



Onderwerp: Kaderstelling Woonvisie 2010-2015

Ons kenmerk: 09rb000170

Nr. 10

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2009;

gelezen het advies van 28 april 2009;

b e s l u i t :

De keuzenota 'kaders voor de Woonvisie Overbetuwe 2010-2015' inclusief de 8 kaderstellende uitspraken vast te stellen als basis voor verdere uitwerking van de Woonvisie 2010-2015.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 26 mei 2009.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de wnd. voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

M.M. Melaard.



KEUZENOTA KADERS VOOR DE WOONVISIE OVERBETUWE 2010-2015

24 APRIL 2009

Een keuzenota

Voor u ligt de Keuzenota Kaders voor de Woonvisie Overbetuwe 2010-2015. Deze keuzenota beschrijft de concept kaders voor de nieuwe woonvisie Overbetuwe, met een eerste richting en toonzetting voor de uitwerking. De inhoud van deze nota is gebaseerd op verschillende bronnen. Wij hebben de afgelopen weken op basis van de evaluatie van de huidige woonvisie, een woningmarktverkenning, het woonforum, interviews met diverse belanghebbende externe partijen en niet in de laatste plaats met hulp van de raadsbrede werkgroep Wonen een goed beeld gekregen van de gewenste kaders van het wonen. De aandachtspunten van de raads werkgroep Wonen zijn in deze Kadernota verwerkt. Andere belangrijke bronnen zijn een analyse van bestaande beleidsdocumenten (bijvoorbeeld de (concept) Toekomstvisie+, hierna: Toekomstvisie+) en gesprekken met belanghebbenden binnen en buiten de gemeente. Wat vinden we belangrijk? Wat krijgt straks prioriteit?

Deze kadernota kent de volgende paragrafen:

- 1 De kaders op hoofdlijnen
- 2 Nadere richtingen voor de uitwerking van de koers naar:
 - Doelgroepen/ thema's
 - Het woonaanbod
 - Leefbaarheid
 - Karakteristieke kernen
- 3 Handelingskader

De woonvisie zal een vergelijkbare paragraafopbouw kennen.

1

Kaders op hoofdlijnen

De Toekomstvisie+ doet richtinggevende uitspraken over de ontwikkeling van Overbetuwe. Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een dorpse setting, goed bereikbaar en met waardevolle natuur en stedelijke voorzieningen in de regio voorhanden. Binnen de gemeente zien we verschil tussen het oostelijke en het westelijke deel. Het oostelijk deel kent een grotere dynamiek vanwege de ligging tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Het westelijke deel heeft een meer landelijk karakter. We willen deze kenmerken behouden en waar nodig versterken: de meeste veranderingen vinden plaats in het oostelijke deel. Ontwikkelingen in het westelijke deel moeten aansluiten bij de aard en schaal van de kernen: oog voor de sociale en fysieke kenmerken van elke kern. Deze uitspraak is richtinggevend voor de woonvisie.

De woonvisie werkt de onderwerpen uit die passen in de brede verantwoordelijkheid van de gemeente op het gebied van wonen. Binnen deze brede verantwoordelijkheid zijn er onderwerpen die extra aandacht verdienen: de kaders ofwel prioriteiten in het beleid. Uit de woningmarktverkenning, beleidsanalyse en de gesprekken komen de onderstaande kaders naar voren.

1. **We willen onze inwoners de kans geven binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen.**

De sociale samenhang in de kernen binnen de gemeente is sterk: we kennen een rijk verenigingsleven en actieve dorpsraden en wijkplatforms. We zetten in op een grotere variatie van het woonaanbod, niet alleen op gemeenteniveau maar zo veel mogelijk ook per kern. Op die manier bevorderen we dat mensen binnen Overbetuwe de woning naar wens kunnen vinden.

2. **We zetten in op betaalbaarheid van wonen voor mensen met een beperkt inkomen.**

We richten ons daarbij zowel op de primaire doelgroep (tot inkomens zoals genoemd in de Huurtoeslagwet) als op de middeninkomens (tot pakweg 1,5 keer modaal). In deze laatste groep zitten de klanten van de betaalbare koopsector.

Bijzonder aandachtspunt hierbij is de **inzet op energiebesparende maatregelen**. Dit leidt tot een beperking van de woonlasten (energielasten zullen een steeds groter deel van de woonlasten gaan uitmaken) en draagt bij aan energiebesparing.

3. **We willen de (groeierende) groep ouderen de kans geven binnen Overbetuwe te blijven wonen.**

Naast passend aanbod voor de actieve senioren (meer gemak) vraagt dit om een grote variëteit aan woonvormen waar zorg en ondersteuning nabij is. Groter nog dan de opgave in het woonaanbod is de opgave om diensten (zorg en welzijn) en wonen goed af te stemmen.

4. Wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling **verleggen we het accent van nieuwbouw op uitleglocaties naar vernieuwing en optimale benutting van bestaand bebouwd gebied** (inbreiding, functieverandering, vervanging, woonomgeving).

5. **Leefbaarheid behoudt aandacht.**

De leefbaarheid is goed, zo blijkt uit de analyse. We willen dit zeker zo houden en de verbeterpunten op kleine schaal (openbare ruimte en veiligheid, maar ook over samenleven en voorzieningen) oppakken.

6. **We dragen bij aan de regionale woonopgave.**

We voelen ons medeverantwoordelijk voor goed wonen in de regio en willen net als voorheen daaraan een steentje bijdragen. Ook hier hanteren we variatie als uitgangspunt, met een accent op de (jonge) gezinnen. Dit laatste passend bij de aantrekkingskracht van Overbetuwe (zo is de afgelopen periode gebleken).

7. Voorgaande punten vraagt om een verandering van kijken en werken: **van afzonderlijke projecten naar een samenhangende ontwikkeling op kernniveau** van woningen en woonomgeving (inclusief voorzieningen, met name op het gebied van welzijn en zorg).
8. Dit vergt **een stevige regierol van de gemeente**: proactief op zoek naar kansen, een goede samenwerking binnen de gemeente, het binden van externe partijen en specifiek richten van de eigen inzet.

In paragraaf 2 worden deze thema's nader geduid.

