

Kadernota Wonen Bergambacht

2013-2020

*Wonen in Bergambacht
nu en in de toekomst*

versie 22 oktober 2013





Kadernota Wonen Bergambacht

2013-2020

Wonen in Bergambacht nu en in de toekomst

Gerrichhauzen en Partners

In opdracht van de gemeente Bergambacht

Versie 22 oktober 2013

Inhoudsopgave

| | Pagina |
|---|-----------|
| 1. Een Kadernota Wonen voor Bergambacht | 5 |
| 2. De kracht van Bergambacht | 8 |
| 2.1 Kernen met kwaliteit | 8 |
| 2.2 Het is goed wonen in Bergambacht | 8 |
| 2.3 Een kwalitatief goede voorraad | 10 |
| 2.4 De nieuwe realiteit vraagt kwaliteit | 11 |
| 2.5 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing | 11 |
| 3. Bevolking en woningbehoefte | 13 |
| 3.1 Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningbehoefte | 13 |
| 3.2 De nieuwe realiteit en de behoefte | 14 |
| 3.3 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing | 16 |
| 4. Wonen, zorg en welzijn | 17 |
| 4.1 Wonen, zorg en welzijn: we worden ouder | 17 |
| 4.2 Bijzondere doelgroepen | 19 |
| 4.3 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing | 20 |
| 5. Doelgroepen en sociale voorraad | 22 |
| 5.1 Primaire doelgroep | 22 |
| 5.2 Middeninkomens | 23 |
| 5.3 Starters | 24 |
| 5.4 Arbeidsmigranten | 25 |
| 5.5 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing | 25 |
| 6. Naar een optimale voorraad: aanpassing van de woningvoorraad en nieuwbouw | 27 |
| 6.1 Bestaande voorraad: vergelijking behoefte en aanbod | 27 |
| 6.2 Nieuwbouw: vergelijking behoefte en aanbod | 27 |
| 6.3 Conclusies en aanbevelingen: aanpassingen aan de nieuwe realiteit | 29 |
| 7. Partners en samenwerking | 33 |
| 7.1 Samenwerking en monitoring | 33 |
| 7.2 Regionale samenwerking | 33 |
| 7.3 Woningbouwprogramma als toetsingskader | 34 |
| 7.4 Prestatieafspraken met corporaties | 34 |
| 8. Actieprogramma | 35 |
| 8.1 Nieuwbouwprogramma | 35 |
| 8.2 Bestaande woningvoorraad | 35 |
| 8.3 Doelgroepen | 36 |
| 8.4 Organisatie en samenwerking | 38 |
| Bijlage: prijsgrenzen woningbouw | 40 |

1 Een Kadernota Wonen voor Bergambacht

Het is fijn wonen in Bergambacht, een gezellige en levendige gemeente met een goed winkel-aanbod en een goed voorzieningenniveau. Dat blijkt uit de reacties van bewoners tijdens het woonevent op 5 en 6 april 2013. Uit de ingevulde vragenlijsten blijkt dat bewoners het wonen in Bergambacht waarderen met een 8,25! De opgave van het gemeentelijk woonbeleid is om deze kwaliteit te behouden en zo mogelijk te versterken. We beschrijven het woonbeleid dat wij als gemeente voeren, in deze *Kadernota Wonen 2013-2020*.

Evaluatie Kadernota Wonen 2004: ambitieuze doelstelling gerealiseerd

In 2004 hebben we het woonbeleid vastgelegd in de *Kadernota Wonen 2004*. In deze nota zijn concrete doelstellingen vastgelegd voor de woningbouwproductie, de verdeling van de productie naar financieringscategorie en woningtype, de doelgroepen van het woonbeleid en de samenwerking met partners. De kadernota is in 2006 geëvalueerd, hetgeen geresulteerd heeft in aanscherping en aanpassing van de doelstellingen. In 2012 is de kadernota opnieuw geëvalueerd (*Evaluatie Kadernota Wonen*, april 2012¹). De evaluatie concludeert dat de ambitieuze doelstellingen uit de kadernota goed hebben gewerkt. Overeenkomstig de planning van de kadernota hebben we een forse woningbouwproductie gerealiseerd van 456 woningen in de periode 2004 tot en met 2012 met op dit moment nog 134 woningen in aanbouw. De gerealiseerde productie bestaat voor:

- 62,5% uit woningbouw in bestaand bebouwd gebied, waarvan:
 - 20,8% door sloop en vervanging van verouderde woningen;
 - 41,7% door transformatie van locaties met een bedrijfs- of maatschappelijke functie naar woningbouw;
- 37,5% uit woningbouw in uitbreidingsgebieden.

Met de nieuwbouwproductie hebben we ook een forse kwaliteitsverbetering bereikt van bestaand bebouwd gebied. De nieuwbouwproductie is vooral gericht op de eigen behoefte en op de doorstroming, bijvoorbeeld door het bouwen van voor senioren geschikte appartementen in de centra van de kernen. Het resultaat is dat Bergambacht als enige gemeente in de regio Midden-Holland in de periode 2002-2012 een positief migratiesaldo heeft. We hebben het woonbeleid uit de Kadernota Wonen 2004 buitengewoon succesvol uitgevoerd.

Veranderende omstandigheden: een nieuwe realiteit

Sinds najaar 2008 heerst er een crisis op de woningmarkt in Nederland. Dat leidt er toe dat de situatie op de woningmarkt in 2013 en het woonbeleid van de Rijksoverheid anders zijn dan in 2004. Er is sprake van een nieuwe realiteit.

Deze nieuwe realiteit geeft aanleiding te veronderstellen dat woonconsumenten sinds het begin van de crisis in veel gevallen hun behoefte om te verhuizen niet omzetten in een daadwerkelijke verhuizing. Op landelijk niveau zijn oorzaken hiervan:

- Het vertrouwen van de woonconsument in de economie en de woningmarkt is laag. Voor doorstromers op de koopwoningenmarkt is de angst voor dubbele woonlasten een belangrijke aanleiding om de koop uit te stellen.
- De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om de koopmarkt te betreden. Daarbij speelt ook een rol dat veel jongeren geen vaste aanstelling hebben en daardoor geen hypotheek kunnen krijgen. In de huursector vormt een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een huurwoning een soortgelijke belemmering.
- Het is voor woonconsumenten steeds moeilijker hun kwaliteitsvraag naar een betere of grotere woning om te zetten in een daadwerkelijke verhuizing. Het recente rapport *Verhuizen in crisis* laat zien dat niet de starters, maar de doorstromers in kopersstaking zijn². De

¹ Zie bijlage van deze kadernota

² *Verhuizen in crisis*, Johan Conijn, Frans Schilder, Amsterdam School of Real Estate in opdracht van NVM, juli 2013

belangrijkste reden hiervoor zijn de gedaalde woningprijzen en de daaruit voortkomende restschulden. Vroeger werd de kwaliteitsvraag gefinancierd uit de overwaarde op de woning, maar de overwaarde is sterk verlaagd of zelfs omgeslagen in een restschuld. De kwaliteitsvraag naar een betere woning kan dus moeilijker worden gefinancierd.

- Mede door de lange tijd die gemoeid is met het realiseren van bouwprojecten, sluit het nieuwbouwaanbod kwalitatief niet altijd goed aan op de actuele vraag. In hoofdstuk 6 gaan we voor Bergambacht hier nader op in.
- Behalve in de koopsector is ook in de huursector de ontwikkeling ongunstig vanuit het oogpunt van woningbouwproductie. In de komende jaren nemen onder meer door de verhuurdersheffing de investeringsmogelijkheden van corporaties af hetgeen ook gevolgen zal hebben voor de woningproductie door corporaties.

Deze ontwikkelingen maken dat de behoefte aan een (andere, betere) woning lang niet altijd leidt tot een daadwerkelijke verhuizing. Het eerder genoemde rapport *Verhuizen in crisis* (zie noot 2) stelt dat de stagnatie op de woningmarkt waarschijnlijk niet leidt tot een stuwmeer van uitgestelde verhuizingen die in een later stadium alsnog worden gerealiseerd: uitstel leidt tot afstel. 'De stagnatie is teveel toe te schrijven aan jonge huishoudens die relatief vaak een restschuld hebben. Uitgestelde verhuizingen zullen, zonder veranderende omstandigheden, bij deze huishoudens als gevolg van beperkte financierbaarheid van de verhuiswens bij restschuld waarschijnlijk leiden tot afgestelde verhuizingen.'

Zoals aangegeven zijn dit landelijke ontwikkelingen, die niet specifiek zijn voor Bergambacht. In Bergambacht zijn de prijzen sinds 2008 redelijk stabiel gebleven – de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2012 bedroeg € 304.330 vergeleken met € 304.767 in 2008 – hetgeen laat zien hoe sterk de woningmarkt in Bergambacht is. Toch zou het naïef zijn te veronderstellen dat de woningmarktcrisis geen gevolgen voor Bergambacht heeft. Daarom herijken wij in de Kadernota Wonen 2013-2020 het woonbeleid op basis van deze nieuwe realiteit. Gezien de dynamiek op de woningmarkt vormt deze woonvisie geen blauwdruk. We schetsen een visie met ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Bergambacht en de regio

Bergambacht bestaat uit de kernen Ammerstol, Bergambacht en Berkenwoude. De gemeente werkt onder de noemer K5 nauw samen met Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist, andere gemeenten in de Krimpenerwaard. De K5-gemeenten vormen samen met Bodegraven-Reeuwijk, Boskoop, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas het Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH). Zowel binnen de K5 als binnen het ISMH wordt in toenemende mate samengewerkt op het gebied van woonbeleid en woningbouwprogrammering. De K5-gemeenten hebben in 2007 een subregionale woonvisie opgesteld (*Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking*). In juli 2011 volgde *Vitaliteit door kwaliteit, kwaliteitshandreiking subregionale woonvisie K5-gemeenten*. De ISMH-gemeenten hebben het afgelopen jaar met elkaar de *Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019* opgesteld³. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland hebben gemeenten de basis vastgelegd voor hun samenwerking op het be-

Hoe is de kadernota opgesteld?

Het lokale woonbeleid kent vele betrokkenen: woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsaanbieders en natuurlijk de inwoners van Bergambacht. Deze partijen zijn daarom nauw betrokken geweest bij het opstellen van deze kadernota. Op 3 december 2012 is in een werkconferentie met raadsleden en vertegenwoordigers van maatschappelijke partners en professionele partijen gepraat over de agenda voor het woonbeleid. Op 5 en 6 april 2013 konden bewoners tijdens een woonevent een vragenlijst invullen over hun woonwensen en hun suggesties voor wonen in Bergambacht. In totaal zijn tijdens het woonevent en via de website van de gemeente zo'n 150 vragenlijsten ingevuld.

³ Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019, versie 14 maart 2013. De Colleges van B&W van alle gemeenten hebben ingestemd met deze versie. Ook de gemeenteraad van Bergambacht heeft er ondertussen mee ingestemd.

leidsterrein wonen. De genoemde beleidsdocumenten hebben een belangrijke rol gespeeld bij het opstellen van deze kadernota.

Leeswijzer

We beginnen in hoofdstuk 2 met een korte schets van de kracht van Bergambacht, namelijk de kernen, de voorzieningen en de bestaande woningvoorraad. In hoofdstuk 3 gaan we in op de ontwikkelingen in bevolking en de woningbehoefte. Hoofdstuk 4 gaat over wonen met zorg en welzijn en hoofdstuk 5 over doelgroepen en de sociale voorraad. De opgaven in de eerdere hoofdstukken en de actuele vraag leiden in hoofdstuk 6 tot een vergelijking van vraag en aanbod en tot voorstellen voor aanpassing van de bestaande voorraad en van het nieuwbouwprogramma. In hoofdstuk 7 komt de samenwerking met andere partijen bij het woonbeleid aan de orde. Hoofdstuk 8 bevat het actieprogramma.

2 De kracht van Bergambacht

In dit hoofdstuk gaan we in op de sterke punten van Bergambacht, namelijk de kernen die ieder een eigen kwaliteit hebben en over veel voorzieningen beschikken en de hoge kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Aan de hand van de enquête tijdens het woonevent beschrijven we het oordeel van bewoners over wonen in Bergambacht.

2.1 Kernen met kwaliteit

De drie kernen van Bergambacht hebben ieder een eigen kwaliteit:



Bergambacht

Bergambacht is de centrale kern met een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. De kern heeft veel voorzieningen. Het ruime winkelaanbod heeft een subregionale functie. Sport- en zalencentrum De Waard is een grote en goed geutilleerde sportaccommodatie. Bergambacht heeft verder een bibliotheek en een medisch centrum met artsen, fysiotherapeuten, Centrum voor Jeugd en Gezin en zorgvoorzieningen. De woningvoorraad van Bergambacht bevat relatief gezien het hoogste aandeel appartementen.



Berkenwoude

Berkenwoude is een dorp met een goede sociale cohesie. Het dorp beschikt over een dorps huis, Cultureel Centrum De Zwaan, dat een belangrijke rol speelt in het verenigingsleven. Enkele jaren geleden is wooncomplex Julianahof met seniorenwoningen opgeleverd. Hierin is ook zorgsteunpunt 't Pluspunt gevestigd met onder andere huisarts, fysiotherapeut en prikpunt en een aanbod van zorg- en welzijnsdiensten. Er zijn in Berkenwoude geen winkels voor de dagelijkse levensbehoefte. Van de drie kernen heeft Berkenwoude het hoogste aandeel koopwoningen in de woningvoorraad en het laagste aandeel appartementen.



Ammerstol

Ammerstol heeft een eigen gemeenschap, die sterk gehecht is aan de kern. Sinds kort beschikt Ammerstol over een buurtsupermarkt. In Ammerstol is verder in het Groene Kruisgebouw een zorgsteunpunt met fysiotherapeut, huisarts en prikpunt. In het Gebouw worden verschillende activiteiten georganiseerd en in het H. Zanenhuis worden activiteiten voor senioren georganiseerd door Stichting Welzijn Ouderen Bergambacht (SWOB). Seniorencomplex Amerhof biedt woongelegenheden voor senioren en activiteiten in de recreatiezaal. Voor dorpse begrippen heeft Ammerstol veel sociale huurwoningen, namelijk 36% van de woningvoorraad.

2.2 Het is goed wonen in Bergambacht

Tijdens het woonevent hebben we bewoners gevraagd naar de positieve punten van wonen in Bergambacht. Dit leverde een duidelijk beeld op van de kwaliteiten van de gemeente, zoals blijkt uit figuur 1 gemaakt op basis van de antwoorden. In de woordenwolk zijn woorden groter weergegeven naarmate ze vaker genoemd zijn. Het goede winkelaanbod was dominant als positief punt en werd door bijna iedereen genoemd.

