

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000684

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 17 september 2009	Onderwerp: 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'.		
Te besluiten: De gemeenteraad voor te stellen om de woonvisie Overbetuwe 2010-2015, 'Wonen is meer dan alleen Stenen' vast te stellen.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / R.W.M. Noij		Status advies: openbaar	persbericht: ja
Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven		akkoord: ja	
Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven		Datum b&w-vergadering: 29 september 2009	
Advies (intern): Projectgroep Woonvisie		In raadscommissie: 4 november 2009	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: 24 november 2009	
Middelen: N.v.t.		Regelgeving, delegatie of mandaat: n.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: Raad Aard bevoegdheid: Attributie (primair)		Sterstuk: Nee	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			TV + relatie
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			consequenties begroting
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling wvd			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w
akkoord 29/9/09**Bijlagen:**

- 1- 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'.
- 2- 'Woningmarktverkenning - Wonen in gemeente Overbetuwe - april 2009'
- 3- Verslag Woonforum 16 september 2009 – inclusief gemeentelijke reactie
- 4- Concept raadsvoorstel en besluit, persbericht



Toelichting

1. In-/aanleiding

In uw vergadering van 2 december 2008 heeft u het 'plan van aanpak Woonvisie 2010-2015' (projectplan) voor het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

Op basis van de kaders die de gemeenteraad in mei 2009 heeft meegegeven, is de afgelopen maanden het ontwerp van de nieuwe woonvisie op interactieve wijze tot stand gekomen. Deze ligt nu voor ter vaststelling. Het vaststellen van de gemeentelijke visie op het wonen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. Doelstelling en beoogd effect

Doelstelling: De gemeenteraad de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' vast te laten stellen.

Beoogd effect: Door het vaststellen van de woonvisie maakt het gemeentebestuur kenbaar wat de gewenste koers is op het wonen in Overbetuwe. Een richtinggevend en geactualiseerd kader voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2020. Vanuit publiek belang geeft het vorm en richting aan de manier waarop de gemeente in samenwerking met andere partijen wil werken aan en het versterken van een goed woon- en leefklimaat voor iedere inwoner van de gemeente Overbetuwe.

3. Argumenten

Wat voorafging

In 2008 is een evaluatie van de Woonvisie 2004-2010 opgesteld. Deze is in februari 2009 in het 'Witte Huis' in Zetten (1^e Woonforum) besproken met externe partners zoals woningcorporaties, dorpsraden en wijkplatforms, huurdervertegenwoordigingen en andere belanghebbende partijen. Mede op basis van een uitgebreide woningmarktanalyse door bureau RIGO RESEARCH BV uit Amsterdam zijn de kaders voor de nieuwe woonvisie vastgesteld in de gemeenteraad van mei 2009. Deze kaders zijn vervolgens, rekening houdend met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie+, zorgvuldig uitgewerkt in het voorliggende ontwerp van de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'. Dit ontwerp is op 16 september jl. besproken in 'het Wapen van Valburg' (2^e Woonforum). Het verslag van deze avond en de gemeentelijke beantwoording treft u in de bijlage aan. Het 2^e Woonforum leert ons dat er breed draagvlak is voor het ontwerp van de woonvisie. De opmerkingen die hebben geleid tot aanpassing in het ontwerp van de woonvisie zijn ruim toegelicht in het verslag en inmiddels verwerkt in de visie.

A- Inhoudelijke accenten woonvisie

Voor de integrale teksten en samenvatting van de woonvisie verwijs ik u naar de bijlagen. Op deze plaats wil ik graag enkele elementen uit de nieuwe visie nader toelichten. Overigens merk ik op dat de vormgeving van de woonvisie pas definitief gemaakt wordt zodra de woonvisie is vastgesteld. Te denken valt aan een andere voorkant, toevoeging van kaartmateriaal met woningbouwlocaties, foto's en verslagen van bijeenkomsten. Overbetuwse stijl.

Versterken bestaande woon- en leefomgeving

Nieuw in de woonvisie is de mogelijkheid tot het opstellen van gebiedsvisies (kern- of wijkvisie) als de noodzaak daartoe door meerdere betrokken partijen wordt gevoeld (gedeeld gevoel van urgentie) en deze ook bereid zijn de verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. Dit vergt zorgvuldige communicatie en verwachtingenmanagement.

Nieuwbouw 2010-2020

De behoefte aan nieuwe woningen is voor de periode 2010-2020 berekend op 2400 (autonome behoefte) tot 3100 woningen (inclusief een deel van de regionale woningbehoefte). Dit zijn geen harde en absolute getallen en moet ook geen doel 'an sich' voor de gemeente worden. Het is de woonconsument die het tempo en volume bepaalt, niet de gemeente of een projectontwikkelaar. De uitvoeringsagenda voor de lange termijn blijft leidend. We schatten in dat de gemiddelde jaarproductie van 400 woningen de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen.

Kwaliteiten in de nieuwbouw, een referentiekader

Een nieuw en opvallend element in de woonvisie. De woonvisie benoemt de minimaal gewenste kwaliteiten op het terrein van bijvoorbeeld levensloopgeschiktheid, aanpasbaarheid, flexibiliteit, milieu (duurzaamheid) en veiligheid.

Voor maximale gemeentelijke sturing op essentiële kwaliteiten als oppervlakte en aanpasbaarheid (levensloopgeschiktheid), kiest de woonvisie voor 2 uitgangspunten van beleid die in ieder nieuw bestemmingsplan zullen terugkomen: minimaal netto gebruiksoppervlak voor appartementen van 80 m² en minimale beukmaat van 5,4 meter bij grondgebonden woningen¹. Hiervan kan slechts op basis van zorgvuldige argumentatie en maatwerk worden afgeweken. In aanvulling op de 2 genoemde uitgangspunten wordt in 2010 in nauwe samenspraak en overleg met de externe partners een kwaliteitssysteem als referentiekader opgezet en ontwikkeld.

Investeringsfonds bestaand bebouwd gebied

We kiezen er als gemeente voor om te sturen op hoofdlijnen. Op onderdelen waar ambities niet vanzelfsprekend worden verwezenlijkt, maken we afspraken met onder andere woningcorporaties en zetten we het eigen instrumentarium met voorrang in. De woonvisie benoemt daartoe verschillende mogelijkheden. De meest opvallende is het streven naar het instellen van een investeringsfonds / bestemmingsreserve voor complexe woonopgaven in bestaand bebouwd gebied, in combinatie met een relatief lastige investeringsopgave. In hoeverre dit idee kans van slagen heeft is uiteraard afhankelijk van meerdere factoren zoals de mogelijkheid en prioriteitsstelling om daarvoor in de toekomst middelen vrij te spelen.

Onderzoek naar platform wonen, zorg en welzijn

Er zijn verschillende overlegvormen binnen de sectoren wonen, zorg en welzijn. Een overlegvorm die recht doet aan de toenemende verwevenheid tussen die drie sectoren is er niet in Overbetuwe. We onderzoeken als gemeente de mogelijkheid en kansrijkheid van een platform waar zorgaanbieders, woningcorporaties en de verschillende gemeentelijke afdelingen elkaar informeren over opgaven, initiatieven en kansen. Daarnaast moet het mogelijk worden (en budget beschikbaar) om pilots op te starten die de samenhang tussen die drie beleidsvelden benadrukken en concretiseren.

B – Samenwerken aan wonen

Hoe zit het krachtenveld wonen in elkaar?

De accenten in de woonvisie liggen niet alleen op wat we willen, maar vooral over hoe we de ambities en doelen willen bereiken en met wie. De proceskant krijgt veel aandacht in de ontwerp woonvisie. De basisgedachte is dat we het niet alleen kunnen. Het resultaat van de beoogde samenwerking intern en extern is medebepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van het woon-, werk- en leefmilieu in Overbetuwe.

¹ Het uitgangspunt minimale beukmaat 5,40 mtr. voor grondgebonden woningen betekent een aanscherping ten opzichte van de ontwerpvisie die is besproken in het Woonforum van 16 september jl. Het is een minimaal vereiste breedtemaat voor het levensloopgeschikt maken van woningen en daarnaast van belang voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

Op het beleidsveld wonen zijn we één van de vele spelers. We werken samen met verzelfstandigde woningcorporaties en zien een sterke marktsector met commerciële ontwikkelaars die gronden in optie of in eigendom ontwikkelen met winstoogmerk. De woonvisie moet partners in het 'werkveld wonen' binden en uitdagen tot uitvoering. In deze setting kiezen wij daarom voor resultaatgerichte samenwerking op basis van draagvlak en gezamenlijke doelstellingen voor de woonvisie. Gemeentelijke sturing vindt plaats op hoofdlijnen in combinatie met het maken van uitvoeringsgerichte vervolgafspraken (bijv. bilaterale prestatieafspraken met woningcorporaties, referentiekader minimale kwaliteiten).

Regionale afspraken

De kaders in de nieuwe woonvisie vormen het uitgangspunt voor afspraken in regionaal verband. We maken onderdeel uit van een regionale woningmarkt en maken daarover goede, uitvoerbare en integraal afgestemde afspraken met de Stadsregio.

Draagvlak voor de Woonvisie

De woonvisie is tot stand gekomen in een transparant en interactief proces, samen met alle partijen die een belang hebben op de lokale woningmarkt. Belanghebbenden hebben gedurende het gehele traject in 2009 mogelijkheden gekregen om actief bij te dragen aan de woonvisie. Er verschildende interactiemomenten geweest met woningcorporaties, huurdervertegenwoordigingen, dorpsraden en wijkplatforms, makelaars, projectontwikkelaars, zorgaanbieders en de raads werkgroep Wonen. Voor het woonforum van 16 september zijn ook nadrukkelijk de inwoners van de gemeente uitgenodigd om te reageren op het ontwerp. Tien inwoners hebben daar gebruik van gemaakt. Resumerend, zijn alle mogelijkheden op inspraak en reageren optimaal benut. Daarom heeft u voor de kaderstelling van mei 2009 de gemeenteraad geadviseerd om het visietraject na vaststelling af te sluiten met een publicatie en af te zien van een formeel inspraaktraject. Er is momenteel geen aanleiding om van dat standpunt af te wijken. Dat werd nogmaals bevestigd tijdens het Woonforum van 16 september 2009. Er is een breed draagvlak opgebouwd voor het ontwerp van de woonvisie. Het bijgevoegde raadsvoorstel herhaalt het advies om af te zien van inspraak. Het gaat om visie van algemene strekking.

Van plan van aanpak Woonvisie naar Ontwerp woonvisie

Vanaf december 2008 tot heden is op projectmatige wijze gewerkt aan de hand van de 'Plan van aanpak Woonvisie 2010-2015'. De hierin geschetste koers op inhoud en proces is steeds leidend geweest bij de onderscheiden deelfases en deelproducten. Toetsing van deelproducten vond plaats binnen project en stuurgroep. Er is tussentijds geen aanleiding geweest om de beheersaspecten in de zogenaamde GO-KIT aan te passen (Geld, Organisatie, Kwaliteit, Informatie en Tijd). Op maandag 21 september 2009 heeft de stuurgroep Woonvisie besloten om het ontwerp van de Woonvisie aan uw college voor te leggen.

4. Advies:

- A Intern: Projectgroep Woonvisie (medewerkers RO, MO, SOZA, BWM, BMO)
- B Extern: interactief proces beschreven bij 'argumenten
- C Planning&Control: nvt

5. Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad plaatsen wij een kennisgeving in Het Gemeentenuws. Daarmee treedt de woonvisie Overbetuwe 2010-2015, 'Wonen is meer dan alleen Stenen' in werking.

6. Middelen

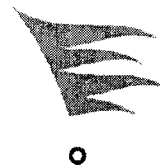
1) De gemeenteraad heeft voor het opstellen van de woonvisie voldoende budget vrijgemaakt op de begroting.

2) In de Programmabegroting 2010-2013 is nog gerekend met een prognose van 420 nieuwbouwwoningen per jaar. Gelet op de inschatting dat de gemiddelde jaarproductie de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen, zal de in de programmabegroting geschetste financiële situatie moeten worden aangepast. Uitgaande van ongewijzigde vaststelling van deze woonvisie 2010-2015, zal financiële bijstelling plaatsvinden bij de Voorjaarsnota 2010. Iedere geplande woning die niet gerealiseerd wordt, betekent immers een structurele verlaging van de algemene uitkering van afgerond € 1.000.

3) Een deel van de toekomstige werkzaamheden en activiteiten lijken te kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande formatie en beschikbare middelen. Het uitvoeringsprogramma en de beleidsmatige uitwerking van de kaders kunnen financiële consequenties hebben buiten de bestaande afspraken (bijvoorbeeld pilot wonen, welzijn en zorg). Daarvoor zullen aanvullende middelen gezocht moeten worden. Dit wordt dan in een apart voorstel aan de raad voorgelegd.

7. Te besluiten

De gemeenteraad voor te stellen om de woonvisie Overbetuwe 2010-2015, 'Wonen is meer dan alleen Stenen' vast te stellen.



nr :

datum : 25 september 2009

ons kenmerk: CONCEPT

Woonvisie Overbetuwe 2010-2015: Wonen is meer dan alleen Stenen

Gemeente Overbetuwe heeft de Woonvisie Overbetuwe 2010-2015 opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerp ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad. De Woonvisie geeft de gewenste koers aan op het gebied van wonen in Overbetuwe. De visie gaat niet alleen over nieuwbouwplannen, maar besteedt bijvoorbeeld ook aandacht aan de leefbaarheid in bestaande woongebieden. Belangrijk onderdeel is de samenwerking met alle partijen op het gebied van wonen. Zij zijn intensief betrokken geweest bij het tot stand komen van de woonvisie.

Aanleiding

De gemeente had al een woonvisie voor de periode 2004-2010. De nieuwe Woonvisie is opgesteld voor de periode 2010-2015. Met een "doorkijk" naar 2020, want de uitgangspunten uit de Toekomstvisie+ maken onderdeel uit van dit plan. De woonwensen van mensen veranderen, net als de wettelijke eisen die aan woningen en woningbouw worden gesteld. Daarnaast is er sprake van vergrijzing. De nieuwe woonvisie geeft een antwoord op hoe met deze veranderingen om te gaan. Het geeft richting aan de omvang van het bouwprogramma: hoeveel nieuwe woningen worden er de komende jaren gebouwd en in welk segment. Rijwoning, appartement, tweekapper of vrijstaand. Belangrijk items in de nieuwe woonvisie zijn de samenwerking met de woonpartners en het zo goed mogelijk goed invullen van de woonbehoefte van de consument.

Woonpartners

De Woonvisie 2010-2015 is opgesteld in samenwerking met de woonpartners: woningcorporaties, huurdervertegenwoordigingen, dorpsraden en wijkplatforms, makelaars, projectontwikkelaars en zorgaanbieders. Zij hebben de vraag beantwoord hoe zij samen willen werken de komende vijf jaar. De wederzijdse verwachtingen zijn op elkaar afgestemd. Op het Woonforum van 16 september in 'Het Wapen van Valburg' werd geconcludeerd dat de kwaliteit van het wonen niet alleen een kwestie is van het stapelen van bakstenen. Het is méér: veiligheid, voorzieningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, speelgelegenheid,



scholen, of een bankje om op uit te rusten voor de oudere. Op het woonforum is afgesproken dat de woonpartners hier meer dan voorheen oog voor te hebben, en bereid zijn daaraan te werken.

Voordelen voor de inwoners

Er is gekeken naar de huidige bewoners. Welke autonome groei kan de komende jaren verwacht worden? Huishoudens worden steeds kleiner. Dat vraagt om de bouw van extra woningen. De visie geeft richting aan de vraag welke soort woningen gebouwd moeten worden en in welke prijsklasse. In de Toekomstvisie+ was al aangegeven in welke kernen de woningbouw zich zou concentreren. Naast nieuwbouw is er meer aandacht voor het onderhoud van bestaande woonbuurten en wijken.

Procedure

De Woonvisie 2010-2015 wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Na de vaststelling wordt de visie definitief. Het plan is uitvoerig gecommuniceerd met alle belanghebbende partijen. Daardoor is een breed draagvlak ontstaan voor de nieuwe woonvisie. Voor de uitvoering van de woonvisie maken we vervolgafspraken met partijen als woningcorporaties en projectontwikkelaars. Met de vastgestelde Woonvisie kan de wethouder ook afspraken maken met de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

De Woonvisie is te vinden op www.overbetuwe.nl > wonen en leven > woonvisie.

Noot voor de redactie:

Heeft u nog vragen over dit persbericht, dan kunt u contact opnemen met Communicatie van de gemeente Overbetuwe, Karin van Reekum, telefoon: (0481) 362 254.



Onderwerp: 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'

Ons kenmerk: 09rv000104

Programma(speerpunt): Woningbouw

Nummer:

Elst, 17 september 2009

AAN DE RAAD

1. **Samenvatting**

De huidige woonvisie Overbetuwe 2004-2010, Wonen van Andelst tot Zetten is per 1 januari 2010 toe aan vernieuwing. De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van woonwensen, huizenprijzen, trends en demografie. Er is veel beleid bijgekomen, wettelijk instrumentarium veranderd. Kortom, er zijn voldoende redenen om de koers voor de periode 2010-2015 te ijken. De evaluatie van 2008 is in februari 2009 besproken met externe partners zoals woningcorporaties, dorpsraden en wijkplatforms. Op basis van de evaluatie, een algemene beleidsanalyse en de kaders die u in mei 2009 heeft meegegeven, is de afgelopen maanden het ontwerp van de nieuwe woonvisie op interactieve wijze tot stand gekomen.

De Toekomstvisie+ beschrijft het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht op de langere termijn. De woonvisie is een eerste uitwerking van de Toekomstvisie+ voor het beleidsveld wonen.

Nieuw in de woonvisie is de mogelijkheid tot het opstellen van gebiedsvisies (kern- of wijkvisie) als de noodzaak daartoe door meerdere betrokken partijen wordt gevoeld (gedeeld gevoel van urgentie) en die partijen ook bereid zijn de verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. Qua nieuwbouw schatten we in dat de gemiddelde jaarproductie van 400 woningen de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen. Een ander nieuw element in de visie is dat in 2010 in nauwe samenspraak en overleg met de externe partners een kwaliteitssysteem als referentiekader wordt opgezet en ontwikkeld. Het systeem start met 2 uitgangspunten van beleid die in ieder nieuw bestemmingsplan zullen terugkomen: 1) een minimaal netto gebruiksoppervlak voor appartementen van 80 m² en 2) een minimale beukmaat van 5,4 meter bij grondgebonden woningen. Het ontwerp van de woonvisie is op 16 september 2009 in 'Het Wapen van Valburg' besproken. De reacties hebben op een aantal punten geleid tot aanpassingen in de woonvisie. Zie daarvoor bijgevoegd verslag van de avond. We leggen de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' ter besluitvorming aan u voor.

2. **Waarom naar de raad**

Het vaststellen van de gemeentelijke visie op het wonen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op basis van de kaders die u in mei 2009 heeft meegegeven, is de afgelopen maanden het ontwerp van de nieuwe woonvisie op interactieve wijze tot stand gekomen. We leggen de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' ter besluitvorming aan u voor.

3. **Doelstelling en beoogd meetbaar effect**

De gemeente is verantwoordelijk voor het vormgeven van het lokale woonbeleid. Door het vaststellen van de woonvisie maakt het gemeentebestuur kenbaar wat de gewenste koers is op het wonen in Overbetuwe. Een richtinggevend en geactualiseerd kader voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2020. Vanuit publiek belang geeft het vorm en richting aan de manier waarop de gemeente in samenwerking met andere partijen wil



werken aan en het versterken van een goed woon- en leefklimaat voor iedere inwoner van de gemeente Overbetuwe.

Aan de woonvisie is een uitvoeringsgericht handelingskader en uitvoeringsprogramma gekoppeld. Het is nadrukkelijk bedoeld als vertrekpunt voor verdere uitwerking met partners zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorginstellingen en inwoners van de gemeente. Het op voortschrijdend inzicht gebaseerd uitvoeringsprogramma wordt steeds opnieuw getoetst aan de door u in deze woonvisie vastgestelde ambities en doelen. De afspraken die we gaan maken met de partners, nemen we over in een woningmarktmonitor en haken deze aan op de gemeentelijke programma- en begrotingscyclus. Het realiseren van onze ambities hangt wel af van de mate waarin we erin slagen om goede afspraken over de uitvoering te maken met andere zelfstandige partijen. We kunnen het niet alleen. We werken samen aan wonen.

4. Relatie woonvisie met de Toekomstvisie+

De Toekomstvisie+ beschrijft het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht op de langere termijn. De woonvisie is een eerste uitwerking van de Toekomstvisie+ voor het beleidsveld wonen. Met name de derde laag, 'occupatie', ofwel de gebruikerslaag is steeds leidend geweest voor verdere uitwerking in de Woonvisie¹.

5. Argumenten en alternatieven

Wat vooraf ging

De huidige woonvisie Overbetuwe 2004-2010, Wonen van Andelst tot Zetten is per 1 januari 2010 toe aan vernieuwing. De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van woonwensen, huizenprijzen, trends en demografie. Er is veel beleid bijgekomen, wettelijk instrumentarium veranderd. Kortom, er zijn voldoende redenen om de koers voor de periode 2010-2015 te ijkten. In 2008 is een evaluatie opgesteld. Deze is in februari 2009 in het 'Witte Huis' in Zetten (1^e Woonforum) besproken met externe partners zoals woningcorporaties, dorpsraden en wijkplatforms, huurdervertegenwoordigingen en andere belanghebbende partijen. Mede op basis van een uitgebreide woningmarktanalyse zijn de kaders voor de woonvisie vastgesteld in de gemeenteraad van mei 2009. Deze kaders zijn vervolgens, rekening houdend met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie+, zorgvuldig uitgewerkt in het voorliggende ontwerp van de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'. Dit ontwerp is vervolgens op 16 september besproken in het Wapen van Valburg (2^e Woonforum). Het verslag van deze avond en de gemeentelijke beantwoording treft u in de bijlage aan.

Wonen is meer dan alleen Stenen

Deze ondertitel spreekt voor zich. Het is ontleend aan het kaderstellende stuk van de raads werkgroep Wonen. Wonen staat midden in de belangstelling. Het gaat verder dan het bouwen van een huis, het 'stapelen van stenen'. Het beleidsveld wonen kent nauwe raakvlakken met beleidsvelden als ruimtelijke ordening, werken (economie), voorzieningen, milieu, recreatie, veiligheid, maatschappelijke zorg en welzijn. Hieraan is in de woonvisie in integrale zin ruim aandacht geschonken. Dit zijn immers onderwerpen die van grote invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat (leefbaarheid) in dorpen en wijken. Tijdens het Woonforum van 16 september 2009 bleek hoe sterk dit onderwerp leeft bij alle betrokken partijen.

¹ Wij verwijzen u naar de voor de woonvisie meest relevante tekstpassages uit de Toekomstvisie+: p. 31 t/m 35, p. 43 t/m 45, 50 t/m 53, 70 en 71 (opgave 12 en 13).



A- Inhoudelijke accenten woonvisie

Voor de integrale teksten en samenvatting van de woonvisie verwijzen wij u naar de bijlagen. Op deze plaats willen wij enkele elementen uit de nieuwe visie nader toelichten. Overigens merken wij op dat de vormgeving van de woonvisie pas definitief gemaakt wordt zodra de woonvisie is vastgesteld. Te denken valt aan een andere voorkant, toevoeging van kaartmateriaal met woningbouwlocaties, foto's en verslagen van bijeenkomsten.

Versterken bestaande woon- en leefomgeving

Nieuw in de woonvisie is de mogelijkheid tot het opstellen van gebiedsvisies (kern- of wijkvisie) als de noodzaak daartoe door meerdere betrokken partijen wordt gevoeld (gedeeld gevoel van urgentie) en deze ook bereid zijn de verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. Dit vergt zorgvuldige communicatie en verwachtingenmanagement. Geen enkele buurt of wijk wil 'een stempel' waar je niet gemakkelijk vanaf komt. Het is zeker niet de bedoeling dat voor alle buurten en kernen visies worden opgesteld. Visies veronderstellen uitvoering. En dat is in de meeste gebieden van onze gemeente niet nodig. Het blijft goed wonen in Overbetuwe.

Nieuwbouw 2010-2020

De behoefte aan nieuwe woningen is voor de periode 2010-2020 berekend op 2400 (autonome behoefte) tot 3100 woningen (inclusief een deel van de regionale woningbehoefte). Dit zijn geen harde en absolute getallen en moet ook geen doel 'an sich' voor de gemeente worden. Er zijn vele factoren die deze kengetallen kunnen beïnvloeden zoals de economie (bijvoorbeeld de huidige recessie) en werkgelegenheid of veranderende woningwensen. De marktindicaties staan momenteel negatief, maar dat kan weer veranderen. Reden om in de visie te kiezen voor het uitgebalanceerde scenario 'verleden als toekomst (trend van de afgelopen 50 jaar). Uitgangspunt is dat de gemeente voldoende bestemmingsplancapaciteit reserveert om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Meer plannen in de 'enveloppe' dan noodzakelijk, kan ook strategisch voordeel opleveren in het contacten met de ontwikkelaar (sturingsmogelijkheden voor de gemeente). Niet te verwarren met 'bouwen voor leegstand'. Door het inbouwen van voldoende flexibiliteit in plannen kunnen we snel reageren op een hogere dan wel een lagere behoefte aan woningen. Het is de woonconsument die het tempo en volume bepaalt, niet de gemeente of een projectontwikkelaar. De uitvoeringsagenda voor de lange termijn blijft leidend. We schatten in dat de gemiddelde jaarproductie van 400 woningen de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen.

Kwaliteiten in de nieuwbouw, een referentiekader

Een nieuw en opvallend element in de woonvisie. De woonvisie benoemt de minimaal gewenste kwaliteiten op het terrein van bijvoorbeeld levensloopgeschiktheid, aanpasbaarheid, flexibiliteit, milieu (duurzaamheid) en veiligheid. Voor maximale gemeentelijke sturing op essentiële kwaliteiten als oppervlakte en aanpasbaarheid (levensloopgeschiktheid), kiest de woonvisie voor 2 uitgangspunten van beleid die in ieder nieuw bestemmingsplan zullen terugkomen:

- Een minimaal netto gebruiksoppervlak voor appartementen van 80 m²
- Een minimale beukmaat van 5,4 meter bij grondgebonden woningen²

² Het uitgangspunt minimale beukmaat 5,40 mtr. voor grondgebonden woningen betekent een aanscherping ten opzichte van de ontwerpvisie die is besproken in het Woonforum van 16 september jl. Het is een minimaal vereiste breedtemaat voor het levensloopgeschikt maken van woningen en daarnaast van belang voor stedenbouw en beeldkwaliteit.



Hiervan kan slechts op basis van zorgvuldige argumentatie en maatwerk worden afgeweken. In aanvulling op de 2 genoemde uitgangspunten wordt in 2010 in nauwe samenspraak en overleg met de externe partners een kwaliteitssysteem als referentiekader opgezet en ontwikkeld. De eerste kaders en opzet voor zo'n referentiekader zijn in de visie uitgewerkt.

Investeringsfonds bestaand bebouwd gebied

We kiezen er als gemeente voor om te sturen op hoofdlijnen. Op onderdelen waar ambities niet vanzelfsprekend worden verwezenlijkt, maken we afspraken met onder andere woningcorporaties en zetten we het eigen instrumentarium met voorrang in. De woonvisie benoemt daartoe verschillende mogelijkheden. We onderzoeken de mogelijkheden voor het instellen van een investeringsfonds / bestemmingsreserve voor complexe woonopgaven in bestaand bebouwd gebied, in combinatie met een relatief lastige investeringsopgave. In hoeverre dit idee kans van slagen heeft is uiteraard afhankelijk van meerdere factoren zoals de mogelijkheid en prioriteitsstelling om daarvoor in de toekomst middelen vrij te spelen.

Onderzoek naar platform wonen, zorg en welzijn

Er zijn verschillende overlegvormen binnen de sectoren wonen, zorg en welzijn. Een overlegvorm die recht doet aan de toenemende verwevenheid tussen die drie sectoren is er niet in Overbetuwe. We onderzoeken als gemeente de mogelijkheid en kansrijkheid van een platform waar zorgaanbieders, woningcorporaties en de verschillende gemeentelijke afdelingen elkaar informeren over opgaven, initiatieven en kansen. Daarnaast moet het mogelijk worden (en budget beschikbaar) om pilots op te starten die de samenhang tussen die drie beleidsvelden benadrukken en concretiseren.

B – Samenwerken aan wonen

Hoe zit het krachtenveld wonen in elkaar?

De accenten in de woonvisie liggen niet alleen op wat we willen, maar vooral over hoe we de ambities en doelen willen bereiken en met wie. De proceskant krijgt veel aandacht in de ontwerp woonvisie. De basisgedachte is dat we het niet alleen kunnen. We blijven ook na de vaststelling van deze visie in overleg met de inwoners, corporaties en projectontwikkelaars. Ook intern, omdat woonbeleid zo nauw verbonden is met andere sectoren (ruimtelijke ordening, openbare ruimte, milieu, zorg en welzijn, veiligheid, leefbaarheid). Het resultaat van deze samenwerking is medebepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van het woon-, werk- en leefmilieu in Overbetuwe.

Op het beleidsveld wonen zijn we één van de vele spelers. We werken samen met verzelfstandigde woningcorporaties en zien een sterke marktsector met commerciële ontwikkelaars die gronden in optie of in eigendom ontwikkelen met winstoogmerk. Woningcorporaties staan onder toezicht van het rijk. Het wettelijk instrumentarium dat ons als overheid ten dienste staat, is ontoereikend om de doelstellingen van de woonvisie 'op eigen houtje' te realiseren. We zetten meer dan voorheen in op het mobiliseren van ambities. De woonvisie moet partners in het 'werkveld wonen' binden en uitdagen tot uitvoering.

Keuze voor gezamenlijke doelstellingen

In deze setting kiezen wij daarom voor resultaatgerichte samenwerking op basis van draagvlak en gezamenlijke doelstellingen voor de woonvisie. Gemeentelijke sturing vindt plaats op hoofdlijnen in combinatie met het maken van uitvoeringsgerichte vervolgsafspraken (bijv. bilaterale prestatieafspraken met woningcorporaties, referentiekader minimale kwaliteiten). Daarbij zetten we meer dan voorheen in op flexibiliteit, kansen, maatwerk, creativiteit en innovatie. Daarbij moet er ruimte blijven voor opvattingen vanuit ieders eigen rol. De praktijk van de afgelopen jaren heeft ons geleerd



dat dit het meest effectief is. We kiezen voor vormen van overleg, onderhandeling en samenwerking en leggen de 'spreekwoordelijke lat' op een realistische, uitvoerbare hoogte. De mate waarin wij er met onze partners in slagen deze op een hoger kwaliteitsniveau neer te leggen, beschouwen wij als pure winst voor het woonbeleid en dus voor de inwoners van de gemeente.

Regionale afspraken

De kaders in de nieuwe woonvisie vormen het uitgangspunt voor afspraken in regionaal verband. We maken onderdeel uit van een regionale woningmarkt en maken daarover goede, uitvoerbare en integraal afgestemde afspraken met de Stadsregio.

Draagvlak voor de Woonvisie

Samenwerken aan wonen start met het verwerven van draagvlak voor de nieuwe woonvisie. De woonvisie is tot stand gekomen in een transparant en interactief proces, samen met alle partijen die een belang hebben op de lokale woningmarkt. Belanghebbenden hebben gedurende het gehele traject in 2009 mogelijkheden gekregen om actief bij te dragen aan de woonvisie. Informatie en communicatie stond in 2009 volledig in het teken van het verstrekken van informatie over het proces, het activeren tot deelname en het verkrijgen van input. Op die manier is betrokkenheid gecreëerd bij partijen die de woonvisie gaan uitvoeren. Er verscheidene interactiemomenten geweest met woningcorporaties, huurdervertegenwoordigingen, dorpsraden en wijkplatforms, makelaars, projectontwikkelaars, zorgaanbieders en de raads werkgroep Wonen. Op de gemeentelijke website is de voortgang van het proces onder het kopje 'wonen en leven, woonvisie' in woord en beeld bijgehouden en regelmatig ververs. Het was voor iedereen mogelijk om tijdens het proces te reageren per telefoon, via de website of de e-mail, af anderszins. De voortgang van het traject kon ook worden gevolgd via de lokale pers. Voor het woonforum van 16 september zijn ook nadrukkelijk de inwoners van de gemeente uitgenodigd om te reageren op het ontwerp. Tien inwoners zijn vervolgens naar 'het Wapen van Valburg' gekomen.

Vanwege het intensieve en interactieve proces dat is gevolgd zijn alle mogelijkheden op inspraak en reageren optimaal benut. Daarom heeft u in mei 2009 ervoor gekozen om het visietraject na vaststelling af te sluiten met een publicatie en af te zien van een formeel inspraaktraject. De inspraakverordening laat die keuze toe. Er is momenteel geen aanleiding om van dat standpunt af te wijken. Dat werd nogmaals bevestigd tijdens het Woonforum van 16 september 2009. Er is een breed draagvlak voor het ontwerp van de woonvisie.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na raads vaststelling plaatsen wij een kennisgeving in 'Het Gemeentenieuws'. Daarmee treedt de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' in werking. Wij stellen voor om deze visie in 2014 te evalueren en te bezien of de koers dan nog actueel is. De tijdshorizon wordt dan verplaatst naar 2020.

7. Communicatie

Zodra deze woonvisie door uw raad is vastgesteld volgt publicatie via een persbericht, een artikel in 'Het Gemeentenieuws' en plaatsing van de publicatie op de gemeentelijke website www.overbetuwe.nl. De woonvisie krijgt dan een definitieve (gemeentelijke) lay-out en druk. Als bijlage wordt dan toegevoegd een overzichtskaart met de bekende woningbouwlocaties en aantallen.

In de loop van december 2009 komt bovendien een publieksvriendelijke brochure beschikbaar voor relaties en voor overige geïnteresseerden. Deze brochure bevat een korte en bondige samenvatting van de woonvisie. De uitvoeringsfase start per 1 januari 2010.



8. Kosten, baten en dekking

- In de Programmabegroting 2010-2013 is nog gerekend met een prognose van 420 nieuwbouwwoningen per jaar. Gelet op de inschatting dat de gemiddelde jaarproductie de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen, zal de in de programmabegroting geschetste financiële situatie moeten worden aangepast. Uitgaande van ongewijzigde vaststelling van deze woonvisie 2010-2015, zal financiële bijstelling plaatsvinden bij de Voorjaarsnota 2010. Iedere geplande woning die niet gerealiseerd wordt, betekent immers een structurele verlaging van de algemene uitkering van afgerond € 1.000.

- Een deel van de toekomstige werkzaamheden en activiteiten lijken te kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande formatie en beschikbare middelen. Het uitvoeringsprogramma en de beleidsmatige uitwerking van de kaders kunnen financiële consequenties hebben buiten de bestaande afspraken (bijvoorbeeld pilot wonen, welzijn en zorg). Daarvoor zullen aanvullende middelen gezocht moeten worden. Dit wordt dan in een apart voorstel aan de raad voorgelegd.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

9. Relevante stukken

1. 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'
2. 'Wonen in gemeente Overbetuwe, woningmarktverkenning april 2009'
3. Verslag en beantwoording gemeente - Woonforum 16 september 2009

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R.W.M. Noij, tel.: (0481) 362194,
email: R.Noij@overbetuwe.nl



Onderwerp: 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'

Ons kenmerk: 09rb000233

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2009;

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 4 november 2009;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

-Vast te stellen de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 24 november 2009.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier, de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink E. Tuijnman.



1. Welkom

Marlies Leupen, gespreksleider, heet de aanwezigen van harte welkom en licht de gang van zaken van de avond toe.

2. Wethouder Jan Walraven over het belang van de woonvisie en zijn verwachtingen van de avond - Ingekorte weergave

Graag wil ik iedereen bedanken voor de inzet tot op heden voor de uitwerking van de Woonvisie 2010-2015. We zijn er nog niet. Uw opmerkingen in de discussie van vanavond wegen we en verwerken we zonodig in het ontwerp van de woonvisie. Wat zijn nu de belangrijkste accenten die in de woonvisie zijn aangebracht?

- ♦ We hebben voldoende capaciteit om aan de woningbehoefte (zeker de lokale) te kunnen voldoen
- ♦ Intensivering aan de oostkant van onze gemeente, vooral in Elst
- ♦ Sturen op hoofdlijnen vanuit de kaders en ambities in de woonvisie
- ♦ Integrale blik naar de ontwikkeling van nieuwe woningen in relatie tot de omgeving
- ♦ Intensieve samenwerking met woningcorporaties
- ♦ Luisteren naar de woonwensen en woningbehoefte van mensen
- ♦ Naast de lokale taken maken we als gemeente onderdeel uit van een regionale woningmarkt
- ♦ Over de regionale woningbehoefte maken we goede afspraken in regionaal verband. Afstemming over wonen, werken, recreëren in integraal opzicht.
- ♦ De Toekomstvisie+ (structuurvisie) in combinatie met deze woonvisie biedt voor de partners zicht op wat de gemeente wil naar de toekomst. Het moet een uitdaging vormen voor betrokken partijen om samen te werken aan de woonopgaven.

Ik wens u straks een goede discussie toe na de presentatie door mevrouw Anke Kilian van RIGO Research.

3. Presentatie woonvisie 'Goed wonen in Overbetuwe' door Anke Kilian (RIGO Research en Advies BV).

De powerpointpresentatie is als pdf-bestand beschikbaar op www.overbetuwe.nl / wonen en leven, tab woonvisie.

4. Discussie over thema 1: Beschikbaar en Betaalbaar

Stelling: Een goed huis is een betaalbaar huis op maat. Deze woonvisie garandeert een groter aanbod van betaalbare woningen (zowel koop als huur) en meer woonalternatieven.

Marlies Leupen: Bent u het met deze stelling eens?

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: Ik ben het ermee eens dat huizen betaalbaar moeten zijn. De huizen zijn veel te duur; ze zijn 40 tot 50 % duurder hier dan in Duitsland. Waarom moeten wij dan zoveel betalen voor een huis?

Ik lees in paragraaf 3.1: "Kijken we naar de huur, dan zien we dat er onvoldoende woningen vrij komen. Daardoor komen mensen die een betaalbare huurwoning willen betrekken, lastig aan bod." Onlangs kwam er in Randwijk een huurwoning vrij. Er waren 62 gegadigden voor en de woning ging naar iemand uit Renkum. Ik denk dan dat de gemeente betere plannen moet ontwikkelen dan nu het geval is. Zo worden er in Randwijk vier seniorenwoningen afgebroken, maar omdat ze op gronden met hoge archeologische waarde staan, gaat het heel lang duren.

Thom van Doormaal, woningstichting Valburg: Ik lees op pagina 20: "Er zal altijd een deel van de sociale voorraad bewoond zijn door mensen met een hoger inkomen." Ik vind dit een lichtzinnige uitspraak, omdat er kennelijk gebrek is aan betaalbare woningen. Dan moet het niet zo zijn dat mensen met hogere inkomens in die betaalbare woningen zitten.

Marc Janssen, woningstichting Valburg: De vraag is wat de woonvisie doet aan de betaalbaarheid van woningen. Ik ben benieuwd naar het antwoord, want ik zie het nog niet. Ik hoor graag van de wethouder waardoor de woningen goedkoper worden, want zo lees ik 'betaalbaar' ook.

Wethouder Walraven: Dat staat in de woonvisie. Onze instrumenten zijn de bestemmingsplannen en de overeenkomsten waarin wij afspraken maken over welke woningen in welke prijsklasse gebouwd gaan worden. Als wij afspraken maken over betaalbare huurwoningen, dan gaan we ons aan die afspraken houden en gaan we betaalbare huurwoningen bouwen en geen dure koopwoningen. Een makelaar zou de vraag waarom de woningen hier duurder zijn dan in Duitsland, kunnen beantwoorden. Het heeft met vraag en aanbod te maken en zo is het altijd geweest.

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: Nee, het gaat om de grondprijs die te hoog is en de gemeente stelt de grondprijs vast. De hoge grondprijs is de schuld van de overheid, want zij laten grondspeculanten toe.

Wethouder Walraven: Gemeenten voeren rijksbeleid uit. Een jaar of tien geleden heeft de rijksoverheid de Vinex-locaties aangeduid als locaties waar heel intensief zou worden gebouwd. Toen deze locaties uitlekten, hebben grondspeculanten de grond opgekocht om er winst op te maken met bouwen. Ook grondbezitters hebben er veel geld mee verdiend; agrarische gronden die toen € 3,- per meter waard was, werden verkocht voor € 80,- tot € 90,- per meter. De gemeente heeft er geen enkele invloed op gehad, maar heeft nog wel geprobeerd om grond te verwerven voor weinig geld. Op sommige plaatsen is dit gelukt, zodat de gemeente nu gelukkig nog een kleine strategische reserve heeft.

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: Waarom onteigent u niet?

Wethouder Walraven: Onteigenen is mogelijk voor wegen en verkeersdoeleinden maar het is zeker niet gemakkelijk voor het bouwen van huizen. Volgens de wet mag iemand zelf ontwikkelen, als hij dit kan. De gemeente kan pas sinds 1 juli 2008 op grond van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening eisen stellen aan wat er gaat gebeuren en aan de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Het is gemakkelijk om te stellen dat de gemeente de prijs opdrijft. De gemeente probeert juist met zware onderhandelingen, vaak met het mes op tafel, de prijs redelijk en reëel te houden.

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: De gemeente kan tot op zekere hoogte eigenlijk wel wat doen aan de grondprijs. Ik heb in 1997 van de gemeente Heteren gronden verworven voor € 109,- excl. BTW per m², terwijl ik in dezelfde tijd in Bellingwolde (Groningen) voor € 70,- incl. BTW had kunnen kopen. Het is gewoon een kwestie van vraag en aanbod.

Marlies Leupen: Terug naar de stelling en de vraag: Zijn er voldoende woningen beschikbaar en zijn ze voldoende betaalbaar? Staan de juiste dingen verwoord in de woonvisie?

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: Er zijn veel te weinig sociale huurwoningen, want er zijn veel mensen die niet een dergelijk dikke portemonnee hebben om een koopwoning te kopen waarvan er bergen te koop zijn. Volgens de presentatie zullen er ongeveer 260 huurwoningen per jaar worden gebouwd. Wij (Dorpsraad Randwijk) vragen daarvan 2%, terwijl het inwoneraantal van Randwijk 4% van het inwoneraantal van de gemeente uitmaakt. Wij vragen dus echt niet te veel. Het staat allemaal in het DOP.

Thom van Doormaal, woningstichting Valburg: Ik ben het er niet zo mee eens. In het onderzoek staat dat 30% van de sociale huurwoningen bewoond wordt door mensen met te hoge inkomens. Als dit niet zo was, was de sociale woningvoorraad waarschijnlijk voldoende groot.

Marlies Leupen: Kunt u het doorstromingsinstrument, waarover in de woonvisie wordt gesproken, toelichten?

Wethouder Walraven: We proberen in alle categorieën van koopwoningen doorstroming te bewerkstelligen, ook vanuit de huursector naar de koopsector. We zien nu dat woningcorporaties woningen te koop aanbieden in de prijsklasse van ruwweg € 150.000, - à € 160.000, -. Wij proberen met de woningen in de prijsklasse erboven van rond € 200.000, - iets te doen, want in deze middencategorie kunnen mensen net het sprongetje maken van een huurwoning naar een betaalbare koopwoning.

Voor de betaalbaarheid van de koopwoning probeert het college het instrument koopgarant in te zetten. Dit betekent dat een huurder zijn eigen woning kan kopen met korting vanuit de woningcorporatie én met terugkoopverplichting aan de woningcorporatie. De gemeente kan in sommige projecten de grond inzetten die zij nog in bezit heeft, maar de gemeente wil deze grond terug als kavels zodat zij er woningen van een bepaalde kwaliteit op kan zetten en de grond eronder in erfpacht kan doen. Dat is een politiek besluit. Als de gemeente genoeg neemt met minder inkomsten op dat gebied, is dit een politiek besluit dat de raad moet nemen. Het is een nieuw instrument in deze regio om woningen bereikbaar te krijgen.

Daarnaast biedt de huidige economische crisis wellicht kansen. Als de ontwikkelaars het juiste moment kiezen om aan te besteden, willen de aannemers misschien wel een minder hoge prijs vragen dan enkele jaren geleden.

Marlies Leupen: De wethouder geeft aan dat de woonvisie wel degelijk instrumenten noemt waarmee de beschikbaarheid en de betaalbaarheid verbetert. Wilt u hierop reageren?

Ruud Geerts, stichting welzijn Overbetuwe (STUW): In de krant stond dat de woningmarkt in Nijmegen potdicht zit en dat er wachttijden van 12 jaar zijn voor een betaalbare eengezinswoning. Een van de redenen die hiervoor werd aangegeven, was het gegeven dat corporaties huurwoningen verkopen. Ik kan me dit voorstellen want met de opbrengsten uit de verkoop kan de corporatie weer gaan bouwen. Ik begrijp dan alleen niet dat er dan niet méér betaalbare huurwoningen zijn. In hoeverre kan de gemeente die processen beïnvloeden? In hoeverre kan de gemeente een corporatie stimuleren of opleggen dat deze corporatie de opbrengst uit de verkoop van woningen gebruikt om goedkope woningen terug te bouwen?

Wethouder Walraven: De gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties. Soms verlopen die processen heel erg goed in de uitvoering maar soms ook heel erg stroef. Als het stroef verloopt, prikkelt de gemeente wat. Als gemeente en corporatie afspraken maken, moet dat worden nagekomen en uitgevoerd. Op dit moment moeten woningcorporaties goed kijken naar de middelen die zij beschikbaar hebben, want minister Bos van Financiën roept de corporaties af. Daardoor hebben ze niet meer de bewegingsvrijheid die ze jaren geleden hadden. Corporaties moeten nu noodgedwongen extra gaan verkopen om zelfs betaalbare huurwoningen te kunnen laten bouwen. In dit land willen we alles regelen, maar dat kan niet. Ik zou ook graag zien dat iemand met een inkomen van 3x minimaal niet in een huurwoning woont maar een woning koopt. Omdat het nu eenmaal niet mogelijk is om zo iemand uit die huurwoning weg te jagen, moet de markt in de eigen gemeente aantrekkelijk worden gemaakt zodat deze persoon zich laat verleiden om te verhuizen. Dit proces speelt nu al 20, 30 jaar. We moeten woningen bouwen en het toewijzingsbeleid eerlijk krijgen. Verder moet er goed op worden gelet dat de 30% die de gemeente zelf mag bestemmen voor 'eigen volk eerst', er ook daadwerkelijk is. Het is één van de prestatieafspraken die de gemeente met de woningcorporaties moet maken.

Thom van Doormaal, woningstichting Valburg: Mijn punt betrof die lichtzinnige opmerking op pagina 20. Als de woonvisie wordt aangenomen, dan is het gemeentebestuur geworden en kan de gemeente er niets aan doen als mensen met te hoge inkomens in sociale huurwoningen wonen. Dit is mij te lichtzinnig.

Wethouder Walraven: Het is een opmerking die zeker moet worden doorgegeven aan alle fracties in de Tweede Kamer.

