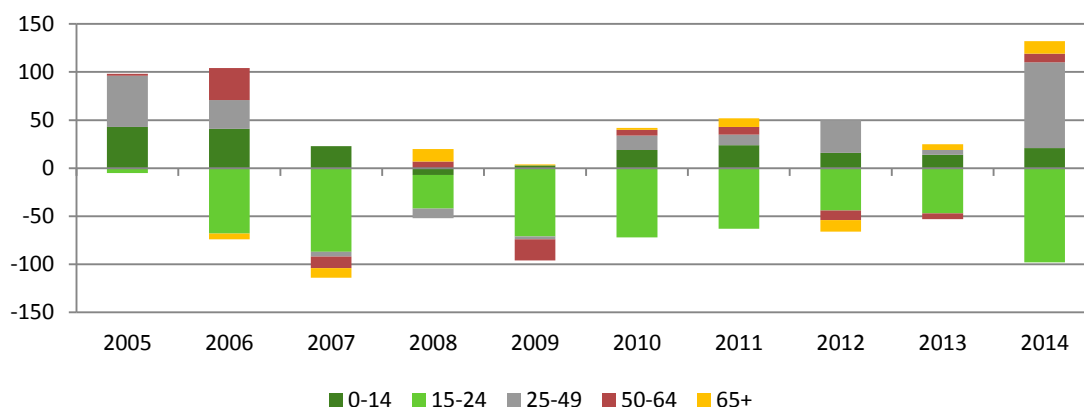
Bron: CBS (2016).

Een belangrijke factor hierin was het vertrekoverschot. Een groot deel van de afgelopen tien jaar waren er meer vertrekkers dan vestigers in de gemeente. Sinds 2014 is er weer sprake van een vestigingsoverschot. Mogelijk als gevolg van de toegenomen woningproductie sinds 2012.

Migratiebewegingen

De migratiecijfers vormen een belangrijke factor in de bevolkingsontwikkeling. Daarom werpen we nu een nadere blik op deze verhuisbewegingen. Te beginnen met een inzicht in de verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse.

Figuur 2.2: Gemeente Druten. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2005-2014).



Bron: CBS (2016).

De categorie 15 tot 24 jarigen laten een vertrekoverschot laat zien. Dit zijn jongeren die doorgaans vaak vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuizen. Zij zijn vaak moeilijk te behouden voor een gemeente, ook niet door het vergroten van het woningbouwaanbod.

De categorie 0-15 jarigen en 25 tot 49 jarigen (deze categorieën samen vormen doorgaans de gezinnen met kinderen) vertonen een vestigingsoverschot. Daarmee is de gemeente Druten aantrekkelijk gebleken voor gezinnen.

De groep 50-plussers laat in sommige jaren een vestigingsoverschot zien, soms een vertrekoverschot. Het lukt de gemeente in beperkte mate om deze doelgroep aan te trekken, maar dit is geen structureel gegeven.

Migratierichting

Druten weet vooral vestigers uit de gemeente West Maas en Waal aan te trekken, gevolgd door Nijmegen en Beuningen. Maar dat zijn ook de gemeenten waar de meeste vertrekkers uit Druten naar toe gaan.

Per saldo trekt Druten vooral mensen uit West Maas en Waal aan, terwijl de gemeente per saldo mensen verliest aan Nijmegen. Ook met Tiel en Neder-Betuwe heeft Druten een positief migratiesaldo, zij het dat de verhuisstromen met de gemeenten aan de noordkant van de Waal duidelijk kleiner zijn dan met de gemeenten aan de zuidzijde.

Nieuwbouw 2010-2015: faseren en doseren

Een belangrijke uitdaging voor de gemeente Druten was om vraag en aanbod op de woningmarkt meer in evenwicht met elkaar te brengen. Het aantal plannen voor nieuwbouw overtrof in ruime mate de verwachte behoefte. Daarom is in 2011 het traject 'faseren en doseren' gestart. Hierin heeft de gemeente samen met ontwikkelaars een systematiek voor prioritering van de woningbouwplannen opgesteld. Plannen worden kwantitatief, kwalitatief en juridisch getoetst aan diverse criteria. De plannen die het dichtst aansluiten bij de woningbehoefte, scoren het hoogst en komen als eerst in aanmerking voor ontwikkeling. Met deze systematiek houdt de gemeente de vinger aan de pols als het gaat om een realistische en gefaseerde bouwproductie, zonder dat de markt overvoerd wordt met nieuwbouwwoningen.

In de periode 2010-2015 zijn er ruim 480 woningen aan de voorraad toegevoegd; gemiddeld 80 woningen per jaar. Dat aantal ligt boven de eerder beoogde jaarlijkse productie van 65 woningen per jaar.

Tabel 2.1: Gemeente Druten. Gerealiseerde woningbouw 2010-2015.

	Netto toevoeging 2010 t/m 2015
Tichellande	54
Druten overig	271
Puiflijk	28
Deest	77
Afferden	33
Horsen	23
Totaal	486

Bron: Gemeente Druten (2016).

2.2 Toekomstige woningbehoefte

De verwachting is dat het aantal inwoners van de gemeente Druten de komende jaren verder toeneemt. Dit heeft verschillende redenen. Na jaren van een vertrekoverschot, kent de gemeente de laatste twee jaar weer een vestigingsoverschot (er komen dus meer mensen de gemeente binnen dan er vertrekken). Daarnaast is er sprake van een geboorteoverschot, al neemt dit wel langzaam maar zeker af.

Maar om de toekomstige woningbehoefte te kunnen bepalen, is met name de huishoudensontwikkeling cruciaal. De huishoudensgroei zal de komende jaren in Druten nog wat sterker zijn dan de bevolkingsgroei, omdat er sprake is van gezinsverdunding. Het aantal gezinnen neemt af, terwijl het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toeneemt. Hierdoor zijn meer woningen nodig.

Tabel 2.2: Gemeente Druten. Toekomstige woningbehoefte 2015 t/m 2025

	2015	2020	2025	Saldo 2015 t/m 2025
Woningbehoefte	7.556	7.929	8.305	+749 (75 w. per jaar)

Bron: Primos 2015.

Op basis van de Primosprognose zal de woningbehoefte de komende tien jaar op ongeveer 75 woningen per jaar liggen. Daarmee is de behoefte iets toegenomen ten opzichte van de periode 2010 t/m 2015. (destijds 65 woningen per jaar).

Extra woningbehoefte door statushouders

Naast de reguliere woningbehoefte dient de gemeente Druten, net als alle andere gemeenten, te voldoen aan haar taakstelling met betrekking tot het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfstatus. In 2015 lag de taakstelling op 31 statushouders, dit jaar op 47. Dit zorgt voor een extra woningbehoefte die ingevuld moet worden. Iets wat tot nu toe door de corporaties wordt opgepakt. Mocht er in de toekomst extra woonruimte voor deze doelgroep nodig zijn, dan willen gemeente en corporaties dit in eerste instantie creëren door zelfstandige woningen (tijdelijk) op te splitsen in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Deels zal deze behoefte ook door nieuwbouw ingevuld worden. Daarom stellen we de woningbehoefte voor de komende jaren iets hoger; 78 woningen per jaar. Omdat de taakstelling huisvesting voor statushouders zich moeilijk laat voorspellen, is het wel zaak om dit periodiek te evalueren en eventueel bij te stellen.

2.3 Sociale huursector in Druten

Huidige sociale huurvoorraad

In de gemeente Druten zijn twee woningcorporaties actief, Standvast Wonen en De Kernen. In totaal hebben deze corporaties 1.935 huurwoningen tot €711 in bezit.

Tabel 2.3: Huidige sociale huurvoorraad Gemeente Druten.

	Grondgebonden	Gestapeld	Totaal	% sociaal op totale voorraad
Druten (incl. Druten-Zuid)	860	420	1.280	25%
Puiflijk	80	35	115	23%
Afferden	135	30	165	25%
Deest	250	35	285	37%
Horssen	90	-	90	14%
Totaal gemeente	1.414	520	1.935	25%

Bron: Standvast Wonen, De Kernen (2016).

De grootste voorraad sociale huur bevindt zich in de kern Druten, gevolgd door Deest. In Horssen is het aantal en aandeel sociale huur het laagst. De sociale huurvoorraad bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Het aantal appartementen is aanzienlijk kleiner.

Toekomstige behoefte aan sociale huur

De toewijzingsregels voor de sociale sector bepalen dat:

- 80% van de huurwoningen moet worden toegewezen aan de inkomensgroep tot €35.740
- 10% wordt toegewezen aan de inkomensgroep €35.740 tot €39.870 (dit is een tijdelijke verruiming van de toewijzingsmogelijkheden)
- 10% kan vrij worden toegewezen, met voorrang voor urgent woningzoekenden

De toekomstige vraag naar sociale huur hangt van meerdere factoren af. Een daarvan is de economische groei. In onderstaande tabel staan twee scenario's weergegeven van de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de huur.

- Een stagnerende economische ontwikkeling (0% groei per jaar). Hierbij blijft koopkrachtontwikkeling uit en neemt het aantal lage inkomens verhoudingsgewijs sterk toe. Dit scenario lijkt sterk op de crisisjaren in de periode 2009-2014.
- Een economisch groeiscenario (1,2% groei per jaar). De koopkracht neemt toe en daarmee vooral de hogere inkomensgroepen. Dit scenario is een voortzetting van de groeicijfers van de laatste jaren (sinds 2015).

