



Woonvisie

Koers naar 2030, aanpak tot 2020.

Vastgesteld door gemeenteraad op
In werking getreden op 12 mei 2016

Voorwoord

In 2030 is West Maas en Waal bekend als een aantrekkelijke plaats om te wonen. Aldus een van onze 15 speerpunten in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030.

Deze Woonvisie is de springplank om invulling te geven aan dat speerpunt en daarmee kunnen langjarige ontwikkelingen nieuw perspectief krijgen. De afgelopen jaren zijn macro- economische ontwikkelingen van grote invloed geweest op de woningmarkt, ook voor onze gemeente. De financiële effecten zijn voor onze gemeente beperkt omdat we de afgelopen jaren als regiegemeente gekozen hebben voor een regisserende rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. De ambitie blijft om projecten enkel en alleen te ondersteunen en verder geen actieve rol op te eisen.

De voorliggende Woonvisie kent op een aantal onderwerpen wel degelijk een trendbreuk:

Focus op bestaande voorraad.

Wonen in West Maas en Waal gaat primair over de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; nieuwbouw is hieraan ondergeschikt. Onze inwoners zijn er het meest bij gebaat dat wonen in onze gemeente comfortabel is en blijft en dat hun bezit (of gehuurde) waardevast blijft in een aantrekkelijke woongemeente.

Ook gaat deze visie over het belang van slim gebruiken van wat er is in plaats van over uitbreiden. Nog simpeler, het gaat over opruimen. Ondanks dat het aantal huishoudens nog wel toe zal blijven nemen, gaat het inwoneraantal al eerder stabiliseren. De woningen die nog toegevoegd kunnen en mogen worden dienen dan ook primair bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze kernen. Onze 'Structuurvisie Dorpen' is daar de leidraad voor.

Concrete vraag is leidend

Deze tijd vraagt om een flexibele overheid die mee kan sturen op ontwikkelingen zoals veranderingen in betaalbaarheid, instroom van statushouders en omvang van huishoudens. We nemen dan ook afscheid van het op voorhand verdelen van alle plancapaciteit over de kernen. Hiermee willen we voorkomen dat plancapaciteit onnodig lang vastzit. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit, denken in kansen en het verbinden van partijen. Dat vraagt om flexibiliteit van onze kant.

Ik kijk er naar uit om de fundamenten van deze Woonvisie terug te zien in onze dorpen.

S.A.M. (Sander) Bos
Wethouder Wonen

Inhoudsopgave	
Inhoudsopgave	3
Samenvatting	4
Inleiding	5
1. Kader: herijking woningbouw	
1.1 Inleiding	6
1.2 Stand van zaken demografische ontwikkelingen	6
1.3 Stand van zaken woningbouw	7
1.4 Kwantitatieve woningbehoefte	9
1.4.1 Gemeentebreed	9
1.4.2 Verdeling woningbouw over de kernen	10
1.5 Kwalitatieve woningbehoefte	12
2. Woonvisie	
2.1 Inleiding	14
2.2 Aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande voorraad	14
2.2.1 Kernen	14
2.2.2 Woningvoorraad	15
2.3 Een levensloopvriendelijke gemeente: Wonen met zorg en welzijn	17
2.3.1 Geschikt wonen	17
2.3.2 Zorg en samenwerking	18
2.4 Goed wonen voor alle doelgroepen: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	21
2.4.1 Betaalbaarheid	21
2.4.2 Beschikbaarheid	22
3. Uitvoeringsprogramma	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Rol gemeente(raad)	24
3.3 Uitvoeringsprogramma	25
Bijlage 1: Kader: analyse wetgeving en bestaand beleid	26

Samenvatting

De afgelopen jaren is er behoorlijk wat veranderd in de volkshuisvesting.

Door hogere overheidsinstanties is er wetgeving en beleid opgesteld waar in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid rekening mee moet worden gehouden. Zo zijn door het Rijk het afgelopen jaar de Huisvestingswet en Woningwet vastgesteld. Op regionaal niveau (Regio Rivierenland) wordt de laatste hand gelegd aan de Woonagenda en is inmiddels het convenant Wonen en Zorg ondertekend. En tot slot ons eigen gemeentelijke beleid. Zo is in 2013 de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 vastgesteld en afgelopen jaar nog de Structuurvisie Dorpen 2025.

Daarnaast zorgden macro-economische ontwikkelingen de afgelopen jaren voor veranderingen op de woningmarkt. Hoewel we de afgelopen jaren veel woningen aan de woningvoorraad konden toevoegen, zien we ook projecten die moeizaam verlopen. Ook demografische ontwikkelingen hebben hun weerslag op de (toekomstige) woningmarkt. Daarnaast hebben we als gemeente de afgelopen jaren beleid vastgesteld waarbij de nadruk meer en meer is komen te liggen op leefbaarheid en kwaliteit. Gezocht is naar een beleidsmatig uitgangspunt in het volkshuisvestingsbeleid waarin deze thema's centraal staan en waarbij beter ingespeeld kan worden op actuele veranderingen (flexibiliteit) op de woningmarkt. Voor nieuwe initiatieven geldt dat we uitgaan van 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'. 2/3^e van het totale woningbouwprogramma blijft geprogrammeerd in de huidige, bestaande woningbouwprojecten. Met de resterende 1/3 proberen we de komende jaren in te spelen op de actuele vraag op de lokale woningmarkt.

Om onze kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. Het overgrote deel van de toekomstige benodigde woningvoorraad staat er nu al. Veel belangrijker is dan ook de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen.

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in onze gemeente fors toe. Deze groep krijgt daarom extra aandacht in het woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder en bewoner of de eigenaar-bewoner. We blijven inwoners actief voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen in hun eigen woning; het gaat immers om een bewustwordingsproces.

Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en regionale afstemming is hierbij vereist. Om te voorzien in de behoefte aan wonen met zorg en welzijn, ook voor anderen dan ouderen gaan we aan de slag met het regionale convenant Wonen en Zorg.

Op dit moment schatten we in dat de gevolgen van de nieuwe Woningwet voor huurwoningen groot zullen zijn. De praktijk gaat ons laten zien of we daarin gelijk krijgen en welke gevolgen dit precies heeft voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. In de koopsector is de financiering van de woningen moeilijker door de strenge(re) hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen.

In het uitvoeringsprogramma hebben we overzichtelijk aangegeven wat we de komende jaren willen gaan doen, wie daarvoor nodig zijn en welke rol we daarin willen gaan nemen als (regisserende) gemeente.

Kortom, we gaan van volkshuisvesting naar wonen waarbij nadrukkelijk verbinding gelegd wordt met andere beleidsterreinen. De koers is daarbij gericht op 2030 en de concrete aanpak op 2020.

Inleiding

Aanleiding

Binnen de gemeente West Maas en Waal is de afgelopen jaren in diverse beleidsstukken stilgestaan bij het thema wonen. Het is belangrijk om één duidelijke woonvisie te hebben als gemeente, waarin al het beleid op het gebied van wonen is verwerkt. Daarnaast stelt de Woningwet dat een woonvisie verplicht is voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Daarom hebben we deze Woonvisie opgesteld.

Uitgangspunten visie

De Woonvisie is opgesteld waarbij 2030 de stip op de horizon is. Deze periode is aangehouden omdat hiermee aangesloten wordt op de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 en de Structuurvisie Dorpen 2025. Daarnaast is er recent een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de periode 2015-2025.

In deze Woonvisie wordt de koers aangegeven die de gemeente de komende jaren op wil met betrekking tot wonen in brede zin. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige wet- en regelgeving en een enigszins aantrekkelijke economie. Veranderingen op economisch gebied en/of wet- en regelgeving hebben mogelijk gevolgen voor de visie. Daarnaast is het goed om te realiseren dat mensen “niet maakbaar” zijn. Keuzes die mensen maken op het gebied van wonen hebben alles te maken met hun persoonlijke situatie op een bepaald moment. De cijfers die in deze Woonvisie zijn opgenomen zijn dan ook zoveel mogelijk gebaseerd op langjarige gemiddelden om daarmee een toekomstbestendige visie te formuleren.

Leeswijzer

Er is veel informatie op het gebied van wonen. In hoofdstuk 1 staan we stil bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren met een voorstel om de woningbouwprogrammering in onze gemeente deels anders (flexibel) in te steken. In hoofdstuk 2 formuleren we aan de hand van een drietal pijlers de Woonvisie. De Woonvisie vertalen we in hoofdstuk 3 in een uitvoeringsprogramma waarmee we de komende jaren concreet aan de slag kunnen; onze aanpak tot 2020.

In bijlage 1 gaan we in op de wet- en regelgeving waarmee in het formuleren van de gemeentelijke Woonvisie rekening moet worden gehouden.

1. Kader: Herijking woningbouw

1.1. Inleiding

Binnen de regio Rivierenland is door de gezamenlijke gemeenten en corporaties een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In deze notitie komen de belangrijkste conclusies uit dit regionale woningbehoefteonderzoek voor West Maas en Waal naar voren. Dit wordt doorvertaald naar een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren met het voorstel om de woningbouwprogrammering in onze gemeente deels anders (flexibel) in te steken. Eerst wordt echter ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de demografische ontwikkelingen en de woningbouw in West Maas en Waal.

1.2 Stand van zaken demografische ontwikkelingen

In de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 wordt aangegeven met welke demografische ontwikkelingen tot 2030 gemeentebreed rekening moet worden gehouden. Vastgesteld is dat algemene processen van ontgroening (minder jongeren), vergrijzing (toename ouderen) en huishoudensverdunning (minder personen per woning) plaats gaan vinden. De huishoudensverdunning is de laatste jaren goed zichtbaar als gekeken wordt naar de opgeleverde woningen in relatie tot de groei van de bevolking in de periode 2010-2014. In deze periode zijn 480 woningen netto toegevoegd aan de woningvoorraad en is de bevolking met 274 personen gegroeid. Het aloude gedachtegoed dat door het toevoegen van woningen de bevolking evenredig toeneemt (1 woning = groei 2 personen), is dus niet langer een automatisme en hier moet afscheid van worden genomen. Ook in onderstaande tabel komt dit naar voren. In deze tabel is het aantal inwoners van de gemeente West Maas en Waal weergegeven op 1 januari 1995 en 1 januari 2015.

Tabel 1.1: bevolking per kern, 1995-2015

	aantal inwoners		Absoluut	Procentueel		+/-
	01-01-1995	01-01-2015		1995	2015	
Alphen	1680	1632	-48	9,5	8,8	-0,7
Altforst	487	542	+55	2,8	2,9	0,1
Appeltern	781	841	+60	4,4	4,5	0,1
Beneden Leeuwen	5860	6166	+306	33,2	33,2	0
Boven Leeuwen	2048	2224	+176	11,6	12,0	+0,4
Dreumel	3188	3360	+172	18,1	18,1	0
Maasbommel	1190	1315	+125	6,8	7,1	+0,3
Wamel	2397	2497	+100	13,6	13,4	-0,2
Totaal	17631	18577		100	100	

Bron:GBA

Door de overstap van de woningstatistiek van het CBS naar de gegevens uit de BAG vanaf 2013 is het niet meer mogelijk het aantal nieuwbouwwoningen te noemen dat in de periode 1995-2015 is opgeleverd. De BAG kent een andere definitie van woning en maakt bijvoorbeeld geen onderscheid naar bijzondere woonvormen en recreatiewoningen zoals het CBS dat wel deed. Deze omzetting betekent een toename van 450 woningen in 2014 die verklaard kan worden door het definitieverschil. Tot en met 2013 waren de cijfers nog gebaseerd op de CBS-normen; vanaf 2014 gelden de nieuwe BAG-normen.

In het regionale Woningbehoefte-onderzoek wordt aangegeven dat, als gekeken wordt naar de huishoudensontwikkeling, binnen de regio Rivierenland sprake is van een afnemend aandeel gezinnen en een toename van het aandeel één-en tweepersoonshuishoudens. Hierbij wordt geconstateerd dat dit in lijn is met de landelijke trend. In de eerdere Woningmarktanalyse, opgesteld door Companen in 2011, wordt deze ontwikkeling reeds voor onze gemeente voorzien.

In de bevolkingscijfers 2011-2015 zijn naast de gezinsverdunding ook de voorspelde processen ontgroening en vergrijzing terug te vinden. Het percentage 0-19 jarigen is gemeentebreed afgenomen met 1,7% in de periode 2011-2015 terwijl het aantal ouderen (65+) in diezelfde periode gemeentebreed is toegenomen met 7,3%. De cijfers met betrekking tot ontgroening worden ook bevestigd door de dalende leerlingenaantallen in het primair en voortgezet onderwijs in onze gemeente.