5. Discussie over thema 2: Leefbaarheid in de dorpen en wijken

Stelling: Goed wonen, vraagt meer dan alleen goede huizen. Deze woonvisie biedt goede uitgangspunten voor het verder uitwerken van gebiedsvisies op maat.

Marlies Leupen: Bent u het met de stelling eens?

Marc Janssen, woningstichting Valburg: Ten eerste, vind ik dat er heel weinig tekst is over het thema leefbaarheid en dat deze bovendien heel weinig concreet is. Vanuit de gemeentevisie kan daar meer aan gedaan worden om ook de gebiedsvisies te vullen. Zo is het thema mobiliteit of vervoer tussen de kernen lastig. Verder is het de stelling dat mensen niet binnen de gemeente een wooncarrière moeten maken, maar mijn stelling is dat mensen binnen hun kern hun wooncarrière moeten kunnen maken met een vluchtweg binnen de gemeente; een heel andere route dus. Als men mijn stelling inneemt, krijgt men een scherper beeld waaraan de leefbaarheid binnen een kern moet voldoen.

Ten tweede, een vraag: Is een 'gebied' iets anders als een 'dorp' of 'kern'? Waarom spreken we niet gewoon over een 'dorpsvisie' in plaats van een 'gebiedsvisie'?

Anke Kilian, RIGO Research en Advies BV: In het totaal van Overbetuwe ziet men dat bepaalde kernen een duidelijke relatie hebben met elkaar. Die relaties kunnen in gebiedsvisies helder en duidelijk worden gemaakt, want het gaat niet om eilandjes in het grote Overbetuwe.

Wethouder Walraven: Het zit vast aan de clustering van voorzieningen. Heteren heeft voorzieningen en is in de toekomstvisie aangeduid als 'kern' van de noordrand (Randwijk, Heteren, Driel). Daar moet men bundelen en versterken. In Heteren is een woonzorgcentrum, maar in Driel niet. Tijdens het Woonforum van 19 februari 2009 werd opgemerkt dat de ouderen straks allemaal weg moeten uit Driel, terwijl ze daar liever willen blijven wonen. Als men het verzorgingsgebied van Liefkenshoek wil aanduiden als de noordrand van de gemeente, is het inderdaad zo dat de mensen uit Randwijk en uit Driel naar Heteren moeten, want het is financieel niet haalbaar om de woonzorgvoorziening in elk dorp te hebben, ook al is dit meer gewenst.

Ruud Geerts, stichting welzijn Overbetuwe (STUW): Ik sluit aan bij de eerste opmerking. Er wordt alleen gesproken over het voorzieningenniveau, maar leefbaarheid is veel méér. Ik pleit ervoor om het begrip leefbaarheid verder uit te werken in de visie en vervolgens om de ambities erop af te stemmen. Wat er nu aan ambities staat onder leefbaarheid, heeft immers weinig met leefbaarheid te maken.

Marinus van der Linde, dorpsraad Heteren: Ik vind dat er onvoldoende aandacht wordt besteed aan de plek waar de woningen worden gebouwd. In de toekomst krijgt men te maken met woningverdunning. De komende periode van tien jaar is de laatste periode dat er nog wat groei is en dat men de woningvoorraad nog van buitenaf kan laten groeien. Als ik dan zie dat er in Westeraam 2 meer van hetzelfde komt, vraag ik me af wat daarvan de toegevoegde waarde voor de leefbaarheid is. Verder vraag ik me af wat op de lange termijn het gevolg voor het voorzieningenniveau is, als men besluit om in de dorpen te bouwen voor het dorps karakter. Ik denk dat men de kans laat lopen om het toekomstige probleem van woningverdunning en terugloop van inwoneraantal op te pakken. De gemeente heeft immers nu de kans om die 3000 woningen heel effectief in te zetten voor de robuustheid van het voorzieningenniveau en toekomstige leefbaarheid in de dorpen. De woonvisie maakt een stevige keuze voor Elst en een beetje in Zetten, maar ik pleit voor het benutten van de laatste kans om de woningen dáár te plaatsen waar nog wat extra inwonerdraagvlak nodig is om voor de toekomst robuustheid aan het voorzieningenniveau te geven. Ik stel het heel scherp: het is een duidelijke keuze tussen enerzijds meer van hetzelfde bouwen in Elst en een beetje in Zetten en anderzijds het zorgvuldig inzetten van het extra inwoner-goud (met de 3.000 woningen) en zodoende problemen in de toekomst in de overige zeven kernen voorkomen.

Wethouder Walraven: Dit is wat wij bedoelen met het hebben van een integrale kijk op voorzieningen, vooral de voorzieningen waar de gemeente voor verantwoordelijk is, dus scholen en sportfaciliteiten. De gemeente probeert in het kader van de leefbaarheid deze voorzieningen te concentreren, zoals in Heteren. Met de huidige bestaande plannen is er voldoende woningvoorraad om te voorzien in de eigen behoefte en om ook in de regionale behoefte te voorzien met 700 woningen. Wat dit laats-

te betreft wil de gemeente een taak op zich nemen en dit vooral in Elst realiseren, waar grotere massa's kunnen worden weggezet en waar ook de prijs beheerst kan worden door mogelijk eigen grond in te zetten. Daarnaast worden bestaande locaties en bestaande wijken geherstructureerd, niet in Elst waar dit al heeft plaatsgevonden maar in de kernen. Het blijft lastig om de juiste combinaties op de juiste locaties neer te zetten.

Marinus van der Linde, dorpsraad Heteren: De dorpsraad in Valburg heeft in haar reactie op de toekomstvisie aangegeven dat de mogelijkheid moet bestaan om hier woningen te bouwen om het voorzieningenniveau in Valburg op peil te houden. Dit is echter niet gehonoreerd. Het kan wel zijn dat het moeilijk is om de juiste combinaties op de juiste locaties te zetten, maar de gemeente zou in de toekomstvisie een heel duidelijke keuze kunnen maken vóór sterke kernen, en dus bijvoorbeeld niet vóór het overeind houden van scholen met subsidie of vóór het overeind houden van sportvoorzieningen, maar wel vóór de keuze om ervoor te zorgen dat er voldoende mensen in de kernen wonen om de huidige bestaande voorzieningen minimaal te behouden of zelfs iets te verbeteren. Daar ligt dus wel degelijk een keuze voor het college. Bestrijd dus de verdunning van woningen door woningen dáár te plaatsen waar voorzieningen op de tocht kunnen komen te staan.

Joop Beumer, raadslid: Afgelopen dinsdag heeft de raad de wens uitgesproken van geen verstedelijking voor Oosterhout, meer inbreiding en meer uitbreiding voor Valburg en meer uitbreiding voor Heteren. Straks moet beschreven zijn dat er een stuk afgaat van het verstedelijkingsgebied Oosterhout en dat dit moet komen waar het nodig is.

Wethouder Walraven: De woningaantallen en locaties die we al hadden: in Zetten-Zuid 217 woningen, 23 woningen, garage Blokland in Zetten; in Randwijk-West 10 tot 20 betaalbare huurwoningen; in Driel Breekenhof 400 woningen en 5 woningen in de Kerkstraat; in Valburg 165 woningen en 8 woningen op de locatie van de oude school; in Oosterhout plan De Eulink, 26 woningen; plan Peperstraat, 22 woningen; plan Hoge Wei, maximaal 100 woningen; in plan De Leijgraaf te Herveld 60 woningen.

Marinus van der Linde, dorpsraad Heteren: De wethouder argumenteert, concludeert, evalueert maar het gaat om de principiële keuze die wordt gemaakt. Bij een keuze voor Westeraam 2 en meer van hetzelfde, komen de andere dorpen zwaar in de problemen.

Wethouder Walraven: Ik wil best die keuze maken, maar ik kan geen keuze maken voor veel bouwen en tegelijkertijd behoud van het dorpse karakter. De drie DOP's die er nu gemaakt zijn, benadrukken het behoud van het dorpse karakter en dat betekent maar mondjesmaat uitbreiden.

6. Discussie over thema: Wonen en zorg

Stelling: Iedereen woont het liefste thuis. Deze woonvisie biedt mensen met een zorgvraag voldoende kansen om binnen de gemeente zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Jeannette Hagen-de Jong, st. Samen Zorgen: Het is het mooiste als mensen zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Dat kan heel lang ondersteund worden, maar daarvoor is het belangrijk dat in alle dorpskernen alle mogelijkheden rondom welzijn heel goed georganiseerd zijn. Goede faciliteiten op het gebied van welzijn maken dat de noodzaak van zorg wordt uitgesteld. Het gaat hierbij over ontmoeting, bestrijden van eenzaamheid, zaken als maaltijdvoorziening thuis, vervoersmogelijkheden voor de oudere ouderen. Er zijn tal van verenigingen en mogelijkheden om rondom mensen/ouderen te staan en om er samen met professionele organisaties voor te zorgen dat zij heel lang thuis kunnen blijven wonen. Ik heb de woonvisie onvoldoende doorgespit om te kunnen zeggen of dit aspect voldoende is belicht.

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: Wonen en zorg komt voldoende aan de orde in het stuk.

Marc Janssen, woningstichting Valburg: Als hét panacee voor zo lang mogelijk thuis wonen wordt de levensloopbestendige woning opgevoerd. De vraag wat 'levensloopbestendig' betekent, moet worden besproken, want de extra kosten die dit wellicht met zich meebrengt door eisen vanuit de woonvisie, zouden ons voor problemen stellen. Daarbij komt dat Woningstichting Valburg al een enorme

voorraad aan dit soort woningen heeft en ook hier treedt scheefwonen op, ook al brengt het type woning dit met zich mee.

Elbert Elbers, raadslid: Als mensen langer thuis blijven wonen, betekent dit woningaanpassingen. In het stuk staat dat hiervoor budget beschikbaar is vanuit de Wmo. Ik ben desondanks zeer benieuwd of alles wat op dit vlak nodig is, ook gerealiseerd kan worden.

Wethouder Walraven: De leeftijd van mensen die in verzorgingshuizen komen wonen, wordt steeds hoger. Mensen blijven dus al langer thuis wonen.

Ik ben het ermee eens dat er anders gebouwd moet worden. Zo moeten nieuwbouwwoningen zonder drempels en met brede deuren worden gebouwd.

Ik ben niet 100% vóór levensloopbestendige woningen, omdat mensen dan nooit meer verhuizen en geen wooncarrière opbouwen. Het is wél belangrijk om ervoor te zorgen dat de voorraad aangepaste woningen in een woonbibliotheek wordt ondergebracht, zodat een woning die vrijkomt, weer meteen wordt toegewezen aan iemand met een echte Wmo-indicatie. In ieder geval moet kapitaalvernietiging worden voorkomen, doordat een aangepaste woning in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. Het vergt moed om hierover afspraken te maken zodat degene die geen indicatie heeft en overblijft in de woning, wellicht gedwongen wordt te verhuizen. Het is een lastig en complex probleem.

Ik heb nog niet gehoord dat het Wmo-budget op is. Als dit het geval zou zijn, kan de gemeente altijd nog op iets anders bezuinigen; het is een politieke discussie.

Inwoner gemeente: Ik woon in een levensloopbestendige woning. Ik ga er zeker niet meer uit, want er zijn zoveel prettige aanpassingen aangebracht (geen drempels, brede deuren, grote doucheruimte, verhoogd toilet e.d.).

Mickel Langeveld, raadslid: Het is niet zo'n bezwaar als mensen die vanaf hun 40^{ste}, 50^{ste} in een levensloopbestendige woning gaan wonen en die in inkomen niet meer heel erg stijgen, niet meer verhuizen. Zij hoeven zich niet bezwaard te voelen dat zij niet doorstromen.

Marlies Leupen: Moeten er méér levensloopbestendige of aangepaste woningen bij gebouwd worden?

Inwoner gemeente: Ja, want er komen steeds meer ouderen.

Wethouder Walraven: Deze woningen blijven gebouwd worden. De gemeente heeft ook overleg over dit soort zaken. Woningstichting Heteren doet er veel aan en heeft er nog enkele te koop voor € 3,5 ton met korting.

Wim de Jager, dorpsraad Randwijk: Kangoeroewoningen zijn ook zorg. Zijn hier mogelijkheden voor en hoe lang duurt het voordat je een vergunning hebt?

Wethouder Walraven: Hiervoor is al beleid gemaakt en het heet mantelzorg. Bij mantelzorg mag men aanbouwen aan een bestaande woning, als deze maar één woning blijft. De aangebouwde voorziening mag men later zelf gebruiken, maar niet als tweede woning inrichten. Ook in het buitengebied kan mantelzorg worden toegepast.

7. Discussie over thema 4: Organisatie van het proces

Stelling: Bouwen aan wonen kan je niet alleen. Deze woonvisie laat zien welke proactieve en bindende rol de gemeente speelt in de samenwerking met andere partijen.

R. Kaya, raadslid: Het creëren van betaalbare woningen is niet alleen de taak van de overheid, maar van iedereen die een bijdrage levert aan de maatschappij, vooral ondernemers, aannemers, woningbouwcorporaties. Wat is hun bijdrage in deze?

Arjen Jongstra, Vivare: Vivare gaat de woonvisie gebruiken om prestatieafspraken te maken. Vivare zal daarbij aangeven hoeveel zij denkt op zich te kunnen nemen. Er is grote behoefte aan extra wo-

ningen en Vivare zal zich daarvoor hard maken. Het is immers niet zo dat corporaties alleen maar woningen onttrekken aan de woningvoorraad. Vivare bouwt ontzettend veel en verkoop van bezit heeft juist ook als doel om nieuwe woningen te kunnen realiseren.

Vivare heeft verder ook behoefte aan inbreng op leefbaarheid, leefbare wijken. Zo is Vivare samen met de welzijnsorganisatie, politie en gemeente bezig om overlast aan te pakken en om de leefbaarheid aan te pakken. Vivare is ook bezig met wonen en zorg om te kijken waar woonzorgcombinaties gerealiseerd kunnen worden. Vivare is daarbij van mening dat zij de verantwoordelijkheid heeft om in ieder geval initiatief te nemen om dingen te realiseren.

Marlies Leupen: Vindt u dat de woonvisie hiervoor voldoende aanknopingspunten biedt?

Arjen Jongstra, Vivare: De woonvisie biedt zeker aanknopingspunten om in gesprek te gaan en prestatieafspraken te maken. Vivare is ook blij met het proces van de tot standkoming van de visie want Vivare heeft de mogelijkheid gehad om haar visie neer te leggen. De gemeente heeft daar dingen uit meegenomen.

Ruud Maatman, Woningstichting Heteren: Wij kijken er hetzelfde tegenaan als Vivare. Wij kunnen ons prima vinden in het proces en het goed leesbare en duidelijke concept dat ons voldoende mogelijkheden biedt om de prestatieafspraken aan te gaan. We hebben er het volste vertrouwen in dat we tot goede afspraken kunnen komen.

Marlies Leupen: Wat doet u als woningcorporatie als bijdrage aan de leefbaarheid?

Ruud Maatman, Woningstichting Heteren: Wij hebben onze bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het dorpsontwikkelingsplan (DOP) in Randwijk. Het stuk is aangeleverd als input voor de woonvisie en gelukkig zijn veel zaken bijna letterlijk overgenomen. De gemeente heeft met haar eigen DOP's en de DOP van de Dorpsraad Randwijk een heel mooie basis. Het zou feitelijk voor elk gebied moeten worden opgepakt, want men verkrijgt er in ieder geval een antwoord mee op de vraag waar er gebouwd moet worden.

De heer J. Dekkers, Grondfonds Zuid-Nederland: Ook ontwikkelaars kunnen een bijdrage leveren door kennis in het proces te brengen. En wij doen dit ook door heel coöperatief met de gemeente ervoor te zorgen dat wij goede woonmilieus creëren, waarin de woningen verkocht kunnen worden. Ik heb veel waardering voor de voorliggende woonvisie, maar het zal van de daadkracht van partijen afhangen of we erin slagen om het verder door te zetten en om effectief tot verdere uitontwikkeling te komen. Daarbij moeten wij als ondernemers door de huidige marktproblemen heen kijken, naar de toekomst kijken en zorgen dat de plannen klaar liggen, als de economie gaat aantrekken.

Marlies Leupen: Wat zou u als eerste gaan aanpakken?

De heer J. Dekkers, Grondfonds Zuid-Nederland: Soms duren processen wat lang. Deze samenwerking gaat men aan op basis van vertrouwen. Je moet elkaar goed doorgronden en elkaar scherp krijgen om stellingen goed te kunnen uitonderhandelen; daarna kun je stappen voorwaarts nemen. Daarbij hopen wij als ondernemers op daadkracht bij het college en de gemeenteraad maar dat is ook alleen maar mogelijk als wij zelf goede plannen met de gemeente maken zodat we daar een goed vervolg op kunnen krijgen.

Ons antwoord op de vraag op welke manier wij in lijn met deze woonvisie kunnen opereren, is dat wij als bouwer, als onderneming altijd op zoek zijn om aan de vraag tegemoet te komen. Wij zullen goed onderzoeken of er vraag is naar wat wij bouwen. De voorliggende woonvisie heeft een uitgesproken mening over waar vraag naar is en wij kunnen daar prima bij aansluiten, omdat dit vooral ook ons belang is.

Marlies Leupen: Onderschrijft u de analyse?

Ontwikkelaar: Ja, omdat het overeenkomt met het landelijke beeld. Wat mij wél opvalt is wat er gezegd wordt over de koopwoningcategorieën tussen € 172.000, - en € 300.000, -, omdat er vooral in de westelijke kernen - en ook vóór deze tijden van crisis - een behoorlijk aanbod was. De vraag naar

woningen in die prijs categorie houdt kennelijk een andere woning in, maar de vraag is: Als er zoveel mensen zijn die in die categorie kopen, wat zijn dan hun specifieke wensen? Dat mis ik in het stuk.

Marlies Leupen: Wat zoekt men in de westelijke kernen in de categorie tussen € 172.000, - en € 300.000, -?

Jan van Baal, raadslid: Mijn dochter is bezig met een huis van 15 jaar oud van € 240.000, -. Er moet € 15.000, - bij voor een keuken, € 15.000, - voor een badkamer en € 30.000, - kosten koper overdrachtsbelasting. Als je ook wat aan de tuin wil doen, zit je ruim over € 300.000, -. Voor dat bedrag kun je beter op een nieuwbouwwoning wachten. De mensen van deze tijd hebben hele hoge eisen.

Firma Van Wanroij, projectontwikkeling: Wij zijn begin juli in verkoop gegaan met een eigentijds, klassiek plan in Driel van 21 woningen. Momenteel hebben we daar 17 woningen van verkocht. Als je goed kijkt naar wat de mensen willen hebben, dan kun je ook in de huidige tijd succes hebben.

Inwoner gemeente: Ik begrijp uit de woonvisie dat de gemeente ook streeft naar particulier opdrachtgeverschap. Daar zou misschien uit kunnen komen wat mensen graag willen. Het Rijk zet erop in en wil hiervoor subsidie geven via de provincie. Hoe wil de gemeente het particulier opdrachtgeverschap faciliteren en stimuleren in de praktijk?

Wethouder Walraven: De gemeente ziet CPO graag als een groep van minimaal 10 of 20 opdrachtgevers die samen met architecten en bouwers aan tafel gaan zitten en bespreken hoe zij (een deel van) hun wijk vorm gaan geven. De gemeente ziet het graag maar tot nu toe is het niet gelukt.

Marlies Leupen: Welke instrumenten gaat u inzetten om het wél voor elkaar te krijgen?

Wethouder Walraven: We gaan daarover afspraken maken in een samenwerkingsovereenkomst.

De heer J. Dekkers, Grondfonds Zuid-Nederland: Wij zijn ondernemers die kijken naar continuïteit van onze bedrijven. Natuurlijk moeten wij winst maken en risico's afdekken en in deze tijd gaat dat lastig. Mede onder deze druk kom je thans iets sneller tot collectief particulier opdrachtgeverschap-ontwikkelingen, hoewel wij daar liever gewoon projectmatig zouden ontwikkelen. Dit laatste doet er echter niet toe, want het is duidelijk dat er - in ons geval in Elst - kansen liggen om een nieuw woonmilieu te creëren. We gaan daar met de gemeente verder over doorpraten om er handen en voeten aan te geven. We zullen er een partij bij betrekken die deskundig is in het begeleiden van dit soort projecten, maar het kan ook heel goed zo zijn dat er een vijf- of zestal mensen is die samen met één architect aan de slag gaan. Wij van onze kant kunnen deskundigheid aanleveren om de mensen te begeleiden en te helpen bij het maken van keuzes. Wij staan open voor de consumentenvraag, omdat we in deze huidige markt de rode loper uitrollen voor elke klant om hem te ontvangen.

Wethouder Walraven: Het is één van de instrumenten die ik bedoelde met flexibiliteit. Ook de gemeente rolt de rode loper uit. De ontwikkelaar weet dat de gemeente in onderhandeling is over dit soort zaken. Het is dan aan de gemeenteraad om snel te besluiten, als het zover is.

Marc Janssen, woningstichting Valburg: Wij rollen geen rode loper uit, want dat kost onnodig geld. Wij nodigen wél particuliere initiatiefnemers uit om samen met ons in onze plannen te werken aan een nieuwe woonvorm. Ik ken wat van het idee en ik vind het geweldig.

Inwoner gemeente: Kan de gemeente bij de ontwikkeling van een plan een bepaald percentage woningen aanwijzen dat dwingend in collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld moeten worden?

Wethouder Walraven: Ja, dat kan. De woonvisie gaat uit van kansen, belangstelling en initiatieven. De gemeente ondersteunt dat waar mogelijk actief en neemt als dat nodig is de uitgangspunten op in het betreffende bestemmingsplan.

Jan van Baal, raadslid: Er zijn heel veel plekjes waar mensen stukken grond hebben die aan elkaar grenzen. Het collectief particulier opdrachtgeverschap is in eerste instantie bedoeld voor deze grond-eigenaren die in dezelfde straat wonen en zelf een plan willen ontwikkelen op hun eigen grond. Het gaat er niet om om heel dure grond bij een projectontwikkelaar te kopen en dan onder hoede van een projectontwikkelaar te gaan bouwen.

Wethouder Walraven: Ik deel de mening van Jan van Baal niet. Hij spreekt over particuliere ontwikkeling en dat is gewoon mogelijk conform het inbreidingsbeleid. Iemand die een stukje grond heeft en het past in het inbreidingsbeleid, kan een bouwaanvraag indienen en vervolgens komt er een bestemmingsplanprocedure. Collectief particulier opdrachtgeverschap gaat om minimaal tien mensen.

Inwoner gemeente: Aan het begin van de discussie ging het over samenwerken. Ik heb nog niets gehoord over de samenwerking tussen alle partijen; gemeente, ontwikkelaars, aannemers, woningcorporaties, bewoners, zorginstellingen, architecten e.d. Ik vraag me af of ze wel allemaal samen aan tafel zitten.

Wethouder Walraven: De gemeente zit met de ontwikkelaars aan tafel; de gemeente zit elke drie maanden met de woningcorporaties aan tafel; straks gaat de gemeente in het kader van de nieuwe woonvisie prestatieafspraken opschrijven en ook uitvoeren. De gemeente praat ook vaak met architecten, als het gaat om eigen gebouwen van de gemeente. Bij aannemers heeft de gemeente een aanbestedingsbeleid en bij aanbesteding doet de gemeente een inschrijving. De gemeente doet nooit rechtstreeks zaken met aannemers in grote projecten, want het is vaak de ontwikkelaar die dit doet. De gemeente doet alleen de grondexploitatie.

Joop Beumer, raadslid: De raad heeft bij het samenstellen van de visie met alle partijen gesprekken gevoerd om van alle kanten inzicht te krijgen in hoe en wat de wensen zijn. In die zin is het antwoord op de vraag: Ja.

8. Afronding door Jan Walraven

Punten die met betrekking tot de Toekomstvisie belangrijk zijn en die naar voren zijn gebracht:

- *Krimp.* Er zal rekening gehouden moeten worden met krimp in bepaalde dorpen. Het is een belangrijk thema dat op de agenda moet komen.
- *Aandacht voor mensen.* Er moeten ontmoetingspunten zijn, niet alleen voor de jongeren maar ook voor de senioren. Het betreft laag 4, de belangrijkste laag in de Toekomstvisie+.
- Behoud van het dorpse karakter. Het is bij de gebiedsvisies de uitdaging om het dorpse karakter te behouden door de juiste hoeveelheid bouwvolume toe te voegen in relatie tot leefbaarheid en voorzieningen. Het moet goed worden bewaakt en men zal heldere besluiten moeten durven nemen.
- *Betaalbaarheid en bereikbaarheid* van woningen. De gemeente heeft veel waardering voor de drie lokale woningbouwcorporaties, want zij blijven ook in de komende tijd voldoende betaalbare woningen bouwen. Daarnaast investeren ze ook in leefomgeving en leefbaarheid, in groen, in onderhoud, in sociale hulp- en controleteams.
- De grootste uitdaging in de komende tijd zal zijn om *het juiste besluit* op het juiste moment te nemen. De verkiezingen van volgend jaar zouden daarbij eigenlijk geen vertraging moeten vormen in het proces.
- *Flexibiliteit in de plannen.* Dit is nodig om de vraag van de markt van het moment snel te kunnen bedienen. Juristen in het gemeentehuis zijn bezig om de juiste weg te vinden om deze flexibiliteit te verankeren zodat niet alles in bestemmingsplannen dicht getimmerd wordt.

Hij dankt de aanwezigen voor hun komst en bijdrage en sluit de avond om 21.45 uur.

Reacties die leiden tot aanpassing Woonvisie

Tijdens het woonforum van 16 september 2009 zijn door deelnemers een aantal vragen gesteld en opmerkingen geplaatst over de (ontwerp) woonvisie Overbetuwe 2010-2015. Deze hebben geleid tot de volgende redactionele aanscherpingen/tekstuele aanpassingen. Wij zijn van mening dat met de aanpassingen de (ontwerp) Woonvisie aan kwaliteit heeft gewonnen. Waarvoor onze dank.

Nota bene: Alleen die opmerkingen die hebben geleid tot aanpassingen worden hieronder uitgewerkt. Er is één uitzondering en dat betreft de opmerkingen vanuit 'cluster noord' (Heteren) over voorzieningen in relatie tot bouwen en leefbaarheid. Deze hebben niet geleid tot aanpassingen in de visie. We vinden dit onderwerp zo belangrijk dat we in het onderstaande nader motiveren waarom deze niet hebben geleid tot aanpassing.

Beschikbaar en Betaalbaar

Thom van Doormaal (1)

Reactie gemeente

: Scheefwonen is lichtzinnig besproken

: Er zijn geen instrumenten beschikbaar om scheefwoners te dwingen tot verhuizing. De gemeente heeft hier geen keuze. Wel hanteren we instrumenten als het kopen van de huurwoning, verleiden tot alternatieven, etcetera.

Tekstuele aanpassing

: op pagina 20 (paragraaf 4.1.2) de toevoeging van de tekst-passage 'de ervaring leert dat'.

Leefbaarheid in de dorpen en wijken

Marc Jansen, Ruud Geerts (2)

: Vinden stuk over leefbaarheid mager uitgewerkt; Het begrip leefbaarheid mag meer worden uitgewerkt en de ambities daarop afgestemd. Leefbaarheid is meer dan alleen voorzieningen.

Reactie gemeente

: Wij delen de zorg dat er gemeentebreed en bij de externe partners aandacht moet zijn op het brede terrein van leefbaarheid, breder dan alleen voorzieningen. Reden om leefbaarheid als begrip extra uit te werken in de visie. De ambitie rondom leefbaarheid zit opgesloten in diverse nog op te richten instrumenten zoals het fonds kwaliteitsverbetering bestaande buurten en wijken en, als diverse partners daartoe de urgentie van in zien en bereid zijn in het verlengde daarvan de uitvoering op te pakken via de op te stellen gebiedsvisies. Daarnaast is het zo dat visie en beleidsvorming van leefbaarheid is onderbracht bij 7 van de 10 gemeentelijke afdelingen. In integrale zin besteden wij vanuit woonbeleid aandacht aan het brede terrein leefbaarheid, maar ontwikkelen geen nieuw beleid/ambities voor aanpalende beleidsprogramma's zoals veiligheid, kernen, openbare ruimte, voorzieningen, etcetera. Op die wijze zijn de gemeentelijke beleidsterreinen afgebakend.

Tekstuele aanpassing

: Op pagina 15 en 16 (paragraaf 3.1), resp. 34 en 35 (paragraaf 5.1) zijn aspecten die leefbaarheid betreffen beschreven in onderlinge samenhang en wordt verwezen naar de mogelijkheid van verdere uitwerking in gebiedsvisies op pagina 57 (paragraaf 7.2.2).

Marc Jansen (3)

: Vindt het thema gebiedsvisies onduidelijk uitgewerkt. Is een gebiedsvisie een dorp of een kern?

Reactie gemeente

: Wij zijn het hiermee eens. Dit thema vereist aanscherping. De meerdere vragen over dit onderwerp leidt tot onze volgende reactie. Wij zijn niet van plan om voor alle gebieden in Overbetuwe (deel)gebiedsvisies op te stellen. Een visie veronderstelt ook uitvoering en dito investering. We constateren in de woonvisie, dat het goed wonen is in Overbetuwe. We willen pas aan de slag met een op uitvoering gerichte deelvisie als de noodzaak daartoe door meerdere betrokken partijen

Tekstuele aanpassing	wordt gevoeld (gedeeld gevoel van urgentie) en die partijen ook bereid zijn (mede) verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. Een en ander op basis van sociaalfysieke indicatoren. Dit vergt zorgvuldige communicatie en verwachtingenmanagement. Geen enkele buurt of wijk wil 'een stempel' waar je niet gemakkelijk vanaf komt. We willen ook geen sjabloon beschrijven voor de visies. Het betreft per gebied maatwerk. : Bovenstaande nuancerings zijn verankerd op pagina 44 (paragraaf 5.4), pagina 50 (paragraaf 6.2), pagina 57 (paragraaf 7.2.2), pagina 61 (paragraaf 7.3).
Marinus van der Linde (4)	: Vindt dat de gemeente kansen mist op het voldoende spreiden van woningen over de gemeente. Men wil in Heteren meer woningbouw om het voorzieningenniveau meer draagvlak te geven om zodoende de leefbaarheid veilig te stellen.
Reactie gemeente	: Behoud en versterken van leefbaarheid in kernen is ook één van onze doelen. Leefbaarheid is echter veel méér dan alleen de inzet op voorzieningen. Reden voor tekstuele aanpassing van het ontwerp (zie bij opmerking 2). Dat heeft het Woonforum ook bevestigd: Adequate zorg aan huis, voorkomen eenzaamheid, een levensloopgeschikte wijk of centrum, schone en veilige en kwalitatief hoogstaande openbare ruimte, onderlinge bewoners betrokkenheid, ontmoetingsplekken, etcetera. De opmerkingen van de heer Van der Linde betreffen alleen ruimtelijke aspecten. Keuzes over deze ruimtelijke aspecten zijn al gemaakt in de Toekomstvisie+. Dat de (ontwerp) woonvisie de ruimtelijke keuzes uit de Toekomstvisie+ in acht neemt, volgt uit doel en status van de kaderstellende Toekomstvisie+. Gezamenlijk doel van de Dorpsraad Heteren en de gemeente is het behoud en versterken van leefbaarheid, ook in Heteren.. Wij zijn ervan overtuigd dat een brede, integrale inzet op leefbaarheid werkt. Welke instrumenten vanuit het woonbeleid daarvoor worden ingezet, is verwoord in hoofdstuk 6 en 7 van de woonvisie. Keuzes in andere beleidsvelden worden in samenhang gezien, maar vallen buiten het bereik van deze woonvisie.
Tekstuele aanpassing	: Geen.
Wonen en zorg	
Jeanette Hagen-De Jong (5)	: Het zou mooi zijn als mensen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Daarvoor is het belangrijk dat in alle kernen alle mogelijkheden van zorg en welzijnsaanbod goed zijn georganiseerd. Ik denk aan een bankje, voorkomen eenzaamheid, maaltijdvoorziening aan huis.
Reactie gemeente Tekstuele aanpassing	: Wij zien deze tips als deze welkome en nuttige aanvullingen. : Op pagina 28 (paragraaf 4.3.2) zijn de tips letterlijk overgenomen. Er is een verband gelegd met de invulling van leefbaarheidsaspecten op pagina 34 en 35 (paragraaf 5.1)
Wim de Jager (6)	: Zijn er mogelijkheden voor zogenaamde 'Kangaroewoningen'?
Reactie gemeente Tekstuele aanpassing	: Ja die zijn er in het Mantelzorgbeleid. : Op pagina 28 (paragraaf) 4.3.1 leggen we in drie regels uit dat daarvoor mogelijkheden zijn ingebouwd in de nieuwe komplannen voor de kernen en in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	EEN NIEUWE WOONVISIE VOOR OVERBETUWE	1
1.2	TOTSTANDKOMING	2
1.3	LEESWIJZER	2
2	WONINGMARKTVERKENNING SAMENGEVAT	5
2.1	EEN KENNISMAKING	5
2.2	SAMENVATTING WONINGMARKTVERKENNING	6
3	VISIE OP WONEN IN OVERBETUWE	13
3.1	VISIE OP HOOFDLIJNEN	13
4	DOELGROEPEN EN MAATREGELEN NADER BELICHT	17
4.1	BLIJVENDE AANDACHT VOOR BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID	17
4.2	KEUZEVRUIHEID VERGROTEN	23
4.3	MEER KANSEN VOOR MENSEN MET EEN ZORGVRAAG	26
4.4	BIJZONDERE DOELGROEPEN	30
5	WOONAANBOD	33
5.1	FOCUS OP KWALITEIT VAN BESTAAND BEBOUWD GEBIED	33
5.2	AANPASSEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD	35
5.3	NIEUWBOUW	37
5.4	VAN WOONVISIE NAAR KERNEN EN LOCATIES	42
6	HANDELINGSKADER	49
6.1	STURINGSPERSPECTIEF VAN DE GEMEENTE OVERBETUWE	49

6.2	INSTRUMENTEN VAN BELEID	50
7	SAMENVATTING EN UITVOERINGSPROGRAMMA	55
7.1	EEN NIEUWE WOONVISIE	55
7.2	HOOFDELEMENTEN WOONVISIE	55
7.3	UITVOERINGSPROGRAMMA	59
8	BIJLAGEN	63

1

Inleiding

1.1 Een nieuwe woonvisie voor Overbetuwe

Het is goed wonen in Overbetuwe! De bewoners zijn tevreden over woning en woonomgeving. We zijn hier trots op en willen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een dorpse omgeving met volop ruimte en groen, en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Overbetuwe maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gemeente ligt in de Betuwe tussen het Veluwemassief aan de noordzijde en de stuwwallen van Nijmegen aan de zuidzijde. Aan de noordzijde wordt de gemeente natuurlijk begrensd door de Nederrijn. Aan de zuidzijde vormt de rivier de Waal een natuurlijke begrenzing. Ook de gemeenten Neder-Betuwe en Lingewaard (respectievelijk ten westen en ten oosten van Overbetuwe) kennen een vergelijkbare situering.

De verschillende kernen waaruit de gemeente bestaat hebben elk een eigen karakter. Overbetuwe biedt kleinstedelijk wonen in Elst en landelijk en dorps wonen in de andere kernen. We willen ons als gemeente inspannen om de kwaliteit van het wonen en leven in de verschillende kernen te behouden en waar nodig te versterken. Deze woonvisie geeft daaraan uitdrukking. Deze woonvisie is een vervolg op de Woonvisie 2004-2010, Wonen van Andelst tot Zetten.

Het woonbeleid wordt door middel van deze visie vastgelegd. Maar met dit document hebben we nog geen huizen gebouwd. De uitvoering vraagt op punten nog nadere uitwerking. Wel weten we wat we willen bereiken, welke gereedschappen tot onze beschikking staan en met wie we op pad willen gaan.

De functie van de woonvisie is als volgt:

- Visie en opvattingen van de gemeente helder maken.
- Inspelen op veranderende woonbehoeften.
- Richting geven aan omvang en samenstelling van het bouwprogramma 2010-2020.
- Beleidsmatige onderbouwing van het aandeel sociaal (betaalbaar) en particulier opdrachtgeverschap in het programma.

- Fungeren als afwegingskader voor besluiten over invulling van concrete locaties, over inzet van mensen en middelen.
- Verbinding leggen tussen wonen en aanpalende beleidsterreinen als welzijn, zorg, milieu, ruimtelijke ordening en grondzaken.
- Basis leggen onder communicatie en samenwerking: overleg en afspraken met derden, waaronder nieuwe afspraken met de in Overbetuwe werkzame corporaties en de gemeenten in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

In de *Toekomstvisie+* staat de visie op Overbetuwe op de langere termijn: het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht. De woonvisie bevat de uitwerking van die visie voor het beleidsveld wonen en geeft richting aan de uitwerking op het niveau van kernen en projecten. De woonvisie bestrijkt de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2020.

We beseffen dat er anno 2009 sprake is van een economische recessie. De woonvisie bestrijkt een lange termijn. Met deze woonvisie is gekozen voor een voorzichtig scenario (het verleden als toekomst; de trend van afgelopen 50 jaar). We gaan niet op voorhand uit van 'zwaar weer'. De woonvisie omvat flexibiliteit waardoor kan worden ingesprongen op veranderende omstandigheden.

1.2 Totstandkoming

De start van het traject is gemarkeerd tijdens het Woonforum van 19 februari 2009.

Het traject om te komen tot een nieuwe woonvisie bestond vervolgens uit een fase van verkennen en een fase van formuleren en uitwerken van de visie. In de verkennende fase is een woningmarktverkenning uitgevoerd, zijn de beleidskaders geanalyseerd en zijn gesprekken gevoerd met diverse vertegenwoordigers binnen en buiten de gemeentelijke organisatie. Op basis van de resultaten van de verkennende fase zijn de kaders voor de woonvisie geformuleerd en besproken in de raad van 26 mei 2009. Deze kaders zijn uitgewerkt in deze woonvisie. De uitwerking heeft plaatsgevonden in nauw overleg met verschillende disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. Ook heeft tussentijds nog overleg met de corporaties plaatsgevonden. Op 16 september 2009 is de woonvisie gepresenteerd aan het Woonforum.

1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een beknopt beeld van de woningmarkt in Overbetuwe. Dit is een samenvatting van de woningmarktverkenning die in een aparte nota is neergelegd (*Wonen in gemeente Overbetuwe, woningmarktverkenning, april 2009*). Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de kaders voor het woonbeleid beschreven. Deze kaders worden in de daarop volgende hoofdstukken uitgewerkt naar doelgroepen en thema's en woonaanbod. Hoofdstuk 4 gaat in op maatregelen en specifieke groepen die we extra aandacht willen geven. Hoofdstuk 5 beschrijft de kwaliteit en omvang van het woningaanbod en woonomgeving. Hier wordt ook het nieuwbouwprogramma toegelicht. Hoofdstuk 6 beschrijft het handelingskader:

hoe gaan we, samen met onze partners, invulling geven aan de ambities uit deze woonvisie? De woonvisie sluit af met een samenvatting van de hoofdelementen en een activiteitenoverzicht. In de bijlage is tot slot een begrippenlijst opgenomen. De woonvisie beschrijft het gemeentebrede beeld en geeft in hoofdstuk 5 ook de accenten per (type) kern aan.

2

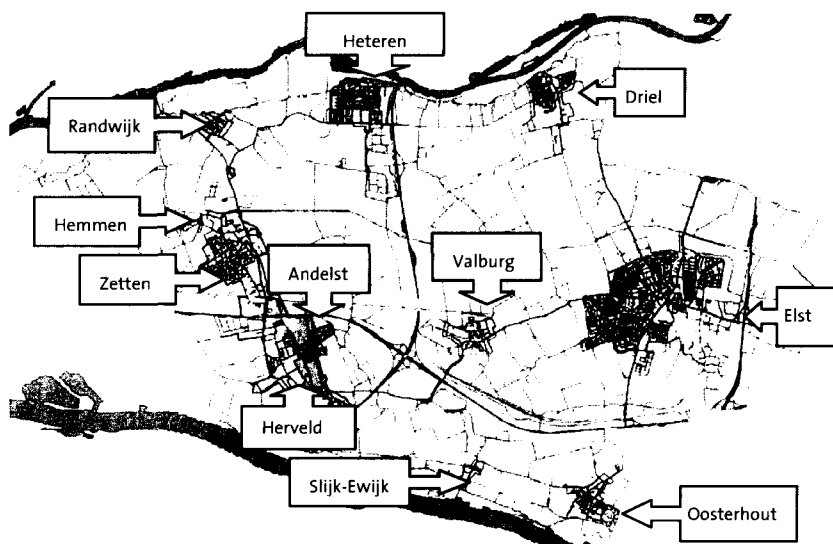
Woningmarktverkenning samengevat

Hieronder volgt een samenvatting van de Woningmarktverkenning Overbetuwe (2009). 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 verkenning¹ is als volgt: noord (Heteren, Driel, Randwijk), oost (Elst, Oosterhout, Valburg, Slijk-Ewijk) en west (Zetten, Herveld, Andelst, Hemmen). Een definitielijst staat achterin deze woonvisie.

2.1 Een kennismaking

Overbetuwe is een aantrekkelijke woongemeente, gelegen tussen de Nederrijn aan de noordzijde en de Waal aan de zuidzijde. Ten westen van Overbetuwe vinden we de landelijke gemeente Neder-Betuwe. Het oosten van de gemeente ligt tussen de steden Arnhem en Nijmegen en grenst aan Lingewaard. Overbetuwe bestaat uit elf kernen. Daarvan heeft Elst een regionale functie en Zetten een subregionale functie.

¹ Dit is een arbitraire keuze en dus niet per definitie ook de indeling voor beleidskeuzen.

Figuur 1 Overzichtskaart van Overbetuwe met de afzonderlijke kernen

In ruimtelijk opzicht kan Overbetuwe ingedeeld worden in twee delen: het oostelijk en het westelijk deel. De grens tussen beide is niet hard, er is sprake van een overgangszone. Het oostelijk deel ligt ingeklemd tussen de steden Arnhem en Nijmegen en kenmerkt zich door voor Overbetuwse begrippen intensief gebruik en een grote dynamiek. Dit gebied heeft een functie voor de hele gemeente en de Stadsregio. In dit gebied liggen de kernen Elst en Oosterhout. Het westelijke deel heeft een meer landelijke functie. Ook hier vinden veranderingen plaats, maar passend binnen het landelijke en dorps karakter van het gebied respectievelijk de kernen. De openheid en de natuur- en cultuurwaarden zijn belangrijke kenmerken.

2.2 **Samenvatting woningmarktverkenning**

De woningvoorraad in 2008

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 een derde huur. Deze woningen behoren nagenoeg allemaal tot de betaalbare categorie. Ongeveer 40% van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en 2/1-kapwoningen boven de 300.000 euro naar huidige marktwaarde. 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 jaar zien we dat meer mensen Overbetuwe verlaten dan er zich vestigen. De meeste verhuisbewegingen zien we met de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Huishoudens 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 doelgroep² van beleid is met 21% relatief beperkt in vergelijking met het landelijke percentage van 28%. Bijna de helft van de Overbetuwse huishoudens heeft een inkomen hoger dan anderhalf keer modaal. Dat verklaart de grote vraag naar duurder woningen. In de praktijk merken we dat de vraag vanwege de huidige economische omstandigheden wordt uitgesteld of aangepast.

De lagere inkomensgroepen zijn deels aangewezen op een huurwoning. Dat zien we ook terug in de woonsituatie van de doelgroep van beleid (twee derde huur) en de lage middeninkomens (bijna 60% huur). De sociale huurvoorraad wordt voornamelijk bewoond door de doelgroep van beleid (43%) en de lage middeninkomens (28%). Een kleine 30% wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen. De verhuiscapaciteit onder deze huishoudens is relatief groot (met name richting de koop).

De meeste mensen in Overbetuwe wonen naar tevredenheid. Ongeveer 2.300 huishoudens hebben serieuze verhuisplannen. Daarvan is bijna een derde starter op de woningmarkt. De wensen van starters zijn divers: starters laten zich niet vangen binnen één typering. Ruim de helft (54%) zoekt een huurwoning. 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. De praktijk bij bijvoorbeeld Westeraam bewijst deze uitspraak. Men maakt veelvuldig gebruik van kostbare meerwerk-opties zoals bijvoorbeeld een aanbouw en/of dakkapel, waardoor een woning van € 172.000 in de praktijk fors duurder uitvalt.

Ongeveer de helft van de starters zoekt buiten Overbetuwe, vanwege studiemogelijkheden. Deze starters vinden we vaker in de groep starters die een huurwoning zoeken dan in de groep starters die een koopwoning willen.

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 zijn de wensen divers. Toch zien we een meer dan gemiddelde voorkeur voor een appartement, vaker in de huur- dan in de koopsector. Deze groep is kritisch ten aanzien van kwaliteit en ligging.

² Tot de doelgroep van beleid behoren mensen met een beperkt inkomen zoals gedefinieerd in de Huurtoeslagwet: huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag (eenpersoonshuishoudens < 65 jaar 20.300 euro, eenpersoonshuishoudens 65+ 18.078 euro, meerpersoonshuishoudens < 65 jaar 27.575 euro, meerpersoonshuishoudens 65+ 23.930 (tjdvak 2007)).

Ontwikkelingen richting 2020

Het aantal huishoudens neemt de komende tien jaar toe met circa 2.400³ van 17.260 in 2008 tot 19.600 in 2020. Alleen al in het oosten neemt het aantal huishoudens toe met 1.600. In het noorden neemt het toe met circa 450 huishoudens en in het westen met circa 350. In het westen neemt het aantal inwoners af, terwijl in het noorden en oosten het aantal inwoners nog toeneemt.

Men kan ook de autonome groei bij het perspectief betrekken. Er is voor de komende tien jaar alleen al voor de opvang van de eigen autonome bevolkingsgroei en gezinsverdunning een uitbreidingsbehoefte van 1.850 woningen.⁴ Het is belangrijk te constateren dat prognoses in wezen effectverkenningen zijn: welke ontwikkelingen mogen we verwachten, rekening houdend met aannamen t.a.v. vooral migratie en nieuwbouw?

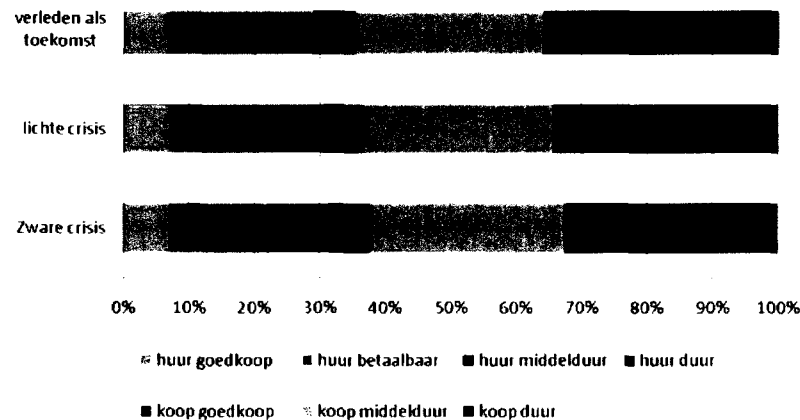
We zien richting 2020 een toename van het aantal huishoudens in alle leeftijdsgroepen, met uitzondering van de 25 tot 45-jarigen. Dit blijft overigens een grote groep, die na 2020 ook weer in omvang toeneemt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt fors toe: van 13% in 2008 tot 29% in 2020. Deze vergrijzing doet zich in west sterker voor dan in noord en oost. Het aandeel middelbare gezinnen maakt ook in 2020 een groot deel van de bevolking uit. Daaruit volgt ook een blijvende vraag naar duurdere koopwoningen.