Op dit moment worden ongeveer 1.460 sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een inkomen tot €39.870. De andere huurders (24%) zouden op basis van hun huidige inkomen geen huurwoning meer toegewezen krijgen.

Tabel 2.4: Toekomstige behoefte aan sociale huur in gemeente Druten (2016-2026), op basis van twee economische scenario's.

Huishoudens woonachtig in de sociale huur naar inkomensklasse	2016	2026	
		Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +1,2%
< €35.740	1.365	+115	-55
€35.740-€39.870	100	+10	+20
€39.870-€43.000	100	+10	+15
> €43.000	375	+35	+65
Totaal	1.935	+170	+50

Bron: Regionaal Inkomensonderzoek CBS (2012), Primos 2015, bewerking Companen.

Op basis van het economische groei scenario (+1,2% groei per jaar), zou de doelgroep voor de woningcorporaties (de inkomensgroep tot €39.870) afnemen (-35 huishoudens). In het scenario met een stagnerende economische groei zou deze doelgroep juist toenemen met +125 huishoudens. Maar ook de huurders met een hoger inkomen nemen toe in deze scenario's. Dit komt niet of nauwelijks doordat deze hogere inkomensgroepen een huurwoning krijgen toegewezen, maar doordat zittende huurders ook een inkomensontwikkeling doormaken. Als deze goedkope scheefheid niet wordt teruggedrongen, zal de vraagtoename van sociale huur in de komende tien jaar tussen de +50 en +170 woningen liggen.

Toenemende druk op betaalbare huurvoorraad?

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties huurwoningen aan huishoudens met recht op huurtoeslag 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat 95% van deze inkomensgroep die een huurwoning krijgt toegewezen, terecht moet komen in een betaalbare huurwoning. Deze door de Rijksoverheid ingevoerde maatregel legt een extra druk op de goedkoopste woningen in de sociale huursector.

Daarnaast krijgt de gemeente de komende jaren te maken met een extra instroom van statushouders. Tot nu toe worden deze mensen voornamelijk via de sociale huur gehuisvest. De groei van deze groep zal daarom naar verwachting extra druk leggen op de goedkope woningvoorraad van de corporaties.

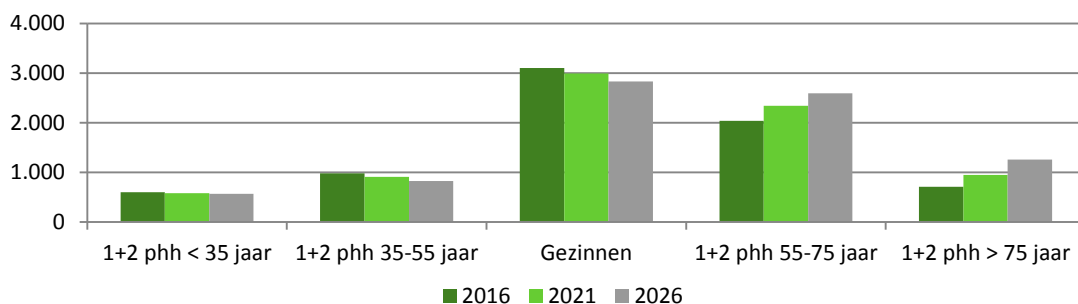
Vanuit het Rijk wordt er nu gepoogd om via de Wet Doorstroming Huurmarkt (zie paragraaf 1.2) de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen en de goedkope scheefheid terug te dringen. Belangrijk is wel dat er dan voldoende alternatieven op de woningmarkt zijn (in de koop en vrije sector huur) waar scheefwoners naar toe kunnen.

2.4 Langer zelfstandig wonen

Ouderen met een lichte zorgvraag

De komende jaren zal de gemeente verder vergrijzen. Het aantal gezinnen en jonge huishoudens neemt wat af, terwijl het aantal oudere huishoudens sterk zal toenemen.

Figuur 52: Gemeente Druten. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling (2016-2026).



Bron: Primos2015 (2015).

Door de groei van het aantal oudere huishoudens neemt ook de zorgvraag toe. Dit heeft ook gevolgen voor de woningvraag en het aanbod. Maar de groep zorgvragers die nog in aanmerking komt voor intramurale huisvesting (het verpleeghuis) is zeer beperkt. Mensen met een lichte of matige zorgvraag moeten langer zelfstandig wonen.

Dit is niet alleen een beweging die vanuit het Rijk is ingezet. Al jaren neemt het aandeel ouderen dat op latere leeftijd nog zelfstandig woont, toe. Mensen willen graag zolang mogelijk in hun eigen vertrouwde

omgeving blijven wonen. Bovendien zijn de technische mogelijkheden om woningen aan te passen verbeterd en haal- en brengdiensten worden steeds beter afgestemd op het langer zelfstandig wonen. Naar verwachting gaat de vraag op het terrein van wonen met zorg de komende jaren vooral uit naar het vergroten van het aantal levensloopgeschikte, zelfstandige woningen om de groeiende groep mensen met een lichte zorgvraag zelfstandig te kunnen laten wonen. Deels zal deze opgave in samenwerking met de corporaties gerealiseerd worden. Maar voor een belangrijk deel moeten particuliere woningeigenaren zelf in actie komen. Dat betekent dat zij tijdig moeten nadenken over het aanpassen van hun woning of eventueel verhuizen naar een meer geschikte woning.

Ouderen met zwaardere zorgvraag

Daarnaast blijft er een groep voor wie zelfstandig wonen gezien de zorgwaarde niet haalbaar is.

Tabel 2.5: Gemeente Druten. Vraagontwikkeling behoefte aan wonen met zorg onder ouderen.

	2016	2021	2026	Saldo 2016-2026
Intramurale zorg (verpleeghuisplaatsen)	90	110	210	+120
Verzorgd wonen (aanleunwoning, woonzorgcomplex)	55	60	65	+10

Bron: Companen (2015)

- De vraag naar intramuraal wonen neemt toe als gevolg van de vergrijzing. Er komen steeds meer ouderen (ook met zwaardere zorg) bij. Wel stroomt men op steeds latere leeftijd in bij een verpleeghuis. Op de lange termijn neemt de vraag dus minder sterk toe. Op dit moment bedraagt het aantal verzorgings- en verpleegplaatsen in Druten 75 (De Hof).
- Vooral bij de tussencategorie (ouderen die qua zorgwaarde niet in aanmerking komen voor intramuraal wonen, maar eigenlijk ook niet meer in een reguliere woning kunnen wonen) is er behoefte aan verzorgd wonen. Hierbij woont men zelfstandig, maar is zorg op afroep mogelijk.

Woningbehoefte andere zorgdoelgroepen

Ook voor mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening geldt dat zij langer zelfstandig moeten blijven wonen. Daarnaast is er ook een groep jongeren (LVG) die vanaf hun 18^e niet langer in een instelling kunnen verblijven. Deze vallen namelijk niet langer onder de Jeugdwet en vallen vanaf dat moment onder de Wmo.

Een deel van de mensen met een licht verstandelijke beperking kan met begeleiding prima zelfstandig wonen. De belangrijkste eis aan de woning is dat deze betaalbaar is aangezien deze doelgroep over het algemeen een zeer laag inkomen heeft. Er is behoefte aan kleine een- of tweekamerappartementen. Een ander deel van deze groep veroorzaakt (regelmatig) overlast en kan dus niet zomaar overal worden gehuisvest. Mensen met een psychiatrische aandoening hebben soms een eigen woning. Begeleiding zal daar moeten plaatsvinden. Als het gaat om jongeren die het huis uitgaan of mensen die zelfstandig gaan wonen na verblijf in een instelling kan een beschutte woonomgeving nodig zijn met begeleiding in de buurt. Huisvesting van deze doelgroepen vindt bij voorkeur plaats in de buurt van een inloopvoorziening of ontmoetingsplek. Daarnaast stroomt een deel van deze groep door naar de reguliere woningvoorraad en maakt hierbij aanspraak op een sociale huurwoning.

2.5 Duurzaam wonen

De aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt de laatste jaren steeds meer toe. Bij de nieuwbouw worden duurzaamheidseisen aangescherpt die op den duur leiden tot het enkel nog toevoegen van energieneutrale woningen. In de bestaande voorraad is de opgave wellicht groter. Hierbij valt nog een slag te maken.

Met de corporaties heeft de gemeente Druten afspraken gemaakt om de totale sociale huurvoorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B-niveau te hebben. Daarnaast is afgesproken dat energiebesparende maatregelen na de ingreep op complexniveau tot lagere woonlasten voor de zittende huurders leiden.

In de particuliere sector is in eerste instantie de eigenaar-bewoner aan zet. De mogelijkheden om als overheid of andere partijen sterk te sturen op het verduurzamen van deze woningen zijn veel beperkter. Er vindt echter veel innovatie plaats op het gebied van energiezuinige maatregelen, zoals alternatieve vormen van energieopwekking en de bouw van nul-op-de-meterwoningen. Bovendien raakt naast het plaatsen van dubbel glas ook het opstarten van projecten voor collectieve inkoopregelingen voor zonnepanelen steeds meer ingeburgerd. Er liggen dus wel degelijk kansen om op dit vlak ook in de particuliere woningvoorraad een stap voorwaarts te zetten.