2 Nadere richtingen voor de uitwerking

2.1 Kansen voor iedereen

Overbetuwe wil nadrukkelijk een gemeente zijn met een diversiteit aan typen huishoudens: een gemeente voor alle leeftijds- en inkomensgroepen met een rijk verenigingsleven en een sterke sociale samenhang. Dit geldt niet alleen voor de gemeente als geheel, maar ook voor de kernen en wijken. Uitwerking van de hiervoor beschreven koers en de aandachtspunten die uit de woningmarktverkenning en de gesprekken naar voren komen, leiden tot de volgende accenten voor dit hoofdstuk in de woonvisie:

- Overbetuwe kent een relatief jonge bevolkingsopbouw. Dat neemt niet weg dat de vergrijzing ook hier zal optreden. Dat brengt verandering van woonvraag met zich mee. Daar willen we op inspelen. In de eerste plaats om deze groep de kans te geven in de eigen gemeente oud te worden en een woning naar wens te bewonen. In de tweede plaats om doorstroming op gang te brengen. We maken onderscheid tussen de 'actieve senioren' en de zorgbehoevenden. De senior is overigens beperkt verhuisgeneigd. De meesten zijn tevreden met de bestaande woon situatie en verhuizen pas als zeer aantrekkelijk aanbod voorbij komt of een zorgvraag daartoe noodzaakt.

De wensen van de **actieve senioren** zijn net zo gevarieerd als die van andere huishoudens. Wel zien we de wens naar meer gemak (minder onderhoud aan huis en tuin) en dat rekening gehouden wordt met een eventuele afnemende mobiliteit. Sfeer van de woonomgeving en bereikbaarheid van voorzieningen zijn van belang.

Bij **zorgbehoevenden** hebben we het nadrukkelijk niet alleen over ouderen, maar ook om mensen met een beperking en zorgbehoefte in het algemeen. Inzet is dat mensen zo veel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit vraagt om voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. Woonvormen voor zwaardere zorg worden gerealiseerd nabij zorgvoorzieningen. Zoals in de Toekomstvisie+ is uitgesproken zal in elke kern de mogelijkheid voor ontmoeting aanwezig zijn.

Specifieke groep in deze zijn de huishoudens die begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. We hebben het bijvoorbeeld over schuldproblematiek en overlast. Naast woonruimte is de samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en hulpverlenende instanties voor deze groepen van belang.

- We willen voldoende huisvestingsmogelijkheden behouden voor **mensen met een bescheiden inkomen** (de doelgroep).

Kijken we naar de huur dan zien we dat de voorraad op dit moment ongeveer van voldoende omvang is, maar dat er onvoldoende woningen vrij komen. Daardoor komen mensen die een betaalbare huurwoning willen betrekken lastig aan bod. Richting de toekomst is uitbreiding nodig vanwege een groei van omvang van de doelgroep. Deze doet zich voornamelijk voor in de gelijkvloerse categorie.

Tegelijkertijd zien we dat mensen uit de sociale huurvoorraad willen verhuizen. Van een eengezins naar een gelijkvloerse woning of naar een koopwoning. De

woonvisie gaat in op omvang en samenstelling van de betaalbare huurvoorraad en op kansen voor doorstroming vanuit deze voorraad.

- De **middeninkomens** willen we een kans geven een woning te kopen. We hebben dan ook blijvend aandacht voor betaalbare koop. De woningmarktverkenning laat zien dat de vraag hiernaar beperkt is, maar groter dan het huidige aanbod. Spanning is groter in het segment daarboven. Uitbreiding van dat middensegment is dus eveneens nodig. Flexibiliteit tussen huur en koop moet meer aandacht krijgen, zeker met het oog op de huidige economische situatie.
- Betaalbaarheid wordt steeds meer bepaald door de energielasten. In de nieuwbouw gelden al hoge eisen, daar willen we tenminste aan voldoen. Grootste winst is te behalen in de bestaande bouw. We willen aandacht vragen voor **energiebesparende** maatregelen. We maken daarover afspraken met de corporaties en zetten een stimuleringsprogramma op voor particulieren.
- In de analysefase zijn **starters** genoemd als belangrijke doelgroep. De hiervoor genoemde aandacht voor betaalbare huur en bereikbaarheid van de koopsector zijn voor een belangrijk deel gericht op de kansen voor deze groep. De woonvisie besteedt voorts aandacht aan de 'spreiding' van de kansen voor starters: streven naar een gevarieerd aanbod in elke kern, waaronder betaalbare woningen.
- De gemeente wil aandacht voor **mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen maken**. Ook om hiermee kansen voor doorstroming te creëren. Die kansen zijn er, zo laat de woningmarktverkenning zien. In het bijzonder hebben we aandacht voor huurders die graag een woning willen kopen en mensen die willen doorstromen uit een betaalbare koopwoning naar een iets grotere woning.

De uitwerking van het beleid voor deze groepen in de woonvisie behelst het formuleren van de doelen en vertalen daarvan naar verandering van het woonaanbod, maar ook naar onderwerpen als woonruimteverdeling, particulier opdrachtgeverschap, subsidiering enzovoort.

2.2

Woonaanbod

In paragraaf 1 is gesproken over de accentverschuiving van nieuwbouw naar de bestaande woongebieden, met een blik die breder is dan alleen de woning. De aandacht komt daarmee te liggen bij de relatief lastige locaties, zowel in ruimtelijke en financiële zin als in regie (samenwerking). Het gaat om inbreiding (functieverandering of verdichting) en herstructurering. Nieuwbouw blijft overigens nodig. Boodschappen die uit de inventarisatie naar voren komen zijn:

- We streven naar **meer variatie** in het woonaanbod. Het gaat om woningen voor kleinere huishoudens, zowel voor de start als richting het einde van de wooncarrière. We doelen ook op variatie in verschijningsvorm en op meer ruimte voor de bewoner om de woning naar eigen smaak te ontwerpen, in te delen enzovoort. Groeiwoningen, woonwerkwooningen, groepswonen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, tussenvormen tussen huur en koop enzovoort. We streven naar meer variatie op het niveau van de afzonderlijke kernen.