Figuur 1: Positieve punten van Bergambacht
(bron: enquête woonevent)



Uit de antwoorden van bewoners tijdens het woonevent, maar ook uit de werkconferentie met maatschappelijke partners en professionals, blijkt dat het goed wonen is in onze gemeente. Bergambacht is een vitale gemeente met als kwaliteiten:

- Goede voorzieningen: zoals aangegeven is het goede winkelaanbod een door bijna iedereen genoemde kwaliteit. Maar ook meer in het algemeen zijn de voorzieningen goed. Scholen en zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn in alle kernen te vinden. Ook de sportvoorzieningen worden door bewoners gewaardeerd.
- Wonen in een groene, landelijke omgeving: Bergambacht is een groene gemeente gelegen in een landschappelijk waardevol gebied. De Krimpenerwaard is een uniek slagenlandschap met weidse uitzichten, uitgebreide recreatiemogelijkheden, rust en ruimte.
- Rustige en kleinschalige dorpse woonmilieu's: Bergambacht biedt ruime en rustige woongebieden met een groot aanbod aan grondgebonden woningen met tuin. Bergambacht is een veilige gemeente.
- Goede sociale samenhang: mensen kennen elkaar en voelen zich thuis in Bergambacht. 'Aardige mensen' zeggen bewoners over elkaar. Er is een actief verenigingsleven, een actieve gemeente en er worden veel evenementen georganiseerd. Het is gezellig in Bergambacht. De gedifferentieerde bevolkingsopbouw met mensen van alle leeftijden draagt bij aan de sociale samenhang.
- Centrale ligging en goede bereikbaarheid: Bergambacht heeft goede busverbindingen en is gunstig gelegen ten opzichte van grote gemeenten in de nabijheid (Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Gouda, Utrecht)
- Veel werkgelegenheid in Bergambacht en omgeving: Bergambacht biedt veel werkgelegenheid in verhouding tot de omvang van de gemeente en andere grote werkgelegenheidscentra liggen op korte afstand.

De kwaliteiten van Bergambacht zijn buitengewoon aantrekkelijk voor grote groepen mensen. Gezinnen en starters vinden in onze gemeente een veilige omgeving om kinderen te laten opgroeien, vitale senioren een rustig woonmilieu nabij voorzieningen. Om deze aantrekkelijkheid te handhaven blijven we zorgvuldig omgaan met de bestaande kwaliteiten. Dat betekent dat we er voor zorgdragen dat nieuwe woningbouw past binnen de kwaliteiten van het open, karakteristieke veenweidegebied; dat plekken waar de kwaliteit van woningen of woonomgeving achteruit gaat, worden aangepakt; dat er voldoende voorzieningen blijven voor alle leeftijdsgroepen (kinderen, jongeren en senioren); dat jongeren, gezinnen én senioren een woning kunnen vinden in Bergambacht.

2.3 Een kwalitatief goede voorraad

Per 1 januari 2013 staan er in de gemeente Bergambacht 4.052 woningen, waarvan 1.020 huurwoningen in het bezit van corporaties (25%), 280 particuliere huurwoningen (7%) en 2.752 koopwoningen (zie tabel 1). In de gemeente zijn drie woningcorporaties actief, namelijk QuaWonen (746 woningen in de kernen Bergambacht en Berkenwoude), Woningbouwvereniging Beter Wonen (265 woningen in Ammerstol) en Woningstichting Midden-Holland (9 woningen in Bergambacht).

Tabel 1: Woningvoorraad naar eigendom en kern 1-1-2013

(bron: CBS, gemeente, corporaties)

| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
|---------------------------------------|-------|------|-------|------|-----|------|-----|------|
| Huurwoningen corporaties ¹ | 1.020 | 25% | 683 | 25% | 72 | 12% | 265 | 36% |
| Huurwoningen overig ² | 280 | 7% | 200 | 7% | 30 | 5% | 50 | 7% |
| Koopwoningen | 2.752 | 68% | 1.851 | 68% | 489 | 83% | 412 | 57% |
| Totaal ³ | 4.052 | 100% | 2.734 | 100% | 591 | 100% | 727 | 100% |

¹ bron: opgave corporaties
² bron: CBS
³ bron: gemeente (*Evaluatie Kadernota Wonen en productie 2012*)

Uit de tabel blijkt dat in de totale gemeente bijna een derde van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. In Berkenwoude staan relatief veel koopwoningen, in Ammerstol relatief veel sociale huurwoningen.

De woningvoorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Op 1 januari 2013 stonden in de gemeente Bergambacht 645 appartementen, ofwel 16% van de totale woningvoorraad. Dit is exclusief de intramurale woningen (totaal 62 eenheden). De appartementen omvatten 474 nultreden/levensloopgeschikte appartementen en 171 overige appartementen, zie tabel 2. In de kern Bergambacht staan relatief gezien de meeste appartementen, in Berkenwoude de minste.

Tabel 2: Appartementen naar kern 1-1-2013

(bron: gemeente)

| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
|------------------------------------|-------|------|-------|------|-----|------|-----|------|
| nultreden/levensloopgeschikt | 474 | 12% | 403 | 15% | 16 | 3% | 55 | 8% |
| Overige appartementen ¹ | 171 | 4% | 129 | 5% | 18 | 3% | 24 | 3% |
| Totaal appartementen | 645 | 16% | 532 | 20% | 34 | 6% | 79 | 11% |
| Grondgebonden woningen | 3.384 | 84% | 2.179 | 81% | 557 | 94% | 648 | 89% |
| Totaal | 4.052 | 100% | 2.734 | 100% | 591 | 100% | 727 | 100% |

¹ De categorie 'overige appartementen' omvat woningen gelabeld voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld starters) of niet-nultreden woningen.

De kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente Bergambacht is hoog. Dat blijkt ook uit de enquête bij het woonevent. Bewoners geven aan hun woning gemiddeld een 8,4, een nog net iets hoger cijfer dan aan de gemeente als geheel. Het blijkt ook uit de gemiddelde woonduur: die bedraagt 17,3 jaar, uiteenlopen van 3 weken tot 48 jaar (beiden overigens in een huurwoning van een corporatie!).

De kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving in de drie kernen is zodanig dat er geen onderhoudsachterstanden of leefbaarheidsproblemen zijn die nodig moeten worden aangepakt. De gemeente monitort de leefbaarheid van de wijken via regelmatige contacten met bewoners.

2.4 De nieuwe realiteit vraagt kwaliteit

Door de nieuwe realiteit verschuift de aandacht van kwantiteit naar kwaliteit: niet meer zoveel mogelijk bouwen, maar het juiste bouwen. 'Kwaliteit' betekent in dit kader niet automatisch

groter of luxer maar aansluiten op de vraag van de consument. Alleen woningen die precies aansluiten op deze vraag worden afgenomen. Kwaliteit heeft daarbij betrekking op meer dan alleen de woning zelf. De kwaliteitshandreiking van de K5-gemeenten formuleert kort en bondig 'In de huidige markt zien we dat, naast kwantiteit, kwaliteitsaspecten een steeds belangrijker rol innemen. Niet alleen met betrekking tot de nieuw te bouwen woningen, maar vooral ook de kwaliteit van voorzieningen, de woonomgeving en de bestaande voorraad.'

De kwaliteitshandreiking geeft vervolgens een visie op enkele belangrijke kwaliteitselementen:

- Kwantiteit woningbouw: 'om de leefbaarheid van kernen te waarborgen en een bovenmatige vergrijzing en ontgroening tegen te gaan, willen we voldoende woningbouw realiseren. Met het bouwen van bepaalde typen woningen willen we sturen op een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van kernen om vitaliteit te behouden.' In hoofdstuk 6 werken we dit nader uit voor Bergambacht.
- Starters en jonge gezinnen: 'starters zorgen voor een sociale en economische vitaliteit. Het is voor ons van belang deze doelgroep te behouden en instroom van deze groepen te genereren. ... Voor jonge gezinnen, voormalige vertrekkers die nu rust en ruimte zoeken, willen we een kwalitatief aantrekkelijke regio zijn.' In hoofdstuk 5 gaan we in op de maatregelen die we voor deze groepen nemen.
- Leefbaarheid: 'voor de leefbaarheid van kleine kernen vinden wij een "passend" pakket aan voorzieningen voor iedere kern van belang.' Op basis van de Toekomstvisie K5 betekent dit dat in iedere kern een gemeenschapscentrum, sportvereniging en primair onderwijs aanwezig is. In Bergambacht is dit reeds het geval.
- Duurzaamheid: duurzame woningbouw en duurzaam wonen is een belangrijk speerpunt, niet alleen vanwege de maatschappelijke aspecten, zoals klimaatverandering, maar ook vanwege de steeds hoger wordende woonlasten voor kopers en huurders. In hoofdstuk 6 is verbetering van de duurzaamheid van de bestaande voorraad een belangrijk element.

Deze kwaliteitselementen vormen ook een belangrijke bouwsteen voor deze kadernota wonen.

2.5 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing

De bestaande woningvoorraad en de kernen van Bergambacht zijn van hoge kwaliteit. Dat maakt Bergambacht erg aantrekkelijk maar heeft ook een prijs: de woningvoorraad is duur, zoals blijkt uit de gemiddelde WOZ-waarde van € 304.330 in 2012. Tot het begin van de crisis vormden deze hoge woningprijzen minder een probleem: potentiële geïnteresseerden konden makkelijker een hypotheek krijgen, doorstromers konden de kwaliteitssprong naar hun volgende woning financieren uit de overwaarde van hun huidige woning. Dit is niet langer het geval. Dat maakt het noodzakelijk om meer aandacht te besteden aan de gewenste kwaliteit van woning en woonomgeving. 'Aandacht voor gewenste kwaliteit' wil hierbij zeggen dat woning en woonomgeving goed aansluiten bij de vraag van de woonconsument; kwaliteit als 'passend bij de vraag' en niet als 'groot en luxe'. Kwaliteit heeft daarbij niet alleen betrekking op de woning zelf, maar ook op de kwaliteit van de woonomgeving en de voorzieningen, zoals reeds is aangegeven in de Kwaliteitshandreiking van de K5-gemeenten.

Door de crisis en de aanpassingen in de regelgeving is de vraag verschoven naar goedkopere woningen die betaalbaar zijn voor starters of middeninkomens (huishoudens met een inkomen van circa € 34.000,- tot circa € 43.000,-)⁴. Bergambacht heeft hier de afgelopen jaren al op ingespeeld en dergelijke woningen voor starters en middeninkomens gebouwd. De aanhoudende crisis vergt echter nog steeds extra aandacht voor dergelijke woningen in het woningbouwprogramma. In hoofdstuk 6 komen we hierop terug.

⁴ Zie ook hoofdstuk 6 over doelgroepen en de sociale voorraad

Toekomstvisie: de kracht van Bergambacht

De kwaliteiten van Bergambacht als woongemeente zijn het goede aanbod aan winkels en andere voorzieningen, het dorps gemeenschapsgevoel, het actieve verenigingsleven en de levendigheid in de kernen, de ruime en rustige woonmilieus, de landschappelijk waardevolle omgeving, de centrale ligging en de goede bereikbaarheid. Ook in de toekomst blijven dit de sterke punten van de gemeente. In het woonbeleid blijven we zorgvuldig omgaan met deze kwaliteiten om de aantrekkelijkheid van Bergambacht te handhaven en te versterken.

Als gevolg van de nieuwe realiteit krijgt de kwaliteit van de kernen en de bestaande woningvoorraad (nog) meer nadruk. In de Kwaliteitshandreiking K5 is voor een aantal aspecten hiervan een visie op kwaliteit opgenomen. Deze visie vormt een belangrijke bouwsteen voor deze kadernota.

Door de nieuwe realiteit verschuift de vraag naar goedkopere en passender woningen. Dit stelt eisen aan het nieuwbouwprogramma.

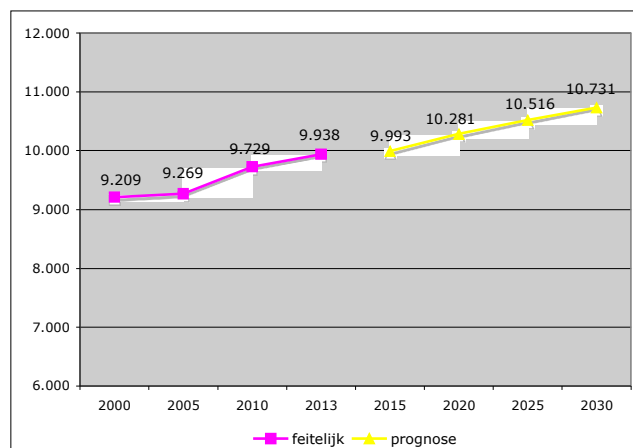
3 Bevolking, woningbehoefte en een nieuwe realiteit

Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en woningbehoefte. We gaan daarbij in op de relatie van de woningbehoefte en de nieuwe realiteit en beschrijven de aanpassingen in het regionaal woonbeleid als gevolg hiervan.

3.1 Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningbehoefte

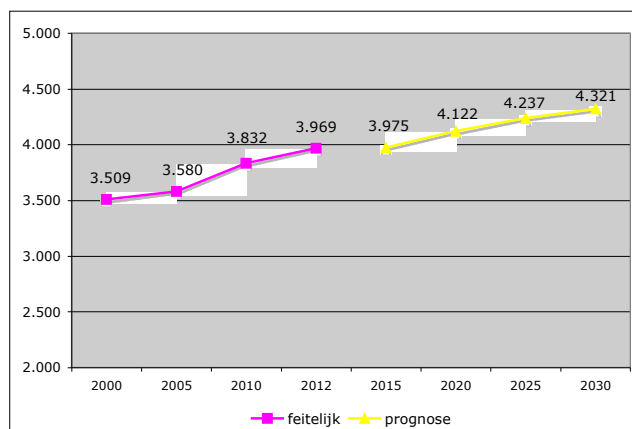
De gemeente Bergambacht begroette medio 2013 de 10.000ste inwoner. Dit betekent een stijging van circa 800 inwoners ten opzichte van 1-1-2000. Volgens de *Bevolkingsprognose Zuid-Holland 2010* van de provincie zet deze stijging door. Het aantal inwoners groeit volgens de prognose naar 10.281 in 2020 en 10.692 in 2030⁵, een stijging van 7% ten opzichte van 2013 (zie figuur 2). Hiermee wijkt Bergambacht af van de andere K5-gemeenten. Uit de recente cijfers blijkt dat Bergambacht gebouwd heeft voor migratiesaldo 0 (+28). Er is gebouwd voor de juiste doelgroep. Het totaal aantal inwoners van de K5-gemeenten blijft tussen 2012 en 2020 ongeveer gelijk (53.943 inwoners in 2012 en 53.860 inwoners in 2020). Na 2020 daalt het aantal licht naar 52.949 inwoners in 2030⁶.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling Bergambacht 2000-2030
(bron: CBS, Provincie Zuid-Holland)



Voor het ramen van de woningbehoefte is het aantal huishoudens van belang. Dit aantal groeit van 3.969 huishoudens in 2012 volgens de provinciale prognose naar 4.122 in 2020 en 4.321 in 2030 (zie figuur 3).

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling Bergambacht 2000-2030
(bron: CBS, Provincie Zuid-Holland)



⁵ De bevolkingsprognose houdt rekening met de beschikbare woningvoorraad (bestaand en nieuwbouw).

Woningbehoefteraming provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft in de provinciale *WoningBehoeftesRaming 2010* (WBR2010) de woningbehoefte in Bergambacht geraamd voor de periode 2013-2030. Deze raming is weergegeven in tabel 2. Deze raming is gebaseerd op migratiesaldo nul: dat wil zeggen het aantal binnenlandse vestigers is even groot als het aantal binnenlandse vertrekkers.