3 Onze visie op het wonen

Nu we scherp hebben hoe onze woningmarkt ervoor staat en waar de opgaven liggen, is het zaak om onze koers te bepalen. Hoe ziet onze visie op het wonen eruit? Hoe ziet het wonen in de gemeente Druten er in de toekomst uit. En hoe gaan we daar de komende jaren naar toe werken?

Samenwerken aan beter wonen

Het motto van de woonvisie is 'Samen werken aan beter wonen'. Dit uit zich in de eerste plaats door de nieuwe wijze van samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken, maar ook bij het opstellen bij deze nieuwe Woonvisie Druten.

Maar de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kunnen de opgaven op het wonen niet alleen te lijf. Ook onze andere partners, zoals particuliere woningbezitters, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen spelen hierin een belangrijke rol. Zeker omdat het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande particuliere woningvoorraad een van onze speerpunten in het woonbeleid vormt. Tenslotte is regionale afstemming van belang. Bijvoorbeeld als het gaat om het maken van woningbouwafspraken binnen de subregio Nijmegen.

Deze visie hebben we uitgewerkt aan de hand van de volgende speerpunten:

1. Faseren, doseren en samenwerken
2. Invulling geven aan woonwensen
3. Betaalbaar wonen
4. Leefbare wijken en dorpen
5. Toekomstbestendig wonen

3.1 Faseren, doseren en samenwerken

De komende jaren neemt het aantal huishoudens in de gemeente Druten verder toe. Dit maakt dat er behoefte is aan extra woningen om deze groei op te vangen. De verwachting is dat voor de periode 2016 t/m 2019 behoefte is aan een uitbreiding van onze woningvoorraad van ruim 310 woningen (78 woningen per jaar). Daarnaast is er behoefte aan een buffer van extra plancapaciteit voor het geval plannen met vertraging te maken krijgen of niet doorgaan (+30%). Daarmee komt de totaal benodigde plancapaciteit op 405 woningen uit.

In de praktijk zijn er voor deze periode plannen voor 404 woningen. Benodigde en werkelijke plancapaciteit zijn daarmee goed op elkaar afgestemd:

Tabel 3.1: Gemeente Druten. Huidige plancapaciteit 2016 en verder.

	Plancapaciteit 2016 t/m 2019	Plancapaciteit 2020 t/m 2024
Tichellande	169	170
Druten overig	139	100
Puiflijk	42	34
Deest	14	94
Afferden	22	25
Horssen	18	16
Buitencategorie		46
Woningsplitsing		20
Totale plancapaciteit	404	505
Woningbehoefte	310	390
30% buffer planuitval	95	115
Benodigde plancapaciteit*	405	505

*Woningbehoefte+30% buffercapaciteit voor eventuele planuitval

Bron: gemeente Druten

Te zien is dat de plancapaciteit gefaseerd wordt ontwikkeld over de verschillende perioden. De plancapaciteit valt daarmee binnen de kaders voor de benodigde capaciteit om de woningbehoefte te realiseren. Voor de periode vanaf 2020 zijn er voldoende plannen om de verwachte woningbehoefte in te kunnen vullen. Maar om enige buffer te creëren tegen eventuele planuitval is het wenselijk om enkele plannen toe te voegen aan de plancapaciteit. Deze buffer vullen wij deels in door plannen van de 'buitencategorie'. Dit zijn plannen die op een duidelijk afwijkende manier kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad c.q. het woongebied. Denk daarbij aan de herbestemming van karakteristiek, beeldbepalend vastgoed (zoals bijvoorbeeld kerken of industrieel erfgoed), (dijk)woningen met uitzicht over de Waal of experimentele bouw. Een ander deel van de buffer zetten wij in om woningsplitsing mogelijk te maken. Denk daarbij aan grote panden, bijvoorbeeld woonboerderijen, die op deze manier geschikt gemaakt worden voor huishoudens met een specifieke woonwens.

De cijfers laten zien dat de nadruk ligt op nieuwbouw in Tichellande en overig Druten. We zetten de komende jaren in op het afronden van de nieuwbouw in Tichellande en de sociale woningbouwprojecten in Druten-West⁴. De plannen voor de kleine kernen zijn beperkter in omvang.

Tot slot stemmen we onze nieuwbouwopgave periodiek af met onze regiogemeenten binnen de subregio Nijmegen. Op die manier streven we samen met onze regiogemeenten naar een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Acties 'Faseren, doseren en samenwerken':

- We streven in de periode 2016-2019 naar de bouw van 310 woningen (jaarlijks 78)
- Focus op afronding van de nieuwbouwlocatie Tichellande in komende 8 jaar en afronding van de sociale woningbouw in Druten-West.
- Faciliteren van woningbouw in de kleine kernen bij aantoonbare vraag
- We stemmen onze nieuwbouwopgave af met onze regiogemeenten in de subregio Nijmegen.

⁴ Met uitzondering van locatie Het Erf (50 nieuwbouwwoningen in de periode na 2020).

3.2 Invulling geven aan woonwensen

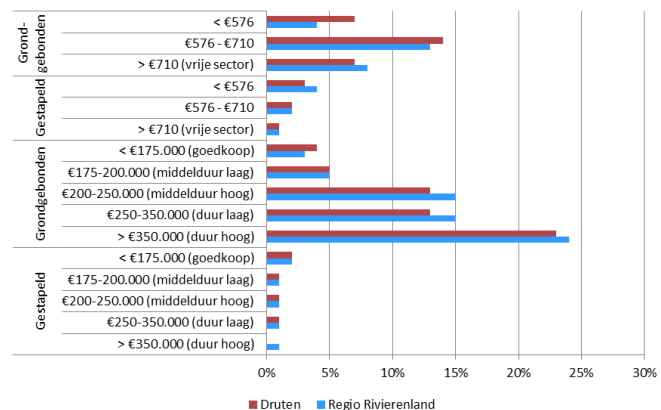
Vraag en aanbod moeten op elkaar aansluiten op de woningmarkt. Niet alleen kwantitatief, maar zeker ook kwalitatief. De afgelopen jaren werden nieuwe woningbouwinitiatieven in het kader van ‘faseren en doseren’ getoetst aan woonwensen in Druten. De komende jaren wordt deze afstemming ook regionaal opgepakt. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen wordt er momenteel een woningmarktonderzoek uitgevoerd wat eind 2016 wordt afgerond. De uitkomsten daarvan zijn leidend bij het toetsen van nieuwe woningbouwplannen. De laatste jaren hebben wel laten zien hoe snel woonwensen kunnen verschuiven (van hoogconjunctuur naar woningmarktcrisis naar een snel herstellende markt). Daarom is het belangrijk dat we regelmatig de woonwensen opnieuw peilen en daarmee ons toetsingskader voor nieuwbouwplannen actueel houden. Vooruitlopend op de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek zien we op het niveau van de gemeente Druten een aantal doelgroepen die we in onze woonvisie nader willen belichten:

Starters en alleenstaanden

Een deel van de starters vliegt op zekere leeftijd uit om dichterbij werk of studie te gaan wonen. Deze groep is niet of nauwelijks daarvan te weerhouden door passende woningen te bouwen.

Figuur 3.1: Huidige woningvoorraad gemeente Druten.

Maar voor starters die graag in de gemeente (blijven) wonen, moeten er voldoende mogelijkheden zijn. In de basis doen we dit door de doorstroming in de goedkope koop- en huurvoorraad te vergroten. Door woningen te bouwen voor gezinnen en doorstromers, komen goedkope woningen vrij voor starters. Maar de huidige woningvoorraad van de gemeente Druten wordt sterk gedomineerd door woningen in de prijsklasse boven de €200.000. Daarom is



het ook belangrijk dat er op beperkte schaal woningen in de klasse tot €200.000 worden toegevoegd. Een deel van deze opgave willen we realiseren in de prijsklasse tot €150.000, zodat ook alleenstaanden de kans hebben om een woning te kopen in Druten.

Met deze ambities en gelet op de lage rentestand en de aantrekkende economie, zijn er voldoende mogelijkheden voor starters om aan een passende woning te komen. Daarnaast evalueren we als gemeente de Starterslening. Op basis daarvan wordt bepaald of de Starterslening al dan niet wordt voortgezet.

Gezinnen

De verhuisbewegingen tonen aan dat Druten een echte gezinsgemeente is. Het goede voorzieningenniveau en het aanbod aan grondgebonden koopwoningen spelen daarin zeker een rol. Vooral voor gezinnen die een woning zoeken in het segment boven de €250.000 is er voldoende te vinden in de gemeente. Voor jonge gezinnen die iets minder te besteden hebben, is dat minder het geval. Voor deze groep willen we de komende jaren het aanbod aan rij- en hoekwoningen tussen de €175.000 en €250.000 vergroten. Dit doen we niet alleen door het toevoegen van nieuwbouwwoningen in het segment €175.000 tot €250.000, maar ook door het op gang brengen van de doorstroming.

Daarom worden er ook in het segment boven de €250.000 woningen toegevoegd (vooral tweekappers en vrijstaande woningen), waarmee we de doorstroming onder gezinnen willen vergroten.

Vitale senioren

Zoals gezegd zal Druten de komende jaren sterk vergrijzen. Een groot deel van deze senioren blijft gewoon in de huidige woning wonen. Maar een deel van hen overweegt een verhuizing, bijvoorbeeld omdat de huidige woning te veel onderhoudt vergt, of men dichterbij de voorzieningen wil wonen.