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 doorgerekend: verleden als toekomst (trend afgelopen 50 jaar), lichte crisis en zware crisis. In alle scenario's neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen of laag middeninkomen (tot ongeveer modaal) toe. Met uitzondering van het eerste scenario neemt deze groep ook in *aandeel* toe. Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van de woningvraag in de verschillende scenario's weer.

³ Gebaseerd op Primosprognose: analyse gebaseerd op aannamen als geboorte, sterfte, huishoudenvorming, migratie, nieuwbouw en werkgelegenheid.

⁴ Autonome groei: er wordt als het ware 'een hek om Overbetuwe geplaatst' - geboorte, sterfte, gezinsverdunning, uitgezonderd de migratiestromen van en naar andere gemeenten.

Figuur 2 Ontwikkeling woningvraag richting 2020 bij diverse economische scenario's (zware crisis, lichte crisis en ontwikkeling zoals de afgelopen 50 jaar)



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 in de periode 2008-2020. Hierbij wordt uitgegaan van het scenario 'verleden als toekomst', wat de trend van de laatste 50 jaar volgt. Overbetuwe heeft bouw mogelijkheden voor circa 3.100 woningen. Dit betekent dat er ruimte is voor ongeveer 700 woningen voor de regionale opgave.

De behoefte aan 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 behoefte komt grotendeels van starters en van ouderen. Met name voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fase-ring van belang. Op dit moment zijn appartementen dan ook niet altijd makkelijk af te zetten.

Er ligt een grote opgave in het middeldure en dure grondgebonden koopsegment. Deze behoefte komt logischerwijs voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar. Er is een bescheiden maar constante vraag naar betaalbare koop (8 tot 10% van de totale behoefte).

De behoefte aan betaalbare koop is relatief gering, maar wel groter dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen.

De behoefte aan huurwoningen neemt toe, voornamelijk in de gelijkvloerse sfeer. De behoefte aan eengezinshuur is groot maar kent geen forse toename richting 2020. Daar staat ook een groot aanbod eengezinshuurwoningen tegenover. Alleen bij een minder gunstige economische ontwikkeling zien we ook hier een groei.

De opgaven in appartementen zijn 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 behoefte aan een eengezinshuurwoning af en stijgt de behoefte aan koopwoningen. 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

De woningmarktverkenning brengt nuances aan bij de huidige focus op nieuwbouw voor één specifieke doelgroep: de starter. Kansen voor starters worden immers niet alleen bepaald door nieuwbouw, maar ook door vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad.

Bouwen voor doorstroming levert meer dynamiek op dan het bouwen direct voor starters. De verhuisketen wordt immers langer. Gelet op de berekende opgave voor de groeiende groep kapitaalkrachtige huishoudens met verhuisbehoefte, worden op die manier zowel de starters als doorstromers bediend met het vervullen van hun woonwensen. De starters stromen in de praktijk meer via de (vaak goedkope-) bestaande woningvoorraad in. Wij ondersteunen deze denkwijze.

Wonen met zorg

Inmiddels is duidelijk dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen in hun eigen woning. Dit stelt de nodige eisen aan de aanpasbaarheid en toegankelijkheid van de woning. Een groot deel van de voorraad is geschikt en aanpasbaar te maken zodra dat nodig is, zo blijkt uit de doorzonscan van LaaglandAdvies. Als een woning niet meer geschikt te maken is, zijn er alternatieve maatregelen denkbaar zoals een verhuizing naar een wel geschikte woning of, in overleg met een woningcorporatie, sloop en nieuwbouw.

Het accent verschuift meer en meer naar de mogelijkheden van adequate (mantel)zorg op afroep. Ook speelt de vraag welke rol de gemeente oppakt (WMO) om mensen in staat te stellen zelfstandig thuis te blijven wonen.⁵

Op basis van kengetallen becijfert de woningmarktverkenning de behoefte aan zorg richting 2020 voor ouderen en voor andere groepen zorgbehoevenden. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3 van deze woonvisie.

Leefbaarheid

Bewoners in Overbetuwe oordelen positief over de leefbaarheid. In geen enkele kern zijn gebieden waar het gemiddelde leefbaarheidoordeel negatief uitvalt. Wel

⁵ Voorlichting, woningaanpassingen etc. Voorzieningen: faciliteren, initiëren, stimuleren.

is het van belang om de vinger aan de pols te houden en waar mogelijk preventief maatregelen te treffen.

Concluderend

Wij leren uit de woningmarktverkenning dat een al te eenzijdige focus op starters en ouderen, met het bouwen van de 'starterswoning' of de 'seniorenwoning' inmiddels is achterhaald. De woonconsument laat zich niet opsluiten in een sjabloon. Een toenemend aantal mensen heeft méér dan een woning. Steeds meer mensen werken aan huis. Woonvormen verschillen in toenemende mate. Het adagium is steeds meer: 'Waar en hoe we willen wonen bepalen we voortaan wel zelf'.⁶ Dat vereist een meer flexibele houding van overheid, bouwers en verhuurders ten opzichte van de woonconsument dan voorheen het geval was. De gemeente moet bijvoorbeeld ook gaan anticiperen op het fenomeen 'krimp en uitbreiding'. Krimp wordt verwacht in de westelijke kernen en uitbreiding in het oosten. Dan hebben we het over krimp van het aantal inwoners, maar voorlopig nog niet van het aantal huishoudens. Soms is sloop van bestaande bebouwing nodig, of moet rekening gehouden worden met bestaande bedrijfspanen die overgaan naar een woonbestemming. Dat zijn in de meeste gevallen ontwikkelingen die geld kosten in plaats van opbrengen. De situatie met 'het weiland volbouwen met winstverwachting' is wat dat betreft in de toekomst meer een uitzondering dan de regel.

Het bouwen in een (sub)stedelijke omgeving met behoud van minimale kwaliteiten in een leefbare omgeving vergt in toenemende mate onze aandacht. Daarbij moeten aspecten als duurzaamheid, scholing, luchtkwaliteit, verkeer, veiligheid, leefbaarheid, werkgelegenheid in toenemende mate worden meegewogen voor het behoud van een prettige woon- en leefomgeving. Dat de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen voor alle inwoners van de gemeente op die manier een punt van aandacht blijven is evident. Daarbij gaan we per project uit van de kansen en mogelijkheden. Meer maatwerk dus.

⁶ Advies VROM-raad juni 2009.

3

Visie op wonen in Overbetuwe

Dit hoofdstuk beschrijft de kaderstellende uitgangspunten voor het wonen in Overbetuwe. Uitspraken uit de *Toekomstvisie+*, het coalitieakkoord en diverse gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten zijn daarin meegewogen. De in dit hoofdstuk beschreven visie op hoofdlijnen geeft richting aan de uitwerking naar mensen en thema's (hoofdstuk 4) en naar woningen en woongebieden (hoofdstuk 5).

3.1

Visie op hoofdlijnen

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

Overbetuwe is een gemeente met een diversiteit aan huishoudens, voor alle leeftijds- en inkomensgroepen. Daar zijn we trots op. We willen een gemeente zijn en blijven met een diversiteit aan huishoudens in alle leeftijds- en inkomensgroepen.

De sociale samenhang in de kernen binnen de gemeente is sterk. Overbetuwe kent 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 of cluster van kernen. Op die manier bevorderen we dat mensen binnen Overbetuwe de woning naar wens kunnen vinden. Meer variatie doelt op aanbod voor bijvoorbeeld kleine huishoudens of mensen met een bedrijf aan huis, maar ook op meer ruimte voor de bewoner om de woning naar eigen smaak te ontwerpen, in te delen enzovoort (zie paragraaf 4.5).

We zetten in op betaalbaarheid en bereikbaarheid van wonen

We richten ons daarbij zowel op de doelgroep van beleid als op de middeninkomens tot pakweg 1,5 keer modaal. In deze laatste groep zitten de potentiële kopers van de betaalbare koopsector.

Kijken we naar de *huur* dan zien we dat er onvoldoende woningen vrij komen. Daardoor komen mensen die een betaalbare huurwoning willen betrekken lastig aan bod. We willen daarin verandering brengen. We zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen. De komende jaren verwachten we een groei van de omvang

van de doelgroep van beleid. Dat vraagt om uitbreiding van de voorraad betaalbare huurwoningen, voornamelijk levensloopgeschikt. Daarnaast doen we dit door mensen die uit de sociale huurvoorraad willen verhuizen meer kansen te bieden (doorstroming).

De middeninkomens willen we een kans geven een woning te *kopen*. We hebben dan ook blijvende aandacht voor betaalbare koop. De woningmarktverkenning laat zien dat de vraag hiernaar beperkt is, maar groter dan het huidige aanbod. De 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 wensen van starters zijn divers. Ongeveer de helft zoekt een huurwoning. De starters die een koopwoning willen zijn vooral op zoek naar een gezinswoning in het middeldure segment. Starters laten zich dus niet vangen in één typering. Voor de starters met een beperkt inkomen zijn de hiervoor genoemde aandacht voor betaalbare huur en bereikbaarheid van de koopsector belangrijk. Deze maatregelen zijn mede gericht op de kansen van deze groep (zie paragraaf 4.1).

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

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. De doelgroep ouderen laat zich niet onder één noemer vangen: de wensen zijn zeer divers. We maken hier het globale onderscheid tussen de 'actieve senioren' en de zorgbehoevenden. De senior is overigens beperkt verhuiscapabel. De meesten zijn tevreden met de bestaande woonsituatie, passen zo nodig de woning aan en verhuizen pas als zeer aantrekkelijk aanbod voorbijkomt of een zorgvraag daartoe noodzaakt.

De wensen van de *actieve senioren* zijn net zo gevarieerd als die van andere huishoudens. Wel zien we het verlangen naar meer gemak (minder onderhoud aan huis en tuin) en de wens 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 over mensen met een beperking en zorgbehoefte in het algemeen. Inzet is dat mensen zo veel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit vraagt om voldoende aan-

bod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden. Woonvormen voor zwaardere zorg worden gerealiseerd nabij zorgvoorzieningen.

Zoals in de *Toekomstvisie+* is uitgesproken “heeft elke kern een passend niveau van voorzieningen. In elk geval worden alle benodigde voorzieningen in een cluster van kernen aangeboden. Deze clusters kunnen flexibel en naar behoefte worden ingericht. De kernen binnen dit cluster zijn onderling goed bereikbaar.”⁷ Essentieel is een goede afstemming tussen diensten (zorg en welzijn) en wonen.

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 (zie paragrafen 4.3 en 4.4).

We geven meer aandacht aan bestaande woongebieden

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). Dit is een omslag ten opzichte van de afgelopen decennia, waar de aandacht meer gericht was op nieuwbouw op uitleglocaties. De gewenste omslag heeft te maken met het aanbod. Dat bestaat namelijk voor 99% uit woningen die er nu al staan, en met het behoud van de kwaliteiten kleinschaligheid, rust en ruimte.

De bestaande woningvoorraad in Overbetuwe is over het algemeen van goede kwaliteit. Van grote bouwtechnische achterstanden en eenzijdige wijken is nu nog geen sprake. Dat neemt niet weg dat er op kleinere schaal aandacht moet zijn voor vernieuwing. Belangrijkste aandachtspunt is het meebewegen met de veranderende woonwensen, zoals de toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen. Ook flexibiliteit is belangrijk; woningen moeten zoveel mogelijk voor verschillende groepen geschikt zijn (levensloopgeschikt).

Leefbaarheid behoudt aandacht

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. Leefbaarheid is een thema dat niet primair bij het beleidsveld Ruimtelijke Ordening ligt, maar door de verschillende gemeentelijke beleidsvelden heenloopt. Deze woonvisie maakt uiteraard geen beleid dat op andere terreinen thuishoort. Aandacht blijft nodig, zo blijkt uit de gesprekken. Dat begint met het gezamenlijk en met een integrale blik definiëren wat onder leefbaarheid valt en wat we willen bereiken. Hiermee willen we de komende periode voortvarend mee aan de slag gaan.

⁷ Opgave 16 *Toekomstvisie+*.

Het voorzieningenaanbod is ook 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 (zie hoofdstuk 5).

We dragen bij aan de regionale woonopgave

Nieuwbouw (uitbreiding en inbreiding) blijft nodig. 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 net als voorheen ons steentje bijdragen aan de regionale opgave. Die mogelijkheid is er: in de huidige plannen is ruimte voor ca. 3.100 woningen. 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). Alleen in het oostelijke deel (bij Elst) is ruimte voor opvang van de regionale taakstelling⁸ (zie hoofdstuk 5).

Samenhangende gebiedsgerichte ontwikkeling

De voorgaande punten vragen 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). Versterken van bestaande woongebieden is doorgaans complexer en kostbaarder dan nieuw bouwen in de wei. Tegelijkertijd is het instrumentarium van de gemeente op het gebied van wonen de afgelopen decennia afgenomen. De gemeente bouwt zelf geen woningen en er zijn geen omvangrijke subsidiestromen vanuit het Rijk meer om woningbouw aan te jagen.

Het sturingsperspectief van de gemeente

Om de ambities te verwezenlijken pakken we de regie op in wisselende rollen. Dat betekent: proactief op zoek naar kansen, sturen op een goede samenwerking binnen de gemeente, het binden van externe partijen en specifiek richten van de eigen inzet. Per thema kan de rol van de gemeente en die van partners verschillen (zie hoofdstuk 6).

⁸ *Toekomstvisie+* opgave 12, passend binnen vigerend provinciaal en regionaal beleid.

4

Doelgroepen en maatregelen nader belicht

De sociale samenhang in de kernen en wijken binnen de gemeente Overbetuwe 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 op het niveau van de afzonderlijke kernen. Op die manier bevorderen we dat mensen binnen Overbetuwe een woning naar wens kunnen vinden. In dit hoofdstuk belichten we de doelen en de inzet vanuit het perspectief van de woonconsument (aandachtsgroepen en thema's).

In dit hoofdstuk wordt regelmatig verwezen naar het bouwprogramma. Dat staat beschreven in het volgende hoofdstuk.

4.1 Blijvende aandacht voor betaalbaarheid en bereikbaarheid

Bij mensen met een beperkt inkomen hebben we het niet alleen over de zogenaamde doelgroep van beleid (huishoudens met een dusdanig laag inkomen dat ze aanspraak kunnen maken op huurtoeslag), maar ook over de middeninkomens (huishoudens met een inkomen tussen de doelgroep van beleid en anderhalf keer modaal). De afgelopen jaren zijn de kansen op de woningmarkt voor deze laatste groep geslonken.

Ambitie

We willen mensen met een beperkt inkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Om te zorgen dat de doelgroep van beleid gemakkelijker een woning kan vinden, zetten we in op een voldoende omvang van de sociale huurvoorraad, van een goede kwaliteit. We streven naar een omvang van 4.600 woningen in de sociale huurvoorraad in 2015. Op dat moment bekijken we samen met corporaties op basis van de economische situatie wat de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad voor de periode daarna is.

Voor de middeninkomens zetten we in op het bereikbaar maken van de koop. We realiseren ons echter dat de huursector ook voor deze groep een belangrijke rol blijft spelen.

Bij betaalbaarheid kijken we naar het totaal aan woonlasten. We zetten in op het beperken van de energielasten, waarbij we onze inzet met name richten op de lage inkomensgroepen.

We vinden het belangrijk dat in elke kern betaalbaar aanbod aanwezig is.

Opgaven

Deze ambitie vraagt om een mix van (samenhangende) maatregelen:

- Voldoende sociale huurwoningen.
- Doorstroming uit de sociale huur bevorderen.
- Verbeteren bereikbaarheid koop.
- Inzetten op energiebesparing (belangrijk deel van de woonlasten).
- Rechtvaardige en transparante verdeling van de sociale huurwoningen.
- Aandacht voor starters, met name die met een beperkt inkomen.

Hieronder worden deze opgaven uitgewerkt.

4.1.1 Voldoende sociale huur

De betaalbare huurvoorraad vervult een belangrijke functie in het huisvesten van de doelgroep van beleid en van de middeninkomens. De gemeente vindt dat de betaalbare huurvoorraad ook in de toekomst van voldoende omvang en van voldoende kwaliteit moet zijn om deze doelgroepen voldoende keuze te bieden, en om voornoemde functies te blijven vervullen.

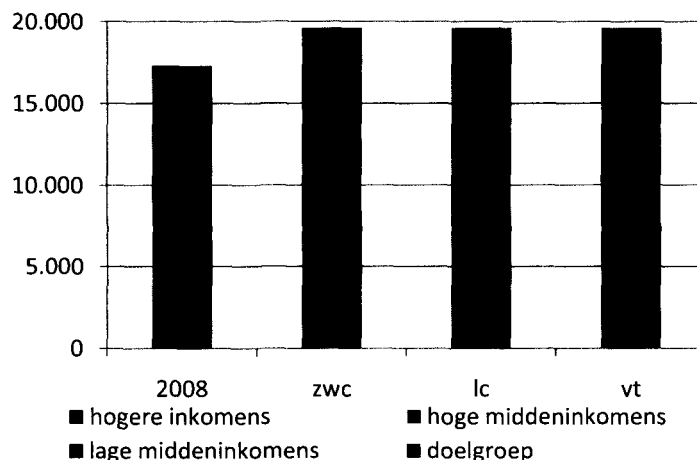
Op het eerste gezicht lijkt de omvang van de sociale huurvoorraad⁹ (4.250 woningen) groot genoeg om de doelgroep van beleid te huisvesten (3.575 huishoudens). Tegelijkertijd blijkt in dit segment een spanning, zowel uit de woningmarktverkenning als uit de resultaten van de woonruimteverdeling. Er komen onvoldoende sociale huurwoningen vrij en ook een deel van de middeninkomens is afhankelijk van een huurwoning.¹⁰

De ontwikkeling van de doelgroep van beleid laat zich moeilijker voorspellen dan de afgelopen jaren. Voorspellingen over de ontwikkeling van de economie en koopkracht volgen elkaar momenteel in een rap tempo op. Duidelijk is echter wel dat de groep huishoudens met een beperkt inkomen het komende decennium zal groeien. Ook zien we dat het aandeel 65-plussers in de doelgroep van beleid toeneemt. Dat heeft te maken met een terugval in inkomen bij het bereiken van de pensioenleeftijd. Een steeds groter deel van deze mensen heeft echter wel een vermogen in de vorm van een eigen woning.

⁹ Alle huurwoningen in bezit bij corporaties met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 631, tijdvak 2008-2009).

¹⁰ Voor een woning van €172.000 v.o.n. is een inkomen van circa €35-40.000 bruto per jaar nodig, zie bijlage.

Figuur 3 Ontwikkeling inkomensgroepen richting 2020 bij diverse economische scenario's (zware crisis, lichte crisis en ontwikkeling zoals de afgelopen 50 jaar)



Inzetten op doorstroming is niet voldoende om ook in de toekomst de groeiende groep mensen met een beperkt inkomen voldoende keuzemogelijkheden te bieden. Uitbreiding van de sociale huurvoorraad is nodig.

We streven naar een sociale huurvoorraad van minimaal 4.600 woningen in 2015.¹¹ Daarbij houden we rekening met bovengenoemde constatering (vanuit de woningmarktverkenning, uitgaande van een ontwikkeling als de afgelopen 50 jaar) en ambities ten aanzien van het vergroten van de bereikbaarheid van de koop en dus doorstroming uit de sociale huur. In 2015 wordt opnieuw bezien wat de kansen zijn voor woningzoekenden in de sociale huur en wat dat betekent voor de gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad.

Het bovenstaande vraagt om een netto toename van 350 nieuwe sociale huurwoningen¹² in de komende vijf jaar (nu staan er circa 4.250 sociale huurwoningen). Ook is nieuwbouw nodig om verkoop en vervanging mogelijk te maken. Activiteiten die we belangrijk vinden vanuit de optiek van variatie per kern of wijk en die aansluiten bij veranderende wensen (zie paragraaf 5.2). Nieuwbouw is ook nodig om spreiding van betaalbaar huuraanbod over de kernen te waarborgen.

De huidige plannen van de woningcorporaties (verkoop, sloop en nieuwbouw) leiden tot een ongeveer gelijkblijvende sociale huurvoorraad. Dit betekent dat we de komende periode de nieuwbouw van sociale huurwoningen willen intensiveren. Alleen dan kunnen we inspelen op de toename van het aantal lage inkomens. Dit nemen we mee in het programma in het volgende hoofdstuk.

¹¹ De aantallen (ver-)nieuwbouw en verkoop van huurwoningen die de corporaties hanteren voor de periode tot 2020 komen iets hoger uit. In het kader van de prestatieafspraken gaan we hier verder op in. Dit past binnen onze ambities van kwaliteitsverbetering en het vergroten van de bereikbaarheid van de (betaalbare) koop. Zie ook paragraaf 5.2.

¹² Toename door nieuwbouw van sociale huurwoningen en/of door strategiewijziging van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld doelgroepwijziging)

Binnen de sociale huurvoorraad kan onderscheid worden gemaakt tussen goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens), betaalbaar (tot de aftoppingsgrenzen) en middelduur (tot de huurtoeslaggrens). Momenteel is 16% van de sociale huurvoorraad goedkoop, zit 71% in het segment tot de aftoppingsgrenzen en 6% in het segment tot de huurtoeslaggrens. Een groot deel van de doelgroep van beleid bestaat uit huishoudens van 65 jaar en ouder. Dit aandeel neemt in de toekomst toe. Deze huishoudens kunnen aanspraak maken op huurtoeslag tot de huurtoeslaggrens. Gezien de extra voorzieningen ten behoeve van aanpasbaarheid of het kunnen leveren van zorg, zijn de woningen voor een deel van deze leeftijdsgroep wat duurder. Dit betekent dat de verhouding in de sociale huurvoorraad wat zal verschuiven richting de middeldure categorie. Voor de daadwerkelijke verschuivingen is het nodig de kansen van de diverse doelgroepen nauwgezet te volgen. In de prestatieafspraken met de corporaties willen we nader ingaan op de vernieuwingsopgave en het volgen van de kansen van woningzoekenden.

Bij de locatie van nieuwe sociale huurwoningen houden we rekening met de ambitie in elke kern een gevarieerd aanbod te realiseren. Een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen krijgt een plek in Elst, eenvoudigweg omdat daar de meeste woningen worden gebouwd. Daarnaast ligt een extra accent op sociale huur in die kernen waar nu een relatief beperkt aanbod sociale huur staat. Dit zijn Heteren, Valburg, Slijk-Ewijk en Herveld (zie ook het volgende hoofdstuk).

4.1.2 Beschikbaarheid vergroten (doorstroming)

Ongeveer 30% van de sociale huurvoorraad wordt momenteel bewoond door huishoudens met een bovenmodaal inkomen (waarvan de helft met een inkomen hoger dan anderhalf maal modaal). Deze huishoudens zijn doorgaans bovengemiddeld verhuisgeneigd. Door deze groep aantrekkelijke alternatieven te bieden, komen sociale huurwoningen vrij voor mensen met een beperkt inkomen. De ervaring leert dat er altijd een deel van de sociale voorraad bewoond zal zijn door mensen met een hoger inkomen. Voor een deel is dit een gevolg van groeiend inkomen zonder meteen te verhuizen, deels is het een bewuste keuze.¹³ De mensen die willen verhuizen willen we meer kansen bieden om een volgende stap te zetten door in te zetten op een aantrekkelijk en bereikbaar alternatief.

Doorstroming bevordert de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep van beleid en komt in de eerste plaats op gang door productie van nieuwe woningen. Door aantrekkelijke alternatieven voor met name de middeninkomens te bieden ontstaat in de betaalbare huurvoorraad ruimte voor huishoudens met een beperkt inkomen. Ook de bouw van nieuwe betaalbare huurwoningen leidt tot dynamiek in de bestaande sociale huur (zie woningmarktverkenning paragraaf 5). Verder zullen meer woningen vrij komen wanneer ouderen verhuizen naar een andere (huur- of koop)woning. We zetten in op aantrekkelijk aanbod in de gelijkvloerse sfeer en

¹³ In de stadsregio vindt geen inkomenstoets plaats bij verhuur van sociale huurwoningen. Dit leidt echter niet tot verdringing van de lage inkomensgroepen in Overbetuwe (Bron: *Rapportage Regionale huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem-Nijmegen 1^e halfjaar 2008*).

zorgen voor een gevarieerd aanbod in de koop. Dit is meegenomen in het programma zoals beschreven in hoofdstuk 5. We kunnen geen verhuizingen afdwingen. Het gaat om het bieden van alternatieven en het informeren van bewoners hierover. Daarover gaan we in gesprek met de woningcorporaties.

4.1.3 Bereikbaarheid koop vergroten

Uit de verkenning blijkt dat de stap naar de koop (als starter op de woningmarkt of vanuit een huurwoning) lastig te zetten is. We willen de bereikbaarheid van de koop vergroten en richten onze aandacht op de middeninkomens. De lage middeninkomens zijn aangewezen op een woning beneden de betaalbare koopgrens. De hoge middeninkomens kunnen net iets meer lenen.¹⁴

Uit de verkenning blijkt dat in de koop in alle prijssegmenten spanning is, maar met name in het middeldure segment (€172.000-€300.000). Dit wordt bevestigd in gesprekken met makelaars. Richting de toekomst is uitbreiding in dit segment gewenst en verschuift het accent afhankelijk van de economische ontwikkeling in meer of mindere mate richting het segment boven de €300.000. In het bouwprogramma (zie volgend hoofdstuk) hebben we naast het betaalbare segment dan ook nadrukkelijk aandacht voor aanbod in de middeldure categorie.

We gaan in gesprek met woningcorporaties en ontwikkelaars om betaalbare kwaliteit te realiseren. Daarbij gaan we in op flexibiliteit (bijvoorbeeld cascowoningen, groeiwoningen enzovoort). We ondersteunen de corporaties in het aanbieden van verschillende koopconstructies die de initiële prijs voor een koper drukken (Te Woon, Koopgarant enzovoort) en onderzoeken de mogelijkheden van erfpacht (Koop Goedkoop).

We continueren de startersleningen en brengen de mogelijkheden actief bij potentiële kopers onder de aandacht. De starterslening is een van de weinige gemeentelijke instrumenten voor de koopstarters. De verordening voor startersleningen kent een werkingsduur tot 1 januari 2011. In de tweede helft van 2010 wordt de regeling geëvalueerd.

4.1.4 Energiebesparing en beperken woonlasten

Energielasten vormen een steeds groter deel van de woonlasten. Bij nieuwbouw gelden al strenge eisen vanuit het Bouwbesluit. In de door de raad vastgestelde nota *Overbetuwe naar klimaatneutraal; uitvoeringsprogramma duurzame ontwikkeling en energieneutraliteit in Overbetuwe* (2009) is een aantal gemeentelijke speerpunten neergelegd.¹⁵ De ambities zijn verwoord in de notities: *Naar een Duurzaam Overbetuwe*, *Routekaart naar een energieneutraal Overbetuwe* (2009), *Overbetuwe naar Klimaatneutraal; Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling en energie-*

¹⁴ Zie de bijlagen voor inzicht in de leencapaciteit naar inkomen.

¹⁵ Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een EPC die ten minste 25% lager ligt dan in het bouwbesluit is opgenomen. Bij nieuwbouwlocaties van meer dan 250 woningen streven we naar een EPL-gebiedsscore van ten minste 7,5. Ook starten we een pilot voor een innovatief bouwproject waarbij we streven naar een EPC van 0,0. Een accent zal komen te liggen op toepassing van passieve zonne-energie.

neutraliteit in Overbetuwe (2009) en in het *Milieukompas voor de toekomst* (2009). De doelstellingen zullen gebiedsgericht verder worden ingevuld waarbij kennis wordt gebundeld in een innovatieteam.

Wat betreft de woningbouw valt de grootste energiebesparing te behalen in de bestaande voorraad. Het streven is om bij herstructurerings- en renovatieprojecten het energieverbruik van een woning te verbeteren. We maken daarover afspraken met de corporaties en zetten een stimuleringsprogramma op voor particulieren (informatie en advies). Daarnaast hebben we een subsidieregeling duurzame energie- en energiebesparende maatregelen voor particulieren en corporaties.

4.1.5 Verdeling van sociale huurwoningen

We staan voor een rechtvaardige en transparante verdeling van de sociale huurvoorraad. De betaalbare huurvoorraad moet zo veel mogelijk ten goede komen aan de huishoudens met een beperkt inkomen. Ook dient de verdeling van de woonruimte de keuzevrijheid voor de woonconsument te bevorderen.

Maatwerk in woonruimteverdeling in combinatie met het verleiden van huishoudens met een hoog inkomen tot het kopen van de huurwoning of het verhuizen naar een woning in een duurder segment vergroot de slaagkans voor mensen met een laag inkomen.

De regels voor woonruimteverdeling liggen vast in de huisvestingsverordening van de Stadsregio. Het principe voor het bepalen van de volgorde is woonduur voor de doorstromers en inschrijfduur voor starters. De meeste sociale huurwoningen in Overbetuwe (de woningen van Vivare, Woningstichting Heteren en Mooiland Vitalis) worden verdeeld via Entree (woonruimteverdeelsysteem in de stadsregio). Alleen SGBB en Woningstichting Valburg kennen een eigen verdeelsysteem.

Het regionale aanbodmodel biedt daarnaast ruimte voor lokale invulling (lokaal maatwerk): 30% van de vrijkomende huurwoningen kan worden toegewezen op basis van individuele bemiddeling door de woningcorporaties. Deze ruimte wordt benut om mensen te helpen die een extra steun in de rug nodig hebben of om de woon- en leefsituatie in een bepaald complex of bepaalde buurt te verbeteren.

4.1.6 Starters, een gemêleerde doelgroep

In het debat rond deze woonvisie is regelmatig gewezen op de kansen van starters op de woningmarkt. De wensen van starters zijn divers. Ruim de helft van de starters zoekt een huurwoning, de andere helft een koopwoning. 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 koopstarters stellen kennelijk hoge eisen. Ongeveer de helft van de starters zoekt een woning buiten Overbetuwe, vooral vanwege studiemogelijkheden. Deze starters vinden we vaker in de groep starters die een huurwoning zoeken dan bij de starters die een koopwoning willen.

Onze inzet richt zich met name op starters met een beperkt inkomen, via de maatregelen zoals hiervoor genoemd om de huur en de koop beter bereikbaar te maken.

Wat willen we bereiken

- We streven naar een omvang van de sociale huurvoorraad van circa 4.600 woningen in 2015. Op dat moment bekijken we op basis van de economische situatie wat de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad voor de periode daarna is.
- We nemen circa 650 sociale huurwoningen op in het nieuwbouwprogramma tot 2020 (21% van het bouwprogramma tot 2020, zie hoofdstuk 5).
- We leggen extra accenten op sociale huur in die kernen waar nu een relatief beperkt aanbod sociale huur staat.
- Betaalbaarheid is een belangrijk item in het gesprek met de corporaties. We gaan in elk geval in op :
 - de mogelijkheden om doorstroming uit de sociale huurvoorraad te bevorderen (bijvoorbeeld gerichte informatievoorziening);
 - verkoop van woningen en maatschappelijk gebonden eigendom;
 - ontwikkeling van de sociale huurvoorraad;
 - (volgen van) de kansen van verschillende groepen woningzoekenden.
- Bij herstructurerings- en renovatieprojecten streven we naar het verbeteren van het energieverbruik.
- We benutten de vrije beleidsruimte tot maximaal 30% als mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen in de toewijzing van sociale huurwoningen. Om zo mensen te helpen die een extra steun in de rug nodig hebben of om de woon- en leefsituatie in een bepaald complex of bepaalde buurt te verbeteren.
- We streven naar een aantrekkelijk aanbod aan gelijkvloerse woningen.
- We faciliteren indien gewenst collectief particulier opdrachtgeverschap in het betaalbare segment.
- Voor het moment continueren we de starterslening en staan een combinatie met een bijzondere koopconstructie toe. Eind 2010 evalueren we de starterslening en bezien we of criteria moeten worden aangepast.
- We onderzoeken mogelijkheden voor het toepassen van constructies als erfpacht en maatschappelijk gebonden eigendom.

4.2 Keuzevrijheid vergroten

We willen aandacht voor mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen maken. Om de keuzemogelijkheden te vergroten en tegelijkertijd doorstroming op gang te brengen. Die kansen zijn er, zo laat de woningmarktanalyse zien. Ongeveer 2.250 tot 2.300 huishoudens hebben serieuze verhuisplannen. Daarvan is bijna een derde starter. Doorstromers zoeken vaker in de koop, eengezins en in het bijzonder in de middeldure of dure categorie. Met uitzondering van de 65-plussers. Deze groep is niet erg verhuiscensueel. De meesten zijn tevreden met de woonsituatie en verhuizen pas als zeer aantrekkelijk aanbod voorbijkomt of een zorgvraag daartoe noodzaakt. Willen ze verhuizen dan gaat de voorkeur uit naar een appartement, vaker in de huur dan in de koop. Deze groep is kritisch ten aanzien van kwaliteit en ligging. In omvang is de verhuiscensueel beperkt. Met het oog op het anticiperen op

eventuele zorgbehoefte vinden we deze groep wel van belang. Ook willen we deze groep de kans geven in de eigen gemeente oud te worden. Vandaar dat we in de volgende paragraaf 4.3 apart ingaan op deze groep. In deze paragraaf besteden we aandacht aan de 'actieve senioren'.

Ambitie keuzevrijheid

We streven naar een grotere variatie van het woonaanbod, niet alleen op gemeentenniveau maar zo veel mogelijk ook per kern. Op die manier bevorderen we dat mensen binnen Overbetuwe de woning naar wens kunnen vinden. 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.

We willen mensen blijvend invloed geven op het ontwerp en de indeling van de woning. Door ruimte te scheppen in bestemmingsplannen en door (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Opgaven

De uitdaging ligt in het vergroten van de *variatie* in het nieuwbouwaanbod (zie hoofdstuk 5). Niet alleen in prijsklassen, maar ook in typen (woonwerkwoningen, focuswoningen, groeiwoningen, cascowoningen enzovoort). Dit sluit aan bij de trend dat mensen meer zelf willen bepalen hoe ze wonen en dat die woning ruimte moet bieden voor de verschillende activiteiten van de diverse leden van een huishouden. Dat kan vragen om ruimten om te werken of een hobby te beoefenen, maar ook om een pied-à-terre naast een hoofdverblijf elders.¹⁶ We kunnen en willen dit vooraf niet nauwkeurig programmeren. Per project vullen we dit nader in aan de hand van de situatie ter plekke en de wensen van potentiële huurders en kopers.

We sturen bij nieuwbouw aan op flexibiliteit in ontwerp en indeling. Dit maakt het mogelijk dat mensen de woning zelf kunnen aanpassen of uitbreiden. We propageren het consumentgericht ontwikkelen, dat verder gaat dan het aanbieden van een lijst met meerwerk. De consument wordt al in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van de woningen betrokken en heeft inspraak bij de vormgeving van woning (ontwerp en indeling) en woonomgeving.

We blijven vrije kavels uitgeven en stimuleren ook (collectief) particulier opdrachtgeverschap als daar gegadigden voor zijn. Dit laatste doen we om eigen bouw ook voor middeninkomens mogelijk te maken. De kaders voor het consumentgericht ontwikkelen en het particulier opdrachtgeverschap worden in de nog uit te werken gebiedsvisies neergelegd.

De keuzevrijheid beperkt zich niet tot nieuwbouw. De bestemmingsplannen voorzien in mogelijkheden om woningen aan te passen en uit te breiden. Bij nieuwe bestemmingsplannen worden deze mogelijkheden waar mogelijk verruimd.

¹⁶ Zie ook het advies van de VROM-raad: *Wonen in ruimte en tijd, een zoektocht naar sociaal-culturele trends in wonen*, juni 2009.

Het vergroten van de mogelijkheden de eigen woning uit te breiden of aan te passen is in zekere zin tegenstrijdig met de ambitie doorstroming te bevorderen. Vertrekpunt is de wens van de consument: als deze wil verhuizen moet er ook uit een aantrekkelijk aanbod te kiezen zijn. Wil de consument liever de woning aanpassen, bijvoorbeeld omdat de bewoner zeer gehecht is aan de omgeving, dan moet die gelegenheid er zijn.

Ambitie actieve senioren

We willen het aanbod vergroten voor ouderen die nog een stap in de wooncarrière willen zetten maar (nog) geen behoefte hebben aan zorg. Dit vraagt om een grotere variatie in het woonaanbod, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen. We bouwen zoveel mogelijk levensloopgeschikt.

Opgaven

De wensen van de actieve senioren zijn net zo gevarieerd als die van andere huishoudens. Wel zien we het verlangen naar meer gemak zoals onderhoudsarme woning en tuin en de wens dat rekening wordt gehouden met een eventuele afnemende mobiliteit. Dit laatste uit zich in een bovengemiddelde vraag naar gelijkvloerse woningen, vaker in de huur dan in de koop. De sfeer van de woonomgeving en bereikbaarheid van voorzieningen zijn voor deze groep van belang.

De ouderen van straks zullen meer vermogend zijn, onder andere doordat ze vaker in een koopwoning wonen en door een toenemende levensverwachting gemiddeld actiever zijn dan nu. Dit vraagt om meer variatie in het woonaanbod dan nu het geval is, met bungalows en appartementen; zowel in de huur als in de koop, in het betaalbare en duurdere segment.

De grotere variatie wordt deels via nieuwbouw gerealiseerd, maar zal ook in de bestaande voorraad een plek krijgen. De verwachting is namelijk dat een deel van de ouderen eerst zal kijken in hoeverre de huidige woning kan worden aangepast aan de veranderde wensen.

Wat willen we bereiken:

- In het woningbouwprogramma (zie volgend hoofdstuk) houden we ook rekening met de wensen van huishoudens die een volgende stap in de wooncarrière willen maken. Daarbij willen we meer inbreng van de consument in het ontwerp en de indeling van de woning.
- We streven naar zo veel mogelijk flexibiliteit en (daarmee) ruimte voor bewoners om een woning naar eigen smaak te ontwerpen of aan te passen.
- We willen actief inspelen op de wensen van ‘actieve senioren’ en houden bij nieuwbouw rekening met de wensen van deze groep.
- We willen de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen vergroten: we gaan door met de in de vorige woonvisie ingezette verruiming van de mogelijkheden woningen aan te passen of uit te breiden door voldoende flexibiliteit

in bestemmingsplannen.¹⁷ We ondersteunen bewoners met informatie over aanpassingen in de woning.

4.3 Meer kansen voor mensen met een zorgvraag

Bij zorgbehoevenden hebben we het nadrukkelijk niet alleen over ouderen, maar ook over (jonge) mensen met een beperking en zorgbehoefte in het algemeen. We zien de trend dat mensen die zorg nodig hebben steeds minder in grootschalige instellingen (willen) verblijven, maar langer zelfstandig blijven wonen of in kleinschaliger woonvoorzieningen.

Ambitie

We willen mensen met een zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en actief te participeren in de samenleving. Dit vraagt om voldoende aanbod en voldoende variatie aan woonvormen waar zorg geleverd kan worden.

Opgaven

Ook deze ambitie vraagt om een mix van samenhangende maatregelen. Allereerst ligt er een opgave in het vergroten van het woningaanbod voor zorgbehoevenden. Op het moment dat zorg nodig is, zou die aan huis moeten kunnen worden geleverd, hetgeen ook eisen stelt aan de indeling van de woning.

Daarnaast neemt met de vergrijzing en extramuralisering de vraag naar combinaties van wonen, welzijn en zorg toe. Voor deze groepen is de toegankelijkheid van de woning (alle relevante ruimten zo mogelijk op één woonlaag) en een woonomgeving met voldoende voorzieningen van groot belang.

Hieronder worden de opgaven verder uitgewerkt.

4.3.1 Uitbreiding woonvormen met zorg

In Overbetuwe zijn 207 verzorgingshuisplaatsen en 59 verpleeghuisplaatsen (exclusief de plannen voor uitbreiding en vernieuwing). Deze zijn te vinden in Elst, Herveld en Heteren. Er zijn plannen om in Elst een multifunctioneel centrum met een woonzorgvoorziening te realiseren. De omvang daarvan is nog niet exact bekend, maar het zal onvoldoende zijn om aan de groeiende vraag tegemoet te komen.

De Driestroom en Philadelphia hebben in totaal 95 plaatsen GZ (geestelijke gezondheidszorg), waarvan 12 in Hemmen, 11 in Zetten en de rest in Elst.

In Overbetuwe staan ongeveer 550 woningen waar zorg op afroep kan worden geleverd. Dit zijn de woningen van woningcorporaties in de directe nabijheid van zorginstellingen. Woningstichting Heteren is van plan in Heteren nog circa 100 zorgwoningen te bouwen, waarmee het totaal uitkomt op circa 650 woningen. Om

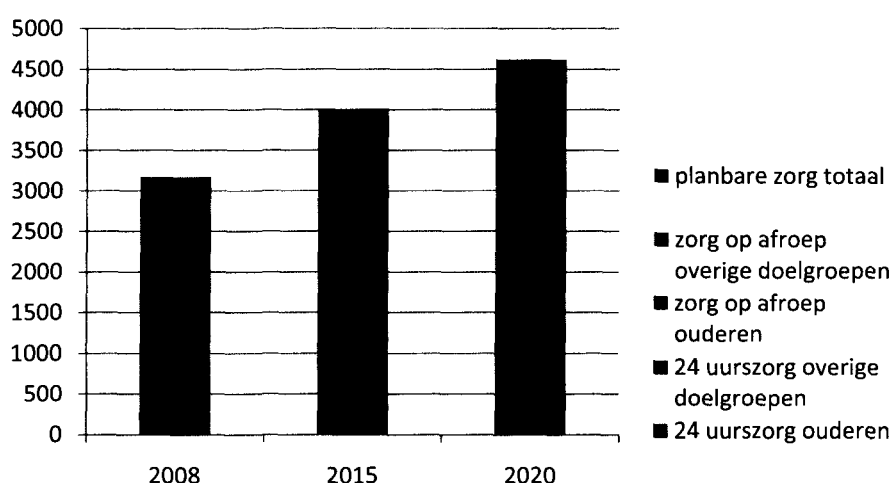
¹⁷ Nieuwe bestemmingsplannen bevatten diverse ontheffingen en via de Beleidsregel voor toepassing van artikel 3.23, eerste lid Wro juncto artikel 4.1.1 van het Bro is die flexibiliteit ook mogelijk in kernen waarvoor nog geen nieuw bestemmingsplan geldt.

aan de vraag in 2020 tegemoet te komen (van ouderen en andere groepen in totaal ruim 700 woningen in 2020) is enige uitbreiding in dit segment nog gewenst.

Planbare zorg kan steeds vaker in de reguliere voorraad geleverd worden. Een deel daarvan zal geschikt moeten zijn, dat wil zeggen ook bewoonbaar voor mensen die beperkt zijn in hun mobiliteit. De corporaties hebben naast de woningen waar zorg op afroep kan worden geleverd nog circa 550 gelijkvloerse woningen. De nieuwbouwplannen van de corporaties bestaan voor een belangrijk deel uit gelijkvloerse of levensloopgeschikte woningen. Daarnaast staan er 350 koopappartementen en zijn naar schatting 7.000 eengezinswoningen (ruim 1.000 huur, bijna 6.000 koop) potentieel geschikt voor ouderen. Dit blijkt uit de rapportage *Overbetuwe door de Doorzonscan*¹⁸: een onderzoek naar het potentieel aan geschikte woningen in de gemeente Overbetuwe. De potentieel geschikte eengezinswoningen liggen verspreid over de kernen.

Zetten we de behoefte aan woonzorgcombinaties naast het huidige aanbod, dan ontstaat het volgende beeld.

Figuur 4 Ontwikkeling zorgvraag Overbetuwe (op basis van kengetallen van het kenniscentrum wonen en zorg van Aedes en Actiz, AAK)



De getallen van behoefte en aanbod zijn niet 1 op 1 naast elkaar te zetten aangezien vooral bepalend is welke zorg waar geleverd kan worden. Grofweg kan worden gesteld dat er met name nog een opgave ligt in wonen met 24-uurszorg en woningen waar zorg op afroep kan worden geleverd. Deze opgave wordt slechts ten dele ingevuld met de plannen voor een multifunctioneel centrum met een woonzorgvoorziening in Elst.

De gemeente is afhankelijk van aanbieders van wonen, welzijn en zorg om bovengenoemde ambitie te realiseren. We kiezen ervoor de afstemming van informatie

¹⁸ Laagland Advies 2009.

en aanbod te faciliteren en waar nodig en mogelijk onze medewerking te verlenen aan initiatieven van derden. We hebben de intentie een platform op te richten waar zorgaanbieders, corporaties en de verschillende gemeentelijke afdelingen (MO, RO) in een structureel overleg elkaar informeren over plannen en spreken over opgaven, kansen en innovaties. De combinatie draagwijdte, kansrijkheid en de hoogte van het werkbudget van het platform worden nader onderzocht. Belangrijke items in de woonvisie zijn 'de integrale aanpak' en 'we doen het niet alleen, maar samen'. Dat is de meerwaarde van het platform. Voorts zullen we op initiatief van derden (corporaties, zorgaanbieders) actief meedenken over kansen voor woonzorgvoorzieningen. We onderzoeken de mogelijkheden en verlenen zo ver als mogelijk medewerking bij ruimtelijke procedures.

Steeds meer planbare zorg zal in de reguliere woningvoorraad geleverd kunnen worden. De aanpasbaarheid van de woning is van belang: zorgen dat mensen ook bij lichamelijke beperkingen langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. We faciliteren aanpassingen met flexibiliteit in bestemmingsplannen, informatie en advies en (onder voorwaarden) een financiële tegemoetkoming op basis van de WMO. Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopgeschikt.¹⁹

We vinden het belangrijk dat in elke kern geschikte (levensloopgeschikte) woningen aanwezig zijn om langer zelfstandig in de eigen kern te kunnen blijven wonen. Onze prioriteit bij de inzet in dit segment ligt bij de kleinere kernen waar nu weinig levensloopgeschikte woningen zijn en bij Zetten waar relatief veel senioren wonen.

Bij woonvormen met zorg denken we ook aan heel kleinschalige projecten. Bijvoorbeeld de kangeroe-woningen, waar de mantelzorg het langer zelfstandig blijven wonen mogelijk maakt. Daarvoor zijn voldoende mogelijkheden ingebouwd in de nieuwe komplannen en in het concept bestemmingsplan voor het buitengebied.