Tabel 2: Woningbehoefteraming 2013-2030
(bron: CBS, gemeente, Provincie Zuid-Holland WBR2010)

| Gemeente Bergambacht | 2013 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Feitelijke woningvoorraad per 1-1 (CBS, gemeente) | 4.052 | | | | |
| Gewenste woningvoorraad (WBR2010) | | 4.115 | 4.202 | 4.277 | 4.330 |
| Toename per periode | | 63 | 87 | 75 | 53 |
| Toename cumulatief vanaf 1-1-2013 | | 63 | 150 | 225 | 278 |

Uit de tabel blijkt dat door de groei van het aantal huishoudens de woningvoorraad in Bergambacht moet groeien van 4.052 in 2013 tot 4.330 in 2030. De benodigde groei van de voorraad neemt af. In de eerste periode 2013-2015 is de gewenste groei 30 woningen per jaar (63 woningen in twee jaar), in de laatste periode 2025-2030 is de gewenste groei gedaald tot 11 woningen per jaar (53 woningen in vijf jaar).

3.2 De nieuwe realiteit en de behoefte

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 leidt de nieuwe realiteit op de woningmarkt er toe dat woonconsumenten de komende periode lang niet altijd hun behoefte omzetten in een daadwerkelijke verhuizing. Dit wordt geïllustreerd door de enquête die gehouden is tijdens het woonevent. Zowel de K5-gemeenten als de ISMH-gemeenten hebben hun woningbouwprogramma's aangepast aan deze nieuwe realiteit.

Enquête woonevent

Tijdens het woonevent op 5 en 6 april is een enquête onder de bezoekers gehouden, waarin onder meer naar hun woonwensen is gevraagd. In het totaal hebben 153 mensen een enquête ingevuld. Hiervan waren er 129 woonachtig in de kern Bergambacht, 6 in Berkenwoude, 4 in Ammerstol en 14 in een andere gemeente. De enquête geeft gezien het aantal ingevulde enquêtes en de woonkern wellicht geen representatief beeld van de woonwensen van alle inwoners, maar wel een indicatie. Daarom worden hier enkele resultaten van de enquête gepresenteerd.

Van de mensen die de enquête hebben ingevuld, denkt een relatief groot deel wel eens aan verhuizen (44%). De meest genoemde verhuisredenen zijn kleiner of gelijkvloers gaan wonen vanwege leeftijd of beperking of juist groter en beter gaan wonen. Beiden worden door iets minder dan de helft van de verhuisgeneigden genoemd. Bij verhuizing willen de geënquêteerden voor circa 75% in de gemeente Bergambacht blijven wonen. De plaatsen, genoemd door mensen die de gemeente willen verlaten, zijn zeer divers van gemeenten in de omgeving tot Friesland, buitenland en 'waar werk mij brengt'. De geënquêteerden willen bij voorkeur verhuizen naar een appartement (40%), een vrijstaande woning (20%) of een 2-onder-1-kapwoning (13%). Deze woning moet bij voorkeur een koopwoning zijn tussen € 211.000 en € 300.000 (33%), een koopwoning boven € 300.000 (24%) of een huurwoning goedkoper dan € 665,- (20%). Koopwoningen goedkoper dan € 211.000 (17%) en huurwoningen duurder dan € 665 (5%) sluiten de rij. Degenen die op zoek zijn naar een appartement hebben ongeveer gelijk een voorkeur voor een huurappartement en een koopappartement.

⁶ Binnen ISMH is Bergambacht na Zuidplas de hardst groeiende gemeente. Door de sterke groei van Zuidplas in verband met de Zuidvleugelopgave (48% tot 2030) groeit Bergambacht minder sterk dan de regio als geheel (2013-2030 Bergambacht +7,6%, ISMH +9,5%)

We hebben bewoners ook gevraagd welke belemmeringen zij zien om daadwerkelijk te gaan verhuizen. Dan blijkt dat de meeste bewoners duidelijke belemmeringen zien om hun verhuiscens te realiseren. Slechts 7% geeft aan geen belemmeringen te zien. De belemmeringen die genoemd worden illustreren de nieuwe realiteit zoals die in hoofdstuk 1 beschreven is. Circa 50% van de genoemde belemmeringen hangt samen met in hoofdstuk 1 genoemde aspecten.

- Doorstromers zijn bang voor dubbele woonlasten. 'Ik moet eerst mijn huidige woning verkocht krijgen en ik verwacht dat dat moeilijk is in de huidige markt' noemt 22% als belemmering.
- Het aanbod sluit niet altijd goed aan op de actuele vraag. 'De door mij gewenste woning op de door mij gewenste locatie is niet beschikbaar.' zegt 17% van de geënquêteerden. Het kan overigens ook positief bekeken worden: voor het overgrote deel van de geënquêteerden is het vinden van de juiste woning op de juiste plek blijkbaar geen probleem.
- De strengere eisen voor het verkrijgen van een hypotheek of het toewijzen van een huurwoning. 'Mijn inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een huurwoning van een corporatie' geeft 6% als belemmering. Voor 'Ik krijg door de strengere regels onvoldoende hypotheek om de woning die ik wil, daadwerkelijk te kopen' is dit 5%.
- De meest genoemde belemmering is van een heel andere, meer psychologische aard. 'Verhuizen is een hele stap. Ik ga pas echt verhuizen als mijn huidige woning niet meer bij mijn levensfase past' zegt 30% van de geënquêteerden.
- Andere belemmeringen hebben te maken met gezins- of werksituaties, 15% noemt een andere reden.

Afspraken kwaliteitshandreiking K5

In de afspraken binnen de subregio is in bijlage 1 van de subregionale kwaliteitshandreiking K5 (juli 2011) aangegeven dat Bergambacht tussen 2010 en 2020 nog 494 woningen mag bouwen. In de periode 2010 tot en met 2012 zijn er 185 woningen gerealiseerd wat betekent dat Bergambacht, conform de afspraken met de subregio, nog 309 woningen mag bouwen tot 2020.

Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland hebben de ISMH-gemeenten de basis vastgelegd voor hun samenwerking op het beleidsterrein wonen. De vitaliteit van de regio is een sterke drijfveer voor gemeenten bij de totstandkoming en uitvoering van deze agenda. Om een vitale regio te kunnen blijven, vinden gemeenten een evenwichtige bevolkingsopbouw in de regio, steden en dorpen wenselijk. Dit is nodig om voorzieningen en bedrijvigheid in de regio vast te houden. Ook bevordert het behoud van een goede sociale structuur, waarin inwoners met elkaar bijdragen aan een vitale samenleving. Een belangrijke voorwaarde voor een evenwichtige bevolkingsopbouw is dat er voldoende, kwalitatief goede en passende huisvesting beschikbaar is voor de huidige en toekomstige inwoners.

Een belangrijke stap die de gemeenten met de regionale agenda maken, is dat ze hun woningbouwprogramma's aanpassen aan de nieuwe realiteit. In de Regionale Agenda Midden-Holland hebben gemeenten aangegeven het noodzakelijk te vinden om in te zetten op een kleiner programma van financieel en maatschappelijk urgente projecten, zodat dit beter aansluit bij de woningbehoefte en mogelijkheden op de woningmarkt. Een kleiner en beter gedoseerd programma geeft een reëler beeld van de haalbare woningbouwproductie tot en met 2019. Onnodige concurrentie tussen projecten wordt zo veel mogelijk voorkomen. Hierdoor is de totale geplande netto productie van de regio voor de periode 2010 tot en met 2019 gedaald van bijna 22.300 woningen naar ongeveer 13.300 woningen, een afname van ongeveer 40%.

Uitgangspunt van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is dat elke gemeente de maatschappelijk en financieel urgente projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2020 realiseert. Gemeenten hebben financiële verplichtingen in projecten en laten deze meewegen bij hun woningbouwprogramma (financiële urgentie). Daarnaast kunnen projecten urgent zijn

vanwege maatschappelijke doelstellingen, bijvoorbeeld omdat ze gerelateerd zijn aan de ontwikkeling van een dorpscentrum of huisvesting van een doelgroep van beleid (maatschappelijke urgentie). In Bergambacht bestaat de totale geplande productie uit maatschappelijk en financieel urgente projecten. Daarom streven wij er naar om de voor de periode 2012-2020 geplande productie van 395 woningen (waarvan bijna de helft is/wordt opgeleverd in 2012 en 2013) in zijn geheel te realiseren (zie tabel 7 en 8 in hoofdstuk 6). In hoofdstuk 6 komen we hier nader op terug.

3.3 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing

In dit hoofdstuk is ingegaan op de nieuwe realiteit op de woningmarkt waardoor de behoefte niet automatisch in een vraag wordt omgezet. Als reactie hierop verandert het woonbeleid van Bergambacht ook: een (nog sterkere) verschuiving van aanbod- naar vraaggericht en (nog) meer nadruk op een divers en flexibel woningbouwprogramma dat snel aangepast kan worden aan veranderende omstandigheden. In de rest van de kadernota werken we dit uit.

Toekomstvisie: bevolking en woningmarkt

Als enige van de K5-gemeenten blijft het aantal inwoners van Bergambacht groeien tot 2030. Ook het aantal huishoudens groeit, en daardoor de gewenste omvang van de woningvoorraad. In de afspraken binnen de subregio is in de subregionale kwaliteitshandreiking K5 (juli 2011) aangegeven dat Bergambacht tussen 2010 en 2020 nog 494 woningen mag bouwen. Volgens de provinciale WoningBehoeftesRaming 2010 moet de woningvoorraad in de periode 2012-2020 toenemen met circa 180 woningen.

Op grond van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 streven we er naar dat de projecten uit het woningbouwprogramma met financiële en maatschappelijke urgentie in de periode 2013-2020 worden gerealiseerd. We zien de totale geplande productie van circa 400 woningen in de periode 2012-2020 (waarvan bijna de helft is/wordt opgeleverd in 2012 en 2013) als maatschappelijk en financieel urgent en streven er daarom naar om dit aantal in de genoemde periode te realiseren. In hoofdstuk 6 komen we hier nader op terug.

De nieuwe realiteit op de woningmarkt betekent dat in de komende periode de geprognosticeerde behoefte niet automatisch wordt omgezet in een effectieve vraag en daarmee in daadwerkelijke productie. Als reactie hierop leggen we (nog) meer nadruk op een verschuiving van aanbod- naar vraaggericht en op een divers en flexibel woningbouwprogramma dat snel aangepast kan worden aan veranderende omstandigheden.

4 Wonen, zorg en welzijn

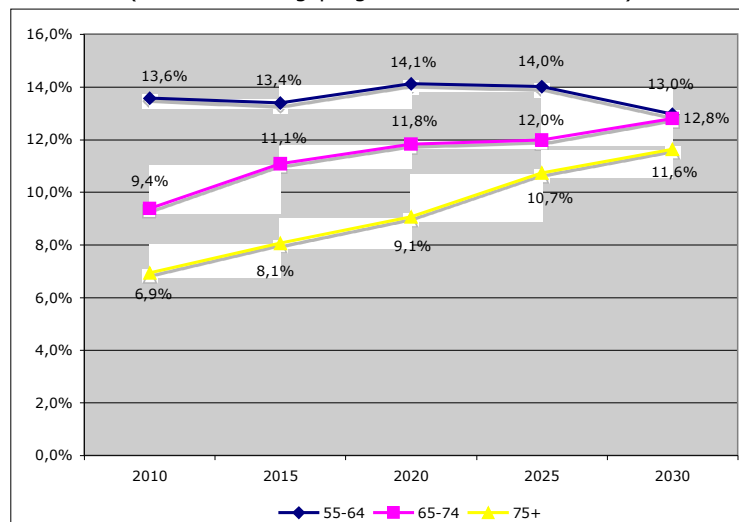
In dit hoofdstuk gaan we in op wonen, zorg en welzijn en de doelgroepen die hier behoefte aan hebben. Doordat we steeds ouder worden neemt de behoefte aan voor senioren geschikte woningen (eventueel met zorg) toe, maar ook andere groepen, zoals mensen met een beperking, hebben behoefte aan geschikte woningen in combinatie met zorg.

4.1 Wonen, zorg en welzijn: we worden ouder

Ook in Bergambacht worden we steeds ouder. Dat is een positieve ontwikkeling, want ouderen kunnen zichzelf steeds beter redden, wonen steeds langer zelfstandig en hebben daarmee steeds langer een goede kwaliteit van leven. Het is van belang om in het woonbeleid rekening te houden met het ouder worden van de bevolking. Er komt daardoor meer vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren en naar woningen waarbij vormen van wonen en zorg mogelijk zijn.

Figuur 4 toont het aandeel in de totale bevolking van Bergambacht van de leeftijdsgroepen van 55 jaar en ouder volgens de provinciale bevolkingsprognose.

Figuur 4: Aandeel in de bevolking van Bergambacht van de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder 2010-2030 (bron: Bevolkingsprognose Zuid-Holland 2010)



Uit de figuur blijkt dat het aandeel van de leeftijdsgroep 55-64 jaar tussen 2010 en 2030 slechts licht fluctueert. Het aandeel van de groep 65-74 jaar en vooral van de groep 75 plusers groeit echter sterk. Zo groeit de groep 75-plussers van 6,9% van de bevolking in 2010 naar 11,6% in 2030. Juist deze groep heeft het meeste behoefte aan vormen van wonen en zorg.

Huidig aanbod aan woonzorgvoorzieningen

In de kern Bergambacht staan twee zorgcentra namelijk Westerweeren en Slothoven. In totaal zijn hier 62 intramurale plaatsen. De Vierstroomzorging en Zorgpartners Midden-Holland bieden vanuit Westerweeren en Slothoven verschillende zorg- en welzijnsdiensten aan. De SWOB (Stichting Welzijn Ouderen Bergambacht) en Kwadraad (Algemeen Maatschappelijk werk) leveren eveneens zorg- en welzijnsdiensten en ook de kerken in Bergambacht doen veel in dit opzicht. Bergambacht heeft een medisch centrum met artsen, fysiotherapeuten en zorgvoorzieningen.

In Berkenwoude is in seniorencomplex Julianahof zorgsteunpunt 't Pluspunt gerealiseerd met onder meer huisarts, fysiotherapeut en prikpunt, een aanbod aan zorgdiensten door Vierstroomzorging en aan welzijnsdiensten door SWOB. In Ammerstol biedt seniorencomplex Amerhof woongelegenheden voor senioren en activiteiten in de recreatiezaal. In het Groene

Kruisgebouw is een zorgsteunpunt met fysiotherapeut, huisarts en prikpunt. Daarnaast verzorgt SWOB in het H. Zanenhuis een aanbod aan welzijnsdiensten. In Ammerstol is verder de woonzorgvoorziening Hoekse Gang met 16 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking.

Uit tabel 2 in hoofdstuk 2 is gebleken dat per 1-1-2013 in de gemeente Bergambacht 474 nultreden of levensloopgeschikte appartementen staan, waarvan 403 in de kern Bergambacht, 16 in Berkenwoude en 55 in Ammerstol⁷. In 2013 zijn nog 96 nultreden of levensloopgeschikte appartementen opgeleverd of in aanbouw in de kern Bergambacht. Het totaal aantal nultreden of levensloopgeschikte appartementen stijgt daarmee na afronding van deze woningen tot 570.