Ook het migratiesaldo van onze gemeente, is in grote mate bepalend voor de groei dan wel krimp van onze gemeente. In het regionale Woningbehoefteonderzoek wordt geconstateerd dat voor onze gemeente sprake is van een vestigingsoverschot (+324) in de periode 2005-2013. West Maas en Waal blijkt dus een aantrekkelijke gemeente te zijn om in te gaan wonen!

Bovenstaande informatie is passend binnen de in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 geschetste demografische scenario's voor (behoud van) de leefbaarheid richting 2030 van een gelijkblijvende bevolking (stabilisatiescenario) dan wel enige krimp van de bevolking (anticipeerscenario). Er is dan ook geen aanleiding om de demografische scenario's zoals die in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 worden benoemd, aan te passen. Dit betekent niet dat we achterover kunnen leunen; we moeten de maatregelen (blijven) nemen om de kansen te grijpen om qua inwonertal te stabiliseren dan wel minimaal een grote(re) krimp van de bevolking tegen te gaan. Tegelijkertijd moeten we beseffen dat we niet leven in een maakbare samenleving. De invloed van te nemen, dan wel genomen, overheidsmaatregelen om krimp in de bevolkingsontwikkeling tegen te gaan, is op termijn beperkt*. We liggen echter niet in een krimpregio. De focus blijft liggen op het behoud van de leefbaarheid in de kernen, zoals vertaald in de 15 speerpunten en benoemd in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030.

1.3. Stand van zaken woningbouw

In mei 2011 is door de gemeenteraad, middels het door de provincie vereiste proces van Faseren en Dosereren, de woningbouwprogrammering voor de periode 2010-2019 vastgesteld. Bij de afweging welke projecten we de komende 10 jaar zouden gaan realiseren is met name gekeken naar de hardheid van de projecten (harde plancapaciteit dan wel vergevorderde contractuele afspraken). De te realiseren volkshuisvestelijke kwaliteit in de diverse projecten speelde hierbij geen/nauwelijks een rol. Daarnaast zijn in het kader van de ontwikkeling van het plan Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen contractuele afspraken gemaakt over de woningbouw in West Maas en Waal en in het bijzonder Beneden-Leeuwen. Hiermee diende eveneens rekening te worden gehouden.

In 2011 heeft de Raad eveneens besloten de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw (KWB) door particulieren stop te zetten dan wel te reduceren (VAB beleid).

Dit woningbouwprogramma is vervolgens regionaal ingebracht. Eind 2011 is binnen de Regio Rivierenland overeenstemming bereikt over het regionale woningbouwprogramma en dit programma is sindsdien leidend.

Voor de gemeente West Maas en Waal betekende dit dat in de periode 2010-2019, rekening houdend met 30% planuitval, bruto 845 woningen geprogrammeerd konden worden. Dit aantal woningen lag op voorhand vast in het harde woningbouwprogramma waardoor er geen/nauwelijks ruimte is voor nieuwe initiatieven.

*Voor meer informatie: zie kennisplein Krimp www.vanmeernaarbeter.nl

In onderstaande tabel is de monitorlijst woningbouw periode 2010-2019 versimpeld weergegeven. Hieronder worden enkele opvallende zaken uit deze monitorlijst besproken. Van de 845 geprogrammeerde woningen hebben we tot 1 januari 2015 392 woningen opgeleverd (exclusief diversen = kleinschalige woningbouw +VAB). Een enorm aantal voor West Maas en Waalse begrippen zeker wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat de afgelopen jaren sprake was van een zogenaamde laagconjunctuur als gevolg van de economische crisis.

Tabel 1.2: woningbouw periode 2010-2019; verdeeld over de kernen

Kern	Plancapaciteit 01-01-2010	Opgeleverd 2010-2014	In aanbouw 01-01-2015	Restcapaciteit 01-01-2015
Alphen	44	3	0	41
Altforst	9	0	0	9
Appeltern	32	5	0	27
Beneden Leeuwen	496	150	6	340
Boven Leeuwen	82	66	2	14
Dreumel	140	96	23	21
Maasbommel	39	15	0	24
Wamel	66	57	2	7
Subtotaal	908	392	33	
WMW/diversen	98	88	10	0
Totaal	1006	480	43	483

Bron: monitorlijst woningbouw 2010-2019, gemeente West Maas en Waal

Toch zijn er projecten die niet, dan wel moeizaam, verlopen. De afgelopen jaren zijn dan ook een aantal woningbouwstimulerende maatregelen genomen zoals de starterslening en het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Ook is onderzocht of en op welke wijze een aantal projecten in volkshuisvestelijk opzicht aangepast kon worden zodat beter aangesloten kon worden op de vraag van de consument. Grote beperkende factor hierbij was dat er geen contingent/woningen meer beschikbaar waren. Goede initiatieven die een serieuze kwaliteitsverbetering betekenden, konden hierdoor niet tot ontwikkeling worden gebracht.

Tussenmaatregel

Dit was in 2014 aanleiding om een tijdelijke tussenmaatregel op te stellen. In 2014 bleek namelijk dat een beperkt aantal woningen niet gebruikt zou worden, bijvoorbeeld omdat particuliere initiatieven op eigen verzoek stopgezet werden. Voor de inzet van dit aantal woningen/contingent is toen een tijdelijke bestuurlijke redeneerlijn opgesteld. Voor definitieve maatregelen moest de herijking van de woningbouwafspraken in de Regio Rivierenland in 2014/2015 en deze Woonvisie worden afgewacht. Op grond van deze tijdelijke tussenmaatregel kon beperkt meegewerkt worden aan initiatieven die een kwaliteitsverbetering opleveren, passend binnen het gedachtegoed van de Structuurvisie Dorpen.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor een groot aantal projecten in tabel 1.2 geldt dat het bestemmingplan voor/rond 2010 is

vastgesteld. Door het integrale bestemmingsplan Dorpen (onherroepelijk in 2015) hebben alle lopende woningbouwprojecten een langere looptijd gekregen. Door de provincie Gelderland is in 2015 een verslag opgesteld naar aanleiding van een adviesronde bij de gemeenten. Uit het verslag blijkt dat het in bijna alle gevallen mogelijk is bouwmogelijkheden in te trekken zonder planschadevergoeding, als maar de juiste weg wordt bewandeld. Niet alle bestaande bouwmogelijkheden liggen dus tot 2025 onherroepelijk vast.

In het uitvoeringsprogramma van deze Woonvisie nemen we daarom op dat we gaan onderzoeken of en in hoeverre het intrekken van de bouwmogelijkheid, bijvoorbeeld voor de projecten die moeizaam verlopen, een juiste oplossing zou kunnen zijn. Wanneer capaciteit niet gebruikt wordt, vervalt deze aan de gemeente die vervolgens de regie voert over een eventuele inzet van deze capaciteit. De richting van de tussenmaatregel willen we ook vervolgen. Capaciteit die onbenut is mag door de initiatiefnemer ergens anders ingezet worden door hem/haarzelf of een andere partij als dit past binnen de concrete behoefte.

Nieuw is ook dat we bij toekomstige, nieuwe ontwikkelingen in de contracten met initiatiefnemers en/of bestemmingsplannen een bepaling gaan opnemen dat binnen een redelijke termijn de beschikbaar gestelde plancapaciteit ingezet moet zijn. Wanneer dit niet gebeurt, vervalt automatisch de plancapaciteit. Hiermee willen we voorkomen dat plancapaciteit onnodig lang gereserveerd blijft en passende dringende nieuwe initiatieven niet tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

1.4 Kwantitatieve woningbehoefte

1.4.1 Gemeentebreed

In 2014 is in de regio Rivierenland door gemeenten en corporaties gezamenlijk een Woningbehoefte onderzoek (WBO) uitgevoerd. In dit regionale WBO wordt uiteraard ingegaan op de aantallen woningen maar er is nadrukkelijk aandacht voor kwaliteit. De resultaten uit het WBO worden vertaald naar thema's en deze worden opgenomen in de regionale Woonagenda 2015-2024 die de opvolger is van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van de provincie Gelderland.

Wanneer sec gekeken wordt naar de aantallen (kwantiteit), wordt in het WBO-rapport voor West Maas en Waal een effectieve vraag naar woningen verwacht van tussen de 50 en 70 woningen per jaar. Dit betekent dat in de periode 2015-2024 maximaal netto 700 woningen gerealiseerd kunnen worden. Wanneer rekening wordt gehouden met 30% planuitval dan wel planuitstel, betekent dit dat er maximaal bruto 910 woningen geprogrammeerd kunnen worden tot en met 2024.

We hebben echter ook te maken met restcapaciteit (zie tabel 1.2). Dit is de capaciteit die reeds vastligt in bestemmingsplannen en die bij wijze van spreken morgen gerealiseerd kan worden. Op 1 januari 2015 waren dit 483 woningen. Daarnaast waren op 1 januari 2015 43 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2015 hebben we projectmatig 526 (483+43) woningen vastliggen in bestemmingsplannen die nog niet zijn gerealiseerd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de contractuele afspraken van het plan Leeuwse Veld (90 woningen). Dit betekent dat we tot en met 2024 maximaal bruto 294 woningen aanvullend kunnen programmeren (910-526 -90=294).

Het is niet wenselijk alle te programmeren woningen op voorhand reeds voor 10 jaren vast te leggen, daarmee zouden we in dezelfde situatie terecht komen als nu. Recent is de Structuurvisie Dorpen door de Raad vastgesteld. Hierin wordt nadrukkelijk ingegaan op de noodzakelijke verbetering van de kwaliteit en identiteit van de dorpen uit oogpunt van leefbaarheid en recreatie. Wanneer de gelegenheid zich voordoet voor deze verbeteringsslag, moet daar ruimte voor zijn. Dit kunnen initiatieven van zowel ontwikkelaars als particulieren zijn. Wanneer nu reeds alle beschikbare capaciteit wordt vastgelegd, kan hier niet meer (voldoende) op ingespeeld worden. Het is ook weer niet nodig om teveel woningen/contingent achter de hand te houden voor mogelijke ontwikkelingen die genoemd worden in de Structuurvisie Dorpen. In het kader van de leefbaarheid kan het misschien wel juist wenselijker zijn om een andere functie toe te voegen dan wonen. Ook moet rekening worden gehouden met toevoegingen door zogenaamde mantelzorgwoningen, woningsplitsingen of bijzondere

woonvormen (combinatie wonen en zorg).

Kortom, er moeten periodiek keuzes gemaakt worden als het gaat om het realiseren (en verdelen) van nieuwbouwwoningen. Daarom wordt in deze Woonvisie ook voorgesteld om bij de aanvullende verdeling van woningen te gaan werken in tranches van 2 jaren, zodat aanpassing kan plaatsvinden aan de actuele situatie.

1.4.2 Verdeling woningbouw over de dorpen

De afgelopen decennia is gekozen voor een getalsmatige evenwichtige en evenredige verdeling van nieuwe woningbouw over de dorpen. Opdracht en taakstelling daarbij was het realiseren van woningen voor de lokale behoefte/vraag.

In tabel 1.1 is voor de periode 1995-2015 niet alleen de toename van het aantal inwoners per kern weergegeven. Ook is de procentuele toe- dan wel afname per kern weergegeven. Uit deze cijfers blijkt dat Dreumel en Beneden Leeuwen (perfect) passend zijn binnen de getalsmatige evenwichtige en evenredige verdeling over de dorpen. De kernen Altforst, Appeltern, Boven Leeuwen en Maasbommel laten een (geringe) toename zien. De kernen Alphen en Wamel laten een (geringe) afname zien. Uit tabel 1.2 blijkt dat de woningbouw in Alphen, Altforst en Appeltern in de afgelopen jaren slechts mondjesmaat wordt gerealiseerd, maar dat er nog plancapaciteit is voor de komende jaren. Voor Wamel gaat dit niet op, daar is de afgelopen jaren flink gebouwd en is nog zeer beperkt plancapaciteit aanwezig.

In het regionale WBO wordt opgemerkt dat de maasdorpen in onze gemeente verhoudingsgewijs meer mensen van buiten de gemeente trekken en dat de verhuisaafstand ook groter is. Als mogelijke reden wordt de gunstige prijs-kwaliteitverhouding genoemd (voor een relatief lage prijs een relatief grote woning).

Daarnaast wordt in het regionale WBO opgemerkt dat de nabijheid van Tiel en in het bijzonder de werkgelegenheid daar (bijvoorbeeld Medel) kansen biedt voor woningbouw in onze gemeente. Tegelijkertijd wordt in het regionale WBO geconstateerd dat in West Maas en Waal sprake is van een sterke lokale woningmarkt, wat inhoudt dat de meeste mensen binnen de gemeente verhuizen. Het is een illusie te denken dat we grote aantallen mensen van "buiten" trekken, dit blijkt slechts beperkt het geval te zijn zoals ook blijkt uit het migratiesaldo.