- De **bestaande woningvoorraad** in Overbetuwe is over het algemeen van goede kwaliteit. Van grote bouwtechnische achterstanden en eenzijdige wijken is geen sprake. Dat neemt niet weg dat op kleinere schaal aandacht moet zijn voor vernieuwing. Belangrijkste aandachtspunt is het meebewegen met de veranderende woonwensen. Een belangrijke opgave is het inspelen op de behoefte aan gelijkvloerse woningen. Ook flexibiliteit is belangrijk; woningen moeten zoveel mogelijk voor verschillende groepen geschikt zijn. De woonvisie schetst de gewenste richting op hoofdlijnen, gebaseerd op de woningmarktverkenning en de beleidsaccenten. Uitwerking krijgt een plek in samenwerking met de woningcorporaties.
- Om de huidige tekorten op te lossen en de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen is een **uitbreiding van de woningvoorraad** nodig van ruim 2.400 (2008-2020). Daarnaast willen we bijdragen aan de regionale opgave. Kijkend naar de huidige capaciteit (ca. 3.000 woningen), dan gaat het om ruim 500 woningen. De woonvisie verwoordt het gemeentebrede nieuwbouwprogramma, gereedeneerd vanuit de ambities voor de hiervoor benoemde doelgroepen. Dit wordt omlijst met richtingen voor de kernen en de spelregels voor de uitwerking daarvan op het niveau van locaties. Het bekorten van de doorlooptijd van projecten is een belangrijk aandachtspunt.
- We zetten bij nieuwbouw in op een hoog **kwaliteitsniveau**. We realiseren ons echter ook dat **flexibiliteit** nodig is. Bijvoorbeeld om betaalbaarheid te waarborgen. De woonvisie werkt uit hoe de afweging tussen de diverse eisen (betaalbaarheid, kwaliteiten) kan worden gemaakt.
- Om ergens prettig te wonen is meer nodig dan alleen een goede woning. Ook de **woonomgeving, sfeer, omgang met buurtbewoners en het voorzieningenniveau** zijn belangrijk. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat de bewoners van Overbetuwe zeer tevreden zijn over de woon- en leefomgeving in de gemeente. De gemeente wil bewoners ook naar de toekomst toe een prettige woon- en leefsituatie bieden. Aandacht is nodig, zo blijkt uit de gesprekken. Dat begint met het definiëren wat onder leefbaarheid valt en wat we willen bereiken.
- Het **voorzieningenaanbod** is van belang wanneer het gaat om leefbaarheid van de kernen. Wat *winkels* betreft zien we een trend van schaalvergroting die er toe leidt dat deze meer en meer uit kleine kernen vertrekken. De krachten vanuit de markt (aanbieders en consument) zijn sterker dan de sturingsmogelijkheden van de gemeente. Ook wat betreft de sociaal *maatschappelijke voorzieningen* is enige concentratie mogelijk om de voorzieningen kwalitatief hoogwaardig en betaalbaar te houden. In de Toekomstvisie+ is uitgesproken dat in elke kern ruimte voor ontmoeting moet zijn. Basisonderwijs moet in de kern of cluster van kernen aanwezig zijn. Voor kwetsbare groepen is aandacht voor ontmoeting, vervoer en zorg. De keuzen ten aanzien van het voorzieningenaanbod liggen buiten deze woonvisie. In de woonvisie wordt wel de relatie tussen woonaanbod en voorzieningenaanbod neergelegd en aangegeven hoe samenhang binnen de gemeente wordt geborgd en de afstemming met externe partijen wordt verstevigd.
- Belangrijkste opgave voor de komende periode is te zorgen voor een goede samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externen op het niveau van kernen en wijken.

3 Handelingskader en programma voor de middellange termijn

De woonvisie bevat een handelingskader waarin rol en inzet van de gemeente en de samenwerking met derden wordt beschreven. Daarbij hoort ook een uitvoeringsprogramma dat jaarlijks voortschrijdend wordt geactualiseerd. Uitgangspunten voor de uitwerking van dit deel zoals die uit de inventarisatie naar voren komen:

- We willen een **proactievere rol** op ons nemen als het gaat om de kwaliteitsimpuls in bestaande gebieden. We kijken daarbij niet alleen naar wonen, maar ook naar sociale aspecten (leefbaarheid, voorzieningen). We nemen het niveau van de kern of wijk als integratiekader en werken op dat niveau de ambities op de diverse terreinen concreet uit. Dit vraagt om het versterken van de samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externen.
- We **sturen** als gemeente **op doelen** en bieden **duidelijkheid over onze eigen inzet**. De realisatie laten we zoveel mogelijk over aan partijen in het veld.
- We **verstevigen de samenwerking met de corporaties**; zij zijn een belangrijke partner in de aanpak van bestaand gebied en het realiseren van de ambities t.a.v. betaalbaarheid.
- We willen de **contacten met aanbieders van zorg en welzijn verstevigen**. Niet om de regie over te nemen maar wel om vroegtijdig mee te kunnen denken en initiatieven te kunnen faciliteren.
- De woonvisie gaat in op de relatie met de Stadsregio en de werkwijze voor het volgen en actualiseren van de ambities uit de woonvisie.

1 Samenvatting woningmarktverkenning Overbetuwe

1.1 Inleiding

De woningmarktverkenning geeft inzicht in de spanningen op de woningmarkt in Overbetuwe nu en in de toekomst. Daarbij wordt gekeken naar de gemeente als geheel en waar mogelijk ook op het niveau van afzonderlijke kernen of clusters van kernen. De clusterindeling voor de analyse (NB dus niet per definitie ook voor beleidskeuzen) is als volgt: noord (Heteren, Driel, Randwijk), oost (Elst, Oosterhout, Valburg, Slijk-Ewijk, Homoet) en west (Zetten, Herveld, Andelst, Hemmen).

Deze samenvatting beschrijft puntsgewijs de constatering en conclusies uit de verkenning. Aan het eind is een definitielijst opgenomen.

1.2 De woningmarkt in Overbetuwe anno 2008

De woningvoorraad

- In Overbetuwe staan in 2008 ongeveer 17.260 woningen. De woningvoorraad is tussen 2001 en 2008 flink gegroeid: 2.460 woningen, een toename met 16,5%.
- Van de woningvoorraad is ruim eenderde huur. Deze behoren nagenoeg allemaal tot de betaalbare categorie (ca. 80% van de corporatiewoningen).
- Ongeveer 40% van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en 2/1 kapwoningen boven de 300.000 euro. Betaalbare koopwoningen zijn er niet veel (naar schatting ongeveer 300).
- Mede als gevolg van de nieuwbouw in de afgelopen periode kent Overbetuwe een positief migratiesaldo. Het zijn vooral gezinnen tussen de 30 en 40 jaar die naar Overbetuwe komen. In de leeftijdsklasse 15 tot 30 zien we dat meer mensen Overbetuwe verlaten dan er zich vestigen. De meeste verhuisbewegingen zien we tussen Overbetuwe en de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Huishoudens woonsituatie en woonwensen

- Overbetuwe is een gezinsgemeente: meer dan 40% van de huishoudens is een gezin. Nog geen kwart bestaat uit alleenstaanden.
- Kijken we naar de inkomensverdeling dan is het beeld in Overbetuwe gunstiger dan landelijk gemiddeld. De doelgroep is met 21% relatief beperkt (28% landelijk). Bijna de helft van de Overbetuwse huishoudens heeft een inkomen hoger dan anderhalf keer modaal.
- De lagere inkomensgroepen zijn deels aangewezen op een huurwoning. Dat zien we ook terug in de woonsituatie van de doelgroep (tweederde huur) en de lage middeninkomens (bijna 60% huur).
- De sociale huurvoorraad wordt voornamelijk bewoond door de doelgroep (43%) en de lage middeninkomens (28%). Een kleine 30% wordt bewoond

door mensen met een hoger inkomen. De verhuisgeneigdheid onder deze huishoudens is relatief groot (met name richting de koop).