Anderzijds zal de vergrijzing rond 2035/2040 op z'n piek zitten. Daarna neemt het aandeel ouderen weer af, terwijl de woningvoorraad langer blijft staan. Daarom gaan we nieuwbouw de komende jaren maximaal aanpasbaar bouwen. Hierbij valt te denken aan het hanteren van een flexibele plattegrond, het plaatsen van een of meerdere ramen in garages, het aanleggen van diverse leidingen op de begane grond (zodat eenvoudig een slaapkamer of badkamer op de begane grond kan worden gecreëerd). Daarmee is nieuwbouw voor meerdere doelgroepen inzetbaar.

Woonwensen als je ouder wordt

Op woensdag 28 september 2016 organiseerden MeerVoormekaar, KBO Kringberaad Druten, Gemeente Druten en GGD Gelderland-Zuid een bijeenkomst voor senioren met als onderwerp "Woonwensen als je ouder wordt". Tijdens deze bijeenkomst hebben senioren kunnen aangeven wat hun woonwensen zijn en is tevens in gegaan op de mogelijkheden die er zijn om deze woonwensen in te vullen. Hieruit zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- Senioren denken na over verhuizing, maar weten niet goed hoe zij de stap van een koopwoning naar een kleinere seniorenwoning kunnen maken.
- Senioren komen vaak niet in aanmerking om vanuit een koopwoning naar een kleine huurwoning te verhuizen.
- Doorstromen is duur. Een seniorenwoning of –appartement is veelal duurder dan een eengezinswoning.
- Onder senioren bestaat behoefte aan een kleine (senioren)woning, maar dan wel met een tuintje en niet zo zeer aan appartementen.

Statushouders

Door de internationale spanningen is de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders de afgelopen jaren opgelopen. Tot nu toe is deze opgave vooral door Standvast Wonen en De Kernen ingevuld. De kans bestaat echter dat bij een verdere toename van het aantal te huisvesten statushouders de wachttijd voor reguliere woningzoekenden in de huursector sterk zal oplopen. Daarom hebben gemeente en Standvast Wonen afgesproken om zelfstandige huurwoningen (tijdelijk) te splitsen in meerdere kamers. Als gemeente hebben we de intentie om met De Kernen ook tot deze afspraak te komen. Belangrijk is daarbij dat er een evenwichtige spreiding van statushouders over de gemeente plaatsvindt. Als richtlijn hanteren we een verdeling over de verschillende kernen naar rato van het aantal inwoners:

Tabel 3.2: Gemeente Druten. Richtlijn verdeling statushouders over de vijf kernen

Kern	Aantal inwoners (2016)	%
Druten	12.160	66%
Puiflijk	1.235	7%
Afferden	1.650	9%
Deest	1.760	10%
Horssen	1.595	9%
Gemeente totaal	18.400	100%

Daarnaast streven we binnen de kern Druten naar een evenwichtige spreiding van de statushouders over de verschillende wijken.

Focus op senioren en jonge gezinnen

Elke doelgroep heeft onze aandacht. Maar de komende periode maken we ons extra hard voor het voorzien in de woningvraag van senioren en gezinnen. Senioren zijn immers de sterkst groeiende groep binnen Druten. Daarnaast zijn we aantrekkelijk gebleken voor gezinnen. Bovendien houden zij onze kernen vitaal (goede basis voor in stand houden van winkels, scholen, verenigingen, etc.). Dit sterke profiel versterken we.

Aandacht voor specifieke woonmilieus

Het belangrijkste doel is om met nieuwbouw invulling te geven aan de woonwensen van mensen die hier willen wonen. Het woningmarktonderzoek dat nu op regionale schaal wordt uitgevoerd biedt hier een goede basis voor.

Daarnaast biedt de gemeente, binnen de bestaande plancapaciteit, ook ruimte aan woonmilieus die nu misschien nog niet aanwezig zijn in onze gemeente (en waar niet het leeuwendeel van de woningvraag naar uit gaat), maar die Druten als woongemeente wel op de kaart zetten. Voorbeelden hiervan zijn:

- Mogelijkheden voor woningsplitsing. Denk daarbij aan grote panden, bijvoorbeeld woonboerderijen, die op deze manier geschikt gemaakt worden voor huishoudens met een specifieke woonwens.
- Plannen die op een duidelijk afwijkende manier kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad c.q. het woongebied. Denk daarbij aan de herbestemming van karakteristiek, beeldbepalend vastgoed (zoals bijvoorbeeld kerken of industrieel erfgoed), (dijk)woningen met uitzicht over de Waal of experimentele bouw.

Bewoners of ontwikkelaars die met dergelijke initiatieven komen, ondersteunen we en waar mogelijk ontzorgen we de initiatiefnemers. Dit doen we door het bieden van goede informatie en waar mogelijk door het bieden van flexibiliteit in de bestemmingsplanmogelijkheden. Voor de herbestemming van leegstand is het eerst van belang dat alle potentiële locaties in kaart worden gebracht. Vervolgens gaan we met de eigenaren van het betreffende vastgoed het gesprek aan om de mogelijkheden voor herbestemming te bespreken.

Acties 'invulling geven aan woonwensen':

- Aan de hand van de uitkomsten van het Regionale woningbehoefteonderzoek stellen we een kwalitatief woningbouwkader op. Aan de hand van dit kader toetsen we nieuwe woningbouwinitiatieven en bepalen we of we medewerking aan een initiatief verlenen.
- Voor gezinnen vergroten we in de eerste plaats het aanbod aan rij- en hoekwoningen tot €250.000 en in de tweede plaats het aantal grondgebonden koopwoningen boven de €250.000.
- Voor (vitale) senioren zetten we in op het maximaal aanpasbaar bouwen van nieuwe woningen.
- Voor starters zetten we in op het vergroten van het aanbod van grondgebonden woningen in de klasse tot €200.000. In eerste instantie via het vergroten van de doorstroming in de bestaande voorraad, in tweede instantie via beperkte nieuwbouw.
- Voor statushouders wordt ingezet op het (tijdelijk) splitsen van woningen in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Hierover willen we afspraken maken met beide corporaties. We streven naar een evenwichtige spreiding van deze doelgroep over de kernen en buurten.
- We bieden ruimte aan 'specifieke woonmilieus', zoals woningsplitsing en herbestemming van leegstaand vastgoed, en ondersteunen initiatieven door het geven van informatie en flexibiliteit in bestemmingsplannen in te bouwen.

3.3 Betaalbaar wonen

Voldoende beschikbaarheid van sociale huur

Gemeente en corporaties hebben de maatschappelijke taak om voor voldoende betaalbare huisvesting te zorgen. Voor de periode 2016 t/m 2026 wordt een lichte groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen verwacht (+50 en +170 huishoudens). Anderzijds wordt een deel van de huidige sociale voorraad bewoond door zogenaamde 'scheefwoners'. In theorie is uitbreiding van de sociale huurvoorraad niet nodig als de doorstroming op gang wordt gebracht (en daarmee de goedkope scheefheid wordt teruggebracht).

De praktijk laat echter zien dat diverse maatregelen in het verleden nog niet tot de gewenste doorstroming in het huursegment hebben geleid. Het is nog afwachten wat het effect van de nieuwe maatregelen vanuit de Wet Doorstroming huurmarkt zullen zijn. Duidelijk is wel dat er eerst voldoende alternatieven voor de scheefwoners moeten zijn (vrije sector huur, goedkope koopwoning). Op dit moment is dat aanbod nog beperkt in de gemeente en nieuwbouw is niet van vandaag op morgen toegevoegd.

Door het bevorderen van de doorstroming vergroten we de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomens. Maar daarnaast blijft nieuwbouw van huurwoningen de eerstkomende jaren noodzakelijk. We houden hierbij het laagste scenario (+25 woningen voor de komende vijf jaar, zie tabel 2.4) aan. Dat betekent dat de sociale huurvoorraad in de gemeente Druten in 2021 uit minimaal 1.960 woningen bestaat. De gemeente wil de corporaties hierbij faciliteren om deze opgave te bewerkstelligen. In de prestatieafspraken kijken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen naar de bijdrage die iedere partij kan leveren om deze opgave te realiseren.

Nieuwbouw sociale huur voornamelijk tot aftoppingsgrenzen

Belangrijk is daarbij dat nieuwbouw in het betaalbare segment wordt gerealiseerd (voornamelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen) en bij het ontwerp rekening wordt gehouden met de wens om tijdig doorstroming te creëren. Bijvoorbeeld door voornamelijk woningen te bouwen voor kleine huishoudens (met maximaal twee slaapkamers). Op die manier spelen corporaties in op de gezinsverdunding in de gemeente. Bovendien worden huurders bij gezinsuitbreiding in een kleinere woning aangespoord om te verhuizen naar een grotere woning (hetzij in de huur- of koopsector).

Als gemeente vinden we het niet alleen belangrijk dat er voldoende goedkope huurwoningen (in de prijsklasse tot de liberalisatiegrens) in de gemeente Druten beschikbaar blijven, maar ook dat de goedkope huurvoorraad in het bezit is van een verhuurder voor wie de maatschappelijke taak (het voorzien in betaalbare huisvesting voor de laagste inkomensgroep) de voornaamste opgave is en dat de verhuurder een binding heeft met de gemeente Druten (dat uit zich o.a. in investeringen in de leefbaarheid van wijken waarin men bezit heeft te staan). Verkoop van corporatiebezit aan particuliere verhuurders is daarom niet wenselijk.