Iedere kern in onze gemeente heeft zijn eigen identiteit/kwaliteit waarmee die zich kan onderscheiden van de andere kernen. Om dit meer zichtbaar te maken is op de uitvoeringsagenda van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 opgenomen dat iedere kern een eigen beeldmerk krijgt. Ook Woonstichting De Kernen gaat in haar kernplannen in op de onderscheidende kwaliteit van de kernen in onze gemeente. Zo kenmerken zij Appeltern met het "Vakantiegevoel aan de Maas" en Wamel met "Landelijk wonen dichtbij alle voorzieningen". Tegelijkertijd moeten we niet vergeten dat de kernen gezamenlijk de gemeente vormen. Niet voor niets wordt in de tussenrapportage van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 nog de term "Verenigde Staten van West Maas en Waal" geïntroduceerd als typering van de bestaande situatie.

Voorstel: Nieuw beleid

Wat betekent dit nu voor de toekomstige verdeling van de woningbouw in onze gemeente?

Het uitgangspunt dat in iedere kern woningen gerealiseerd moeten kunnen worden, staat nog steeds als een huis. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere en projectmatige initiatieven. De toekomstige ontwikkeling van de woningvraag is echter lastig te voorspellen. Deze is afhankelijk van een aantal factoren zoals financieringsmogelijkheden, consumentenvertrouwen en identiteit van de kern.

De afgelopen jaren hebben we beleid vastgesteld waarbij de nadruk meer en meer is komen te liggen op leefbaarheid en kwaliteit. Dit pleit er voor om de focus niet langer te richten op woningen, de stenen, maar op onze inwoners. Leefbaarheid zit tenslotte niet alleen in de stenen maar in onze inwoners; zij maken een kern leefbaar. Daarbij gaan we verder op de ingeslagen weg zoals die is vastgesteld in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 en zetten we in op stabilisatie van de bevolking in onze gemeente (dus niet persé per kern). Ook in de recentelijk vastgestelde Structuurvisie Dorpen wordt nadrukkelijk ingegaan op de noodzakelijke verbetering van de kwaliteit en identiteit van de dorpen uit oogpunt van leefbaarheid en recreatie. Wanneer de gelegenheid zich voordoet voor deze verbeteringsslag, willen we daar aan kunnen meewerken. Hierbij zal de vraag van de consument grotendeels bepalend zijn. Dit verklaart (mogelijk) ook dat de in het verleden gedane aannames op grond van opgestelde prognoses, met de daarbij horende reservering van plancapaciteit, in een aantal kernen (behoorlijk) afwijkt van de vraag (tabel 1.2). Mensen zijn niet “maakbaar”, keuzes op het gebied van wonen hebben alles te maken met de persoonlijke situatie op een bepaald moment, en ze kiezen dus zelf waar ze willen wonen. Tenslotte speelt mee dat vanaf 2013 de woningbouwgegevens uit de BAG worden gehaald. Zoals gezegd kent de BAG een andere definitie van woning en wordt er geen onderscheid meer gemaakt naar bijzondere woonvormen en recreatiewoningen. Getalsmatige (boekhoudkundige) sturing door de gemeente op grond van de woningaantallen per dorp is daardoor niet zinvol.

Het is daarom niet logisch om (*op voorhand*) een “papieren” verdeling over de dorpen vast te stellen op basis van verwachte prognoses en vraag. Dit betekent dat de jarenlang beleidsmatig gehanteerde invalshoek van de getalsmatige evenwichtige en evenredige verdeling van woningbouw dan wel de rekenkundige prognose van de bevolkingsontwikkeling op basis van statistieken over de kernen gedeeltelijk wordt losgelaten.

Gezocht is naar een nieuw beleidsmatig uitgangspunt waarmee beter ingespeeld kan worden op veranderingen (flexibiliteit) op de woningmarkt. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een concrete vraag waarbij de leefbaarheid en kwaliteit, onder andere verwoord in de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 en Structuurvisie Dorpen, centraal staan.

In deze Woonvisie blijven wij uitgaan van de benadering “**de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment**”. De juiste woning verwijst naar de kwaliteit waaronder type woning, doelgroep, passend bij demografische ontwikkelingen en multifunctionaliteit van het initiatief. De juiste plaats verwijst naar de Structuurvisie Dorpen, de (verbetering van de) identiteit en leefbaarheid van de kern en hergebruik leegstaande panden. Het juiste moment betekent dat de vraag zo concreet is dat (het realistisch is te veronderstellen dat) een snelle ontwikkeling mogelijk is waarbij planologische procedures buiten beschouwing worden gelaten. De komende 10 jaar willen en kunnen we op deze wijze het beschikbare aanvullende contingent van 294 woningen bruto (dat wil zeggen 1/3 van het totale woningbouwprogramma) programmeren.

Om te voorkomen dat in korte tijd dit aantal woningen volledig geprogrammeerd wordt, willen we vooralsnog gaan werken met tranches van 2 jaren. Hierdoor komen er iedere 2 jaar 60 woningen beschikbaar voor de concrete behoefte. Wij gaan er van uit dat we zo de woningmarkt en het gemeentelijk beleid tegemoet komen en woningen realiseren waar “energie” op zit en de rol van regiegemeente verder uitdragen. Dit is ook in overeenstemming met speerpunt 6 van de Visie leefbaarheid Kernen 2030 waarin is opgenomen dat wij een gemeente willen zijn die met inwoners en organisaties meedenkt hoe zij initiatieven werkelijkheid kunnen maken.

2/3e van het totale woningbouwprogramma blijft geprogrammeerd in de bestaande woningbouwprojecten (zie tabel 1.2).

In het uitvoeringsprogramma nemen we als eerste maatregel op dat een toetsingskader (incl. hardheidsclausule) wordt opgesteld waarbij het tweejaarlijks proces zodanig wordt georganiseerd dat de ‘energieke’ projecten ook tweejaarlijks komen boven drijven.

1.5 Kwalitatieve woningbehoefte

In het regionale WBO wordt uitgegaan van een leefstijlbenadering. Er zijn 4 leefstijlen te onderscheiden met ieder zijn eigen kenmerken. De leefstijl geeft het achterliggende waardepatroon van mensen weer en heeft een grote betekenis voor de keuzes die mensen in het leven maken. Niet alleen met betrekking tot de woningmarkt maar ook op het gebied van recreatie, welzijn, zorg, cultuur en onderwijs.

In West Maas en Waal hebben de inwoners een voornamelijk 'groene' en 'gele' leefstijl. Dit zijn beide groepgerichte leefstijlen die voornamelijk in dorpen voorkomt. Mensen met een groene leefstijl zijn gericht op geborgenheid en zekerheid. Ontwikkelingen in de samenleving worden door mensen met een groene leefstijl vaak beoordeeld op de mate waarin de zekerheden worden bedreigd. Men woont het liefst in een rustige wijk met de voorzieningen om de hoek. Men heeft een voorkeur voor een traditionele, gezellige woning. Mensen met een gele leefstijl zijn gericht op de gemeenschap. Ze hechten aan sociaal contact en vriendschap. Iedereen wordt geacht zijn steentje bij te dragen aan het functioneren van de samenleving. Men heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Op basis van deze kennis en informatie kan er beter ingespeeld worden op de wensen en behoeften van de inwoners in de gemeente.

Als gevolg van de huishoudensverdunding zal de toekomstige woningbouw meer gericht moeten zijn op kleinere huishoudens die deze woning bovendien ook kunnen betalen.

Verder wordt in het Regionale WBO opgemerkt dat in de toekomst:

- stappen in de woon-carrière worden gezet vanuit een lange termijn perspectief: huishoudens blijven langer in een woning en daarmee minder verhuisbewegingen;
- woongenot wordt belangrijker in plaats van anticiperen op een waardestijging: huishoudens zijn kritischer op de kwaliteit van de woning en woonomgeving;
- huren wordt/blijft voor bepaalde doelgroepen een serieus alternatief vanwege flexibiliteit (het niet willen of kunnen vastzitten aan een bepaalde plek), gebruikersgemak (geen tijd en kosten voor onderhoud) of gedwongen (sociale huur en koop niet bereikbaar).

Nieuwbouw in West Maas en Waal is slechts zeer beperkt mogelijk. Jaarlijks kunnen circa 50-70 nieuwe woningen (dat wil zegen <1%) van de bestaande woningvoorraad van 8000 woningen worden toegevoegd. Als gevolg van wijzigingen in de zorg moeten en willen mensen langer thuis wonen in hun eigen woning. De demografische ontwikkeling van onze gemeente koerst in de richting van het stabilisatiescenario; dit betekent dat het overgrote deel van de toekomstig benodigde woningen nu al reeds aanwezig is. De ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad verlopen veel sneller dan de mogelijkheden die nieuwbouw levert. Tezamen met de in het regionale WBO gesignaleerde ontwikkelingen (verminderde wooncarrière; hechten aan kwaliteit woonomgeving; noodzakelijke flexibiliteit) leidt dit ertoe dat actuele tekorten in de bestaande woningvoorraad in West Maas en Waal slechts (zeer) beperkt kunnen worden opgevangen door nieuwbouw. Het wonen in West Maas en Waal gaat daarom primair over de bestaande woningvoorraad; nieuwbouw is hieraan ondergeschikt.

In de (nabije) toekomst zal de minder courante bestaande woningvoorraad nadrukkelijker in beeld komen. Een moeilijk verkoopbare, leegstaande woning of andere leegstaande gebouwen, beperken de aantrekkingskracht van een kern en zetten de leefbaarheid in de kern onder druk. Herstructurering van panden zorgt voor nieuwe functies dan wel woningen die de komende jaren weer voldoen aan de (toekomstige) vraag die de inwoner/consument heeft en die de leefbaarheid, de kwaliteit en identiteit van de kern ten goede komen. In onze gemeente heeft met name Woonstichting De Kernen daartoe plannen.

Conclusie:

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling leiden tot een andere vraag naar woningen. Er is minder behoefte aan woningen voor gezinnen en meer behoefte aan woningen die (ook) geschikt zijn voor ouderen. Tot en met 2024 kunnen we 294 woningen bruto programmeren volgens het uitgangspunt de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment. De focus ligt echter op de bestaande woningvoorraad.

2. Woonvisie

2.1 Inleiding

Nu de kaders in hoofdstuk 1 en bijlage 1 geschetst zijn, kan de Woonvisie geschreven worden. Deze visie beschrijft het woonbeleid op hoofdlijnen. Drie pijlers staan centraal: 1. de bestaande kernen en de bestaande woningvoorraad, 2. wonen met zorg en welzijn en 3. betaalbaarheid en beschikbaarheid. Binnen deze pijlers geven we aan wat we zien aan ontwikkelingen, wat we willen en wat we gaan doen. In het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 4) geven we de activiteiten aan die uit de Woonvisie voortvloeien en op welk moment we deze uitvoeren.

2.2 Aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad

Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. De nieuwbouwproductie in de gemeente is de komende jaren beperkter van omvang. Kwaliteitsverbetering van de kernen zal daarom slechts ten dele kunnen worden bereikt door nieuwbouw. Veel belangrijker is de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen.

2.2.1.Kernen

Wat zien we?

- kernen met kwaliteit en identiteit

In de Dorpsontwikkelingsplannen, die onderdeel zijn van de Structuurvisie Dorpen, wordt ingegaan op de kwaliteit en identiteit van iedere kern. Iedere kern heeft zijn eigen karakter en zijn eigen opgave als het gaat om het verbeteren van de kwaliteit en de identiteit.

- corporatie actief in de kernen

In West Maas en Waal is Woonstichting De Kernen actief. Zij heeft verdeeld over alle kernen ongeveer 1640 woningen in bezit, het merendeel is een eengezinswoning. Door de Woonstichting zijn voor de kernen, met uitzondering van Altforst, kernplannen opgesteld waarin zij aangeven hoe zij de toekomst van deze kern zien.

- woningbouw

De in het verleden gedane aannames op grond van opgestelde prognoses, met de daarbij horende reservering van plancapaciteit, wijkt in een aantal kernen (behoorlijk) af van de concrete vraag naar woningen in die kernen. Het is daarom niet logisch om (op voorhand) een "papierenen" verdeling over de dorpen vast te stellen op basis van verwachte prognoses.

Wat willen we en gaan we doen?

- De juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment.