4.3.2 Afstemming wonen, welzijn en zorg

Een geschikte woning alleen is niet voldoende, het is evenzo belangrijk dat de woonomgeving en de voorzieningen zijn afgestemd op mensen met een verminderde mobiliteit en/of een zorgvraag. Dan valt bijvoorbeeld te denken aan maaltijdvoorzieningen, aan plekken voor ontmoeting en het tegengaan van eenzaamheid, maar ook aan goede vervoersmogelijkheden. Een en ander is benoemd in paragraaf 5.1.

De plek van nieuwe woonvormen waar (intensievere) zorg geleverd kan worden hangt nauw samen met de keuzen die bij de uitwerking van het voorzieningenaanbod worden gemaakt.

We realiseren in elke kern een mogelijkheid voor ontmoeten en informatie. Dat kan in speciaal daarvoor bestemde ontmoetings- of multifunctionele gebouwen, dat kan bijvoorbeeld ook in reeds bestaande voorzieningen als kerkgebouwen, dorpsca-

¹⁹ Onder levensloopgeschikt verstaan we woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Levensloopgeschikte woningen zijn er in verschillende gradaties (definitie van het kenniscentrum Wonen en Zorg).

bewoners desgewenst met informatie en advies. We zoeken hierin de samenwerking met de corporaties, makelaars en bouwers.

- Vanuit de WMO is (onder voorwaarden) een financiële bijdrage voor aanpassing of verhuizing mogelijk, wanneer iemand te maken krijgt met beperkingen en/of een zorgvraag. Daarbij wordt altijd een afweging gemaakt tussen de kosten van verhuizen en van aanpassen. In deze afweging gaan we uit van de verhuismogelijkheden binnen de kern waarin iemand nu woont.²¹
- Aanpassen alleen is niet genoeg. Het is ook nodig de voorraad geschikte woningen uit te breiden. Het gaat om een diversiteit aan woonvormen: levensloopgeschikte gezinswoningen, appartementen en bungalows waar zorg op afspraak (planbare zorg) kan worden geleverd, tot kleinschalige woonvormen waar intensievere vormen van zorg mogelijk zijn (24-uurszorg en zorg op afroep). Levensloopgeschiktheid is een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw.
- In de kernen waar nu nog weinig levensloopgeschikte woningen zijn, heeft dit de hoogste prioriteit bij mogelijkheden voor nieuwbouw of vernieuwing.
- Initiatieven van derden voor kleinschalige woonvormen zullen we zover dat mogelijk is ruimtelijk faciliteren.
- De woonvormen met intensievere zorg krijgen een plek rond bestaande zorginstellingen.
- We zorgen voor een toegankelijke openbare ruimte met bijzondere aandacht voor de omgeving van zorgvoorzieningen.

4.4 Bijzondere doelgroepen

4.4.1 Begeleid wonen

Begeleid wonen gaat om de aandacht voor mensen die begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Het gaat om mensen met een sociale beperking, zoals dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, verslaafden enzovoort, maar ook om de aanpak van schuldproblematiek en overlast. Arnhem heeft een regionale functie waar het gaat om opvang van dak- en thuislozen.

Ambitie

We willen de inzet ten aanzien van begeleiding bij wonen versterken om te voorkomen dat mensen dakloos worden.

Opgaven

We zetten in op preventie: zo veel mogelijk in een normale woonsituatie oplossen, al dan niet onder begeleiding, bijvoorbeeld door het tweedekansbeleid. Als dit niet mogelijk is, kunnen mensen naar een tijdelijke voorziening waar begeleiding aanwezig is of verhuizen naar een structurele woonvorm met begeleiding.

De gemeente levert zelf geen woonruimte of begeleiding. Naar aanleiding van vragen die bij de gemeente binnenkomen (via hulpbehoevenden en/of maatschap-

²¹ Neergelegd in de WMO-verordening Overbetuwe.

pelijke organisaties) zal de gemeente coördineren of faciliteren. We brengen partij- en bij elkaar en benutten daarvoor het bestaande Vangnetoverleg, waarin GGD, de corporaties, maatschappelijk werk, de politie, de Gelderse Roos, de STUW, het RIBW en de gemeente (sociale zaken) participeren. We zetten in op het maken van heldere afspraken over taken en verantwoordelijkheden. Zo willen we in ieder geval opnieuw afspraken maken over het tweedekansbeleid.

Initiatieven tot het realiseren van woonvoorzieningen ontvangen we positief. We gaan mede op zoek naar mogelijkheden en nemen waar nodig en mogelijk ruimtelijke belemmeringen weg (bestemmingsplannen).

Wat willen we bereiken

- We blijven participeren in het Vangnetoverleg en nemen het initiatief tot het formuleren van heldere afspraken (tweedekansbeleid).
- We staan positief tegenover vragen van derden die te maken hebben met het realiseren van woonvormen voor bijzondere groepen. We zullen deze initiatieven zo mogelijk ruimtelijk faciliteren.

4.4.2 Overige bijzondere doelgroepen

Voor de permanente bewoning van recreatiewoningen en de doelgroepen woonwagengewoners en statushouders zetten wij bestaand beleid voort. Hieronder worden de opgaven die er op die terreinen liggen nog kort samengevat.

Woonwagengewoners

De gemeente Overbetuwe telt 12 woonwagenstandplaatsen met een even groot aantal woonwagens. Alle woonwagenstandplaatsen zijn overgedragen aan de corporaties. Uitgangspunt is dat het aantal plaatsen en wagens niet wordt uitgebreid.

Statushouders

Vanzelfsprekend zullen we samen met de corporaties meewerken aan de huisvesting van statushouders. We overleggen periodiek met de corporaties over de taakstelling en kennen geen achterstanden. Dit blijven we zo doen.

Permanente bewoning van recreatiewoningen

Er geldt een algemeen verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen. Wij informeren op gezette tijden de verschillende ‘partijen’ (bewoners, makelaars, etc.) over het verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven.

Daar waar legalisatie van permanente bewoning niet mogelijk is worden bestaande rechten gerespecteerd via een persoonsgebonden gedoogsituatie. Zodra deze situatie is geëindigd, gaat de gemeente ervan uit dat de betreffende woningen weer beschikbaar komen voor de (verhuur-)recreatiemarkt. Voor de personen die een persoonsgebonden toestemming hebben gekregen betekent een en ander dat zij hun recreatieverblijven niet meer kunnen en mogen verkopen voor permanente bewoning maar slechts als recreatiewoning.

5

Woonaanbod

5.1 Focus op kwaliteit van bestaand bebouwd gebied

Ambitie

We leggen het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Deze opgaven worden actief door de gemeente onder de aandacht gebracht en benut. Dit vraagt ook om het maken van keuzen rond nieuwbouwlocaties: eerst kijken naar de kansen en opgaven binnen bestaand bebouwd gebied, voordat wordt overgegaan tot bebouwing van een uitleglocatie.²²

Opgave

Om aan de veranderende wensen tegemoet te komen is nieuwbouw nodig. Dit is echter lang niet voldoende, de bestaande voorraad is immers het grootste deel van het woningaanbod van straks. De noodzaak tot aanpassing komt voort uit (bouwtechnische) veroudering van woningen en/of gebieden (functieverandering), en uit het feit dat delen van de voorraad niet meer aansluiten bij de wensen en eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Zie paragraaf 4.2. In de *Toekomstvisie+* doen we de volgende uitspraak: "Inbreiding komt voor uitbreiding".

Deze omslag betekent meer nadruk op relatief complexe investeringsopgaven op kleine schaal: herbestemming binnen een bestaande kern vraagt om kansen pakken die niet altijd ruim van te voren bekend zijn. Het vraagt om rekening houden met bestaande kwaliteiten en gebruikers, niet zelden in situaties met gemengde eigendom. Dit vraagt een andere rol van de gemeente: stimuleren, ruimte geven en het aangaan van duurzame samenwerking met andere partijen, in elk geval de corporaties. De precieze rol en inzet van de gemeente zal per project variëren.

Belangrijk is te beseffen dat deze projecten doorgaans geld kosten, waar uitbreiding op uitleglocaties vaak geld oplevert. Het vertrekpunt voor de gemeente is dat

²² Zoals beschreven in de *Kadernota Visie op ruimte* (2004) en verwoord in de *Toekomstvisie+*: opgave 13.

woningbouwprojecten ten minste financieel neutraal moeten zijn. Dit uitgangspunt geldt niet per definitie wanneer sprake is van een integrale aanpak van woningen, openbare ruimte, voorzieningen, sociale aspecten van leefbaarheid of extra kwaliteiten zoals levensloopgeschikt, duurzaam of veilig. Of een project in aanmerking komt voor een financiële bijdrage is afhankelijk van de sociaal-maatschappelijke effecten van het betreffende project: het moet een functie hebben voor de hele wijk of kern. We zullen dit in 2010 nader definiëren. We boren ook geldstromen van mede-overheden actief aan om in te zetten voor vernieuwingsopgaven in bestaand bebouwd gebied (onder andere de subsidiemogelijkheden van de provincie Gelderland in het kader van Vitaal Gelderland, ISV-middelen en de gelden in het kader van de verstedelijkingsafspraken).

Het is daarom zinvol in de gebiedsvisies per kern of wijk (zie paragraaf 5.4) mogelijke locaties voor vernieuwing te benoemen. De rolverdeling voor de uitwerking van plannen is afhankelijk van de situatie ter plekke, onder meer door de eigendomsverhoudingen.

Leefbaarheid

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat de leefbaarheid in de verschillende kernen van Overbetuwe goed is. Aandacht is nodig voor enkele buurten in Elst ([gevoel van] veiligheid, overlast) en het voorzieningenniveau in kleine kernen (nodig voor de sociale samenhang).

In het begrip leefbaarheid komen diverse aspecten samen. Het gaat om het gevoel van bewoners (thuis voelen, contacten met de omgeving, veiligheid), om de openbare ruimte (schoon, heel en veilig), scholing, werkgelegenheid en het voorzieningenaanbod (ruimte voor ontmoeting met name).

Aspecten van leefbaarheid buiten de woning kunnen worden onderscheiden naar woonomgeving, sociaal en Voorzieningenniveau. Hieronder een overzicht van punten:

Woonomgeving

- Openbaar groen: inrichting en onderhoud
- Aanwezigheid en inrichting van verblijfsruimten voor kinderen, jongeren en ouderen
- Veiligheid
- Bereikbaarheid

Sociaal

- Bewonersbetrokkenheid onderling; sociale samenhang en positieve sociale controle
- Betrokkenheid bij woonomgeving; beheer, onderhoud, inrichting etcetera
- Bewonerssamenstelling van wijk/dorp; evenwicht in leeftijdopbouw, opleidingsniveau, allochtoon/autochtoon

Voorzieningenniveau

- Winkels en dergelijke
- Scholen
- Ontmoetingsplekken binnen en buiten
- Speelvoorzieningen, hangplekken en open ruimte
- Zorgvoorzieningen
- Ook voorzieningen in de regio zijn van belang, bijvoorbeeld bibliotheek, theater, bioscoop

In de hiervoor genoemde gebiedsvisies is leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Het biedt meerwaarde door op een integrale manier leefbaarheid invulling te geven.

De afstemming binnen de gemeentelijke organisatie vindt plaats in de werkgroep Kernen. De activiteiten worden per kern per jaar in een activiteitenoverzicht opgenomen. Er wordt procesmatig een relatie gelegd met de gemeentelijke cyclus 'planning en control' en programmamanagement. De activiteiten moeten aansluiten bij de hiervoor genoemde gebiedsvisies. We willen deze activiteitenoverzichten per kern per jaar bespreken met externen (in elk geval de bewoners, woningcorporaties, dorpsraden en wijkplatforms).

5.2 Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

Ambitie

De kwaliteit van de woningvoorraad in Overbetuwe is over het algemeen goed. Speerpunten bij kwaliteitsverbetering van bestaande woningen liggen bij het vergroten van de duurzaamheid en het geschikt maken van woningen voor bewoning door mensen met een beperking of zorgvraag.

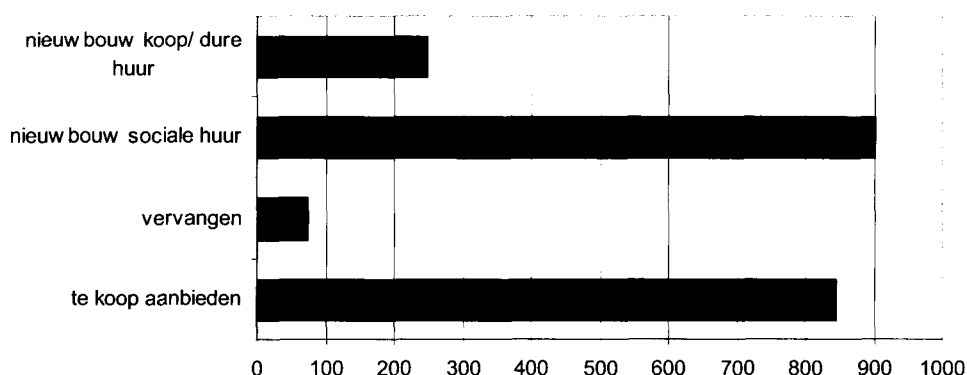
Met betrekking tot duurzaamheid en bestaande woningen gaat het er vooral om deze voorraad energiezuiniger te maken, door bijvoorbeeld de isolatie van de schil (gevels, vloeren en daken). Dit is niet alleen goed voor het milieu en het wooncomfort. Het is ook goed voor de portemonnee van de bewoners omdat het de woonlasten beperkt.

Kwaliteit sociale huurvoorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. Een deel van de sociale huurvoorraad is verouderd, hetzij bouwtechnisch, hetzij woontechnisch door veranderde woonwensen. De afgelopen jaren is door de corporaties al ingezet op vernieuwing en renovatie. Dit zetten ze de komende periode voort, zo blijkt uit de plannen van de drie corporaties. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn het vergroten van de duurzaamheid (energiebesparende maatregelen) en het inspelen op de groeiende behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen. Flexibiliteit is belangrijk; woningen moeten zoveel mogelijk voor verschillende groepen geschikt zijn (levensloopgeschikt of multifunctioneel).

De corporaties zijn voornemens om in de periode tot 2020 ruim 800 woningen te koop aan te bieden, ruim 70 woningen te slopen en ruim 1.100 woningen nieuw te bouwen (waarvan 900 sociale huur). In deze getallen zitten zowel de concrete plannen voor de komende jaren als inschattingen voor de periode 2015-2020.²³

Figuur 6 Plannen corporaties 2010-2020 (bekende plannen en inschatting 2015-2020)



In Andelst, Oosterhout en Valburg vinden kleinschalige vernieuwingsprojecten plaats waarbij circa 25 woningen worden gesloopt en in totaal circa 200 huur- en 70 koopwoningen door de Woningstichting Valburg worden gebouwd. In Elst is geen vervanging meer gepland. Wel worden door Vivare sociale huurwoningen te koop aangeboden en nieuwe woningen gebouwd. Woningstichting Heteren zal (op kleine schaal) vernieuwen en nieuwe woningen bouwen in Heteren, Driel en Randwijk. De grootste aantallen zitten in Heteren, onder meer met de vernieuwing van Liefkenshoek.

Particuliere voorraad

Met betrekking tot de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad ligt het initiatief bij de bewoners zelf. Zoals in het voorgaande hoofdstuk al aangegeven zetten we in op het vergroten van de mogelijkheid woningen aan te passen of uit te breiden (flexibiliteit in bestemmingsplannen), op het nemen van energiebesparende maatregelen en het aanpassen van de woning om ook bij afnemende mobiliteit in de eigen woning te blijven wonen (informatie en advies, en - onder voorwaarden - middelen uit de WMO).

Een onderzoek in 2008 naar het potentieel aan geschikte woningen in de gemeente (de eerder genoemde Doorzonscan) heeft een beeld opgeleverd waar de geschikte of eenvoudig geschikt te maken eengezinswoningen zich bevinden. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat zich in de koopsector relatief meer geschikte eenge-

²³ De ambities van gemeente en corporaties komen overeen, in de aantallen zitten verschillen (zie paragraaf 4.1.1.). We gaan in het kader van prestatieafspraken met de corporaties in gesprek over de plannen voor de komende periode.

zinswoningen (62%) bevinden dan in de huursector (23%). De wat oudere voorraad sociale huurwoningen is nagenoeg niet geschikt of geschikt te maken, terwijl hierin juist een relatief groot aandeel ouderen woont. Hier ligt in principe ook een taak voor de corporaties. Ook blijkt dat maar een klein gedeelte van de geschikte woningen wordt bewoond door 75-plussers. Met name in de kernen Oosterhout, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg wonen relatief weinig 75-plussers in de geschikte woningen.

De prioriteit bij onze inzet ten aanzien van informatie en advies ligt bij de kleinere kernen. De kleinere dorpskernen hebben nagenoeg allemaal de uitdrukkelijke wens om de ouderen zelfstandig en passend te kunnen huisvesten, ook als er sprake is van een lichte zorgvraag. Noodgedwongen verhuizingen naar naburige dorpen worden als niet wenselijk gezien. Aangezien de nieuwbouwmogelijkheden hier relatief gering zijn is de noodzaak van woningaanpassingen groot.

5.3 Nieuwbouw

Ambitie

Zoals al geconstateerd blijft nieuwbouw nodig naast vernieuwing van de bestaande voorraad. We willen de spanning op de woningmarkt aanpakken, mensen de mogelijkheid bieden de wooncarrière te doorlopen met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid en wonen met zorg. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren.

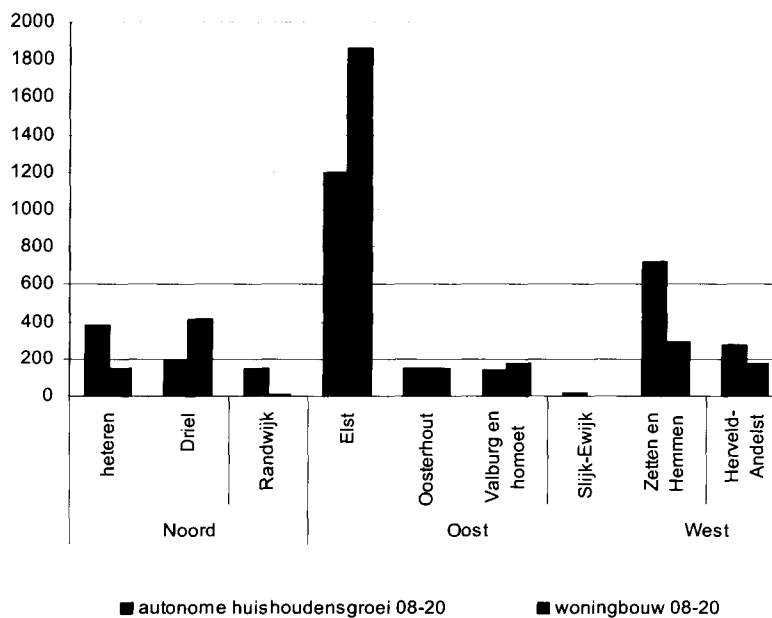
Opgave tot 2020

Puur kijkend naar de lokale vraag is het nodig om in de periode 2008 tot 2020 ongeveer 2.400 woningen te bouwen. Deze woningen zijn nodig om de huidige tekorten in te lopen en de autonome groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen. Wordt rekening gehouden met de trend van de afgelopen jaren (bijdragen aan de regionale ambities), dan zijn in dezelfde periode ongeveer 3.100 woningen nodig. De bouwmogelijkheden voor de periode 2009-2020 omvatten circa 3.000 woningen (monitor Overbetuwe 1-1-2009). De meeste woningen krijgen een plek in de kern Elst. De huidige bouwmogelijkheden bieden voldoende ruimte om dit aantal te realiseren. Dit betekent dat er ruimte is om bijna 700 woningen te bouwen voor de regionale opgave. In totaal worden dan gemiddeld 300 woningen per jaar opgeleverd. Dit is minder dan de afgelopen jaren: in de periode 2003-2008 zijn gemiddeld ruim 400 woningen per jaar opgeleverd.

De volgende figuur toont de autonome huishoudensgroei (de migratie-nulprognose uit de verkenning) in relatie tot de nieuwbouwplannen in de periode 2008-2020. Hieruit blijkt de ruimte voor regionale taakstelling in de cluster Oost (bij Elst). Hieruit blijkt ook dat binnen het cluster West er vooralsnog te weinig nieuwbouwplannen zijn om de autonome huishoudensgroei op te vangen. In cluster Noord loopt het totaal van bouwplannen ongeveer in de pas met de huishou-

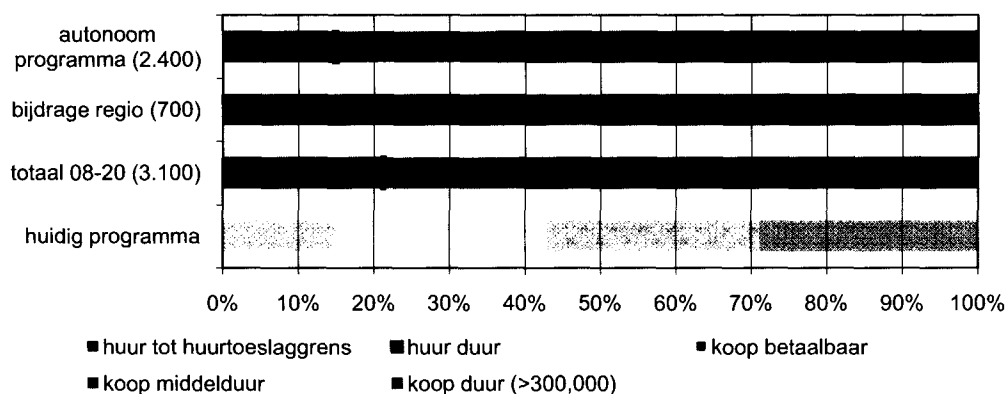
densgroei. Per kern zijn er verschillen, wat samenhangt met ruimtelijke mogelijkheden.

Figuur 7 De autonome huishoudensgroei en woningbouw per kern 2008-2020



Navolgend de richtingen voor het bouwprogramma voor de periode tot 2020. Deze richtingen volgen uit de woningmarktverkenning, de kansen voor nieuwbouw (in- en uitbreiding) en de ambities zoals we die in het voorgaande hoofdstuk hebben geformuleerd. De tabellen uit de woningmarktverkenning over de tekorten en overschotten in 2020 zijn niet 1 op 1 in het bouwprogramma overgenomen. Dit heeft te maken met de ambities uit het vierde hoofdstuk en met het feit dat voor een deel van de locaties het bouwprogramma al vastligt.

In het programma is onderscheid gemaakt in het programma voor de autonome behoefte en de regionale opgave. De figuur geeft het gemeentebrede programma weer. Per kern en locatie zijn specifieke programma's denkbaar, in totaliteit passend binnen het gemeentebrede kader en aansluitend bij de wens per kern een variatie in het woonaanbod te realiseren.

Figuur 8 **Indicatief bouwprogramma Overbetuwe 2008-2020***

* 'Huidig programma' geeft een indicatie van wat er momenteel aan bouwplannen in de pijplijn zit

Toelichting op het programma:

- Het nieuwbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid, zowel in de huur als in de koop. Zoals in hoofdstuk 4 geformuleerd streven we naar realisatie van ongeveer 650 huurwoningen in de komende tien jaar.
- Deze woningen komen voor een belangrijk deel in Elst en verder vooral in dorpen waar weinig sociale huurwoningen staan en mogelijkheden zijn voor nieuwbouw. Het gaat dan om een accent in Herveld, Heteren, Valburg en Slijk-Ewijk. Voor Heteren en Valburg zitten sociale huurwoningen in de plannen. In Herveld en Slijk-Ewijk moeten nieuwe kansen daarvoor worden gezien en benut.
- Waar in de vorige woonvisie naast goedkope koop alleen werd gesproken over dure koop, maakt bovenstaand programma een onderscheid in middeldure en dure koop. Dit sluit aan bij de wens om de geconstateerde kloof tussen betaalbare koop en koop boven de 3 ton te overbruggen. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat in dit segment aanvulling nodig is.
- Het programma omvat bijna een vijfde betaalbare koop. In betaalbaar koop-aanbod wordt voorts voorzien door verkoop van huurwoningen door corporaties (zie hoofdstuk 4).
- Voor een groot aantal projecten (in totaal bijna 2.200 woningen) ligt de woningdifferentiatie al zodanig vast dat aanpassingen niet zijn door te voeren. Deze plannen omvatten 10% sociale huur en 23% betaalbare koop. Dit betekent dat op de locaties waar het programma nog niet vastligt een duidelijk accent op sociale huur komt te liggen.
- Het programma sluit aan bij de bevindingen uit de woningmarktverkenning. Kort samengevat blijkt daaruit een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. De gewenste groei in dit segment zit vooral in de gelijkvloerse sfeer. Ook zien we dat de behoefte aan koopwoningen groot blijft en het aanbod

overtreft. De opgaven liggen met name in de middeldure en dure segmenten. De vraag naar gelijkvloerse woningen is relatief beperkt; echter groter dan het huidige aanbod in Overbetuwe. Dat betekent dat het nodig is gelijkvloerse woningen toe te voegen, meer in de huur dan in de koop.

Wat betreft woningtype en nadere invulling het volgende:

- Ongeveer 20% van het programma bestaat uit gelijkvloerse woningen. Het gaat hierbij om een grote variatie: bungalows en appartementen in diverse prijscategorieën. We hebben het hier over een kritische groep consumenten: maatwerk is nodig. We houden de belangstelling voor appartementen nauwgezet in de gaten.
- Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd of zodanig dat aanpassing eenvoudig mogelijk is. Daardoor zijn de woningen geschikt voor verschillende groepen bewoners.
- In alle kernen is aandacht voor gelijkvloerse of anderszins geschikte woningen en in het bijzonder in Driel, Valburg, Slijk-Ewijk en Randwijk (uitgaande van het geschikte aanbod van woningcorporaties). In Heteren wordt al voorzien in uitbreiding van geschikte woningen met de huidige plannen van Woningstichting Heteren.
- Uit paragraaf 4.3 blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van woonvormen met zorg. In het bijzonder in het wonen met 24-uurszorg en woningen met zorg op afroep.
- We geven particulier opdrachtgeverschap een prominente plaats in het programma (zie paragraaf 4.2.1). Een deel van het programma wordt in vrije kavels uitgegeven. Niet alleen in de dure sfeer, juist ook in de betaalbare categorieën. Indien nodig en gewenst in collectief particulier opdrachtgeverschap. We investeren in begeleiding van het collectief particulier opdrachtgeverschap en zoeken voor de begeleiding samenwerking met de corporaties.
- We stimuleren bouwers tot een grote variatie aan woningtypen (bijvoorbeeld groeiwoningen, cascowoningen, woonwerkwoningen, woongroepen, focuswoningen enzovoort) en invloed van de consument (tot en met particulier opdrachtgeverschap).

Over de werkwijze:

- We willen kunnen inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt: economische vooruitzichten hebben invloed op bijvoorbeeld de keuze tussen huur en koop. Door jaarlijkse monitoring en **flexibiliteit** in het programma (huurkoopverhouding) en concepten (bijvoorbeeld huren met de optie tot kopen) is bijsturing mogelijk.

Kwaliteit

Kwaliteit hebben we hoog in het vaandel staan. Ook voor betaalbare woningen. De kwaliteit zit onder meer in het oppervlak en de aanpasbaarheid (levensloopgeschiktheid) van de woning. Zo gaan we uit van een minimaal netto gebruiksoppervlakte.

vlak voor appartementen van 80 m² en een minimale beukmaat van 5,4 m¹ bij grondgebonden woningen. Maar kwaliteit zit ook in de energiezuinigheid en duurzaamheid van de woningen. Wij werken de komende periode toe naar een kwaliteitssysteem als referentiekader waarmee per woningbouwproject maatwerk kan worden geleverd als het gaat om minimaal gewenste kwaliteiten.

Tot nu toe gaf Overbetuwe naast duurzaamheidseisen het Woonkeur als minimale eis aan alle nieuwbouwplannen. Provincie Gelderland hanteert vanaf 2008 de VROM-definitie van de nulredenwoning als standaard voor levensloopgeschikt bouwen. Het Woonkeur is ook een basis voor de ambities op het vlak van veiligheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde (flexibiliteit), duurzaamheid en toegankelijkheid. Een dergelijk keurmerk in zijn geheel uitvoeren kan conflicteren met de betaalbaarheid, zeker in combinatie met andere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld duurzaamheid. Het stapelen van ambities blijkt in de praktijk vaak te begroten. Aan de andere kant zijn er ook duurzaamheidsmaatregelen die de consument op termijn geld opleveren door lagere energielasten. Dit noodzaakt tot het leggen van een relatie tussen doelgroep, marktsegment, woonmilieu en de kwaliteitseisen die wij als gemeente willen stellen.

Uitgangspunten zijn de verschillende woningtypen, die in principe flexibel zijn en ontwikkeld kunnen worden voor de diverse doelgroepen. Vervolgens wordt vanuit gebiedsvisies invulling gegeven aan de context: doelgroep, belevingsgroepen, woonmilieus.

De onderstaande kenmerken van woningbouwplannen worden afgewogen en beschreven in referentiekaders:

Woningtype (uitgangspunt)

- Kostenklasse in categorie: marges in V.O.N.-prijs (wel of niet GREX)
- Gebruiksoppervlakte
- Basiskwaliteit
- Kwaliteitsambitie

Doelgroep (context)

- Kwaliteitskenmerken met betrekking tot de eventueel gekozen doelgroep

Woonmilieu (context)

- Woningdichtheid (won/ha)
- Kaveloppervlakte
- Kwaliteitskenmerken woningen met betrekking tot het woonmilieu
- Kwaliteitskenmerken van de woonomgeving met betrekking tot het woonmilieu

Het resultaat is een referentiekader voor de woningbouw: een beschrijving van kwaliteit en kenmerken die de gemeente van een nieuwbouwwoning in Overbetuwe verwacht. Een dergelijk kader ('kwaliteitskeurmerk') moet flexibel zijn en gemakkelijk aan te passen: het woningbouwbeleid voor de komende jaren kan niet op dit moment worden dichtgetimmerd. Het referentiekader moet ook de bouwende partijen uitdagen tot innovatie en creativiteit.

Uitgangspunten bij het opzetten van een referentiekader/keurmerk voor Overbetuwe zijn:

- Maatwerk per bouwlocatie, vanuit een vastgestelde gebiedsvisie.
- Een hoge kwaliteitsambitie betekent een stapeling van kwaliteitseisen met een evenredige stapeling van meerkosten. Met name in de betaalbare huur- en koopsector ligt dat niet voor de hand en zullen er keuzes gemaakt moeten worden.
- Woningen specifiek bedoeld voor ouderen en zorgbehoevenden zullen ongeacht de kostenklasse moeten voldoen aan de normen van levensloopgeschiktheid. Als referentie-instrument kan worden gedacht aan het toepassen van het Woonkeur. Het is plausibel om juist deze woningen dichtbij de (centrum-)voorzieningen of zorginstellingen te projecteren.
- De afwegingen moeten zijn gebaseerd op maximale kwaliteit tegen minimale meerkosten. Zo zijn er specifieke woningtypen die vanuit hun bouwvorm goed of juist minder goed aansluiten op de verschillende kwaliteitskenmerken of ambitieniveaus.
 - Bij de rijwoning en de patiowoning bijvoorbeeld is het Woonkeur tegen relatief geringe meerkosten te realiseren.
 - Zo ligt het ook voor de hand dat voor de (half-)vrijstaande woning relatief meer kosten gemaakt moeten worden om de woning het predicaat 'energiezuinig' mee te geven.
 - Een hogere woningdichtheid en meer sociale controle maken dat het Politie Keurmerk Veilig Wonen voor de rijwoning, de patiowoning en het appartement goedkoper uitvalt dan bij de (half-)vrijstaande villa's.
 - Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap heeft vooral baat bij de grotere aantallen in een woningbouwproject. Vanaf circa 12 woningen vertaalt zich dat in lagere ontwikkelingskosten.

Uitgangspunt - zoals gezegd - is voor ons een minimaal netto gebruiksoppervlak voor appartementen van 80 m² en een minimale beukmaat van 5,4 meter bij een grondgebonden woning. Wij zetten in aanvulling daarop in op de ontwikkeling van een referentiekader ('Overbetuwskeurmerk') dat is toegesneden op de woningbouw in Overbetuwe, volgens bovenstaande beschrijving.

Verder wordt in dit kader de gemeentelijke subsidieregeling voor 'Duurzame energieopwekking'²⁴ breed onder de aandacht gebracht bij particulieren en stichtingen (dus ook corporaties kunnen hiervoor in aanmerking komen).

5.4 Van woonvisie naar kernen en locaties

We zijn trots op de specifieke kenmerken van de verschillende kernen en willen deze behouden en waar nodig versterken. Aansluitend bij de *Toekomstvisie+* maken

²⁴ Binnen de subsidieregeling 'Duurzame energieopwekking' is onder voorwaarden een subsidie mogelijk gelijk aan 50% van de investeringskosten van maatregelen voor duurzame energieopwekking. Hier bovenop is ook vanuit de provincie een subsidie mogelijk.

we onderscheid tussen het oostelijke en het westelijke deel van de gemeente. Het oostelijk deel (en dan met name de kern Elst) kent een grotere dynamiek vanwege de ligging tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Het westelijke deel heeft een meer landelijk karakter. In het westelijk deel van de gemeente is ruimte voor autonome groei, in het oostelijk deel van de gemeente wordt ook ruimte geboden voor de regionale taakstelling.²⁵ Bij de groei van kernen gaan we uit van de bestaande contouren en uitbreidingsrichtingen (paars) zoals aangegeven op de visiekaart van de *Toekomstvisie+*.

Figuur 9 Visiekaart *Toekomstvisie+*



Nieuwbouw moet leiden tot het vergroten van de variëteit in het woonaanbod van de betreffende kern. Daarbij letten we specifiek op betaalbaarheid en toegankelijkheid. Welke woningen precies moeten worden aangepast of nieuw gebouwd hangt af van concrete kansen, van de locatie en van de omgevingskenmerken. Voor individuele projecten zijn in beginsel heel specifieke programma's denkbaar, in totaliteit passend binnen de in deze woonvisie geschetste kaders. De eigenheid van de dorpen en wijken is het vertrekpunt en varieert van landelijk en dorps in de kleinere kernen tot kleinstedelijk in Elst. Elk dorp heeft een eigen karakter. Bij invulling van (ver-)nieuwbouwplannen in de betreffende gebieden houden we rekening met de

²⁵ Opgave 12 *Toekomstvisie+*.

identiteit, het karakter, de grootte en het voorzieningenniveau van de betreffende kern.²⁶ De dorpen moeten dorps blijven!

Deze woonvisie beschrijft de koers voor de gemeente in de periode tot 2020. Navolgend enkele uitgangspunten voor de vertaling naar de kernen. Deze koers kan worden vertaald in een **gebiedsvisie (kern- of wijkvisie)**. We maken een kern- of wijkvisie voor die gebieden wanneer daartoe de noodzaak door meerdere partijen wordt gevoeld op basis van sociaal-economische, maatschappelijke en fysieke indicatoren, en die partijen ook bereid zijn de verantwoordelijkheid voor uitvoering te dragen. We nemen waar dat nodig is als gemeente het voortouw in het opstellen van deze visies, en betrekken daarbij de bewoners, corporaties en andere relevante organisaties. Deze visies hebben een integraal karakter en gaan dus niet alleen over wonen, maar ook over voorzieningen, leefbaarheid enzovoort. Zie ook paragraaf 5.1. De aanleiding voor het opstellen van een dergelijke visie kan dus ook uit die hoek komen. De op initiatief van de dorpen zelf gemaakte Dorpsontwikkelingsplannen worden daarbij betrokken.

Enkele kenmerken per kern op een rij:

	aantal woningen 2008	% huur	% huishoudens tot 35 jaar	% huishoudens 65+
Heteren	1.910	28%	16%	17%
Driel	1.290	42%	10%	24%
Randwijk	510	32%	11%	18%
Elst	8.110	37%	15%	20%
Oosterhout	730	32%	12%	23%
Valburg-Homoet	700	25%	10%	20%
Slijk-Ewijk	190	26%	7%	25%
Zetten	2.000	36%	12%	30%
Herveld-Andelst	1.700	29%	14%	23%
Hemmen	70	72%	8%	37%
Overbetuwe	17.260	35%	14%	22%

Algemene uitgangspunten voor de vertaling naar kernen:

- In het westelijke deel van de gemeente is, voor zover mogelijk binnen de contouren, ruimte voor autonome groei. Ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van dit gebied. Daarbij gaan we uit van bestaande contouren en uitbreidingsrichtingen zoals aangegeven op de visiekaart in de *Toekomstvisie+*. In het oostelijk deel van de gemeente wordt ook ruimte geboden voor de regionale taakstelling (zuidzijde van Elst).
- Bij de ontwikkeling van de kernen wordt rekening gehouden met de identiteit en het karakter van de betreffende kern: de dorpen moeten dorps blijven.
- Kansen voor nieuwbouw of vernieuwing worden benut om de variatie in het woonaanbod in de betreffende kern te vergroten en doorstroming te vergroten.
- In alle kernen is aandacht voor gelijkvloerse of anderszins geschikte woningen en in het bijzonder in Driel, Valburg, Slijk-Ewijk, Randwijk en Zetten. In Heteren

²⁶ Opgave 13 *Toekomstvisie+*.

wordt al voorzien in uitbreiding van geschikte woningen met de huidige plannen van Woningstichting Heteren.

- Een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen krijgt een plek in Elst. Eenvoudigweg omdat daar de meeste woningen worden gebouwd. Daarnaast ligt een extra accent op sociale huur in die kernen waar nu een relatief beperkt aanbod sociale huur staat. Dit zijn Heteren, Valburg, Slijk-Ewijk en Herveld (zie ook het volgende hoofdstuk).

Constateringen ten aanzien van de kernen

In de kaders zijn citaten en constateringen uit de verschillende Dorpsontwikkelingsplannen opgenomen. Waar die nog niet voorhanden zijn is de *Kernenronde van Andelst tot Zetten* uit 2003 als bron genomen. De informatie uit deze Dorpenronde is voor het grootste deel nog heel actueel.

Elst

In het oosten van Overbetuwe vinden we het kleinstedelijke Elst, met circa 20.000 inwoners het grootste dorp binnen de gemeente. De gemiddelde leeftijd van de Elstenaren ligt lager dan bij de omliggende dorpen, de piek ligt tussen de 35 en 55 jaar. Het zijn met name de jonge gezinnen die zich de afgelopen jaren vestigden in de nieuwe uitbreidingswijken van Elst. Ook in de komende jaren zal Elst groeien, naar schatting met 1.600 huishoudens. Kijkend naar de woningvoorraad zien we het volgende. Elst heeft het laagste aandeel vrijstaande woningen, aan de andere kant een relatief groot aandeel twee-onder-een-kappers en rijwoningen.

Wat betreft het voorzieningenaanbod heeft Elst een regionale functie.

Bewoners van Elst vinden het belangrijk dat er een grotere variatie komt in bouw en bewoning en dat geldt met name voor de uitbreidingsgebieden. Daarnaast is de veiligheid in de wijken een belangrijk issue. Bron: *Dorpenronde Andelst tot Zetten*, 2003.

Oosterhout en Slijk-Ewijk

Oosterhout en Slijk-Ewijk zijn met respectievelijk circa 2.300 en 500 inwoners relatief kleine dorpen, die ook gezien hun ligging ten zuidoosten van het knooppunt van de snelwegen A50 - A15, een aparte positie innemen. De bouw mogelijkheden zijn beperkt. In Oosterhout is plaats voor bijna 150 woningen, in Slijk-Ewijk zijn geen nieuwe woningen gepland.

Oosterhout en Slijk-Ewijk wensen geen grote uitbreidingswijken, die het dorpse karakter te veel aantasten. De oplossing ligt in het bouwen van kleinschalige wijkjes, uitdagend en creatief. Aandacht voor leefbaarheid (openbaar groen en bereikbaarheid) en instandhouding van een goed voorzieningenpakket. Hiermee wil Oosterhout jonge mensen aan zich binden en in het dorp houden. Bron: *Dorpenronde Andelst tot Zetten*, 2003.

Valburg

Net als Oosterhout en Elst heeft Valburg relatief jonge inwoners. In Valburg en Homoet staan momenteel ongeveer 700 woningen en er is ruimte voor circa 170 nieuwe woningen in de periode tot 2020. Gezien het relatief beperkte aandeel sociale huur in de huidige voorraad zal in de nieuwbouw een extra accent op dit type woning liggen. Bewoners van Valburg kiezen voor het dorpse karakter en zien graag een versterking van de dorpskern. Belangrijke doelgroepen zijn de ouderen en de starters.

Uit het *Dorpsplan Valburg-Homoet* (februari 2008):

In Valburg bestaat 75% van de woningvoorraad uit koopwoningen. Het huidige Valburg heeft dus een zeer laag aantal huurwoningen. Er lijkt behoefte te zijn aan seniorenwoningen, maar door het gebrek aan (zorg-)voorzieningen trekken de ouderen vaak naar omringende dorpen waar deze voorzieningen wel zijn. Het is voor starters zeer moeilijk om een huis te kopen in Valburg. Er lijkt grote behoefte te bestaan aan betaalbare starterswoningen.

Voor senioren moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven; dit kan ook betekenen dat de bestaande woningen waar senioren wonen, geschikt worden gemaakt met behulp van bestaande subsidieprogramma's vanuit de provincie en gemeente. Maar niet zonder ook de (zorg-)voorzieningen op eenzelfde niveau te brengen.

De vinger aan de pols voor starters op de woningmarkt: Valburg vraagt om betaalbare woningen (koop en huur) voor deze doelgroep. Vooral bij nieuwbouwplannen ligt hiervoor een mogelijkheid en ook bij zogenaamde inbreiding zouden de mogelijkheden hiervoor onderzocht moeten worden. Nieuwbouw dient in alle omstandigheden bij te dragen aan het dorpse karakter van Valburg.

Zetten en Hemmen

Zetten en Hemmen liggen in het westelijke gedeelte van Overbetuwe. De gemiddelde leeftijd van de inwoners ligt hoger dan in welke andere kern dan ook. Voor Hemmen geldt dat circa 25% van de inwoners ouder is dan 65 jaar. Zetten ziet zich als prettig woondorp met stadse trekjes en houdt dat graag in stand. De kern Zetten heeft een subregionale functie.

Het behouden van het voorzieningenniveau is een belangrijke eis in het woonklimaat van Zetten. Om Zetten een open dorp te houden moeten nieuwbouwactiviteiten relatief kleinschalig en met een geleidelijke groei voor alle doelgroepen plaatsvinden. Specifieke doelgroepen zijn ouderen en jongeren, omdat zij specifieke eisen hebben met betrekking tot de locatie en bouwwijze.

In en nabij het centrum wordt gezocht naar herstructureringslocaties, waarbij – naast kansen voor uitbreiding van voorzieningen – wordt ingezet op de doelgroep ouderen. Bron: *Dorpsontwikkelingsplan 'Zetten – Hemmen'*, mei 2007.

Herveld en Andelst

Andelst en Herveld vloeien min of meer in elkaar over, toch zijn er verschillen. Zien we in Herveld een lage vergrijzing, in Andelst is dat met een relatief hoge vergrijzing het tegenovergestelde. Deze kern vraagt aandacht voor het ten minste in stand houden van het voorzieningenniveau.

In Herveld staat het woonzorgcentrum De Hoge Hof met 77 eenheden voor verpleging en verzorging en een kleine honderd aanleunwoningen.

Het bouwen van woningen zou erop gericht moeten zijn om onder andere jonge mensen/starters in eigen kern op te kunnen vangen en daardoor draagvlak voor voorzieningen te creëren. Daarnaast blijft voldoende variatie in woningbouw voor elke doelgroep noodzakelijk. Herveld en Andelst willen dat burgers medeverantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in hun dorp. Bron: *Dorpenronde Andelst tot Zetten*, 2003.

Randwijk

Randwijk is een kern met relatief jonge inwoners (een groot aandeel kinderen tot 15 jaar) en tegelijkertijd een relatief hoge vergrijzing. Randwijk vindt het in stand houden van het voorzieningenniveau een van de belangrijke opgaven voor de komende periode.

In het dorpsontwikkelingsplan van Randwijk staat beschreven dat Randwijk te maken heeft met een teruglopende kwaliteit van woon- en leefomgeving. Er is grote behoefte aan een dorpservicecentrum of multifunctionele accommodatie.

De haalbaarheid en het in stand houden van voorzieningen, maar ook van het verenigingsleven en een gezonde sociale structuur in het dorp zijn gebaat bij een brede bevolkingssamenstelling. De bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Om een evenwichtige en brede dorpsbevolking te hebben en te houden is een evenwichtige en brede woningvoorraad nodig. De leefbaarheid is gebaat bij een groei van het dorp. Dit betekent eveneens een groei van de woningvoorraad, liefst in kleinschalige projecten. Voor jonge gezinnen in de vorm van eengezinswoningen en voor ouderen woningen in de appartementensfeer. Bron: *Randwijk Dorpsontwikkelingsplan*, november 2007.

Heteren

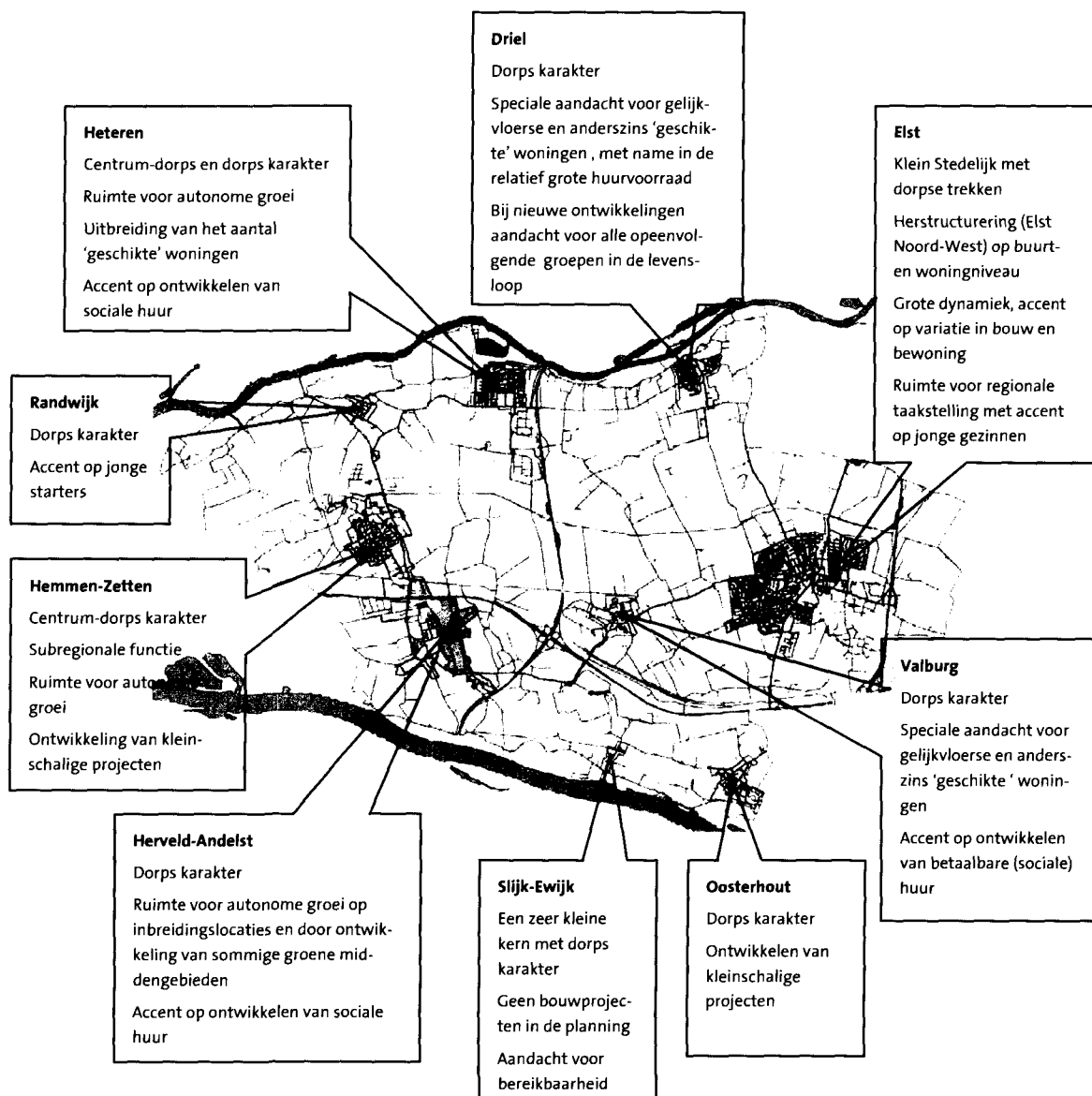
Heteren ligt in het noorden van Overbetuwe en valt qua inwoneraantal in de middenmoot. De kern Heteren heeft ten opzichte van Driel en Randwijk een hoger voorzieningenniveau en vervult hierin voor de noordelijke kernen een subregionale rol. In Heteren staat het woonzorgcentrum Liefkenshoek met ruim 73 eenheden voor verpleging en verzorging en twintig aanleunwoningen.