- Ongeveer 2.250 tot 2.300 huishoudens hebben serieuze verhuisplannen. Daarvan is bijna eenderde starter.
- De wensen van starters zijn divers. Ruim de helft (54%) van de starters zoekt een huurwoning. Deze groep kijkt vaker naar een appartement dan naar een eengezinswoning. De starters die een koopwoning willen, zoeken voornamelijk een eengezinswoning in de prijsklasse tot €300.000. Het accent ligt daarbij op de middeldure woningen. Deze starters stellen kennelijk hoge eisen.
- Ongeveer de helft van de starters zoekt buiten Overbetuwe, vanwege studiemogelijkheden. Deze starters vinden we vaker in de groep starters die een huurwoning zoekt dan in de groep starters die een koopwoning wil.
- Doorstromers zoeken vaker in de koop, eengezins en dan de middeldure of dure categorie. Met uitzondering van de 65-plussers. Deze groep is niet erg verhuisgeneigd. Willen ze verhuizen dan gaat de voorkeur uit naar een appartement, vaker in de huur dan in de koopsector.

Woningmarktsituatie

- De woningmarkt is gespannen. Zetten we de huidige voorraad af tegen de gewenste voorraad, dan zien we een uitbreidingsbehoefte van circa 550 tot 600 woningen. Een tekort van een dikke 3%.
- Grootste spanning zien we in de koop, zowel vrijstaand als appartementen.
- De vraag naar rij- en 2-kap woningen in de koop is groot. Daar staat echter ook een groot aanbod tegenover. De vraag naar appartementen is beperkt maar overstijgt wel het aanbod. Wat betreft de prijs is de spanning het grootst in de middeldure categorie. De vraag naar betaalbare koop is relatief beperkt. Voor het aanbod geldt hetzelfde, waardoor ook in dit segment tekorten bestaan.
- Ook in de huurvoorraad is de vraag naar eengezinswoningen groter dan de vraag naar appartementen. Vergelijken we dat met het huidige aanbod dan ligt de opgave met name in de appartementensfeer (zowel voor starters als voor senioren).
- Theoretisch is het aanbod eengezinshuurwoningen voldoende: als iedereen die daaruit wil verhuizen dat ook doet, dan is er voldoende ruimte voor woningzoekenden in dit segment. We zien echter –zeker in de huidige economische crisis- dat de stap vanuit deze woningen naar een koopwoning lastig is. In de huidige crisis zullen met name doorstroom-kopers hun wens uitstellen. De druk op de huursector zal daardoor eerder nog wat toenemen.
- De resultaten van de woonruimteverdeling (sociale huur) bevestigen dit. Er zijn nog altijd behoorlijke wachttijden voor een sociale huurwoning.

1.3 Demografische ontwikkelingen

- We zien een toename in zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Overbetuwe. De toename in huishoudens is sterker omdat de huishoudens nog wat kleiner worden.
- Er zijn twee prognoses doorgerekend (1) rekening houdend met de geplande nieuwbouw, de *Primos*-prognose, en (2) de autonome ontwikkeling puur uitgaande van geboorte, sterfte en huishoudenvorming (*migratienuit* prognose). Het is belangrijk te constateren dat prognoses in wezen effectverkenningen zijn: welke ontwikkelingen mogen we verwachten, rekening houdend met aannamen t.a.v. met name migratie en nieuwbouw?
- De genoemde toename van inwoners en huishoudens zien we bij beide prognoses. De *migratienuit* prognose is opgesteld om te kunnen zien wat de autonome behoefte is en om de accenten (in typen huishoudens) per kern inzichtelijk te kunnen maken.
- Uitgaande van de *Primos*-prognose neemt het aantal huishoudens toe met circa 2.340: van 17.260 in 2008 tot 19.600 in 2020. Kijken we naar de ontwikkeling in de verschillende clusters dan zien we het volgende:
 - In cluster Oost neemt het aantal huishoudens toe met 1.600, in cluster Noord met 420 en in cluster West met 330.
 - In de clusters Noord en Oost neemt ook het aantal inwoners toe, terwijl in cluster West een afname van het aantal inwoners wordt verwacht.
 - De vergrijzing manifesteert zich het sterkst in cluster West.
- We zien richting 2020 een toename van het aantal huishoudens in alle leeftijdsgroepen, met uitzondering van de 25 tot 45 jarigen. Dit blijft overigens een grote groep, die na 2020 ook weer in omvang toeneemt.
- Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt fors toe (van 13% in 2008 tot 29% in 2020). Deze vergrijzing doet zich in West sterker voor dan in de clusters Noord en Oost.
- Volgens *migratienuit* prognose neemt het aantal huishouden toe met 1.850 (tot 19.110 in 2020). In het cluster Oost is de autonome groei het grootst, met name in de kern Elst (620 huishoudens) en Oosterhout (110 huishoudens).
- De vergrijzing op kernniveau is in beeld gebracht op basis van de prognosevariant migratie nul. De vergrijzing manifesteert zich in elke kern, maar er zijn ook verschillen tussen de kernen waarneembaar. Absoluut gezien is de toename het grootst in de kern Elst, logischerwijs omdat hier de meeste mensen wonen. Relatief gezien is de toename het sterkst in de kernen Andelst en Randwijk, in deze kernen zien we bijna een verdubbeling van het aantal 65-plussers. In de kern Herveld neemt het aantal 65-plussers het minst toe.
- Na 2020 blijft de vergrijzing toenemen. Tegelijkertijd zien we weer een toename van het aantal huishoudens van 25 tot 45 jaar. Het aantal huishoudens van 45 tot 65 jaar kent dan juist een afname.
- Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. De inkomensontwikkeling is sterk bepalend voor de woonsituatie en

woonwensen. Wat betreft inkomensontwikkeling zijn drie scenario's doorge-rekend: zware crisis, lichte crisis en verleden als toekomst (trend afgelopen 50 jaar). In alle scenario's neemt het aantal huishoudens met een laag of laag middeninkomen (tot ongeveer modaal) toe. Met uitzondering van het laatste scenario neemt deze groep ook in *aandeel* toe.