Bij nieuwe initiatieven wordt concreter uitgegaan van de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment waardoor beter ingespeeld kan worden op veranderingen (flexibiliteit) op de woningmarkt. De komende 10 jaar willen en kunnen we op deze wijze 300 woningen bruto (dat wil zeggen 1/3 van het totale woningbouwprogramma) aanvullend programmeren. Om te voorkomen dat in korte tijd dit aantal woningen volledig geprogrammeerd wordt, willen we gaan werken met tranches van 60 woningen per 2 jaren. 2/3^e van het totale woningbouwprogramma blijft geprogrammeerd in de bestaande,

vastgestelde woningbouwprojecten.

In het uitvoeringsprogramma nemen we op dat hiervoor een toetsingskader wordt opgesteld. Ook gaan we bij nieuwe initiatieven in de contracten met initiatiefnemers en/of bestemmingsplannen een bepaling opnemen dat binnen een redelijke termijn de beschikbaar gestelde plancapaciteit ingezet moet zijn. Hiermee willen we voorkomen dat plancapaciteit onnodig lang gereserveerd blijft. Tenslotte gaan we onderzoeken of het mogelijk is om bij lopende projecten/overeenkomsten, die moeizaam verlopen of bij onbenutte bouwpercelen, de bouwmogelijkheden in te trekken, rekening houdend met de consequenties die dat heeft. Ook dit nemen we op in het uitvoeringsprogramma.

- De onderscheidende kwaliteit(en) van iedere kern duidelijk maken

Iedere kern heeft zijn eigen kwaliteit/identiteit waarmee die zich kan onderscheiden van de andere kernen. Om dit meer zichtbaar te maken, willen we dat iedere kern een eigen beeldmerk/logo krijgt. De gemeente is hierin slechts een van de betrokken partijen. Onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners spelen hierin een belangrijke rol. Deze actie is ook opgenomen op de vastgestelde uitvoeringsagenda van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie nemen we op dat we hiermee aan de slag gaan.

- Leefbaarheid een gezamenlijk belang

In sommige gevallen kan de achteruitgang van een klein gebied of een straat negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, het imago en de waardeontwikkeling van een veel groter gebied. Hierbij kan het gaan om lege plekken of verpauperde gebiedjes in een kern of leegstaande gebouwen die hun functie hebben verloren. In dergelijke gevallen willen wij samen met andere betrokken partijen actief deze achteruitgang aanpakken. Het vervangen van slechte bebouwing door woningbouw of het verbouwen van leegstaande panden zijn hierbij belangrijke middelen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de Structuurvisie Dorpen/Dorpskwaliteitsplannen. Tegelijkertijd zijn we ook kritisch op het toevoegen van nieuwe woningen; wellicht zijn andere functies dan wonen ook mogelijk en misschien wel wenselijker als het gaat om de toekomstige leefbaarheid van de kern.

- ondersteunen doe-kracht inwoners

De inwoners van West Maas en Waal zijn zeer betrokken bij hun kern. Dat is een kwaliteit om te koesteren, want er komen mooie plannen en initiatieven uit voort. De komende jaren gaan we bijvoorbeeld samen, met onze inwoners, voor iedere kern Dorpskwaliteitsplannen maken. Wij willen de doe-kracht van burgers ondersteunen ook op het gebied van wonen, zonder hen te overvragen. Als inwoners met initiatieven komen, gaan we met hen in gesprek over de mogelijkheden en beperkingen en over de rol van de verschillende partijen. Een goed voorbeeld hiervan is het Dorpshart Maasbommel en het CPO initiatief in Alphen.

2.2.2 Woningvoorraad

Wat zien we?

- veranderde woningvraag

De stabiliserende groei van de bevolking en de veranderingen in de bevolkingssamenstelling leiden tot een andere vraag naar woningen. In het regionale Woningbehoefteonderzoek wordt dit ook aangegeven. Er is minder behoefte aan woningen voor gezinnen en meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Tot voor kort werd een tekort in de woningvoorraad aan bepaalde woningtypen opgevangen door nieuwe woningen van dat type te bouwen. Door de (verwachte) afnemende behoefte aan nieuwbouw als gevolg van demografische ontwikkelingen en het langer thuis blijven wonen kan dat niet meer. We zullen oplossingen voor tekorten moeten zoeken in de bestaande woningvoorraad. Verbetering en aanpassing van de woningvoorraad door eigenaren/bewoners (o.a. Thuis met het grootste gemak) is de centrale opgave voor de komende jaren.

- naar een energiezuiniger woningvoorraad

Een belangrijk thema bij verbetering van de bestaande woningvoorraad is het energiezuiniger maken van woningen (verduurzamen). Zowel huur- als koopwoningen moeten verduurzaam worden. Niet alleen levert dit meer comfort op, ook scheelt het in de woonlasten van het huishouden.

Woonstichting De Kernen heeft al flinke stappen gezet in het energiezuiniger maken van hun woningen, conform hun energiebeleidsplan. Van de particuliere woningvoorraad bestaat op dit moment geen goed beeld maar het is redelijk te veronderstellen dat daar nog werk te doen is.

De afgelopen jaren was er binnen de gemeente een subsidie beschikbaar voor het isoleren van koopwoningen, passend binnen de provinciale subsidieregeling "Klimaataanpak eigen woningen". Hiervoor was veel belangstelling. Hoewel de regeling eind 2015 formeel is gestopt wordt momenteel onderzocht/bekeken of er vanaf 2016 weer een regeling kan worden opgestart.

Het verduurzamen van de woningvoorraad maakt ook onderdeel uit van het in ontwikkeling zijnde gemeentelijke duurzaamheidsprogramma. Mogelijk komen hier nieuwe initiatieven uit voort.

Wat willen we en gaan we doen?

- verduurzamen van huurwoningen: afspraken met de corporatie

Woonstichting De Kernen heeft het verduurzamen van haar huurwoningen hoog op de agenda staan. Wij willen in de prestatieafspraken met Woonstichting De Kernen afspraken maken over het verder verduurzamen van het bezit.

- verduurzamen van koopwoningen: eigenaar verantwoordelijk

Wij beschouwen onderhoud en verbetering van een particuliere woning, waaronder het energiezuiniger maken, in eerste instantie als een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. Om die reden gaan we als gemeente in beginsel zelf geen subsidie geven aan woningeigenaren voor het energiezuiniger maken van hun woning. Wel doen we ons best om inwoners van de gemeente te attenderen op en laten profiteren van rijks/provinciale/regionale subsidieregelingen en zetten we in op bewustwording. Op regionaal niveau wordt momenteel gewerkt aan een Energieloket 'het nieuwe wonen Rivierenland' waar ook onze inwoners terecht kunnen.

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) bestaat de mogelijkheid om een Duurzaamheidslening te introduceren. Hiermee kunnen particulieren gestimuleerd worden te investeren in het energiezuinig maken van de eigen woning. Voor woningbezitters vallen de lasten van de Duurzaamheidslening in de meeste gevallen geheel of voor een groot deel weg door het voordeel dat zij hebben op hun energierekening. Met name voor de inwoners die het kapitaal in de woning hebben zitten, zou deze lening een stimulans kunnen betekenen. In het uitvoeringsprogramma nemen we daarom op dat we gaan onderzoeken of de Duurzaamheidslening een bijdrage kan leveren bij het verduurzamen van koopwoningen.

- verbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad

Als gevolg van demografische ontwikkelingen en de daardoor afnemende behoefte aan nieuwbouw moeten tekorten aan typen woningen deels in de bestaande voorraad gevonden worden. Een van de mogelijkheden daarbij is bijvoorbeeld het splitsen van woningen. Een (relatief) grote eengezinswoning kan daardoor bijvoorbeeld omgezet worden naar twee kleinere woningen. Een andere mogelijkheid is het herbestemmen van leegstaande panden zoals kerken. Tenslotte biedt het herstructureren (sloop en nieuwbouw) van woningen ook een mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Hiervoor wordt met name naar Woonstichting De Kernen gekeken. In de prestatieafspraken met Woonstichting De Kernen nemen we dit onderwerp dan ook op.

2.3 Een levensloopvriendelijke gemeente: Wonen met zorg en welzijn

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen fors toe. Deze groep krijgt daarom extra aandacht in het gemeentelijk woonbeleid. Het is belangrijk dat ook ouderen zichzelf zoveel en zolang mogelijk kunnen blijven redden. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder en bewoner of de eigenaar-bewoner. We blijven inwoners actief voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen; het gaat immers om een bewustwordingsproces.

Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en regionale afstemming is hierbij vereist. Om te voorzien in de behoefte aan wonen met zorg en welzijn, ook voor anderen dan ouderen gaan we aan de slag met het regionale convenant Wonen en Zorg.

2.3.1 Geschikt wonen

Wat zien we?

- een ouder wordende bevolking die langer zelfstandig thuis blijft wonen

Ook in West Maas en Waal worden mensen steeds ouder. Daar moeten we in het woonbeleid rekening mee houden. Door de invoering van de Wet langdurige zorg (Wlz) als opvolger van de AWBZ krijgen ouderen minder snel een indicatie voor intramurale zorg, waardoor zij langer in hun huidige woning blijven wonen. Tegelijkertijd zien we dat ouderen niet tot nauwelijks verhuizen, enerzijds omdat de 'jonge' oudere het huidige wooncomfort niet wil opgeven en anderzijds omdat de 'oudere' oudere opziet tegen alles wat er met een verhuizing komt kijken. Het merendeel van de ouderen woont zelfstandig en dat zal in de toekomst niet anders zijn.

- aanpassing van de bestaande woningvoorraad

Er ontstaat een toenemende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen of woningen waarin langer thuis gewoond kan worden. Eerder is al aangegeven (2.2.2) dat nieuwbouw maar in beperkte mate in deze behoefte kan voorzien. De oplossing ligt dan ook in aanpassing van de bestaande voorraad. Gebruik maken van de aanpassingsmogelijkheden van woningen is nodig om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen.

Wat willen we en gaan we doen?

- aanpassing van woningen: eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

Wij vinden dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer (levensloop) geschikt maken van hun woning. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van woonstichting en huurders om woningen aan te passen voor ouder wordende mensen. Daarbij is realisme gewenst: niet iedere senior eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn. Woonstichting De Kernen heeft het opplussen van woningen reeds opgepakt als een van de eerste corporaties in Nederland.

Tijdige aanpassingen zijn in de koopsector moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Wij willen stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen kunnen worden. Hierbij willen we nadrukkelijk ondernemers en andere betrokken partijen betrekken. Sterker nog: wij vinden dat vooral zij aan zet zijn als het er om gaat onze inwoners bewuster te maken van langer zelfstandig blijven wonen.

In het uitvoeringsprogramma nemen we dan ook op dat we samen met betrokken partijen een structurele invulling willen geven aan bewustwording onder andere via de campagne rond "Thuis met het grootste gemak". Ook in de prestatieafspraken met Woonstichting De Kernen komt dit onderwerp terug. Daarnaast willen we onderzoeken of de zogenaamde Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een bijdrage kan leveren in het stimuleren van het

aanpassen van de woning, met name voor de groep ouderen die niet over de financiële middelen kan beschikken omdat deze in de 'stenen' zit. Dit nemen we op in het uitvoeringsprogramma.

- aanpassing van de woonomgeving: gemeente en partners verantwoordelijk

Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving moet (levensloop)geschikt zijn. We vinden het belangrijk dat inwoners de openbare ruimte prettig kunnen gebruiken. Dus besteden we aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte. Door werk met werk te maken willen we openbare ruimte binnen de bebouwde kom voor alle inwoners toegankelijk (bereikbaar) maken. Hierbij wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de landelijke richtlijn toegankelijkheid. Deze wordt verankerd binnen de eisen voor een duurzame openbare ruimte van de gemeente.

Daarnaast vinden we dat (levensloop) geschikte woningen in een geschikte omgeving moeten staan: niet aan de rand van de kern, maar nabij voorzieningen. Een dagelijks loopje en een dagelijks praatje zijn net zo belangrijk als de nabijheid van zorgvoorzieningen.

- ondersteuning en mantelzorg: gemeente maakt mogelijk

Een deel van de (oudere) inwoners van onze gemeente heeft ondersteuning nodig om zelfstandig te blijven wonen. Wij vinden dat deze ondersteuning primair via informele zorg (=mantelzorg en vrijwilligerswerk) moet plaatsvinden. Als dat niet lukt, zorgen wij via Vraagwijzer West Maas en Waal voor formele ondersteuning waarbij de eigen regie van de inwoner zoveel mogelijk behouden blijft. Om mantelzorg te stimuleren, streven wij naar een gemengde bevolkingssamenstelling in de kernen, al zijn wij ons bewust dat wij daar slechts beperkt invloed op hebben. Wij zorgen in onze gemeentelijke bestemmingplannen voor duidelijke ondersteunende ruimtelijke kaders voor uitbreiding/aanpassing van bestaande woningen om mantelzorg mogelijk te maken. Dit geldt ook voor andere zorgconcepten waardoor bewoners langer in hun sociale omgeving kunnen blijven wonen. Dit pakken we regionaal op binnen de kaders van het convenant Wonen en Zorg.