Binnen het woningbouwprogramma moet er ruimte zijn voor kleinschalige projecten met aandacht voor de doelgroep jongeren en ouderen. De kern Heteren vraagt om versterking door meer voorzieningen en een betere infrastructuur voor verkeer en vervoer. Bron: *Dorpenronde Andelst tot Zetten*, 2003.

Driel

Driel ligt in het noorden van Overbetuwe en is qua inwoneraantal een middenmoter. Opvallend voor Driel is een hoog percentage huurwoningen, namelijk 42%. De komende jaren moeten de opeenvolgende groepen in de hele levensloop – kinderen, starters, gezinnen, doorstromers, senioren – evenredige aandacht krijgen.

Figuur 10 **Overzichtskaart met ontwikkelingsrichtingen**



6

Handelingskader

6.1 Sturingsperspectief van de gemeente Overbetuwe

De woonvisie stelt ons voor uitdagende opgaven. De rol die een gemeente kan vervullen op het gebied van wonen is de afgelopen decennia sterk veranderd. De gemeente heeft geen omvangrijke subsidies van de rijksoverheid meer tot haar beschikking waarmee ze direct kan bepalen wat er wel en niet gebeurt. De gemeente is sterk afhankelijk van activiteiten van derden en moet andere instrumenten dan omvangrijke geldstromen inzetten om de activiteiten van derden te richten en te stimuleren. We hebben het dan over kaders stellen, verleiden en faciliteren (ruimte geven, mogelijk maken).

We kiezen ervoor de regierol op ons te nemen. Daarbij sturen we op hoofdlijnen (op basis van de koers die in deze woonvisie uiteen is gezet) en laten we de realisatie aan andere partijen over waar dat mogelijk is. We bouwen of vernieuwen immers zelf geen woningen. We zetten de instrumenten die we zelf hebben in, om activiteiten van derden te richten en te stimuleren. Dit betekent dat niet gekozen wordt voor één weg of één instrument, maar dat we allerlei initiatieven van derden en eigen interventies per project of gebied in samenhang bezien.

Op onderdelen waar de ambities niet vanzelfsprekend worden gerealiseerd, zoals kansen voor bepaalde doelgroepen of aanpak van relatief lastige locaties binnen bestaand bebouwd gebied, spelen we een prominentere rol. Dit zijn bij uitstek de onderwerpen waarover afspraken gaan met onder meer de corporaties en waar we onze instrumenten en middelen zo veel mogelijk op zullen richten. Deze instrumenten liggen niet alleen op het beleidsveld wonen en ruimtelijke ordening, maar ook op grondzaken, welzijn en zorg. We zullen dan ook zowel intern (verschillende afdelingen) als extern (aanbieders van wonen, welzijn en zorg) de banden versterken.

Overbetuwe maakt onderdeel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Bouwen voor de regio dat doen we samen, dat kunnen we niet alleen. Zeker waar het gaat over de omvang en richting van het regionale nieuwbouwprogramma trekken we

gezamenlijk op met overige gemeenten in de regio en verwachten we dat ieder zijn verantwoordelijkheid neemt.

In het hierna volgende komen de in te zetten instrumenten van beleid (6.2) en van andere instrumenten: informatie, communicatie, de inzet van financiële middelen en samenwerking met derden (6.3) aan de orde.

6.2 Instrumenten van beleid

Gebiedsvisies

In hoofdstuk 5 is het gewenste nieuwbouwprogramma gepresenteerd. Dit gemeentebrede bouwprogramma wordt gaandeweg vertaald in programma's voor specifieke locaties. Voor individuele projecten zijn in beginsel specifieke programma's denkbaar, redenerend vanuit de kansen van het gebied, de kenmerken en wensen van de kern waarin de locatie ligt, en in totaliteit passend binnen de in deze woonvisie beschreven kaders.

Zoals in paragraaf 5.4 gemeld kan de woonvisie een vertaling krijgen in een integrale gebiedsvisie per wijk of kern. In deze gebiedsvisies worden de ambities voor wonen, ruimtelijke ontwikkeling, voorzieningen en leefbaarheid voor de betreffende kern of wijk geconcretiseerd. Deze woonvisie is daarvoor één van de vertrekpunten. De ene kernvisie zal wat uitgebreider zijn dan de andere, afhankelijk van de problematiek, kansen en ambities. We maken niet voor alle gebieden/wijken een kern- of wijkvisie, we starten met die gebieden waar we de komende jaren onze aandacht op willen richten. We nemen waar dat nodig blijkt als gemeente het voortouw in het opstellen van deze visies, en betrekken daarbij de bewoners, corporaties en andere relevante organisaties. De rol van de gemeente in de uitwerking kan variëren van leidend tot volgend, afhankelijk van de problematiek en de betrokken partijen. De op initiatief van de dorpen zelf gemaakte Dorpsontwikkelingsplannen worden daarbij betrokken.

Zoals reeds gesteld hebben we beperkte mogelijkheden om het woningbouwprogramma direct te sturen. Sturen met omvangrijke subsidies is al geruime tijd niet meer aan de orde. De gemeente moet dus op andere manieren de investeerders zien te bewegen om te bouwen wat beleidsmatig gewenst is. Tot de directe sturingsmogelijkheden van de gemeente behoren de gronduitgifte (inclusief grondprijnsbeleid) en het meegeven van randvoorwaarden aan en toetsen van de planontwikkeling. De gemeente zal tevens zorgen voor een goede registratie en monitoring van de ontwikkelingen.

Grondbeleid

Vertrekpunt, zoals we hebben neergelegd in de *Nota Grondbeleid Overbetuwe 2009*, is dat we overwegend facilitair grondbeleid voeren, met dien verstande dat het vanuit het oogpunt van maximale sturing wenselijk kan zijn om voor een nadere vorm te kiezen. Tegelijkertijd kiezen we voor een maximale benutting van het in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (met de daarin opgenomen Grondexploitatie-wet) aangeboden instrumentarium. Wanneer het wenselijk is een actief of gemengd grondbeleid te voeren, zullen we dat zeker overwegen. Redenen daarvoor

kunnen zijn dat de gemeente in bepaalde gebieden een sterkere regie wil voeren, bepaalde ontwikkelingen op gang wil brengen of wil versnellen.

Met de nieuwe Grondexploitatiewet hebben gemeenten meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen zonder zelf als grondexploitant op te treden.

In de nieuwe wet is vastgelegd welke regels gelden voor overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en private grondeigenaren. In een exploitatieovereenkomst kan worden geregeld hoe de kosten voor algemene voorzieningen worden verdeeld of welke locatie-eisen van toepassing zijn. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de verdeling van de grondexploitatiekosten kan de gemeente deze kosten publiekrechtelijk verhalen op de private grondeigenaren binnen het gebied. De nieuwe Grondexploitatiewet maakt het dus mogelijk voor de gemeente om een sterkere regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties.

We stellen uitgiftebeleid nadrukkelijk ten dienste van doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals economie, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, sport, welzijn en zorg. Uitgangspunt is een marktconforme grondprijs. De kavelprijzen voor woningbouw (projectmatig) worden bepaald via de residuele waardemethode. Jaarlijks stelt het college de gronduitgifteprijs vast.

Ruimtelijke ordening

Belangrijk instrumentarium ligt voorts op het terrein van ruimtelijke ordening. In relatie tot de woonvisie zijn deze instrumenten van belang om enerzijds te kunnen beoordelen of bepaalde activiteiten bij voorbaat zijn uitgesloten door het bestemmingsplan of anderzijds dat de woonvisie vraagt om wijziging of verruiming van bepalingen in het bestemmingsplan of bouwverordening. De gemeente beziet waar deze instrumenten aan vernieuwing of aanpassing toe zijn om de in deze woonvisie gestelde ambities mogelijk te maken. Belangrijkste opgave ligt in het voltooien van de flexibilisering van bestemmingsplannen om meer mogelijkheden te bieden voor aanpassing en uitbreiding van een woning.

Informatie (monitor)

We zien voor onszelf een belangrijke rol weggelegd in het informatiemanagement; goede informatie over wat zich op de woningmarkt afspeelt is namelijk onontbeerlijk voor het volgen en evalueren van beleid en voor de verdere uitwerking van deze woonvisie. We investeren dan ook in een goede informatiestructuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande gegevens, lokaal en regionaal. Deze informatiestructuur omvat in elk geval:

- De monitor (ver-)nieuwbouw (zie voorgaande paragraaf) en afstemming met de stadsregio.
- Gegevens over de kansen in de sociale huursector (informatie van de corporaties).
- Een periodiek woningmarktonderzoek (op basis van Woon, gegevens van Stadsregio en Provincie, marktonderzoeken makelaars en woningcorporaties).

- Beleving van de leefbaarheid (bijvoorbeeld op basis van de Leefbaarometer van het Ministerie van VROM).

We zorgen als gemeente voor het verzamelen van de informatie en vragen anderen de nodige informatie aan te leveren, bijvoorbeeld de corporaties met betrekking tot de sociale huursector en makelaars en projectontwikkelaars voor de overige sectoren.

We nemen als gemeente de taak op ons de (ver-)nieuwbouw zorgvuldig te volgen. Daartoe zetten we alle locaties, van rijp tot groen, voorzien van mijlpalen, voortgang en toelichting, in een woningbouwmonitor die periodiek wordt besproken en geactualiseerd. We vullen het overzicht dat we nu hanteren (onder andere als input voor het gesprek met de Stadsregio) aan met vernieuwingslocaties binnen bebouwd gebied. Het overzicht wordt ook naast het programma uit deze woonvisie gelegd. Dit is een instrument om te bezien of het programma als geheel op koers ligt en om tijdig actie te kunnen ondernemen waar nodig. De gemeenteraad wordt hierover periodiek geïnformeerd.

De stand van de woningmarkt is in elk geval jaarlijks onderwerp van gesprek tussen de gemeente en de corporaties gezamenlijk. Daarbij wordt ten minste gekeken naar de resultaten van de woonruimteverdeling (mutatiegraad, kansen en wachttijden voor de verschillende groepen woningzoekenden enzovoorts) en de voortgang van nieuwbouw en vernieuwing. De monitor levert ook input voor de gesprekken in het Woonforum.

Communicatie

Doorwerking van de ambities uit deze woonvisie naar de agenda en activiteiten van derden is cruciaal. We zullen deze woonvisie dan ook met kracht uitdragen en zetten daarvoor de volgende instrumenten in:

- Publiceren van de hoofdpunten uit deze woonvisie. Onder meer via de website en nieuwsbrieven van de gemeente.
- Tweejaarlijks een publicatie van de belangrijkste conclusies uit de woningmarktmonitor en -analyse (zie bovenstaand).
- Tweejaarlijks een debat organiseren over actuele woonthema's, bijvoorbeeld naar aanleiding van trends die uit bovengenoemde monitor en analyse blijken. Daartoe continueren we het Woonforum.
- Degelijke informatievoorziening voor bewoners (via internet, brochures, lokale pers en de corporaties) over projecten, activiteiten en regels op het gebied van wonen. Te denken valt aan projecten die interessant zijn voor doorstromers, energiebesparende maatregelen enzovoorts.

Inzet van financiële middelen

We kunnen activiteiten stimuleren door zelf middelen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvestelijke ambities. Daarbij leggen we de nadruk op ondersteunen van die activiteiten die niet vanzelfsprekend van de grond komen en op stimuleren van investeringen van derden. Zo kunnen we bijvoorbeeld grond inbrengen met het

oog op een specifieke ontwikkeling of met subsidies bepaalde activiteiten ondersteunen. Een en ander in overeenstemming met Europese regelgeving.

- We continueren de starterslening (koopsubsidie voor starters op de koopmarkt).
- We ondersteunen het nemen van energiebesparende maatregelen (een subsidieregeling voor particulieren en corporaties).
- Vanuit de WMO zijn middelen beschikbaar voor het aanpassen van een woning of verhuizing wanneer iemand te maken krijgt met beperkingen en/of een zorgvraag.
- We streven naar het inrichten van een fonds voor het gericht stimuleren van verbetering van kwaliteiten in bestaande woongebieden. In 2010 worden de mogelijkheden en criteria nader uitgewerkt. De sociaal-maatschappelijke effecten en uitstraling daarvan zijn daarbij doorslaggevende factoren. Koppeling aan doelen van deze woonvisie.
- We boren de mogelijke subsidiebronnen van mede-overheden aan om in te zetten voor ontwikkelingen op het brede terrein van wonen.
- We borgen corporatieleningen via het WSW.

We doen het samen

Aan de basis van het sturingsperspectief van de gemeente ligt het juridisch instrumentarium, met andere woorden de wet- en regelgeving. De gemeente zet in op het sneller, compacter en eenvoudiger doorlopen van de bouwprocedures.

Zoals hiervoor al geconstateerd kunnen we de ambities in deze woonvisie niet alleen realiseren. Daarvoor is samenwerking met derden cruciaal. Ten eerste met de woningcorporaties. Het gaat echter niet alleen om samenwerking met derden, maar ook tussen de verschillende gemeentelijke onderdelen.

Om met het laatste te beginnen: de interne samenwerking. Binnen de gemeente wordt intensief samengewerkt door de afdelingen BWM (bouwen, wonen en milieu), ruimtelijke ontwikkeling, sociale zaken, maatschappelijke ontwikkeling en veiligheid.

Zoals gezegd: de belangrijkste partners bij de realisatie van de woonvisie zijn de woningcorporaties. Vivare, Woningstichting Heteren en Woningstichting Valburg bezitten gezamenlijk ongeveer 4.250 woningen in Overbetuwe. Dat is een kwart van de totale woningvoorraad. Daarmee zijn zij een belangrijke speler op de Overbetuwse woningmarkt. We gaan met de corporaties in gesprek om de ambities uit deze woonvisie te vertalen naar afspraken over inzet, condities en resultaten, en over de manier waarop we samen werken aan wonen (spelregels voor informatievoorziening en overleg). Vertrekpunt is het verstevigen van de samenwerking met het oog op het realiseren van gemeenschappelijke doelen en op basis van gedeelde verantwoordelijkheden.

Leefbaarheid en wonen met zorg vraagt om een bredere samenwerking met partijen op het terrein van zowel wonen als welzijn en zorg. We nemen het initiatief tot

het opzetten van een structureel platform wonen, welzijn en zorg Overbetuwe en verstevigen het Vangnetoverleg.

Ook projectontwikkelaars spelen een belangrijke rol. We verwachten van de ontwikkelaars dat zij bijdragen aan het realiseren van de ambities en plannen uit deze woonvisie. De uitgangspunten uit deze woonvisie zijn voor de gemeente dan ook de inzet van het overleg. Per locatie vertalen we de ambities in randvoorwaarden en aanbevelingen en leggen dit vast in een overeenkomst.

Niet de minste partij zijn de bewoners van Overbetuwe. Naast de contacten tussen de woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordiging willen we de bewoners nauw betrekken bij de ontwikkeling van hun wijk of kern. De dorpsraden en wijkplatforms spelen daarin een belangrijke rol.

Tot slot is er de regionale samenwerking. Binnen de Stadsregio is er een stevige samenwerking, onder andere op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening. Beleid is (onder meer) neergelegd in de regionale huisvestingsverordening en het regionale woonbeleid. In Stadsregioverband worden woningbouwafspraken gemaakt met het Rijk. De voortgang en monitoring hiervan is input voor onze gemeentelijke nieuwbouwmonitor.

7

Samenvatting en uitvoeringsprogramma

Deze samenvatting geeft een overzicht van de hoofdelementen van de woonvisie. Het beschrijft de ambities van de gemeente op het gebied van wonen op hoofdlijnen. De samenvatting eindigt met een activiteitenoverzicht waarin de belangrijkste doelstellingen gekoppeld worden aan activiteiten, inclusief de betrokkenheid van partners en een planning. Het activiteitenoverzicht wordt jaarlijks voortschrijdend geactualiseerd.

7.1 Een nieuwe woonvisie

In deze woonvisie verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Overbetuwe is een aantrekkelijke en gewilde woongemeente; bewoners zijn zeer tevreden over het wonen en leven in de gemeente. Daar zijn we trots op en dat willen we zo houden. We willen onze inwoners ook in de toekomst een prettige woon- en leefomgeving bieden. Naast een goede woning gaat het ook om (sociale) veiligheid, inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen, behoud van identiteit en ruimtelijke kwaliteiten.

Als basis voor de woonvisie is een woningmarktverkenning opgesteld. Deze verkenning geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonvisie. De woonvisie bevat geen detaillistisch uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De richting is helder, in de uitwerking moet er ruimte zijn om in te spelen op specifieke omstandigheden en ontwikkelingen. De woonvisie richt zich op de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020.

7.2 Hoofdelementen woonvisie

7.2.1 Meer kansen en keuzemogelijkheden voor de woonconsument

De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverduunning etc.) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het

echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. We willen over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief. Accenten leggen we als volgt.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen

We willen het perspectief op de woningmarkt verbeteren voor mensen met een bescheiden inkomen. We streven naar het vergroten van het aanbod betaalbare woningen (huur én koop). We doelen hiermee op de zogenaamde doelgroep van beleid (mensen met een inkomen zoals gedefinieerd in de Wet op de huurtoeslag), maar ook op de middeninkomens (huishoudens met een inkomen tussen dat van de doelgroep en anderhalf keer modaal).

We zetten in op een sociale huurvoorraad van minimaal 4.600 woningen in 2015. Op dat moment bezien we de economische ontwikkelingen en de kansen van woningzoekenden in de sociale huur, en wat dat betekent voor de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad.

We zetten eveneens in op het vergroten van de bereikbaarheid van de koopsector. Dit komt tegemoet aan de wens van vooral de middeninkomens. Het nieuwbouwprogramma omvat circa 550 goedkope koopwoningen (tot €172.000). Uit de verkenning blijkt dat het vooral ook nodig is het aanbod in het segment daar net boven te vergroten (tussen de €172.000 en €300.000). Ook dit is meegenomen in het nieuwbouwprogramma. We gaan met de corporaties in gesprek over verkoop van huurwoningen en constructies van maatschappelijk gebonden eigendom, en we continueren de starterslening.

Keuzevrijheid en doorstroming

We willen inspelen op de wensen van mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Deze mensen zijn op zoek naar meer kwaliteit, ruimte en comfort. Via doorstroming draagt dit ook bij aan de kansen voor jonge gezinnen en starters. Het bouwprogramma zoals geformuleerd in deze woonvisie biedt kansen voor doorstroming. Ook bezien we waar in bestemmingsplannen de mogelijkheden voor bewoners om de eigen woning aan te passen kunnen worden verruimd en zorgen we bij nieuwbouw voor meer invloed van bewoners: op ontwerp en indeling, of via zelfbouw.

Meer kansen voor mensen met een zorgvraag

De behoefte aan combinaties van wonen, welzijn en zorg neemt toe. We zetten in op het vergroten van het aanbod aan wonen met zorg, in een grote variatie. Dit doen we in overleg met de aanbieders van wonen en zorg, in een nog op te zetten structureel Platform wonen, welzijn en zorg. Veel mensen blijven het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning wonen. We willen de mogelijkheden vergroten om de eigen woning aan te passen of uit te breiden. De reeds in gang gezette flexibilisering van bestemmingsplannen speelt hier op in. De plek van nieuwe woonvormen waar (intensievere) zorg kan worden geleverd, hangt samen met de keuzen die bij de uitwerking van het voorzieningenaanbod worden gemaakt. Zoals in de

Toekomstvisie+ verwoord, zorgen we in elke kern voor een mogelijkheid voor ontmoeten en informatie en wordt in enkele kernen het voorzieningenniveau versterkt. Dit biedt de mogelijkheid om daar stevige voorzieningencusters neer te zetten. Vanzelfsprekend houden we ook bij de inrichting van de openbare ruimte rekening met begaanbaarheid voor mensen met een beperking.

Bijzondere doelgroepen

We willen de inzet ten aanzien van begeleiding bij wonen versterken. We zetten in op preventie: zo veel mogelijk in een normale woonsituatie oplossen. Dit betekent maatwerk, open staan voor vragen die zich voordoen van instanties of hulpbehoevenden en het waar mogelijk ruimtelijk faciliteren van initiatieven. We intensiveren het Vangnetoverleg, waarin de verschillende partijen die hierbij betrokken zijn samenwerken, en nemen het initiatief tot het maken van onderlinge afspraken daarover.

7.2.2

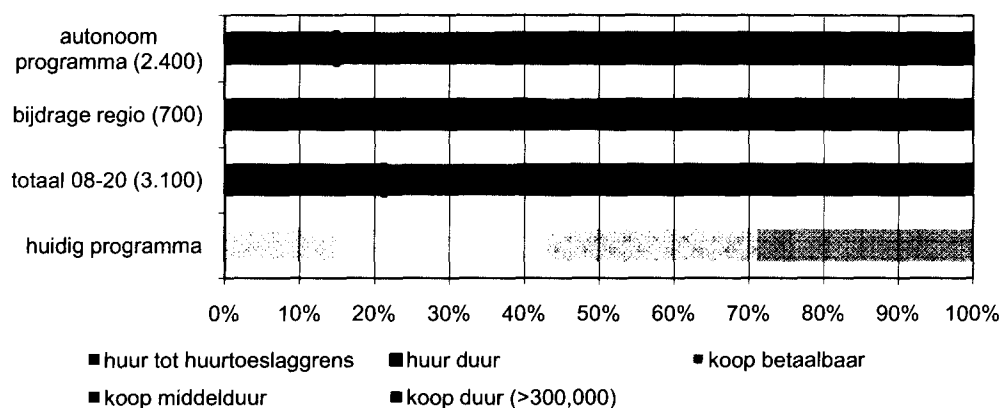
Veranderingen in het woonaanbod

Verleggen aandacht naar bestaand bebouwd gebied

We leggen het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Deze opgaven worden actief door de gemeente onder de aandacht gebracht en benut. Dit vraagt ook om het maken van keuzen rond nieuwbouwlocaties: eerst kijken naar de kansen en opgaven binnen bestaand bebouwd gebied, voordat wordt overgegaan tot bebouwing van een uitleglocatie. Dit betekent een relatief complexe investeringsopgave waar we als gemeente vooral een stimulerende rol hebben en samenwerking aangaan met andere partijen, waaronder de woningcorporaties. Bij vernieuwing van bestaande gebieden hanteren we een integrale blik: woningen, woonomgeving, leefbaarheid en het voorzieningenaanbod worden in samenhang gezien. Dit kan worden uitgewerkt in de gebiedsvisies (kern- of wijkvisie) van die kernen of wijken waar we de komende jaren onze aandacht op willen richten. Dit doen we samen met bewoners en partners en met oog voor de reeds opgestelde Dorpsontwikkelingsplannen.

Woningbouwprogramma

Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren. We bouwen in de periode tot 2020 ten minste 2.400 woningen, nodig om de eigen huishoudensgroei op te vangen. Daarnaast bouwen we voor de regionale opgaven. Er is ruimte om in dezelfde periode circa 700 woningen extra te bouwen. De volgende figuur toont de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma in huurkoop en prijsklasse.

Figuur 11 Kwalitatieve invulling bouwprogramma 2008-2020 in huur-koop en prijsklasse*

*'Huidig programma' geeft een indicatie van wat er momenteel aan bouwplannen in de pijplijn zit

Van belang is te beseffen dat een grote variatie in woningtypen gerealiseerd moet worden. Van groei- en cascowoningen, tot focus- en woonwerkwoningen. Dit is maatwerk dat per locatie gezien wordt, zo mogelijk in gesprek met potentiële bewoners.

7.2.3

Benutten en versterken woonkarakter Overbetuwe

Overbetuwe is een aantrekkelijke woongemeente, bestaande uit diverse kernen met elk een eigen sfeer en karakter: van kleinstedelijk wonen in Elst tot landelijk wonen in de kleinere kernen. De openheid en de natuur- en cultuurwaarden zijn belangrijke kenmerken die we willen behouden.

Bouwen voor autonome groei en de regionale opgave

We willen in elke kern ruimte geven voor woningbouw voor de autonome groei, mits passend binnen de gestelde contouren. Veranderingen moeten passen binnen het landelijke en dorpse karakter van de betreffende kern. Bij Elst zijn er meer mogelijkheden voor woningbouw. Die benutten we om wat extra woningen te bouwen als bijdrage aan de regionale woonopgaven. Het accent daarbij ligt op jonge gezinnen.

Samenhangende gebiedsgerichte ontwikkeling

Voor elke kern en elke locatie zijn in beginsel specifieke programma's denkbaar, in totaliteit passend bij het hiervoor geformuleerde bouwprogramma. Bij de ontwikkeling van de kernen wordt rekening gehouden met de identiteit en het karakter van de betreffende kern. Kansen worden benut om de variatie in het woonaanbod in de betreffende kern te vergroten. Dit kan betekenen dat in sommige kernen meer dan gemiddeld het accent ligt op sociale huur en/of levensloopgeschikte woningen dan in andere kernen. Meer hierover staat in hoofdstuk 5.

7.2.4 Sturingsperspectief van de gemeente

Om de ambities uit de woonvisie te verwerklijken kiezen we er als gemeente voor te sturen op hoofdlijnen. De realisatie laten we zo veel mogelijk aan andere partij- en over. Op onderdelen waar ambities niet vanzelfsprekend worden verwezenlijkt, zoals kansen voor bepaalde doelgroepen of projecten van groot maatschappelijk belang, zullen we een prominentere rol op ons nemen. Over dit soort onderwerpen maken we afspraken met onder andere woningcorporaties en zetten we het eigen instrumentarium met voorrang in. Het gaat dan om:

- Inzet van financiële middelen, zoals:
 - Het instellen van een investeringsfonds voor maatschappelijke opgaven in bestaand bebouwd gebied.
 - Subsidies voor Duurzame energie en energiebesparende maatregelen.
 - Aanhaken op bestaande gemeentelijk budget SVn voor o.a. woonzorgmaatregelen door corporaties en startersleningen.
 - Aanhaken op bestaande ISV middelen.
 - Middelen uit verstedelijkingsafspraken van de Stadsregio en Provinciale subsidies.
- Instrumenten op het gebied van ruimtelijk beleid, zoals:
 - De mogelijkheden die de WRO biedt op het gebied van grondbeleid en ruimtelijke ordening.
 - Exploitatieplannen en –overeenkomsten met ontwikkelaars en corporaties.
- Informatie, communicatie en samenwerking met partners, zoals:
 - Voorlichting aan burgers.
 - Netwerken met partners in de regio
 - Monitoring van de woningmarkt
 - Woonforum met ruimte voor debat over koers en keuzes in het woonbeleid.
 - Intentie tot het oprichten van een integraal platform wonen, zorg en welzijn (met eventueel werkkapitaal voor pilots).
 - Regulier bestuurlijk overleg en het maken van prestatieafspraken met corporaties.

7.3 Uitvoeringsprogramma

Het zal duidelijk zijn dat het uitvoeringsprogramma nog niet tot in detail is uitgewerkt, daar gaan we de komende tijd voortvarend mee aan de slag. Dit uitvoeringsprogramma is een levend document wat voortschrijdend wordt geactualiseerd.

Het volgende activiteitenoverzicht is een eerste aanzet en wordt samen met partners (corporaties, bouwers, zorginstellingen en burgers) verder uitgewerkt tot een uitdagend uitvoeringsprogramma. We zetten in op het mobiliseren van ambities. Zo praten we onder andere verder over een minimaal gewenst kwaliteitsniveau van (nieuwbouw)woningen in een referentiekader en krijgen de ambities een ver-

taling op kernen-/gebiedsniveau. Het uitvoeringsprogramma wordt steeds opnieuw getoetst aan de door de gemeenteraad in deze woonvisie vastgestelde ambities en doelen. Uiteindelijk beschikken we over een breed gedragen (we doen het samen) en goed doordachte (voor uitvoering gereed zijnde) routekaart om te werken aan het verschil tussen onze ambities en de werkelijkheid.

In het hierna volgende overzicht van activiteiten worden de ambities (hoofdstuk 3) als leidraad genomen. Wel met de notie dat bepaalde activiteiten meerdere ambities bedienen, zoals bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. De ambities zijn ook terug te vinden in de bijlagen 'Kaderstelling', waarin de ambities worden gekoppeld aan de aanbevelingen van de raads werkgroep Wonen en de opgaven uit hoofdstuk 4 en 5.

Ambitie 1 en 2: We willen mensen de kans geven binnen de gemeente de wooncarrière te doorlopen en zetten in op betaalbaarheid van wonen

Doelstelling	Activiteiten	Partners	Gereed
Bevorderen betaalbaarheid van wonen in Overbetuwe	Bezien ontwikkelingen economie en slaagkansen, met de consequenties voor gewenste omvang sociale huurvoorraad	Corporaties	2015
	Continueren starterslening. In 2010 evalueren en bezien of de criteria moeten worden aangepast.		Continu
	Inzet op energiebesparing (zogenaamde woonlastenbenadering)		
	Sturen op prijsdifferentiatie in nieuwbouwprojecten	Bouwers	Continu
	Ontwikkelen van referentiekader/kwaliteitskeurmerk voor woningbouw in Overbetuwe	Corporaties, Bouwers	Eind 2010
Prestatieafspraken maken met de woningcorporaties	Uitwerken thema's: – Vernieuwing en verkoop – Geschikte woningen voor zorgbehoevenden – Energiebesparende maatregelen bestaande voorraad – Betaalbare voorraad en kansen voor woningzoekenden – Bijzondere koopconstructies – Gewenste minimale kwaliteit (zie hierboven bij ontwikkelen referentiekader)	Corporaties	Eind 2010

Ambitie 3: We willen de groeiende groep ouderen de kans geven binnen Overbetuwe te blijven wonen

Aanbod wonen, welzijn en zorg verruimen	Onderzoek naar mogelijkheid en kansrijkheid van een platform met verschillende gemeentelijke afdelingen en aanbieders van wonen, welzijn en zorg met optie 'starten pilots'	Aanbieders wonen, welzijn en zorg	2010
---	---	-----------------------------------	------

Doelstelling	Activiteiten	Partners	Gereed
	Uitwerken opgave (aantallen en locaties) en afstemmen initiatieven en kansen		Continu
	Zorgen voor een toegankelijke openbare ruimte, met bijzondere aandacht voor omgeving van zorgvoorzieningen		Bij herinrichting openbare ruimte
Bevorderen/verruimen mogelijkheden aanpasbaar bouwen en verbouwen	Flexibilisering bestemmingsplannen in alle kernen met het oog op meer ruimte voor aanpassingen in of uitbreiding van de woning		Eind 2013
	Informatiemateriaal voor eigenaar-bewoners over het aanpassen van woningen (maatregelen en beschikbare middelen vanuit WMO)		Medio 2010
Huisvesten bijzondere doelgroepen	Faciliteren woonvormen bijzondere doelgroepen	Corporaties	Continu
	Intensiveren vangnetoverleg en vastleggen van afspraken		2010

Ambitie 4 en 7: We geven meer aandacht aan bestaande woongebieden en samenhangende gebiedsgerichte ontwikkeling

Stimuleren kwaliteitsverbetering bestaand bebouwd gebied	Inventarisatie van plekken binnen bestaand bebouwd gebied waar kwaliteitsslag nodig is of met kansen voor inbreiding	Corporaties	2010-2012
	Instellen van een fonds t.b.v. het stimuleren van kwaliteitsverbetering in bestaand bebouwd gebied	Corporaties	2010
	Opstellen gebiedsvisies van die kernen of wijken waar we de komende jaren onze aandacht op willen richten	Bewoners, corporaties, andere partners	Prioriteiten in 2010 te bepalen

Ambitie 5: Leefbaarheid behoudt aandacht

Bevorderen energiebesparende maatregelen	Informatie en advies voor particulieren		Continu
	Subsidieregeling voor energiebesparende maatregelen		Continu
	Pilot bouwproject met een EPC van 0,0		
Bevorderen keuzevrijheid	Flexibilisering bestemmingsplannen (zie eerder)		Continu
	Uitgifte vrije kavels		Continu
	Faciliteren collectief particulier opdrachtgeverschap	Corporaties	Bij interesse kopers
	Bij bouwers aandringen op invloed van de consument op het ontwerp	Bouwers	Continu

Doelstelling	Activiteiten	Partners	Gereed
--------------	--------------	----------	--------

Ambities 6 en 8: Bijdragen aan de regionale opgave en het sturingsperspectief van de gemeente

Monitoring kansen groepen woonconsumenten (o.a. starters en ouderen)	Opzetten woningmarktmonitor en jaarlijks publiceren belangrijkste conclusies	Corporaties, makers, Stadsregio SAN	Jaarlijks
Samenwerking en afstemming met woonpartners	Woonforum	Woonforum	Twee-jaarlijks
Samenwerking en afstemming met gemeenten in de stadsregio	Maken van verstedelijkingsafspraken en het leveren van input voor de regionale woonmonitor	Stadsregio	Continu

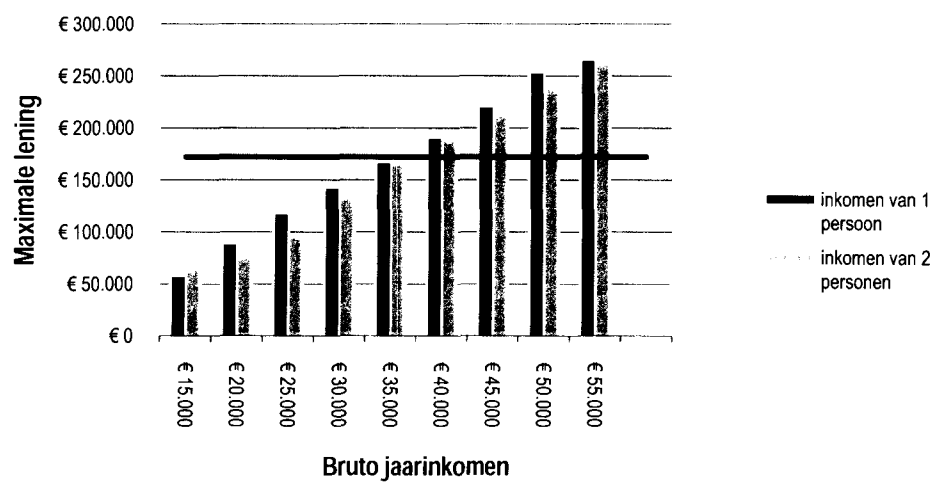
Bijlagen

Definitielijst

Doelgroep van beleid (primaire doelgroep)	Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag (eenpersoonshuishoudens < 65 jaar 20.300 euro, eenpersoonshuishoudens 65+ 18.078 euro, meerpersoonshuishoudens < 65 jaar 27.575 euro, meerpersoonshuishoudens 65+ 23.930 (tijdvak 2007))
Middeninkomens	Lage middengroep: tot 33.000 euro, afgeleid van de voormalige ziekenfondsgrens Hoge middengroep: tot 43.500 euro (anderhalf keer modaal)
Hogere inkomens	Inkomen vanaf 43.500 euro (meer dan anderhalf keer modaal)
Sociale huurwoningen	Huurwoningen van corporaties met een huur tot de huurtoeslaggrens (€631, tijdvak 2008-2009)
Huurprijsklassen	Huurtoeslagwet tijdvak 2008-2009:
Goedkoop	Huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€349)
Betaalbaar	Huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens (€349 - €535)
Middelduur	Huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens (€535-631)
Duur	Huur boven de huurtoeslaggrens
Koopprijsgrenzen	
Betaalbaar	< €172.000
Middelduur	€172.000 – €300.000
Duur	> €300.000
Doorstromers	Huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing al zelfstandig woonden
Starters	Huishoudens die een woning betrekken maar geen zelfstandige woning achterlaten
Zorgzwaartes	24-uurszorg of begeleiding: woonruimten waarbij sprake is van 24-uur beschikbare toezicht, zorg of begeleiding Zorg op afroep: een combinatie van wonen en zorg die inhoudt dat een bewoner van een woning ongepland om zorg en/of toezicht kan vragen en dat binnen beperkte tijd iemand ter plekke is om dit te leveren. Dat betekent dat deze woning binnen het bereik van een zorgsteunpunt moet liggen Zorg op afspraak: planbare zorg (bijvoorbeeld thuiszorg)
Levensloopgeschikte woning of nultredenwoning	Levensloopgeschikte woningen is een overkoepelend begrip voor woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Levensloopgeschikte woningen zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen bij nieuwbouw en verbouw (definitie van het kenniscentrum Wonen en Zorg).

Leencapaciteit naar inkomen

Figuur 11 Bruto jaarinkomen en maximale lening volgens NHG



Kaderstelling

Overzicht van de thema's in de Keuzenota College en aanbevelingen van raads werkgroep Wonen en de uitwerking daarvan in de woonvisie.

Keuzenota College + Wonen is meer dan alleen Stenen (raadswerkgroep)

Opgave

1. Wooncarrière inwoners binnen gemeente
 - a. Aanbeveling 2 raadswerkgroep
 - b. Aanbeveling 4 raadswerkgroep
 - c. Aanbeveling 6 raadswerkgroep
 2. Betaalbaar wonen voor mensen met laag inkomen
 - a. Aanbeveling 1 raadswerkgroep
 - b. Aanbeveling 3 raadswerkgroep
 - c. Aanbeveling 7 raadswerkgroep
 3. Passend aanbod ouderen
 4. Inbreiding voor uitbreiding
 5. Leefbaarheid behoudt de aandacht
 - a. Aanbeveling 5 raadswerkgroep
 - b. Aanbeveling 12 raadswerkgroep
 - c. Motie GroenLinks
 6. Bijdragen aan regionale woonopgave
 7. Samenhangende gebiedsgerichte ontwikkeling
 8. Regierol gemeente
 - a. Aanbeveling 8 raadswerkgroep
 - b. Aanbeveling 9 raadswerkgroep
 - c. Aanbeveling 10 raadswerkgroep
 - d. Aanbeveling 11 raadswerkgroep
- Gevarieerd woningaanbod voor ieder wat wils; keuzevrijheid vergroten
 - Indicatief (nieuw-)bouwprogramma 2008-2020: 2.400 woningen voor autonome groei
 - Sturen op prijsdifferentiatie – voorkomen eenzijdige woonwijken
 - Maatwerk bij minimaal gewenste kwaliteiten woningen (referentiekader/keurmerk)
 - Flexibel bouwen, gericht op doorstroming
 - Voldoende sociale huurwoningen
 - Doorstroming uit sociale huur bevorderen
 - Verbeteren bereikbaarheid koop
 - Invzetten op beperking woonlasten (energiebesparing)
 - Rechtvaardige en transparante verdeling van de sociale huurwoningen
 - Aandacht voor starters, met name die met een beperkt inkomen
 - Doordifferentiëren in prijs: zowel onder € 172.000 als erboven
 - Afspraken met bouwers over minimaal percentage betaalbare koop/huur
 - Instrumenten als MGE, koopgarant naar behoefte inzetten (=uitvoering)
 - Grotere variatie in aanbod dat aantrekkelijk is voor ouderen
 - Afstemming (woon/welzijn/zorg) diensten
 - Uitbreiden woonvormen met zorg
 - Optimaal benutten bestaand bebouwd gebied
 - Verbeterpunten openbare ruimte, veiligheid, voorzieningen
 - Gemeente stimuleert renovatie woningen
 - Aandacht voor thema's als duurzaamheid en leefbaarheid
 - Eén project energieneutraal / Eén project energieleverend (=uitvoering)
 - Accent op jonge gezinnen
 - Indicatief (nieuw-)bouwprogramma 2008-2020: 700 woningen voor regionale opgave
 - Gerichtheid op voorzieningen welzijn en zorg
 - Gebiedsvisies
 - Proactieve, bindende rol gemeente, gericht op samenwerking tussen partijen
 - Inzicht in kostentoedeling en verdeling bij gebiedsontwikkeling (=uitvoering)
 - Daadkrachtig optreden gemeente en heldere kaders en keuzes (=uitvoering)
 - Actief grondbeleid in brede zin van het woord (= uitvoering)
 - Organiseren structureel overleg door gemeente – partnership (= uitvoering)

Inhoudsopgave

0	SAMENVATTING	I
0.1	DE WONINGMARKT IN OVERBETUWE ANNO 2008	I
0.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	III
0.3	CONSEQUENTIES VOOR DE WONINGVOORRAAD	IV
0.4	WONEN MET ZORG	VI
0.5	LEEFBAARHEID	VI
1	INLEIDING	1
2	DE WONINGMARKT IN OVERBETUWE	5
2.1	INLEIDING	5
2.2	ONTWIKKELINGEN IN DE AFGELOPEN JAREN	5
2.3	DE HUIDIGE SITUATIE OP DE WONINGMARKT	10
2.4	SAMENGEVAT	22
3	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	25
3.1	INLEIDING	25
3.2	BEVOLKINGSPROGNOSES ONDER DE LOEP	25
3.3	GEMEENTE OVERBETUWE	26
3.4	SAMENGEVAT	32
4	DE IDEALE WONINGVOORRAAD ANNO 2020	35
4.1	INLEIDING	35
4.2	WONINGBEHOEFTE KWALITATIEF 2020	35
4.3	UITKOMSTEN ANNO 2020	36
4.4	SAMENGEVAT	41
5	VERHUISKETENS	43

5.1	HET PRINCIPE VAN DE VERHUISKETEN	43
5.2	EFFECTEN VAN NIEUWBOUW OP DE VERHUISKETEN	44
5.3	SAMENGEVAT	47
6	BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG	49
6.1	INLEIDING	49
6.2	HUIDIGE WOONSITUATIE OUDEREN EN MENSEN MET EEN BEPERKING	49
6.3	BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG (KENGETALLEN)	50
6.4	GESCHIKT WONEN	52
6.5	AANBOD	53
6.6	SAMENGEVAT	54
7	LEEFBAARHEID	55
7.1	LEEFBAARHEID	55
7.2	SAMENGEVAT	57
8	BIJLAGEN	59
8.1	BEGRIPPEN	59
8.2	HET GEBRUIK VAN HET WOON	60
8.3	ECONOMISCH SCENARIO'S	61
8.4	DE TOEKOMSTVERKENNING AAN DE HAND VAN HET WOON	62

O

Samenvatting

Deze woningmarktverkenning is de basis voor een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Overbetuwe. 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 verkenning (NB dit is een arbitraire keuze en dus niet per definitie ook de indeling 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.

0.1 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 op de woningmarkt.
- 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 zoeken dan in de groep starters die een koopwoning willen.
- 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. Deze groep is kritisch ten aanzien van kwaliteit en ligging)

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 circa 3%.
- Grootste spanning zien we in de koop, zowel vrijstaand als appartementen.
- De behoefte aan rij- en 2-kap woningen in de koop is groot. Daar staat echter ook een groot aanbod tegenover. De behoefte aan appartementen is beperkt maar overstijgt wel het aanbod. Wat betreft de prijs is de spanning het grootst in de middeldure categorie. De behoefte aan betaalbare koop is relatief beperkt. Voor het aanbod geldt hetzelfde, waardoor ook in dit segment tekorten bestaan.

De behoefte is de woonsituatie van mensen die naar tevredenheid wonen en de vraag van mensen die willen verhuizen of willen starten op de woningmarkt.

- Ook in de huurvoorraad is de behoefte aan eengezinswoningen groter dan de behoefte aan 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.

0.2 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. vooral 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. De mate waarin de vergrijzing zich zal voordoen, verschilt. 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 doorgerekend: 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.

0.3

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 (migratie nul), 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 behoefte aan 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 behoefte 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 behoefte 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 behoefte aan betaalbare koop relatief gering, maar wel kleiner dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen.
- De behoefte aan 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 behoefte aan eengezins huur is groot maar kent geen forse toename richting 2020. Alleen bij een minder gunstige economische ontwikkeling zien we ook hier een groei.

- De opgaven in appartementen zijn 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 behoefte aan eengezins huurwoningen af en stijgt de behoefte aan koopwoningen. 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 Overbetuwe 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 en het aanbod dat vrijkomt in de bestaande voorraad:
 - 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 nieuwe eengezinshuurwoningen komen er vooral huurwoningen (goedkoop en betaalbaar) in de bestaande voorraad vrij. Bij de bouw van eengezinskoopwoningen komen ook in de bestaande voorraad vooral koopwoningen vrij.
- 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 bou-

wen in de duurdere koopsegmenten moet echter rekening worden gehouden met een grotere instroom van buiten Overbetuwe.

0.4 Wonen met zorg

- Er is een duidelijke relatie tussen leeftijd en de mate van beperking enerzijds en de woonsituatie anderzijds: hoe ouder en hoe hoger de mate van beperking, hoe vaker mensen in een nultredewoning wonen.
- Anno 2008 zijn er in Overbetuwe naar schatting ca. 725 huishoudens die zorg behoeven. Het gaat om circa 185 oudere huishoudens die behoefte hebben aan 24-uurs zorg, circa 385 oudere huishoudens die behoefte hebben aan zorg op afroep en circa 160 huishoudens die een behoefte hebben aan andere vormen van zorg, zoals gehandicaptenzorg (zowel 24-uurs als zorg op afroep). Met de vergrijzing neemt de behoefte aan zorg toe. In 2020 is er behoefte aan 24 uurs 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. Om daadwerkelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen is de toegankelijkheid van de woning belangrijk. In 2015 en 2020 zijn er ongeveer 2.500 resp. 3.000 personen met een lichte functiebeperking, waarvoor thuiszorg en/of aanpassingen voldoende zijn. Een deel daarvan zal in een gewone woning kunnen blijven wonen, een deel heeft behoefte aan een gelijkvloerse en toegankelijke woning.
- Aanbod bestaat uit 207 verzorgings- en 59 verpleeghuisplaatsen. De woningcorporaties bezitten bijna 1.100 voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast zijn er 350 koopappartementen en zijn naar schatting 7.000 eengezinswoningen potentieel geschikt voor aanpassing (bron: Doorzonscan).