Opgave wonen met zorg voor senioren

Door Tympaan Instituut is een raming gemaakt van de behoefte in 2020 en 2030 aan vormen van wonen en zorg voor senioren⁸, die ook gebruikt is in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. Vertaald naar de meest gebruikte indeling van vormen van wonen en zorg is de behoefte in Bergambacht:

- **Beschermd wonen:** dit is een woonvorm waarbij de bewoner 24-uurs begeleiding en toezicht heeft. De behoefte in 2020 aan beschermd wonen voor senioren is 87 plaatsen en in 2030 124 plaatsen.
- **Verzorgd wonen:** dit omvat zelfstandige woningen waarbij op afroep zorg kan worden geleverd. De behoefte aan verzorgd wonen voor senioren in 2020 is 163 woningen en in 2030 219 woningen.
- **Geschikt wonen:** hieronder vallen woningen die geschikt zijn voor senioren of mensen met een lichte functiebeperking. Geschikte woningen zijn over het algemeen nultredewoningen waar alle primaire ruimten gelijkvloers zijn en de voordeur zonder trap te bereiken is. De geraamde behoefte aan geschikte woningen voor senioren in 2020 is 190 woningen en in 2030 250 woningen.

Vraag en aanbod zijn met elkaar vergeleken in tabel 4.

Tabel 4: Vraag en aanbod wonen en zorg 2013-2030
(bron: CBS, gemeente, Provincie Zuid-Holland WBR2010)

| Gemeente | Aanbod 1-1- 2013 | In aan- bouw 2013 | Gepland 2014- 2020 | Aanbod 1-1- 2020 D= | Behoef- te 2020 | Behoef- te 2030 | Rest- opgave 2012- 2020 | Opgave 2020- 2030 |
|-----------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Bergambacht | A | B | C | A+B+C | E | F | G=E-D | H=F-D |
| Beschermd wonen | 62 | - | - | 62 | 87 | 124 | 25 | 62 |
| Verzorgd wonen | 0 | - | - | 0 | 163 | 219 | 163 | 219 |
| Geschikt wonen | 474 ¹ | 96 | 29 | 599 | 190 | 250 | -409 | -349 |
| Totaal | 536 | 96 | 29 | 661 | 440 | 593 | -221 | -68 |

¹ In dit aanbod zijn alleen meegerekend de nultreden/levensloopgeschikte appartementen uit tabel 2. De categorie 'overige appartementen' omvat woningen gelabeld voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld starters) of woningen die niet levensloopgeschikt zijn. Deze woningen worden daarom hier niet meegerekend in het aanbod. Ook grondgebonden woningen zijn niet meegerekend omdat er geen zicht op bestaat welk deel hiervan nultreden/levensloopgeschikt is.

Veranderende regelgeving, veranderende opgave

In de ramingen van Tympaan en dus in de opgave volgens tabel 4 is nog geen rekening gehouden met de aanpassing van de AWBZ door de scheiding van wonen en zorg. Mensen met

⁷ De categorie 'overige appartementen' omvat woningen gelabeld voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld starters) of woningen die niet levensloopgeschikt zijn. Deze woningen worden daarom hier niet meegerekend in het aanbod voor senioren.

⁸ Quick scan ontwikkelingen wonen, welzijn, zorg Midden-Holland, Tympaan Instituut, augustus 2011

een Zorgzwaartepakket (ZZP) 1 en 2 krijgen per 1 januari 2013 geen indicatie voor verblijf meer. Nieuwe cliënten behouden het recht op zorg maar worden in plaats van in een instelling in hun eigen omgeving geholpen en krijgen een indicatie voor extramurale zorg. Per 1 januari 2014 geldt dit ook voor ZZP3. Bij deze mensen is vaak sprake van beginnend regieverlies. Daarom kregen ze tot nu toe in veel gevallen een indicatie voor verblijf in een zorginstelling. Met ingang van 2014 zal deze groep voor een groot deel thuis moeten blijven wonen en een beroep moeten doen op thuiszorg (waarvan onplanbare zorg een belangrijk onderdeel vormt) of mantelzorg. Verwacht wordt dat dit met ingang van 2016 ook gaat gelden voor ZZP4. Deze verandering in de regelgeving heeft gevolgen voor de behoefte zoals die door Tympaan is berekend: de behoefte aan beschermd wonen zal minder groot zijn dan berekend (mensen krijgen minder snel een indicatie voor intramurale zorg), de behoefte aan verzorgd en beschermd wonen zal toenemen (mensen blijven langer in een reguliere woning wonen).

Een tweede kanttekening bij de behoefteberekening is dat Tympaan bij de behoefte aan geschikt wonen alleen uitgaat van senioren. Nultreden/levensloopbestendige woningen worden echter ook door andere groepen bewoond, bijvoorbeeld een- of tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Er is dus een overcapaciteit aan geschikte woningen nodig. Wij schatten dat een overcapaciteit van 50% nodig is, dat wil zeggen dat één op de drie nultreden/levensloop geschikte woningen niet door senioren wordt bewoond.

We zien daarom als opgave⁹:

- Beschermd wonen: gezien de aanpassingen in de AWBZ is het huidige aanbod aan intramurale woonvormen voldoende om te voorzien in de behoefte tot 2020. Tot 2020 is er dus geen opgave. Wellicht is er een opgave voor de periode 2020-2030, maar dat is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorgfinanciering.
- Verzorgd/geschikt wonen: thuiszorg kan in de toekomst geleverd worden in alle kernen van Bergambacht onafhankelijk van de afstand tot zorgsteunpunten. Van belang is een ligging nabij voorzieningen en een woning die voldoende ruimte biedt voor zorgverlening door bijvoorbeeld een voldoende grote badkamer en ruimte rond het bed in de slaapkamer. Verzorgd en geschikt wonen vloeien samen tot één categorie. Uitgaande van een benodigde overcapaciteit van 50% is de behoefte dan circa 530 verzorgd/geschikt wonen in 2020 en circa 700 woningen in 2030 (1,5*de behoefte aan verzorgd+geschikt wonen uit tabel 4 in 2020 en 2030). Het aanbod aan verzorgd en geschikt wonen in 2020 is volgens tabel 4 599 woningen. Daarbij is geen rekening gehouden met grondgebonden woningen in de bestaande voorraad die nultreden of levensloopgeschikt zijn, omdat geen zicht bestaat op het aantal hiervan. Het feitelijk aanbod zal dus groter zijn dan het aangegeven aantal van circa 600 woningen. Met de realisatie van de in aanbouw zijnde en geplande nultreden/levensloopgeschikte woningen in de periode tot 2020 voorziet Bergambacht dus ruim in de behoefte in 2020. Ook als de behoefte aan verzorgd/geschikt wonen toeneemt doordat mensen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, biedt het verschil tussen het aanbod in 2020 en de berekende vraag nog voldoende marge om deze toename op te vangen. Er ligt eventueel nog wel een beperkte opgave voor de periode 2020-2030. Dat is, evenals bij beschermd wonen, sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorgfinanciering.

4.2 Bijzondere doelgroepen

Wonen met zorg en welzijn gaat over meer dan alleen het huisvesten van senioren. Ook mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking hebben een plaats in de gemeente. Volgens de ramingen van Tympaan is de behoefte aan woonzorgvoorzieningen voor deze doelgroep in 2020 en 2030 15 plaatsen. Het aanbod in 2012 in Hoekse Gang in Ammerstol is 16 plaatsen en lijkt dus aan te sluiten op de behoefte.

⁹ Als aanpassing van tabel 4

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van voorzieningen voor deze bijzondere doelgroepen aansluitend bij de lokale behoefte. Afgesproken is dat gemeenten met betrokken partners het aanbod aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen structureel in beeld brengen. Daarnaast bespreken gemeenten initiatieven voor nieuwe huisvestingsvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen met elkaar en gaan na of deze bijdragen aan inlopen van tekorten en aan voldoende spreiding tussen gemeenten.

De omvang van de doelgroepen als dak- en thuislozen, verslaafden en soortgelijke groepen in Midden-Holland is beperkt. In principe is voor dergelijke groepen opvang in de regio aanwezig. Dit geldt ook voor vrouwenopvang. Gouda heeft in beide gevallen een centrumfunctie. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is vastgelegd dat gemeenten met elkaar en betrokken partners afspraken maken over een redelijke verdeling van het woningaanbod voor mensen die uit de maatschappelijke opvang uitstromen richting reguliere woningen.

4.3 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing

In enquêtes en onderzoeken geven senioren veelal aan te willen verhuizen naar voor hen meer geschikte woningen. In de praktijk voegen ze veel minder vaak de daad bij het woord dan verwacht mag worden op grond van dergelijke onderzoeken. Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert in een recente studie dat senioren niet of nauwelijks verhuizen. Zij blijven het liefste wonen in de woning waar ze op dat moment wonen. Door het toenemend eigenwoningbezit onder senioren daalt de verhuismobiliteit nog meer. In 1995 verhuisde circa 6,5% van de 65-plussers per jaar. Ondertussen is dit gedaald naar 5%¹⁰. Dat senioren minder verhuizen dan zij aangeven te willen, ondersteunt de veronderstelling dat de gerealiseerde, in aanbouw zijnde en geplande productie aan voor senioren geschikte woningen voldoende is om te voorzien in de behoefte tot 2020 en voor een groot deel ook tot 2030. Omdat het voordelen heeft als senioren verhuizen naar meer geschikte woningen (langer zelfstandig kunnen wonen, minder beslag op Wmo-middelen, huidige woning komt beschikbaar voor andere doelgroepen) onderzoeken we de mogelijkheden om de doorstroming van senioren te bevorderen (actiepunt 7).

Senioren verhuizen weinig omdat ze in hun eigen woning willen blijven wonen ook wanneer zij minder mobiel en vitaal worden. Dit levert een aanpassingsopgave op voor de bestaande woningvoorraad. Het aandeel eigenwoningbezit onder senioren neemt toe. Dat betekent dat de aanpassingsopgave in toenemende mate bij de oudere huiseigenaren zelf komt te liggen. Het is van belang dat deze huiseigenaren al vroeg voorsorteren op de toekomst middels maatregelen waarmee de woning levensloopgeschikt gemaakt wordt. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 6 bij het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad.

Senioren zijn kritische consumenten. De nieuwe woning moet geheel aansluiten op hun vraag. Dé senior bestaat daarnaast niet, er zijn veel verschillende senioren met veel verschillende woonwensen. Het aanbod aan voor senioren geschikte woningen in Bergambacht bestaat op dit moment grotendeels uit appartementen. Senioren in Bergambacht hebben ook behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen, zo blijkt uit de conferentie met professionele partijen en (in mindere mate) ook uit de enquête tijdens het woonevent (zie hoofdstuk 2). Om te voorzien in de woonwensen van senioren is een gedifferentieerd aanbod gewenst, bijvoorbeeld door het aanbieden van grondgebonden seniorenwoningen en van huurwoningen in het dure segment (> € 681,02)¹¹. Dit vraagt accentverschuivingen in het nieuwbouwprogramma. In hoofdstuk 6 komen we hier op terug.

¹⁰ Planbureau voor de Leefomgeving, *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*, 2013

¹¹ De ervaringen van QuaWonen in de praktijk laten zien dat het verkopen van een woning en vervolgens gaan huren voor een behoorlijk maandbedrag tot weerstand leidt. Mensen moeten gaan interen op het vrijgekomen vermogen en hebben daar grote moeite mee. Op dit moment is de behoefte van senioren aan dure huurwoningen beperkt. Daarbij speelt overigens ook een rol (volgens het jaarplan van QuaWonen) dat belangstellenden voor een duurdere huurwoning hun bestaan-

Samenvattend kan gesteld worden dat in Bergambacht de nieuwbouwopgave voor senioren in kwantitatieve zin beperkt is. In kwalitatieve zin zijn enkele aanpassingen gewenst. Het bouwen van geschikte woningen is echter niet meer de hoofdpoging van het ouderenbeleid. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de nota *Ouderenbeleid in de gemeente Bergambacht 2010-2014* uit september 2010. Werkdoelen voor de komende jaren zijn onder meer het bevorderen van zelfredzaamheid, signaleren en voorkomen van eenzaamheid, werken aan vraaggericht aanbod en het verfijnen van de informatievoorziening.

Toekomstvisie: wonen, zorg en welzijn

Door de ontwikkelingen in de zorg neemt de vraag naar voor senioren geschikte woningen naar verwachting toe. Op het gebied van wonen, zorg en welzijn is er in Bergambacht al veel gedaan. De nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren, gecombineerd met de geplande productie in de periode tot 2020, voorziet in ruime mate aan de behoefte aan voor senioren geschikte woningen in 2020. In de periode 2020-2030 ligt nog wel een beperkte opgave .

Om aan de zeer verschillende woonwensen van senioren te voldoen is een gedifferentieerd aanbod voor senioren gewenst.

de koopwoning moeilijk kwijt kunnen. Op termijn neemt de behoefte aan voor senioren geschikte dure huurwoningen waarschijnlijk toe als mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Mensen zullen dan naar een geschikte zelfstandige woning omzien als de omstandigheden hen daartoe dwingen. Omdat huren ontzorgt, zal de belangstelling voor huurwoningen, ook voor duurdere huurwoningen, toenemen.

5 Doelgroepen en sociale voorraad

De meeste inwoners van Bergambacht kunnen zich prima redden bij het voorzien in hun huisvestingsbehoefte. Een aantal groepen ondervindt echter belemmeringen en verdient daardoor extra aandacht in het woonbeleid. Deze doelgroepen, de primaire doelgroep, middeninkomens, starters en arbeidsmigranten, worden in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Primaire doelgroep

De primaire doelgroep omvat huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 34.229,- (prijsspeil 2013). In Rijksregelgeving is vastgelegd dat woningcorporaties 90% van hun sociale huurvoorraad (woningen met een huur lager dan € 681,02, prijspeil 2013) moeten toewijzen aan huishoudens behorend tot de primaire doelgroep. In Bergambacht behoorde in 2012 bijna 22% van de huishoudens tot de primaire doelgroep, ofwel zo'n 850 huishoudens¹². De ontwikkeling van de primaire doelgroep is moeilijk te voorspellen. Voor de berekening van de omvang in 2020 gaan we uit van een groei van 10%, van 22% naar 24% van het aantal huishoudens, als gevolg van de economische crisis¹³. Rekening houdend met de toename van het totaal aantal huishoudens groeit de primaire doelgroep naar 990 huishoudens in 2020. De voorraad sociale huurwoningen per 1-1-2012 bedraagt volgens tabel 1 1.020 woningen. De sociale huurvoorraad is dus groter dan de huidige van de primaire doelgroep, zowel nu als in 2020.