1.4 Consequenties voor de woningvoorraad

- De hiervoor geschetste veranderingen in bevolkingssamenstelling en inkomensontwikkelingen hebben consequenties voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Om de huidige tekorten op te lossen en de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ruim 2.400 woningen (2008-2020). Overbetuwe heeft meer bouw mogelijkheden, die zijn verwerkt in de Primos-prognose. Het aantal te bouwen woningen komt dan (inclusief wegwerken van het huidige tekort) uit op circa 3.100 woningen.
- De vraag naar gelijkvloerse woningen is relatief beperkt maar overstijgt het aanbod. Al met al ligt daar een behoorlijke opgave. De voorkeur gaat daarbij vaker uit naar een huur- dan een koopwoning. De vraag komt grotendeels van starters en van ouderen. Met name voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fasering van belang. Op dit moment zijn appartementen dan ook niet altijd makkelijk af te zetten, zo blijkt uit gesprekken met makelaars.
- Net als nu overstijgt in 2020 de vraag aan eengezinskoopwoningen het aanbod. De discrepanties zijn het grootst bij de vrijstaande woningen boven de 3 ton en de woningen in de categorie €172.000 tot €300.000. Net als nu is de vraag naar betaalbare koop relatief gering, maar wel kleiner dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen.
- De vraag naar huurwoningen neemt toe. Voornamelijk in de gelijkvloerse sfeer. De opgave in dit type wordt beperkt beïnvloed door economische ontwikkelingen en bevindt zich vooral in het betaalbare segment. De vraag naar eengezins huur is groot maar kent geen forse toename richting 2020. Alleen bij de minder gunstige economische ontwikkeling zien we ook hier een groei.
- De opgaven in appartementen is relatief onafhankelijk van het economische scenario, met uitzondering van de dure koopappartementen. Ook in de opgave in de betaalbare koop zit weinig verschil tussen de drie scenario's.
- De verschillen zijn het grootst bij de eengezinshuurwoningen en de middeldure en dure koopwoningen. Gaat het economisch beter, dan neemt de vraag aan eengezins huurwoningen af en stijgt de vraag naar de koop. Flexibiliteit tussen huur en koop wint aan belang.
- Bij het opstellen van een bouwprogramma komt meer kijken dan alleen de overzichten waarin vraag en aanbod zijn geconfronteerd. Het is ook nodig te kijken naar de ambities (welke doelgroepen krijgen extra aandacht) en de mogelijkheden (locaties, kenmerken, ruimtelijke spreiding enzovoort).

Verhuisketens

- Kansen van woningzoekenden worden slechts ten dele bepaald door de nieuwbouw. Het gaat ook om vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad. Via een verhuisketenanalyse is bekeken wat de effecten zijn voor de kansen van Overbetuwse starters bij de bouw van betaalbare eengezinshuurwoningen en dure eengezins koopwoningen.
 - De bouw van 100 woningen levert in totaal bijna 210 verhuizingen op, waarvan ruim de helft doorstromers binnen Overbetuwe. Dit is zo bij de bouw van 100 betaalbare huurwoningen als bij de bouw van 100 dure koopwoningen.
 - Verschil zit in de laatste schakel. Een verhuisketen eindigt wanneer een woning wordt betrokken door een vestiger of een starter. Beide categorieën laten namelijk geen woning in Overbetuwe achter.
 - Bij de bouw van 100 betaalbare huurwoningen komt circa 22% van het totale vrijkomende aanbod in de schakel ten goede aan starters en een kwart aan vestigers. Bij de bouw van 100 dure koopwoningen komt circa 15% ten goede aan starters en eenderde aan vestigers.
- We zien verschil in 'type' starter en vestiger:
 - Bij de bouw van 100 huurwoningen worden vooral starters in de huur geholpen en komt ook een groter aandeel van de vestigers terecht in een huurwoning.
 - Bij de bouw van 100 koopwoningen worden meer koopstarters geholpen en zien we de meeste kopers uit de regio komen.
- Bij de bouw van 100 huurwoningen komen meer starters in de nieuwbouw terecht dan bij dure koop.
- Bouwen voor doorstroming levert meer dynamiek op dan bouwen direct voor starters. In het eerste geval komen namelijk veel extra woningen vrij waardoor niet alleen starters maar ook doorstromers een stap kunnen maken. Bij bouwen in de duurdere koopsegmenten moet echter rekening worden gehouden met een grotere instroom van buiten Overbetuwe.

1.5

Wonen met zorg

- Anno 2008 zijn er in Overbetuwe naar schatting ca. 725 oudere huishoudens die zorg behoeven, waarvan 185 behoefte aan 24-uurs zorg en 385 aan zorg op afroep. Met de vergrijzing neemt de behoefte aan zorg toe. In 2020 is er behoefte aan 24 uren zorg door circa 400 huishoudens en ruim 700 huishoudens zorg op afroep.
- Deze huishoudens vragen om een woning in of nabij een zorgvoorziening (intramurale plaatsen, aanleunwoningen of zorgwoningen).
- Door de extramuralisering kan ook steeds meer zorg verleend worden in de reguliere voorraad.

- *P.M. confrontatie met het bestaande aanbod (uit interviews ontstaat het beeld dat de behoefte aan 24-uurszorg met het huidige aanbod en met de uitvoering van bestaande plannen redelijk beantwoord wordt).*

1.6

Leefbaarheid

- Bewoners in Overbetuwe oordelen positief over de leefbaarheid. In geen enkele kern zijn gebieden waar het gemiddelde leefbaarheidoordeel negatief uitvalt.
- In de kernen Zetten, Andelst, Elst, Valburg en Heteren zijn er delen waar de bewoners uiterst positief oordelen over de leefbaarheid in hun buurt. Dit zijn vooral gebieden aan de randen van de kernen.
- Alleen in Elst worden sommige buurten matig positief beoordeeld.
- In de overige kernen wordt de leefbaarheid positief tot zeer positief beoordeeld.