0.5 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.

1

Inleiding

Voor u ligt de onderzoeksrapportage waarin de woningmarkt in de gemeente Overbetuwe wordt belicht. In Overbetuwe, bestaande uit 12 kernen (inclusief Ho-moet), wonen ongeveer 44.500 inwoners. Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een landelijke omgeving, goed bereikbaar en met stedelijke voorzieningen bin-nen handbereik (Arnhem, Nijmegen). De gemeente maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

De gemeente Overbetuwe wil haar woonbeleid vernieuwen. Op 1 januari 2010 verstrijkt de looptijd van de vigerende woonvisie en van diverse convenanten. Wel-ke beleidskoers de opvolger van de woonvisie 2004-2010 'Van Andelst tot Zetten' uit zal gaan zetten, is afhankelijk van een actuele woningmarktverkenning en van de opvattingen en wensen van betrokken partijen daarover. Goed inzicht in de woningmarkt is een belangrijke basis voor het maken van keuzen ten aanzien van beleid.

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Overbetuwe een woningmarktverkenning uit laten voeren. Dit rapport biedt cijfermatig inzicht dat als onderbouwing dient voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. De rapportage is beleidsneutraal, niet gekleurd door beleidsvisies.

Het doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Overbetuwe als geheel en op het niveau van de verschillende ker-nenclusters binnen Overbetuwe.

De volgende vragen staan in het rapport centraal. Wat is het beeld van de actuele woningmarkt in de gemeente en haar kernen; Wat is de woningbehoefte richting 2020. Hoe ziet deze woningbehoefte er kwalitatief uit? Hoe ziet specifiek de wo-ningbehoefte aan wonen met zorg er uit? Wat zijn de doorstoomeffecten bij een bepaald nieuwbouwprogramma? En hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de verschillende kernen?

Clusterindeling

Naast analyses op gemeenteniveau, wordt ook ingezoomd op de kernen en clusters van kernen. In de rapportage worden per kern enkele basisgegevens over de bevolking op een rij gezet. De woningbehoefte wordt niet alleen voor de gemeente als geheel weergegeven, maar ook voor drie clusters van kernen. Vanwege analytische beperkingen wordt de woningbehoefte niet per kern weergegeven. Met de uitkomsten per cluster en met inzicht in de bevolkingssamenstelling en bouw mogelijkheden per kern, kunnen in de woonvisie wel richtingen per kern worden geformuleerd.

In deze rapportage wordt gesproken over de clusters Noord, Oost en West. De clusterindeling voor dit onderzoek staat weergegeven in onderstaande tabel. Deze clusterindeling is in overleg met de gemeente vastgesteld. Deze indeling is arbitrair en puur gemaakt voor de woningmarktverkenning. Er zijn diverse indelingen mogelijk, maar voor deze verkenning is onderstaande indeling gehanteerd. In verband met de keuze in de toekomstvisie worden in deze rapportage de kernen Elst en Oosterhout waar mogelijk apart belicht.

tabel 1-1 Clusterindeling gemeente Overbetuwe

Cluster Noord	Heteren
	Driel
	Randwijk
Cluster Oost	Elst
	Oosterhout
	Valburg
	Slijk-Ewijk
	Hoemoet
Cluster West	Zetten
	Herveld
	Andelst
	Hemmen
	totaal

Leeswijzer

De rapportage kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk twee gaat in op het heden en verleden van de woningmarkt in gemeente Overbetuwe en de drie clusters.
- In hoofdstuk drie staan de demografische ontwikkelingen van gemeente Overbetuwe en de drie clusters centraal.
- Hoofdstuk vier gaat in op de ontwikkeling van de woningbehoefte.
- Hoofdstuk vijf biedt inzicht in het effect van nieuwbouwwoningen op de verhuisketen.
- Hoofdstuk zes biedt inzicht in de behoefte aan wonen met zorg.
- In hoofdstuk zeven staat het leefbaarheidoordeel van de bewoners in gemeente Overbetuwe centraal.

Alle cijfers zijn afgerond op 10- of 25-tallen. Door afronding kunnen de totalen afwijken van de optelsom in de tabel. Door de oorspronkelijke getallen af te ronden ontstaat een overzicht die zo dicht mogelijk bij de originele data ligt.

2

De woningmarkt in Overbetuwe

2.1 Inleiding

Voor een belangrijk deel bestaat het onderhavige onderzoek uit het kijken naar de toekomst. Echter om de ontwikkelingen in de toekomst op de woningmarkt beter te kunnen begrijpen is het noodzakelijk om ook naar het heden en het recente verleden te kijken. Immers de huidige vijftigers zijn de ouderen van de toekomst en de kinderen van nu zijn de starters van straks.

In dit eerste hoofdstuk wordt allereerst aan de hand van een aantal kerncijfers ingegaan op ontwikkelingen in het recente verleden, de bevolkingsopbouw en de verhuisbewegingen. De volgende paragraaf gaat in op de situatie op de woningmarkt in Overbetuwe en de verschillende (clusters van) kernen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het WoON (WoONonderzoek Nederland). Voor de hierbij toegepaste methode verwijzen we naar de bijlage.

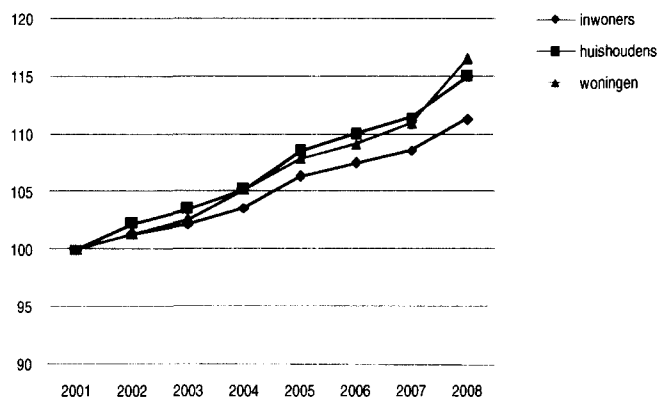
2.2 Ontwikkelingen in de afgelopen jaren

Het verleden

In de periode 2001 tot 2008 is de woningvoorraad in totaal met ca. 2.460 woningen toegenomen, gemiddeld 350 woningen per jaar. Een groei van 16,5% ten opzichte van 2001. Grootste piek deed zich voor in het jaar 2007. De voorraad is in 2007 volgens het CBS met ruim 800 (inclusief administratieve correctie) woningen toegenomen. De ontwikkeling van het aantal huishoudens kent eenzelfde lijn als de ontwikkeling van het aantal woningen. Het aantal inwoners is minder hard gestegen dan het aantal huishoudens. Dit heeft te maken met het kleiner worden van huishoudens (individualisering en extramuralisering).

Het WoON Nederland is een driejaarlijks woononderzoek, uitgevoerd door het ministerie van VROM. Dit landelijk onderzoek geeft informatie over onder meer de woningmarkt, de woonsituatie en de woonwensen van huishoudens in Nederland.

figuur 2-1 Ontwikkeling van de bevolking, woningvoorraad en de huishoudens in Overbetuwe (indexcijfers t.o.v. 2001)



Bron: CBS, bewerking RIGO

Hoewel het aantal woningen in de gemeente sterk is gegroeid de afgelopen jaren, geldt dit niet voor ieder cluster. De woningvoorraad is in cluster Oost het sterkst gegroeid. Deze toename is vrijwel in zijn geheel toe te rekenen aan de toename van het aantal woningen in de kern Elst. Ook in cluster West is het aantal woningen toegenomen. Binnen dit cluster is er nieuwbouw gepleegd in de kernen Zetten en Andelst. De woningvoorraad in cluster Noord is in de periode 2003-2008 vrijwel gelijk gebleven. Daar komt nu verandering in met de bouw van Breekenhof in de kern Driel.

tabel 2-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners, aantal huishoudens en woningvoorraad per cluster, 2003-2007/2008 (2003 = 100%)

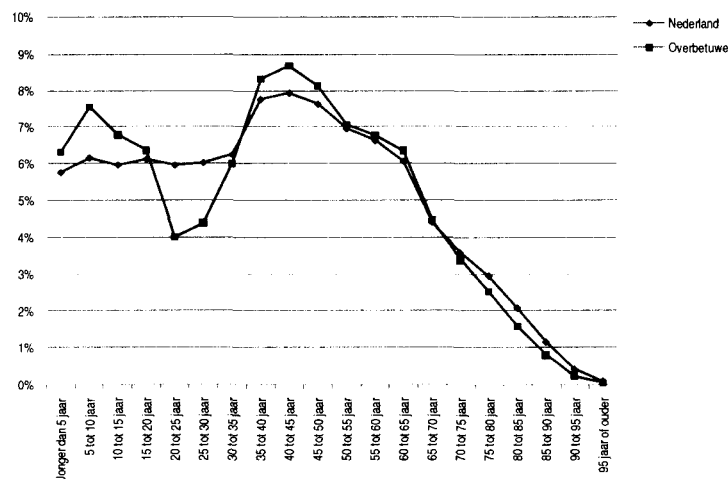
	inwoners 2003-2008	huishoudens 2003-2008	woningen 2003-2007 perc.	woningen 2003-2007 abs.
cluster Noord	98%	101%	99%	20-
cluster Oost	114%	115%	111%	905
cluster West	109%	111%	111%	365
Gemeente Overbetuwe	109%	111%	108%	1.250

Bron: CBS, bewerking RIGO

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw in Overbetuwe wijkt af van die van Nederland. Het aantal jonge kinderen en jonge/middelbare gezinnen is groter, terwijl het aandeel jongeren tussen de 20 en 30 jaar aanzienlijk lager ligt. Deze laatste groep woont vooral in de grotere steden, doorgaans vanwege studie of werk.

figuur 2-2 Leeftijdsofbouw bevolking in Overbetuwe en in Nederland (2008)



Bron: CBS, bewerking RIGO

Zoals eerder vermeld bestaat de gemeente Overbetuwe uit diverse kernen. Elke kern heeft een eigen karakter. Gekeken naar het aandeel ouderen per kern, valt de kern Hemmen op. Circa een kwart van de bevolking is 65 jaar of ouder. In de gemeente als geheel is dit 13%. Hierbij moet worden opgemerkt dat Hemmen een kleine kern is in de gemeente met ca. 200 inwoners. Een klein aandeel ouderen zien we juist in de kern Randwijk. In deze kern is het aandeel kinderen tot 15 jaar relatief groot.

tabel 2-2 Bevolkingsopbouw per leeftijdsklasse, per kern (2008)

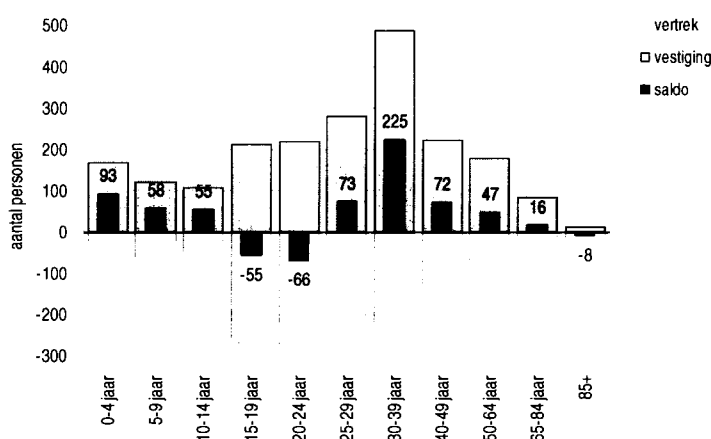
	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 jaar en ouder	totaal
Andelst	20%	11%	27%	31%	11%	1.700
Driel	19%	10%	25%	33%	13%	3.250
Elst	21%	10%	28%	28%	14%	19.775
Hemmen	12%	13%	17%	35%	23%	200
Herveld	22%	10%	27%	26%	16%	2.875
Heteren	24%	8%	31%	26%	11%	5.125
Homoet	29%	8%	25%	25%	13%	100
Oosterhout	18%	11%	25%	32%	13%	2.350
Randwijk	23%	12%	26%	29%	10%	1.475
Slijk-Ewijk	19%	8%	24%	32%	16%	500
Valburg	22%	9%	28%	29%	12%	1.675
Zetten	20%	13%	27%	27%	13%	5.200
Gemeente Overbetuwe	21%	10%	27%	28%	13%	44.225
cluster Noord	22%	9%	28%	29%	12%	9.875
cluster Oost	20%	10%	27%	29%	13%	24.375
cluster West	20%	12%	27%	28%	14%	9.975

Bron: Gemeente Overbetuwe

Vestiging en vertrek

Mede door de nieuwbouw kende de gemeente Overbetuwe de afgelopen jaren (2003-2008) een positief migratiesaldo van ruim 500 personen per jaar. Alleen jongeren trekken nog altijd vaker weg dan er zich vestigen. Onder de overige leeftijdsgroepen is de vestiging hoger dan het aantal vertrekkers. Vooral jonge gezinnen vestigen zich relatief vaak in de gemeente.

figuur 2-3 Vestiging, vertrek en migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Overbetuwe, vijfjaarlijks gemiddelde (2003-2008)



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het merendeel van de vestigers is afkomstig uit de gemeente Arnhem. In de afgelopen 5 jaar zijn vanuit deze gemeente de meeste personen naar Overbetuwe verhuisd. Andersom vertrekken ook de meeste personen richting Arnhem. Toch is het aantal vestigers beduidend groter dan het aantal vertrekkers en is het migratiesaldo met Arnhem positief (gemiddeld ca. 200 personen per jaar). Op de tweede plaats staat de gemeente Nijmegen. Ook vanuit Nijmegen vestigen zich veel personen in Overbetuwe, meer dan er vertrekken vanuit de gemeente naar Nijmegen (positief saldo van ca. 40 personen per jaar). Andere omliggende gemeenten waar veel vestigers vandaan komen zijn op volgorde van meeste vestigers: Lingewaard, Neder-Betuwe, Renkum, Wageningen, Ede, Tiel en Rheden. Met al deze gemeenten is het migratiesaldo ook positief.

Een andere manier voor het bepalen van de banden tussen gemeenten is het opstellen van een bindingsscore. Daartoe heeft RIGO een methode ontwikkeld waarbij de sociale binding en de economische binding berekend wordt.

- ✓ de sociale binding wordt bepaald door verhuisstromen tussen de gemeenten. De sociale binding is berekend door het aantal verhuizingen dat in een jaar plaats vindt tussen Overbetuwe en een bepaalde ommelandgemeente te delen door het totaal aantal verhuizingen van en naar ommelandgemeenten.
- ✓ de economische binding wordt bepaald door pendelstromen. De economische bindingsscore is in beeld gebracht door de pendelstromen tussen een omme-

landgemeente en de gemeente Overbetuwe te delen door de potentiële beroepsbevolking tussen 20 en 65 jaar van de desbetreffende ommelandgemeente.

Overbetuwe heeft de sterkste sociale binding met de gemeenten:

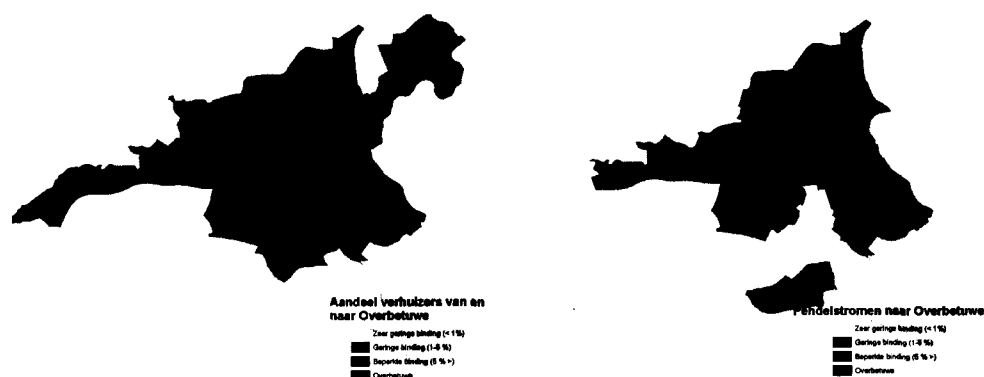
→ Wageningen, Renkum, Rheden, Arnhem, Westervoort, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Ubbergen, Nijmegen, Beuningen, Neder-Beetuwe en Tiel.

Voor wat betreft de economische binding is het ommeland iets kleiner en bevindt deze zich meer ten oosten van de gemeente. De gemeente heeft voor wat betreft de economische binding de sterkste binding met de gemeenten

→ Renkum, Arnhem, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Ubbergen, Heumen, Beuningen en Neder-Betuwe.

De bindingsscores liggen dicht bij elkaar. De hoogste sociale bindingsscore is tussen de gemeente Overbetuwe en de gemeenten Lingewaard (4,4%) en Neder-Betuwe (4,7%). Gedurende de periode 2002 t/m 2006 was bijvoorbeeld gemiddeld 4,7% van de gemeentegrensoverschrijdende verhuisbewegingen van de inwoners van Neder-Betuwe gericht op de gemeente Overbetuwe. De verschillen in binding met de genoemde gemeenten zijn echter klein.

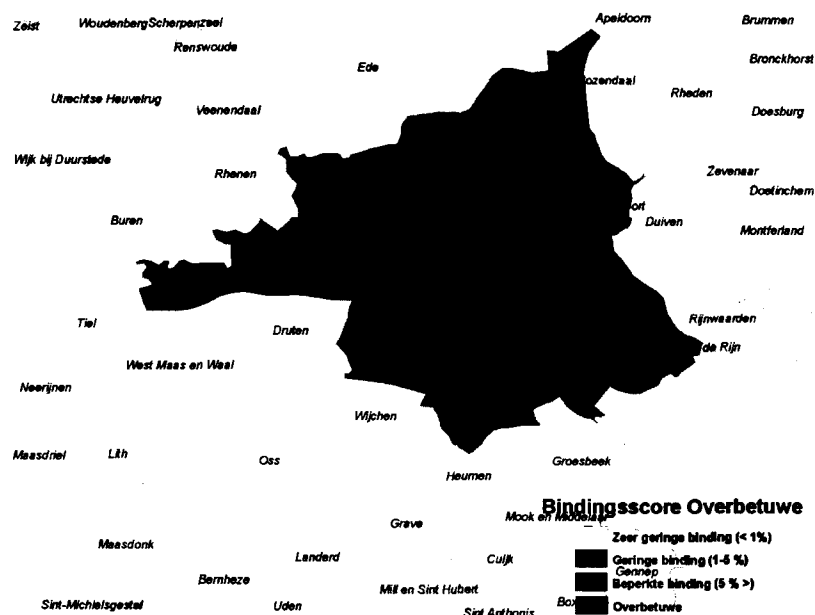
figuur 2-4 Sociale en economische binding met omliggende gemeenten



Bron: CBS, bewerking RIGO

Sociale binding en economische binding opgeteld levert de totale bindingsscore.

figuur 2-5 Bindingsscore met omliggende gemeenten



Bron: CBS, bewerking RIGO

2.3 De huidige situatie op de woningmarkt

Woningvoorraad

Met behulp van gegevens aangeleverd door de gemeente Overbetuwe (het WOZ-bestand), corporaties, het CBS (totaal aantal woningen en huishoudens) en het WoON 2006 is een gedetailleerd indicatief overzicht van de woningvoorraad samengesteld. Het aantal woningen is gelijk gesteld aan het aantal huishoudens. Volgens CBS statline waren er op 1-1-2008 ca. 17.185 woningen en 17.260 huishoudens. De meest recente cijfers (na administratieve correcties), afkomstig van het CBS en de gemeente geven 17.345 woningen aan per 1 januari 2008. In deze rapportage gaat het met name om gevoel te krijgen voor trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Het verschil in aantal woningen heeft hier geen substantieel effect op.

In het overzicht van de woningvoorraad wordt gewerkt met prijsgrenzen zoals afgesproken met de gemeente Overbetuwe. De gehanteerde grenzen worden in het volgende overzicht weergegeven.

tabel 2-3 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector (prijspeil 1-1-2008)

Huur	Goedkoop	Huur tot de kwaliteitskortingsgrens	< €349
	Betaalbaar	Tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor meer persoons huishoudens	€349 - €535
	Middelduur	Huurtoeslaggrens	€535 - €631
	Duur	Boven de huurtoeslaggrens	> €631
Koop (v.o.n.)	Betaalbaar	Definitie KAN en provincie Gelderland	< €172.000
	Middelduur		€172.000 - €300.000
	Duur		> €300.000

Circa 35% van de voorraad bestaat uit huurwoningen en circa 65% uit koop. Verder wordt de voorraad gedomineerd door eengezinswoningen, zowel binnen de koop als binnen de huur. Binnen de huursector is het merendeel eengezins in de betaalbare categorie. In het koopsegment domineren ook eengezinswoningen, met name vrijstaand en 2/1 kap en in iets minder mate ook de rijtjes of tussenwoningen.

Het grootste deel van de voorraad bestaat uit 2/1 kap, vrijstaande en geschakelde koopwoningen, met name met een prijsklasse boven de drie ton. Koopwoningen tot 172.000 euro staan er relatief weinig. Naar schatting ca. 300.

Het cluster Oost heeft het laagste aandeel vrijstaande koopwoningen, maar het hoogste aandeel 2/1 kap en geschakelde woningen. Cluster West heeft juist relatief weinig rijtjeswoningen en veel vrijstaande koopwoningen boven de 3 ton.

tabel 2-4 Indicatie van de woningvoorraad per cluster en totaal, 2008

			Noord	Oost	West	gemeente	Noord	Oost	West	gemeente
huur corporaties	eengezins	goedkoop	125	230	120	475	3%	2%	3%	3%
		betaalbaar	675	1.710	480	2.860	18%	17%	13%	17%
		middelduur	5	40	5	45	0%	0%	0%	0%
		duur	-	-	15	15	0%	0%	0%	0%
	meergezins met lift	goedkoop	20	30	15	60	1%	0%	0%	0%
		betaalbaar	10	460	95	565	0%	5%	3%	3%
		middelduur	-	-	5	5	0%	0%	0%	0%
		duur	-	35	5	45	0%	0%	0%	0%
	meergezins zonder lift	goedkoop	35	65	45	145	1%	1%	1%	1%
		betaalbaar/middel(duur)	10	25	55	95	0%	0%	2%	1%
overige huur	eengezins		340	605	370	1.315	9%	6%	10%	8%
	meergezins		20	305	75	400	1%	3%	2%	2%
koop	2/1 kap + geschakeld	tot 172.000	10	20	15	45	0%	0%	0%	0%
		172.000 - 300.000	195	400	280	870	5%	4%	7%	5%
		> 300.000	520	1.715	615	2.850	14%	18%	16%	17%
	hoek/eind woning	tot 172.000	10	30	15	55	0%	0%	0%	0%
		> 172.000	350	880	300	1.530	9%	9%	8%	9%
	vrijstaand	tot 300.000	60	110	70	235	2%	1%	2%	1%
		> 300.000	675	1.330	745	2.755	18%	14%	20%	16%
	rij/tussen	tot 172.000	30	80	20	130	1%	1%	1%	1%
		> 172.000	525	1.380	295	2.195	14%	14%	8%	13%
	appartement	tot 172.000	5	30	10	45	0%	0%	0%	0%
		172.000 - 300.000	10	100	40	155	0%	1%	1%	1%
		> 300.000	5	110	40	155	0%	1%	1%	1%
	bedrijf met tuinders- vee of gemengd bedrijf		75	85	50	210	2%	1%	1%	1%
totaal			3.705	9.780	3.775	17.260	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, gemeente Overbetuwe, WoON, corporaties, bewerking RIGO

tabel 2-5 Indicatie van de woningvoorraad per kern, 2008

		totaal	aandeel huur
Cluster Noord	Heteren	1.910	28%
	Driel	1.290	42%
	Randwijk	510	32%
Cluster Oost	Elst	8.110	37%
	Oosterhout	790	32%
	Valburg	670	25%
	Slijk-Ewijk	190	26%
	Homoet	30	22%
Cluster West	Zetten	2.000	36%
	Herveld	1.070	28%
	Andelst	630	32%
	Hemmen	70	72%
totaal		17.260	35%

Bron: CBS, gemeente Overbetuwe, WoON, corporaties, bewerking RIGO

Huishoudens

Voor de situatie op de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens van belang. In tabel 2-6 staat de samenstelling van de huishoudens voor de gehele gemeente weergegeven naar type en naar leeftijd. In totaal wonen in de gemeente circa 17.250 huishoudens. Circa 43% van deze huishoudens zijn gezinnen met kinderen. Er zijn geen grote verschillen tussen de clusters. Cluster Noord heeft gemiddeld wat meer gezinnen met kinderen en minder alleenstaanden. De verschillen naar leeftijden zijn op een paar punten wat groter. In de gehele gemeente is 22% van de huishoudens ouder dan 65 jaar. In het Cluster West is dit aandeel het grootst en zijn er juist wat minder jonge huishoudens.

tabel 2-6 Huishoudens naar type en naar leeftijd, per cluster en totaal, 2008

	Noord	Oost	West	gemeente totaal
alleenstaand	20%	24%	24%	23%
tweepersoons	34%	33%	34%	34%
gezin met kinderen	46%	42%	42%	43%
	100%	100%	100%	100%
abs.	3.700	9.775	3.775	17.250

	Noord	Oost	West	gemeente totaal
< 25 jaar	1%	2%	2%	2%
25-35	12%	12%	10%	12%
35-45	24%	24%	20%	23%
45-55	22%	22%	20%	22%
55-65	20%	19%	20%	19%
65-75	12%	11%	16%	13%
75+	8%	9%	11%	9%
	100%	100%	100%	100%
abs.	3.700	9.775	3.775	17.250

Bron: CBS, bewerking RIGO

Onderstaande tabel geeft het aantal huishoudens weer naar leeftijd in de verschillende kernen. Een aantal kernen is uit praktische overweging samengevoegd. Ook hier zien we, logischerwijs net als bij het aantal inwoners, verschillen in leeftijdsopbouw per kern.

tabel 2-7 Huishoudens naar leeftijd per kern, 2008

	Herveld+Andelst	Driel	Elst	Hemmen	Heteren	Oosterhout	Randwijk	Slijk-Ewijk	Zetten	Valburg+Homoet
< 25 jaar	3%	1%	2%	0%	1%	3%	1%	2%	2%	2%
25-35	11%	9%	13%	8%	15%	9%	10%	5%	10%	8%
35-45	22%	21%	24%	13%	28%	22%	18%	17%	19%	25%
45-55	22%	23%	22%	13%	21%	22%	25%	27%	19%	25%
55-65	19%	22%	18%	28%	17%	21%	28%	24%	21%	21%
65-75	13%	14%	11%	20%	11%	15%	11%	13%	18%	11%
75+	10%	10%	9%	17%	6%	8%	7%	12%	12%	9%
	1.650	1.300	7.875	100	1.975	1.050	450	125	2.025	725

Bron: CBS, bewerking RIGO

Naast de samenstelling van de huishoudens en de leeftijd speelt ook inkomen een rol op de woningmarkt. De huishoudens zijn ingedeeld in vier groepen, de doelgroep, de lagere middengroep, de hogere middengroep en de hoge inkomens. Tot de doelgroep behoren alle huishoudens die op basis van hun inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. In Nederland als geheel, heeft de doelgroep een omvang van ongeveer 28% in 2006. In de gemeente Overbetuwe is dit anno 2008 ongeveer 21%.

De clusters vertonen onderling geen grote verschillen. In het cluster West lijken wat meer huishoudens te wonen met een lager inkomen en wat minder met een hoger inkomen. Maar de verschillen zijn klein.

tabel 2-8 Huishoudens naar inkomen per cluster en totaal, 2008

	Noord		Oost		West		gemeente	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
doelgroep	750	20%	2.025	21%	800	21%	3.575	21%
lagere middengroep	625	17%	1.725	18%	725	19%	3.100	18%
hogere middengroep	525	14%	1.325	13%	500	13%	2.325	14%
hogere inkomens	1.825	49%	4.700	48%	1.750	46%	8.275	48%
	3.700	100%	9.775	100%	3.775	100%	17.250	100%

Bron: CBS/WoON, bewerking RIGO

De navolgende figuur toont per inkomensgroep hoe de samenstelling van de betreffende inkomensgroep naar leeftijd eruit ziet. Iets meer dan 5% van de doel-

Doelgroep: eenpersoonshuishoudens < 65 jaar 20.300 euro, eenpersoonshuishoudens 65+ 18.078 euro, meerpersoonshuishoudens < 65 jaar 27.575 euro, meerpersoonshuishoudens 65+ 23.930 (tjdvak 2007).

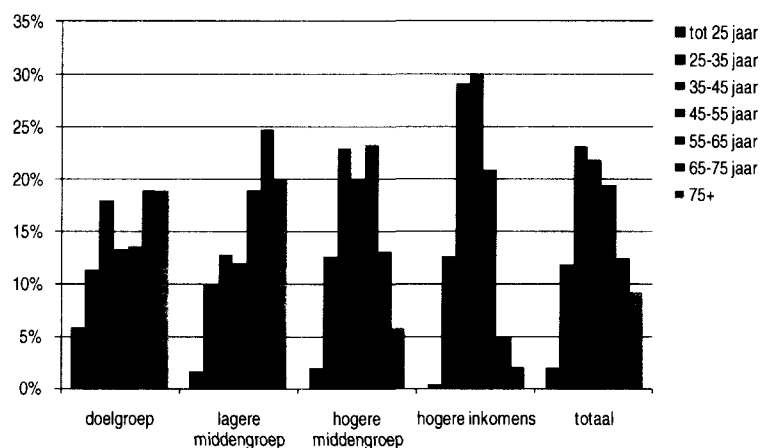
Lagere middengroep (tot 33.000 euro, afgeleid uit de voormalige ziekenfondsgrens),

Hogere middengroep (tot 43.500 euro = anderhalf keer modaal)

Hogere inkomens (vanaf 43.500 euro).

groep bestaat uit huishoudens tot 25 jaar. Ongeveer eenderde van de doelgroep is 65 jaar of ouder.

figuur 2-6 Huishoudens naar inkomen en leeftijd in de gemeente, 2008



Bron: CBS/WoON, bewerking RIGO

Wie woont waar?

Gezinssituatie, leeftijd en inkomen zijn de meest bepalende factoren in de keuze voor een woning. In de volgende overzichten wordt de woonsituatie van de verschillende huishoudens weergegeven.

Jonge huishoudens tot 25 jaar wonen voornamelijk in een eengezins sociale huurwoning of in een particuliere huurwoning van zowel het type eengezins als meergezins. Naarmate men ouder wordt, woont men minder vaak in een huurwoning. Dit gaat op tot huishoudens van 55 jaar, daarna neemt het weer toe. Ouderen van 75 jaar en ouder wonen wat vaker in een gestapelde huurwoning boven de kwaliteitskortingsgrens. Jonge huishoudens (25 tot 35 jaar) wonen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens vaker in een rijtjeswoning boven de 172.000 euro. Huishoudens tussen de 55 en 65 jaar wonen relatief vaak in een dure vrijstaande koopwoning.

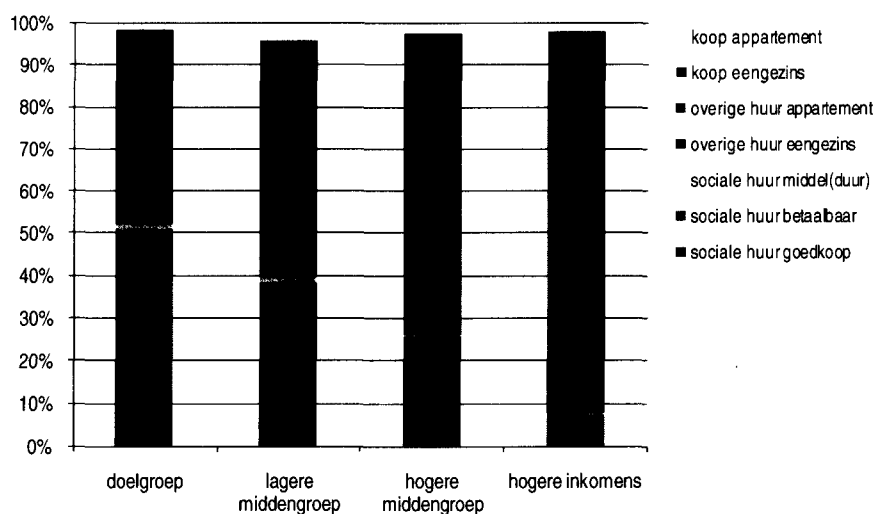
tabel 2-9 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, 2008

			tot 25 jaar	25-35 jaar	35-45 jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	65-75 jaar	75+
sociale huur	eengezins	goedkoop	2%	3%	1%	2%	3%	4%	5%
		betaalbaar/middel(duur)	22%	16%	14%	16%	18%	22%	18%
	meergezins	goedkoop	12%	2%	1%	0%	1%	1%	2%
		betaalbaar/middel(duur)	4%	5%	1%	2%	3%	6%	15%
overige huur	eengezins		21%	10%	7%	5%	5%	9%	15%
	meergezins		23%	4%	1%	1%	1%	2%	5%
koop	2/1 kap + geschakeld	tot 300.000	1%	6%	7%	6%	4%	5%	3%
		> 300.000	2%	11%	21%	22%	17%	11%	8%
	hoek/eind woning		2%	13%	12%	9%	8%	7%	4%
	vrijstaand	tot 300.000	1%	0%	1%	1%	2%	2%	1%
		> 300.000	1%	5%	17%	19%	22%	16%	11%
	rij/tussen	tot 172.000	1%	1%	0%	1%	1%	1%	1%
		> 172.000	8%	21%	14%	14%	11%	10%	4%
	appartement	tot 172.000	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
		172.000 - 300.000	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
		> 300.000	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%
	bedrijf met tuinders- vee of gemengd bedrijf		0%	0%	1%	1%	1%	2%	2%
totaal			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON, bewerking RIGO

Ruim de helft van de doelgroep (51%) woont in een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens. Bijna eenderde van de doelgroep woont in een koopwoning. Dit zijn met name ouderen.

tabel 2-10 Woonsituatie van huishoudens naar inkomen, 2008



Bron: WoON, bewerking RIGO

Navolgende tabel toont de bewoning van de verschillende woningsegmenten. Van de woningen tot de huurtoeslaggrens (middelduur) wordt ruim 40% bewoond door de doelgroep en bijna 30% door lage middeninkomens. In de koopsector wonen met name hogere inkomens.

tabel 2-11 Door welke inkomensgroepen worden de verschillende woningen bewoond, 2008

		doelgroep	lage middengroep	hogere middengroep	hogere inkomens	totaal
sociale huur	goedkoop	51%	32%	9%	8%	100%
	betalbaar	41%	27%	15%	17%	100%
	middelduur	44%	31%	10%	15%	100%
	duur	40%	31%	12%	17%	100%
overige huur	eengezins	33%	28%	12%	27%	100%
	appartement	33%	36%	11%	20%	100%
koop	eengezins	10%	11%	13%	66%	100%
	appartement	15%	33%	15%	37%	100%

Bron: WoON, bewerking RIGO

Woonwensen

De meeste mensen in de gemeente Overbetuwe wonen naar tevredenheid. Ongeveer 2.275 huishoudens willen op redelijk korte termijn verhuizen. Het gaat om de zogenoemde 'vragers in de markt'. Dit zijn doorstromers, semi-starters en starters die minstens al een half jaar actief bezig zijn om een andere woning te zoeken. Doorstromers hebben al een woning, maar willen liever een andere woning. Semi-starters zijn meestal (echt)scheidingen. Deze woningzoekenden zijn op zoek naar een andere woning, maar laten geen vrijkomende woning achter. Starters zijn huishoudens die willen toetreden tot de woningmarkt.

In totaal zijn ongeveer 1.575 doorstromers (circa 9% van de zelfstandig wonende huishoudens) en 700 (semi-)starters op zoek naar een (andere) woning. Onderstaande figuren geven de woonwensen weer van deze starters en doorstromers naar woningtype, prijsklasse en aantal kamers. Deze antwoorden zijn afkomstig uit het WoON 2006, geactualiseerd naar 2008. Het is een weergave uit de tijd voor de economische recessie. De woonwensen geven een beeld van de woonwensen bij een economisch rooskleurig tij. Bij de interpretatie verderop in dit hoofdstuk staan opmerkingen over de mogelijke effecten van de economische recessie.

Uit de woonwensen blijkt dat **doorstromers** met name op zoek zijn naar een koopwoning (71%), bij voorkeur een eengezins koopwoning tussen de 172.000 en 300.000 euro of boven de 300.000 euro, het liefst van het type vrijstaand of 2/1 kap. Daarnaast dient de woning te bestaan uit 4 of meer kamers. Nadere analyse laat zien dat van de huishoudens die meer dan 4 kamers wensen, tweederde op zoek is naar een woning met 5 kamers, 22% met 6 kamers en 16% op zoek is naar een woning van meer dan 6 kamers. De vraag naar een goedkope koopwoning tot 172.000 is vanuit de doorstromers minimaal.

Daarnaast is een klein deel van de doorstromers op zoek naar een betaalbare gestapelde huurwoning met lift of, een nog kleiner deel, naar een koopappartement.

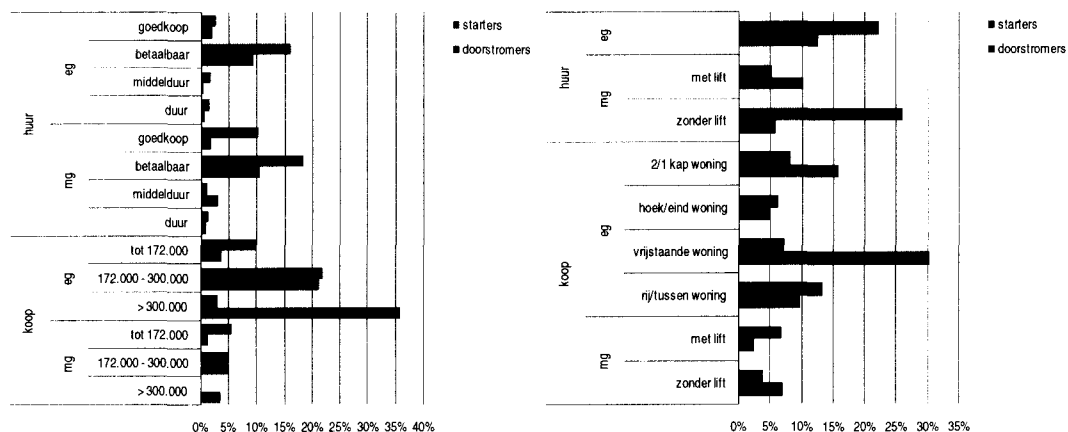
Starters wensen net iets vaker een huurwoning (54%) dan een koopwoning. In de huur gaat de voorkeur vaker uit naar een appartement dan een eengezinswoning. De gestapelde woningen mogen een huurprijs hebben tot maximaal de 2e aftop-

gingsgrens. Over het algemeen willen starters die op zoek zijn naar een appartement minimaal 2 of 3 kamers. Starters geven vaker aan dat ze op zoek zijn naar een appartement zonder lift. Hierbij zit ook de categorie die 'geen voorkeur' heeft aangegeven; deze groep maakt het niet uit of er wel of geen lift aanwezig is.

De eengezins huurwoningen hebben voor starters bij voorkeur een de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens. Ruim de helft van deze starters neemt genoeg met 3 kamers, een kwart wil 4 kamers. De overige starters (46%) zijn op zoek naar een koopwoning, met name een rij- of tussenwoning met een koopprijs tot 300.000 euro en minimaal 3 of 4 kamers.

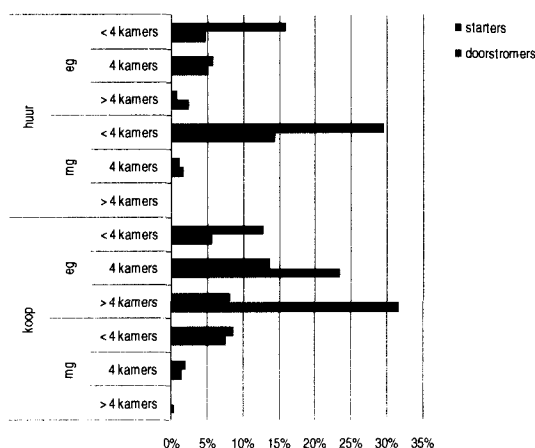
Een deel van de vraag van starters (de helft) is niet gericht op de gemeente Overbetuwe. Deze starters zoeken een woning in met name de steden vanwege studiemogelijkheden. Dit aandeel is groter in de groep die een huurwoning zoekt dan in de groep die een koopwoning wil.

figuur 2-7 Woonwensen van doorstromers en starters naar prijsklasse en type



Bron: WoON, bewerking RIGO

figuur 2-8 Woonwensen van doorstromers en starters naar type en aantal kamers



Bron: WoON, bewerking RIGO

Onderstaande overzichten laten voor de doorstromers aanvullend de woonwensen naar verschillende leeftijdsklassen zien. Hierin is duidelijk te zien dat de oudere doorstromers vaker een gestapelde huurwoning wensen, met lift en minder dan 4 (lees: 3) kamers. De middelbare doorstromers zijn juist vaker op zoek zijn naar een eengezins koopwoning, het liefst vrijstaand, met een prijs boven de 300.000 euro en met meer dan vier kamers. De jongere doorstromers zoeken in een wat lager prijssegment naar een 2/1 kap of rij/tussenwoning.

tabel 2-12 Woonwensen naar leeftijdsgroepen (doorstromers), 2008

tot 35 jaar							35-45 jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	65+
huur	eg	goedkoop	2%	2%	1%	3%	3%			
		betaalbaar	11%	9%	9%	9%	8%			
		middelduur	0%	0%	2%	0%	0%			
		duur	1%	1%	0%	0%	2%			
	mg	goedkoop	1%	0%	1%	2%	7%			
		betaalbaar	4%	0%	9%	18%	35%			
		middelduur	0%	0%	3%	9%	7%			
		duur	0%	0%	0%	1%	5%			
	koop	eg	tot 172.000	8%	4%	2%	3%	1%		
			172.000 - 300.000	39%	24%	18%	11%	7%		
> 300.000			23%	58%	47%	30%	3%			
mg		tot 172.000	5%	0%	1%	0%	0%			
		172.000 - 300.000	5%	0%	5%	7%	10%			
		> 300.000	0%	1%	2%	7%	11%			
		100%	100%	100%	100%	100%				

tot 35 jaar							35-45 jaar	45-55 jaar	55-65	65+
huur	eg	< 4 kamers	2%	3%	3%	10%	12%			
		4 kamers	8%	6%	7%	3%	0%			
		> 4 kamers	4%	4%	2%	0%	1%			
		mg	< 4 kamers	4%	0%	14%	25%	50%		
	> 4 kamers		1%	0%	0%	5%	5%			
	eg		< 4 kamers	9%	5%	6%	7%	2%		
		4 kamers	29%	29%	28%	18%	6%			
		> 4 kamers	32%	52%	32%	19%	3%			
	mg	< 4 kamers	10%	1%	8%	9%	17%			
		4 kamers	1%	1%	0%	4%	3%			
> 4 kamers		0%	0%	1%	1%	1%				
		100%	100%	100%	100%	100%				

tot 35 jaar							35-45 jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	65+
huur	eg		14%	12%	11%	12%	13%			
		mg	met lift	1%	0%	6%	15%	45%		
		zonder lift	4%	0%	8%	15%	9%			
koop	eg	2/1 kap woning	27%	23%	11%	7%	1%			
		hoek/eind woning	6%	5%	7%	5%	2%			
		vnjstaande woning	19%	48%	37%	28%	6%			
		rij/tussen woning	18%	10%	12%	3%	2%			
	mg	met lift	9%	0%	0%	2%	2%			
		zonder lift	2%	1%	8%	12%	19%			
				100%	100%	100%	100%	100%		

Bron: WoON, bewerking RIGO

Een woonwensenonderzoek van Vivare onder senioren in Elst (september 2005) bevestigt de constatering dat de meeste ouderen tevreden zijn met de woning en verwacht daar te kunnen blijven wonen, eventueel met kleine aanpassingen. Als een verhuizing nodig is dan het liefst gelijkvloers (bij voorkeur laagbouw, maar een appartement met lift is ook een optie) en in de nabijheid van voorzieningen.

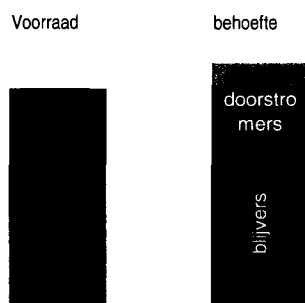
Op basis van WoonQuest heeft Vivare in augustus 2006 gekeken naar de woonwensen van thuiswonende jongeren onder de 25 jaar. De voorkeur gaat vaker uit naar een huur dan naar een koopwoning en iets vaker naar een appartement dan naar een eengezinswoning. Ze wensen bijna allen 3 of 4 kamers en een behoorlijk uitrustingsniveau.

Discrepanties op de markt

Voorgaande paragraaf liet zien dat ca. 2.275 huishoudens op zoek zijn naar een (andere) woning. Het WoON-bestand maakt het mogelijk de woningmarkt in Overbetuwe in termen van vraag en aanbod te simuleren. Belangrijke kanttekening hierbij is dat het WoON dateert uit het jaar 2006. Het bestand is weliswaar geactualiseerd naar het jaar 2008 aan de hand van ontwikkelingen in de voorraad en het aantal huishoudens, maar de antwoorden zijn gegeven eind 2005/begin 2006. In dat jaar was het sentiment op de woningmarkt anders dan anno 2009. Het consumentenvertrouwen is weggezakt en op de vastgoedmarkt zijn prijsstijgingen niet langer een garantie. Dit maakt dat de gegevens over vraag en aanbod die voortkomen uit de simulatie met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. In de huidige (en toekomstige) woningmarkt kan de afweging tussen huur en koop – voor diegenen die nog geen koopwoning bewonen – vaker dan voorheen uitvallen richting de huursector.

De woningbehoefte bestaat uit de optelsom van de huidige woonsituatie van huishoudens die naar tevredenheid wonen en de gewenste woonsituatie van verhuisgeneigde huishoudens en (semi)starters. De woningbehoefte geeft als het ware de 'ideale voorraad' weer, waarbij iedereen naar wens woont. De verhouding tussen de woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad geeft een indicatie van de huidige discrepanties op de markt, zowel kwantitatief (wat is het totale tekort) als in kwaliteiten.

figuur 2-9 Schematische opbouw woningbehoefte



In tabel 2-13 staan de woningmarktverhoudingen in de gemeente Overbetuwe aangegeven. Het gaat hier om de situatie anno 2008. In de tabel is de woningvoorraad afgezet tegen de woningbehoefte.