Bij deze constatering zijn twee kanttekeningen te maken:

- Een belangrijk deel van de primaire doelgroep woont in een koopwoning. Op basis van gegevens van vergelijkbare gemeenten schatten we deze groep op circa 40% van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep, dus zo'n 340 huishoudens. Deze groep bestaat bijvoorbeeld uit senioren die in een koopwoning wonen waarvan de hypotheek in belangrijke mate is afgelost. De vraag is of deze groep naar een sociale huurwoning wil verhuizen. Gezien vanuit het woonbeleid kan daarnaast de vraag gesteld worden of het nodig is deze groep te huisvesten in de sociale huursector aangezien (een groot deel van) deze groep zichzelf kan redden op de woningmarkt.
- Sociale huurwoningen worden ook bewoond door huishoudens met een hoger inkomen dan de primaire doelgroep. Uit gegevens van de belastingdienst die QuaWonen dit voorjaar heeft ontvangen, blijkt dat in Bergambacht 29% van de huurders van een sociale huurwoning van QuaWonen een inkomen heeft dat hoger is dan € 34.229,-. Deze huishoudens wonen dus in een sociale huurwoning, maar behoren niet tot de primaire doelgroep. Op grond van recente besluitvorming in de Eerste en Tweede Kamer kan deze groep scheefwonders te maken krijgen met inkomensafhankelijke huurstijgingen van 2,5% boven inflatie voor de huishoudens tussen € 34.229 en € 43.000 en 4% boven inflatie voor de groep met een inkomen van meer dan € 43.000,-¹⁴. De gewijzigde toewijzingsregels bij mutatie en de inkomensafhankelijke huurverhogingen zullen leiden tot een daling van het aandeel huishoudens dat in een sociale huurwoning woont en niet behoort tot de primaire doelgroep. Voor de berekening van de benodigde omvang van de sociale huursector gaan we echter

¹² Omvang primaire doelgroep en groep middeninkomens: berekening GenP op basis van inkomensgegevens CBS als onderdeel van opstellen van de Regionale Agenda Midden-Holland.

¹³ We veronderstellen dat het aandeel van de primaire doelgroep stijgt als gevolg van de economische crisis (stijgende werkloosheid). De stijging van 10% is een aanname om de gevolgen van een stijging in beeld te brengen. Het aandeel van de primaire doelgroep stijgt met 10% van 22% tot 24%. Dit percentage wordt berekend over het aantal huishoudens in Bergambacht. Doordat dit aantal ook stijgt (zie figuur 3 in hoofdstuk 3) stijgt het absolute aantal huishoudens in de primaire doelgroep met meer dan 10%, namelijk van 850 naar 990 huishoudens (een stijging van 16%).

¹⁴ QuaWonen heeft in 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorgevoerd. Het is nog onzeker of de corporatie dat in 2014 wel doet. Daarnaast wordt verwacht dat het Rijk vanaf 2015 voor corporaties de huursombenadering gaat toepassen. De jaarlijkse huurverhoging wordt dan berekend over de totale huursom van de corporatie, waarbij de corporatie de huurverhogingen binnen haar bezit zelf mag bepalen. In dat geval verdwijnen de inkomensafhankelijke huurverhogingen weer.

uit van de (ongunstige) veronderstelling dat dit aandeel constant blijft en dat ook in 2020 29% van de huurders van een sociale huurwoning niet behoort tot de primaire doelgroep. Door de daling van de omvang van de sociale huurvoorraad daalt in absolute zin dit aantal huishoudens licht van 295 naar 280 huishoudens.

Ontwikkeling primaire doelgroep en sociale voorraad

In tabel 5 brengen we de gegevens over de omvang en ontwikkeling van de doelgroep en van de sociale huursector samen in één tabel. Uit de tabel blijkt dat ook als we rekening houden met het deel van de primaire doelgroep dat in een koopwoning woont, en met de huishoudens met een hoger inkomen die in de sociale huurwoningen wonen, de omvang van de sociale huurvoorraad in 2020 met 958 woningen circa 10% groter is dan de doelgroep van de sociale huurvoorraad (865 huishoudens).

Tabel 5: Berekening benodigde omvang sociale huurvoorraad 2012-2020

| | 2012 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Doelgroep | | |
| Omvang doelgroep sociale huurvoorraad | | |
| Omvang primaire doelgroep | 850 | 990 |
| Af: aandeel primaire doelgroep in koopwoning (40%) | -/- 340 | -/- 400 |
| Bij: niet-primaire doelgroep in sociale huurwoning (29% van de huurders van een sociale huurwoning) | 295 | 275 |
| Totaal benodigde omvang sociale huurvoorraad | 805 | 865 |
| Sociale huurvoorraad | 2013 | 2020 |
| Bestaande voorraad 1-1-2013 (tabel 1) | 1.020 | 1.020 |
| Af: sloop 2013-2020 (zie tabel 8) | | -/- 86 |
| Bij: nieuwbouw 2013-2020 (zie tabel 8) | | 127 |
| Af: verkoop huurwoningen ¹ | | -/- 103 |
| Totaal sociale huurvoorraad | 1.020 | 958 |
| ¹ Volgens Prestatieafspraken van de gemeente met QuaWonen heeft de corporatie op 1-1-2011 103 woningen gelabeld voor verkoop. In de tabel is uitgegaan van de (voor de berekening ongunstige) veronderstelling dat al deze woningen per 1-1-2020 verkocht zijn. In werkelijkheid worden 4-8 woningen per jaar verkocht. Dit zou neerkomen op 44-88 woningen in de periode 2011-2020. | | |

5.2 Middeninkomens

Tot de groep middeninkomens behoren huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,- en circa € 43.000,-. Deze groep, in Bergambacht bijna 12% van de huishoudens ofwel circa 450 huishoudens (zie ook noot 12), heeft op dit moment een moeilijke positie op de woningmarkt:

- In de sociale huursector kan deze groep moeilijk terecht. Zoals aangegeven mogen woningcorporaties op grond van Rijksregelgeving maximaal 10% van huurwoningen met een huur lager dan € 681,02 toewijzen aan deze groep. QuaWonen heeft in 2011 bijna 7% en in 2012 3% van vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan middeninkomens¹⁵.
- In de dure huursector (huurwoningen met een huur hoger dan € 681,02) is nauwelijks aanbod in een gemeente als Bergambacht: het aanbod in Bergambacht op Funda (5-9-2013) is 11 particuliere huurwoningen waarvan 6 in de prijsklasse tussen € 680 en € 850 per maand, 1 in de prijsklasse tussen € 850 en € 1.100 per maand en 4 in de prijsklasse boven € 1.100. Bij deze woningen worden vaak hoge inkomenseisen gesteld. Qua Wonen biedt een beperkt aantal woningen aan in de dure huursector. Over het gehele bezit van Qua Wonen zijn dit volgens een in opdracht van de corporatie uitgevoerd onderzoek van

¹⁵ Financiële mogelijkheden van middeninkomens in het werkgebied van QuaWonen, Onderzoeksinstituut OTB, december 2012 en Jaarverslag QuaWonen2012.

het OTB naar de financiële mogelijkheden van middeninkomens (zie noot 15) 166 woningen, ofwel 2,1% van het totale bezit (geen uitsplitsing voor Bergambacht bekend)¹⁶.

- In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep eveneens beperkt. Op basis van een inkomen van € 43.000,- kan met Nationale Hypotheekgarantie ongeveer € 185.000,- worden geleend. In de sociale koopsector (woningen met een prijs lager dan € 211.000, zie bijlage 1) omvat het aanbod in Bergambacht (Funda 5-9-2013):
 - in de prijsklasse tot € 185.000: 22 woningen, bestaande uit 9 appartementen en 10 eengezinswoningen in de bestaande voorraad en 3 nieuwbouwwoningen in het project De Kromme Draai in Ammerstol. Dit is 8,8% van het totale aanbod koopwoningen.
 - in de prijsklasse tussen € 185.000 en € 211.000: 29 woningen, bestaande uit 3 appartementen en 19 eengezinswoningen in de bestaande voorraad en 7 nieuwbouwwoningen in het project Dijkstraan West II in Bergambacht. Dit is 11,6% van het totale aanbod koopwoningen (249 woningen).

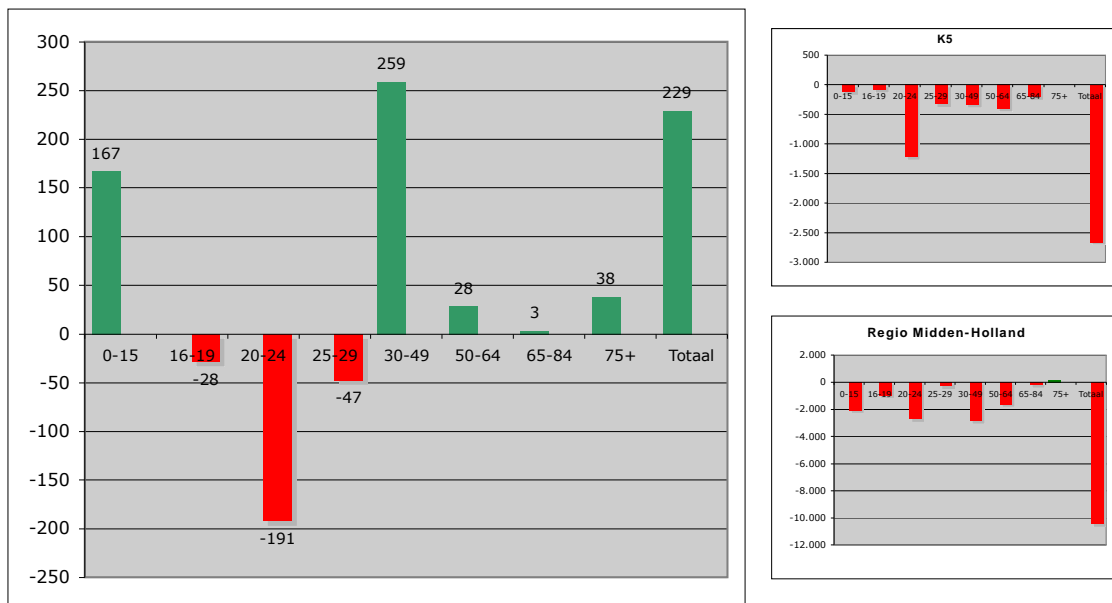
Het OTB-uitgevoerde onderzoek naar de mogelijkheden van middeninkomens concludeert dat huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens weinig mogelijkheden hebben op de koopwoningenmarkt in het werkgebied van QuaWonen. In absolute termen valt dit nog mee, als gevolg van het grote aantal woningen dat de te koop staat, maar relatief gezien kan men minder dan 5% van het te koop staande woningaanbod financieren. Bij huishoudens met een inkomen van rond de € 38.000 zijn de keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt groter, maar pas bij een inkomen van boven de € 43.000 geldt voor alle onderscheiden huishoudenstypen met een middeninkomen dat men meer dan 10% van het beschikbare koopwoningaanbod kan financieren.

Middeninkomens in Bergambacht, kunnen dus moeilijk verhuizen. We onderzoeken de mogelijkheden om de kansen van middeninkomens te vergroten (actiepunt 6).

5.3 Starters

Bergambacht streeft er naar om de groep jongeren en starters binnen de gemeente vast te houden. In figuur 5 is de migratie naar leeftijd weergegeven in de periode 2002-2011.

Figuur 5: Gemeente Bergambacht, K5 en Midden-Holland: migratie naar leeftijd 2002-2011 (bron: CBS)



¹⁶ De ervaringen van QuaWonen met dit segment is dat de verhuur bijzonder moeizaam verloopt. De vraag naar woningen in dit segment is marginaal. QuaWonen heeft een experiment uitgevoerd waarbij vrijkomende woningen met hoge kwali-

Uit de figuur blijkt het positieve migratiesaldo van Bergambacht in deze periode, als enige gemeente in de regio Midden-Holland. Naar leeftijd bezien is er een negatief migratiesaldo in de leeftijdsgroep van 16-29 jaar. De groep van 20-24 jaar vertrekt vanwege studie en opleiding. We veronderstellen dat de groep van 25-29 jaar starters en middeninkomens omvat waarvoor de woningen in Bergambacht te duur zijn en die daarom naar plaatsen met een goedkoper woningaanbod verhuizen (Gouda, Rotterdam). Het in uitvoering zijnde verhuismotievenonderzoek in K5-gemeenten dat naar verwachting eind 2013 is afgerond, kan hierover meer duidelijkheid geven. De omvang van deze groep is beperkt: het gaat om 47 personen in tien jaar ofwel 5 per jaar. Deze groep komt terug als ze ouder zijn en meer verdienen. Het positieve migratiesaldo van de groep 30-49 jaar is 260 personen in tien jaar en daarmee vrijwel gelijk aan het negatieve migratiesaldo van de groep 16-29 jaar. Deze groep die in grote getale naar Bergambacht komt, zijn de gemeenschapsbouwers! Het beeld van Bergambacht wijkt sterk af van dat van de K5-gemeenten en de regio Midden-Holland als geheel, zoals figuur 5 laat zien. Zowel in de K5-gemeenten als in de regio Midden-Holland doet het negatieve migratiesaldo zich voor bij alle leeftijdsgroepen.

Starters met een inkomen lager dan € 34.229,- zijn vooral aangewezen op de sociale huursector. In Bergambacht zijn circa 100 woningen gelabeld voor starters. Beide corporaties geven aan dat starters in de sociale huursector relatief goede kansen hebben. Bij QuaWonen is 30-40% van de verhuringen aan starters en hebben starters dezelfde slaagkansen als andere groepen. Beter Wonen constateert dat de leeftijd van starters aan wie woningen worden toegewezen, terugloopt naar 21-22 jaar.

Starters met een inkomen tussen € 34.229,- en € 43.000,- vallen in de groep middeninkomens en hebben te maken met alle bij die groep beschreven problemen. Voor deze groep geldt dat er niet zozeer sprake is van een specifiek startersprobleem maar van een probleem waar de hele groep middeninkomens mee te maken heeft. Startende stellen waarvan beide partners werken, behoren al snel tot deze groep middeninkomens. We onderzoeken de mogelijkheden om de kansen van startende middeninkomens te vergroten (actiepunt 6).

5.4 Arbeidsmigranten

Een nieuwe (maar ook klassieke) doelgroep in het woonbeleid vormen arbeidsmigranten. Nederland zal naar verwachting tot in lengte van dagen tijdelijke én permanente arbeidsmigranten nodig hebben¹⁷. Voor deze groep moet goede huisvesting worden gevonden. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is afgesproken dat de gemeenten met elkaar en betrokken partijen de behoefte verkennen aan tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten en mogelijke oplossingen hiervoor.

5.5 Conclusie: de nieuwe realiteit vraagt om aanpassing

In het woonbeleid heeft lang de nadruk gelegen op het waarborgen van een voldoende grote omvang van de sociale huurvoorraad voor de primaire doelgroep. Zo blijkt uit de evaluatie van de kadernota wonen dat 21,4% van de productie in de periode 2004-2011 is gerealiseerd in de sociale huursector¹⁸. Onder de toen geldende omstandigheden is dit een goede en zinvolle prestatie geweest. Echter door de stagnatie op de woningmarkt en de veranderde rijksregelgeving is de situatie veranderd. De toegang tot de sociale huursector voor huishoudens niet be-

teit eerst tegen een huurprijs > € 681, maar < € 750,- werden aangeboden aan de groep middeninkomens. Vanwege het teleurstellende resultaat is de corporatie na 1 ½ jaar gestopt met deze werkwijze.