- veel veranderingen: bewustwording

Er is veel veranderd in de wereld van wonen en zorg en er verandert nog veel de komende jaren. De overheid regelt het niet meer, inwoners zullen het zelf moeten doen. Ouderen moeten zelf de aanpassing van hun koopwoning betalen, zelf hun mantelzorg organiseren en zelf hun netwerk onderhouden om eenzaamheid tegen te gaan. Dat vraagt veel van mensen. Nog lang niet alle inwoners van onze gemeente zijn zich bewust van deze veranderingen. Daarom werken we, samen met partners, aan het vergroten van bewustwording bij onze inwoners -jong en oud- van de vele veranderingen die op hen afkomen en van de gevolgen die dit voor hen heeft. Zo maken we in regionaal verband een brochure over mantelzorgwoningen voor onze inwoners.

- registreren van en toewijzing van aangepaste huurwoningen

In het convenant Wonen en Zorg is opgenomen dat afspraken worden gemaakt over het uniform registreren van aangepaste woningen en aanbieden en toewijzen van aangepaste woningen om er voor te zorgen dat reeds aangepaste woningen na mutatie wederom bewoond worden door mensen die op zoek zijn naar een aangepaste woning. Dit wordt regionaal opgepakt door de betrokken partijen.

Daarnaast willen we met Woonstichting De Kernen onderzoeken of we doorstroming van ouderen in een eengezinswoning naar een kleinere woning kunnen stimuleren. Binnen de regio Rivierenland is hiermee reeds geëxperimenteerd. De uitkomsten van dit experiment zijn positief.

2.3.2 Zorg en samenwerking

Wat zien we?

- Veranderingen intramurale zorg

De komst van de Wlz heeft gevolgen voor de intramurale zorg (verzorgings- en verpleeghuizen). Mensen met zorgindicatie ZorgZwaartePakket 4 (ZZP 4) kunnen per 1 januari 2015 minder makkelijk

naar een intramurale zorginstelling verhuizen.

- Maatschappelijk vastgoed (accommodaties)

Accommodaties voor ontmoeting in combinatie met activiteiten (dagopvang, dagbesteding) hebben een belangrijke functie voor het welzijn van mensen die langer thuis wonen en om mantelzorgers te ontlasten in hun taak. Het voortbestaan van sommige accommodaties staat onder druk als gevolg van de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015.

Wat willen we en gaan we doen?

- kleine kernen: thuiszorg en mantelzorg

Thuiszorg is overal beschikbaar, in de dorpen en het buitengebied. In de kleine kernen is het sociale netwerk vaak goed waardoor ouderen in de kleine kernen lang zelfstandig kunnen blijven wonen zolang zij de regie kunnen blijven voeren over hun eigen leven. Zodra er behoefte ontstaat aan nachtzorg of onplanbare zorg, wordt het lastiger. Ouderen met een zwaardere zorgbehoefte (ZZP5 en hoger) moeten uiteindelijk verhuizen naar (grootschalige) zorgvoorzieningen in Beneden-Leeuwen, Wamel of Dreumel.

- Grotere kernen: zwaardere zorg

Intramurale zorgvoorzieningen zijn te vinden in de kernen Beneden-Leeuwen, Wamel en Dreumel. Wij hechten aan het behoud van de huidige ligging van het zorgvastgoed in onze gemeente. Met de betrokken partijen blijven we in gesprek over de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg voor onze gemeente.

Nieuwbouw van zorgvoorzieningen en voor senioren geschikte woningen proberen we te concentreren nabij de bestaande zorgvoorzieningen.

In een straal van 200-300 meter rond deze zorgvoorzieningen kunnen bewoners van een geschikte woning op grond van de Wlz het zogenaamde Volledig Pakket Thuis ontvangen. Daarmee krijgen ze intramurale zorg thuis, eventueel aangevuld met maatwerkvoorzieningen op grond van de Wmo 2015.

- overige doelgroepen: 'inclusief' woonbeleid

In een levensloopgeschikte gemeente voeren we een 'inclusief' woonbeleid: we hebben aandacht voor iedereen, dus ook voor doelgroepen die extra zorg behoeven. We verwachten dat door de invoering van de Wlz en Wmo 2015 meer mensen die vroeger in een 'bijzondere doelgroep' vielen, in een reguliere woning zullen wonen, gemixt met anderen in een wijk. Dit geldt voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking, maar ook voor ex-gedetineerden en jongeren uit begeleid wonen projecten. We streven er naar dat deze mensen overal in de gemeente kunnen wonen en niet slechts in een enkele kern. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de voor- en nazorg voor deze groepen goed geregeld is.

- specialistische zorg

Wij realiseren ons dat zeer intensieve zorg of specialistische zorg mogelijk niet in onze gemeente aangeboden kan worden. Enerzijds omdat de doelgroep beperkt is in aantal, anderzijds omdat er een bepaalde omvang nodig is van de zorgvragers om een gezonde exploitatie te realiseren. Dit kan betekenen dat voor bepaalde vormen van wonen (met zorg) een inwoner naar een andere gemeente dient te verhuizen, in of buiten de regio Rivierenland. Het gaat hierbij om intensieve of specialistische zorg aan doelgroepen in woonvormen met een bovenlokale of zelfs bovenregionale functie, bijvoorbeeld woonvormen voor mensen met autisme, doofblindheid, schizofrenie of een verpleeghuis met een specifieke signatuur. Dergelijke verzoeken worden regionaal gemeld en opgepakt, conform het convenant Wonen en Zorg.

- samenwerking: samen kunnen we meer

Behalve lokale initiatieven, zoals de leefbaarheidsgroepen/dorpsplatforms, zijn de professionele zorg-

en welzijnspartijen in de gemeente voor ons partners van grote waarde. Ook op het gebied van sociale cohesie en vrijwilligerswerk zijn en blijven deze partijen een sterk cement in de samenleving. We kunnen de vraagstukken rond wonen en zorg niet alleen oplossen. Daarom organiseren we het Platform Wonen, Welzijn en Zorg West Maas en Waal waarin betrokken partijen elkaar informeren en projecten samen oppakken en ondersteunen die meer waarde opleveren dan de deelnemende partijen alleen kunnen realiseren.

2.4 Goed wonen voor alle doelgroepen: Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Op dit moment schatten we in dat de gevolgen van de nieuwe Woningwet groot zullen zijn. De praktijk gaat ons laten zien of we daarin gelijk krijgen en welke gevolgen dit precies heeft voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. In de koopsector is de financiering van de woningen moeilijker door de strenge(re) hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen.

2.4.1 Betaalbaarheid

Wat zien we?

- Grote wijzigingen: grote gevolgen?

Als gevolg van de invoering van de Woningwet is er sprake van grote wijzigingen bij huurwoningen. Een van deze wijzigingen is het zogenaamde passend toewijzen van huurwoningen vanaf 2016. In bijlage 1 wordt hier kort bij stil gestaan. Deze complexe maatregel heeft, zo schatten wij in, een behoorlijke impact op woningzoekenden en op het woonaanbod van Woonstichting De Kernen. Onduidelijk is nog welke gevolgen deze maatregel precies heeft op de korte termijn en de lange termijn.

- blik op huurwoningen

De meeste woningzoekenden die zich hebben ingeschreven bij Woongaard, het regionale woonruimteverdeelsysteem, zijn op zoek naar een betere woning of hebben zich ingeschreven uit voorzorg. In de gemeente West Maas en Waal verhuurt Woonstichting De Kernen, verdeeld over de kernen, 1640 woningen. Bijna 86% van deze woningen is betaalbaar (huurprijs < € 628,76; prijspeil 2016).

De gemiddelde wachttijd voor een woning in de gemeente West Maas en Waal bedraagt 6,2 jaar. Hierbij wordt wachttijd gedefinieerd als het aantal jaren dat een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning (het inschrijven uit voorzorg). Wanneer echter gekeken wordt naar de zoektijd, gedefinieerd als het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de 1^e reactie tot het moment waarop deze een woning accepteert, blijkt deze maar 0,3 jaar te zijn. Dit zijn de actief zoekenden.

- blik op koopwoningen

De afgelopen jaren hebben we 480 woningen netto aan de woningvoorraad toegevoegd. Van de 480 woningen waren er 138 een huurwoning en 342 een koopwoning. Daarbij is het merendeel een eengezinswoning (332) maar zijn ook appartementen (148) aan de woningvoorraad toegevoegd. Het toevoegen van deze woningen is een knappe prestatie gezien de economische crisis en de gevolgen daarvan op de woningmarkt. Toch blijven we realistisch en beseffen we dat de toekomstige vraag naar koopwoningen niet teruggaat naar de periode van voor de economische crisis. In de koopsector is de financiering van de woningen moeilijker door de strenge(re) hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen.

Wat willen we en gaan we doen?

- Afspraken met Woonstichting De Kernen en de huurdersorganisatie

Woonstichting De Kernen is voor ons een belangrijk partner als het gaat om het wonen in onze gemeente. Op het gebied van betaalbare woningbouw hebben we elkaar nodig waarbij de belangen van de huidige en toekomstige inwoners van onze gemeente voorop staan. Wij verwachten van Woonstichting De Kernen dan ook een actieve rol/bijdrage in het realiseren en behouden van voldoende, betaalbare huurwoningen.

De bijdrage van Woonstichting De Kernen leggen we vast in prestatieafspraken waarbij ook de huurdersorganisatie van Woonstichting De Kernen betrokken wordt.

- Woonlasten

Dit onderwerp is nadrukkelijk gekoppeld aan betaalbaarheid. De betaalbaarheid van een woning wordt immers ook bepaald door de bijkomende kosten van de woning zoals energielasten. Deze energielasten zijn te beïnvloeden, daar zetten we ons de komende jaren ook voor in. Een woning met een lage (huur)prijs maar hoge energiekosten blijkt dan evenveel te kosten als een woning met een hoge(re) (huur)prijs maar lage energielasten.

Op dit moment staat de huidige regelgeving het (nog) niet toe maar toch willen we, gezamenlijk met Woonstichting De Kernen, onderzoeken of en op welke manier er vorm gegeven kan worden aan een woonlastenbenadering.

2.4.2 Beschikbaarheid

Wat zien we?

- Bereikbaarheid van koopwoningen neemt af

De financiering van koopwoningen is moeilijker door de strengere eisen van banken en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor minder mensen een vast arbeidscontract hebben, maakt de financiering moeilijker. Daarnaast zorgen de beperkte mogelijkheden om bij een restschuld een nieuwe woning te financieren mogelijk tot definitief afstel van verhuizing in plaats van uitstel.

- Verwachting: druk op huurwoningmarkt neemt toe, keuzevrijheid neemt af.

Als gevolg van passend toewijzen, de taakstelling verblijfsgerechtigden en de afnemende bereikbaarheid van koopwoningen verwachten wij dat de druk op de (betaalbare) huurwoningmarkt toeneemt. Tegelijkertijd verwachten we dat de keuzevrijheid voor huurders afneemt; het inkomen van de toekomstig huurder gaat immers bepalen op welke woning gereageerd mag worden. Wij vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven in alle kernen van de gemeente West Maas en Waal. Een grote groep inwoners van onze gemeente is immers aangewezen op deze betaalbare huurwoningen. In de prestatieafspraken met Woonstichting De Kernen gaan we dan ook afspraken maken over het aantal betaalbare huurwoningen.

Wat willen we en gaan we doen?

- Signaleren en in gesprek

Door Woonstichting De Kernen willen we actief geïnformeerd worden over de gevolgen van het passend toewijzen. Hoe realistisch is onze verwachting ten aanzien van de huurwoningmarkt? Wanneer ons signalen bereiken van Woonstichting De Kernen en/of andere partijen dat bepaalde groepen in de knel komen op de woningmarkt nemen we deze serieus en gaan we in gesprek over gevolgen en mogelijke oplossingen daarbij rekening houdend met ieders positie en verantwoordelijkheid.

- Flexibele, tijdelijke woonvormen

Flexibele, tijdelijke woonvormen kunnen van belang zijn wanneer bepaalde groepen in de knel komen op de woningmarkt. Dit thema wordt daarom met betrokken partners in regionaal verband opgepakt en verder uitgewerkt.