Sociale huur in elke kern mogelijk

We vinden het belangrijk dat huurders in elke kern de mogelijkheid hebben om een wooncarrière op te bouwen. Daarom moeten in elke kern van de gemeente sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (< €586 en < €628) beschikbaar zijn. Daarnaast monitoren we de komende jaren de ontwikkeling van de vraag naar sociale huur op kernniveau.

Uiteraard moeten er ook voldoende woningen in andere marktsegmenten (koop/huur en in verschillende prijsklassen) zijn (zie hiervoor speerpunt 2).

Verkoop corporatiewoningen onder voorwaarde mogelijk

Corporaties behouden de ruimte om woningen te kunnen verkopen. Verkoop van huurwoningen kan bijvoorbeeld een bijdrage leveren in het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod en daarmee ook de vitaliteit op wijkniveau. Daarnaast is verkoop nodig om als corporatie in de toekomst investeringen op het gebied van de woningvoorraad of woonomgeving te kunnen blijven doen. Wel is het voor de gemeente van belang dat de opbrengsten uit verkoop van woningen in de gemeente, ook opnieuw geïnvesteerd worden in onze gemeente en dat de gemiddelde wachttijden als gevolg van verkoop niet oplopen. Bovendien is het niet wenselijk dat verkoop leidt tot structureel versnipperd bezit binnen complexen van de corporaties.

Betaalbaar huren

Naast voldoende sociale huurwoningen, vinden we het belangrijk dat huurwoningen betaalbaar blijven voor de laagste inkomens. Vanuit de Rijksoverheid zijn daarom de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen. Zo mogen vrijkomende huurwoningen vrijwel uitsluitend worden toegewezen aan de inkomensgroep tot €35.740 en is sinds 2016 het passend toewijzen van kracht geworden.

Voor de corporaties betekent dit dat zij over voldoende huurwoningen in het segment tot de aftoppingsgrenzen beschikken. Om dit te bewerkstelligen maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Druten jaarlijks prestatieafspraken over de verdeling van het huurwoningaanbod over de huurprijsklassen. Hiervoor monitoren we samen de huurtoewijzing en inkomensontwikkeling.

Mogelijkheden voor middeninkomens

Voor huishoudens met een inkomen net boven de €35.740 zijn de mogelijkheden beperkt. Zij komen nog slechts in beperkte mate in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar ze verdienen vaak te weinig om veel keuzemogelijkheden in de koopsector te hebben. Het gaat bij deze groep vooral om jonge, startende 1 en 2 persoonshuishoudens, maar ook senioren die vanuit een koopwoning naar een levensloopgeschikte huurwoning willen verhuizen. Voor deze doelgroepen vergroten we het aanbod aan vrije sector huur (> €711).

De exacte behoefte voor dit segment zal bepaald worden aan de hand van het aankomende regionale woningbehoefteonderzoek. Vooruitlopend op de resultaten is de verwachting is dat de vraag naar vrije sector huur zich vooral in de kern Druten zal manifesteren (vooral het centrum en Tichellande zijn kansrijk).

In de basis zien we het toevoegen van huurwoningen in de vrije sector als een opgave voor particuliere beleggers. Deze partijen benaderen we als gemeente pro-actief, mocht er aantoonbare behoefte zijn om dit marktsegment uit te breiden. Mocht er onder particuliere beleggers geen interesse zijn om in vrije sector huur te investeren, dan zien we voor de corporaties een rol weggelegd om in dit segment te voorzien. Dit kan door woningen vanuit de bestaande voorraad aan te bieden tegen een vrije sector huur (> €711 tot een maximum van ongeveer €900), zolang dit niet ten koste gaat van het aanbod woningen binnen de sociale huur.

Acties 'Betaalbaar wonen':

- In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad van de gemeente Druten uit minimaal 1.960 woningen. Dat betekent een groei van 25 woningen ten opzichte van 2016.
- Nieuwbouw van sociale huur wordt voornamelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen gebouwd (< €586 en < €628). Bij aantoonbare behoefte is het ook mogelijk om te bouwen tot de liberalisatiegrens (€628 - €710).
- Verkoop van sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens aan een particuliere verhuurder wordt niet wenselijk geacht.
- Verkoop blijft wel mogelijk aan particuliere bewoners (bijvoorbeeld de zittende huurder) om zo als corporatie in de toekomst voldoende investeringsruimte te behouden. De gemeente wenst hierbij dat:
 - opbrengsten uit verkoop van woningen in de gemeente, ook opnieuw geïnvesteerd worden in de gemeente en dat de gemiddelde wachttijden als gevolg van verkoop niet oplopen,
 - verkoop niet leidt tot structureel versnipperd bezit binnen complexen,
 - er voldoende sociale huurwoningen zijn om in de toekomstige behoefte te voorzien (1.960 woningen in 2021).
- Jaarlijks maken wij bij prestatieafspraken over de verdeling van het huurwoningaanbod over de verschillende prijsklassen.
- We streven naar voldoende aanbod aan vrije sector huur, overeenkomstig de opgave voortkomend uit het regionaal woningbehoefteonderzoek. In eerste instantie is dit een opgave voor particuliere beleggers. Zijn deze partijen niet geïnteresseerd, dan zien we hierin een rol weggelegd voor de corporaties. Dit kan door woningen vanuit de bestaande voorraad aan te bieden tegen een vrije sector huur (> €711 tot een maximum van ongeveer €900).

3.4 Leefbare wijken en dorpen

Prettig wonen houdt in dat de wijken en dorpen in de gemeente leefbaar zijn en blijven in de toekomst. Leefbaarheid is uiteraard een breed begrip. Onder leefbaarheid verstaan wij onder meer dat de woonomgeving schoon is (geen zwerfafval etc.), het openbare groen is bijgehouden en de wijken veilig zijn. In de eerste plaats ligt hier een rol van de gemeente (als het gaat om ondersteuning van kwetsbare inwoners, het voorzieningenniveau, sociale samenhang en een divers woningaanbod). Ook van de inwoners verwachten wij een actieve rol, door bijvoorbeeld het reguliere onderhoud van de woning en tuin en het onderhouden van goed contact met buurtbewoners. Daarnaast ligt er een rol voor de corporaties.

Vanuit de Woningwet is de inzet voor de leefbaarheid door corporaties afgebakend. Corporaties mogen zich inzetten voor de leefbaarheid in de buurten waar zij bezit hebben. Daarbij gaat het om een limitatief aantal activiteiten die direct een relatie hebben met de huurders van corporaties. Essentieel is dat de leefbaarheidsinzet is verankerd in prestatieafspraken en het gemeentelijke beleid. Daartoe hanteert de gemeente Druten de volgende beleidsregels.

- Standvast Wonen en De Kernen leveren een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in de gemeente Druten. Deze bijdrage staat in verhouding tot het woningbezit van de corporaties in de gemeente. Dit betekent dat corporaties jaarlijks per sociale huurwoning maximaal €126 aan het verbeteren van de leefbaarheid besteden, tenzij met de gemeente anders afgesproken. Maar nog belangrijker is dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks met elkaar bepalen aan welke zaken het leefbaarheidsbudget wordt besteed. Het gaat daarbij om de volgende zaken:
 - Schoon, heel en veilig houden van de directe woonomgeving (van huurders)
 - Bestrijden van overlast voor de huurder

- Buurtbemiddeling
- Huismeesters
- Aanpak multi-probleemsituaties achter de voordeur
- Signalering van problemen / conflictsituaties
- Ondersteunen van bewonersinitiatieven om de burgerkracht en zelfredzaamheid in het dorp of wijk te verbeteren.

Extra aandacht voor Druten Zuid

In Druten Zuid staat de woonaantrekkelijkheid onder druk. Strikt genomen gaat het hier niet om knelpunten op het vlak van leefbaarheid, maar er is wel behoefte aan een integrale aanpak (zowel qua woningvoorraad als woonomgeving) om de kwaliteit van wonen te verbeteren.

Voor dit gebied geldt dat er sprake is van een groot aandeel sociale huur op de totale woningvoorraad. Daar komt bij dat bij een deel van deze woningen de kwaliteit te wensen overlaat. Daarbij gaat het om regulier onderhoud van woning en de eigen tuin door de bewoners zelf, maar ook om de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (o.a. als het gaat om energiezuinigheid).

Daarom is er behoefte aan een sterke impuls voor dit gebied. We hebben hierbij verschillende doelen voor ogen:

- Komen tot een meer gevarieerde woningvoorraad (qua huur-koopverhouding, woningtype en prijsklasse)
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (qua onderhoud en toekomstbestendigheid)
- Waar nodig het opknappen en zo nodig herinrichten van de openbare ruimte (met name kwaliteit van openbaar groen en achterpaden).
- Faciliteren van bewoners(collectieven) indien er behoefte is om het aantal ontmoetingsmogelijkheden in de wijk te vergroten.
- Pro-actieve rol van de gemeente in het verkrijgen van subsidies voor integrale wijkaanpak.
- Huurdersorganisaties nemen een actieve rol aan bij het activeren en informeren van bewoners.

De gemeente wil samen met Standvast Wonen de mogelijkheden onderzoeken om een Masterplan op te stellen voor een integrale aanpak van de woonomgeving in Druten Zuid. Deze aanpak dient als proeftuin voor de aanpak van andere woongebieden.