¹⁷ Zie onder meer: P.C. Emmer en L. Lucassen, hoogleraren migratiegeschiedenis aan de Universiteit van Leiden, in *Ruimte voor arbeidsmigranten, handreiking voor de huisvesting van werknemers uit de EU die tijdelijk in Nederland verblijven*, opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (november 2010)

¹⁸ Daarnaast is 21,8% van de productie gerealiseerd in de sociale koopsector. In het totaal is daarmee 43,2% van de productie in de sociale sector. Dit is ruim meer dan de (bijgestelde) ambitie uit de Kadernota 2004, die streefde naar een productie van 32,5% in de sociale sector.

horend tot de primaire doelgroep is sterk beperkt. Er ontstaat een grote groep middeninkomens die in de knel dreigt te raken op de woningmarkt. Starters maken een belangrijk onderdeel uit van deze groep. Deze groep middeninkomens is van groot belang voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en voor de sociale samenhang en het actieve verenigingsleven dat juist een van de sterke punten van Bergambacht vormt. Daarom is het belangrijk dat via het woonbeleid het aanbod voor middeninkomens wordt vergroot. Dit vergt accentverschuivingen, maar ook nieuwe beleidsmaatregelen.

In het verleden was het mogelijk dat de gemeente beperkende voorwaarden stelde om inwoners van Bergambacht voorrang te bieden en om verhuisketenafspraken te maken waarbij vrijkomende woningen de doorstroming binnen de gemeente te goede kwamen. De provincie geeft hiervoor echter niet langer toestemming. De gemeente heeft hierdoor minder mogelijkheden om de doorstroming binnen Bergambacht te bevorderen. Ook om deze reden zijn nieuwe en andere maatregelen nodig.

In hoofdstuk 6 en 8 komen we hierop terug.

Toekomstvisie: doelgroepen en sociale voorraad

Voor de primaire doelgroep is in Bergambacht voldoende aanbod beschikbaar nu en in de toekomst.

De groep middeninkomens, waaronder ook veel starters vallen, dreigt in de knel te raken op de woningmarkt. Deze groep is van groot belang voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en voor de sociale samenhang. Daarom is het van belang dat via het woonbeleid de kansen van deze groep worden vergroot.

Voor de nieuwe doelgroep arbeidsmigranten wil de gemeente een oplossing zoeken binnen het ISMH in samenwerking met werkgevers, uitzendbureaus en woningcorporaties.

6 Naar een optimale voorraad: aanpassing van de woningvoorraad en nieuwbouw

In de voorgaande hoofdstukken zijn rond verschillende thema's in het woonbeleid de opgaven en de bijbehorende oplossingsrichtingen beschreven. In dit hoofdstuk brengen we deze opgaven samen en beschrijven we welke aanpassing van de bestaande voorraad en van het nieuwbouwprogramma nodig zijn in de periode 2013-2020 om in de woonbehoefte van inwoners van Bergambacht te voorzien.

6.1 Bestaande voorraad: vergelijking behoefte en aanbod

We hebben in Bergambacht sinds 2004 een forse woningproductie gerealiseerd in aansluiting op de toenmalige vraag. Uit de evaluatie van de kadernota blijkt dat de gerealiseerde productie grotendeels overeenkomt met de voornemens als gekeken wordt naar woningtype en financieringscategorie. Zo zijn er in aansluiting op de vraag veel seniorenappartementen gebouwd en veel sociale huurwoningen. Echter ook hier heeft de nieuwe realiteit gevolgen. Door de veranderde omstandigheden ontstaan nieuwe fricties tussen vraag en aanbod in de bestaande voorraad. Uit de voorgaande hoofdstukken zijn de volgende fricties af te leiden:

- Hoofdstuk 5 laat zien dat middeninkomens, waaronder veel starters, als gevolg van de marktomstandigheden en de gewijzigde regelgeving in Bergambacht minder gemakkelijk een woning kunnen vinden. Deze groep is vooral aangewezen op goedkopere koopwoningen en dure huurwoningen. In de bestaande woningvoorraad in Bergambacht zijn deze maar in beperkte mate te vinden, zoals blijkt uit de inventarisatie van het aanbod in hoofdstuk 5. In het nieuwbouwprogramma is het daarom gewenst om meer een accent te leggen op deze woningtypen.
- In hoofdstuk 4 hebben we geconstateerd dat senioren weinig verhuigeneigd zijn omdat zij graag willen blijven wonen in hun huidige woning ook als zij minder mobiel en vitaal zijn. Dat levert een opgave op om deze bestaande woningen aan te passen aan de ouder wordende bewoners. Hieronder gaan we daar nader op in. Om senioren toch te verleiden te verhuizen naar een meer passende woning (waardoor hun huidige woning weer beschikbaar komt andere doelgroepen en de zorgvraag kan worden verminderd) is een gedifferentieerd aanbod nodig waarin alle groepen senioren iets van hun gading kunnen vinden. Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, leidt dit tot een gewenste accentverschuiving in het nieuwbouwprogramma.
- In hoofdstuk 5 hebben we gezien dat de omvang van de sociale huurvoorraad in 2020 circa 10% groter is dan de omvang van de primaire doelgroep. De omvang van de sociale huurvoorraad kan worden verminderd. Dit levert kansen op om te voorzien in de vraag van middeninkomens, waaronder starters met een middeninkomen.

6.2 Nieuwbouw: vergelijking behoefte en aanbod

Kwantitatief

Behoefte

De provinciale woningbehoefteraming uit tabel 3 is in tabel 6 uitgesplitst naar kern naar rato van het aantal bestaande woningen in de kern.

Tabel 6: Woningbehoefteraming Bergambacht 2013-2030

(bron: WBR2010 voor de gemeente als geheel, berekening GenP voor de verdeling over de kernen)

| | Gemeente | Bergambacht | Berkenwoude | Ammerstol |
|------------------|----------|-------------|-------------|-----------|
| 2013-2015 | 63 | 44 | 9 | 11 |
| 2016-2020 | 87 | 59 | 13 | 15 |
| Totaal 2013-2020 | 150 | 103 | 22 | 26 |
| 2021-2025 | 75 | 52 | 11 | 13 |
| 2026-2030 | 53 | 36 | 8 | 9 |
| Totaal 2021-2030 | 128 | 88 | 19 | 22 |
| Totaal 2013-2030 | 278 | 191 | 41 | 48 |

Programma

In tabel 7 is het kwantitatieve programma van Bergambacht per kern weergegeven.

Tabel 7: Woningbouwprogramma Bergambacht: netto-productie 2013-2020

(bron: gemeente)

| | Gemeente | Bergambacht | Berkenwoude | Ammerstol |
|------------------|----------|-------------|-------------|-----------|
| 2013-2015 | 239 | 196 | 0 | 43 |
| 2016-2020 | 125 | 105 | 20 | 0 |
| Totaal 2013-2020 | 364 | 301 | 20 | 43 |

Vergelijking behoefte en programma

Vergelijking van de behoefte uit tabel 6 met het programma uit tabel 7 laat zien dat de geplande netto-productie in de periode 2013-2020 (364 woningen) hoger is dan de in de WBR2010 geraamde behoefte (150 woningen). Ten opzichte van de afspraken uit de kwaliteitshandreiking K5 is er een lichte stijging te zien van de woningbouwaantallen (395 woningen netto in plaats van 309 woningen tussen 2013 en 2020). Dit heeft onder andere te maken met individuele particuliere woningbouw zoals bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte en woningsplitsing.

Kwalitatief

Behoeft

Fricities tussen vraag en aanbod in de bestaande woningvoorraad kunnen worden ondervangen door selectieve nieuwbouw van woningen die minder goed zijn vertegenwoordigd in de bestaande voorraad. Hiervoor hebben we gezien dat om deze redenen in het nieuwbouwprogramma accenten moeten liggen bij:

- Sociale koopwoningen en (in mindere mate) dure huurwoningen voor de groep middeninkomens. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar bijzondere koopconstructies (zie hoofdstuk 8) kijken we hier ook naar constructies zoals Koopgarant, erfpachtconstructies en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH).
- Differentiatie van het aanbod voor senioren geschikte woningen. We proberen verhuisgeneigde senioren te verleiden tot een daadwerkelijke verhuizing. Daarom streven we er naar om in het woningbouwprogramma niet alleen appartementen op te nemen maar ook grondgebonden seniorenwoningen.

Programma

In tabel 8 is het woningbouwprogramma van Bergambacht voor de periode 2013-2020 weergegeven naar woningtype en prijsklassen¹⁹:

¹⁹ Conform afspraken binnen de Regionale Agenda Wonen Midden-holland is er de mogelijkheid om woningbouwaantallen onderling 'uit te wisselen'.

Tabel 8: Woningbouwprogramma Bergambacht 2013-2020
(bron: gemeente Bergambacht)

| Kern | Locatie | Periode 2013-2015 | | | | | | Periode 2016-2020 | | | | | | | |
|---------------|-----------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|------------|
| | | Sociale huur | | Sociale koop | | Middeldure en dure koop | | Totaal | Sociale huur | | Sociale koop | | Middeldure en dure koop | | Totaal |
| | | Appartement | Grondgebonden | Appartementen | Grondgebonden | Appartement | Grondgebonden | | Appartement | Grondgebonden | Appartementen | Grondgebonden | Appartement | Grondgebonden | |
| Bergambacht | t Ingse Hof fase 2 | 15 | | | | 5 | 20 | | | | | | | | |
| | t Slot - Bastion en Arsenal | | | | | 36 | 36 | | | | | | | | |
| | UW II/Dijklaan-West | 40 | | | 8 | 76 | 124 | | | | | | | | |
| | Mac Daniel | | | | | | | | | | 18 | | 59 | 77 | |
| | Arendshoeve | | | | | | | | | | | 24 | | 24 | |
| | Diversen nader te bepalen | | | | | | 25 | | | | | | 15 | 15 | |
| | Centrumplan | -35 | 26 | | | | -9 | 40 | -51 | | | | | -11 | |
| Berkenwoude | | | | | | | | | | 5 | | 15 | 20 | | |
| Ammerstol | t Molenweer 2e fase | | 6 | | 2 | | 8 | | | | | | | | |
| | Kromme Draai | | | | | 35 | 35 | | | | | | | | |
| Totaal | | 20 | 32 | 0 | 10 | 41 | 111 | 239 | 40 | -51 | 0 | 23 | 24 | 89 | 125 |

Vergelijking behoefte en programma

Vergelijking van dit programma met de kwalitatieve behoefte laat het volgende zien:

- Het programma bevat relatief veel woningen in de middeldure en dure koopsector. In 2013-2015 staat een bruto-productie van 152 woningen gepland in de middeldure en dure koopsector, waarvan de helft wordt opgeleverd in 2013. In 2016-2020 wordt de bouw voorzien van 113 woningen in de middeldure en dure koopsector²⁰. Deze woningen zijn niet bereikbaar voor de middeninkomens, waar op dit moment de grootste knelpunten liggen. Ook is de vraag wat de afzetbaarheid is van deze woningen onder de huidige markt-omstandigheden. Naast woningen in de middeldure en dure koopsector worden er tot 2020 33 koopwoningen in de sociale sector gerealiseerd.
- Na realisering van 96 appartementen in 2013 (allemaal herstructurering) is naar verwachting voorzien in (een groot deel van) de vraag naar appartementen in Bergambacht. Dit blijkt ook uit het bouwprogramma: in de periode 2014-2020 wordt de voorraad appartementen nog slechts met 29 appartementen woningen uitgebreid (nieuwbouw van 64 appartementen en sloop van 35 appartementen).

6.3 Conclusies en aanbevelingen: aanpassingen aan de nieuwe realiteit

Bestaande voorraad

Verkleining van de omvang van de sociale huurvoorraad

In hoofdstuk 6 is geconstateerd dat de voorraad sociale huurwoningen in Bergambacht in 2020 circa 10% groter is dan de primaire doelgroep, dat een deel van de primaire doelgroep in een koopwoning woont en dat de sociale huurvoorraad in Bergambacht voor bijna 30% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van € 34.229 of meer. De voorraad sociale huurwoningen in Bergambacht kan, na afronding van de geplande verkoop van 103 sociale huurwoningen door QuaWonen, nog eens met 50-75 woningen verkleind worden. Dit kan door verkoop van huurwoningen aan de zittende huurders (gezien de inkomens zijn er huurders die de koop kunnen betalen) of door verkoop bij mutatie aan bijvoorbeeld starters met een middeninkomen. QuaWonen is bereid over een extra verkoopinspanning te praten. Wel moet goed worden bekeken of er nog voldoende aanbod in de sociale huur overblijft om de primaire doelgroep te kunnen bedienen. Een andere manier om de omvang van de sociale huurvoorraad te verkleinen is het liberaliseren van huurwoningen zodat de huur boven de maximale grens van

²⁰ Zie voor de bedragen bijlage blz. 40

de huurtoeslag uitkomt. Dit kan met name bij recente nieuwbouw, die ook bij huren van € 700-€ 800 nog een goede prijs-kwaliteitsverhouding biedt. Door verkopen en liberaliseren van huurwoningen wordt het aanbod vergroot aan sociale koopwoningen en dure huurwoningen voor middeninkomens, waaronder starters. Zowel verkopen als liberaliseren van huurwoningen levert de corporaties meer inkomsten op. De gemeente wil afspraken met de corporaties maken over verkleining van de omvang van de sociale huurvoorraad om op deze wijze de kansen voor middeninkomens te vergroten en over de inzet van de hiermee verkregen extra middelen voor het op andere wijze vergroten van de kansen van middeninkomens door de corporaties. Kanttekening hierbij is dat, gezien de geringe vraag naar dure huurwoningen, die QuaWonen in de praktijk constateert en de administratieve belemmeringen door de rijksregeling, de corporatie geen voorstander is van het liberaliseren van huurwoningen.

Verduurzaming van de woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- Verbeteren van de energieprestaties met als doel vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot en beheersing van de woonlasten;
- Verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie. QuaWonen heeft in haar *Energiebeleidsplan 2009-2019* onder meer als doelen geformuleerd het verbeteren van de bestaande voorraad van gemiddeld energielabel E naar C en het actief stimuleren van bewoners tot energiezuinig gedrag. QuaWonen geeft aan niet langer in staat te zijn hier onrendabel in te investeren. De door energiebesparende maatregelen bereikte kwaliteitsverbetering moet leiden tot een huurverhoging die gecompenseerd kan worden door lagere energielasten. Beter Wonen heeft in haar energiebeleidsplan 2011-2020 ook verschillende energiebesparende maatregelen opgenomen. De gemeente wil, voorzover dit nog niet gebeurd is, concrete afspraken maken met QuaWonen en Beter Wonen over verbetering van de energieprestaties van bestaande woningen en jaarlijks monitoren of de corporaties op dit punt de afgesproken prestaties leveren (actiepunt 3).