N.B. de tabel toont de discrepanties tussen wensen en aanbod. Het geeft de huidige spanning weer en toont de kwalitatieve accenten. Een overschot (-) betekent niet meteen dat woningen moeten worden gesloopt. De spanning op de woningmarkt is groot waardoor woningen niet leeg komen te staan. De cijfers zijn ook niet zomaar te vertalen in een bouwprogramma. Daarvoor is ook inzicht nodig in de toekomstige ontwikkelingen, de mogelijkheden en de visie van de gemeente. Dit wordt uitgewerkt in de woonvisie.

Het totale tekort bedraagt op dit moment tussen de 550 en 600 woningen.

De tabel laat zien dat de discrepanties in de koop (ca. + 430) groter zijn dan in de huur (ca. + 130). Er is met name een tekort aan eengezins koopwoningen, het liefst vrijstaand. Ook de vraag naar duurdere 2/1 kapwoningen is groot. Hier overtreft het aanbod echter de vraag.

Een 'overschot' zien we ook bij de eengezins huurwoningen. De vraag is groot, het aanbod net iets groter. In de praktijk zien we dat de wachttijden voor eengezins-huurwoningen nog steeds lang zijn. Kennelijk is er een groep die vanuit een eengezinshuurwoning door wil stromen naar een andere woning maar deze stap niet (kan) zetten.

De slaagkansen in de sociale huur zijn de afgelopen jaren gedaald. Dit heeft te maken met een dalend aantal vrijkomende woningen en een stijgend aantal woningzoekenden. De slaagkansen (aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden) voor Overbetuwe lagen in 2008 op 7,79% voor doorstromers en 2,58% voor starters. Het verschil wordt deels verklaard door het feit dat starters actiever zoeken. De slaagkansen in Overbetuwe liggen lager dan in Arnhem en Nijmegen, maar zijn vergelijkbaar met gemeenten als Lingewaard, Wijchen en Rheden. (Bron: rapportage Enserve).

Het tekort aan gestapelde huurwoningen is te verklaren door de vraag van starters en van ouderen. Het tekort aan de gestapelde huurwoningen zonder lift is afkomstig van starters. Daarbij moet opgemerkt worden dat het hier ook gaat om de mensen die hebben aangegeven geen voorkeur te hebben voor wel of geen lift. Nadere analyse laat zien dat van de starters die op zoek zijn naar een huurappartement circa de helft buiten de gemeente Overbetuwe zoekt. De starters die een eengezinswoning willen, zoeken deze vaker binnen Overbetuwe.

De vraag naar koopappartementen is relatief gezien niet groot. Het aanbod is echter nog kleiner. In de praktijk blijkt dat woningen in dit segment lastig afzetbaar zijn. Met name de ouderen in deze zoekgroep blijken erg kritisch ten aanzien van de prijs-kwaliteit verhouding en de ligging, zeker als verhuizen geen noodzaak is.

De kredietcrisis heeft effect op boven beschreven verhoudingen tussen vraag en aanbod. Wat de effecten precies zullen zijn is nu nog niet te voorspellen. We mogen echter verwachten dat de vraag naar luxe eengezinskoopwoningen minder manifest zal zijn: mensen stellen een verhuizing uit of zoeken in een betaalbaarder segment. Tegelijkertijd zal er een verschuiving zijn van betaalbare koop richting de huur. Waar we eerder al constateerden dat de druk op de huurmarkt nog steeds groot is, zal dit door de huidige crisis worden versterkt.

tabel 2-13 Woningvoorraad en woningbehoefte naar woningtype en prijs in de gehele gemeente, 2008* (- is theoretisch overschot)

			voorraad	behoefte	verschil
huur	eengezins	goedkoop	890	850	-30
		betalbaar	3.350	3.220	-130
		middelduur	210	210	0
		duur	270	240	-30
	meergezins met lift	goedkoop	70	80	10
		betalbaar	620	720	90
		middelduur	30	60	20
		duur	90	100	10
	meergezins zonder lift	goedkoop	260	280	30
		betalbaar	180	310	130
		middelduur	30	50	20
		duur	30	30	0
koop	2/1 kap/geschakeld	tot 172.000	50	60	20
		172.000 - 300.000	880	930	60
		> 300.000	2.850	2.710	-140
	hoek/eind woning	tot 172.000	60	80	20
		> 172.000	1.530	1.440	-90
	vrijstaand	tot 300.000	280	440	160
		> 300.000	2.930	3.120	190
	rij/tussen	tot 172.000	130	160	30
		> 172.000	2.190	2.170	-10
	appartement	tot 172.000	50	100	60
		172.000 - 300.000	150	260	100
		> 300.000	150	200	40
totaal			17.260	17.830	570

Bron: WoON, bewerking RIGO

In tabel 2-14 zijn de discrepanties tussen voorraad en behoefte ook per cluster weer-gegeven. De grootste tekorten zien we in cluster Oost. Dit is te verklaren omdat dit cluster het grootste aantal inwoners heeft en daarom ook de meeste woningzoekenden (zowel starters als doorstromers). In dit cluster is er relatief meer vraag naar een vrijstaande koopwoning, maar relatief minder naar een 2 onder 1 kap woning boven de 300.000 euro. Ook de vraag naar betaalbare meergezinswoningen met lift is lager in cluster Oost dan in de andere twee clusters. In cluster West is de behoefte relatief groter aan rijtjes koopwoningen boven de 172.000 euro en is het overschot aan betaalbare eengezins huurwoningen minder groot.

De vraag van buiten de gemeente Overbetuwe (=vestigers) en het aantal vertrekkers is in deze analyse zowel in omvang als in samenstelling gelijkgesteld.

tabel 2-14 Woningvoorraad en woningbehoefte naar woningtype en prijs per cluster, 2008

			Noord	Oost	West	Gemeente
sociale huur	eengezins	goedkoop	-10	-10	-10	-30
		betalbaar	-40	-80	-10	-130
		middel(duur	-10	-20	-10	-30
	meergezins met lift	goedkoop	0	10	0	10
		betalbaar	30	40	30	90
		middel(duur	10	20	10	40
	meergezins zonder lift	goedkoop	10	10	10	30
		betalbaar	30	80	20	130
		middel(duur	10	10	10	20
koop	2/1 kap + geschakeld	tot 172.000	0	10	0	20
		172.000 - 300.000	10	40	0	60
		> 300.000	-20	-90	-30	-140
	hoek/eind woning	tot 172.000	0	10	10	20
		> 172.000	-20	-50	-20	-90
	vrijstaand	tot 300.000	30	100	30	160
		> 300.000	40	120	30	190
	rij/tussen	tot 172.000	10	20	10	30
		> 172.000	-10	-20	10	-20
	appartement	tot 172.000	10	30	10	60
		172.000 - 300.000	20	60	20	100
		> 300.000	10	20	10	40
	totaal		120	310	140	570

Bron: WoON, bewerking RIGO

2.4 Samengevat

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 op de woningmarkt.
- 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 zoeken dan in de groep starters die een koopwoning willen.
- 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. Deze groep let kritisch op kwaliteit en ligging.

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 circa 3%.
- Grootste spanning zien we in de koop, zowel vrijstaand als appartementen.
- De behoefte aan rij- en 2-kap woningen in de koop is groot. Daar staat echter ook een groot aanbod tegenover. De behoefte aan appartementen is beperkt maar overstijgt wel het aanbod. Wat betreft de prijs is de spanning het grootst in de middeldure categorie. De behoefte aan betaalbare koop is relatief beperkt. Voor het aanbod geldt hetzelfde, waardoor ook in dit segment tekorten bestaan.
- Ook in de huurvoorraad is de behoefte aan eengezinswoningen groter dan de behoefte aan 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 woning-

zoekenden 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.

3

Demografische ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk belicht via verschillende invalshoeken de ontwikkeling van het aantal inwoners en particuliere huishoudens in de gemeente Overbetuwe en de drie clusters. Ook wordt kort ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking in de afzonderlijke kernen. Het hoofdstuk start met een paragraaf over de verschillende prognoses die in omloop zijn en de aannamen die hieraan ten grondslag liggen.

3.2 Bevolkingsprognoses onder de loep

Er zijn verschillende prognoses in omloop die regelmatig worden bijgesteld, zoals die van Primos, CBS en de interprovinciale bevolkingsprognose (IPB) van de provincie Gelderland. Voor dit onderzoek is in overleg met de opdrachtgever besloten dat er gebruik wordt gemaakt van de **Primos-prognose**: op basis van deze prognose wordt in hoofdstuk 4 de ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt op verzoek van de opdrachtgever als referentie ook kort aandacht besteed aan de CBS-prognose. De IPB-prognose van de provincie Gelderland wordt in dit onderzoek niet gebruikt omdat deze prognose in 2004 is opgesteld en dit jaar wordt geactualiseerd.

Vaak hebben prognosemodellen een hoog black box gehalte: er komt wat uit, maar niemand weet precies waarom. Bovendien is er in veel gangbare bevolkingsprognosemodellen al een nieuwbouwprogramma verweven. Dit terwijl de uiteindelijke spreiding van de bevolking de uitkomst is van een ingewikkeld proces, waarbij nieuwbouwlocaties in verschillende gemeenten steeds vaker met elkaar concurreren.

De belangrijkste onzekerheid bij prognoses zit (demografisch gezien) in de migratie. De oplevering van een enkel nieuwbouwcomplex kan nieuwe migratiestromen genereren, waardoor de prognose niet bewaarheid wordt. Ook zitten in de prognoses – impliciet of expliciet – aannamen omtrent de toekomstige spreiding van de

werkgelegenheid verweven (om de werkgerelateerde migratie te bepalen) terwijl ook deze onzeker is (zeker in de actuele context). Een prognose is dan ook eigenlijk meer een **effectverkenning**. De uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de aannames.

Naast de bestaande prognoses zoals hierboven beschreven, heeft RIGO een beleidsneutrale prognose opgesteld om de demografische effecten te kunnen scheiden van de aannamen omtrent geografische spreiding van nieuwbouw en werkgelegenheid: de **migratie-nul prognose**. RIGO zet deze prognose af tegen de Primos-prognose en de CBS-prognose. Hierdoor kan worden achterhaald welk deel van de ontwikkeling van de bevolking volgens deze prognosevariant te wijten is aan nieuwbouw en werkgelegenheid in gemeente Overbetuwe. Dit deel van de ontwikkeling kan mogelijk met beleid worden beïnvloed.

Bij de migratie-nul variant wordt (als het ware) een hek om de gemeente gezet. De ontwikkeling van de bevolking wordt alleen beïnvloed door geboorte en sterfte (autonome groei in de meest pure zin).

Door deze variant te vergelijken met de Primos-prognose en de CBS-prognose ontstaat inzicht in de bandbreedten waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen waarschijnlijk plaatsvinden.

Primos prognose: uitgangspunt voor de analyses, gebaseerd op aannamen als geboorte, sterfte, huishoudenvorming, nieuwbouw en werkgelegenheid.

CBS prognose: wordt gebruik als referentiekader. Gebaseerd op aannamen als geboorte, sterfte, huishoudenvorming, nieuwbouw en werkgelegenheid.

Migratie nul: geeft de 'autonome' bevolkingsgroei weer. Gebaseerd op geboorte, sterfte en huishoudenvorming.

3.3 Gemeente Overbetuwe

In figuur 3-1 staan de resultaten van de prognosevarianten voor de gemeente Overbetuwe weergegeven in aantal inwoners en huishoudens. Het startjaar van de prognosevariant migratie nul is 2009. De Primos-prognose gaat uit van het startjaar 2007 en de CBS-prognose gaat uit van het startjaar 2008. Beide prognoses zijn gecorrigeerd naar het startjaar 2009 waardoor een nette vergelijking mogelijk is.

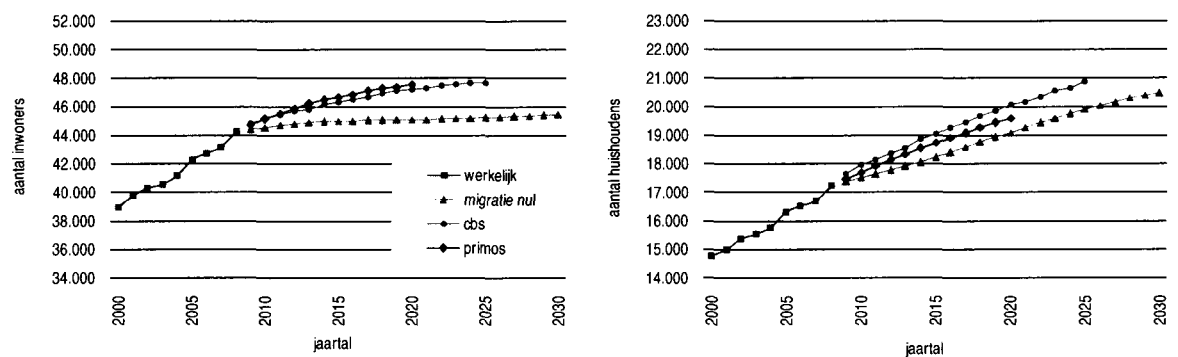
In de periode 2008 tot 2020 neemt het aantal inwoners volgens elke prognosevariant toe, het meest volgens de Primos-prognose. De toename betreft 3.380 inwoners volgens de Primos-prognose, 3.040 inwoners volgens de CBS-prognose en 860 inwoners volgens de prognosevariant migratie nul. De toename van het aantal inwoners ligt flink hoger bij de Primos-prognose en de CBS-prognose, mede als gevolg van nieuwbouwplannen die in beide prognoses verweven zijn.

De toename van het aantal huishoudens ligt met 2.810 het hoogst volgens de CBS-prognose, gevolgd door de Primos-prognose met 2.340 huishoudens. Volgens de prognose migratie nul neemt het aantal huishoudens toe met 1.850: als iedereen in de gemeente zou blijven wonen en elk jaar een jaartje ouder wordt (gecorrigeerd

voor geboorte en sterfte) zouden er 1.850 meer huishoudens wonen in Overbetuwe dan nu.

De Primos-prognose en de CBS-prognose voorzien een grotere toename van het aantal huishoudens dan de prognosevariant migratie nul. Dit betekent dat volgens de CBS-prognose circa 1.000 huishoudens van buiten gemeente Overbetuwe aangetrokken moeten worden om de prognose bewaarheid te laten worden. Bij de Primos-prognose gaat het om circa 500 huishoudens. Het verschil tussen beide prognoses komt door het verschil in aannamen over onder meer huishoudenvorming, extramuralisering en nieuwbouwplannen. In overleg met de opdrachtgever is besloten dat voor de toekomstverkenning in hoofdstuk 4 wordt uitgegaan van de Primos-prognose.

figuur 3-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Overbetuwe in de periode 2000-2008 (werkelijke cijfers) en 2009-2030 (prognosecijfers)



Bron: CBS, ABF Primos, RIGO

In tabel 3-1 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens volgens de prognosevarianten migratie nul en Primos uitgesplitst naar leeftijd. Het overall beeld dat naar voren komt is dat de groep 65-plus flink in aantal toeneemt, terwijl de groep 25 tot 45 jaar, veelal in de gezinsfase, in aantal afneemt. Deze afname is gedurende de periode 2008 t/m 2020 het grootst volgens de prognose migratie nul. De Primos-prognose gaat uit van een minder sterke afname, mede als gevolg van het nieuwbouwprogramma dat in de prognose verweven is. Volgens beide prognosevarianten is sprake van een toename van het aantal huishoudens onder de 25 jaar en van het aantal huishoudens van 45 tot 65 jaar.

De Primos-prognose kijkt niet verder dan het jaar 2020. Op basis van de migratie nul prognose neemt gedurende de periode 2020-2030 het aantal huishoudens toe met circa 1.350 huishoudens. De afname van het aantal 25 tot 45-jarigen gedurende de periode 2008 tot 2020 is in 2030 terug te zien bij de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar. Daarnaast zet de vergrijzing door en neemt in de periode 2020 tot 2030 het aantal 25 tot 45 jarigen weer toe.

tabel 3-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd in Overbetuwe

Migratie nul	2008	2020	verschil 2008-2020	2030	verschil 2020-2030	verschil 2008-2030
15 tot 25	330	450	130	320	-130	-10
25 tot 45	6.040	4.360	-1.680	5.450	1.090	-590
45 tot 65	7.130	8.190	1.060	6.730	-1.460	-400
65 tot 75	2.160	3.440	1.270	3.990	560	1.830
75 en ouder	1.600	2.670	1.070	3.970	1.300	2.370
totaal	17.260	19.110	1.850	20.460	1.350	3.200

Primos	2008	2020	verschil 2008-2020
15 tot 25	330	450	120
25 tot 45	6.040	5.700	-340
45 tot 65	7.130	7.840	710
65 tot 75	2.160	3.440	1.270
75 en ouder	1.600	2.180	580
totaal	17.260	19.600	2.340

Bron: ABF Primos, RIGO

In tabel 3-2 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens volgens de beide prognosevarianten uitgesplitst naar type huishoudens. De Primos-prognose gaat uit van het grootste aantal gezinnen in de toekomst. Volgens deze prognosevariant is het gemiddeld aantal personen per huishoudens in 2020 met 2,43 het grootst. Het aantal eenpersoonshuishoudens is in 2020 het grootst volgens de prognosevariant migratie nul.

tabel 3-2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type in Overbetuwe

		2008	2020	verschil 2008-2020
Migratie nul	eenpersoons	4.020	5.190	1.180
	meerpersoon z.k.	5.800	6.980	1.180
	meerpersoon m.k.	7.440	6.940	-510
	totaal	17.260	19.110	1.850
	gem. hh. grootte	2,56	2,36	
Primos	eenpersoons	4.020	5.080	1.060
	meerpersoon z.k.	5.800	6.860	1.060
	meerpersoon m.k.	7.440	7.670	220
	totaal	17.260	19.600	2.340
	gem. hh. grootte	2,56	2,43	

Bron: ABF Primos, RIGO

De Primos-prognose vertaald naar de drie clusters

Zoals eerder aangegeven wordt de **Primos-prognose** gebruikt voor het uitrekenen van de woningbehoefte tot 2020. Om naast uitspraken op gemeenteniveau ook uitspraken op clusterniveau te kunnen doen, is de Primos-prognose vertaald naar clusterniveau op basis van drie elementen:

1. de bevolkingsopbouw in de clusters in 2008 (bron: gemeente Overbetuwe);
2. de migratiestromen in de periode 2003 t/m 2007 (bron: CBS, RIGO);
3. de gemeentelijke nieuwbouwplannen, gecorrigeerd voor planvertraging op basis van planstatus en planuitval (bron: gemeente Overbetuwe, bewerking RIGO).

Inclusief eenoudergezinnen

Via de vertaling wordt duidelijk waar de toename van het aantal huishoudens in de gemeente Overbetuwe volgens de Primos-prognose zich vooral zal manifesteren. Ook wordt de ontwikkeling van de huishoudensamenstelling vertaald naar het niveau van de clusters, op basis van het gegeven dat bepaalde nieuwbouwwoningen in de clusters bepaalde huishoudentypen zullen aantrekken. In hoofdstuk 4 wordt duidelijk welk effect dit heeft op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de drie clusters.

De clusters Noord, Oost en West in toekomstperspectief

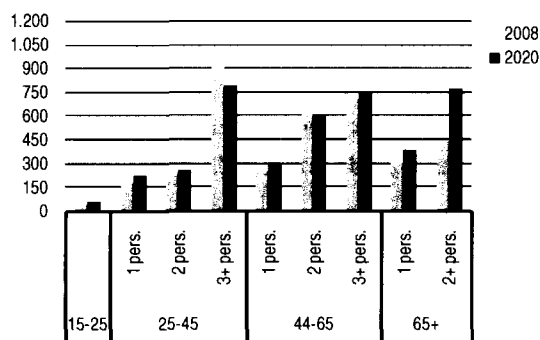
In tabel 3-3 is het resultaat van de vertaling van de Primos-prognose naar clusterniveau weergegeven. De toename van het aantal inwoners en huishoudens manifesteert zich vooral in cluster Oost. Dit is een logisch gevolg van de spreiding van de nieuwbouwplannen. Ook in cluster Noord neemt het aantal inwoners en huishoudens toe. In cluster West neemt het aantal huishoudens toe, terwijl het aantal inwoners afneemt. In dit cluster neemt de gemiddelde huishoudengrootte het meest af: van 2,65 in 2008 tot 2,30 in 2020.

tabel 3-3 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens per cluster op basis van de Primos-prognose

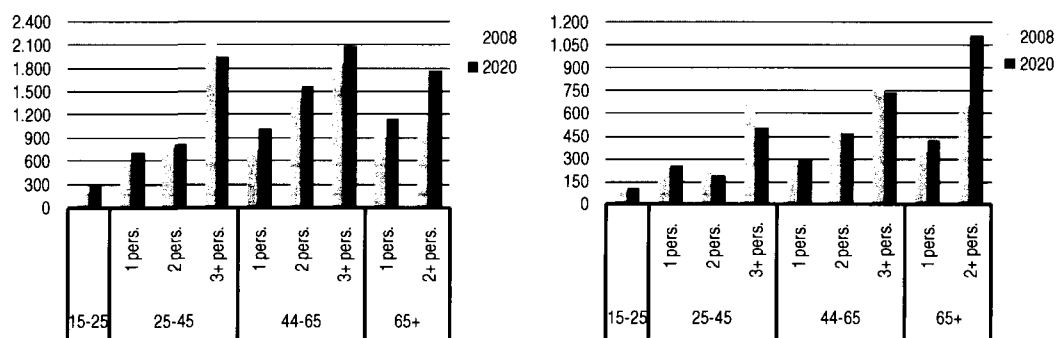
		2008	2020	verschil 2008-2020
inwoners	Cluster Noord	9.870	10.720	850
	Cluster Oost	24.380	27.430	3.050
	Cluster West	9.980	9.450	-520
	totaal	44.220	47.600	3.380
huishoudens	Cluster Noord	3.710	4.120	420
	Cluster Oost	9.780	11.380	1.600
	Cluster West	3.770	4.100	330
	totaal	17.260	19.600	2.340
gem. hh grootte	Cluster Noord	2,66	2,60	
	Cluster Oost	2,49	2,41	
	Cluster West	2,65	2,30	
	totaal	2,56	2,43	

Bron: RIGO, ABF Primos

In figuur 3-2 en figuur 3-3 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type weergegeven voor de drie clusters in Overbetuwe. Over het algemeen zijn er geen grote verschillen te zien tussen de drie clusters. In elk cluster neemt het aantal huishoudens tot 25 jaar toe, net als het aantal eenpersoonshuishoudens van 44 tot 65 jaar. Daarnaast neemt in elk cluster het aantal 25 tot 45 jarigen in de gezinsfase af. Een toename is te zien voor het aantal oudere gezinnen (45 tot 65 jaar) in de clusters Oost en Noord. De vergrijzing zet in elke cluster door, het meest in cluster West: was in 2008 27% van de huishoudens nog 65 jaar of ouder, in 2020 neemt dit percentage toe tot circa 38%. In cluster Oost bedroeg het aandeel in 2008 21% en naar verwachting neemt dit aandeel toe tot 26% in 2020. In cluster Noord bedraagt de toename 8%: van 20% in 2008 tot 28% in 2020.

figuur 3-2 Huishoudens naar type in cluster Noord volgens de Primos-prognose

Bron: RIGO, primos-prognose

figuur 3-3 Huishoudens naar type in cluster Oost (links) en West (rechts) volgens de Primos-prognose

Bron: RIGO, primos-prognose

De kernen in gemeente Overbetuwe in toekomstperspectief

Om op kernniveau iets te kunnen zeggen over de (autonome) ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens werken we met de migratienul prognose. Niet met Primos aangezien een klein bouwproject in sommige kernen groot effect kan hebben op de bevolkingsontwikkeling.

In tabel 3-4 en tabel 3-5 is de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens volgens migratienul per kern weergegeven. In de meeste kernen neemt het aantal inwoners toe, in sommige kernen neemt het aantal inwoners iets af. Het aantal huishoudens neemt echter in elke kern toe. In de kernen Elst en Oosterhout zien we een groei van de autonome woningbehoefte van respectievelijk 620 en 110 huishoudens.

In tabel 3-6 is de ontwikkeling van het aantal 65-plussers weergegeven, waarbij geldt dat de huidige bevolkingsopbouw in de kernen een belangrijke rol speelt bij de uitkomsten. In de gemeente Overbetuwe neemt het aantal 65-plussers gedurende de periode 2008 tot 2020 toe met bijna 3.500 gedurende de periode 2008 tot 2030. Deze toename 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 in deze kern de meeste mensen wonen. Relatief

gezien is de toename het grootst in de kernen Andelst en Randwijk, in deze kernen verdubbelt het aantal 65-plussers (bijna). In de kern Herveld neemt het aantal 65-plussers het minst toe: met 90 mensen, ofwel +20%.

tabel 3-4 Ontwikkeling van het aantal inwoners in de kernen volgens migratie nul

		2008	2020	verschil 2008-2020	2030	verschil 2020-2030	verschil 2008-2030
Cluster Noord	Heteren	5.130	5.260	130	5.310	50	180
	Driel	3.250	3.230	-20	3.170	-60	-80
	Randwijk	1.480	1.590	100	1.700	120	220
Cluster Oost	Elst	19.760	20.190	430	20.330	140	570
	Oosterhout	2.350	2.350	0	2.320	-30	-30
	Valburg	1.690	1.680	-10	1.660	-20	-20
	Slijk-Ewijk	510	490	-20	470	-10	-30
	Homoet	90	90	0	110	10	20
Cluster West	Zetten	5.200	5.360	170	5.430	70	240
	Herveld	2.880	2.940	50	3.070	130	190
	Andelst	1.710	1.750	50	1.770	10	60
	Hemmen	190	160	-30	130	-30	-60
	totaal	44.240	45.100	860	45.480	380	1.240

Bron: RIGO

tabel 3-5 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de kernen volgens migratie nul

		2008	2020	verschil 2008-2020	2030	verschil 2020-2030	verschil 2008-2030
Cluster Noord	Heteren	1.970	2.160	190	2.350	190	380
	Driel	1.300	1.400	110	1.480	80	190
	Randwijk	440	550	110	590	40	150
Cluster Oost	Elst	7.870	8.490	620	9.070	580	1.200
	Oosterhout	1.060	1.170	110	1.210	30	150
	Valburg + Homoet	720	790	80	850	60	140
	Slijk-Ewijk	130	150	20	150	0	20
Cluster West	Zetten + Hemmen	2.120	2.580	460	2.840	260	720
	Herveld + Andelst	1.650	1.810	160	1.920	110	270
	totaal	17.260	19.110	1.850	20.460	1.350	3.200

Bron: RIGO

tabel 3-6 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in de kernen volgens de prognose migratie nul

		2008	%	2020	verschil 2008-2020	2030	verschil 2020-2030	verschil 2008-2030
Cluster Noord	Heteren	560	11%	950	390	1.250	290	690
	Driel	440	14%	820	380	980	160	540
	Randwijk	150	10%	290	140	410	120	260
Cluster Oost	Elst	2.680	14%	4.060	1.380	5.280	1.220	2.600
	Oosterhout	320	14%	560	250	680	120	370
	Valburg	200	12%	350	150	470	130	270
	Slijk-Ewijk	80	16%	130	50	160	30	80
	Homoet	10	11%	20	10	20	0	10
Cluster West	Zetten	680	13%	1.100	430	1.330	230	660
	Herveld	460	16%	550	90	700	150	240
	Andelst	190	11%	390	200	480	90	290
	Hemmen	40	21%	60	20	60	0	20
	totaal	5.790	13%	9.280	3.490	11.820	2.540	6.030

Bron: RIGO

3.4 Samengevat

- 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. voornamelijk 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.

4

De ideale woningvoorraad anno 2020

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een voorspelling gedaan over de kwalitatieve woningbehoefte richting 2020. Twee factoren spelen hierbij een rol, namelijk demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Voor de demografische ontwikkelingen gaan we uit van de Primos prognose. Voor de economische voorspelling hanteren we drie economische scenario's.

Uitkomst van deze exercitie is een kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. Voor de gemeente als geheel en per cluster ontstaat een beeld van hoe de woningvoorraad er ideaal gesproken in 2020 uit zou moeten zien. De uitkomsten geven een indicatie van de woningvoorraad die 'past' bij de huishoudens van de toekomst.

4.2 Woningbehoefte kwalitatief 2020

De demografische ontwikkelingen vormen de basis voor de verkenning van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Overbetuwe. We gaan ervan uit dat elk type huishouden kan wonen zoals de verschillende type huishoudens anno 2008 ook gehuisvest zijn. Dit geeft een beeld van de woningvoorraad dat past bij de bevolking zoals we die in de toekomst verwachten. Daarbij is tevens gecorrigeerd voor de verhuiswensen. Het resultaat is een 'ideaalplaatje' voor het jaar 2020.

Een belangrijke veronderstelling achter deze werkwijze is dat huishoudens in de toekomst dezelfde woonvoorkeuren hebben als vergelijkbare huishoudens in 2008. Dit betekent dat als het aantal tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 45 jaar toeneemt, de behoefte aan woningen die door die huishoudens worden bewoond en bewoond willen worden ook toeneemt. Voor het grootste deel van de bevolking leidt dit tot redelijk betrouwbare voorspellingen. We hebben geen reden om aan te nemen dat de woonvoorkeuren op korte en middellange termijn aanzienlijk veranderd zullen zijn.

Anders is de situatie voor ouderen. Het is onwaarschijnlijk dat de huidige senioren volledig model kunnen staan voor de senioren van over 10 tot 15 jaar. De toekomstige ouderen hebben immers een andere uitgangspositie. Ze wonen vaker in een koopwoning en blijven hier ook wonen. Om inzicht te krijgen in het effect van de veranderende woonsituatie van ouderen hebben we hiervoor gecorrigeerd.

Door de woningbehoefte in 2020 te confronteren met de woningvoorraad in 2008 krijgen we een indicatie welke veranderingen in de voorraad theoretisch nodig zijn om alle huishoudens in 2020 naar wens te laten wonen.

Economische scenario's

De prognoses betreffende de economische ontwikkelingen in Nederland volgen elkaar momenteel in hoog tempo op. Niemand kan exact voorspellen welke effecten de kredietcrisis uiteindelijk op de reële economie zal hebben. RIGO werkt in deze studie met drie scenario's, gebaseerd op aannamen rondom koopkracht en werkloosheid. Voor een uitgebreidere beschrijving, zie bijlage:

- ✓ Zware crisisvariant (**ZWC**), waarbij de crisis een flinke impact heeft op de korte en langere termijn;
- ✓ Lichte crisisvariant (**LC**), waarbij na een relatief korte dip in de economische ontwikkeling de groei weer doorzet.
- ✓ Verleden als toekomstvariant (**VT**), waarbij de gemiddelde economische ontwikkelingen in de grofweg afgelopen 50 jaar worden doorgetrokken naar de toekomst.

4.3 Uitkomsten anno 2020

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat het aantal huishoudens volgens de Primos-prognose met circa 2.340 huishoudens toeneemt tot 2020. De toename van de huishoudens doet zich voor in de leeftijdsklassen vanaf 45 jaar en tot 25 jaar. De grootste toename zien we bij de huishoudens van 65 tot 75 jaar. Het aantal gezinnen met kinderen van 35 tot 45 jaar zal teruglopen. Wel blijft het aandeel middelbare gezinnen nog steeds een groot deel van de totale bevolking uitmaken. We zien geen grote verschillen tussen de clusters.

Samen met de economische voorspellingen vormen de demografische ontwikkelingen de basis voor de verkenning van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Overbetuwe. De woningbehoefte zoals in onderstaande overzichten wordt weergegeven, bestaat uit het huidige tekort (zie voorgaand hoofdstuk) en de toename in de vraag tussen 2008 en 2020. De totale behoefte komt daarmee uit op ca. 3.100 woningen.

De cijfers zijn niet zomaar te vertalen in een bouwprogramma. Daarvoor is ook inzicht nodig in de mogelijkheden en de visie van de gemeente. Dit wordt uitgewerkt in de woonvisie. De woonvisie geeft een gemeentebreed bouwprogramma, vervolgens uitgewerkt in richtingen voor de verschillende kernen, rekening houdend met de aard en schaal van de kernen.

Bij de LC en de ZWC neemt de behoefte aan eengezinshuurwoningen tot 2020 toe. De toename is opvallend, want tot voor kort zagen we in de eengezinshuursector vrijwel altijd overschotten. Als de hier veronderstelde daling van de koopkracht werkelijkheid wordt, verdwijnen deze overschotten snel uit de boeken.

Als de economie weer aantrekt en het sentiment op de markt verandert, dan kan de behoefte aan eengezinshuurwoningen mogelijk weer afnemen ten faveure van de koopsector. Dat blijkt ook uit de verkenning volgens het VT-scenario: daar neemt de behoefte aan eengezinshuurwoningen veel minder toe. De behoefte zal zich dan, conform de trend uit het verleden, steeds vaker in de koopsector manifesteren.

Ook voor de huurappartementen geldt dat er een toename van de behoefte verwacht mag worden. Ook hier geldt dat deze vooral betrekking heeft op de betaalbare categorie. Ook in het (middel-) dure segmenten is – volgens elk van de economische varianten – sprake van een kleine opgave.

De opgave in de huursector doet zich in elk economisch scenario voornamelijk voor in het betaalbare segment.

Grootste opgave ligt ook richting de toekomst in de eengezins koop. De behoefte aan koopappartementen is relatief beperkt. Het aanbod is echter nog kleiner waardoor er wel degelijk een opgave ligt in dit segment.

Er blijft een behoorlijke behoefte aan woningen boven de €300.000, vrijstaand en 2/1 kap. Deze behoefte komt logischerwijs voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar. Deze huishoudens wonen relatief vaak in een dergelijke woning.

De behoefte aan betaalbare koopwoningen is relatief beperkt, circa 275 woningen. Bij het zware crisis scenario verschuift de behoefte aan woningen boven de €300.000 naar woningen tussen de €172.000 en €300.000. De behoefte aan goedkope woningen tot 172.000 lijkt niet erg gevoelig voor de economie situatie.

figuur 4-1 Woningbehoefte naar type woning en prijs volgens de scenario's ZWC, LC en VT

				behoefte			verschil		
voorraad				zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur	eengezins	goedkoop	875	975	975	925	100	75	25
		betalbaar	3.350	3.700	3.525	3.325	350	175	-25
		middelduur	200	200	225	225	0	0	25
		duur	275	250	250	250	-25	-25	-25
	meergezins met lift	goedkoop	75	100	100	100	25	25	25
		betalbaar	625	875	850	825	250	250	200
		middelduur	25	75	50	75	25	25	25
		duur	100	125	125	125	50	50	25
	meergezins zonder lift	goedkoop	250	375	375	350	100	125	100
		betalbaar	175	375	375	375	200	200	200
		middelduur	25	75	50	75	25	25	25
		duur	25	25	25	25	0	0	0
koop	2/1 kap/beschakeld	tot 172.000	50	75	75	75	25	25	25
		172.000 - 300.000	875	1.075	1.025	1.000	200	150	125
		> 300.000	2.850	2.825	3.050	3.150	-25	200	300
	hoek/eind woning	tot 172.000	50	125	125	125	75	75	75
		> 172.000	1.525	1.625	1.625	1.600	100	75	75
	vrijstaand	tot 300.000	275	550	525	500	275	250	225
		> 300.000	2.925	3.525	3.650	3.825	575	700	875
	rij/tussen	tot 172.000	125	200	200	200	75	75	75
		> 172.000	2.175	2.425	2.375	2.400	225	175	225
	appartement	tot 172.000	50	125	125	125	100	100	100
		172.000 - 300.000	150	375	375	350	200	200	200
		> 300.000	150	275	300	325	125	150	175
totaal			17.250	20.375	20.350	20.350	3.125	3.100	3.100

Bron: WoON 2006, RIGO woningmarktsimulatie

In het volgende overzicht staat de behoefte ook voor de drie clusters weergegeven.

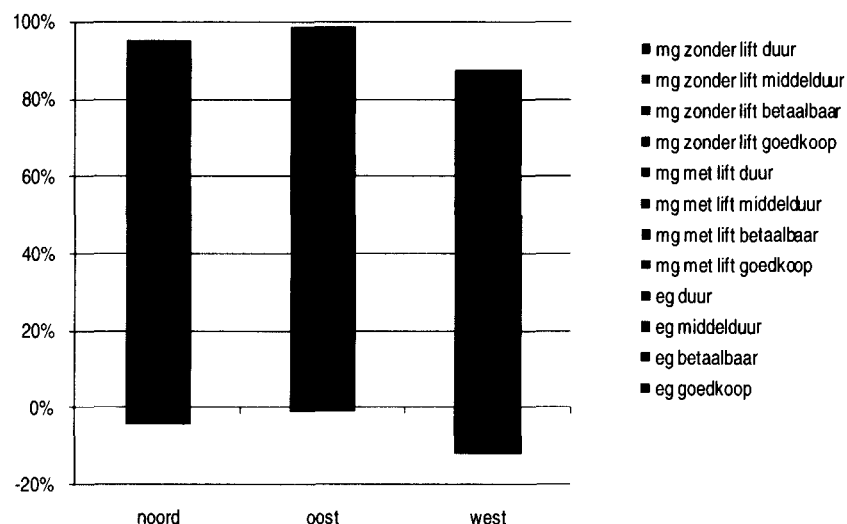
figuur 4-2 Discrepanties naar type woning en prijs in de clusters (scenario's ZWC, LC en VT)

			Noord			Oost			West			
			zwc	lc	vt	zwc	lc	vt	zwc	lc	vt	
huur	eengezins	goedkoop	20	20	10	50	40	20	20	10	0	
		betalbaar	70	30	-20	260	160	30	20	-10	-40	
		middelduur	0	0	0	10	10	10	0	0	0	
		duur	-10	-10	0	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
	meergezins met lift	goedkoop	10	10	10	20	20	20	10	10	10	
		betalbaar	40	40	40	180	170	140	40	40	30	
		middelduur	10	10	10	20	10	20	10	10	10	
		duur	10	10	10	30	30	30	10	10	10	
	meergezins zonder lift	goedkoop	20	30	20	70	70	60	20	20	10	
		betalbaar	40	40	40	120	130	120	30	30	30	
		middelduur	10	10	10	20	20	20	10	10	10	
		duur	0	0	0	0	0	10	0	0	0	
koop	2/1 kap/beschakeld	tot 172.000	10	10	10	20	20	10	10	10	0	
		172.000 - 300.000	40	30	30	130	100	90	30	10	10	
		> 300.000	-10	30	50	20	160	220	-40	10	20	
	hoek/eind woning	tot 172.000	10	20	20	30	30	30	20	20	20	
		> 172.000	10	10	10	80	60	70	10	10	0	
	vrijstaand	tot 300.000	60	50	50	150	140	140	60	50	50	
		> 300.000	120	150	200	330	400	490	120	140	180	
	rij/tussen	tot 172.000	20	10	20	50	40	40	10	10	10	
		> 172.000	40	30	40	180	140	180	30	20	20	
	appartement	tot 172.000	20	20	20	50	50	50	20	20	20	
		172.000 - 300.000	40	40	40	130	130	120	40	50	40	
		> 300.000	10	20	20	90	100	110	30	40	40	
	totaal			590	590	580	2.030	2.020	2.020	490	490	490

Bron: WoON 2006, RIGO woningmarktsimulatie

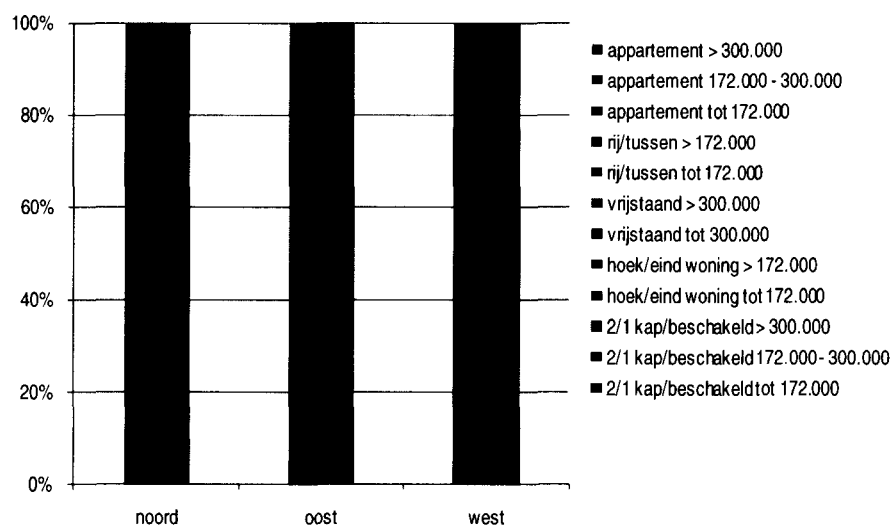
Ter illustratie in navolgende figuren de woningbehoefte per cluster naar huur en koop, bij het lichte crisisscenario.

figuur 4-3 Woningbehoefte naar type woning en prijs binnen de huur tussen 2008 en 2020 volgens scenario LC in de drie clusters



Bron: WoON 2006, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-4 Woningbehoefte naar type woning en prijs binnen de koop tussen 2008 en 2020 volgens scenario LC in de drie clusters



Bron: WoON 2006, RIGO woningmarktsimulatie

Inkomensgroepen 2020

Net als voor de ontwikkeling van de woningbehoefte wordt een demografische prognose met aannamen betreffende economische ontwikkelingen gecombineerd om de ontwikkeling van de doelgroep en de overige inkomensgroepen te bepalen. Hier worden dezelfde prognoses gehanteerd als voor de woningbehoefte zijn gebruikt (Primos). De doelgroep zal volgens alle drie de economische crisisscenario's toenemen. Deels is dit het gevolg van de vergrijzing: ouderen komen met het be-

reiken van de pensioengerechtigde leeftijd volgens het inkomen tot de doelgroep te behoren. Vaak heeft deze groep wel vermogen in de vorm van een eigen woning. Een belangrijke rol speelt natuurlijk ook het ongunstige economische perspectief.

tabel 4-1 Ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen tot 2020

	2008		zwc		lc		vt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
doelgroep	3.575	21%	4.400	22%	4.275	22%	3.950	20%
lagere middengroep	3.100	18%	4.000	20%	3.775	19%	3.725	19%
hogere middengroep	2.325	14%	2.900	15%	2.625	13%	2.525	13%
hogere inkomens	8.275	48%	8.300	42%	8.925	46%	9.400	48%
	17.250	100%	19.600	100%	19.600	100%	19.600	100%

Bron: WoON 2006, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen tot 2020 per cluster

Noord				
	2008	zwc	lc	vt
doelgroep	750	900	875	800
lagere middengroep	625	800	775	750
hogere middengroep	525	625	575	550
hogere inkomens	1.825	1.775	1.925	2.025
	3.700	4.125	4.125	4.125
Oost				
	2008	zwc	lc	vt
doelgroep	2.025	2.575	2.525	2.300
lagere middengroep	1.725	2.300	2.175	2.150
hogere middengroep	1.325	1.650	1.500	1.450
hogere inkomens	4.700	4.850	5.200	5.475
	9.775	11.375	11.375	11.375
West				
	2008	zwc	lc	vt
doelgroep	800	925	875	825
lagere middengroep	725	900	850	825
hogere middengroep	500	625	550	525
hogere inkomens	1.750	1.675	1.825	1.900
	3.775	4.100	4.100	4.100

Bron: WoON 2006, RIGO woningmarktsimulatie

4.4 Samengevat

- Hoofdstuk 3 liet zien dat het aantal huishoudens tussen 2008 en 2020 toe met ca. 2.340 toeneemt, volgens de Primos-prognose (onafhankelijk van economische scenario's). De toename doet zich vooral voor bij huishoudens vanaf 45 jaar en tot 25 jaar. De grootste toename blijkt bij de oudere huishoudens van 65 tot 75 jaar. Het aantal middelbare gezinnen neemt af.
- 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.

- 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 behoefte aan 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 behoefte komt grotendeels van starters en van ouderen. Vooral voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fasering van belang. Op dit moment zijn appartementen dan ook niet altijd gemakkelijk af te zetten, zo blijkt uit gesprekken met makelaars.
- Net als nu overstijgt in 2020 de behoefte 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 behoefte aan betaalbare koop relatief gering, maar wel kleiner dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen.
- De behoefte aan 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 behoefte aan eengezins huur is groot maar kent geen forse toename richting 2020. Alleen bij een minder gunstige economische ontwikkeling zien we ook hier een groei.
- De opgaven in appartementen zijn 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 behoefte aan eengezins huurwoningen af en stijgt de behoefte aan 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).

5

Verhuisketens

5.1 Het principe van de verhuisketen

Een verhuisketen is een reeks aaneengeschakelde verhuizingen. In deze verkenning wordt uitgegaan van verhuisketens die hun oorsprong vinden in nieuwe woningen in Overbetuwe. Indien de nieuwe woning wordt betrokken door iemand die ook weer een woning in Overbetuwe achterlaat (een doorstromer) wordt de keten voortgezet. De achtergelaten woning kan wederom worden betrokken door een doorstromer, enzovoort. Een verhuisketen eindigt indien een woning wordt betrokken door een starter of door een vestiger van buiten Overbetuwe.

Starters worden in deze verkenning gedefinieerd als iedereen die afkomstig is uit Overbetuwe en een woning in Overbetuwe betreft, maar geen woning achterlaat. Veelal jongeren die uit huis gaan, maar ook iemand die na een (echt)scheiding een woning zoekt voldoet aan de definitie.

In beginsel eindigt iedere keten ofwel bij een starter ofwel bij een vestiger. Een langere keten (meer doorstromers) heeft daarop in principe geen invloed. Ook met de bouw van een luxe villa wordt uiteindelijk een starter bediend. Alleen is de kans groot dat ergens in de tussenliggende schakels iemand van buiten Overbetuwe instroomt, zodat de keten uiteindelijk in een andere gemeente eindigt.

Met behulp van referentiemateriaal is het mogelijk een schatting te maken van de 'opbrengst' aan door doorstromers vrijgemaakte woningen in Overbetuwe, uitgaande van een gegeven nieuwbouwsegment. Het referentiemateriaal is ontleend aan de onderzoeken Bewoners Nieuwe Woningen (voor de eerste stap) en het WoON 2006 (voor alle vervolgstappen) van het Ministerie van VROM. De achterliggende data zijn gecorrigeerd voor de situatie in de gemeente Overbetuwe.

5.2 Effecten van nieuwbouw op de verhuisketen

In deze paragraaf wordt voor twee nieuwbouwsegmenten berekend hoeveel starters er worden bediend bij de bouw van 100 woningen. We gaan uit van de volgende twee scenario's:

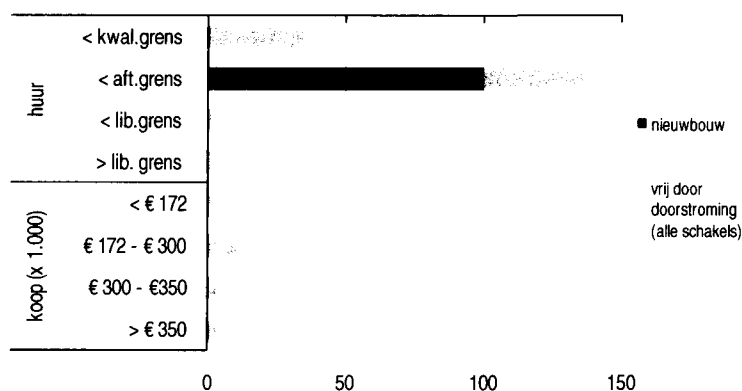
- 1 de bouw van 100 betaalbare eengezinshuurwoningen;
- 2 de bouw van 100 eengezinskoopwoningen tussen € 300.000 en € 350.000.