- Specifieke aandacht voor:

- Middeninkomens

Middeninkomens zijn huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijsspeil 2016). Deze groep, waaronder ook starters vallen, heeft een moeilijke positie op de woningmarkt.

Woningcorporaties mogen slechts een klein deel van hun huurwoningen met een huur lager dan de huurgrens aan middeninkomens toewijzen. Het aanbod in duurdere huurwoningen is beperkt en tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat de verhuurbaarheid van deze woningen erg lastig is. Op de koopmarkt hebben zij vooral last van de strengere eisen ten aanzien van de financiering. Met name voor deze groep biedt de starterslening de mogelijkheid wel een woning te kopen. We continueren de Starterslening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Tot 1 januari 2017 blijft de starterslening in haar huidige vorm bestaan. Het komende jaar moet duidelijk worden of de Starterslening langer blijft bestaan en hoe deze er dan uit gaat zien.

- Verblijfsgerechtigden

De toestroom blijft naar verwachting de komende jaren hoog. Op dit moment hebben zij een urgente status en gaan zij voor regulier woningzoekenden. Wij willen (en moeten) voldoen aan de taakstelling. Inzet van alle betrokken partijen (Woonstichting De Kernen en Vluchtelingenwerk) is hierbij noodzakelijk. Onze insteek is deze doelgroep in de huidige woningvoorraad structureel te huisvesten en waar mogelijk extra personen te huisvesten, dus boven de wettelijke taakstelling.

Indien noodzakelijk en/of op verzoek, zijn wij bereid te onderzoeken, met betrokken partners, of extra huisvestingsmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden.

- overige doelgroepen

Bovenstaande doelgroepen hebben onze specifieke aandacht. Dit betekent niet dat we geen oog hebben voor andere doelgroepen. Wanneer ons signalen bereiken over mogelijke nieuwe doelgroepen nemen we deze serieus en gaan we in gesprek over gevolgen en mogelijke oplossingen daarbij rekening houdend met ieders positie en verantwoordelijkheid. Ons beleid ten aanzien van woonwagens en woonboten wordt voortgezet. Dit betekent dat er geen nieuwe locaties bij komen.

3. Uitvoeringsprogramma

3.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven wat we de komende jaren willen doen op het gebied van wonen. In dit hoofdstuk wordt overzichtelijk aangegeven wat we de komende jaren willen gaan doen, wie (indien bekend) daarvoor nodig zijn en wat onze rol is als gemeente.

3.2 Rol gemeente(raad)

Als gevolg van de crisis en in lijn met maatschappelijke trends en veranderingen zien we ook de ideeën over de rol en de taak van de gemeente veranderen. Er is sprake van een sterk sturende naar een meer regisserende en faciliterende overheid. Voor wat betreft het wonen is en blijft de rol van de gemeente nog steeds veelzijdig.

Het voeren van regie begint met het hebben van een visie, een stip op de horizon. In de Woonvisie geven we de koers naar 2030 aan met een aanpak tot 2020. Goed wonen is niet voor iedereen vanzelfsprekend: de gemeente wil garant staan voor voldoende en betaalbare woningbouw. Niets is veranderlijker dan de woningmarkt en de condities die deze markt beïnvloeden: daarom bewaken we de flexibiliteit van processen en producten.

De positie van de gemeente en de huurders wordt door de herziening van de Woningwet versterkt. Dat geldt vooral voor de beoordeling van en het gesprek over de bijdrage die Woonstichting De Kernen levert op het gebied van de volkshuisvestelijke opgave. De gemeente legt deze bijdrage vast in prestatieafspraken met Woonstichting De Kernen en de huurdersorganisatie. De gemeente en Woonstichting De Kernen hebben een gezamenlijk belang: goed wonen voor de inwoners van West Maas en Waal nu en in de toekomst. Samenwerking is van cruciaal belang, beide partijen kunnen de opgave op het gebied van het wonen niet alleen realiseren. Dit neemt niet weg dat beide partijen hierin een eigen verantwoordelijkheid hebben. Wij steken dan ook liever in op het versterken van de samenwerking en het maken van heldere prestatieafspraken dan de Woonstichting te dwingen huurwoningen te realiseren want wat stelt samenwerking en gezamenlijk belang dan voor.

Om partijen, bijvoorbeeld marktpartijen, inwoners, maatschappelijke partners, te bewegen bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling en zelf verantwoordelijkheid te nemen, dragen we onze doelen en ambities actief uit en brengen we partijen bij elkaar. De opgave kan in veel gevallen het beste gezamenlijk opgepakt worden. Ruimte bieden aan onbekend initiatief vraagt om andere processen. We willen meer dan voorheen deze partijen betrekken bij de opgave waar we voor staan.

Door de raad is in het kader van regiegemeente een aantal rollen vastgesteld (1 oktober 2015). Deze rollen zijn:

1. Zelf doen
2. Opdrachtgever
3. Regels stellen/subsidiëren
4. Gezamenlijk realiseren
5. Netwerken
6. Niets doen

Elke rol vergt een andere inzet (ambtelijke uren/financiële middelen) van onze gemeente. Vervolgens zijn deze rollen gelegd naast de maatregelen zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

3.3 Uitvoeringsprogramma

Op de volgende pagina treft u overzichtelijk de in de Woonvisie genoemde maatregelen aan.

Tabel 3.1: Uitvoeringsprogramma

	Maatregel	Betrokken partijen	Rol gemeente
1	Opstellen toetsingskader nieuwe initiatieven rekening houdend met amendement sociale woningbouw maasdorpen en contract Leeuwse Veld	Gemeente	3
2	Beoordelen lopende projecten (faseren en doseren); Onderzoek naar herontwikkeling dan wel plancapaciteit intrekken	Gemeente	1
3	Beeldmerk/logo kernen	Gemeente, inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners	4
4	Verstorende plekken aanpakken	Gemeente, Woonstichting De Kernen, maatschappelijke partners	4/3
5	Ondersteunen doe- kracht inwoners	Inwoners, gemeente	4/3
6	Prestatieafspraken	Gemeente, Woonstichting De Kernen, huurdersorganisatie	4
7	Onderzoek Duurzaamheidslening Svn	Gemeente, Svn	1
8	Stimuleren verbetering en aanpassing bestaande woningvoorraad en woonomgeving	Inwoners, Woonstichting De Kernen, ontwikkelaars, maatschappelijke partners	5
9	Bewustwording via Thuis met het grootste gemak	Gemeente, ondernemers, maatschappelijke partners	5
10	Onderzoek Blijverslening SVn	Gemeente, SVn	1
11	Ruimtelijke kaders mantelzorgwoningen/zorgconcepten	Regio Rivierenland, gemeente	3/2
12	Bewustwording over veranderingen wonen en zorg	Regio Rivierenland, gemeente, maatschappelijke partners	5
13	Onderzoek naar experiment doorstroming huurwoningen ouderen	Gemeente, Woonstichting De Kernen	5
14	Registreren, aanbieden en toewijzen aangepaste woningen	Regio Rivierenland, Woongaard, gemeente	5
15	Platform Wonen, Welzijn Zorg West Maas en Waal	Gemeente, maatschappelijke partners	5
16	Onderzoek Woonlastenbenadering	Gemeente, Woonstichting De Kernen, regio Rivierenland	5
17	Gevolgen Woningwet monitoren	Gemeente, Woonstichting De Kernen	4
18	Flexibele Woonvormen	Regio Rivierenland	3
19	Verdere verdieping doelgroep middeninkomens	Gemeente, makelaar, ontwikkelaar, Woonstichting De Kernen	4
20	Voortzetten Starterslening Svn	Gemeente, Svn	1
21	Huisvesten verblijfsgerechtigden	Gemeente, Woonstichting De Kernen, Vluchtelingenwerk	4

Bijlage 1: Kaders wetgeving en bestaand beleid

1.1 Inleiding

Door diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie Gelderland en regio Rivierenland, is er wetgeving en beleid opgesteld waar in het gemeentelijk woonbeleid rekening mee moet worden gehouden. Ook hebben we als gemeente West Maas en Waal zelf diverse beleidsstukken die input leveren voor de Woonvisie. Hierbij moet gedacht worden aan onder andere de Structuurvisie Dorpen 2025, de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 en de nota Kostenverhaal.

Hieronder wordt kort ingegaan op deze wetgeving en diverse beleidsstukken. De belangrijkste conclusies worden in de Woonvisie verwerkt.

1.2 Rijk

Herziening woningwet (Novelle Blok)

Op 1 juli 2015 is de herziening van de Woningwet (Novelle Blok) in werking getreden. Uitgangspunt in de Woningwet is dat de positie van gemeenten versterkt moet worden waar het gaat om de bijdrage die corporaties moeten leveren aan de gemeentelijke woonopgave. In de wet is dan ook opgenomen dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het woonbeleid dat geldt in de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is. In de Woningwet wordt bepaald dat de corporatie hier niet aan gehouden is op het moment dat er geen vastgestelde Woonvisie is. Ook krijgt de gemeente meer mogelijkheden om toezicht te houden op de corporatie.

De werkzaamheden van corporaties worden gescheiden in Daeb (Diensten van algemeen en economisch belang) en niet-Daeb. De kerntaken van de corporatie, het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen, behoren tot Daeb. Het realiseren van duurdere huurwoningen is geen kerntaak en valt onder niet-Daeb. Met de scheiding van de werkzaamheden moet worden gewaarborgd dat werkzaamheden in de niet-Daeb tak worden uitgevoerd zonder staatssteun zodat er onder gelijke condities met marktpartijen wordt geopereerd en er geen sprake is van marktverstoring. Corporaties kunnen alleen zogenaamde niet-Daeb taken uitvoeren op het moment dat de gemeente geen marktpartijen kan vinden die bijvoorbeeld duurdere huurwoningen in de gemeente wil realiseren én er toestemming van de minister is verkregen.

Ook worden de werkzaamheden van corporaties op het gebied van de leefbaarheid beperkt. Deze zijn alleen nog toegestaan als het gaat om werkzaamheden die samenhangen met de voorraad sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed dat daaraan gekoppeld is.

Huisvestingswet

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Bestaande overeenkomsten en convenanten zijn als gevolg daarvan per 1 juli 2015 van rechtswege komen te vervallen. Uitgangspunt van de wet is en blijft dat iedereen zelf mag bepalen waar hij of zij wil wonen (vrijheid van vestiging). Als de gemeente wil ingrijpen in de woonruimteverdeling moet dat via een Huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is. Een verordening kan alleen betrekking hebben op sociale huurwoningen. Er kunnen geen regels meer worden gesteld als het gaat om het verdelen van koopwoningen.

Sturing door middel van een Huisvestingsverordening is alleen mogelijk als de gemeente kan aantonen dat er sprake is van schaarste én dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onevenredige effecten. Tegelijkertijd moet de gemeente aangeven wat ze aan de schaarste gaat doen.

Passend toewijzen bij huurwoningen

Per 1 juli 2015 is een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) ingevoerd, behorende bij de Woningwet, die uitgaat van een passendheidstoets bij nieuwe verhuringen bij huurwoningen. Hiermee moet het beroep op huurtoeslag worden beperkt. De uitvoering van de regels ligt bij de corporaties.

Het Rijk stelt hierbij dat

* ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet in een huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest (€577 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil juli 2015)

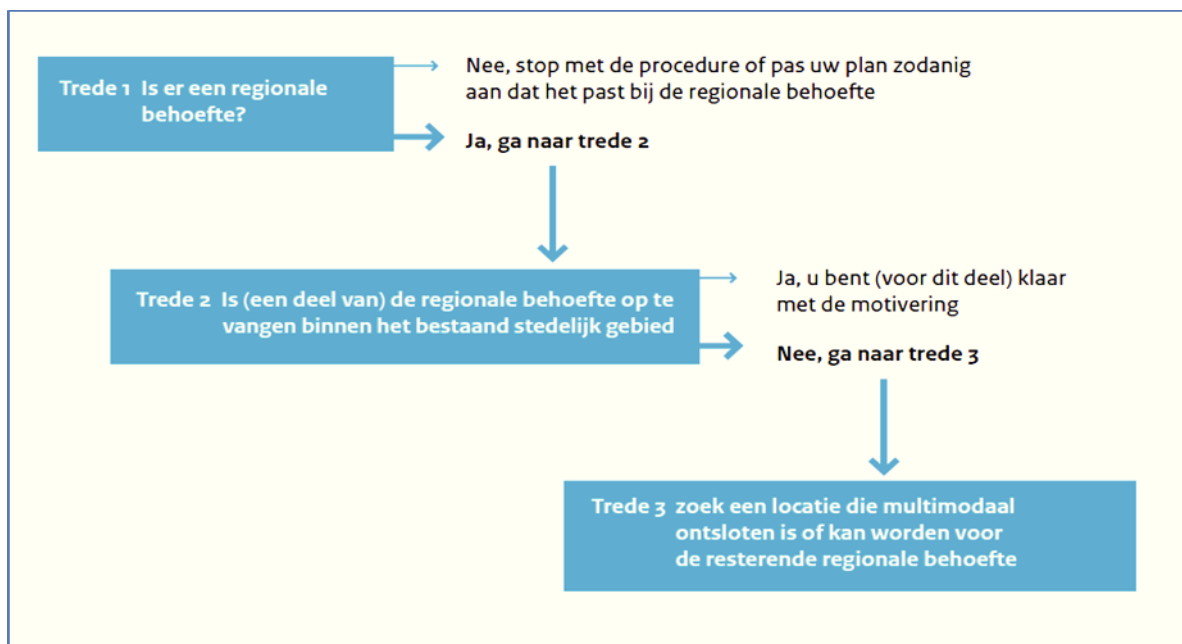
* minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot €710) wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €34.911(prijspeil juli 2015)

Bij hoogstens 5% van de nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kan de corporatie een uitzondering maken en een woning met een hogere aanvangshuur toewijzen.