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. In kwaliteitshandreiking van de K5-gemeenten staat hierover 'Deze huiseigenaren informeren we over de mogelijkheden die er zijn om energiebesparende maatregelen te nemen en hoe renovatie op een duurzame manier plaatsvindt. Dit stimuleren kan plaatsvinden door informatie te verstrekken in de vorm van een informatieloket of via een website.' Als eerste stap hiertoe hebben wij dit voorjaar besloten energiecoaches op te leiden die bij bewoners huis aan huis dakscans uitvoeren en energiebesparingsadviezen geven gericht op de persoonlijke situatie. De opleiding tot energiecoach wordt aangeboden aan (jeugd)werklozen die met het uitvoeren van de werkzaamheden werkervaring kunnen opdoen. Wij zoeken bij het stimuleren van gedragsverandering en bewustwording op het gebied van energie samenwerking met de corporaties zodat de inspanningen zich richten op alle inwoners van Bergambacht (actiepunt 4).

Dit voorjaar hebben wij besloten samen met circa 20 andere gemeenten, waaronder de Drechtsteden, deel te nemen aan een gezamenlijk inkooptraject voor zonnepanelen *SamenZonne-Energie in Zuid-Holland*. Eigenaar-bewoners kunnen zich via een website vrijblijvend inschrijven bij de inkooporganisatie. Vervolgens worden leveranciers uitgenodigd een bieding te doen op het totale aantal inschrijvingen. De ingeschreven eigenaar-bewoners kunnen zelf beslissen om met deze leverancier in zee te gaan. De inkooporganisatie begeleidt het traject en beant-

wordt vragen van bewoners. Door het bieden van een volledig 'ontzorgmodel' worden huishoudens gestimuleerd over te gaan tot de aanschaf van zonnepanelen. Wij zien dit als een goed voorbeeld van de wijze waarop wij als gemeente eigenaren kunnen stimuleren over te gaan tot verduurzaming van hun woning.

In de kwaliteitshandreiking van de K5-gemeenten is opgenomen dat de mogelijkheden worden onderzocht voor het aanbieden van een duurzaamheidslening. Vanuit de subregio is dat actiepunt nog niet opgepakt.

De woningvoorraad van Bergambacht bestaat voor ruim 80%²¹ uit grondgebonden woningen. Het overgrote deel hiervan zijn eengezinswoningen met een interne trap. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals minder mobiele senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor alle doelgroepen (levensloopgeschikt maken) is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. In de huursector hanteert QuaWonen een sterrensysteem voor beoordeling van de toegankelijkheid van woningen. De corporatie meent dat de mogelijkheden voor het meer levensloopgeschikt maken van bestaande woningen beperkt zijn en ziet meer in nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen. Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente wil eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting (actiepunt 5).

Nieuwbouw

Aanpassing aan kwantitatieve behoefte

De geplande netto-productie voor de periode 2013-2020 (364 woningen) is hoger dan de geraamde behoefte (150 woningen). Echter van deze geplande netto-productie zijn 134 woningen opgeleverd of in aanbouw in 2013. Er resteert nog een netto-productie van 105 woningen voor 2014 en 2015 en van 125 woningen voor 2016-2020, ofwel 50 woningen per jaar in 2014 en 2015 en 25 woningen per jaar in 2016-2020. De door ons nagestreefde evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt om een gedoseerd maar continue aanbod van woningen. Wij menen dat de resterende productie voor de periode 2014-2020 hieraan voldoet. Mede daarom achten wij deze productie financieel en maatschappelijk urgent. Overeenkomstig de afspraken in het Regionale Agenda Wonen Midden-Holland streven wij er naar deze geplande productie in de periode 2013-2020 te realiseren. Wij zien daarom geen reden tot kwantitatieve aanpassing van het nieuwbouwprogramma.

Aanpassing aan kwalitatieve behoefte

De geplande productie bevat relatief veel woningen in de middeldure en dure koopsector. Om in de behoefte van starters en middeninkomens te voorzien is mogelijk een verschuiving gewenst van deze productie richting sociale koopwoningen. Dit verbetert ook de afzetbaarheid van de woningen onder de huidige marktomstandigheden. Bij de verschuiving verdienen bijzondere koop- of huurconstructies zoals collectief particulier opdrachtgeverschap, ook aandacht. Eventuele verschuivingen dienen plaats te vinden in nauw overleg met de gemeente maar vanuit het initiatief van ontwikkelaars aangezien alle woningbouwplannen tot 2020 vastliggen in getekende overeenkomsten. Een voorbeeld van een geslaagde aanpassing van een project is het project De Kromme Draai in Ammerstol, In dit project worden meer sociale koopwoningen aangeboden dan eerder gepland en is een Duo-koopconstructie met erfpacht mogelijk.

²¹ Na afronding van de productie in 2013 staan er in de gemeente 570 nultreden/levensloopbestendige appartementen en 171 overige appartementen op een totale woningvoorraad van 4.186 woningen. De overige 3.445 woningen zijn grondgebonden. Het aandeel grondgebonden woningen is daarmee 82,3%.

Om de differentiatie van het aanbod voor seniorenwoningen te vergroten streven wij er naar, zoals eerder aangegeven, om ook grondgebonden seniorenwoningen in het woningbouwprogramma op te nemen.

Om de mogelijkheden voor deze verschuivingen te onderzoeken neemt de gemeente in 2013-2014 het initiatief om met iedere ontwikkelaar van belangrijke en grotere projecten uit het woningbouwprogramma de afzetbaarheid van het project te bespreken en de mogelijkheden om het project beter te laten aansluiten bij de actuele vraag en de hierboven beschreven accentverschuivingen. Dit levert een inventarisatie op van projecten waar mogelijkheden zijn om de gewenste verschuivingen aan te brengen. Door een dergelijke marktgerichte herijking van het huidige woningbouwprogramma ontstaat een op de actuele vraag aansluitend programma. Daarnaast dragen eventuele aanpassingen bij aan een groot belang van ontwikkelaars, namelijk het kunnen afzetten van nieuwe woningen (actiepunt 1).

Jaarlijks wordt dit programma gemonitord. Daarbij wordt niet alleen gekeken of de beoogde woningbouwproductie gehaald is maar tevens of er aanleiding is voor een kwantitatieve of kwalitatieve bijstelling van het programma. Deze monitoring en (eventuele) bijstelling van het programma leidt tot een divers en flexibel woningbouwprogramma, waarmee de gemeente snel inspelen op actuele ontwikkelingen (actiepunt 2).

Toekomstvisie: aanpassing van de woningvoorraad en nieuwbouw

In de eerdere hoofdstukken van deze kadernota zijn enkele fricties tussen vraag en aanbod in de bestaande woningvoorraad naar voren gekomen. Starters en middeninkomens vinden, door de veranderde woningmarkt en nieuw landelijk beleid, minder gemakkelijk een woning in Bergambacht. Senioren willen graag in hun woning blijven wonen, hetgeen aanpassing van deze woning nodig maakt. Voor verhuigeneigde senioren is een gedifferentieerd aanbod nodig van zowel grondgebonden woningen als appartementen. De omvang van de sociale huurvoorraad is groter dan de omvang van de doelgroep.

Aanpassing van bestaande voorraad kan bijdragen aan het verminderen van deze fricties. Een belangrijke bijdrage is het verkleinen van de sociale huurvoorraad gericht op een toename van het aanbod voor de middeninkomens. Ook het stimuleren van het meer levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad is gewenst.

Bij het nieuwbouwprogramma is een accent gewenst op sociale koop- en dure huurwoningen. Daarnaast moet de (diversiteit van) het aanbod voor senioren geschikte woningen worden vergroot. De gemeente inventariseert de mogelijkheden om het woningbouwprogramma en de projecten daarbinnen aan te passen in deze twee richtingen. Bij een jaarlijkse monitoring wordt niet alleen gemonitord of de beoogde woningbouwproductie gehaald is maar wordt tevens bekeken of er aanleiding is voor een kwantitatieve of kwalitatieve bijstelling van het programma.

7 Partners en samenwerking

Wij bouwen geen woningen, wij bewonen als gemeente ook geen woning en we hebben in Bergambacht nauwelijks eigen grond. Het woonbeleid is daarom geen zaak van de gemeente alleen. Er zijn veel partijen betrokken, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsaanbieders en natuurlijk de inwoners van Bergambacht. Omdat Bergambacht deel uitmaakt van een bredere regionale woningmarkt, heeft woonbeleid ook een belangrijke regionale component. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we met al deze partners in het woonbeleid samenwerken.

7.1 Samenwerking en monitoring

Bij de uitvoering van de kadernota zijn partijen als woningcorporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders maar ook bewoners en maatschappelijke organisaties betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen.

De woningmarkt verandert in snel tempo. Beleidsvoornemens en programma's kunnen binnen korte tijd hun aansluiting bij de werkelijkheid verliezen. Het is dan ook van groot belang dat regelmatig gemonitord wordt en dat over de resultaten van die monitor weer overleg met samenwerkingspartners plaatsvindt. Door jaarlijks de woningbouwproductie en de woningmarkt-cijfers te monitoren en af te zetten tegen de beleidsvoornemens kan tijdig de noodzaak voor bijstellingen van beleid en/of programma's gesignaleerd worden (actiepunt 2).

Wij hebben op dit moment regulier overleg met de corporaties. Met ontwikkelaars praten we op projectniveau. In het Wmo-platform en het bestuurlijk overleg SWOB, PCOB en de ANBO spreken we met zorgaanbieders en ouderenorganisaties. Een overkoepelend overleg over wonen ontbreekt. Vanwege de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt is het belangrijk regelmatig alle kennis en inzichten van de partners rond het woonbeleid bij elkaar te brengen. De werkconferentie rond deze kadernota heeft dat ook laten zien. Daarom nemen we het initiatief om eens per twee jaar een bijeenkomst over het woonbeleid te organiseren, waarvoor alle partners in het woonbeleid worden uitgenodigd. Op deze bijeenkomst presenteren we ook de resultaten van de jaarlijkse monitoring van de woningbouwproductie (actiepunt 8).

7.2 Regionale samenwerking

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Dat maakt het van groot belang regionale afspraken te maken. Daarbij gaat het niet alleen over de aantallen te bouwen woningen, maar ook over prijsklasse en woningtype en over ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten. Regionale afstemming vereist samenwerking, waarbij de afzonderlijke gemeenten verantwoordelijk blijven voor de opstelling en uitvoering van hun plannen. Door gemeenschappelijke uitgangspunten te formuleren kan stap voor stap een regionaal woningbouwbeleid worden vormgegeven. Deze uitgangspunten hebben in grote lijnen betrekking op:

- Bouwen voor de regionale woningbehoefte: zowel in kwantitatief opzicht als in kwalitatief opzicht moet het planaanbod aansluiten bij de woningbehoefte.
- Creëren van een compleet en evenwichtig woningaanbod: een gedifferentieerd aanbod over de hele regio biedt de woonconsument meer keuze en is minder gevoelig voor snelle veranderingen in de woningmarkt.
- Voortborduren op locatiespecifieke kwaliteiten: door aan te sluiten bij de specifieke kwaliteiten van steden en dorpen wordt voorkomen, dat overal dezelfde mix van woningtypes en woonbuurten ontstaat.

De Regionale Agenda Wonen Midden-Holland zet belangrijke stappen in deze richting. Wij werken daarom actief mee aan het nader uitwerken van de hier in vastgelegde beleidsvoornemens hier.

7.3 Woningbouwprogramma als toetsingskader

Het is in het belang van alle partijen, dat de woningbouwproductie evenwichtig opgebouwd wordt en gespreid in de tijd op de markt gebracht wordt. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen omdat plannen met koopwoningen alleen in uitvoering genomen worden als er voldoende woningen verkocht zijn. Door de plannen gedoseerd op de markt te brengen wordt het opnamevermogen van de markt maximaal benut. Om dat te stimuleren blijven we het woningbouwprogramma gebruiken als sturingsinstrument.

Nieuwe bouwplannen die aan ons worden voorgelegd toetsen we aan de hand van drie criteria:

- Hardheid: kunnen de procedures worden doorlopen en kan de omgevingsvergunning tijdig worden verleend?
- Beleid: past het project in het woonbeleid en draagt het bij aan de versterking van de kern?
- Markt: is er voldoende vraag naar de te bouwen woningen?

Plannen die in alle opzichten kansrijk en belangrijk zijn, steunen we bijvoorbeeld door het bestemmingsplan te wijzigen en eventueel noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden uit te voeren. De overige plannen, die op één of meer criteria niet optimaal scoren, komen in aanmerking voor herontwikkeling, herziening en/of fasering. Dat wil zeggen, dat we in overleg met de initiatiefnemer nagaan hoe het plan zodanig kan worden bijgesteld, dat het bij een volgende toetsing beter scoort.

7.4 Prestatieafspraken met corporaties

We willen de prestatieafspraken met QuaWonen en Beter Wonen in 2014 actualiseren op basis van deze Kadernota Wonen (actiepunt 9). Conform voorgaande jaren maken we daarbij afspraken over:

- Door de corporaties te bouwen woningen in de periode 2014 – 2020.
- De bijdrage die de corporaties leveren aan het voorzien in de behoefte op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
- De bijdrage die de corporaties leveren aan de huisvesting van middeninkomens en senioren.
- Door de corporaties te verkopen en te liberaliseren huurwoningen in de periode 2014 – 2020.
- Voorgenomen investeringen en plannen van de corporatie in de periode tot 2020.
- Verduurzaming van de bestaande sociale woningvoorraad (zowel op het gebied van energie als levensloopgeschiktheid).

Toekomstvisie: partners en samenwerking

Bergambacht gaat in het woonbeleid uit van samenwerking met de partners in wonen. Daarom zet de gemeente zich in voor een goede regionale samenwerking en voor het maken van goede prestatieafspraken met de corporaties. Eens per twee jaar organiseert de gemeente een bijeenkomst over het woonbeleid waarvoor alle partners in wonen worden uitgenodigd.

De gemeente hanteert het woningbouwprogramma als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

8 Actieprogramma

In deze Kadernota Wonen Bergambacht zijn de kaders gesteld voor het woonbeleid van de gemeente. Het actieprogramma omvat een aantal uit te werken sturingsinstrumenten, onderverdeeld naar nieuwbouwprogramma, bestaande woningvoorraad, doelgroepen en overleg en samenwerking.

8.1 Nieuwbouwprogramma

Actiepunt 1. Herijking woningbouwprojecten en woningbouwprogramma

Om aan te sluiten bij de actuele vraag, de afzetbaarheid van het programma te verhogen en te voorzien in de behoefte van middeninkomens (waaronder starters) en senioren is een accentverschuiving in het woningbouwprogramma gewenst in de richting van een goedkoper aanbod voor middeninkomens en een meer gedifferentieerd aanbod voor senioren. Om de mogelijkheden voor deze verschuivingen te onderzoeken neemt de gemeente in 2013-2014 het initiatief om met iedere ontwikkelaar van belangrijke en grotere projecten uit het woningbouwprogramma bestaande afspraken te evalueren, de afzetbaarheid van het project te bespreken en de mogelijkheden om het project (nog) beter te laten aansluiten bij de actuele vraag. Dit levert een inventarisatie op van projecten waar mogelijkheden zijn om in samenwerking met de ontwikkelaars de gewenste verschuivingen aan te brengen. De inventarisatie laat zien:

- Waar kansen liggen om de gewenste accentverschuivingen tot stand te brengen
- Aan welke voorwaarden hiervoor moet worden voldaan
- Welke risico's dit met zich mee brengt.

Op basis van deze inventarisatie kan in overleg met en instemming van de belanghebbende partijen het woningbouwprogramma worden aangepast.