Scenario 1 wordt doorgerekend omdat betaalbare eengezinshuurwoningen onder de woonwensen van starters vallen. Dit zal ook in de toekomst zo blijven, zeker als het economisch tij tegenzit. Een groot deel van het nieuwbouwprogramma van de gemeente Overbetuwe bestaat uit eengezinskoopwoningen in het duurdere segment. Bij scenario 2 wordt daarom inzichtelijk gemaakt in welke mate starters gebaat zijn met de bouw van duurdere eengezinskoopwoningen.

Ad 1. 100 goedkope eengezinshuurwoningen

In figuur 5-1 is het effect van nieuwbouw op het totale aanbod weergegeven, uitgaande van de nieuwbouw van 100 betaalbare eengezinshuurwoningen. Uit de figuur blijkt dat behalve de nieuwbouw, vooral goedkope en betaalbare huurwoningen vrijkomen, als gevolg van doorstroming over één of meerdere schakels. In totaal gaat het om 106 extra uit de voorraad vrijkomende woningen, bovenop de 100 nieuwe.

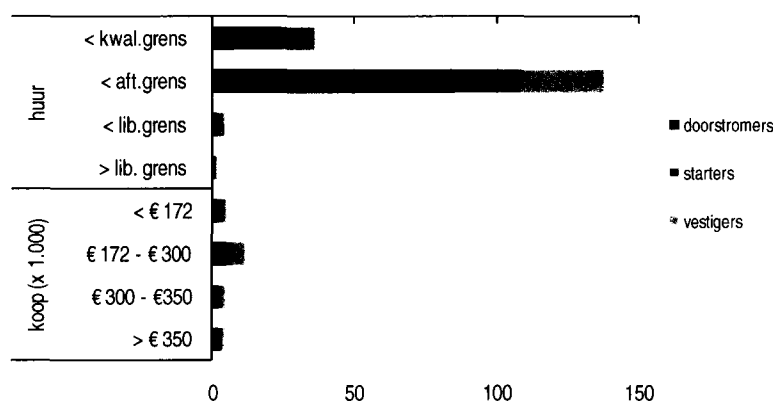
figuur 5-1 Het effect van de bouw van 100 betaalbare eengezinshuurwoningen op het totale aanbod in Overbetuwe



Bron: RIGO-verhuisketenmodel

In figuur 5-2 en tabel 5-1 is weergegeven wie er door middel van dit totale aanbod (nieuwbouw plus bestaand) worden bediend. Naast de 106 doorstromers zijn dit 54 vestigers en 46 starters. Van deze groep starters worden er 13 direct bediend door instroom in de nieuwbouw en 33 indirect als gevolg van doorstroming, vooral in de huursector. Een gering aantal starters (5) komt via doorstroming in de koop aanbod.

figuur 5-2 Met de bouw van 100 betaalbare eengezinshuurwoningen in Overbetuwe direct en indirect bediende groepen



Bron: RIGO-verhuisketenmodel

tabel 5-1 De directe instroom in 100 betaalbare eengezinshuurwoningen in Overbetuwe en het doorstroomeffect naar verschillende doelgroepen

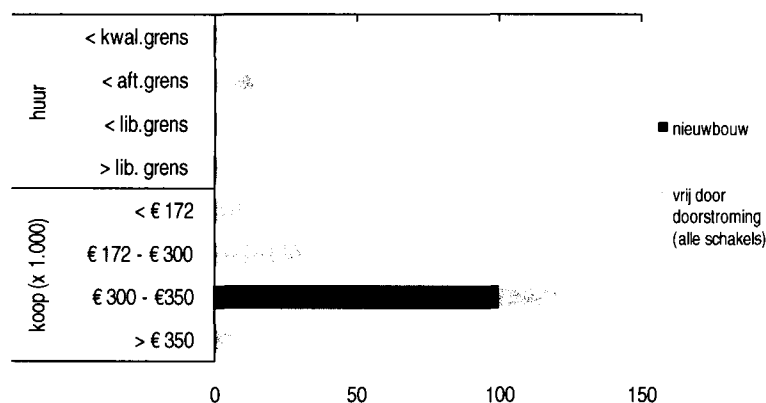
			doorstromers	vestigers	starters	totaal
nieuwbouw	eg huur	< aft.grens	67	21	13	100
doorstroming	huur	< kwal.grens	8	12	16	36
		kwal.grens - aft.grens	18	9	11	38
		aft.grens - lib.grens	1	2	1	4
		> lib.grens	1	1	0	2
		totaal huur	28	23	28	79
	koop	< € 172.000	2	2	1	5
		€ 172.000 - € 300.000	5	5	2	12
		€ 300.000 - € 350.000	2	2	1	5
		> € 350.000	3	2	0	5
		totaal koop	11	10	5	26
totaal doorstroming		39	34	33	106	
totaal aanbod		106	54	46	206	

Bron: RIGO-verhuisketenmodel

Ad 2. 100 eengezinskoopwoningen tussen € 300.000 en € 350.000

In figuur 5-3 is het effect van nieuwbouw op het totale aanbod weergegeven, uitgaande van de nieuwbouw van 100 eengezinskoopwoningen tussen € 300.000 en € 350.000. Uit de figuur blijkt dat behalve de nieuwbouw ook in alle andere onderscheiden segmenten woningen vrijkomen, als gevolg van doorstroming over één of meerdere schakels. In totaal gaat het om 109 extra uit de voorraad vrijkomende woningen, bovenop de 100 nieuwe.

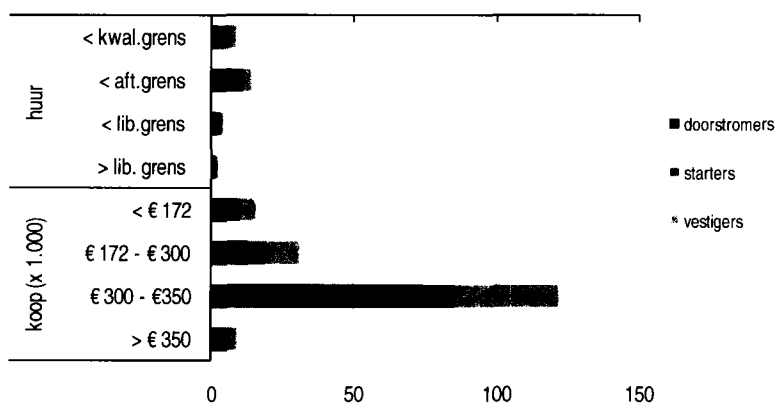
figuur 5-3 Het effect van de bouw van 100 dure eengezinskoopwoningen (tussen €300.000 en €350.000) op het totale aanbod in Overbetuwe



Bron: RIGO-verhuisketenmodel

In figuur 5-4 is te zien wie er door middel van dit totale aanbod (nieuwbouw plus bestaand) worden bediend. Naast de 109 doorstromers zijn dit 68 vestigers en 32 starters. Het hoge aantal vestigers is een gevolg van het feit dat in duurdere nieuwbouwsegmenten relatief veel mensen van buiten instromen. De meeste starters komen niet direct in het dure aanbod terecht, maar wel in andere (goedkopere) woningtypen die dankzij deze nieuwbouw via via in de bestaande voorraad vrijkomen. Een uitgebreid overzicht hiervan is weergegeven in tabel 5-2. Als gevolg van doorstroming worden 10 starters bediend in de huursector en 14 starters in de koopsector, vooral in de goedkopere segmenten.

figuur 5-4 Met de bouw van 100 dure eengezinskoopwoningen (tussen €300.000 en €350.000) direct en indirect bediende groepen



Bron: RIGO-verhuisketenmodel

tabel 5-2 De directe instroom in 100 dure eengezinskoopwoningen (tussen €300.000 en €350.000) in Overbetuwe en het doorstroomeffect naar verschillende doelgroepen

			doorstromers	vestigers	starters	totaal
nieuwbouw	eg koop	€ 300.000 - € 350.000	64	28	8	100
doorstroming	huur	< kwal.grens	2	3	4	9
		kwal.grens - aft.grens	7	3	4	14
		aft.grens - lib.grens	1	2	1	5
		> lib.grens	1	1	0	3
		totaal huur	11	9	10	30
	koop	< € 172.000	6	6	4	16
		€ 172.000 - € 300.000	13	13	6	31
		€ 300.000 - € 350.000	10	8	3	22
		> € 350.000	5	3	1	9
		totaal koop	33	31	14	78
totaal doorstroming			45	40	24	109
totaal aanbod			109	68	32	209

Bron: RIGO-verhuisketenmodel

5.3 Samengevat

- Kansen van woningzoekenden worden slechts gedeeltelijk 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 eengezinskoopwoningen.
 - 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 en het aanbod dat vrijkomt in de bestaande voorraad:
 - 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 nieuwe eengezinshuurwoningen komen er vooral huurwoningen (goedkoop en betaalbaar) in de bestaande voorraad vrij. Bij de bouw van eengezinskoopwoningen komen ook in de bestaande voorraad vooral koopwoningen vrij.

- 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.

6

Behoefte aan wonen met zorg

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige behoefte aan wonen en zorg geraamd aan de hand van de prognose migratie nul. De behoefte wordt geraamd op het aantal inwoners van 65 jaar en ouder. De verschillen in aantal oudere inwoners in 2020 tussen Primos en migratie nul zijn klein. Daar Primos met zeer grove leeftijdscategorieën werkt, is besloten voor dit hoofdstuk migratie nul te gebruiken als uitgangspunt. Allereerst wordt een beeld gegeven van de huidige woonsituatie van ouderen op basis van het WoON. Vervolgens schetsen we, aan de hand van de prognose, de verwachte groei van het aantal ouderen naar verschillende leeftijdsgroepen en ramen we de toekomstige behoefte aan wonen met zorg.

6.2 Huidige woonsituatie ouderen en mensen met een beperking

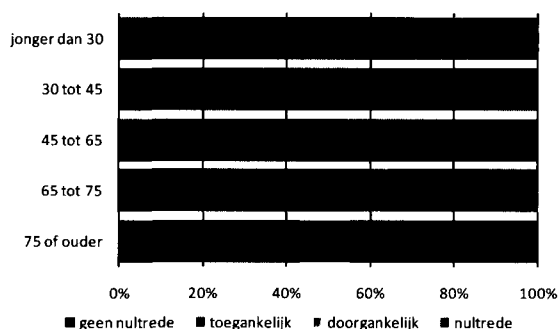
Het SCP heeft een beperkingsmaat vastgesteld, welke ook in het WoON toepasbaar is. Met het WoON dat geijkt is aan de gemeente Overbetuwe is het mogelijk een schatting te maken van het aantal huishoudens met een beperking en hun woonsituatie. Naar schatting is het aantal huishoudens met een ernstige beperking in Overbetuwe ongeveer 375. Daarbovenop zijn er nog eens 1.400 huishoudens met een matige beperking en 500 met een lichte beperking. Vooral voor huishoudens met een ernstige beperking is het noodzakelijk dat de woning vanaf de straat zonder trap te bereiken is (toegankelijk) en binnen de woning ook geen trappen aanwezig zijn (doorgankelijk).

In figuur 6-1 is te zien dat de behoefte aan een nultredewoning (als de woning zowel toegankelijk als doorgankelijk is) toeneemt naarmate men ouder wordt. Dezelfde situatie is in mindere mate te zien bij de doorgankelijke woningen. Bijna de helft van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont in een nultredewoning. Dit geldt voor ongeveer 35% van de huishoudens van 65 tot 75 jaar.

Bij de mate van beperking is een soortgelijke situatie waarneembaar, hoe ernstiger de beperking, hoe vaker men in een nultrede- of doorgankelijk woning woont. Van

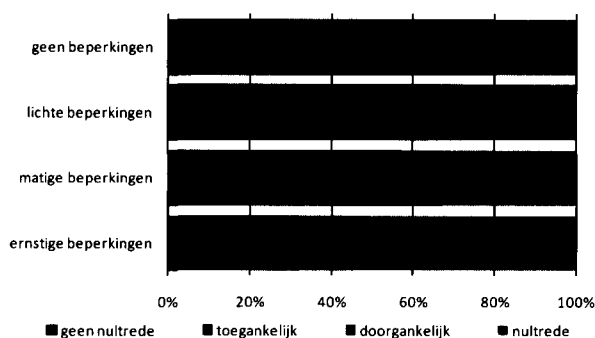
de huishoudens met een ernstige beperking woont 54% in een nultredewoning en een derde in een toegankelijke woning.

figuur 6-1 Type woning naar leeftijd in de gemeente Overbetuwe



Bron: WoON, bewerking RIGO

figuur 6-2 Type woning naar mate van beperking in de gemeente Overbetuwe



Bron: WoON, bewerking RIGO

6.3 Behoeftte aan wonen met zorg (kengetallen)

Op het terrein van wonen met zorg is het streven erop gericht het voor zorgbehoevenden (vaak ouderen) mogelijk te maken zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Dit betekent dat de woningen geschikt moeten zijn en dat er een passend pakket aan zorg- en dienstverlening wordt aangeboden.

Zorgniveaus

Voor wat betreft het zorgniveau worden twee zorgniveaus onderscheiden:

1 24-uurs toezicht of begeleiding (beschermd wonen)

Huishoudens met een behoefte aan 24-uurs toezicht en/of begeleiding. Deze worden traditioneel veelal gehuisvest in verpleeghuizen, intramurale instellingen voor verstandelijke gehandicapten en – kleinschalige – woonvormen voor zwaar dementerende ouderen en/of verstandelijk gehandicapten. Ook in de toekomst zal voor deze groep in veel gevallen specifieke huisvesting noodzakelijk blijven.

2 zorg (op afroep) in de directe omgeving (verzorgd) wonen.

Hiertoe behoren een deel van de verzorgingshuizen, de woningen in woonzorgcomplexen en diverse vormen van begeleid wonen.

Kengetallen

Een kengetallenmethodiek is zeer geschikt om de zorgbehoefte van ouderen te bepalen, omdat gezondheid en zorgbehoefte sterk correleren met leeftijd. In tegenstelling tot de woonsituatie van oudere huishoudens is bij de berekening met kengetallen deze correlatie in de tijd constant gehouden.

Voor wat betreft de te hanteren kengetallen wordt aangesloten bij die van het AAK. De AAK-kengetallen zijn gebaseerd op een gemiddelde wijk in Nederland met 10.000 inwoners. In deze gemiddelde wijk zijn er in 2015 circa 80 huishoudens die 24-uurs toezicht en/of begeleiding nodig hebben en 170 huishoudens die 'zorg in de directe omgeving' nodig hebben. De leeftijdsverdeling van de Overbetuwe bevolking is echter niet exact gelijk aan de landelijke verdeling. Vandaar dat RIGO de kengetallen leeftijd- en doelgroepspecifiek heeft gemaakt. In tabel 6-1 staan de zo verkregen kengetallen weergegeven.

tabel 6-1 **Leeftijdsspecifieke kengetallen zorgniveau in personen en huishoudens/wooneenheden**

		per 1.000 inwoners in de leeftijdsklasse:	Personen	Huishoudens / wooneenheden
doelgroep ouderen	24 uurs toezicht en/of begeleiding	65-70 jaar	5	5
		70-75 jaar	14	14
		75-80 jaar	29	29
		80-85 jaar	64	64
		85 jaar e.o.	156	156
	zorg in directe omgeving	65-70 jaar	35	28
		70-75 jaar	72	58
		75-80 jaar	93	74
		80-85 jaar	123	98
		85 jaar e.o.	234	187
overige doelgroepen	24 uurs toezicht en/of begeleiding	alle leeftijden	2	2
	zorg in directe omgeving	alle leeftijden	2	2

Bron: AAK / RIGO

In de toekomst kan de verhouding wel veranderen (we blijven langer gezond). Of en zo ja in welke mate is lastig te voorspellen. Vandaar dat we de kengetallen constant houden.

'Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg: AAK-kengetallen', Aedes-Arcades Kenniscentrum Wonen-Zorg, Utrecht, 2004. Tegenwoordig Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg.

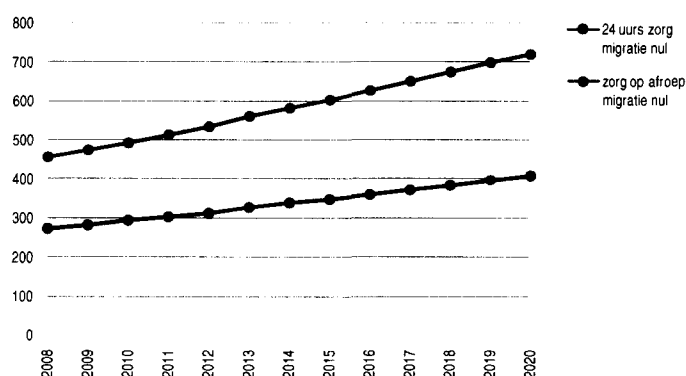
Naast de doelgroep ouderen is in de tabel een doelgroep opgenomen die ‘overige zorg’ nodig heeft. Hieronder worden verstandelijk gehandicapten en personen met psychiatrische aandoeningen gevat. Omdat deze beperkingen in alle leeftijdscategorieën voorkomen zijn deze kengetallen niet leeftijdsspecifiek.

Behoefte aan wonen met zorg in Overbetuwe

Anno 2008 zijn er in Overbetuwe naar schatting 725 huishoudens die zorg vragen. Het gaat om circa 185 oudere huishoudens die behoefte hebben aan 24-uurs zorg, circa 385 oudere huishoudens die behoefte hebben aan zorg op afroep en circa 160 huishoudens die een behoefte hebben aan andere vormen van zorg, zoals gehandicaptenzorg (zowel 24-uurs als zorg op afroep). In deze aantallen zijn ook de mensen meegenomen die nu al in een verzorgings- of verpleeghuis wonen.

Gegeven de intredende vergrijzing is het weinig verwonderlijk dat de behoefte aan zorg zal gaan toenemen. Er is hierbij sprake van een vrij gelijkmatige trend (figuur 6-3). Het aantal huishoudens met behoefte aan wonen met 24-uurs zorg neemt tot 2020 met gemiddeld 12 per jaar toe bij de migratie nulvariant. Het aantal huishoudens met behoefte aan zorg op afroep neemt met gemiddeld 22 per jaar toe. Dit zijn zowel ouderen die zorg vragen als andere huishoudens met een beperking.

figuur 6-3 De ontwikkeling van de behoefte aan zorg met 24-uurs toezicht en zorg op afroep in de gemeente Overbetuwe in de periode 2008-2030



Bron: RIGO

6.4 Geschikt wonen

Naast de hiervoor beschreven vraag naar wonen met zorg, is er een groep mensen met een functiebeperking (waaronder veel ouderen) die geen behoefte hebben aan speciale woonzorgvormen. Zij zijn geholpen met bijvoorbeeld thuiszorg en/of woningaanpassingen (planbare zorg). Vanwege de beperking stelt deze groep wel eisen aan de toegankelijkheid van woning en omgeving. Het gaat in wezen om ‘gewoon wonen’, maar wel met extra kwaliteiten. In het land zijn diverse ramingen in omloop om de omvang van de groep mensen met een beperking in deze categorie te voorspellen. Ook hiervoor zijn AAK-kengetallen beschikbaar. Op basis daarvan

mogen we verwachten dat in Overbetuwe in 2015 ongeveer 3.000 mensen 'geschikt moeten wonen' met het oog op een mobiliteitsbeperking of thuiszorg. In 2020 ligt dit aantal op bijna 3.500.

Deze raming van de omvang van de groep mensen met een functiebeperking is echter niet zomaar te vertalen in een woningbehoefte. De ervaring leert dat het benodigde aantal woningen dat uit kengetallenmethode komt vaak erg hoog is en niet strookt met de woonwensen. Eerder in deze verkenning hebben we gezien dat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn. Ze blijven het liefst in de huidige woning wonen. De ouderen van straks wonen voor een belangrijk deel in een koopwoning (ruim tweederde van de 55-65 jarigen bewoont een koopwoning, driekwart van de 45-55 jarigen). Met instrumenten als verzilverd wonen of informatie over en ondersteuning bij aanpassing kan deze groep gericht worden ondersteund.

6.5 Aanbod

Onderstaand het aanbod aan wonen met zorg in Overbetuwe en (een inschatting van) het aantal geschikte of geschikt te maken woningen.

Aanbod woon-zorgcomplexen:

- Tertzio in Elst: verpleging (30 plaatsen) en verzorging (86 plaatsen), zelfstandige appartementen (Vivare).
- De Hoge Hof in Herveld: verpleging (14 plaatsen) en verzorging (63 plaatsen), aanleunwoningen en appartementen (woningstichting Valburg)
- Liefkenshoek in Heteren: verpleging (15 plaatsen) en verzorging (58 plaatsen), aanleunwoningen en appartementen (woningstichting Valburg). Er zijn plannen voor de vernieuwing van Liefkenshoek in combinatie met de bouw van zelfstandige woningen waar zorg geleverd kan worden.
- Bij deze centra is ook dagverzorging aanwezig en vanuit deze centra wordt zorg thuis geleverd.
- Er zijn plannen voor een nieuw multifunctioneel centrum in Elst met een woonvoorziening voor dementerenden.

In totaal gaat het om 207 verzorgingshuisplaatsen en 59 verpleeghuisplaatsen (exclusief de plannen voor uitbreiding en vernieuwing).

De woningcorporaties beschikken gezamenlijk over bijna 1.100 woningen die geschikt zijn voor ouderen (van woon-zorgappartementen en seniorenwoningen tot 'normale' toegankelijke en gelijkvloerse woningen). In een deel van deze woningen kan zorg op afroep worden geleverd.

Daarnaast staan er 350 koopappartementen en zijn naar schatting 7.000 eengezinswoningen (ruim 1.000 huur, bijna 6.000 koop) potentieel geschikt voor ouderen (bron: Doorzonscan).

De getallen uit voorgaande paragrafen (behoefte en aanbod) zijn niet 1 op 1 naast elkaar te zetten aangezien vooral bepalend is welke zorg waar geleverd kan worden. Grofweg kan worden gesteld dat er nog een opgave ligt in wonen met 24 uurszorg (die geheel of gedeeltelijk wordt opgepakt met de plannen voor Elst). Bepalend voor de opgave in zorg op afroep is de *ligging* van de seniorenwoningen

(nabij een zorgvoorziening) en de spreiding daarvan over de kernen. Een belangrijk deel van de planbare zorg kan in de reguliere voorraad worden opgevangen. Dit betekent dat hier een opgave ligt in aanpassing van bestaande en het toevoegen van geschikte woningen. Volgens de Doorzonscan is een groot deel van de voorraad potentieel geschikt te maken.

6.6 **Samengevat**

- Er is een duidelijke relatie tussen leeftijd en de mate van beperking enerzijds en de woonsituatie anderzijds: hoe ouder en hoe hoger de mate van beperking, hoe vaker mensen in een nultredewoning wonen.
- Anno 2008 zijn er in Overbetuwe naar schatting ca. 725 huishoudens die zorg behoeven. Het gaat om circa 185 oudere huishoudens die behoefte hebben aan 24-uurs zorg, circa 385 oudere huishoudens die behoefte hebben aan zorg op afroep en circa 160 huishoudens die een behoefte hebben aan andere vormen van zorg, zoals gehandicaptenzorg (zowel 24-uurs als zorg op afroep). Met de vergrijzing neemt de behoefte aan zorg toe. In 2020 is er behoefte aan 24 uurs 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. Om daadwerkelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen is de toegankelijkheid van de woning belangrijk. In 2015 en 2020 zijn er ongeveer 2.500 resp. 3.000 personen met een lichte functiebeperking, waarvoor thuiszorg en/of aanpassingen voldoende zijn. Een deel daarvan zal in een gewone woning kunnen blijven wonen, een deel heeft behoefte aan een gelijkvloerse en toegankelijke woning.
- Aanbod bestaat uit 207 verzorgings- en 59 verpleeghuisplaatsen. De woningcorporaties bezitten bijna 1.100 voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast zijn er 350 koopappartementen en zijn naar schatting 7.000 eengezinswoningen potentieel geschikt voor aanpassing (bron: Doorzonscan).

7

Leefbaarheid

7.1 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een veel gebruikt begrip met uiteenlopende operationalisaties. In essentie gaat het om de tevredenheid van de bewoners over hun woon- en leefomgeving. In dit rapport wordt de leefbaarheid in Overbetuwe verder uitgewerkt aan de hand van de leefbaarometer.

De Leefbaarometer

Uit onderzoek blijkt dat de tevredenheid van bewoners vrij goed te voorspellen is op basis van de relatie tussen bewonersoordeel en omgevingskenmerken. Deze relatie vormt de basis voor de landelijke Leefbaarometer, die door RIGO in samenwerking met Stichting Atlas voor gemeenten is ontwikkeld. De Leefbaarometer baseert zich op zowel de meningen als het gedrag van bewoners en is gebaseerd op een set van 50 indicatoren, die betrekking hebben op de woningvoorraad, de publieke ruimte, voorzieningen, bevolkingssamenstelling en inkomens, en veiligheid. De indicatoren zijn veelal afgeleid van registratiebronnen zoals het CBS, Kadaster enzovoort. Ook is gebruik gemaakt van de politiemonitor om inzicht te krijgen in de overlast die mensen ervaren.

In figuur 7-1 t/m figuur 7-3 is het leefbaarheidoordeel van bewoners weergegeven volgens de Leefbaarometer (2006). Groen betekent dat bewoners gemiddeld genomen positief zijn en rood dat bewoners gemiddeld genomen negatief zijn. De kleuren zijn weergegeven op een geleidende schaal van zeer negatief tot uiterst positief.

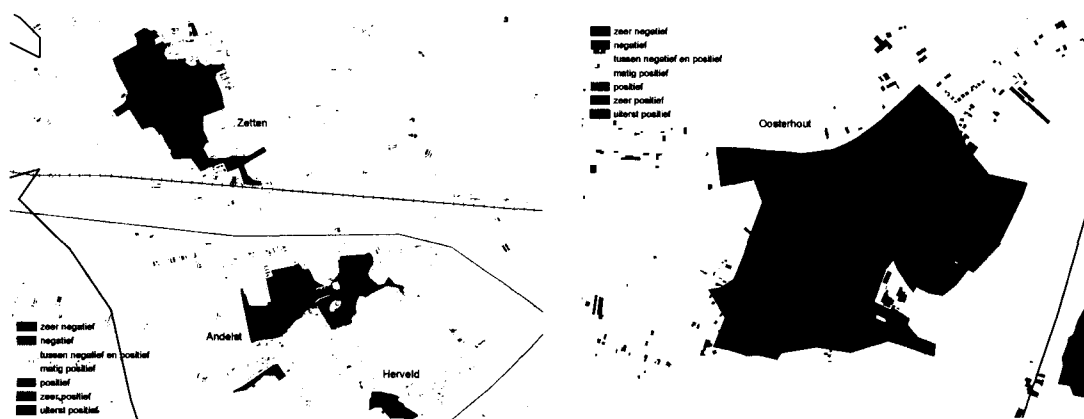
Voor de zeer kleine kernen met vooral verspreide huizen (Hemmen, Homoet en Slijk-Ewijk) beschikt de Leefbaarometer niet over gegevens.

Bewoners in Overbetuwe oordelen behoorlijk positief over de leefbaarheid. In geen enkele kern zijn gebieden waar het gemiddelde leefbaarheidoordeel negatief uitvalt. Wel kunnen gebieden worden onderscheiden waar het gemiddelde leefbaar-

heidoordeel uiterst positief is of matig positief. In de kernen Zetten, Andelst, Elst, Valburg en Heteren zijn er delen waar de bewoners uiterst positief oordelen over de leefbaarheid in hun buurt. Het zijn vooral gebieden aan de randen van de kernen. Alleen in Elst worden sommige delen in de kern matig positief beoordeeld. Dit heeft te maken met een iets mindere beoordeling van de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling (delen van de Oranjebuurt), en met een iets mindere beoordeling van het voorzieningenniveau, de bevolkingssamenstelling en de sociale samenhang in kleine delen van Huyekamp.

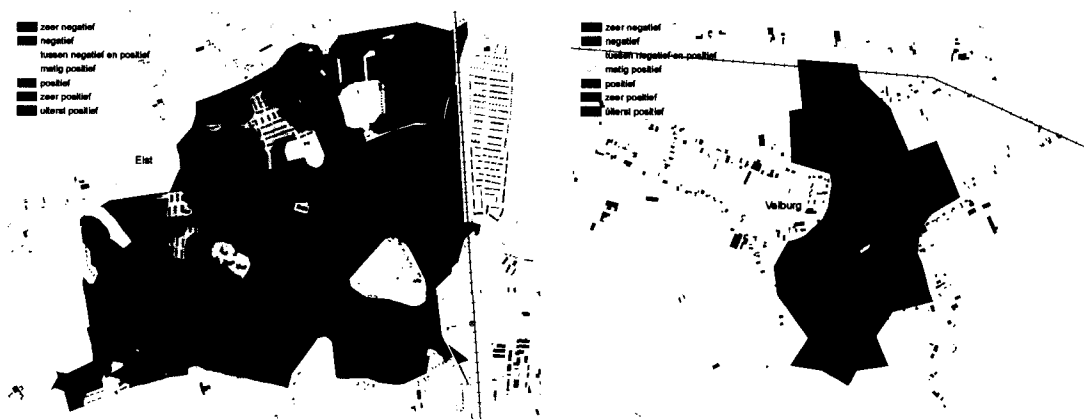
In de overige kernen wordt de leefbaarheid positief tot zeer positief beoordeeld.

figuur 7-1 leefbaarheidoordeel van bewoners in Zetten, Andelst en Herveld (links) en het oordeel van de bewoners in Oosterhout (rechts), 2006



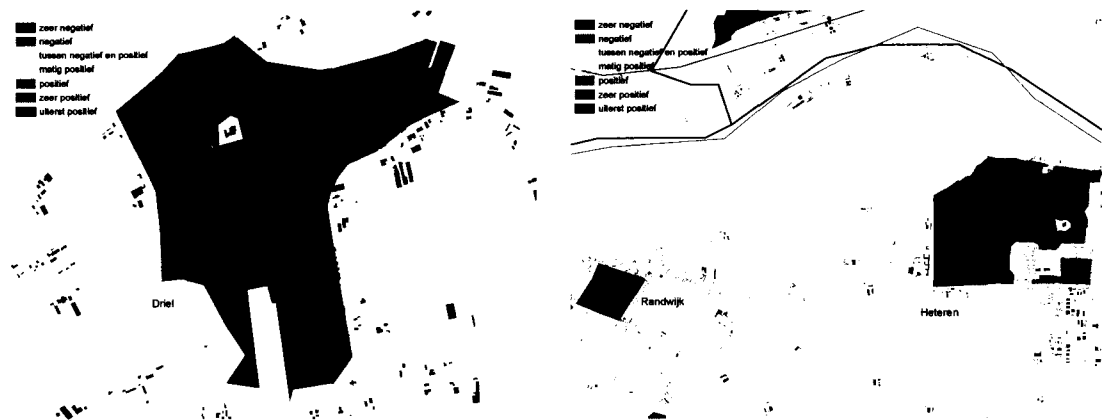
Bron: VROM/RIGO/Atlas voor Gemeenten

figuur 7-2 leefbaarheidoordeel van bewoners in Elst (links) en het oordeel van de bewoners in Valburg (rechts), 2006



Bron: VROM/RIGO/Atlas voor Gemeenten

figuur 7-3 leefbaarheidsoordeel van bewoners in Driel (links) en het oordeel van de bewoners in Randwijk en Heteren (rechts), 2006



Bron: VROM/RIGO/Atlas voor Gemeenten

7.2

Samengevat

- Bewoners in Overbetuwe oordelen positief over de leefbaarheid. In geen enkele kern zijn gebieden waar het gemiddelde leefbaarheidsoordeel 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.

8

Bijlagen

8.1 Begrippen

Inkomensgroepen:

- Doelgroep: huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag (eenpersoonshuishoudens < 65 jaar 20.300 euro, eenpersoonshuishoudens 65+ 18.078 euro, meerpersoonshuishoudens < 65 jaar 27.575 euro, meerpersoonshuishoudens 65+ 23.930 (tijdvak 2007).
- Lagere middengroep: tot 33.000 euro, afgeleid van de voormalige ziekenfondsgrens
- Hogere middengroep: tot 43.500 euro (anderhalf keer modaal)
- Hogere inkomens: vanaf 43.500 euro (meer dan anderhalf keer modaal)

Doorstromers: huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing al zelfstandig woonden. Bij gerealiseerde doorstromers in het niet bekend of er nog iemand op het oude adres is achtergebleven. Ook verhuizingen na echtscheiding of sloop (ook wel semi-starters genoemd) vallen dus onder doorstroming.

Starters: huishoudens die een woning betrekken maar geen zelfstandige woning achter laten.

Potentiële doorstromers: woningzoekenden die al over zelfstandige woonruimte beschikken, die na verhuizing beschikbaar komt.

Potentiële semi-starters: woningzoekenden die al over zelfstandige woonruimte beschikken, die echter na verhuizing niet beschikbaar komt.

Potentiële starters: woningzoekenden die momenteel inwonen bij hun ouders.

Huurprijsklassen:

Goedkoop	Huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€349)
Betaalbaar	Huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens (€349 - €535)
Middelduur	Huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens (€535-631)
Duur	Huur boven de huurtoeslaggrens
Wet op de huurtoeslag tijdvak 2008-2009	

Koopprijsklassen:

Betaalbaar	< €172.000
Middelduur	€172.000 – €300.000
Duur	> €300.000

Toegankelijke woning: een woning is toegankelijk als de woonkamer vanaf de straat bereikbaar is zonder traplopen

Doorgankelijke woning: een woning is doorgankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste 1 slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als deze vertrekken bereikbaar zijn met bijvoorbeeld een traplift, is de woning ook doorgankelijk).

Nultredewoning: een toegankelijke en doorgankelijke woning.

8.2 Het gebruik van het WoON

Voor het onderzoek is gekozen om gebruik te maken van het WoON (Woon Onderzoek Nederland 2006). In het WoON zijn ruim 60.000 huishoudens in Nederland ondervraagd over hun woonsituatie, woonwensen enzovoort. Deze steekproef is op zich voldoende om alleen op basis hiervan betrouwbare uitspraken te kunnen doen voor de gemeente Overbetuwe. Hiervoor is gebruikgemaakt van referentiecijfers op basis van het WoON. Deze referentiecijfers zijn vertaald naar de actuele situatie in Overbetuwe. Deze methode maakt gebruik van de wetenschap dat vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen in vergelijkbare gemeenten zich in grote lijnen hetzelfde gedragen. Er zijn in het WoON voldoende respondenten te vinden die zich in een met Overbetuwe vergelijkbare situatie bevinden. Hiermee kunnen zeer betrouwbare schattingen worden verkregen en, omdat het referentiemateriaal op heel veel respondenten is gebaseerd, veelal gedetailleerdere analyses mogelijk zijn dan op basis van een lokale steekproef. Ten behoeve van de vertaling naar de actuele situatie in Overbetuwe is het WoON geijkt aan de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad in de gemeente Overbetuwe. Het is voor een gemeente niet altijd even eenvoudig om een overzicht van de woningvoorraad exact in beeld te krijgen. Om toch een overzicht te kunnen samenstellen is gebruik gemaakt van gegevens uit het gemeentelijke WOZ-bestand, overzichten van de corporatie, het CBS en de referentiegemeenten uit het WoON. De werkelijke woningvoorraad zal

daarom iets afwijken van de weergegeven voorraad in dit rapport, maar benadert zo goed mogelijk de werkelijkheid.

8.3 Economisch scenario's

In het zware crisisscenario gaan we uit van een daling van de koopkracht op de korte termijn, gevolgd door een stijging op de langere termijn. De aangenomen daling van de koopkracht in de jaren 2010-2015 komt overeen met de daling in de periode begin jaren '80. Dat waren weliswaar andere tijden, maar ook nu zou de koopkracht best wel eens flink kunnen dalen. Ook bij de lichte crisisvariant gaan we uit van daling van de koopkracht. Dit heeft ermee te maken dat we ervan uitgaan dat ook de vakbonden uiteindelijk akkoord gaan met het bevriezen van de lonen, mede om de internationale concurrentie het hoofd te bieden. Dit in tegenstelling tot recente ramingen van het CPB. Zij gaan – althans voor de periode t/m 2010 – nog altijd uit van een stijging van de koopkracht.

Bij de VT-variant gaan we bij de koopkracht uit van de gemiddelde ontwikkelingen in de afgelopen 30 jaar. Hierbij geldt dat de koopkracht van uitkeringsgerechtigden zich bezien over een langere periode relatief negatief heeft ontwikkeld. De koppeling aan de loonstijgingen is immers pas onder minister Kok ingegaan. In de VT-variant kiezen we voor de periode 2010-2015 voor een negatieve ontwikkeling van -0,04 procentpunt. Dit is het gemiddelde van de afgelopen 30 jaar. Voor de andere perioden stellen we ontwikkeling van de koopkracht voor de groep op 0.

Voor wat betreft de ontwikkeling van het aantal banen gaan we landelijk uit van een banenverlies van ruim 15.000 per jaar in de periode 2010-2015 volgens het ZWC-scenario, ruim 12.000 per jaar bij het LC-scenario. Na 2015 neemt de werkgelegenheid volgens beide scenario's weer toe: Bij het ZWC-scenario met ruim 3.000 per jaar in de periode 2015-2020 en een kleine 11.000 per jaar in de periode 2020-2025. Bij het LC-scenario met ruim 15.000 per jaar in de periode 2015-2020 en een kleine 31.000 per jaar in de periode 2020-2025. Het VT-scenario volgt de landelijke trend van de afgelopen 30 jaar: per jaar neemt het aantal banen met ruim 100.000 toe.

Het gaat hier om landelijke aantallen. Omdat in Overbetuwe de sectoren die het zwaarst worden getroffen (bouwnijverheid, de financiële sector en de industrie) relatief ondervertegenwoordigd zijn, verwachten we voor Overbetuwe voor de korte termijn (tot 2015) een stabilisatie van het aantal banen. Voor de periode na 2015 verwachten we dat het aantal banen met enkele tientallen per jaar zal toenemen. Bij de LC-variant is deze toename uiteraard wat groter dan bij de ZWC-variant. Bij de VT-variant neemt de werkgelegenheid trendmatig toe gedurende de gehele periode. We stellen in onze berekening de (relatieve) ontwikkeling van het aantal werkenden modelmatig gelijk aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Naast inkomensontwikkelingen is uiteraard de ontwikkeling van het vermogen van huishoudens van belang. In de behoefteramingen in de volgende paragraaf houden we hier geen rekening mee. In de praktijk zal vooral de ontwikkeling van de koop-prijzen van invloed zijn op de woningmarkt. Hierdoor verliezen zittende eigenaren

via de eigen woning opgebouwd vermogen. Dit zal hoogstwaarschijnlijk ertoe leiden dat zij steeds minder vaak zullen verhuizen, in afwachting van betere tijden. Voor koopstarters geldt dat de koopmarkt toegankelijker wordt, maar – althans op de korte termijn – zeker niet aantrekkelijker. Pas als de koopprijzen weer gaan stijgen zullen zij zich waarschijnlijk weer massaal op de koopmarkt gaan oriënteren.

8.4 De toekomstverkenning aan de hand van het WoON

Voor 2020 is de woningbehoefte berekend. Basis hiervoor zijn het WoON en de Primos-prognose. Naast demografische ontwikkelingen dienen we ook rekening te houden met economische ontwikkelingen. We hebben hiervoor de drie economische scenario's gehanteerd zoals hierboven beschreven.

Via deze scenario's worden de bandbreedten geschetst waarbinnen de woningbehoefte zich naar verwachting zal gaan ontwikkelen.

Een kanttekening daarbij is dat de uitkomsten alleen iets zeggen over woningen zoals wij die nu kennen en zoals we die nu onderscheiden. Behoeft aan (of liever: vraag naar) geheel nieuwe producten komt met deze methode niet aan het licht.

De behoefte is berekend aan de hand van drie 'groepen' op de woningmarkt.

- (Semi-) starters;
- Doorstromers;
- Niet verhuizers.

Bij de (semi-)starters en de doorstromers is bij het bepalen van de woningbehoefte naast demografische en economische ontwikkelingen, ook rekening gehouden met hun woonwensen. De woningbehoefte van de niet-verhuizers is alleen gebaseerd op demografische en economische ontwikkelingen. We gaan ervan uit dat elk huishouden dat nu in een bepaald type woning woont en niet wil verhuizen ook in de toekomst een dergelijke woning zal bewonen. Deze drie groepen opgeteld en afgezet tegen het huidige aanbod geeft de woningbehoefte weer. Voor ouderen is een correctie uitgevoerd omdat het onwaarschijnlijk is dat de huidige ouderen zonder meer model kunnen staan voor de toekomstige ouderen.

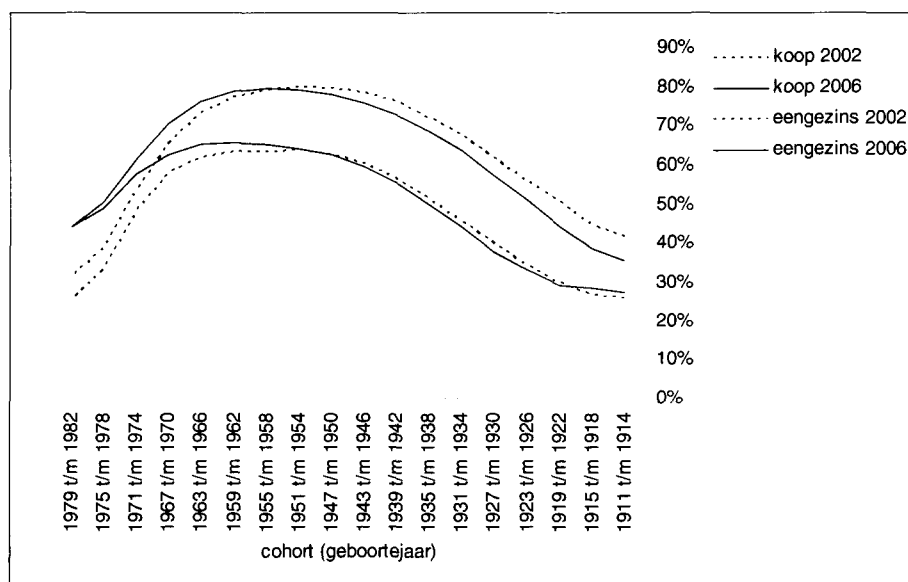
Correctie ouderen

Bij bovenstaande methode wordt er in principe van uitgegaan dat huishoudens – gegeven een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen – in de toekomst een gelijke woningbehoefte zullen hebben als hun soortgenoten op dit moment. Voor de meeste huishoudens is dit een realistische aanname. Echter, voor de ouderen geldt dat deze steeds vaker een ander verleden hebben en de erfenis hiervan meedragen. Een steeds groter aandeel ouderen woont in een koopwoning en een belangrijk deel in een eengezinswoning,

De volgende figuur laat per cohort de woonsituatie zien naar huur-koop en naar eengezins-meergezins. De figuur maakt duidelijk dat (1) als huishoudens voor hun 45e jaar nog geen woning hebben gekocht het zeer onwaarschijnlijk is dat zij in hun verdere leven nog een woning kopen en (2) slechts een heel klein deel van de ouderen die in het verleden wel gekocht hebben nog terugverhuizen naar de huur-

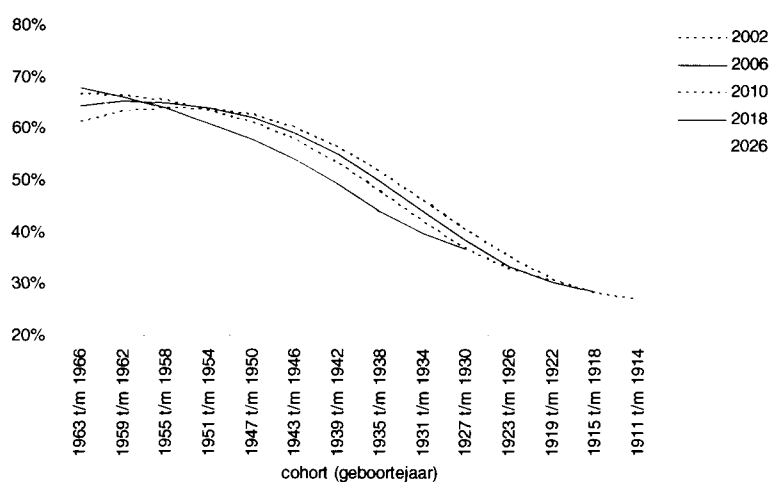
sector. Wel maken enkelen de stap van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, maar men blijft hierbij binnen de koop- of huursector.

figuur B-8-1 Het aandeel huishoudens in de koopsector en een eengezinswoning naar leeftijdscohort



De wetenschap dat mensen op oudere leeftijd slechts in beperkte mate de stap van koop naar huur maken gecombineerd met het feit dat het aandeel eigenwoningbezit onder 'aankomende ouderen' nog nooit zo hoog is geweest, leidt tot de conclusie dat het aandeel ouderen in de koopsector de komende decennia toe zal gaan nemen. De mate waarin dit gebeurt is door RIGO bepaald op basis van cohortanalyses. Voor elk leeftijdscohort is de verandering van woonsituatie per 4-jaarsperiode bepaald op basis van de over 2002-2006 geconstateerde mutaties naar leeftijd. In de volgende figuur is per leeftijdscohort aangegeven welk aandeel in verschillende jaargangen in de koopsector woont. Voor degenen die nu tussen 76 en 80 jaar zijn (cohort 1923-1926) geldt dat rond de 33% in een koopwoning woont. In 2026 is het cohort 1947-1950 tussen de 76 en 80 jaar oud en van hen woont dan 53% nog altijd in een koopwoning.

figuur B-8-2 Het aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdscohort en jaargang (2002, 2006, 2010, 2018 en 2026)



In de toekomst wonen ouderen dus steeds vaker in een koopwoning. In figuur B-3 staat dit fenomeen nog eens aangegeven per leeftijdsklasse. In de projectmethode zijn de uitkomsten van de cohortanalyses als volgt verwerkt. Per jaargang (2010, 2015, 2015, 2020 en 2025) is bekeken wat de woonsituatie naar huur-koop en eengezins-meergezins is, volgens het negatieve scenario op basis van economische en demografische correctie (omdat dit scenario het dichtst bij de ontwikkelingen in de periode 2002-2006 ligt). Deze kruistabel is naast de uitkomsten van de cohortanalyse geplaatst en per 5-jaarsleeftijdsklasse is per segment een correctiefactor berekend.

figuur B-8-3 Het aandeel ouderen in de koopsector in 2002, 2006, 2010 en 2020