Bovenstaande heeft verstreckende gevolgen voor het huurbeleid van Woonstichting De Kernen.

Ladder duurzame verstedelijking

De “Ladder voor duurzame verstedelijking” is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen voor woningen, kantoren en bedrijven de drie treden van de duurzaamheidsladder moeten worden doorlopen. Deze treden borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen beschrijven geen vooraf bepaald resultaat voor omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling. In onderstaand schema zijn de treden uitgewerkt.



Figuur 1.1: ladder duurzame verstedelijking (Bron: Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van infrastructuur en milieu)

De eerste vraag in de duurzaamheidsladder is of er regionale behoefte is. Binnen de regio Rivierenland is recent, door de in het gebied werkzame corporaties en de gemeenten gezamenlijk, in dat kader een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er regionaal gezien behoefte is aan woningen. Hiermee is de eerste trede van de ladder voldoende onderbouwd.

Scheiden wonen en zorg

Het beleidsveld van wonen, welzijn en zorg is sinds 1 januari 2015 enorm gewijzigd. Het Rijk zet in op het scheiden van wonen en zorg wat betekent dat de cliënt zelf de woning huurt en betaalt.

De Wet langdurige zorg (Wlz) is gewijzigd waardoor alleen de geïndiceerde functies worden vergoed. Uiteindelijk verdwijnt alle extramuraal geleverde zorg en ondersteuning uit de Wlz. Ondersteuning

wordt ondergebracht in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), verpleging aan huis wordt ondergebracht in de ZorgVoorzieningsWet (ZVW). De extramuralisering is de afgelopen jaren al doorgevoerd voor cliëntengroepen met ZZP (ZorgZwaartePakket) 1 tot en met 3. Ook is hier de groep mensen met een verstandelijke beperking en mensen in de geestelijke gezondheidszorg aan toegevoegd.

Ook zijn er veranderingen binnen de Wmo, de gemeente is hier nu volledig verantwoordelijk voor. De hierboven genoemde wijzingen moeten meegenomen worden in de Woonvisie voor zover zij betrekking hebben op wonen.

Regelgeving mantelzorgunits/woningen

Binnen het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld dat de burger binnen bepaalde ruimtelijke grenzen vergunningsvrij mag bouwen, mits er sprake is van mantelzorg. Hierbij gaat de Bor nadrukkelijk uit van tijdelijkheid. Bij controle mag de gemeente vragen om bewijs dat het inderdaad gaat om mantelzorg. Hoewel het aan de ene kant passend is in het beleid om langer zelfstandig te blijven wonen, wordt aan de andere kant getwijfeld aan de tijdelijkheid van deze woningen en de eventuele gevolgen daarvan voor het aantal nieuw te realiseren woningen in onze gemeente. Door de inwerkingtreding van de Bor eind 2014 is het mantelzorgbeleid van onze gemeente alleen nog van toepassing voor zover de realisatie van een mantelzorgwoning niet past binnen de regels voor vergunningsvrij bouwen.

BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen)

De BAG bestaat uit twee samenhangende basisregistraties, de Basisregistratie Adressen en de Basisregistratie Gebouwen.

In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze objecttypen zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. De bijbehorende adresgegevens zijn terug te vinden in de Basisregistratie Adressen. Organisaties met een publieke taak zijn verplicht de authentieke gegevens uit de registraties te gebruiken.

Tot en met 2012 leverde de gemeente haar woningbouwgegevens aan bij het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Vanaf 2013 wordt door het CBS de woningbouw informatie gehaald uit de BAG. De BAG kent echter een andere definitie van woning en maakt geen onderscheid naar bijzondere woonvormen en recreatiewoningen zoals het CBS deed. Hierdoor zijn verschillen ontstaan in aantal woningen en lopen we tegen een aantal praktische problemen aan.

Zo heeft St. Elisabeth in Beneden Leeuwen een aantal extra huisnummers toegekend gekregen conform de definiëring in de BAG terwijl het voorheen volgens de CBS-definitie een zogenaamde bijzondere woonvorm was en als gevolg daarvan niet meetelde in de woningbouwaantallen.

Vooralsnog betekent het voor onze gemeente een toename van het aantal woningen met 450 (kengetallen jaarrekening 2014). Ook andere overheden zoals provincies worstelen met de gevolgen van de invoering van de BAG.

Leegstandswet

De Leegstandswet biedt de mogelijkheid om een aantal categorieën woningen tijdelijk te verhuren. Het gaat hierbij om te koop staande woningen, woonruimte in leegstaande gebouwen mits het bestemmingsplan dit toestaat en huurwoningen waarbij sprake is van herstructurering (sloop of grootschalige renovatie). Alle andere woonruimte komt niet in aanmerking voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet.

Door de economische crisis en het feit dat veel hypotheekverstrekkers een dergelijke vergunning eisen, is het aantal vergunningsaanvragen voor met name te koop staande woningen de afgelopen jaren enorm gestegen. Dit betekent dat tijdelijk een (duurdere) huurwoning aan de woningmarkt wordt toegevoegd. Door deze tijdelijkheid wordt de invloed hiervan op de woningmarkt beperkt geacht en daarom niet meegenomen in de Woonvisie.

Statushouders

Het rijk legt alle gemeenten in Nederland een verplichting op (taakstelling) om jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten. Deze taakstelling is afhankelijk van de instroom van vluchtelingen in Nederland. In de Huisvestingswet is opgenomen dat deze groep met voorrang gehuisvest moet worden.

In 2015 is de opgave voor West Maas en Waal 33 personen. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2014. Inmiddels is bekend dat de taakstelling voor het eerste half jaar van 2016 22 personen is waarbij is aangegeven dat in maart de taakstelling mogelijk bijgesteld wordt als gevolg van de grote instroom van vluchtelingen in Nederland.

1.3 Provincie Gelderland en regio Rivierenland

Regionale woonagenda

In de Omgevingsverordening heeft de provincie Gelderland aangegeven dat zij verwacht dat de regio's in Gelderland hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners. Binnen de Regio Rivierenland wordt een regionale woonagenda opgesteld. Deze agenda komt in de plaats van het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie Gelderland.

In de regionale woonagenda agenderen alle relevante partijen in de regio de regionale opgaven op het gebied van wonen en worden afspraken gemaakt over wie wat hieraan gaat doen. In de woonagenda wordt de focus gelegd op onderwerpen die voor regio, op regionaal niveau, van belang zijn. De belangrijkste onderleggers voor de regionale woonagenda zijn de regionale Visie wonen en zorg en het regionale Woningbehoefteonderzoek.

De woonagenda, waar op dit moment aan gewerkt wordt, bestaat in ieder geval uit de thema's :

- Nieuwbouw
- Bestaande woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Doorstroming en flexibiliteit
- Arbeidsmigranten
- Betaalbaarheid (in relatie met duurzaamheid)
- Statushouders

Deze thema's komen ook aan bod in de Woonvisie.

Wonen en Zorg

In het kader van de veranderingen in de zorg en de effecten op wonen is in 2013 een regionaal onderzoek gedaan. Dit onderzoek vormt de basis voor de Regionale Visie Wonen en Zorg. Deze visie is in 2014 in de gemeenteraden besproken. In de visie staan drie thema's centraal: zelfstandig thuis wonen, clustering van intensieve, specialistische zorg en mantelzorg.

Deze thema's zijn verder geconcretiseerd in het Regionale convenant Wonen en Zorg. Dit convenant wordt verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma wordt opgenomen in de Regionale Woonagenda.

Regionaal Woningbehoefteonderzoek

De regiogemeenten en de binnen de regio werkzame corporaties hebben in 2014 gezamenlijk een regionaal woningbehoefteonderzoek laten opstellen. Dit onderzoek geeft enerzijds een kwalitatief beeld van de regio (en gemeenten) gebaseerd op leefstijlen. Anderzijds geeft het woningbehoefteonderzoek inzicht in de gerealiseerde woningbouw in de afgelopen jaren en de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren op basis van effectieve vraag.

In hoofdstuk 1 wordt verder ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het woningbehoefteonderzoek voor West Maas en Waal.

Regionaal Woonruimteverdeelsysteem (Woongaard)

Sinds 2005 is binnen de regio Rivierenland een regionaal woonruimteverdeelsysteem voor huurwoningen van kracht. Hiervoor is toentertijd een overeenkomst woonruimteverdeling vastgesteld, die daarna nog regelmatig geactualiseerd is.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Huisvestingswet is deze overeenkomst van rechtswege komen te vervallen. Hierdoor is ook de in deze overeenkomst opgenomen kernbinding voor de Maasdorpen niet langer van kracht.

De woonruimteverdeling van huurwoningen verandert echter niet. In de praktijk wordt de verdeling volledig uitgevoerd door de samenwerkende corporaties in de regio Rivierenland binnen Woongaard. Woongaard blijft de woningen op dezelfde wijze als nu toewijzen alleen worden de huurwoningen in de Maasdorpen van onze gemeente niet meer met kernbinding toegewezen.

Regionale klachtencommissie

In de oude Huisvestingswet was opgenomen dat een gemeente een klachtencommissie woonruimteverdeling in moest stellen als er een overeenkomst met een verhuurder was afgesloten. Deze klachtencommissie gaf bindend advies bij klachten van woningzoekenden over de woonruimteverdeling. Sinds 2014 is er een regionale klachtencommissie waar ook West Maas en Waal bij is aangesloten.

In de nieuwe Huisvestingswet is geen mogelijkheid opgenomen voor een klachtencommissie met bindend advies. De woningzoekende met een klacht kan in eerste instantie bij de betreffende corporatie terecht. In het uiterste geval kan een klacht bij de rechtbank terecht komen. Het is aan de samenwerkende corporaties in de regio of zij gezamenlijk een klachtencommissie gaan instellen.

Urgentieregeling

Deze blijft in stand. Uitgangspunt voor deze regeling is dat er sprake is van een acute noodsituatie. De urgentieregeling werd nu al in zijn geheel uitgevoerd door de (samenwerkende) corporaties en dat blijft zo. De onafhankelijke indicatiestelling wordt gedaan door SZDB (Stichting Zorginstellingen De Betuwe). Wanneer iemand het niet eens is met de uitkomst kan een klacht ingediend worden bij SZDB.

Woonladder

Het doel van de Woonladder is te voorkomen dat mensen met problemen op straat komen te staan. Is dit wel het geval, dan moeten zij worden opgevangen en moet er zoveel mogelijk worden toegewerkt naar normale woonomstandigheden. De woonladder is opgesteld en verder uitgewerkt vanuit het Uitvoeringsprogramma Openbare Geestelijke gezondheidszorg en Maatschappelijke Opvang (OGGz/MO). Het project wordt getrokken vanuit de GGD Gelderland-Zuid.

De Woonladder bestaat uit 6 treden:

1. Normaal wonen
2. Tweede kansbeleid
3. Bijzondere bemiddeling
4. Tussenvoorziening
5. Beschermd wonen
6. Onderste trede

De woningcorporaties in de Regio Rivierenland spelen bij de Woonladder een faciliterende rol. De corporaties, waaronder woonstichting De Kernen, hebben met een aantal maatschappelijke instellingen afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor bijzondere doelgroepen.

Onze gemeente is niet direct betrokken geweest bij de besluitvorming over de Woonladder omdat wij van oudsher participeren in en meebetalen aan de maatschappelijke opvangvoorzieningen van

centrumgemeente Nijmegen.