Acties 'Leefbare wijken en dorpen':

- De gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid daarnaast ligt er een rol voor de corporaties. Standvast Wonen en De Kernen leveren een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in de gemeente Druten. Deze bijdrage staat in verhouding tot de opgave. Dit betekent dat corporaties jaarlijks per sociale huurwoning maximaal €126,50 aan het verbeteren van de leefbaarheid besteden.
- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen bij de jaarlijkse prestatieafspraken de inhoudelijke opgave op het vlak van leefbaarheid af.
- De gemeente wil samen met Standvast Wonen de mogelijkheden onderzoeken om een Masterplan voor Druten Zuid op te stellen om tot een herstructurering van dit gebied te komen.

3.5 Toekomstbestendig wonen

Onze woningen stemmen we af op onze wensen en behoeftes voor de toekomst. Dat betekent dat we met onze woningvoorraad moeten inspelen op het toenemende aantal ouderen dat in onze gemeente woont en dat onze huizen voldoen aan de steeds strenger wordende energetische eisen.

Levensloopgeschikt wonen

Op het vlak van het langer zelfstandig wonen ligt onze grootste opgave bij het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen. Deze woningen moeten inspelen op de groeiende groep ouderen die niet meer in aanmerking komen voor een verzorgings- of verpleeghuisplaats. Een deel hiervan vangen we op via nieuwbouw (zie paragraaf 3.2), maar dat is niet voldoende. Aanpassing van de bestaande voorraad is ook nodig. Zwaardere zorgvragers kunnen daarbij een beroep doen op een woningaanpassing vanuit de Wmo. Mensen met een lichte zorgvraag moeten deze investering zelf opbrengen. Maar in de praktijk zijn veel (oudere) particuliere woningeigenaren hier nog niet vaak mee bezig. Vaak wil men er niet over nadenken totdat de noodzaak er is (omdat men is gevallen of de fysieke beperkingen dusdanig zijn toegenomen dat thuis wonen steeds moeilijker wordt). Vanuit de Agenda Langer Zelfstandig Wonen (2014) is aangegeven dat het creëren van bewustwording van met name de oudere particuliere woningeigenaren over het belang om tijdig over aanpassing van de woning of verhuizen na te denken, belangrijk is. Hiervoor zetten we vrijwillige ouderensadviseurs in, die bij mensen aan huis komen om samen de mogelijkheden in de woning te inventariseren.

Daarbij is het belangrijk om mensen goed te informeren van de technische mogelijkheden (Voordelen van domotica? Mogelijkheden voor inbraakpreventie? Welke mogelijkheden biedt de eigen woningindeling voor woningaanpassing?), maar ook over de financiële mogelijkheden. Voor sommige oudere woningbezitters zit het vermogen hoofdzakelijk in 'de stenen' en is er weinig ruimte om zelf de woning aan te passen. Voor die groep onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van de Blijverslening, waarmee oudere woningbezitters een aanpassing in de woning kunnen financieren.

In de huursector biedt De Kernen aan huurders oppluspakketten. Hierbij kunnen huurders zelf kiezen welke woningaanpassingen zijn graag gerealiseerd zien in hun woning, waarbij slechts een deel van de kosten voor hun rekening komt. Als gemeente moedigen we deze ontwikkelingen aan en gaan we samen met corporaties kijken naar de kansen om ook oudere particuliere woningeigenaren hierop mee te laten liften.

Standvast Wonen vergroot de komende jaren daar waar mogelijk het aandeel levensloopgeschikte woningen binnen haar woningvoorraad in de gemeente Druten. Zij baseert zich hiervoor op de uitkomsten van het behoeftenonderzoek (2016). Zeker bij oudere huurwoningen is het niet altijd financieel haalbaar om deze woningen levensloopgeschikt te maken. Daarom zet Standvast Wonen zich in om levensloopgeschikte buurten te creëren. Huurders waarvan de woning niet langer geschikt is, kunnen dan doorverhuizen naar een geschikte huurwoning in de buurt.

Mogelijkheden voor mantelzorgwoningen

De gemeente heeft de afgelopen jaren de mogelijkheden om een mantelzorgwoning op eigen terrein te realiseren, vergroot. Daardoor is het makkelijker om een (tijdelijke) aanbouw te realiseren waar een zorgvrager of zorgverlener kan worden, zolang de zorgsituatie aanhoudt. Toch zijn deze mogelijkheden bij veel mensen nog niet bekend. We gaan oudere inwoners daarom beter informeren over de mogelijkheden om een mantelzorgwoning bij huis te realiseren door het uitbrengen van een brochure met informatie over de mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en zorg.

In de huursector maken we afspraken met corporaties over het toepassen van woningruil, zodat mantelzorgers en mensen met een zorgvraag dicht bij elkaar kunnen wonen.

Verzorgd wonen

Een deel van de ouderen met een zorgvraag is niet meer in staat om zelfstandig te wonen, maar komt ook niet meer in aanmerking voor een verpleeghuisplaats. De behoefte aan een zelfstandige woonvorm met een zekere mate van beschutting neemt daardoor toe. Het huidige aanbod van De Hof lijkt daardoor in de toekomst niet meer afdoende om in de vraaggroei te voorzien. De gemeente gaat daarom met zorgpartijen in overleg om te kijken waar en hoeveel ruimte er is om op termijn te voorzien in de groeiende behoefte naar verzorgd wonen.

Het is niet mogelijk om in elke kern van de gemeente een compleet pakket aan intramurale woonvormen met aanvullende voorzieningen te bieden. Maar om zolang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving te kunnen wonen is nabijheid van (zorg)voorzieningen wel belangrijk. Daarom gaan we samen met onze zorg- en welzijnspartners kijken hoe haal- en brengdiensten van en naar de kleine kernen geoptimaliseerd kunnen worden.

Overige zorgdoelgroepen

Voor mensen met een lichte tot matige verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische problematiek geldt dat het in de praktijk vaak lastig is om voldoende woningaanbod te creëren om het langer zelfstandig wonen voor deze groepen te faciliteren. In de Agenda Langer Zelfstandig Wonen is aangegeven dat we eerst naar oplossingen gaan zoeken binnen de bestaande woningvoorraad, zoals de Vlakkers in Druten en de Maartenshof in Puijfflijk. In deze complexen wonen al veel mensen die enige vorm van begeleiding krijgen. De complexen zijn aantrekkelijk voor deze doelgroepen omdat de woningen betaalbaar zijn. Gekeken kan worden of de begeleiding in deze complexen een meer gestructureerd karakter kan krijgen.

Daarnaast gaan we met de corporaties middels de jaarlijkse prestatieafspraken vastleggen welk aandeel van het vrijkomend bezit wordt ingezet voor deze zorgdoelgroepen (tot een maximum van 10% van de vrijkomende huurwoningen).

Acties 'Levensloopgeschikt wonen':

- We ontwikkelen een voorlichtingsprogramma voor het langer zelfstandig wonen. We leiden vrijwillige ouderenadviseurs op die particuliere woningbezitters kunnen informeren over de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen.
- We onderzoeken de mogelijkheden van de Blijverslening, als financiële ondersteuning voor ouderen die hun woning willen aanpassen.
- We gaan de vraag en aanbod naar verschillende vormen van wonen met zorg (intramuraal en extramuraal) nader onderzoeken en op basis van de uitkomsten een plan van aanpak opstellen om in de behoefte te voorzien.
- Woningcorporaties vergroten daar waar mogelijk het aandeel levensloopgeschikte woningen binnen hun bestaande huurvoorraad. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties monitoren de uitvoering van deze opgave.
- We geven meer bekendheid aan de mogelijkheden om een mantelzorgwoning of zelfstandige unit (tijdelijk) aan huis te realiseren.
- In de huursector maken we afspraken met corporaties over het toepassen van woningruil, zodat mantelzorgers en mensen met een zorgvraag dicht bij elkaar kunnen wonen.
- We vergroten het zelfstandige woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking en psychische problematiek, in eerste instantie via oplossingen in de bestaande voorraad.

Energiezuinig wonen

Met name in de bestaande particuliere woningvoorraad ligt er nog een grote opgave om woningen energiezuiniger te maken. Het gaat dan ten eerste om het beter isoleren van de woning (dubbel glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie). Via betere informatievoorziening (over de technische, financiële en organisatorische mogelijkheden die er zijn) maken we eigenaar-bewoners enthousiast voor het verduurzamen van hun woning. Hiervoor onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om de Duurzaamheidslening te continueren. Daarmee kunnen woningbezitters tegen een aantrekkelijk rentetarief een lening krijgen om energetische verbeteringen in de woning aan te brengen. Daarnaast brengen we de subsidiemogelijkheden vanuit de Provincie en het Rijk beter onder de aandacht. Voor het verbeteren van de informatievoorzieningen hebben we in samenwerking met gemeenten in de regio een duurzaamheidsloket geopend (Loket Duurzaam Wonen Plus).

Naast de inmiddels redelijk ingeburgerde isolatiemaatregelen komen er steeds meer financieel aantrekkelijke mogelijkheden om - al dan niet collectief - zonnepanelen aan te schaffen. De komende jaren bieden we inwoners een collectieve inkoopregeling voor zonnepanelen, waardoor er schaalvoordeel behaald kan worden en het voor bewoners financieel aantrekkelijker wordt om zonnepanelen op het dak van hun woning te plaatsen.