Definities

Prijsklassen huur	Bron: Huurtoeslagwet
- Goedkoop	- Tot de kwaliteitskortingsgrens (€349)
- Betaalbaar	- Tot de aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens (€349-€535)
- Middelduur	- Tot de huurtoeslaggrens (€535-€631)
- Duur	- Boven de huurtoeslaggrens (>€631)
Prijsklassen koop	
- Betaalbaar	- <€172.000
- Middelduur	- €172.000 - €300.000
- Duur	- > €300.000
Inkomensklassen	
- Doelgroep	- Inkomen tot de grenzen als genoemd in de huurtoeslagwet
- Lage middeninkomens	- Tot €33.000, afgeleid uit vml. Ziekenfondsgrens
- Hoge middeninkomens	- Tot €43.500, anderhalf keer modaal
- Hoge inkomens	- Hoger dan €43.500
24-uurs zorg	Hiertoe behoren bijvoorbeeld de verpleeghuizen, intramurale instellingen voor verstandelijk gehandicapten en kleinschalige woonvormen voor dementerende ouderen of verstandelijk gehandicapten (beschermde wonen).
Zorg op afroep	Hiertoe behoort een belangrijk deel van de verzorgingshuizen, de woon-zorgcomplexen en begeleid wonen (verzorgd wonen)
Aanpasbare woning	Geschikt om aangepast te worden tot levensloop woning.
Rolstoelgeschikte woning	Volledig toegankelijk voor rolstoelen.

Wonen is meer dan alleen Stenen

Aanbevelingen voor kaders Woonvisie gemeente Overbetuwe 2010 - 2015, opgesteld door de werkgroep Wonen.

Inleiding

In de commissie Ruimte en de gemeenteraad van mei 2009 worden de kaders behandeld, die in de Woonvisie Overbetuwe 2010-2015 aan de orde moeten komen.

Omdat de commissie en gemeenteraad al in het voortraject bij het project betrokken willen zijn en in dat stadium daaraan actief willen bijdragen, is vanuit de commissie Ruimte een werkgroep Wonen samengesteld.

Woningbouw en betaalbaar bouwen zijn al enige tijd belangrijke thema's voor de commissie en gemeenteraad. Dit heeft geresulteerd in raadsmoties die startersleningen mogelijk maken en aandringen op de versnelling van de realisatie van betaalbare woningen.

Het 'voorwerk' voor deze moties is verricht door een werkgroep. In het kader van de nieuwe Woonvisie Overbetuwe voor de periode van 2010-2015, met een doorkijk naar 2020, heeft deze werkgroep een doorstart gemaakt en is uitgebreid met een aantal nieuwe leden.

De werkgroep Wonen adviseert de commissie Ruimte over de kaders die in de nieuwe Woonvisie Overbetuwe 2010-2015 kunnen worden opgenomen.

De aanbevelingen van de werkgroep zijn in deze notitie uiteengezet. Het is aan de commissie Ruimte en de gemeenteraad om te bepalen of en welke aanbevelingen daadwerkelijk worden voorgedragen om op te nemen in de Woonvisie gemeente Overbetuwe 2010-2015.

Om tot deze aanbevelingen te komen heeft de werkgroep met verschillende organisaties en instellingen gesprekken gevoerd. Er is gesproken met huurdersverenigingen, woningstichtingen en projectontwikkelaars. Ook hebben werkgroepleden gesproken met afvaardigingen van dorpsraden en wijkplatforms. Bij de voorbereiding van de nieuwe Woonvisie laat het college zich ondersteunen door het bureau RIGO Research en Advies BV. De werkgroep Wonen heeft met dit bureau gesproken.

Korte uiteenzetting van de besproken thema's

1. Betaalbaarheid.
2. Kwaliteit
3. Doorstroming
4. Instrumenten
5. Woonlasten en tijdsbestek
6. Grondpolitiek
7. Contacten
8. Overig

1. Betaalbaarheid:

De stadsregio heeft de grens voor betaalbare woningen vastgesteld op maximaal 172.000 euro. Uit het verleden is gebleken dat de verschillende partijen gericht naar deze prijs toe bouwen en er weinig tot geen goedkopere woningen worden gebouwd.

Goedkoper bouwen kan door bijvoorbeeld flexibeler om te gaan met het gebruikersoppervlak (tussen de 75 en 150m²) en de gehanteerde maatstaf voor kwaliteit aan te passen (inleveren op kwaliteit ten gunste van de prijs, flexibel omgaan met de verschillende keurmerken, zoals keurmerk, politiekeurmerk, GPR) .

Aanbeveling 1: de gemeente moet sturen op prijsdifferentiatie.

De grens van 172.000 euro voor betaalbare woningen moet geen absolute grens zijn, maar moet als een gemiddelde prijs worden gehanteerd. Er moet gedifferentieerd worden in prijsklassen van goedkoop naar middelduur; oplopend van 125.000 tot 240.000 euro.

De eisen als 90 % sociaal – 10 % duur of 70 % sociaal – 30 % duur worden door verschillende partijen als keurslijf ervaren. Het grote nadeel van dit soort eisen is dat het eenzijdige woonwijken oplevert, met een te groot aanbod in dezelfde soort woningen. Een gedifferentieerd aanbod zorgt voor gemêleerde wijken. De verschillende bewonersgroepen wonen dan verspreid door de wijk.

Aanbeveling 2: De gemeente Overbetuwe moet sturen op een gedifferentieerd woningaanbod qua (aankoop)prijs en woningsoort, zodat gemêleerde wijken ontstaan.

Er moet meer aandacht komen voor het realiseren van betaalbare huurwoningen (= onder de huursubsidiegrens). Er is een tekort aan huurwoningen en in Overbetuwe worden deze te weinig gerealiseerd. Nu de markt inzakt door de economische crisis worden de woningbouwcorporaties benaderd door private marktpartijen of zij de woningen, die niet verkoopbaar zijn willen afnemen om te verhuren. Dit is geen structurele oplossing.

De gemeente moet hierin concrete afspraken maken met de betrokken partijen.

De nieuwe Wro geeft gemeenten de mogelijkheid om de bouwopgave toe te spitsen.

Per project kan worden vastgelegd welk percentage aan sociale koop, betaalbare huur, etc. gebouwd moeten worden. De DOP's geven inzicht in wat de behoeftes zijn binnen de verschillende kernen.

Aanbeveling 3: de gemeente Overbetuwe moet sturen op de 'betaalbare bouwopgave' door concrete afspraken te maken met alle bij de woningbouw betrokken partijen over het percentage betaalbare huurwoningen en sociale koopwoningen, dat in een periode gebouwd moet worden. Hierbij dient de gemeente gebruik te maken van de bevoegdheden die haar toekomen uit hoofde van de Wro.