De Woonladder wordt meegenomen in de Regionale Woonagenda.

1.4 Gemeente

Coalitieakkoord 2014-2018

In het coalitieakkoord zijn een aantal doelstellingen opgenomen die meegenomen moeten worden in de Woonvisie. Hierbij gaat het om:

- * Iedereen kan zoveel mogelijk in de dorpen blijven wonen
- * Onze dorpen kunnen uitbreiden in het kader van de leefbaarheid
- * Onze dorpen hebben een open karakter
- * Krimp in onze dorpen proberen te voorkomen
- * De leefbaarheid in de dorpen is van cruciaal belang
- * Inwoners kunnen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen

Het coalitieakkoord is verder uitgewerkt in het collegeprogramma 2014-2018. Hierin is opgenomen dat er een Woonvisie wordt opgesteld en dat er prestatieafspraken worden gemaakt met Woonstichting De Kernen.

Visie Leefbaarheid Kernen 2030

In 2013 is de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 (VLK2030) door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee is een koers uitgezet voor de toekomstige leefbaarheid van de dorpen waarbij rekening is gehouden met een aantal ingrijpende veranderingen voor onze gemeente op het gebied van demografische ontwikkeling (ontgroening, vergrijzing en stabilisatie dan wel mogelijke krimp van het inwonertal), technische ontwikkelingen en een veranderende overheid. Bij de totstandkoming van de VLK 2030 zijn inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties nadrukkelijk betrokken geweest.

De twee kernwoorden uit deze visie zijn “samenwerken” en “promoten”. Deze zijn vertaald in 15 speerpunten. Voor de Woonvisie zijn de volgende 2 speerpunten van belang:

- In 2030 blijven West Maas en Walers zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Op het moment dat thuis wonen niet meer gaat, wordt hoogwaardige zorg verleend op centrale zorglocaties in de gemeente
- In 2030 is West Maas en Waal beter bekend als aantrekkelijke plaats om te wonen

In de aan de VLK 2030 gekoppelde uitvoeringsagenda worden deze speerpunten vertaald in de volgende maatregelen:

- * zorggeschikt maken van woningen door Woonstichting De Kernen
- * woningen herbestemmen gericht op de oudere doelgroep
- * elk dorp krijgt een eigen beeldmerk door gemeente in samenwerking met ondernemers
- * toegankelijk maken van de openbare ruimte voor ouderen
- * groene karakter van de dorpen versterken om de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te verhogen
- * cultuurhistorische elementen in de dorpen zichtbaar maken

Structuurvisie Dorpen 2025

In 2015 is de Structuurvisie Dorpen 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. De SV Dorpen is een ruimtelijke uitwerking van de VLK 2030. Doel is de leefbaarheid in de dorpen te behouden en te versterken waarbij kwaliteit en identiteit de sleutelwoorden zijn.

De SV Dorpen schetst een helder beeld van de ruimtelijke samenhang en identiteit van de hele gemeente en de individuele krachten van de dorpen (dorpsontwikkelingsplannen).

Daarnaast is in de uitvoeringsagenda van de SV Dorpen opgenomen om voor alle dorpen afzonderlijk een dorpskwaliteitsplan op te stellen om gedetailleerder vast te leggen wat de eigen identiteit van het

dorp is. In juli 2015 is het college akkoord gegaan met het plan van aanpak voor het opstellen van dit dorpskwaliteitsplan. De Woonvisie vormt daarbij een belangrijk beleidskader.

Nota Kostenverhaal

In 2015 is door de gemeenteraad de Nota Kostenverhaal vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot kostenverhaal bij bouwplannen.

Uitgangspunt hierbij is dat de gemeenten bij het nemen van het ruimtelijk besluit waarmee nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt, kosten kunnen verhalen middels een gelijktijdig vast te stellen exploitatieplan, dan wel dat dit op een andere wijze wordt geregeld.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet de werkwijze zoals die in de Nota Kostenverhaal is opgenomen, gevolgd worden. Dit betekent dat ook bij kleinschalige woningbouwinitiatieven kosten verhaald moeten worden. De invloed hiervan op de Woonvisie zelf wordt beperkt geacht. In de uitvoering van de Woonvisie kan de Nota Kostenverhaal wel gevolgen hebben als hierdoor minder kleinschalige woningbouwinitiatieven tot ontwikkeling komen.

Grondposities gemeente West Maas en Waal

De gemeente West Maas en Waal voert geen actief grondbeleid, dit wil zeggen dat de gemeente geen gronden koopt ten behoeve van toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen.

Na de vaststelling van de Woonvisie is het mogelijk te beoordelen of de gronden die nog in bezit zijn, verkocht kunnen worden of niet.

Prestatieafspraken met Woonstichting De Kernen

In 2006 zijn de huidige prestatieafspraken getekend door de toenmalige Woningstichting Rivierengebied (inmiddels Woonstichting De Kernen) en de gemeente West Maas en Waal. Deze afspraken hadden onder andere betrekking op de thema's: wonen en zorg, huisvesting van doelgroepen, kwaliteit woningbouw, leefbaarheid en woningtoewijzing. In 2011 is besloten dat de prestatieafspraken van toepassing blijven zolang er geen nieuwe afspraken zijn vastgesteld.

De afspraken zijn aan een actualisatie toe. In algemene zin kan opgemerkt worden dat de afspraken niet altijd even concreet zijn waardoor nu lastig vast te stellen is of afspraken wel of niet gehaald zijn.

Zo is bij kwaliteit van woningbouw opgenomen: *“Beide partijen geven prioriteit aan de juiste woningen op de juiste plaats. De woningbehoefte is maatgevend. In de gemeente zal per kern een diversiteit aan woningtypen worden gerealiseerd. Kwaliteit van wonen staat voorop”*.

Daarnaast heeft de tijd niet stilgestaan en zijn sommige afspraken daardoor niet meer actueel of niet meer van toepassing. De gemeentelijke toewijzingscriteria zijn bijvoorbeeld eind 2012 door de gemeenteraad ingetrokken waardoor de woonstichting de koopwoningen ook niet meer op deze wijze kan toewijzen. Nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld een veranderd proces met betrekking tot de huisvesting van statushouders zijn echter wel degelijk opgepakt.

Door het maken van smart geformuleerde prestatieafspraken wordt helder wie waarvoor verantwoordelijk is en men kan elkaar daarop aanspreken. Hiervoor is wel een Woonvisie vereist.

Deze voorwaarde is opgenomen in de nieuwe Woningwet.

Kernplannen Woonstichting De Kernen

In 2013 heeft Woonstichting De Kernen zogenaamde Kernplannen opgesteld. Deze plannen zijn aan raadsleden gepresenteerd in september 2014.

In deze Kernplannen geeft de Woonstichting aan hoe zij de toekomst van onze kernen ziet. Hierin is rekening gehouden met de VLK 2030 maar is ook het eigen beleid van de Kernen verwerkt (bijvoorbeeld strategisch voorraadbeleid). Hierdoor ontstaat een wisselwerking tussen de Kernplannen en de Woonvisie. De Woonvisie (en de prestatieafspraken) vormt een belangrijk beleidskader bij de actualisatie van deze Kernplannen, tegelijkertijd moet in de Woonvisie rekening worden gehouden met de kernplannen. Woonstichting De Kernen is immers voor ons een belangrijk partner als het gaat om het wonen in onze gemeente.

Amendement betaalbare woningbouw maasdorpen

Bij de behandeling van de Perspectiefnota 2015 is door de gemeenteraad een amendement vastgesteld waarin het college wordt opgedragen om met een beleidsplan te komen waarmee de woningbouw in de maasdorpen gestimuleerd wordt. Hiervoor is een bedrag van € 195.000 beschikbaar gesteld.

In februari 2015 is een informatienota behandeld waarin wordt aangegeven dat dit onderwerp wordt meegenomen bij de Woonvisie en het daarbij op te stellen uitvoeringsprogramma. Het bedrag is gereserveerd.

Evaluatie Woonwagenebeleid

Woonwagenebewoners zijn sinds de intrekking van de Woningwet in 1999 een doelgroep van het reguliere volkshuisvestingsbeleid.

In 2010 is door de gemeenteraad de evaluatie woonwagenebeleid vastgesteld. Hierin zijn een aantal concrete acties benoemd. Na afronding van deze acties is een specifiek beleid ten aanzien van deze doelgroep niet langer noodzakelijk.

Woonboten

In 1997 is een Woonschepenverordening vastgesteld die bedoeld was voor de Strangkade en de Havenkade in Beneden Leeuwen. Naast deze locaties lagen er ook woonboten in de Schans te Alphen. Omdat het wenselijk was voor de gehele gemeente een uniforme woonschepenverordening vast te stellen, is in 2006 de Woonschepenverordening 2006 vastgesteld.

Door de opname van huidige, bestaande ligplaatsen in de betreffende bestemmingsplannen (Gouden Ham/De Schans en Dijkvak Leeuwen) is de aanwijzing van ligplaatsen (publiek-rechtelijk) gewaarborgd. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat woonschepen beschouwd worden als bouwwerken. De in het verleden vastgestelde woonschepenverordeningen worden hiermee overbodig. Wanneer het bestemmingsplan Dijkvak Leeuwen wordt vastgesteld, worden ook deze verordeningen ingetrokken.

Lokaal ondersteunings- en zorgbeleid

Wonen en zorg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is immers goed als inwoners hun hele leven prettig, veilig en gezond -ook met een eventuele beperking- in hun huis kunnen blijven wonen. Dan hoeven zij minder of geen gebruik te maken van ondersteuning en zorg waarvoor de gemeente wettelijke taken heeft (Wmo 2015, Jeugdwet/Passend Onderwijs en Participatiewet). Om dit mogelijk te maken voeren wij een integraal beleid. Dit betekent dat bijna alles, waarvoor de gemeente wettelijke taken of zeggenschap heeft, op elkaar wordt afgestemd. Belangrijke beleidsterreinen hierbij zijn: gezondheid (preventie!), samenredzaamheid (versterking 'nulde lijn'), leefbaarheid, inrichting openbare ruimte, veiligheid en sportstimulering.

Dit integrale beleid, met natuurlijk een koppeling naar de Woonvisie, krijgt gestalte in het Beleidskader Wmo 2015/Jeugdwet voor de jaren 2017-2020 dat wordt ontwikkeld als vervolg op het lopende beleidskader voor 2015 en 2016.

Stimuleringsmaatregelen woningbouw

Als gevolg van de economische crisis zijn de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen die de woningbouw in onze gemeente moesten stimuleren. Hieronder wordt kort ingegaan op de genomen maatregelen.

- Verlagen grondprijs gemeentelijke kavels

De afgelopen jaren verliep de verkoop van gemeentelijke kavels moeizaam onder andere vanwege de economische crisis. In 2014 is besloten dat het niet langer wenselijk was te werken met een vooraf vastgestelde kavelprijs. In de praktijk bleek deze prijs veel hoger dan de werkelijke waarde van de kavels. Gevolg was dat in 2014 de grondprijs van de gemeentelijke kavels met 15% is verlaagd. In de (nabije) toekomst worden de gemeentelijke kavels waarschijnlijk op grond van een getaxeerde waarde verkocht.

Op dit moment trekt de woningmarkt weer aan. De gemeentelijke kavels staan bij de lokale makelaars in de verkoop.

- starterslening

Vanaf september 2012 is het mogelijk om voor een woning in onze gemeente een starterslening aan te vragen. Door de gemeenteraad is een Verordening Starterslening vastgesteld waarin is vastgelegd wie er voor in aanmerking komen, hoe duur de woning mag zijn en wat de hoogte van de starterslening is. De starterslening is de overbrugging tussen wat de woning kost en wat er geleend kan worden. Hiervan is goed gebruik gemaakt. De starterslening heeft er aan bijgedragen dat het aantal opgeleverde woningen in onze gemeente juist in tijden van crisis ongekend hoog was.

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Als gevolg van de tegenvallende verkoop van gemeentelijke kavels zijn we op zoek gegaan naar een alternatief. CPO houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer met zelfgekozen partners zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal 6 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert. De rol van de gemeente hierbij is de kaders te stellen waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is en om de ontwikkeling te faciliteren.

Hoewel in eerste instantie het aantal belangstellenden voor CPO groot was, bleek naarmate de tijd vorderde dat van deze belangstellenden een klein groepje overbleef. Met hen zijn we in Alphen met het project Appelhoek aan de gang gegaan. In september 2015 hebben zij een vereniging opgericht en is een omgevingsvergunning ingediend voor de eerste zes woningen.