Actie door: gemeente in overleg met belanghebbenden.

Uitvoering: voor eind 2014.

Actiepunt 2. Monitoring

Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma gemonitord. Daarbij wordt niet alleen gekeken of de beoogde woningbouwproductie gehaald is maar tevens of er aanleiding is voor een kwantitatieve of kwalitatieve bijstelling van het programma. Deze monitoring en (eventuele) bijstelling van het programma leidt tot een divers en flexibel woningbouwprogramma. Door een dergelijke jaarlijkse cyclus te doorlopen van monitoring van projecten en (waar nodig) aanpassing van het programma kan continu ingespeeld worden op de realiteit van de woningmarkt en de vraag van de woonconsument. Ook houdt de gemeente inzicht in de realisatie van het woningbouwprogramma en deze kadernota.

Actie door: gemeente.

Uitvoering: jaarlijks, voor de eerste keer in 2014.

8.2 Bestaande woningvoorraad

Actiepunt 3. Afspraken verbetering energieprestaties van de huurwoningvoorraad met corporaties en monitoring daarvan

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie. Zowel QuaWonen als Beter Wonen hebben een meerjarig energiebeleidsplan opgesteld, waarin verschillende energiebesparende maatregelen zijn opgenomen. De gemeente wil, voorzover dit nog niet gebeurd is, in de prestatieafspraken concrete afspraken maken met QuaWonen en Beter Wonen over de verbetering van de energieprestaties en jaarlijks monitoren of de corporaties op dit punt de afgesproken prestaties leveren.

Actie door: gemeente en corporaties.

Uitvoering: bij de actualisering van de prestatieafspraken zie actiepunt 9.

Actiepunt 4. Voorlichting verbeteren energieprestaties

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. De gemeente wil hen stimuleren hun woningen te verbeteren door informatie en voorlichting. Deze informatie is tevens gericht op gedragsverandering en bewustwording van alle bewoners op het gebied van energie. Op dit gebied zijn onlangs reeds enkele stappen gezet. Zo is besloten tot het opleiden van energiecoaches die huis aan huis persoonlijk energieadvies kunnen geven. Ook neemt de gemeente deel aan een collectief inkoopprogramma voor zonnepanelen. Het 'ontzorgmodel' van dit programma stimuleert eigenaar-bewoners over te gaan tot de aanschaf van zonnepanelen. Bij de uitwerking van deze en andere maatregelen zoekt de gemeente samenwerking met de corporaties.

Actie door: gemeente in samenwerking met de corporaties.

Uitvoering: 2014 en volgende jaren.

Actiepunt 5. Voorlichting levensloopgeschikt maken

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente wil eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting.

Actie door: gemeente in overleg met ouderenorganisaties.

Uitvoering: 2014 en volgende jaren.

8.3 Doelgroepen

Actiepunt 6. Vergroten van kansen voor middeninkomens, waaronder starters met een middeninkomen

Middeninkomens (huishoudens met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.000) hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Tot deze groep behoren ook veel startende huishoudens. We nemen een aantal maatregelen om de kansen voor middeninkomens in Bergambacht te vergroten.

We gaan startersleningen aanbieden. Een starterslening is een tweede hypotheek bovenop de eerste hypotheek en overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning (inclusief kosten koper) en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen op basis van inkomen, volgens de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De lening vergroot op deze wijze de bereikbaarheid van koopwoningen voor starters. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Daarna wordt het inkomen van de starter getoetst om te bepalen hoeveel deze aan rente en aflossing kan betalen. De gemeente heeft er in het verleden voor gekozen om medewerking te verlenen aan koopgarantwoningen in plaats van startersleningen aan te bieden. Sinds december 2012 stelt het Rijk een rijksbijdrage voor startersleningen beschikbaar, waardoor de bijdrage van de gemeente tot de helft beperkt blijft. Met een beperkt bedrag kunnen dus meer starters geholpen worden. Gezien deze rijksbijdrage en gezien het succes van startersleningen in andere gemeenten zoals Nederlek en Vlist gaan we ook in Bergambacht startersleningen aanbieden. De gemeenteraad heeft in oktober 2013 besloten startersleningen te verstrekken voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw met maximale verwervingskosten van € 225.000,- met een maximale lening van 20% van de verwervingskosten met een aftoppingsgrens van €33.750,-.

We onderzoeken, in overleg met de corporaties, ontwikkelaars en andere partijen, de mogelijkheden om via bijzondere constructies de kansen van middeninkomens op de woningmarkt te verder vergroten. We kijken daarmee tenminste naar de volgende constructies:

- Koopgarant: de koper koopt de woning van een woningcorporatie en krijgt korting op de koopprijs. Bij verkoop is de koper verplicht de woning weer aan te bieden aan de corporatie, waarbij winst of verlies worden gedeeld. QuaWonen heeft geruime tijd woningen aangeboden in Koopgarant. In 2012 is dit beleid geëvalueerd. De conclusie was dat met de

koopgarantregeling veel mensen met een middeninkomen aan een eerste koopwoning zijn geholpen, maar dat de regeling voor QuaWonen financieel zeer ongunstig uitpakt nu de huizenprijzen dalen. QuaWonen heeft daarom ondertussen besloten te stoppen met Koopgarant en zoekt naar andere producten die mensen met lagere middeninkomens kunnen ondersteunen bij het kopen van een woning. We overleggen met QuaWonen over deze mogelijke alternatieven voor Koopgarant.

- Erfpachtconstructies: De gemeente heeft nauwelijks eigen grond waardoor het aanbieden van woningen in erfpacht lastig is. Toch is dat niet het einde van het verhaal. Tegenwoordig bestaan er ook particuliere vormen van erfpacht zoals de Duo-koopregeling, waarbij de grond wordt verkocht aan de Nationale Grondbank die deze vervolgens in erfpacht uitgeeft. Nieuwbouwwoningen in het project De Kromme Draai in Ammerstol worden met de Duo-koopregeling aangeboden voor € 134.625 v.o.n. (zonder deze regeling, dus met eigen grond, is de koopprijs € 179.500 v.o.n.). De regeling verlaagt het te financieren bedrag voor de koper, die de grondkosten feitelijk aflossingsvrij financiert. We evalueren in overleg met de ontwikkelaar de effecten die deze regeling bij De Kromme Draai heeft gehad en gaan op basis daarvan na of deze regeling in Bergambacht vaker kan worden toegepast.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH). Het aanbieden van woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (huur of koop) wordt bemoeilijkt doordat wij als gemeente nauwelijks eigen grond beschikbaar hebben. We overleggen met woningcorporaties of ontwikkelaars of deze locaties beschikbaar hebben waar dergelijke projecten gerealiseerd kunnen worden.

Zoals uit tabel 5 is gebleken is er in Bergambacht ruimte om de voorraad sociale huurwoningen terug te brengen doordat de omvang van de sociale huurvoorraad groter is dan de doelgroep, nu en in de toekomst. Het belangrijkste middel voor het terugbrengen van de omvang van de sociale huurvoorraad is verkoop van sociale huurwoningen. Gezien de verkoopprijzen van deze woningen vergroot dit het aanbod aan sociale koopwoningen voor middeninkomens. In 2011 is afgesproken dat QuaWonen 103 woning labelt voor verkoop. De woningen worden eerst aan zittende huurders aangeboden en daarna bij mutatie verkocht. Ondertussen zijn er 7 woningen definitief verkocht, 4 woningen verkocht in Koopgarant en staan er 2 woningen te koop. Dit aantal komt overeen met de verwachting op basis van de mutatiegraad dat 4-8 woningen per jaar worden verkocht. We overleggen met QuaWonen over de mogelijke verkoop van een groter aantal woningen en over mogelijkheden tot verhoging van het resultaat van de verkoopinspanning. De alternatieven voor Koopgarant spelen bij dit laatste een belangrijke rol.

Corporaties moeten 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire doelgroep. De 10% overige huurwoningen kunnen worden bestemd voor middeninkomens. In het verleden is er sprake van geweest dat deze grens verhoogd zou worden naar 20%. Wij gaan bij de minister een dergelijke ophoging bepleiten. Tegelijkertijd blijkt in de praktijk dat QuaWonen deze 10% ruimte nog niet volledig benut voor de toewijzing aan middeninkomens. In de praktijk blijkt sturing op het benutten hiervan lastig, omdat pas aan het eind van het jaar duidelijk is hoeveel woningen nog aan middeninkomens kunnen worden toegewezen. In overleg met de K5-gemeenten is daarom besloten om in dorpen met nauwelijks levensloopgeschikte seniorenwoningen in de vrije sector, bij oplevering van zulke appartementen enkele sociale huurwoningen te reserveren voor middeninkomens. We overleggen met QuaWonen of er meer van dergelijke instrumenten zijn om de 10% vrije ruimte beter te benutten.

Middeninkomens die niet in de sociale huursector terecht kunnen, zijn aangewezen op de dure huursector. Verhuur van woningen in de dure huursector gaat in de praktijk moeizaam, zo blijkt uit ervaringen van QuaWonen (zie bijvoorbeeld noot 16 op pagina 24). Omdat de oplossing van het probleem van de middeninkomens niet alleen in de koopsector kan worden gevonden, analyseren we samen met QuaWonen de oorzaken van deze moeizame verhuur en proberen we daaruit lessen te trekken voor het vergroten van de aantrekkelijkheid van dit

segment. Op grond hiervan kan ook nagegaan worden of liberaliseren van huurwoningen op termijn kansen biedt voor middeninkomens.

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is afgesproken dat de regiogemeenten met elkaar en met woningcorporaties en andere partijen als beleggers/particuliere verhuurders, mogelijke oplossingen rond de huisvesting van middeninkomens nader onderzoeken.

Bovenstaande acties leiden tot een beeld van de mogelijke maatregelen voor middeninkomens. Op basis hiervan kunnen keuzes gemaakt worden met betrekking tot de te nemen maatregelen. Per maatregel worden de partijen benoemd die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering. Bij een jaarlijkse monitor wordt getoetst welke resultaten zijn behaald.

Actie door: gemeente in overleg met corporaties en andere partijen.

Uitvoering: voor 3^e kwartaal 2014.

Actiepunt 7. Stimuleren doorstroming senioren

Het verleiden van senioren om te verhuizen uit hun huidige grote eengezinswoning met tuin naar een meer passende woning (gelijkvloers, kleiner, kleinere buitenruimte, aangepaste voorzieningen) heeft diverse voordelen. Doordat senioren passender gehuisvest zijn, kunnen ze langer zelfstandig blijven wonen en vermindert het beroep op Wmo-middelen. Hun huidige woning komt beschikbaar voor andere doelgroepen, waardoor uiteindelijk ook het aanbod aan sociale koopwoningen wordt vergroot. Een deel van de senioren wil best verhuizen. Redenen waarom veel senioren in de praktijk deze stap niet maken is de angst de huidige woning niet kwijt te raken, het opzien tegen de rompslomp van de verhuizing of niet goed weten welk aanbod van meer passende woningen er is. Nagegaan kan worden wat de mogelijkheden zijn deze belemmeringen weg te nemen. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een garantieregeling waardoor senioren zekerheid hebben over de verkoop van hun woning²², een doorstroommakelaar die de wensen van senioren nauwkeurig in beeld brengt en hen helpt passende woonruimte te vinden of het beleid van QuaWonen om woningen met voorrang te verhuren aan senioren die willen verhuizen van een sociale huureengezinswoning naar een levensloopgeschikt appartement (mogelijkheid binnen de 10% regeling). De gemeente onderzoekt, in overleg met de corporaties, ouderenorganisaties en andere partners, de mogelijkheden om de doorstroming van senioren te bevorderen en doet op basis hiervan een voorstel.

Actie door: gemeente in overleg met corporaties en ouderenorganisaties en andere partijen.

Uitvoering: voor 3^e kwartaal 2014.

8.4 Organisatie en samenwerking

Actiepunt 8. Organiseren platform wonen

Gezien de huidige woningmarktsituatie is regelmatig overleg gewenst tussen de gemeente en bij het woonbeleid betrokken partijen. In dit overleg wordt de woningmarkt in Bergambacht besproken en kunnen partijen elkaar informeren en waar mogelijk gezamenlijke acties afspreken. De ervaring met de werkconferentie rond deze kadernota heeft het nut van dergelijk overleg laten zien. De komende jaren organiseert de gemeente daarom één keer per twee jaar een bijeenkomst met alle bij het woonbeleid in Bergambacht betrokken partijen. Hiervoor worden uitgenodigd de corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars, makelaars en bewonersorganisaties. Dit overleg is een platform waarop informatie wordt gedeeld en kennis wordt uitgewisseld. Het treedt niet in de plaats van regulier overleg met partijen. Het platform kan steeds gekoppeld worden aan bespreking van actuele thema's in Bergambacht.

²² Een voorbeeld hiervan is de NoRisk garantie van de gemeente Gorinchem. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning geeft deze regeling de garantie dat de oude Gorcumse woning voor 90% van de taxatiewaarde wordt aangekocht door de gemeente twee maanden na oplevering van de nieuwbouwwoning. De woning blijft in de verkoop, maar komt zo nodig in tijdelijke, dan wel definitieve verhuur via woningcorporatie Poort6. De risico's worden door de gemeente gedeeld met de corporatie en deelnemende projectontwikkelaars.

Actie door: gemeente

Uitvoering: vanaf vaststelling kadernota

Actiepunt 9. Actualiseren prestatieafspraken

De gemeente wil de prestatieafspraken met QuaWonen en Beter Wonen in 2014 actualiseren op basis van de Kadernota Wonen. Onderwerpen voor de prestatieafspraken zijn:

- Door de corporaties te bouwen woningen in de periode 2014 – 2020.
- De bijdrage die de corporatie levert aan de huisvesting van middeninkomens en senioren.
- Door de corporaties te nemen maatregelen om de omvang van de sociale huurvoorraad in de periode 2014 – 2020 te verkleinen.
- Voorgenomen investeringen en plannen van de corporatie in de periode tot 2020.
- Verduurzaming van de bestaande sociale woningvoorraad, zowel op het gebied van energie als levensloopgeschiktheid (zie ook actiepunt 3).

Maatregelen die voortkomen uit actiepunten 6 (vergroten kansen van middeninkomens) en 7 (stimuleren doorstroming van senioren) krijgen tevens een plek in de prestatieafspraken.

Actie door: gemeente en corporaties

Uitvoering: 4^e kwartaal 2013 tot en met 2^e kwartaal 2014

Bijlage: Prijsgrenzen woningen

Huur (prijspeil 1-1-2013)

| | |
|-----------------|---|
| huur goedkoop | ≤ € 374,44 (kwaliteitskortingsgrens) |
| huur betaalbaar | ≤ € 574,35 (aftoppingsgrens hoog) |
| huur bereikbaar | ≤ € 681,02,- (maximale huurgrens huurtoeslag) |
| huur duur | > € 681,02,- |

De sociale huursector omvat de categorieën goedkoop, betaalbaar en bereikbaar.

Koop (prijspeil 1-1-2013)

| | |
|-----------------|-------------------------|
| sociale koop | ≤ € 211.000,- |
| koop middelduur | € 211.000,- - € 300.000 |
| koop duur | ≥ € 300.000,- |