2. Kwaliteit

Uit de gesprekken is de werkgroep gebleken, dat keurmerken als het Woonkeur en het GPR de prijs van woningen onnodig kunnen opdrijven. Voor 90% zijn dergelijke keurmerken een goede zaak. In de overige gevallen wordt het voldoen aan een keurmerk een remmende factor. Keurmerken zijn geen doel op zich zelf. Onze gemeente moet keuzes maken uit de onderdelen, die ten grondslag liggen aan deze keurmerken. Hierbij valt te denken aan de facetten, die van belang zijn voor bijvoorbeeld de betaalbaarheid van woningen (gezien vanuit de totale woonlastendiscussie als energiekosten, afvalverwerking, etc.) of het thema duurzaamheid. Een alternatief kan zijn de ontwikkeling van een 'Overbetuwe keurmerk'.

Aanbeveling 4: de gemeente Overbetuwe moet maatwerk leveren op het gebied van de gewenste kwaliteit van woningen door het formuleren van een "Overbetuwe keurmerk".

Het wonen in huurwoningen kan aantrekkelijk en betaalbaar blijven door renovatie. Ook al zijn de herstellkosten per woning hoog (schatting 65.000 euro), mensen in huurwoningen wonen hier vaak al lang, zijn gehecht aan de woning en buurt en kunnen vaak niet de vervolgstap maken naar een koopwoning. Renovatie vergroot de leefbaarheid in de wijk en kan grootschalige sloop in de toekomst voorkomen. Onze gemeente heeft hierin een maatschappelijke taak te vervullen. Woningen blijven na een renovatie betaalbaar voor dezelfde groep bewoners. Een prijsaanpassing geldt pas voor een nieuwe bewoner of de bewoner gaat alleen extra huur betalen als hij kiest voor extra voorzieningen, zoals een HR-ketel, of een tweede toilet, en dit geldt niet voor aanpassingen in het kader van noodzakelijk onderhoud. Het gaat dus niet om een gedwongen keuze.

Aanbeveling 5: de gemeente Overbetuwe moet de renovatie van woningen stimuleren en daarbij aandacht geven aan een verbetering van de leefomgeving.

3. Doorstroming

Flexibel bouwen wordt door alle partijen ondersteund. Het idee is dat met enkele kleine aanpassingen een starterswoning omgebouwd kan worden tot een eengezinswoning. De woning wordt dus niet gebouwd voor één specifieke doelgroep. De woonvraag en -eisen veranderen snel. De markt is voortdurend in beweging. Met flexibel bouwen kun je hier makkelijker op aansluiten.

Alleen bouwen voor starters is niet de oplossing. De doorstroming moet worden bevorderd. Door ook gericht voor senioren te bouwen komen er woningen vrij voor starters. Ook het aanbod in seniorenwoningen moet gedifferentieerd zijn. Dichtbij de voorzieningen, woningen met een kleine tuin en ook enkele appartementen.

Niet alle senioren zitten te wachten op een appartement. Er zijn ook senioren die in hun huidige woning blijven of op zoek zijn naar een andere, nieuwe grondgebonden woning, die wel voldoet aan hun eisen (zoals de mogelijkheid tot traplift, geen drempels in de woning, graag in wijk met andere bewonersgroepen als starters).

Aanbeveling 6: de gemeente Overbetuwe moet sturen op flexibel bouwen ter bevordering van een goede doorstroming uit de woningvoorraad.
Dit houdt ook in het zorgen van een gedifferentieerd aanbod in (senioren-)woningen.

4. Instrumenten

Instrumenten als MGE, WVG, koopgarant, CPO, PPS, zorgen ervoor dat de woningen behoudbaar blijven voor de sociale doelgroep. Vooral op de korte termijn hebben deze instrumenten een meerwaarde, maar ze bieden niet dé oplossing.

Aanbeveling 7: instrumenten als MGE, koopgarant, CPO moeten naar behoefte worden ingezet.

Elk project kent een diversiteit aan onderwerpen. Er is weinig inzicht hoe bijvoorbeeld de bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke uren worden toegerekend. Het idee bestaat daardoor dat er tussen de verschillende partijen grote verschillen bestaan in de kosten, die zij moeten betalen. Het inzicht geven in de kostentoerekening en -verdeling kan veel helderheid bieden. Daarnaast kan ook op dit gebied gestuurd worden door tussen de verschillende wooncategorieën (betaalbaar tot duur) een onderscheid te maken in de kostentoedeling.

Aanbeveling 8: het inzicht geven in de kostentoedeling en -verdeling door de gemeente Overbetuwe en daardoor zorgdragen voor transparantie en een sturingsmechanisme om te differentiëren in de kostentoedeling tussen de verschillende wooncategorieën.

5. Woonlasten en tijdsbestek

De woonlasten nemen een steeds groter deel in van de totale maandlasten van een inwoner. Er wordt nu vooral gekeken naar de huurlasten of wat een koper kwijt is aan maandelijkse lasten qua aflossing en rente. Dit geeft een scheef beeld, omdat de kostenstijging ook kan worden veroorzaakt door hogere energieprijzen en stijgende gemeentelijke lasten. De discussie moet dus worden verlegd naar de totale woonlasten.

Tijdsbestek

Bouwprojecten duren soms (te) lang in de gemeente Overbetuwe. De maatschappelijke ontwikkelingen gaan snel en voordat alle procedures zijn afgerond kan een plan al achterhaald zijn. Het is voor alle belanghebbenden (gemeentes, marktpartijen, bewoners, etc.) belangrijk dat projecten voortvarend blijven lopen en niet in de vertraging schieten.

Het gaat hierbij om een flexibele houding, proactief denken en het durven aangeven van duidelijke kaders en standpunten. Dit geldt voor zowel de interne organisatie als naar de externe partijen toe. Het kan zijn dat zij hiervoor kritisch moeten kijken naar de eigen, interne regels en procedures. Ook is het goed om in een vroeg stadium van een project met verschillende belanghebbenden om de tafel te zitten om ruis weg te nemen. Dit kan problemen in het latere traject voorkomen, zoals het indienen van zienswijzen en / of bezwaren.

Aanbeveling 9: de gemeente Overbetuwe moet daadkrachtig optreden en keuzes durven te maken. Het gaat hierbij om een flexibele houding, proactief denken en het durven aangeven van duidelijke kaders en standpunten. Dit geldt voor zowel de interne organisatie als naar de externe partijen toe.