Daarnaast zien we steeds meer initiatieven ontstaan waarbij (bewoners)collectieven gezamenlijk duurzame energie opwekken voor eigen gebruik. Dit gebeurt via een zonnepanelenveld dat op een groot dak van bijvoorbeeld een school, sporthal of loods wordt geplaatst (zoals bijvoorbeeld de basisschool in Horssen). De gemeente ondersteunt en faciliteert deze initiatieven. Voorwaarde is dat de energieopwekking in hetzelfde postcodegebied plaatsvindt als het energiegebruik.

Bestaande huurvoorraad

Met de corporaties heeft de gemeente Druten afspraken gemaakt om de totale sociale huurvoorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B-niveau te hebben (gemiddeld energie-index 1,25). Aangebrachte energetische verbeteringen worden daarbij niet doorberekend aan de zittende huurder. Daarnaast is afgesproken dat energiebesparende maatregelen na de ingreep op complexniveau tot lagere woonlasten voor de zittende huurders leiden. Jaarlijks overleggen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van het verwezenlijken van deze ambitie en welke maatregelen gepland staan voor de volgende jaren.

Een lage energierekening volgt echter niet logischerwijs uit aangebrachte maatregelen als dubbel glas, spouwmuurisolatie of zonnepanelen. Huurders moeten beseffen dat ook hun eigen energieverbruik hierin een rol speelt. Daarom gaan we samen met de corporaties en huurdersorganisaties aan de slag om huurders bewust te maken van het belang om zuiniger met energieverbruik om te springen.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw hanteren we de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid, conform het Bouwbesluit. Dit geldt voor zowel de sociale als de particuliere sector. Dit betekent dat nieuwbouw per 1 januari 2015 moet voldoen aan een EPC-norm van 0,4. Er zijn verschillende mogelijkheden om aan deze norm te voldoen. Veel voorkomende varianten zijn woningisolatie, zonnepanelen en warmtekoude-installaties). Het doel van de Rijksoverheid is om de EPC-norm in 2020 aan te scherpen naar 0.

Woonomgeving

Niet alleen onze woningen moeten duurzaam gebouwd worden, dat geldt ook voor onze woonomgeving. We hebben steeds meer te maken met de gevolgen van de klimaatverandering, zoals korte, felle hoosbuien. Bij (her)inrichting van woonwijken houden we hier rekening mee door voldoende

natuurlijke (duurzame) waterbergingsmogelijkheden aan te brengen, maar ook andere zaken (zoals geen gebruik van chemische middelen bij bestrijding van onkruid op verharding, afwisseling in beplanting en het gebruik van duurzame materialen bij de inrichting van openbare ruimte). Dit werkt de gemeente in regionaal verband uit in een toekomstvisie voor duurzaam waterbeheer. Dat houdt in: minder stenen, meer natuurlijk oppervlak (gras, grond, etc.), waardoor overtollig water makkelijker weg kan lopen en de kans afneemt dat straten bij dergelijke buien blank komen te staan. Daarnaast hebben we bij het ontwerp van nieuwbouwlocaties extra aandacht voor de zonligging van nieuwe woningen in relatie tot het plaatsen van zonnepanelen.

Acties 'Energiezuinig wonen:

- Particuliere woningbezitters maken we beter bewust over de mogelijkheden om de eigen woning energetisch te verbeteren. Hiervoor kunnen inwoners terecht bij het Duurzaamheidsloket. Daarnaast organiseert de gemeente informatieavonden over duurzame maatregelen.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid de Duurzaamheidslening te continueren, waarmee eigenaar-bewoners energetische verbeteringen in de woning aan kunnen brengen.
- We ontwikkelen een collectieve inkoopregeling voor zonnepanelen richting particuliere woningeigenaren en huurders.
- We ondersteunen initiatieven voor collectieve duurzaamheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld een zonnepanelenveld op een dak van een school of loods).
- Corporaties en huurdersorganisaties informeren huurders over mogelijkheden om zuiniger met energieverbruik in huis om te gaan.
- In 2020 ligt de energiezuinigheid van de sociale huurvoorraad op gemiddeld label B niveau. Deze investeringen worden niet doorberekend aan de huurder.
- Alle toekomstige nieuwbouwwoningen voldoen aan EPC norm 0,4.
- We streven naar klimaatbestendige woonwijken, door o.a. voldoende natuurlijke waterbergingsmogelijkheden aan te brengen.

4 Uitvoeringsprogramma

4.1 Voorgestelde maatregelen

In deze paragraaf zetten we alle afspraken en maatregelen, benoemd in hoofdstuk 3 nogmaals op een rij. In de rechterkolom staan de partijen die bij elke maatregel betrokken zijn. Het kan hierbij om de volgende partijen gaan:

G = Gemeente

C = Corporaties

H = Huurdersorganisaties

O = Ontwikkelande partijen

B = Bewoners(organisaties)

Z = Zorg- en welzijnspartijen

R = Subregio Nijmegen

Het is de bedoeling om de voorgestelde maatregelen in de prestatieafspraken nader te bepalen.

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
Speerpunt 1: Faseren, doseren en samenwerken	
1. We streven in de periode 2016-2019 naar de bouw van 310 woningen (jaarlijks 78).	G, O, C, R
2. Focus op afronding van de nieuwbouwlocatie Tichellande in de komende 8 jaar en afronding van de sociale woningbouwprojecten in Druten West.	G, O, C, H
3. In de kleine kernen faciliteren van woningbouw bij aantoonbare vraag.	O, B, G, H
4. We stemmen onze nieuwbouwpoging af met onze regiogemeenten in de subregio Nijmegen.	G, R
Speerpunt 2: Invulling geven aan woonwensen	
5. We stellen een kwalitatief woningbouwkader op waarmee we nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen en bepalen we of we medewerking aan een initiatief verlenen.	G, O, H, C
6. Voor (vitale) senioren zetten we in op het maximaal aanpasbaar bouwen van nieuwe woningen.	G, C, O, H
7. Voor statushouders wordt ingezet op het (tijdelijk) splitsen van woningen in meerdere onzelfstandige wooneenheden. We streven naar een evenwichtige spreiding van deze doelgroep over de kernen en buurten.	G, C
8. Gemeente onderzoekt de wenselijkheid om de Starterslening te continueren	G
9. We ondersteunen initiatieven die voorzien in 'onderscheidende woonmilieus', door het geven van informatie en flexibiliteit in bestemmingsplannen in te bouwen.	O, B, G, C
Speerpunt 3: Betaalbaar wonen	
10. In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad van de gemeente Druten uit minimaal 1.960 woningen. Dat betekent een groei van 25 woningen ten opzichte van 2016. De gemeente faciliteert hierin de corporaties. In de prestatieafspraken wordt deze rol nader geconcretiseerd.	C, G, H
11. Nieuwbouw van sociale huur wordt voornamelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen gebouwd (< €586 en < €628). Bij aantoonbare behoefte is het ook mogelijk om te bouwen tot de liberalisatiegrens (€628 - €710).	C, H
12. Verkoop van sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens aan een particuliere verhuurder wordt niet wenselijk geacht.	C, H

13. Verkoop van sociale huur aan particulieren blijft mogelijk onder voorwaarde, hierbij wenst de gemeente dat: • opbrengsten uit verkoop van woningen opnieuw geïnvesteerd worden in de gemeente Druten en dat de gemiddelde wachttijden als gevolg van verkoop niet oplopen, • verkoop niet leidt tot structureel versnipperd bezit binnen complexen, • er voldoende sociale huurwoningen zijn om in de toekomstige behoefte te voorzien (=1.960 woningen in 2021).	C, G, H
14. Corporaties bieden een bepaald deel van het woningaanbod aan met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Hoe groot dit deel is, bepalen wij jaarlijks samen met de corporaties bij het maken van de prestatieafspraken	C, G, H
15. We streven naar voldoende aanbod aan vrije sector huur. In eerste instantie via ontwikkeling door particuliere beleggers. Zijn deze partijen niet geïnteresseerd, dan zien we hierin een rol weggelegd voor de corporaties.	G, O, C, H
Speerpunt 4: Leefbare wijken en dorpen	
16. De gemeente is in de eerste plaats verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de gemeente (als het gaat om voorzieningenaanbod, kwaliteit van openbare ruimte, sociale samenhang, veiligheid, wonen en werken).	G
17. De corporaties leveren een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in de gemeente Druten. Deze bijdrage staat in verhouding tot het woningbezit van de corporaties in de gemeente (jaarlijks per sociale huurwoning maximaal €126).	C, G, H
18. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen bij de jaarlijkse prestatieafspraken de inhoudelijke opgave op het vlak van leefbaarheid af.	G, C, H, B
19. De gemeente onderzoekt met Standvast Wonen de mogelijkheden om een Masterplan op te stellen voor een integrale aanpak van de woonomgeving in Druten Zuid.	G, C, H
Speerpunt 5: Levensloopgeschikt wonen	
20. We ontwikkelen een voorlichtingsprogramma voor het langer zelfstandig wonen. We leiden vrijwillige ouderenadviseurs op die particuliere woningbezitters kunnen informeren over de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen.	G, Z, H, B
21. We bieden de Blijverslening aan als financiële ondersteuning voor ouderen die hun woning willen aanpassen.	G
22. We voeren nader onderzoek uit naar de vraag en aanbod naar verschillende vormen van wonen met zorg (intramuraal en extramuraal). Op basis van de uitkomsten wordt een plan van aanpak opgesteld om in de behoefte te voorzien.	G, Z
23. Woningcorporaties vergroten daar waar mogelijk het aandeel levensloopgeschikte woningen binnen hun bestaande huurvoorraad. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties monitoren de uitvoering van deze opgave.	G, C, B, H
24. We geven meer bekendheid aan de mogelijkheden om een mantelzorgwoning of zelfstandige unit (tijdelijk) aan huis te realiseren.	G
25. We maken afspraken met corporaties over het toepassen van woningruil, zodat mantelzorgers en mensen met een zorgvraag dicht bij elkaar kunnen wonen.	G, C
26. We vergroten het zelfstandige woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking en psychische problematiek.	G, O, C, Z
Speerpunt 5: Energiezuinig wonen	
27. Particuliere woningbezitters maken we beter bewust over de mogelijkheden om de eigen woning energetisch te verbeteren.	G, B
28. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid de Duurzaamheidslening te continueren.	G
29. We ontwikkelen een collectieve inkoopregeling voor zonnepanelen richting particuliere woningeigenaren en huurders.	G, C, H, B
30. We ondersteunen initiatieven voor collectieve duurzaamheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld zonnepanelenveld op een dak van een school of loods).	G, O, B, H
31. Corporaties informeren huurders over mogelijkheden om zuiniger met	C, H,