6. Grondpolitiek

De prijs van bouwgrond is hoog. Een gegeven is dat de gemeente Overbetuwe weinig grond in eigendom heeft. Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente helmaal niets hoeft te doen. Veel grond is in handen van ontwikkelaars of andere personen / organisaties, die gaan voor de maximale prijs. In tijden van economische crisis wordt het voor ontwikkelaars moeilijk om grond / nieuwbouwwoningen verkocht te krijgen.

De woningbouwcorporaties worden meer en meer benaderd of zij woningen / grond willen verwerven. De gemeente Overbetuwe moet zorgen dat partijen met elkaar in gesprek blijven, dus ook na de 'huidige economische crisis, en sturen op een aanvaardbare (sociale) grondprijs. Daarnaast kan een instrument worden gevonden in het opleggen van een bouwplicht aan grondeigenaren, inhoudende een plicht om binnen 2 à 3 jaar na verwerving van de grond te starten met de bouw. Als dit niet gebeurt dan moet de grond voor een redelijke prijs aangeboden worden aan bijvoorbeeld de woningbouwcorporaties.

Aanbeveling 10: de gemeente Overbetuwe moet een actief grondbeleid nastreven in de breedste zin van het woord.

7. Contacten

Overleg met de verschillende partijen (projectontwikkelaars, woningstichtingen, huurdersverenigingen, gemeente, dorpsraden en / of wijkplatforms) is de laatste jaren verbeterd. Toch dient dit overleg op een meer structurele basis plaats te vinden.

Daarnaast moet het niet gaan om bilaterale gesprekken. Het verdient de voorkeur om jaarlijks met alle partijen een overleg in te plannen over de te realiseren woningbouwopgave.

De verschillende partijen moeten meer partners van elkaar worden, met elk hun eigen kleur.

Aanbeveling 11: de gemeente Overbetuwe moet een structureel overleg organiseren tussen en met alle partijen betrokken bij de woningbouw, op basis van gelijkwaardigheid, waardoor de partijen elkaar als partner gaan zien.

8. Aanvullende thema's

Zoals de titel van deze notitie aangeeft is 'Wonen meer dan stenen'.

Het thema duurzaamheid moet een plek krijgen in de Woonvisie Overbetuwe 2010-2015.

De gemeente Overbetuwe dient een keuze te maken op dit gebied: Wat gaat de gemeente op het gebied van duurzaamheid en wonen doen? De focus dient dan niet te liggen op de instrumenten, zoals gevelisolatie, het gebruik van FSC-hout. Deze kunnen naar enkele jaren al weer achterhaald zijn. De gemeente moet zich richten op de doelstellingen: waar wil de gemeente naar toe, wat wil de gemeente op het gebied van duurzaamheid bereiken?

Ook dient de gemeente aandacht te hebben voor thema's als bereikbaarheid van de woonwijken, aandacht voor parkeren, maar ook voor groen in de wijk en een combinatie van zorg en wonen. Dit zijn allemaal thema's die de leefbaarheid in de woonwijk verbeteren.

Aanbeveling 12: in de Woonvisie gemeente Overbetuwe 2010-2015 moet ook aandacht zijn voor thema's als leefbaarheid en duurzaamheid.

Conclusie:

Uit de voorgaande uiteenzetting zijn een aantal aanbevelingen naar voren gekomen waar de gemeente mee aan de slag kan. Het voorstel van de werkgroep Wonen is om de aanbevelingen als kaders op te nemen in de woonvisie (daar waar deze nog niet zijn opgenomen). Samengevat gaat het om de volgende kaders:

Aanbeveling 1:

de gemeente Overbetuwe moet sturen op prijsdifferentiatie.

De grens van 172.000 euro voor betaalbare woningen moet geen absolute grens zijn, maar moet als een gemiddelde prijs worden gehanteerd. Er moet gedifferentieerd worden in prijsklassen van goedkoop naar middelduur; oplopend van 125.000 tot 240.000 euro.

Aanbeveling 2:

de gemeente Overbetuwe moet sturen op een gedifferentieerd woningaanbod qua (aankoop)prijs en woningsoort, zodat gemêleerde wijken ontstaan.

Aanbeveling 3:

de gemeente Overbetuwe moet sturen op de 'betaalbare bouwopgave' door concrete afspraken te maken met alle bij de woningbouw betrokken partijen over het percentage betaalbare huurwoningen en sociale koopwoningen, dat in een periode gebouwd moet worden. Hierbij dient de gemeente gebruik te maken van de bevoegdheden die haar toekomen uit hoofde van de Wro.

Aanbeveling 4:

de gemeente Overbetuwe moet maatwerk leveren op het gebied van de gewenste kwaliteit van woningen door het formuleren van een "Overbetuwe keurmerk".

Aanbeveling 5:

de gemeente Overbetuwe moet de renovatie van woningen stimuleren en daarbij aandacht geven aan de leefomgeving.

Aanbeveling 6:

de gemeente Overbetuwe moet sturen op flexibel bouwen ter bevordering van een goede doorstroming uit de woningvoorraad. Dit houdt ook in het zorgen van een gedifferentieerd aanbod in (senioren-)woningen.

Aanbeveling 7:

instrumenten als MGE, koopgarant, CPO moeten naar behoefte worden ingezet.

Aanbeveling 8:

De gemeente Overbetuwe moet inzicht geven in de kostentoedeling en -verdeling en daardoor zorgdragen voor transparantie en een sturingsmechanisme om te differentiëren in de kostentoedeling tussen de verschillende wooncategorieën.

Aanbeveling 9:

de gemeente Overbetuwe moet daadkrachtig optreden en keuzes durven te maken. Het gaat hierbij om een flexibele houding, proactief denken en het durven aangeven van duidelijke kaders en standpunten. Dit geldt voor zowel de interne organisatie als naar de externe partijen toe.

Aanbeveling 10:

de gemeente Overbetuwe moet een actief grondbeleid nastreven in de breedste zin van het woord.

Aanbeveling 11:

de gemeente Overbetuwe moet een structureel overleg organiseren tussen en met alle partijen betrokken bij de woningbouw, op basis van gelijkwaardigheid, waardoor de partijen elkaar als partner gaan zien.

Aanbeveling 12:

in de Woonvisie gemeente Overbetuwe 2010-2015 moet aandacht worden gegeven aan thema's als leefbaarheid en duurzaamheid.

Namens de werkgroepleden Wonen:

Jackie Versluis (CDA)

Willemien Seinhorst (GL)

Elbert Elbers (PvdA)

Hanny van Brakel (CU)

Michaël van den Boogaart (GBO)

Joop Beumer (VVD)