energieverbruik in huis om te gaan.	
32. In 2020 ligt de energiezuinigheid van de sociale huurvoorraad op gemiddeld label B niveau. Deze investeringen worden niet doorberekend aan de huurder.	C, H
33. Alle toekomstige nieuwbouwwoningen voldoen aan EPC norm 0,4.	O
34. We ontwikkelen klimaatbestendige woonwijken, door o.a. voldoende natuurlijke waterbergingsmogelijkheden aan te brengen.	G, R

4.2 Van woonvisie tot prestatieafspraken

In de nieuwe Woningwet van 2015 is een duidelijke rolverdeling gemaakt voor de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in het proces om tot prestatieafspraken te komen. Kern is dat de maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het woonbeleid dat de gemeente vaststelt. Met het opstellen van de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente Druten daaraan voldaan. Ook in deze stap zijn de corporaties Standvast Wonen en De Kernen Wonen nauw betrokken, net als de Huurdersorganisaties.

De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking (op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zitten), maar stelt daaraan geen vormvereisten. We geven hieronder een kort overzicht van de belangrijkste momenten in deze cyclus om tot prestatieafspraken te komen:

4 jaarlijkse cyclus: Woonvisie en raamovereenkomst prestatieafspraken

Een keer in de vier jaar stelt de gemeente Druten haar Woonvisie op. Dit gebeurt in samenspraak met diverse partijen, waaronder corporaties en huurders. De tweede stap is dat de corporaties op basis van hun inzichten en bedrijfsvoering een voorstel doen van hun (redelijke) bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente; het bod. Bij het bod zit tevens een financiële paragraaf waarin duidelijk wordt wat de investeringsruimte van de betreffende corporatie is. Overigens is het mogelijk dat meerdere corporaties gezamenlijk een bod indienen bij de gemeente. Het is uiteindelijk aan Standvast Wonen en De Kernen hoe ze dit bod op het gemeentelijk woonbeleid gaan uitbrengen.

Het bod gaat gepaard met een uitnodiging richting gemeente en huurdersorganisatie(s) voor het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden gemaakt voor ongeveer vier jaar. Logischerwijs zijn de afspraken voor de eerste één à twee jaar het meest concreet.

Voorjaar: evaluatie uitgevoerde prestatieafspraken

Jaarlijks houden gemeente, huurders en corporaties een evaluatiemoment over de uitgevoerde prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit dient tijdig te gebeuren, omdat uiterlijk 1 juli de corporaties met een geactualiseerd bod op de Woonvisie komen.

1 juli: indienen bod

Naar aanleiding van de gezamenlijke evaluatie gaan de corporaties aan de slag met het opstellen van het nieuwe bod op het woonbeleid, met daarin hun bijdrage aan het woonbeleid voor het komende jaar. Uiterlijk 1 juli dient het bod naar de gemeente en huurdersorganisaties te zijn gestuurd met daarin de uitnodiging om prestatieafspraken te maken.

Nieuwe prestatieafspraken

In het najaar gaan de verschillende partijen met elkaar in gesprek om tot nieuwe, geactualiseerde prestatieafspraken te komen. Hierin worden opnieuw de afspraken voor met name de eerste twee jaar geconcretiseerd. Daarnaast wordt een globale doorkijk gegeven naar de acties voor de jaren daarna.

Bijlage I: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens:	De grens tot waar men 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 586 voor 1- of 2-persoons-huishoudens en € 628 voor 3- of meerpersoonshuishoudens).
Betaalbare huur:	huurprijs tot de aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 628,24).
Bijzondere doelgroepen:	Doelgroepen die niet door de Primos-huishoudensprognose worden onderkend. Voor deze doelgroepen kan aanvullend worden gebouwd. Het gaat hierbij om (nieuwe) huishoudens en niet om bestaande huishoudens in de gemeente waarvoor geschiktere woningen worden gebouwd. Voorbeelden van bijzondere doelgroepen: extra woningen als gevolg van extramuralisatie van verpleeghuizen/ verzorgingscentra; buitengewoon innovatieve woonvormen; nieuwe initiatieven voor huisvesting van (collectieve (bijvoorbeeld door ouders opgerichte) woonvormen voor mensen met een verstandelijke of andere beperking).
Duurzaam bouwen:	Het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woon omgeving.
EPC -norm:	Norm voor de Energieprestatie Coëfficiënt. Deze norm geeft aan hoeveel energie-verbruik een woning mag hebben. In 1990 lag deze norm op 1,0. In 2015 is de norm aangescherpt tot 0,4. Een nieuwe woning mag nu dus nog maar 40% van het energieverbruik van een woning uit 1990 hebben.
Extramuralisering:	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Faciliteren:	Mogelijk maken in de zin van medewerking verlenen daar waar mogelijk.
Geliberaliseerde woning	huurwoning met een huurprijs vanaf € 710 pp 2016
Huurtoeslag:	Door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen.
Intramuraal Wonen:	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.
Intramurale voorziening:	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Jongere:	Persoon van 18 tot 23 jaar.
Klimaatneutraal:	Geen CO ₂ - uitstoot dan wel compensatie daarvan.
Koopstarter:	Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.
Kwetsbare doelgroep(en):	Groep(en) waarvoor in het woonbeleid bijzondere aandacht is, zoals jongeren, ouderen, starters en koopstarters, mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, vergunninghouders
Laag inkomen:	Een belastbaar jaarinkomen onder de grens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.
Levensloopgeschikt:	Woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Lokale woningmarkt:	De woningmarkt in de gemeente Druten.
Maximaal aanpasbare woning:	Woning die op basis van de indeling, breedte van doorgangen met enkele eenvoudige ingrepen door de bewoner levensloopgeschikt te maken is, mocht daar in de toekomst behoefte aan zijn.
Middeninkomens:	Huishouden met een inkomen tussen € 35.750 en € 43.000.
Migratiesaldo:	Het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers.
Oudere:	zie senior.
Passendheidstoets:	Een verplichting voor corporaties om jaarlijks tenminste 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag in huurwoningen tot de aftoppingsgrens te huisvesten.
Plancapaciteit:	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep:	Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Voor woningcorporaties vormen zij de belangrijkste doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning

Secundaire doelgroep: primaire	Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 35.750. Na de doelgroep zijn zij de tweede belangrijke doelgroep voor de woningcorporaties.
Senior:	Een persoon die ouder is dan 54 jaar.
Sociale huurwoning:	Huurwoning van een woningcorporatie die verhuurd wordt volgens de regels van sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen, met een huur tot € 710,68.
Spoezoekker:	Huishouden die in de knel zit en woningzoekend is.
Starter:	huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Starterswoning:	Een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn.
Tweehurenbeleid:	De corporatie bepaald de huurprijs voor een woning aan de hand van het inkomen van het huishoudens dat de woning krijgt toegewezen. Ligt het inkomen onder de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs tot de aftoppingsgrens (< €586 of < €628). Ligt het inkomen boven de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs boven deze aftoppingsgrenzen.
Vergrijzing:	De demografische trend waarbij in de bevolkingssamenstelling het aandeel ouderen vanaf 55 jaar toeneemt. Soms spreken we over 'dubbele vergrijzing'. Dan gaat het om de toename van het aandeel oudere ouderen (vanaf 75 jaar).
Vertrekoverschot:	Negatief migratiesaldo.
Vervangingsvraag:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen.
Vestigingsoverschot:	Positief migratiesaldo.
Vraaggestuurd bouwen:	Bouwen met oog voor de wensen.
Woningcorporatie:	organisatie, toegelaten instelling, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). De taken zijn door het Ministerie van BZK geregeld in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH).
Woningstichting:	Zie woningcorporatie.
WOZ-waarde:	getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoning-forfait).
Woonservicegebied:	Een wijk in een stad of een dorp waar kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten zo zelfstandig mogelijk wonen. In een woonservicegebied is wonen, welzijn en zorg zodanig afgestemd en gericht op de bewoners, dat deze worden ondersteund om thuis te kunnen blijven wonen. Deze ondersteuning kan het aanpassen van de woning inhouden of het leveren van 24-uurs zorg aan huis.
Woonurgenten:	Mensen met een tijdelijk woningbehoefte die geen structureel deel uitmaken van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers.
Zorgwoning:	Een woning voor bijzondere doelgroepen met indicatie die is bedoeld voor huisvesting hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden.