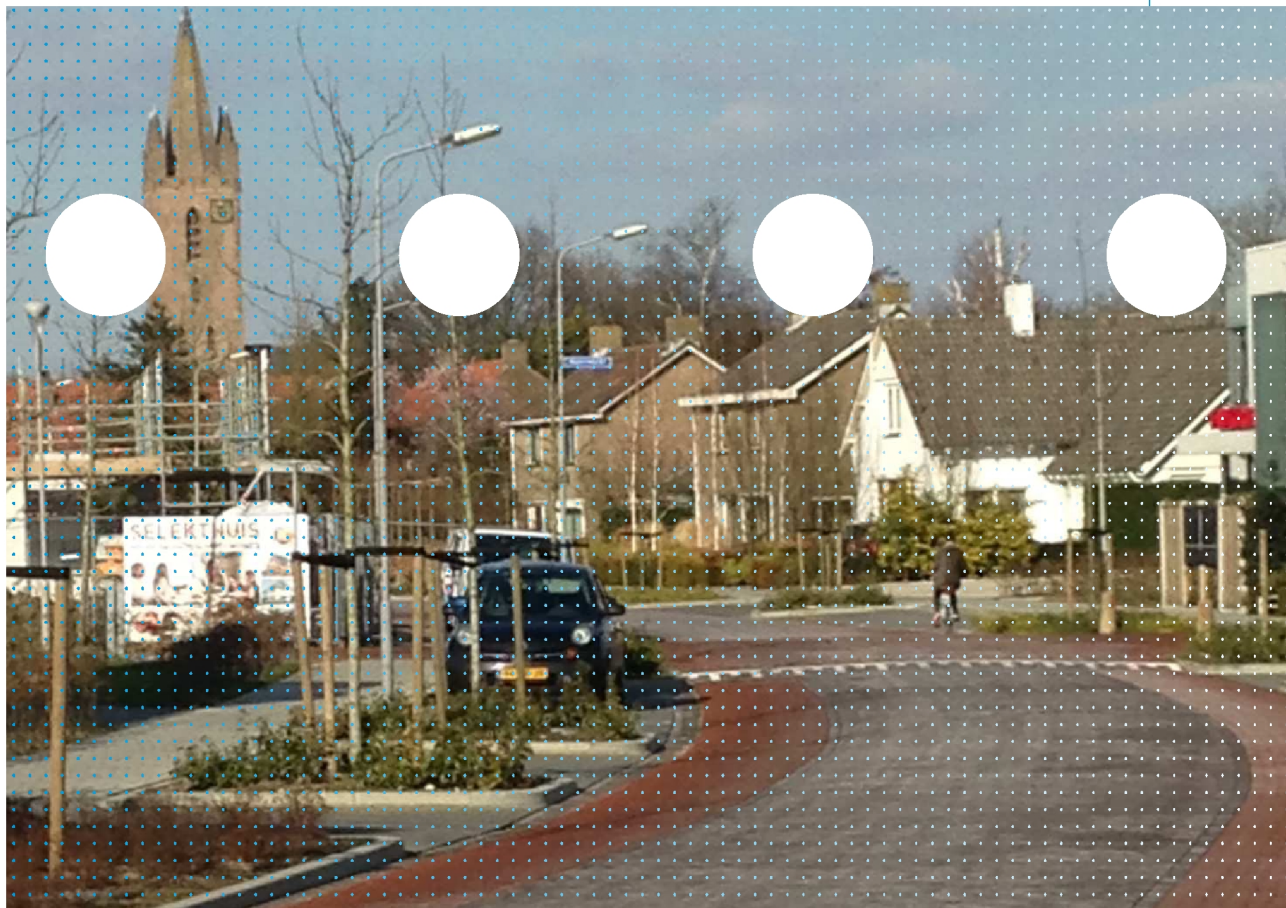




Woonvisie gemeente Kapelle 2017+

Stec Groep samen met de gemeente Kapelle
Vastgesteld door de gemeenteraad van Kapelle op 9 mei 2017

Jorn Matthijsse en Laura Engelbertink
17 mei 2017

Inhoudsopgave

Vooraf 3

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding nieuwe woonvisie gemeente Kapelle 2017+	4
1.2	Doel	4
1.3	Proces: samen vooruit kijken en straks doorpakken	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Relevante wet- en regelgeving	6
3	Woningmarkt Kapelle: aandachtspunten toekomst	9
4	Onze visie en koers	17
4.1	Onze visie op de woningmarkt	17
4.2	Ambities.....	17
4.3	Hoe vertalen we dit in de woonvisie?	18
4.4	Kernthema's	19
4.4.1	Thema 1. Verbetering en verduurzaming van woningen	20
4.4.2	Thema 2. (Ver)bouwen naar behoefte.....	23
4.4.3	Thema 3. Anticiperen op langer thuis wonen	27
4.4.4	Thema 4. Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag	31
4.4.5	Thema 5. Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens	33
4.4.6	Thema 6. Beter bedienen van (lage) middeninkomens	36
	Begrippenlijst	38
	Bijlage A. DAEB en NIET-DAEB	39
	Bijlage B. Toelichting passend toewijzen en huurprijsgrenzen	40

Vooraf

Met deze woonvisie geven we inzicht in de ontwikkelingen van onze woningmarkt in de komende vijf jaar. Onze visie hebben we vertaald in een concrete uitvoeringsagenda. Hiermee hebben we een heel praktisch handboek in handen voor de komende jaren.

De tijd dat we voor de verre toekomst nieuwbouwplannen hadden in de gemeente Kapelle ligt achter ons. Als gevolg van demografische ontwikkelingen zijn nieuwbouwplannen nog van beperkte omvang. Om die reden is het belangrijk om ons goed te realiseren welk type woningen we nog aan de bestaande woningvoorraad moeten toevoegen. Daarbij constateren we dat de huidige vraag anders is dan de vraag in de nabije toekomst.

De woonvisie gaat echter over veel meer dan alleen maar nieuwbouwplannen. Nadrukkelijk wordt ook gekeken naar de bestaande woningvoorraad. De toekomstige woningvraag zullen we voor een belangrijk deel hier binnen moeten opvangen. Hoe worden die woningen toekomstbestendig, hoe zorgen we ervoor dat deze bestaande woningen verduurzamen. Dat is ook gelijk een uitdaging, want meer dan 60% van de woningen in de gemeente zijn in particulier bezit. Ook is aandacht besteed aan het aanpassen van de woningvoorraad zodat de bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Een ander aspect dat wordt benoemd is de betaalbaarheid van de woningen. Kortom een heel breed palet.

Woningcorporatie RWS is een belangrijke partner in onze gemeente. Wij zullen met hen afspraken maken om de ambities van de woonvisie te realiseren.

Al met al zijn we er met deze woonvisie in geslaagd een duidelijke koers aan te geven voor de komende jaren. Met dank aan allen die hun inbreng hebben gehad bij de totstandkoming van het eindresultaat.

Evert Damen
Wethouder Volkshuisvesting
Gemeente Kapelle

1 Inleiding

1.1 Aanleiding nieuwe woonvisie gemeente Kapelle 2017+

De huidige woonvisie van de gemeente Kapelle is toe aan een update. Veel thema's uit de oude woonvisie zijn nog altijd aan de orde, maar de woningmarkt is sindsdien fundamenteel veranderd. Dit vraagt om een goede visie op kansen en uitdagingen, nieuwe oplossingen en keuzes.

We noemen enkele opvallendheden:

- Na jaren van crisis is (voorzichtig) sprake van herstel, zoals te zien is de bouwproductie, verleende bouwvergunningen, transacties en prijsvorming op de koopmarkt. Zoals voor de crisis zal het echter niet meer worden.
- De gemeente Kapelle staat, net als grote delen van Zeeland voor een sociaaldemografische kanteling. De huishoudensgroei vlakkt gaandeweg af, met een verwacht omslagpunt tussen 2035 en 2040. Daarna treedt krimp op en zal dus ook de additionele woningbehoefte teruglopen tot nul. Nieuwbouw is dan nog steeds nodig, maar dan ter vervanging en verbetering van bestaande woningen en in kleinere aantallen.
- Met de nieuwe Woningwet zijn de spelregels tussen gemeenten en corporaties veranderd en moeten corporaties zich sec op de kerntaak richten: het huisvesten van de sociale doelgroep. Corporaties zijn tegelijkertijd gebonden aan nieuwe, strengere toewijzingsregels.
- De hypotheekrente ligt momenteel historisch laag, maar voor hoe lang?
- Tegelijkertijd heeft het Rijk de hypothecaire eisen flink aangescherpt. De komende jaren zet dit verder door. Meer dan voorheen kiezen starters op de arbeids- en woningmarkt en zzp'ers daarom voor een (vrijesector) huurwoning.
- Inkomens staan onder druk en betaalbaarheid in combinatie met verduurzaming van woningen staat weer op de agenda.
- Er zijn steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens. Ook concepten als tijdelijke huisvesting bij scheiding of voor kenniswerkers vragen om flexibele, betaalbare huurwoningen.

- De extramuralisering en ontkoppeling van wonen en zorg resulteert in een extra behoefte aan (semi)zelfstandige huurwoningen met zorg en diensten binnen handbereik als alternatief voor intramurale zorg.

De woonvisie is de afgelopen jaren op onderdelen geactualiseerd en aangevuld. Denk hierbij aan 'Dit is ideaal! Seniorenwoningen in Kapelle' (2012). Er is echter onvoldoende basis voor adequate uitvoering en prestatieafspraken. Daarom is nu een nieuwe woonvisie nodig.

1.2 Doel

In de voorliggende woonvisie benoemen we belangrijke kansen en uitdagingen die wij zien voor de Kapelse woningmarkt en onze ambities en koers op lange termijn. De woonvisie sluit aan bij de ambities zoals neergelegd in de Structuurvisie: behouden en versterken van wat Kapelle definieert, namelijk een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De uitvoeringsagenda bevat onze prioriteitenstelling, te voeren beleid en instrumenten die we voorstellen voor de komende vijf jaar en een doorkijk naar tien jaar. Elk jaar maken we de balans op, kijken we welke ontwikkelingen zich voordoen, waar de visie nog voldoet en of bijsturing nodig is.

De woonvisie geeft een stip op de horizon, maar is ook een heel concreet handelingskader voor onszelf. De woonvisie markeert wat wij verwachten van derden en moet aanzetten tot actie. We kiezen er bewust voor het beleid niet tot 'achter de komma' te formuleren. We willen namelijk per situatie ruimte bieden aan de creativiteit van onze inwoners en de markt; voor maatwerkoplossingen in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

De woonvisie is tot slot Laddergericht, past binnen lokaal en regionaal beleid en is daarmee een goed kader voor nieuwbouw, herstructurering en vernieuwing van bestaande woningen en kernen.

1.3 Proces: samen vooruit kijken en straks doorpakken

In deze tijd is het ondenkbaar om als gemeente Kapelle alleen een nieuwe woonvisie op te stellen. In het proces om tot deze visie te komen zijn onze partners dan ook nadrukkelijk betrokken geweest:

- Aan het begin van het traject is gesproken met woningcorporatie RWS, zorgorganisatie SVRZ (Stichting voor Regionale Zorgverlening) en Cederhof over wat volgens hen de kansen, knelpunten en mogelijke oplossingen zijn voor de Kapelse woningmarkt.
- Vervolgens is op 6 oktober 2016 een discussiebijeenkomst georganiseerd met een bewonersvertegenwoordiging en dorpsraden.
- Op 6 oktober 2016 is een discussietafel geweest met lokale woningmarktprofessionals (onder andere woningcorporatie RWS, makelaars, bank, bouwers, ontwikkelaars en provincie Zeeland) waarin we de kernthema's voor de nieuwe woonvisie hebben verkend.

Met behulp van de input uit voorgenoemde sessies is de woonvisie vervolgens verder uitgewerkt door de gemeente Kapelle en Stec Groep.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst kort de context van beleid, wet- en regelgeving waarin de woonvisie tot stand komt.

Vervolgens gaat hoofdstuk 3 over de belangrijkste kenmerken, trends, kansen en knelpunten die wij signaleren op de Kapelse woningmarkt.

Hoofdstuk 4 geeft onze visie op en strategische richting aan het woningmarktbeleid. De volgende thema's staan daarin centraal:

1. Verbetering en verduurzaming van woningen.
2. (Ver)bouwen naar behoefte.
3. Anticiperen op langer thuis wonen.
4. Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag.
5. Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens.
6. Beter bedienen van (lage) middeninkomens.

Bij ieder thema geven we aan wat er op ons afkomt, wat onze ambitie is en wat we vervolgens gaan doen om dit te waar te maken. Elk thema sluiten we af met een beknopte uitvoeringsagenda.

Achtergrond en cijfermatige analyses zijn voorafgaand aan de woonvisie gemaakt in een apart Kennisfundament.



2 Relevante wet- en regelgeving

De woonvisie is opgesteld rekening houdend met een aantal wettelijke kaders, met regionaal en gemeentelijk beleid op aanpalende terreinen.

Rijks wet- en regelgeving

De belangrijkste nieuwe wet- en regelgeving is:

- Huisvestingswet (2014): deze wet regelt vooral hoe gemeenten kunnen sturen op woonruimteverdeling via de huisvestingsverordening.
- Woningwet (2015): de herziene Woningwet richt zich op het huisvesten van de sociale doelgroep, waaronder voldoende goede en betaalbare woningen. Deze wet zorgt voor duidelijke taakafbakening en verantwoordelijkheden tussen overheid en corporaties. Verder regelt deze wet het maken van prestatieafspraken en is de basis voor passend toewijzen.
- Nieuw WWS-stelsel (2015), met een WOZ-component die zo'n kwart van de punten bepaalt. In gebieden met lage marktdruk ontstaat minder huurruimte.
- De wet Doorstroming Huurmarkt regelt – naast de huursombenadering, de inkomensafhankelijke huurverhoging en de jaarlijkse inkomensstoets – dat per 1 juli 2016 nieuwe vormen van tijdelijke verhuur van woningen mogelijk zijn.
- De liberalisatiegrens is voor drie jaar (2016-2018) bevroren op € 710,68 per maand (prijsspeil 2016). Daardoor komt de liberalisatiegrens steeds dichterbij de tweede aftoppingsgrens te liggen, die wordt namelijk wel jaarlijks bijgesteld. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de sociale huursector en zo kunnen meer woningen in potentie geliberaliseerd worden. Woningcorporaties moeten een afweging maken tussen aftoppen of overhevelen naar het niet-DAEB-bezit.
- Wijzigingsvoorstel Bro: hiermee wordt het mogelijk de categorie middeldure, geliberaliseerde huur in het bestemmingsplan op te nemen (naast sociale huur en koop).
- Passend toewijzen: de belangrijkste doelgroep van corporaties zijn huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016). Verder moeten sinds 1 januari 2016 corporaties ook passend toewijzen: voor tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag is dat een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Herziene Woningwet: andere rol en taakverdeling corporatie, gemeente en huurders

De gemeente Kapelle heeft onder de herziene Woningwet een sterkere regierol. De voorliggende woonvisie vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestelijk beleid en is grondslag voor prestatieafspraken. Formeel woning corporatie RWS een 'bod' op onze ambities zoals verwoord in de woonvisie. Bij het uitvoeren van die afspraken heeft de gemeente Kapelle een toezichthoudende taak.

Woningcorporatie RWS werkt strikt aan de kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Woningcorporaties verlenen zogeheten DAEB-diensten: diensten van algemeen economisch belang. Corporaties huisvesten de laagste inkomensgroepen, op dit moment tot € 35.739 per jaar. Corporaties hebben minder financiële spankracht als gevolg van de verhuurdersheffing, een nieuw WWS-stelsel dat meer op WOZ-waarde is gebaseerd en invoering van de passendheidstoets.

De rol van georganiseerde huurders is groter: zij hebben de mogelijkheid om mee te beslissen over strategische keuzes en zijn medeondertekenaar van prestatieafspraken.

Het is de bedoeling dat de markt de vrijesectorhuur oppakt. Pas als zij niet willen, zijn corporaties aan zet.

Huisvestingsverordening

We maken voorsnog geen gebruik van een huisvestingsverordening, ondanks de mogelijkheden die de wet ons biedt. De onderdelen die in een huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen, verwachten we in Kapelle door middel van prestatieafspraken te kunnen realiseren. Hierbij denken we onder meer aan het voorzien in de toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit. Als door een groeiende woningvraag voor bijvoorbeeld vergunninghouders aantoonbare schaarste ontstaat die niet wordt opvangen binnen de prestatieafspraken, kan de huisvestingsverordening hier mogelijk wel voor gebruikt worden.

Wet langdurige zorg en Wmo

Met het kabinetsbesluit tot de decentralisatie van delen van de langdurige zorg (hervorming van de langdurige zorg) naar gemeenten, gevolgd door de Wet langdurige zorg (en daarmee de beperkte toegang tot intramurale verzorging en verpleging) is een forse versnelling van het zelfstandig wonen van zorgdoelgroepen ingezet. Daarbovenop komt de overheveling van Wmo-taken naar gemeenten.

De nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is in 2015 ingevoerd. Hierin zijn de nieuwe taken van gemeenten op het terrein van ondersteuning en zorg aan inwoners vastgelegd.

Bro artikel 3.1.6: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 2012 heeft de gemeente Kapelle ook te maken met de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'Ladder'), opgenomen als motiveringsvereiste in het Bro¹ artikel 3.1.6. Bestemmingsplannen die een nieuwe, stedelijke ontwikkeling (in de regel: meer dan 10 woningen) mogelijk maken, moeten worden getoetst aan de Ladder². Kortweg: is er een actuele, regionale behoefte aan het plan? En kan die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen worden? Zo niet, dan is pas uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde. Dit laat onverlet dat ontwikkelingen die formeel niet Ladderplichtig zijn wel in het kader van de vereiste goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheidstoets moeten worden gemotiveerd.

De juridische kant is de bottom-line, maar de context is veel belangrijker. We zitten midden in een omslag van nieuwbouwplanologie naar beheerplanologie. De komende decennia staan vooral in het teken van kwaliteit en doorontwikkeling van alles wat er al is. Woningbouw is nog steeds nodig, maar nieuwbouw moet van maximale toegevoegde waarde voor de Kapelse woningmarkt zijn en de kernen Kapelle-Biezelinge, Wemeldinge en Schore maximaal versterken en afronden.

Provinciaal Omgevingsplan 2012-2018

In het Omgevingsplan (herzien in 2015) zet de provincie Zeeland in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Om dit te bevorderen hanteert het Omgevingsplan de Ladder. De provincie Zeeland stuurt via regionale afsprakenkaders. Voor de regio De Bevelanden is dit de Agenda Wonen De Bevelanden 2025 (zie hierna).

¹ Bro: Besluit ruimtelijke ordening.

² Minister Schultz werkt aan een nieuwe wettekst, die in 2017 in werking treedt. Die is korter en duidelijker, maar de essentie blijft.

Agenda Wonen in De Bevelanden 2025

Omdat de woningmarkt zich niet beperkt tot de grenzen van deze gemeente, is het ook van belang de woonvisie te bezien in regionaal perspectief. In 2013 hebben de vijf gemeenten binnen het samenwerkingsverband De Bevelanden afspraken gemaakt over de woningmarkt en deze in 2016 geactualiseerd in de vorm van de Agenda Wonen in De Bevelanden 2025. Hierin zijn afspraken vastgelegd over woningbouw en zaken als herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken. De gemeentelijke ambities en acties in deze woonvisie passen binnen de afspraken die in De Bevelanden zijn gemaakt, specifiek voor wat betreft de nieuwbouwprogrammering. De kernthema's zijn:

1. Realistische woningbouwproductie
2. Bundeling op basis van de langetermijn-behoefte in de markt, de vraagkant dus
3. Kwaliteit voor kwantiteit
4. Aanpak bestaande woningvoorraad, ook de particuliere koopvoorraad
5. Wonen en zorg
6. Regionale prestatieafspraken met corporaties
7. Arbeidsmigranten
8. Grondprijzen voor woningbouw
9. Monitoring.

Structuurvisie 2012-2030

In de Structuurvisie is de kwaliteit van de woonomgeving benoemd als groot goed. Kenmerkend zijn de lage dichtheden, groen in de kernen, dorpse silhouetten, een goed voorzieningenniveau, vrijwel geen hinderlijke bedrijven in de kernen. Grootschalige herstructureringsoperaties zijn niet aan de orde. Wel zal op kleine schaal woningverbetering plaatsvinden, zowel in de particuliere sector als in de huursector.

Een van de kernambities is de bestaande kernen en woningbouwlocaties te benutten voor woningbouw, met behoud van het dorps karakter.

3 Woningmarkt Kapelle: aandachtspunten toekomst

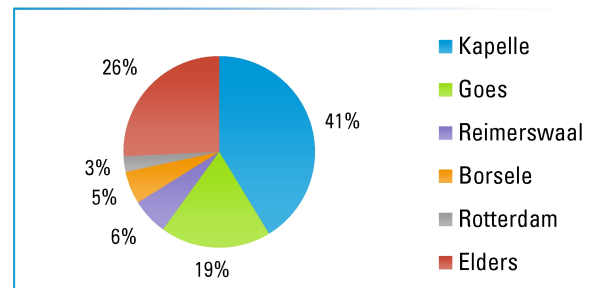
Dit hoofdstuk schetst de belangrijkste kenmerken, trends, kansen en knelpunten die wij signaleren op de woningmarkt en die - direct of indirect - ook een effect hebben op de Kapelse woningmarkt. Voor meer diepgang en context bij de feiten en cijfers verwijzen wij naar het separate Kennisfundament als onderlegger bij de woonvisie.

Regionaal perspectief: Kapelle heeft een overwegend lokale binding, met 25% toevloeiing

Ruim 40% van de in- en uitgaande verhuizingen in de gemeente Kapelle komt uit Kapelle zelf, zo blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Inkomende verhuizers komen verder vooral uit de omliggende gemeenten Goes (17%), Reimerswaal (8%) en Borsele (7%). Zo'n 75% van de verhuizers komt uit De Bevelanden. Daaruit blijkt de relatief sterk lokaal en regionaal georiënteerde woningmarkt. Uitgaande verhuisbewegingen gaan vooral richting Goes (19%), Reimerswaal (6%) en Borsele (5%). Zo'n 73% van de totale uitgaande verhuissroom verhuist binnen De Bevelanden.

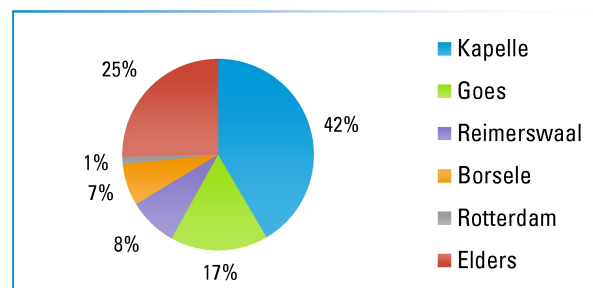
Behalve Rotterdam (3% uitgaande verhuizingen) zijn er relatief weinig verhuisrelaties met gemeenten buiten De Bevelanden. Opvallend is verder: er komen ongeveer even veel mensen naar de gemeente Kapelle toe, als dat er vertrekken.

Figuur 1: uitgaande verhuizingen gemeente Kapelle, 2011-2014 (in personen)



Bron: CBS (2016), Statline. Bewerking Stec Groep (2016).

Figuur 2: inkomende verhuizingen gemeente Kapelle, 2011-2014 (in personen)



Bron: CBS (2016), Statline. Bewerking Stec Groep (2016).

Sociaaldemografisch perspectief: eerst nog huishoudensgroei, gevolgd door balans en krimp na 2035

De gemeente Kapelle groeit de komende tien jaar met zo'n 250 tot 300 huishoudens. Die groei vlakt gaandeweg wel af, met een verwacht kantelpunt tussen 2035 en 2040. Daarna volgt krimp.

De kern Kapelle-Biezellinge groeit in absolute zin het sterkst. Ook Schore staat nog voor groei, die weliswaar in absolute termen beperkt is. Een mogelijke verklaring is het grote aandeel vergunninghouders dat hier de afgelopen jaren is gevestigd. De ontwikkeling per kern is overigens (zeer) indicatief³.

Voor wat betreft het startjaar is de prognose gecorrigeerd met de BAG: in 2016 telt de gemeente Kapelle 5.223 huishoudens. De prognose richting 2026 is indicatief en is bovendien exclusief een correctie voor het nieuw registreren van zorgwoningen en mantelzorgwoningen als reguliere woningen.

Tabel 1: prognose, 2016-2026⁴ (in huishoudens)

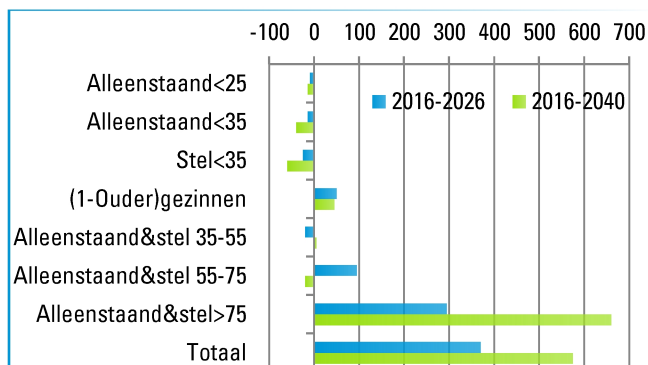
Kern	2016	2026	Correctie BAG ⁵	Vershil 2016-2026
Kapelle-Biezellinge	3.624	3.765	52	193
Wemeldinge	1.379	1.435	10	66
Schore	220	235	0	15
Totaal	5.223	5.435	62	274

Bron: BAG-gegevens gemeente Kapelle (2016). Provincie Zeeland (2015)⁶, Bevolkings- en huishoudensprognose 2015.

Voor het aantal ouderen zal sterk groeien: tot 2040 zet de trend van vergrijzing door. Het aantal 75-plushuishoudens groeit in die jaren tot bijna de helft van het totaal aantal huishoudens. Daartegenover staat een afname van het aantal jonge alleenstaanden en stellen. Het aantal

gezinnen blijft opvallend stabiel en blijft rond de 2.000 schommelen.

Figuur 3: prognose, 2016-2040 (in huishoudens)⁷



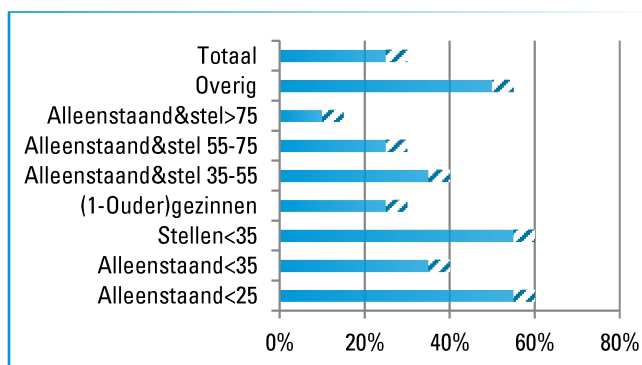
Bron: Provincie Zeeland (2015). Dit is nog zonder de correctie op BAG, zoals in tabel 1.

Verhuisdynamiek korte termijn: 25 tot 30% huishoudens Kapelle

Op korte termijn wil zo'n 25 tot 30% van de huishoudens in de gemeente Kapelle graag verhuizen naar een andere woning. Vooral jongere huishoudens zijn verhuiscandidate. Boven de 55 jaar neemt de verhuiscandidate af en worden huishoudens minder mobiel naarmate ze ouder worden. Dit manifesteert zich vooral bij 75-plussers.

Niet alle verhuiscandidate zetten daadwerkelijk de stap naar een verhuisbeweging. Wel geeft het een indicatie van de korte termijn marktdruk en te verwachten dynamiek.

Figuur 4: verhuiscandidate, 2 jaar (in huishoudens)



Bron: Ministerie BZK (2016), WoON2015, Provincie Zeeland (2015). Bewerking Stec Groep (2016). Dit is nog zonder de correctie op BAG, zoals in tabel 1.

³ In praktijk blijkt: prognoses over bevolking- en huishoudensontwikkeling moeten gezien worden als berekende schattingen die afhankelijk zijn van sociaaldemografische factoren, bedrijven- en banengroei, grote infrastructurele en economische ontwikkelingen, toestroom van vergunninghouders et cetera. Een prognose staat nooit op zichzelf maar is een van de instrumenten om grip te krijgen op woningbehoefte en passende programmering.

⁴ Door afronding tellen de cijfers niet altijd op tot het eindtotaal.

⁵ Als gevolg van administratieve wijzigingen in het BAG worden 62 zorgwoningen en mantelzorgwoningen aan de reguliere woningvoorraad toegevoegd. Het gaat om woningen van de Toevlucht, Cederhof, Stichting In de Vrijheid en enkele mantelzorgwoningen. Bron: gemeente Kapelle (2016).

⁶ De prognose is gemaakt met behulp van het Primos-IPB model.

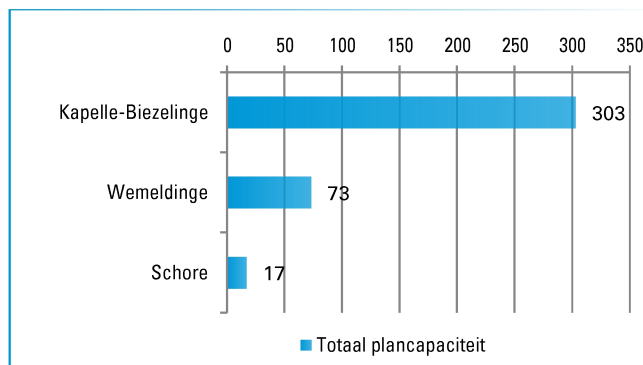
⁷ De provinciale prognose houdt rekening met extramuralisering, omdat een groot deel van de zorgvragers (ZZP 1-3 en deels 4) niet meer in een verzorgingshuis terecht kan. Wooneenheden in een verzorgings- of verpleeghuis worden als zelfstandige wooneenheid meegenomen.

Langetermijn: 250 tot 300 woningen additioneel nodig in de (ver)nieuwbouw

De gemeente Kapelle staat voor een additionele behoefte aan zo'n 250 tot 300 woningen komende tien jaar, dus zo'n 25 tot 30 per jaar.

Er zijn tegelijkertijd plannen voor zo'n 395 woningen, waarvan 85% is vastgelegd in onherroepelijke plannen (329 woningen). Voor de kern Kapelle-Biezelingse bestaat de totale plancapaciteit uit zo'n 300 woningen, voor de kernen Wemeldinge en Schore om 73 respectievelijk 17 woningen.

Figuur 5: planaanbod, 2016 (in woningen)



Bron: gemeente Kapelle (2016).

Snel na 2030 zet een periode van balans in. De uitbreidingsvraag daalt tot nul maar nieuwbouw blijft nodig, vanuit vervanging van bestaande woningen die niet meer aansluiten bij de kwalitatieve wens. Daarna krimpt het aantal huishoudens en ontspant de woningmarkt. Sloop, sloop-nieuwbouw en verdunning is dan nodig.

Regionale woningbouwafspraken De Bevelanden: terugbrengen van 30% overprogrammering in plancapaciteit
De Bevelandse gemeenten streefden de afgelopen jaren naar een netto toevoeging aan de woningvoorraad (toevoegingen minus onttrekkingen) van maximaal 130% van de woningbehoefte: zo'n 2.570 woningen tot 2025. Deze behoefte is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland (2015) plus 30% planuitval. Voor de gemeente Kapelle betekent dit een bandbreedte van minimaal 284 woningen bij de Primospoggnose 2015 tot 370 woningen in de provinciale prognose en 481 woningen bij de provinciale prognose plus 30%. Nu duidelijk is dat deze overprogrammering niet leidt tot meer woningbouw, wordt deze losgelaten. De regio past haar programma hier het komende jaar op aan.
Uit: Agenda Wonen in De Bevelanden 2025 (2016).

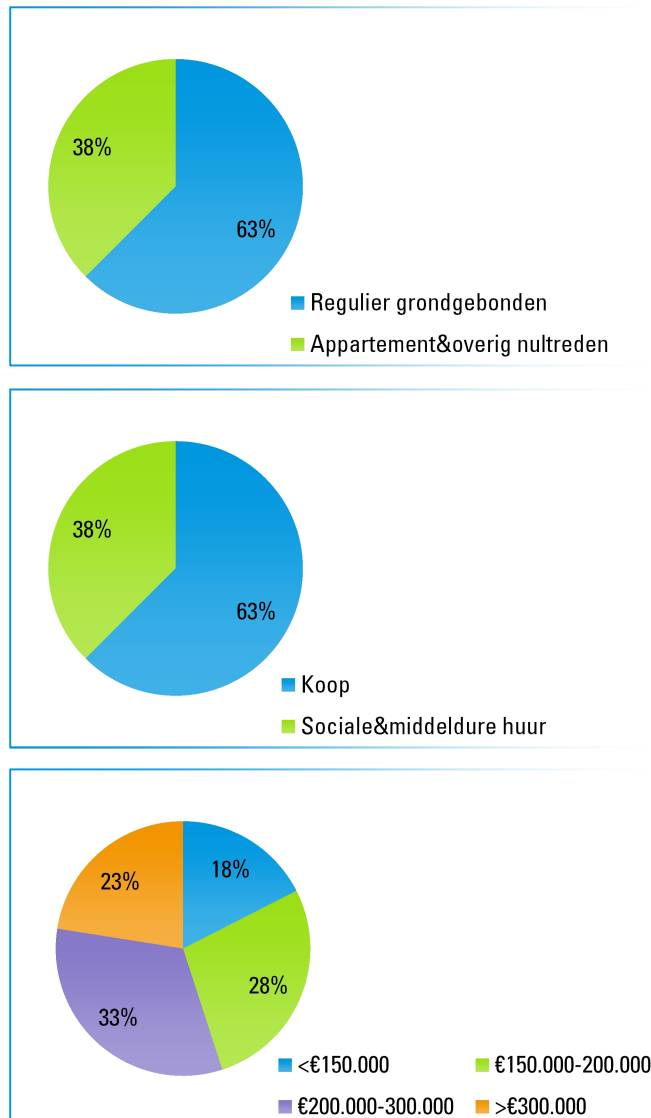
Woningbehoefte kwalitatief: gedifferentieerd beeld van grondgebonden tot nultreden, koop en huur

In het algemeen zien we de volgende langjarige sociaaleconomische en leefstijltrends bij huishoudens op de woningmarkt, die mede de woonvoorkeur bepalen:

- Van bezit naar delen en meer tijdelijke en flexibele woonoplossingen.
- Thuis technologie (domotica).
- Veel grotere variatie in gezinstypen: samengestelde huishoudens, een- en tweepersoonshuishoudens die een woning delen, verschil in leefstijl door alle huishoudentypen en alle leeftijdsgroepen heen.
- Bewustwording over de betaalbaarheid van het wonen en samenhang tussen woonlasten, betaalbaarheid en bestedingspatronen.
- Dichtbij voorzieningen willen of moeten zitten (huishoudens met een lichte of zware zorgvraag en voorheen doelgroepen voor intramurale zorg). Nu ligt zo'n 35% van de onherroepelijke plancapaciteit op een inbreidingslocatie, dichtbij voorzieningen. Zo'n 65% ligt op een uitbreidingslocatie.
- Grote mobiliteit in werk, relaties en vrije tijd als basis voor een grotere voorkeur voor huur.
- Niet kunnen financieren of willen hebben van een koopwoning, waarmee de voorkeur ontstaat voor een (vrijesector)huurwoning.

Welke woningvoorkeur hebben doelgroepen en wat is vervolgens de basis voor kwalitatieve woningbouwprogrammering? Kwalitatief is dat als volgt gesegmenteerd.

Figuur 6, 7, 8: woonvoorkeuren, 2016-2026 (in woningen)



Bron: Ministerie BZK (2016), WoON2015, Provincie Zeeland (2015). Bewerking Stec Groep (2016). Dit is nog zonder de correctie op BAG, zoals in tabel 1.

De meerderheid van de huishoudens geeft aan het liefst in een reguliere, grondgebonden woning te willen wonen (70 tot 80% van de huishoudens). Vooral jonge stellen en gezinnen geven de voorkeur aan een grondgebonden woning. Ook ouderen geven in principe de voorkeur aan een grondgebonden woning, mits gelijkvloers. Om dezelfde reden kiezen zij, mits voorhanden ook relatief vaak voor een appartement.

Vooral jonge en middelbare tweeverdieners geven de voorkeur aan een koopwoning (en hebben de bestedingskracht). Jongeren, een- en tweepersoonshuishoudens kiezen eerder voor een huurwoning.

Koopwoningen tussen € 150.000 en € 300.000 genieten de voorkeur. Goedkopere woningen zijn logischerwijze vooral populair bij jongeren en alleenstaanden. Gezinnen en ouderen hebben juist een relatieve sterke voorkeur voor een duurdere woning, passend bij het opgebouwde vermogen en tweeverdieners.

Aanknopingspunten voor de programmering

- Reguliere grondgebonden woningen zijn, door het blijvend sterke aandeel (1-ouder)gezinnen nog altijd de hoofdmoot van de nieuwbouwbehoefte.
- Verder genieten grondgebonden nultredenconcepten sterk de voorkeur boven kleinschalige appartementenbouw, omdat dit beter past in de ruimtelijke structuur en appelleert aan de wens van de nieuwe generatie ouderen.
- In de koop hebben (1-ouder)gezinnen en jonge stellen - de grootste uitbreidingsvraag - vooral behoefte aan middeldure koop tussen pakweg €175.000 en € 300.000.
- Vooral ouderenhuishoudens hebben voorkeur voor huur en in het bijzonder middensegment vrijesectorhuur met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand tot zo'n € 900 per maand.

Kernvoorraad is strikt gezien voldoende voor de doelgroep

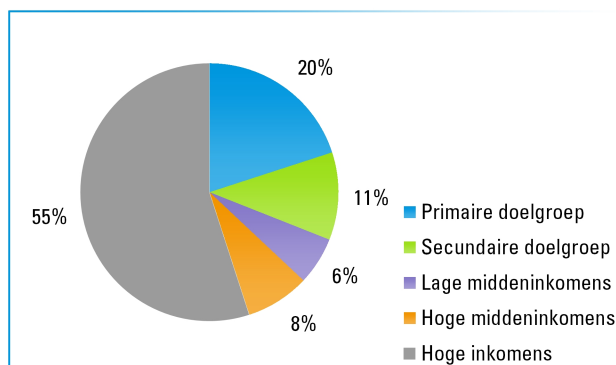
Vanuit de Wet op de huurtoeslag en de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, kunnen twee doelgroepen van beleid worden onderscheiden. Deze doelgroepen overlappen elkaar deels:

- Huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (inkomen < € 35.739, prijspeil 2016).
- Huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag (ook wel huurtoeslaggerechtigden genoemd).

Huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn, behoren per definitie tot de doelgroep maar niet alle huishoudens die tot de doelgroep behoren, zijn huurtoeslaggerechtigd.

In de gemeente Kapelle wonen relatief weinig huishoudens die tot de doelgroep voor sociale huurwoningen behoren: 31% (Nederland: 45%).

Figuur 9: doelgroepen van beleid, 2016 (in huishoudens)



Bron: Rigo (2016), Woonlasten en woningbehoefte. Betaalbaarheid in Goes, Noord-Beveland en Kapelle. Rigo hanteert de volgende indeling:

Primaire doelgroep: huishoudens die op grond van hun inkomen en vermogen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Daarvoor gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2015):

- Eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar: € 21.950
- Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar: € 29.800
- Eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar: € 21.950
- Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar: € 29.825

Secundaire doelgroep: huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een jaarinkomen hebben tot € 34.911.

Lage middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen € 34.911 en € 38.950.

Hoge middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen € 38.950 en € 44.657.

Hogere inkomens: huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 44.657.

Van alle huishoudens in de gemeente Kapelle behoort 20% tot de primaire doelgroep (zo'n 1.000 huishoudens) en 11% tot de secundaire doelgroep (bijna 600 huishoudens). Bij elkaar zo'n 1.600 huishoudens.

Tabel 2: inkomensgroepen, 2016 (in huishoudens)

Inkomensgroep	Aantal	Aandeel
Primaire doelgroep	1.030	20%
Secundaire doelgroep	560	11%
Lage middeninkomens	310	6%
Hoge middeninkomens	390	8%
Hogere inkomens	2.740	54%
Totaal	5.020	100%

Bron: Rigo (2016), Woonlasten en woningbehoefte. Betaalbaarheid in Goes, Noord-Beveland en Kapelle.

Dit betekent overigens niet direct dat deze huishoudens ook in de toekomst daadwerkelijk in een corporatiewoning willen of moeten komen. Ouderen die wegens pensionering qua inkomen in de sociale doelgroep belanden en nu in een koopwoning wonen, zullen daar bijvoorbeeld in de toekomst vaak in willen blijven of moeten wonen.

Tabel 3: ontwikkeling behoefte, 2015-2025 (in zelfstandige woningen)

Huursegment	2015	2020	2025
< 1e aftoppingsgrens	910	-40	-30
1e-2e aftoppingsgrens	110	-10	0
> 2e aftoppingsgrens	150	-10	0
Vrijesectorhuur	120	0	0
Totaal	1.280	-50	-30

Bron: Rigo (2016), Woonlasten en woningbehoefte. Betaalbaarheid in Goes, Noord-Beveland en Kapelle. Uitkomsten volgens het basisscenario van Rigo en op basis van de provinciale prognose Zeeland.

De behoefte aan sociale huurwoningen blijft de komende tien jaar ongeveer gelijk: er is zelfs sprake van een lichte afname. Let wel, het gaat hier om een geprognosticeerde behoefte(-ontwikkeling). Het blijft dus nodig om vinger aan de pols te houden en te checken of vraag en aanbod niet (te ver) uit de pas lopen.

De primaire doelgroep omvat zo'n 1.000 huishoudens net als het aantal huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Voor deze doelgroep is er dus in principe geen tekort, zolang we scheefhuurders buiten beschouwing laten. De totale doelgroep voor sociale huur (primaire en secundaire doelgroep) omvat zo'n 1.550 huishoudens. De

totale DAEB-voorraad is zo'n 1.200 woningen. Een deel van de primaire (550) en secundaire doelgroep (400) heeft echter een koopwoning. Bij gelijkblijvend bezit is de kernvoorraad kortom voldoende groot.

Zo'n 29% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf € 35.739; ruim 350 huishoudens huren naar schatting dus goedkoop scheef. Het gaat hier om scheefhuurders in zowel corporatiehuur als particuliere huur. Zij houden woonruimte voor de doelgroep bezet. Dit verklaart ook waarom 40% van de sociale huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens wordt verhuurd aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Zij huren feitelijk te duur.

Bij voldoende doorstroming uit de DAEB-voorraad is er in theorie voldoende aanbod om de sociale doelgroep te huisvesten (bij gelijkblijvende aandelen woonachtig in een huurwoning en in een koopwoning).

Hierbij de volgende aandachtspunten:

- De doelgroep voor een sociale huurwoning is afgebakend tot de groep met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016). Echter, de markt- en economische situatie zorgden ervoor dat nu nog veel inkomens boven die € 35.739 die in beginsel buiten de sociale huursector een woonoplossing moeten zoeken huren bij corporatie RWS. Dit is niet van vandaag op morgen verholpen. Voor de (lage) middeninkomens is het inkomen veelal te laag voor een hypotheek. Ook bedraagt de particuliere huursector hooguit enkele procenten van de totale woningvoorraad. We gaan er vanuit dat de hogere inkomensgroep op eigen kracht een woning kan en moet vinden. Dit zal, door de krappe vrijesector-huurmarkt, vaak een koopwoning zijn.
- Het accent ligt op het verkennen van de gemeente Kapelle met corporatie RWS aan welke knoppen er gedraaid kan worden om scheefwonen te verminderen en doorstroming te bevorderen.
- Voor nieuwe middeninkomens, starters op de woningmarkt en andere doelgroepen die niet op de koopmarkt terecht kunnen - en ook geen woning toegewezen krijgen door RWS - is een goede woonoplossing nodig. We denken daarbij aan middeldure huur. Pas als de markt

dit onvoldoende oppakt zien we hier een rol voor RWS weggelegd.

- Voor RWS is het de opgave om de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw in balans te brengen de komende jaren in combinatie met passend toewijzen. In de komende jaren krijgt RWS de opgave de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw in balans te brengen.

Ladderdenken gaat over bestaande voorraad, dus ook transformatie van winkels en sociaalmaatschappelijk vastgoed

We zien kansen voor herstructurering en transformatie. Door te kiezen voor inbreidingsplanologie, geheel in lijn met het gedachtengoed van de Ladder kunnen leegstaande en vrijkomende panden opnieuw ingevuld en aangepast worden. Herbestemming, transformatie of sloop en herontwikkeling lost enerzijds onwenselijke leegstand op in bijvoorbeeld winkels en sociaalmaatschappelijk vastgoed als vrijkomende schoolgebouwen en is tegelijkertijd in potentie zeer aantrekkelijk voor doelgroepen die centraal, dichtbij voorzieningen willen zitten.

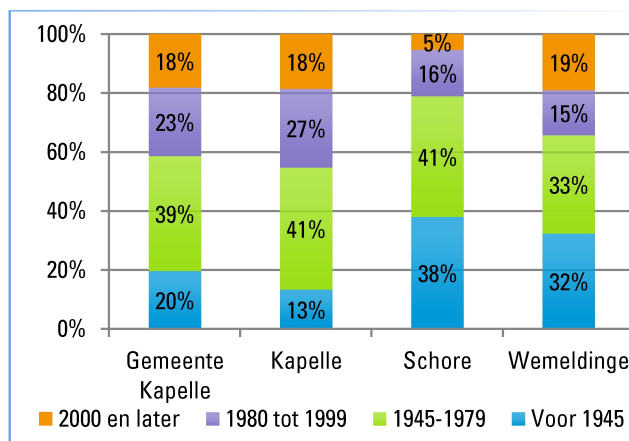
Door ruimte te houden in de programmering kunnen inbreidings- en transformatiekansen worden benut. De programmadruck die dan ontstaat, zorgt ervoor dat leegstand eerder kan worden omgezet naar woningen (vooral appartementen).

Nu is zo'n 35% van de onherroepelijke plancapaciteit inbreiding en zo'n 65% is uitbreiding.

Risico's in de bestaande voorraad liggen vooral bij energetische kwaliteit en (on)toegankelijkheid bij zorgvraag

Een eerste indicatief beeld: de gemeente Kapelle telt relatief weinig woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979: 39%. Dit is positief, want uit onderzoek van het CPB (2010) blijkt dat woningen uit die bouwjaren relatief gezien het minst courant zijn.

Figuur 10: samenstelling woningvoorraad naar bouwjaar, 2016 (in woningen)



Bron: gemeente Kapelle (2016).

Risico's in de bestaande voorraad concentreren zich in toenemende mate aan de onderkant van de koopwoningmarkt en in wijken met een zeer eenzijdig of kwalitatief slecht woningbestand: doorgaans zijn dit de jaren '70 en '80 bloemkoolwijken en erfjes, hoogbouwwijken uit de jaren '60 en begin '70 en vroeg naoorlogse wijken. Door veroudering voldoen veel van die woningen niet meer aan de huidige eisen en wensen. In de gemeente Kapelle speelt dit nauwelijks, omdat in die periode relatief weinig gebouwd is. Veel woningbouwontwikkelingen dateren van na die tijd en zijn bovendien kleinschalig van opzet geweest. Wel houden we de ontwikkelingen in deze buurten in de gaten, om tijdig te kunnen ingrijpen indien nodig.

Veel bepalender dan de fysieke samenstelling van de woningvoorraad zijn de demografische ontwikkelingen. De Kapelse woningmarkt staat voor een relatief sterke vergrijzing, het toegankelijk maken van bestaande woningen voor minder mobiele en verduurzaming.

Ingrepen in de bestaande voorraad gaan ook over verduurzaming, energiebesparing en de overstap van gas naar meer door duurzame warmte via bijvoorbeeld zonneboilers en warmtepompen. Zo kan energie worden bespaard en CO²-uitstoot worden teruggedrongen. Verduurzaming is goed voor mens en milieu maar speelt ook in relatie tot woonlasten en het betaalbaar houden van de woningmarkt voor lagere inkomensgroepen.

Wat het toekomstperspectief van de Kapelse woningvoorraad precies is, is niet bekend. Nader onderzoek is nodig.

Nader onderzoek is nodig naar de woonsituatie van zelfstandig wonende ouderen

Per 1 januari 2015 is de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) gedeeltelijk gedecentraliseerd naar gemeenten, als onderdeel van de Wet Maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Voorheen werden uit de AWBZ zowel zorg- als woonkosten gefinancierd. Door de komst van de Wet langdurige zorg (Wlz) ter vervanging van de AWBZ worden de zorgkosten nog wel vergoed, maar betaalt de zorgbehoevende zelf de kosten voor de woning. Het eigen vermogen van huishoudens wordt, indien aanwezig, daarbij verplicht meegenomen.

Het rijksbeleid is erop gericht om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Ook voor andere groepen zorgbehoevenden zoals gehandicapten en cliënten uit de GGZ, wordt het moeilijker om toegang te krijgen tot intramurale voorzieningen. Nieuwe toewijzingen van zorgprofielen (de oude zorgzwaartepakketten) van 1-4 krijgen geen toegang meer tot intramurale complexen. Er wordt meer op basis van thuiszorg hulp geboden. Intramurale capaciteit wordt afgebouwd. Wat dit precies betekent voor de gemeente Kapelle is op dit moment onvoldoende in beeld.

Vanuit het zorgkantoor zijn eerste cijfers bekend over intramurale zorgvraag en capaciteit, maar een integraal beeld van vraag en aanbod over alle woonzorgvraag en het beschikbaar aanbod moet nog in kaart worden gebracht. Daarvoor staan wij als gemeente Kapelle, samen met de zorgpartners aan de lat. Bij voorkeur in regionaal verband. Wat we nu in ieder geval al wel weten: de extramuralisering en ontkoppeling van woning en zorg resulteert in een extra behoefte aan (semi)zelfstandige woningen met zorg en diensten binnen handbereik en nieuwe woonvormen als alternatief voor intramurale zorg, bijvoorbeeld de kangoeroewoning⁸.

Tegelijkertijd: ouderenuishoudens zijn heel moeilijk in beweging te krijgen. Zo is er een grote groep ouderen die de afgelopen decennia heeft geprofiteerd van sterke economische groei en hierdoor vermogen heeft opgebouwd. Daarnaast is er een groep ouderen die (veel) minder te besteden heeft.

Over het algemeen is de verhuisgeneigdheid onder ouderen lager dan onder andere huishoudentypen. Veel ouderen zitten op de top van de wooncarrière - een ruime eengezins(koop)woning - en zijn hierdoor minder geneigd om te verhuizen. Verhuizing betekent vaak hogere woonlasten en een kleinere woning. Ouderenuishoudens die verhuizen nemen deze stap vaak pas bij noodzaak vanwege benodigde zorg of het wegvallen van de partner.

⁸ Twee zelfstandige woningen op één kavel, waardoor meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen en elkaar kunnen ondersteunen.

4 Onze visie en koers

4.1 Onze visie op de woningmarkt

De grote opgaven op de woningmarkt liggen steeds minder in de nieuwbouw en meer in de bestaande voorraad. De toekomstige woningvraag moet voor een belangrijk deel opgevangen worden in bestaande woningen en kernen, sloop-nieuwbouw en verandering van bestaand bezit (splitsen, verbeteren, omslag van huur naar koop et cetera). De aandacht gaat uit naar levensloopbestendigheid en de duurzaamheid van de woningen. Wonen is echter meer dan alleen de woning. De leefbaarheid in de buurten en kernen speelt een belangrijke rol. Zowel op het fysieke, maar zeker ook op het sociale vlak.

De gemeente heeft een belangrijke verantwoordelijkheid in het opstellen van het woonbeleid. Realisatie en uitvoering ervan moet echter in samenwerking met andere spelers gebeuren, zoals de woningcorporatie RWS, huurdersorganisatie, marktpartijen en onze zorgpartners.

De Nota Wonen is de leidraad en uitvoeringsagenda voor de komende jaren. Echter ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn vaak moeilijk te voorspellen. Denk aan de economische en financiële crises, instroom vluchtelingen, kabinetswisseling en wetswijzigingen. Daarnaast is de woningmarkt maar beperkt te sturen. Het is daarom van belang om de markt te blijven monitoren en om periodiek in gesprek te blijven met onze partners. Op deze wijze kan op tijd ingespeeld worden op de veranderende omstandigheden.

4.2 Ambities

De ambities voor de nieuwe woonvisie sluiten aan op het centrale thema in de Structuurvisie 2012 - 2030: Kapelle bloeit.

- Kapelle is een aantrekkelijke landelijke woongemeente door lage dichtheden, groen in de kernen, dorpse silhouetten, een goed voorzieningenniveau en vrijwel geen hinderlijke bedrijven in de kernen.
- Het uitstekende woon- en leefklimaat moet behouden blijven en versterkt worden.

Er zit een spanningsveld tussen het korte en (middel)lange termijnperspectief voor de Kapelse woningmarkt.

De gemeente Kapelle staat, net als veel Nederlandse gemeenten, voor een grote transitie op de woningmarkt. De markt trekt weer aan. Dit is te zien in de realisatie, verleende bouwvergunningen, transacties en prijsvorming. Zoals voor de crisis zal het echter niet meer worden.

Sociaaldemografisch staat ook de gemeente Kapelle voor een grote kanteling die effect heeft op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte op (middel)lange termijn. De komende tien jaar heeft u nog behoefte aan additioneel 250 tot 300 woningen: hoogstwaarschijnlijk de laatste grote uitbreidingsgolf. De huishoudengroei vlakt steeds verder af en slaat op termijn om in krimp. Verwacht omslagpunt: tussen 2035 en 2040. Ook dan is er nog zeker behoefte aan nieuwbouw, maar puur vanuit vervanging om beter bij de kwalitatieve vraag aan te sluiten.

De transitie is vooral kwalitatief: groei ouderenhuishoudens, krimp in absolute aantallen van vrijwel alle andere huishoudentypen. Er is sprake van vergrijzing, ontgroening en verdunning. De komende tien jaar groeit het aantal 55-plus-huishoudens met zo'n 400, afhankelijk van de prognose. Het aantal alleenstaanden en 75-plus huishoudens stijgt explosief. De meeste andere huishoudentypen nemen in absolute omvang af, zoals jonge stellen. Het aantal gezinnen neemt in de periode 2016-2026 nog toe met enkele tientallen huishoudens, maar stabiliseert daarna. Deze vormen vanouds de drijvende kracht achter de grondgebonden nieuwbouwkooptmarkt. Het aantal stellen tot 35 jaar neemt de komende tien jaar al af. Ook alleenstaanden en stellen in de leeftijd 35 tot 55 jaar nemen in die periode al licht af.

4.3 Hoe vertalen we dit in de woonvisie?

Om verder sturing te geven aan de uitvoering, is een zestal leidende principes geformuleerd als richtinggevend kader of 'gouden regels'.

1. Balansplanologie: nieuwbouw vanuit kwaliteit en maximaal toegevoegde waarde om zo kernen goed af te ronden

We zitten midden in een omslag van nieuwbouw naar balansplanologie. De komende decennia staan in het teken van kwaliteit en doorontwikkeling van dat wat er al is. Woningbouw is nog steeds nodig, maar nieuwbouw moet van maximale toegevoegde waarde voor de woningmarkt zijn en Kapelle maximaal versterken, completeren en kernen afronden. Welke woonproducten, gebieden en product-marktcombinaties hebben we niet of onvoldoende en moeten we dus programmeren in de nieuwbouw?

2. Flexibele ruimte vergroot het adaptief vermogen van onze programmering; ideaal is 10 tot 30%

Om goede initiatieven ook in de toekomst te kunnen faciliteren, zoals woningbouw op vrijkomende inbreidings- of transformatielocaties (denk aan leegkomende scholen, dorpshuizen, kerken of bedrijfspanden in een woonomgeving) te realiseren willen we ruimte hebben in de programmering. Ideaal is zo'n 10 tot 30% flexibele ruimte. Met dit percentage bedoelen we het aantal in zachte plannen⁹ gevatte woningen, zonder contractuele of financiële verplichtingen. Dit geeft vrijheid om in te spelen op gewenste initiatieven en is bovendien in lijn met de Ladder.

3. Nieuwe tijd vraagt om beleggersdenken: bestaande woningen verbeteren, samen met woningeigenaren

Kern van dit principe is de bestaande voorraad op één te zetten: het aanpassen aan de zorgbehoefte, het verduurzamen, beschikbaar en betaalbaar houden van de woningmarkt.

4. Bij elke nieuwbouwwoning in Kapelle moet de productmarktcombinatie raak zijn

Het principe lijkt logisch, maar toch blijkt in de praktijk in veel gemeenten zo'n derde of meer van de woningbouw suboptimaal: een goed product, maar op de verkeerde plek, een product dat niet past bij de doelgroep of een goede plek met verkeerd product. Bijvoorbeeld: appartementen voor ouderen op afstand flinke van voorzieningen op een uitleglocatie. In hoeverre deze vuistregel op Kapelle van toepassing is, zal moeten blijken. Op het Kapelse schaalniveau, met relatief kleine kernen, spelen dergelijke afwegingen binnen kernen minder sterk. Het gaat dan vooral om afwegingen tussen de onderlinge kernen. Waar bouwen we nog wel en waar liever niet, of minder?

5. Langetermijnprogrammeren is ook fricties oplossen in de bestaande woningmarkt

De nieuwbouw moet woningtekorten op de korte termijn opvangen maar de langetermijn-programmering werkt idealiter ook aan het oplossen van fricties in de bestaande woningmarkt. Dit is in de geest van de Ladder, de nieuwe Omgevingswet en krijgt ook handen en voeten in de regionale woningbouwprogrammering van De Bevelanden.

6. Meer doen met minder financiële armslag

Het zoeken en vinden van nieuwe verdienmodellen en ruimtelijk-financiële instrumenten is belangrijk op de middellange en lange termijn. Immers, de opbrengsten uit nieuwbouw lopen op veel plekken terug, terwijl de transitie om nieuwe oplossingen en investeringen vraagt.

⁹ Zachte plannen zijn plannen die qua planstatus nog niet vastgesteld of onherroepelijk zijn.

4.4 Kernthema's

De volgende thema's staan centraal in ons woningmarktbeleid voor de komende vijf jaar.

1. Verbetering en verduurzaming van woningen.
2. (Ver)bouwen naar behoefte.
3. Anticiperen op langer thuis wonen.
4. Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag.
5. Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens.
6. Beter bedienen van (lage) middeninkomens.

In het verlengde van deze woonvisie maken we afspraken met corporatie RWS over de rol- en taakverdeling en de inzet die nodig is om onze ambities te verwezenlijken. Elk jaar, vóór 1 juli doen zij een goed en zo concreet mogelijk bod (afgestemd met de huurdersorganisatie) op de opgaven die wij in deze woonvisie hebben geformuleerd: wat kunnen zij in alle redelijkheid bijdragen? Deze biedingen vormen de basis voor het gesprek en uitwerking in prestatieafspraken.

Ook maken we waar mogelijk en nodig afspraken met andere partijen over hun rol en bijdrage in de uitvoering.

4.4.1 Thema 1. Verbetering en verduurzaming van woningen

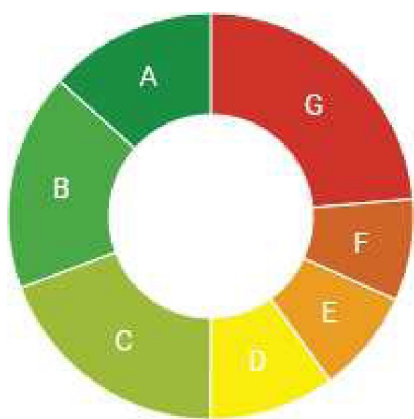
Wat speelt er?

De gemeente Kapelle hecht veel waarde aan verduurzaming van de woningvoorraad, energiebesparing en de overstap van aardgas naar duurzamere warmtevoorziening via bijvoorbeeld zonneboilers en warmtepompen. Zo kan energie worden bespaard en CO²-uitstoot worden teruggedrongen. Verduurzaming is goed voor mens en milieu, maar draagt ook bij aan het verlagen van de woonlasten, vooral voor lagere inkomensgroepen.

De meeste winst is te behalen op woningen die nu veelal zitten in label D, E, F, G, zoals:

- Woningen met bouwjaar voor 1945 en vroeg naoorlogse bouw: 1945 tot 1965;
- Meergezinswoningen uit de periode 1965 tot 1975 (meestal F);
- Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen uit de periode 1965 tot 1975 (meestal D).

Figuur 11: energielabels, gemeente Kapelle



Bron: Energielabel atlas.

Bij nieuwbouw zijn onze duurzaamheidsambities goed te realiseren, zoals bij de Morgenwoningen in de Zuidhoek (Energienota nul). Vooral in het bestaand woningbestand is nog een flinke slag te maken. Zo'n 30% van de woningen heeft een label A of B. Gemiddeld label is D. Hier ligt dan ook een enorm besparingspotentieel.

Wat willen we bereiken?

De gemeente Kapelle wil met alle ontwikkelende partijen, inclusief particuliere opdrachtgevers, afspreken dat alle nieuwbouw voldoet aan de wettelijke eisen¹⁰ per 2021, dus EPC minimaal 0 (energieneutraal). Idealiter heeft nieuwbouw een EPC onder 0, ofwel: energieleverend. Duurzaamheid wordt bij planvorming al besproken met initiatiefnemers en meegenomen bij de selectie van marktpartijen bij de uitgifte van bouwgrond.

Ook de corporatievoorraad willen we zo goed mogelijk verduurzamen, samen met corporatie RWS. Dit loopt en zetten we graag voort.

De grootste slag is echter te maken in bestaand particulier woningbezit. Dit is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf. De gemeente Kapelle wil hierin (net als nu) een actieve betrokken rol in spelen en verduurzaming van particulier bezit onder de aandacht brengen. Dit is wenselijk, maar ook nodig. In februari 2017 wordt het Zeeuws energieakkoord getekend, met daarin de ambitie om in 2045 tot een energieneutrale Zeeuwse woningvoorraad te komen. Dit lijkt ver weg, maar om dit einddoel te bereiken moeten we nu al zichtbare stappen zetten.

Wat gaan we doen?

1. We helpen verduurzaming top of mind te maken voor particulier woningbezit

De gemeente Kapelle wil werken aan goede informatievoorziening, de bewustwording over nut en noodzaak van verduurzaming en energiebesparende maatregelen vergroten, woningeigenaren faciliteren en zo mogelijk assisteren bij concrete planuitwerking.

We starten hiertoe geen nieuwe gemeentelijke subsidieregeling, maar informeren onze bewoners actief over rijks- en provinciale subsidieregelingen, zoals de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE¹¹) en PIW. We attenderen inwoners op het duurzaam bouwloket, waarop de gemeente Kapelle is aangetakt.

¹⁰ Per 2021: BENG (Bijna Energie neutrale Gebouwen).

¹¹ Met de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) kunnen zowel particulieren als zakelijke gebruikers een tegemoetkoming krijgen voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels.

2. Verhuurders zijn verantwoordelijk voor het eigen woningbezit

Naast de particuliere sector willen we ook de bestaande huursector maximaal duurzaam en energiezuinig maken.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente Kapelle meedenkt waar corporatie RWS en particuliere verhuurders zelf aan zet zijn.

Corporatie RWS heeft het energetisch verbeteren van haar woningbezit in een meerjarenprogramma vastgelegd. Doel is om in 2025 een energie-indexverbetering te realiseren van 0,5 op het totale bezit. Uiterlijk in 2026 heeft corporatie RWS gemiddeld label B, dat is een energie-index van 1,25. Deze ambitie vinden wij goed, daarom maken we een resultaatgerichte afspraak over het Kapelse woningbezit. We maken ook afspraken over het monitoren van de woonlasten en effect van duurzaamheidsmaatregelen voor vooral de doelgroep.

3. Verkennen straatarrangementen

We willen met corporatie RWS ook de mogelijkheden verkennen van aanvullende instrumenten, gericht op het particuliere woningbezit. We denken daarbij bijvoorbeeld aan straatarrangementen.

Door particuliere woningen te koppelen aan de verduurzaming van corporatiebezit ontstaan schaalvoordelen. Ontwerp, contractering en uitvoering zijn geprofessionaliseerd en verlopen efficiënter dan bij individuele, particuliere ingrepen. Particuliere woningbezitters kunnen, al dan niet zelfstandig of verenigd in een VvE meedoen met duurzaamheidsingrepen van corporatie RWS. We verkennen in hoeverre deze bewezen aanpak ook in gemeente Kapelle, met relatief weinig corporatiebezit, meerwaarde kan bieden.

Uitvoeringsagenda bij thema 1. Verbetering en verduurzaming van woningen

Hoe doen we dat concreet? Maatregelen en instrumenten die we willen inzetten in 2017-2021:

Maatregelen en instrumenten	Trekker(s)	Planning
1. Bewustwording en informeren over verduurzaming via jaarlijks terugkerende woningmarkt- en/of energiedag.	Gemeente Kapelle samen met partners	2017 en verder
2. Breder onder de aandacht brengen en meer lokaal inkleuring geven aan het duurzaam bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl).	Gemeente Kapelle	2017-2018
3. Resultaatafspraken met corporatie RWS over de energetische verbetering van de Kapelse huurwoningvoorraad naar gemiddeld B-label in 2026.	Gemeente Kapelle met corporatie RWS	2017 en verder
4. Monitoring woonlasten en effect verduurzaming corporatiebezit.	Gemeente Kapelle met corporatie RWS	2017 en verder
5. Verkenning straatarrangementen.	Gemeente Kapelle met corporatie RWS	2017-2018
6. Uitvoering geven aan het Zeeuws Energieakkoord.	Gemeente Kapelle	2017 en verder

4.4.2 Thema 2. (Ver)bouwen naar behoefte

Wat speelt er?

De toekomstige woningmarktopgave ligt nog maar beperkt bij nieuwbouw. Er zit bovendien een spanningsveld tussen het korte en (middel)lange termijnperspectief voor de Kapelse woningmarkt.

De markt trekt aan, maar zoals voor de crisis zal het niet meer worden. Op korte termijn, komende tien jaar, is er nog vraag naar zo'n 250 tot 300 woningen: de laatste grote uitbreidingsgolf. Snel na 2030 is er balans en daarna krimpt het aantal huishoudens. Daarna is er zeker behoefte aan nieuwbouw, maar vooral vanuit vervanging en gewijzigde kwalitatieve vraag.

Langetermijnprogrammeren is in onze ogen beleggersdenken. Daarom werkt de gemeente Kapelle in de programmering ook aan het oplossen van structurele mismatches tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en sturen we via lopende projecten op korte termijn vraag en afzetbaarheid. Dit is ook in de geest van de nieuwe Omgevingswet en het Ladderdenken.

Voor de korte termijn (komende vijf tot tien jaar) betekent dit focus op grondgebonden nieuwbouwwoningen, in de goedkope en middeldure koop voor gezinnen en levensloopbestendige grondgebonden en nultredenwoningen voor ouderen.

Er is ook additionele vraag naar sociale huur, maar die komt vooral voort uit de scheefwonen-problematiek. Zolang er sprake is van scheefwonen is er behoefte aan sociale huur. Omdat we uitgaan van een in principe voldoende grote kernvoorraad, scharen we de woningvraag onder koop en vrijesectorhuur.

Voor de langetermijnprogrammering (zo'n tien jaar na nu) grijpt de gemeente Kapelle in op overschotten en tekorten in de bestaande woningmarkt. Indicatief zien we de volgende frictie tussen de bestaande woningvoorraad en de ideale voorraad of wensportefeuille op basis van de woonvoorkeuren van doelgroepen:

- Er is een tekort aan appartementen en overige goed toegankelijke nultredenconcepten.
- Er ontstaat een overschot aan vooral goedkope grondgebonden koop en een tekort aan dure koop.

- Er is nu en op termijn een tekort aan middeldure vrijesectorhuur.

De sturingsmogelijkheden door nieuwbouw zijn wel beperkt. Zo was het aandeel nieuwbouw de afgelopen vijftien jaar nog geen 1% per jaar van de woningmarkt. Dat betekent dat het voeren van strategisch voorraadbeleid een weg van zeer lange adem is en hand in hand moet gaan met sloop-nieuwbouw en verbetering van bestaande woningen (zie ook kernthema's 1 en 3).

Voor alle woningen die worden toegevoegd geldt in algemeenheid, denk vanuit productmarkt-combinaties: de langetermijnwaarde en flexibiliteit is bij voorkeur zeer groot. Dit betekent kortweg: is het product interessant of aanpasbaar aan de woonvoorkeur van meerdere doelgroepen en ligt het op de goede plek? Is de plek blijvend goed? Voor nultredenconcepten betekent dat bijvoorbeeld een zeer centrale ligging, op loopafstand van dagelijkse voorzieningen en zorg, ontmoetingsruimte(n) en multimodale bereikbaarheid en een kwalitatief hoogwaardig product.

Wat willen we bereiken?

We zorgen ervoor dat we niet méér bouwen dan dat past bij de behoefte. Zo voorkomen we perverse effecten op de bestaande Kapelse woningvoorraad, zoals leegstand en waardedaling. Om diezelfde reden zorgen we ervoor dat elke toevoeging die we nog mogelijk maken maximaal complementair is aan wat we al in de bestaande voorraad hebben. Niet nog meer van hetzelfde, maar woningen die in een kwalitatieve vraag voorzien en nog niet (voldoende) in de gemeente Kapelle aanwezig zijn.

Om die reden hanteren we de komende jaren een kwaliteitsrichtsnoer voor nieuwbouwplannen. In Kapelle-Biezeling zijn we het minst terughoudend met toevoegingen, omdat de groeiverwachtingen daar het meest rooskleurig zijn en we hier graag draagvlak voor voorzieningen in de benen houden. Hier zien we bijvoorbeeld ook ruimte voor verdichting met kleinschalige appartementenbouw rondom het centrum. In mindere mate geldt dit ook voor de kern Wemeldinge. Nieuwbouw in Schore is maatwerk.

Belangrijk vinden we een woningvoorraad die meebeweegt met de demografische en

sociaaleconomische veranderingen die op Kapelle afkomen. In de praktijk betekent dit: meer focus op ouderen en kleinere huishoudens.

Wat gaan we doen?

1. Bouwen voor lokale behoefte

De gemeente Kapelle kent vier kernen: Kapelle, Biezellinge (vaak in één adem genoemd), Wemeldinge en Schore. Alle kernen hebben een eigen identiteit en dynamiek. We vinden het belangrijk dat mensen kunnen (blijven) wonen waar ze willen wonen, maar willen tegelijkertijd niet dat dit het draagvlak voor voorzieningen ondermijnt. Kapelle-Biezellinge heeft een sterke voorzieningenstructuur en is bovendien goed ontsloten, zowel via snelweg als spoor. Dit is de grootste kern en centraal gelegen in de gemeente. Hierdoor is het draagvlak voor en bereikbaarheid van voorzieningen er het grootst. We vinden het daarom belangrijk dat de bestaande voorzieningenstructuur - zoals ook verankerd in de Structuurvisie¹² - behouden blijft en zetten daarom hier in op concentratie van woningbouw. Dit is ook in lijn met de Agenda Wonen in de Bevelanden 2025.

In Kapelle-Biezellinge werken we daarom proactief mee aan het faciliteren van ontwikkelingen. Uiteraard speelt ook daar de ligging en kwaliteit een rol, en waken we ervoor dat de toevoegingen die we mogelijk maken het gemeentetotaal niet overschrijdt.

In de andere dorpen zijn we terughoudender met nieuwbouwactiviteiten. Voor kwalitatief goede initiatieven staan we open, maar alleen bij een aantoonbare lokale behoefte. In deze dorpen zorgen we vooral door herstructurering en renovatie dat het mooie woondorpen blijven, waar het ruim en rustig wonen is. 'Robuuste woondorpen', noemen we dat.

Compacte, kwalitatief hoogwaardige producten als patiowoningen en andere grondgebonden nultredenconcepten en semipermanente woningen vinden we nog relatief weinig terug in de bestaande woningvoorraad, terwijl de behoefte hieraan naar verwachting toeneemt de komende jaren. Op termijn is huishoudensdaling onvermijdelijk, ook de stevige vergrijzingsgolf is

niet 'oneindig'. We willen voorkomen dat de toevoegingen die de komende jaren nog nodig zijn, zorgen voor de problemen van straks.

Het kwaliteitsrichtsnoer in de tabel hierna geeft aan hoe we per kern tegen woningtypen en prijssegmenten in de nieuwbouw aankijken.

- Groen: kwaliteit in principe (zeer) gewenst, mits er voldoende Ladderruimte is.
- Oranje: beoordeling op maat.
- Rood: kwaliteit in principe minder of niet gewenst, tenzij aantoonbare behoefte. Beoordeling op maat.

Sowieso toetsen we steeds per ontwikkeling de plek, het plan en de productmarktcombinatie. Zo zorgen we voor de juiste woning op de juiste plek.

Tabel 4: kwaliteitsrichtsnoer nieuwbouw

Kern	Sociale huur (< € 710,68)	Goedkope koop (< € 175.000)	Middeldure koop (€ 175.000 - 300.000)	Dure koop (> € 300.000)	Vrijesectorhuur (> € 710,68)	Regulier grondgebonden	Appartement en overig nultreden
Kapelle-Biezellinge							
Wemeldinge							
Schore							
Buitengebied							

Bron: Stec Groep (2016).

We willen dat corporatie RWS haar vernieuwingsambities, zoals verwoord in het strategisch voorraadbeleid en bod voor 2017, kan realiseren. Sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw van sociaal woningbezit krijgt daarom prioriteit, als er druk op de programmering of Ladderruimte ontstaat.

2. Meewerken aan transformatie en herbestemming

In principe en voor zover van toepassing, werken we mee aan transformatie en herbestemming van bestaande gebouwen tot woonoplossingen, al dan niet tijdelijk of collectief voor starters, ouderen en flexdoelgroepen (bijvoorbeeld communities, éénpersoonsunits, middensegment vrijesectorhuur).

3. Small living faciliteren

We zien als gevolg van vergrijzing, huishoudensverdunding en leefstijlveranderingen meer vraag naar flexibele, tijdelijke of goedkope huisvesting.

¹² Het voorzieningenniveau is daarin benoemd als een van de te behouden en versterken kernkwaliteiten.

Flexibele, kleinschalige huisvesting kan ook een oplossing zijn voor de aanpak van leegstaande gebouwen, placemaking en transformatie in de kernen.

Small living lijkt in Nederland overigens vooral een sterke relatie te hebben met de druk op de woningmarkt en woningprijs. Ook buiten de steden kan small living interessant zijn als huisvestingsoplossing voor ouderen, starters, singles, één- en tweepersoonshuishoudens en voor doorstroming in de woningmarkt of voor mensen met een autarkische levensvisie die niet per se vanwege de kosten klein willen wonen.

De gemeente Kapelle wil daarom small living als concept faciliteren.

Mogelijke instrumenten voor small living

- Adaptieve bouw: constructies waarbij appartementen losstaan van de gebouwconstructie waardoor samenvoegen op termijn gemakkelijk is. Ook ongewapende tussenmuren zijn een mogelijkheid.
- Tijdelijke contracten zoals het starterscontract (vijf jaar) gebruiken.
- Aangepaste, lagere parkeernorm.
- Visieontwikkeling over waar klein wonen wenselijk is voor initiatiefnemers.
- Kwalitatieve voorwaarden in bestemmingsplannen en publiek- en privaatrechtelijke contracten om grip te houden op afmetingen, huurprijzen en kwaliteit.

Uitvoeringsagenda bij thema 2. (Ver)bouwen naar behoefte

Hoe doen we dat concreet? Maatregelen en instrumenten die we willen inzetten in 2017-2021:

Maatregelen en instrumenten	Trekker(s)	Planning
1. Nieuwbouw > 10 woningen, buiten Zuidhoek op loopafstand van dagelijkse winkels, zorgvoorzieningen en ruimte(n) voor dagbesteding en ontmoeting.	Gemeente Kapelle	2017 en verder
2. Geen medewerking aan woningen in vrijkomende agrarische bebouwing, bestemd voor ouderen. In 2017 maken we een beleidsregel kleine initiatieven, waarin we dit opnemen.	Gemeente Kapelle	2017 en verder
3. Ruimte in plancapaciteit. We werken toe naar 10% flexibele of Ladderruimte over drie jaar en 30% over vijf jaar.	Gemeente Kapelle	Continu, start 2017
4. Woningbouwplannen die we in procedure brengen passen binnen de woningmarktafspraken in De Bevelanden.	De Bevelanden-gemeenten	Continu
5. Sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw van sociaal woningbezit krijgt prioriteit, bij druk op de programmering of Ladderruimte.	Gemeente Kapelle en RWS	Continu

4.4.3 Thema 3. Anticiperen op langer thuis wonen

Wat speelt er?

Sinds 1 januari 2015 zijn grote hervormingen van de langdurige zorg ingegaan. De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo) en de Wet langdurige zorg (Wlz) zijn op 1 januari 2015 in werking getreden, ter vervanging van de Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Vanaf 1 januari 2015 vergoedt de Wlz alleen de zwaarste, langdurige zorg, voor mensen die echt niet langer thuis kunnen wonen. De lichtere zorgvraag is gedecentraliseerd via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Gemeente Kapelle staat zelf aan de lat voor het regelen van lichtere zorg aan huis. Bovendien is financiering van zorg- en huisvesting gescheiden. Zorgvrager moeten voortaan zelf de huisvesting financieren. Door dit alles moeten (maar willen vaak ook) mensen met een lichtere zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen. Dat kan in de eigen woning (zodanig met aanpassingen), maar ook in daarop afgestemde woonvormen. Er ontstaan hierdoor twee belangrijke vragen voor de gemeente Kapelle:

1. Wat willen en kunnen wij voor onze inwoners organiseren op het gebied van wonen, welzijn en zorg?
2. Welke rol willen en kunnen wij als gemeente pakken?

In deze woonvisie beperken wij ons primair tot het volkshuisvestingsvraagstuk. Waar wonen primair aan zet is en niet Wmo of onze zorgpartners. Het gaat dus niet over capaciteitsplanning van langdurige zorg of wijkgerichte zorg.

Het gaat in feite om drie typen huisvesting voor ouderen en mensen met een beperking:

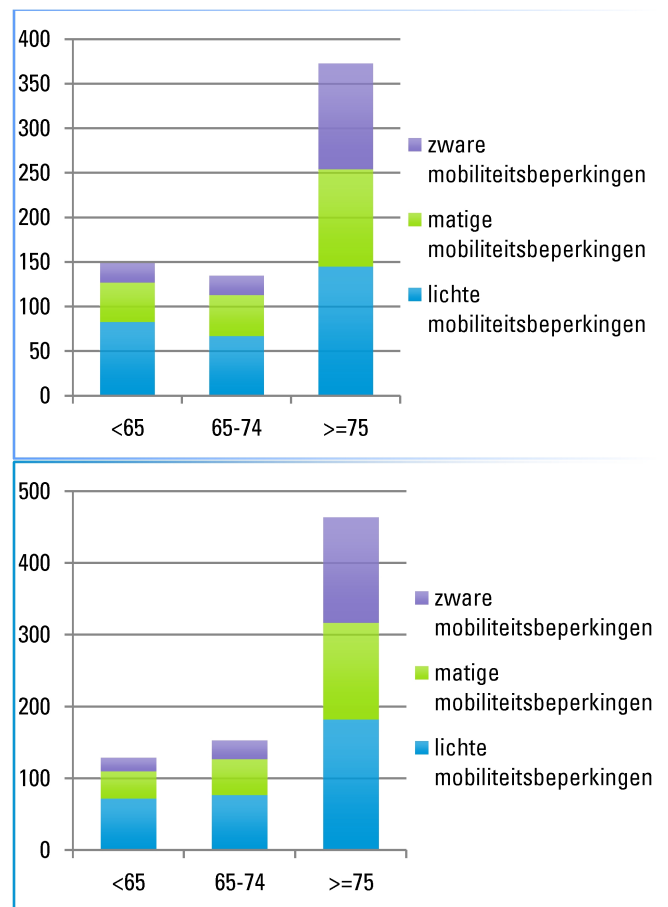
- Zelfstandig wonen in een 'gewone', al dan niet nultreden of aangepast.
- Zelfstandig geclusterd wonen, in een kleinschalige extramurale setting.
- Intramurale woonvormen, gericht op mensen met een zware-zorgbehoefte.

Risico's op leegkomend zorgvastgoed zijn nu niet aan de orde.

Ouderen vormen veruit de grootste groep zorgvragers in Kapelle. De groep stijgt de komende jaren ook het hardst. Ouderen zijn echter niet de enige zorgvragers die langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. Ook de groep met

psychische of verstandelijke beperkingen zijn belangrijke doelgroepen als het gaat om extramuralisering. Dit blijkt uit de figuren hierna, waarin de mobiliteitsbeperkingen per huishouden naar leeftijd uiteen zijn gezet. De groep zonder mobiliteitsbeperkingen is hier buiten gelaten, maar blijft veruit het grootst, ook onder 75-plussers.

Figuur 12, 13: verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Kapelle naar leeftijd en mate van mobiliteitsbeperking in 2016 (boven) en 2026 (onder)



Bron: ABF Research (2016), Fortuna (2016).

De huishoudensontwikkeling naar doelgroep leidt tot de volgende vraagverwachting naar woningen in Kapelle naar zorggeschiktheid. De vraag naar 'gewone' woningen blijft veruit het grootst en groeit absoluut bovendien het hardst de komende tien jaar. Relatief gezien liggen echter de grootste opgaven in het aanpassen van bestaande woningen om bewoners met mobiliteitsbeperkingen te faciliteren en clustering van (ouderen)woningen met of nabij extra faciliteiten. Respectievelijk gaat het daar om een additionele vraag van 40 en 23 woningen de komende tien jaar.

Tabel 5: ontwikkeling woningvraag naar zorggeschiktheid, 2016-2026

Type woning	2016	2026	Vershil 2016-2026 (%)
Nultredenwoning	953	1.020	67 (7%)
Aangepaste woning	194	234	40 (21%)
Geclusterde woonvorm	219	242	23 (11%)

Bron: ABF Research (2016), Fortuna (2016). De Fortunaprognose is een andere prognose dan tabel 1.

Wat willen we bereiken?

Door de beperking van de intramurale langdurige zorg groeit het aantal kwetsbare burgers thuis. Deze groei wordt versterkt door de groei van het aantal senioren, dat met het stijgen van de leeftijd te maken krijgt met lichamelijke en/of psychische beperkingen. Deze treden vooral op na het 75^e levensjaar. Omdat we ook ouder worden, betekent deze trend veel voor de manier waarop we wonen en leven.

De woning moet zelfstandig wonen toelaten en zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten binnen handbereik zijn. Dat is op dit moment lang niet altijd het geval. Daarom willen we dat een groot deel van de woningvoorraad wordt aangepast.

Daarbij is wel realisme gewenst: niet iedere oudere eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn. Als ingrijpende woningaanpassingen noodzakelijk zijn, kan verhuizen naar een geschikte woning een betere optie zijn. In de koopsector ligt in aantallen de grootste opgave en zijn tijdige aanpassingen bovendien moeilijker te realiseren. De meeste woningbezitters trekken pas aan de bel als de noodzaak zich voordoet. We willen stimuleren dat onze inwoners eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden.

In de huursector is de opgave in woningaantallen beperkter. Bij corporatie RWS ligt de taak de bestaande huurvoorraad aan te passen aan de zwaardere zorg die thuis wordt geleverd. Corporatie RWS is verantwoordelijk voor voldoende geschikte woningen en om ervoor te zorgen dat daar dan ook de juiste zorgdoelgroep in woont.

Corporatie RWS speelt ook een rol in het ontwikkelen en het aanbieden van aangepaste woonvoorzieningen voor de lichte zorggroep;

huurders met psychiatrische problemen, licht dementerenden die thuis wonen of een (lichte) verstandelijke beperking.

Het is belangrijk dat deze mensen niet tussen wal en schip raken. We zien dat dit op dit moment niet gebeurt, maar we houden wel de vinger aan de pols.

Het samenwerken in de wijk gebeurt via Wmo wijkgericht werken, dit continueren we.

Wat gaan we doen?

1. We faciliteren uitbreiding en aanpassing van bestaande woningen voor mantelzorg en werken maximaal mee aan het aanpassen van woningen
De gemeente Kapelle wil maximaal meedenken met woningeigenaren bij gemaksingrepen in de woning gericht op langer, comfortabel thuis. Hiertoe faciliteren wij in principe alle bouwaanvragen, mits dit past in het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Bij vormen van beschermd wonen geldt maatwerk.

2. We willen dat alle nieuwbouw levensloopbestendig is of met beperkte inspanning en tegen beperkte kosten kan worden gemaakt

De gemeente Kapelle wil dat nieuwbouw levensloopbestendig wordt uitgevoerd óf dat deze relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten toegankelijk kan worden gemaakt als de noodzaak zich eenmaal aandient. Dit geldt in het bijzonder voor kleinere woningen, gericht op één- en tweepersoonshuishoudens. Door nu slim te bouwen, anticiperen we op de wens en noodzaak om de ouderen van de toekomst langer in hun huidige woning te laten wonen, zonder dat dit straks al te grote (maatschappelijke) investeringen vergt. Hiertoe werkt de gemeente Kapelle in 2017 een kort programma van eisen uit, als input voor de gesprekken en planuitwerking met initiatiefnemers. Bijvoorbeeld:

- Extra flexibele ruimte op de begane grond voor slaapkamer en badkamer, inclusief basisaansluitingen om dit snel te kunnen realiseren.
- Drempelloze entree (of eenvoudig te maken).
- Domoticapakket.

3. We werken aan bewustwording over consequenties van langer thuis voor particulier woningbezit

De gemeente Kapelle wil aansluitend op thema 1 werken aan goede informatievoorziening en de bewustwording over nut en noodzaak van het nemen van maatregelen in het kader van langer thuis. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond, het verwijderen van drempels of aan domotica. We sluiten hiertoe aan bij het al bestaande preventiebeleid en de Opplusregeling.

We verkennen of en hoe een financiële prikkel in de vorm van een lening (bijvoorbeeld de blijverslening via SVn, hypotheckair of consumptief) kan helpen. We informeren onze bewoners verder actief over ingrepen die comfort bieden en de toegankelijkheid van de woning vergroten.

4. Transparantie in aanbod, in samenwerking met zorgpartners en woningverhuurders: wat is er, wat hebben we nodig?

Vooralsnog constateren we geen tekorten in zorggeschikte zelfstandige woningen. Wel willen we voorkomen dat zich op termijn tekorten voordoen, door langer thuiswonen en de vergrijzingsgolf de komende jaren. We gaan daarom de beschikbaarheid en geschiktheid van onze woningmarkt, met onze partners scherper in beeld brengen.

5. Verhuurders zijn verantwoordelijk voor eigen woningbezit

Naast de particuliere sector willen we ook de bestaande huursector waar mogelijk levensloopbestendig maken. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente Kapelle meedenkt, maar corporatie RWS en andere verhuurders zelf aan zet zijn.

We willen met corporatie RWS afspraken maken over het (nog) meer levensloopbestendig maken van het bezit.

Uitvoeringsagenda bij thema 3. Anticiperen op langer thuis wonen

Hoe doen we dat concreet? Maatregelen en instrumenten die we willen inzetten in 2017-2021:

Maatregelen en instrumenten	Trekker(s)	Planning
1. Indien nodig planologische ruimte voor woningaanpassingen gericht op langer thuis.	Gemeente Kapelle	2017 en verder
2. Verkenning mogelijkheden en effect van bewustwordingscampagne gekoppeld aan de eerder genoemde woningmarkt- en/of energiedag.	Gemeente Kapelle, met partners	2017-2018
3. Verkenning voor- en nadelen blijverslening, door SVn om ouderen in koopwoningen de gelegenheid te geven met de overwaarde op de woning levensloopbestendige ingrepen te doen.	Gemeente Kapelle	2018
4. Resultaatafspraken met corporatie RWS over levensloopbestendige nieuwbouw en aanpassingen bestaande huurwoningvoorraad waar mogelijk.	Gemeente Kapelle met corporatie RWS	2017-2018
5. Afspraken over passend toewijzen van ouderen met zorgvraag in geschikte woningen.	Gemeente Kapelle en corporatie RWS	2017-2018

4.4.4 Thema 4. Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag

Wat speelt er?

In lijn met kernthema 3 wil de gemeente Kapelle ouderen en andere doelgroepen met een zorgvraag op de juiste plek, in een passende woning huisvesten.

Naast het zorggeschikt maken van bestaande woningen zijn ook nieuwe woonoplossingen en woonzorgarrangementen nodig. Immers, niet elke bestaande woning is geschikt of geschikt te maken of ligt simpelweg op een ongelukkige plek. Daarbij telt de loopafstand tot winkels en voorzieningen en de mogelijkheid tot ontmoeten zwaarwegend.

Mensen moeten bovendien meer dan ooit een beroep doen op naasten, buurtbewoners en zorg en welzijn in de directe omgeving.

Tot slot, de ouderen van de toekomst staan anders in het leven en hebben over het algemeen een grotere bestedingskracht dan de ouderen van de afgelopen decennia. Dit komt vooral omdat het aantal ouderen zonder pensioenopbouw aanzienlijk is verminderd. Door de welvaartsgroei onder ouderen neemt de vraag naar gemak en concepten gericht op comfort en inkoop van diensten en zorg op maat de komende jaren naar verwachting toe.

Wat willen we bereiken?

Bij nieuwbouw van (geclusterde) woningen voor ouderen en andere zorgvragers (nultreden, woonzorgconcepten) zijn we selectief voor wat betreft de plek. Dit doen we alleen nog daar waar zorg en aanverwante voorzieningen al aanwezig zijn of inpandig worden gerealiseerd. In dergelijke zones zetten we ook actief in op het aanpassen van bestaande woningen op mobiliteitsbeperkingen, als die vraag zich aandient.

Overigens, is het niet zo dat straks elke woning in Kapelle moet worden aangepast op langer thuiswonen. De behoefte aan 'gewone' woningen – niet afgestemd op mobiliteitsbeperkingen – groeit relatief weliswaar het minst, maar is en blijft absoluut veruit het grootst.

Als een zware zorgvraag zich aandient (nacht- of onplanbare zorg) zal een verhuisbeweging naar woonzorgcomplexen of woningen in de zorgzones,

met zorg en andere voorzieningen binnen handbereik veelal nodig zijn.

Wat gaan we doen?

1. Nieuwbouw van nultreden en woonzorgconcepten alleen op loopafstand van voorzieningen, winkels en ontmoetingsruimte(n)

In de nieuwbouw heeft de gemeente Kapelle de mogelijkheid direct te sturen op woningen die bijdragen aan langer thuis wonen en sociale cohesie. De afstand tot winkels en voorzieningen is bij projectmatige bouw van nultredenwoningen en woonzorgconcepten van minimaal tien woningen idealiter maximaal 300 meter, (maar in ieder geval niet verder dan 500 meter), tenzij daarvoor een inpandige oplossing wordt geboden.

2. Goed gebruik maken van nieuwe regels onder Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Doel van de Wabo is een eenvoudige en snellere vergunningverlening en een betere dienstverlening door de overheid op het terrein van bouwen, ruimte en milieu. De Wabo introduceerde hiervoor de omgevingsvergunning. De Wabo biedt ook mogelijkheden om woningen toe te voegen. Voorheen kon dit niet. Daarnaast zijn mantelzorgwoningen via de Wabo voor het onderdeel bouwen vergunningsvrij of zelfs geheel vergunningsvrij. Om die reden wordt in nieuwe bestemmingsplannen hierover niets meer opgenomen.

Ook zijn er met ingang van november 2014 wijzigingen doorgevoerd die het eenvoudiger maken om leegstaande kantoorgebouwen en andere gebouwen (al dan niet tijdelijk) een (andere) maatschappelijk gewenste functie te geven. Daarnaast verruimt de wijziging de mogelijkheden voor het realiseren van (tijdelijke) studentenhuysvestiging, (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en andere (tijdelijk) gewenste functies. Ook deze dragen bij aan meer flexibiliteit.

Uitvoeringsagenda bij thema 4. Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag

Hoe doen we dat concreet? Maatregelen en instrumenten die we willen inzetten in 2017-2021:

Maatregelen en instrumenten	Trekker(s)	Planning
1. Nieuwbouw >10 woningen enkel op loopafstand (maximaal 500 meter) van dagelijkse winkels, zorgvoorzieningen en ruimte(n) voor dagbesteding en ontmoeting.	Gemeente Kapelle	Continu
2. Goed gebruik Wabo.	Gemeente Kapelle	Continu

4.4.5 Thema 5. Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens

Wat speelt er?

De gemeente Kapelle wil voldoende betaalbare, bereikbare en passende woningen voor iedereen. Daarbij is er extra aandacht voor doelgroepen die daar moeilijker zelf in kunnen voorzien zoals de lagere inkomens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

De uitdaging is deze opgave te verbinden aan andere opgaven zoals het verduurzamen van het woningbezit (zie kernthema 1).

De primaire inkomensdoelgroep, huishoudens die gelet op inkomen en gezinssamenstelling recht hebben op huurtoeslag (zie bijlage B) bestaat uit zo'n 1.030 huishoudens. Dat is bijna gelijk aan het aantal huurwoningen tot de aftoppingsgrens, ook zo'n 1.000. De secundaire doelgroep bestaat uit zo'n 560 huishoudens. Let wel, zo'n 26% van de primaire en secundaire doelgroep heeft een koopwoning.

Zowel de primaire als secundaire inkomensdoelgroep laat de komende jaren een licht dalende trend zien volgens het Rigo betaalbaarheidsrapport¹³. Toch vinden wij het op peil houden van de kernvoorraad belangrijk. Ook omdat de betaalbaarheid van de goedkope koopmarkt voor de lagere inkomens op de lange termijn onzeker is.

Bovendien wordt 12% (bijna 100 woningen) van de kernvoorraad bewoond door hogere inkomenshuishoudens. Verder houden middeninkomens nog eens zo'n 12% (bijna 100 woningen) van de kernvoorraad bezet. Samen kortom 150 tot 200 woningen die beschikbaar zouden kunnen komen voor de doelgroep maar nu niet beschikbaar zijn.

Wat willen we bereiken?

Het inkrimpen van de kernvoorraad is vooralsnog niet gewenst. Niet bekend is bijvoorbeeld hoe de doelgroep op (middel)lange termijn zich precies ontwikkelt en welk aandeel straks (nog) woont in een koopwoning (nu ruim 50%).

Ook de doorstroming van goedkope scheefhuurders is vooralsnog beperkt.

Concreet betekent dit: slechts versnipperd bezit uitponden, zolang het bezit daar op termijn niet door afneemt. Ook voor sloop geldt: alleen als het bezit hier niet door afneemt, bijvoorbeeld door daar nieuwbouw tegenover te stellen. Verder willen wij de effecten op de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep getoetst zien.

Nieuwbouw is voor corporatie RWS overigens zeker belangrijk, voor verversing en transitie van het bezit. Daar werken we in principe dus graag aan mee.

We zien verder kansen in het stimuleren van doorstroming maar realiseren ons tegelijkertijd dat dit een weg van de lange adem is (zie ook kernthema 6).

Wat gaan we doen?

Het primaat voor passend toewijzen en het terugdringen van goedkope scheefhuurders ligt bij woningcorporatie RWS, maar gaat niet per se vanzelf. Daarom willen we hierin samen optrekken.

1. Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat zijn de woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 per maand. Corporatie RWS moet deze woningen namelijk 'passend toewijzen'. Dit betekent dat de hoogte van de huur past bij de hoogte van het inkomen en de huishoudensamenstelling.

Corporatie RWS moet aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 592,55. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 635,05 (zie ook bijlage B en de prestatieafspraken¹⁴).

We monitoren elk jaar opnieuw de omvang en ontwikkeling van de doelgroep en benodigde kernvoorraad.

2. Oplossingen gericht op doorstroming

¹³ Rigo (2016), Woonlasten en woningbehoefte. Betaalbaarheid in Goes, Noord-Beveland en Kapelle.

¹⁴ Lopende prestatieafspraken zijn in ieder geval van kracht tot 31 december 2018.

We verkennen oplossingen gericht op doorstroming zodat woningen vrijkomen voor de doelgroep en huishoudens nog beter, passend te huisvesten.

Ter overweging en verkenning van de toepasbaarheid zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- Het inzetten van tijdelijke huurcontracten voor jongeren (voor maximaal een periode van vijf jaar) om ervoor te zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor jongeren. Wanneer deze jongeren uitstromen, kunnen ze of naar reguliere sociale huur of naar de vrijesector, al naar gelang de hoogte van het inkomen.
- Maximale huurverhoging voor goedkope scheefhuurders. Dit gaat in veel gevallen om huishoudens met een relatief hoog inkomen, die al lang in dezelfde woning wonen en die daardoor een relatief lage huur betalen (onder de huurtoeslaggrens).
- Doorstroomafspraken van ouderen in eengezinswoningen naar kleinere, levensloopbestendige woningen.
- Doorstroomafspraken met aanbieders van particuliere huurwoningen, ook voor ouderen met zorgvraag zoals van Cederhof.
- Stimuleren van het middensegment huur (zie kernthema 6). Dit segment is belangrijk om doorstroming te faciliteren en om huishoudens een realistisch alternatief voor koop en sociale huur te bieden.
- Een twee-huren-systematiek: voor mensen met een laag inkomen geldt een gereguleerde, lagere huur. Voor mensen met een midden inkomen en hoger geldt een meer marktconforme huur. Dit is nadrukkelijk een keuze.

In 2016 is overigens een start gemaakt met een verkenning naar geschikte producten voor scheefhuurders in de nieuwbouw.

Verder handhaven we de al bestaande starterslening voor de bestaande woningvoorraad. Zo maken we de goedkope koop bereikbaar voor starters als die tot de lagere inkomensgroep behoren. We onderzoeken bovendien de mogelijkheid of deze in het geval van scheefhuurders ook voor nieuwbouw kan worden ingezet.

We blijven de slaagkansen van de diverse huishoudentypen op de voet volgen en indien nodig maken we samen nieuwe werkafspraken. We monitoren ook de effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid van de sociale voorraad voor de laagste inkomensgroepen.

3. Monitoring slaagkansen woningzoekenden

Uitvoeringsagenda bij thema 5. Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens

Hoe doen we dat concreet? Maatregelen en instrumenten die we willen inzetten in 2017-2021:

Maatregelen en instrumenten	Trekker(s)	Planning
1. Herhaling betaalbaarheidsonderzoek, bij voorkeur in het gehele werkgebied van corporatie RWS.	Gemeente Kapelle (met buurgemeenten) of regio De Bevelanden en corporatie RWS	Voor 2020
2. Monitoring omvang en ontwikkeling van de doelgroep, benodigde kernvoorraad en slaagkans.	Gemeente Kapelle en corporatie RWS	Continu
3. Verkenning toepasbaarheid en effectiviteit doorstroomoplossingen.	Gemeente Kapelle en corporatie RWS	2018
4. Verkenning toepasbaarheid en effectiviteit uitbreiding starterslening.	Gemeente Kapelle	2018-2019

4.4.6 Thema 6. Beter bedienen van (lage) middeninkomens

Wat speelt er?

Naast de zorg voor de huisvesting van de laagste inkomens, vindt de gemeente Kapelle het ook belangrijk om aandacht te schenken aan de (lage) middeninkomenshuishoudens. De middeninkomens komen nu nog maar zeer beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning en krijgen een koopwoning vaak niet gefinancierd. Vooral tweepersoonshuishoudens en gezinnen vallen vaak tussen wal en schip.

Bovendien kiezen meer huishoudens bewust voor huur, als gevolg van trends als flexibilisering, meer mobiliteit in relaties en werk en de economie. Zo groeide volgens WoON in Nederland de voorkeur voor middensegment vrijesectorhuur van 8% in 2009 naar 13% in 2015. In de gemeente Kapelle ligt dit overigens wat lager, denken we nu.

Wat willen we bereiken?

Het is belangrijk dat er extra huurwoningen komen tussen de liberalisatiegrens en zo'n € 900 per maand. Dat kan door nieuwbouw, transformatie en het liberaliseren van sociale huurwoningen. De (lage) middeninkomensgroep kan ook geholpen worden door de bouw van goedkope koopwoningen (VON-prijs tot zo'n € 175.000). Daarmee wordt ook de doorstroming gestimuleerd.

Meer middensegment vrijesectorhuur is een middel, geen doel op zich om de Kapelse woningmarkt te versterken. Hieronder verstaan we grofweg huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en zo'n € 900 per maand. Doelgroepen zijn starters, één- en tweepersoonshuishoudens, tijdelijke en urgente zoekers, flexwerkers maar ook gezinnen en ouderen.

Wat gaan we doen?

1. Acquisitie en bidbook middensegment

We gaan, net als nu actief investeerders in middensegment vrijesectorhuur acquireren. We overwegen een bidbook op te stellen om beleggers te verleiden om in onze woningmarkt te investeren.

2. Programmeringsafspraken vrijesectorhuur

We willen het aandeel vrijesectorhuur in de nieuwbouw vergroten ten opzichte van nu. Hieraan

verbinden we ook concrete afspraken, bijvoorbeeld een minimaal streefaandeel vrijesectorhuur.

3. Verkoop corporatiebezit en doorstroming (lage) middeninkomens

We willen ook met corporatie RWS verkennen of en welke mogelijkheden er zijn om woningen te verkopen en welke afspraken te maken zijn over doorstroming. Wel willen we bij verkoop afspraken maken over de minimale kwaliteit en in alle kernen voldoende aanbod houden voor de doelgroep (zie ook kernthema 5).

4. Middensegment planologisch borgen

Op dit moment ligt een wijziging van het Bro¹⁵ ter consultatie om vrijesectorhuur op te kunnen nemen als aparte bestemmingsplancategorie. Als het Bro wordt aangepast kunnen we vrijesectorhuur opnemen bij nieuwe en herziene bestemmingsplannen.

5. Platform aanbod vrijesectorhuur

Woningcorporatie RWS bezit vrijesectorhuurwoningen. Een deel van de vrijesectorhuur wordt echter ook via particuliere beleggers verhuurd. De markt en wijze van aanbieden is nu nog erg gefragmenteerd. We lanceren daarom het initiatief voor een website waarop vrijesectorhuurwoningen online en overzichtelijk worden aangeboden. Streven is om dit regionaal op te pakken.

¹⁵ Bro: Besluit ruimtelijke ordening.

Uitvoeringsagenda bij thema 6. Beter bedienen van (lage) middeninkomens

Hoe doen we dat concreet? Maatregelen en instrumenten die we willen inzetten in 2017-2021:

Maatregelen en instrumenten	Trekker(s)	Planning
1. Opstellen bidbook en (door)starten acquisitietraject vrijesectorhuur.	Gemeente Kapelle	2018
2. Programmeringsafspraken vrijesectorhuur.	De Bevelanden-gemeenten	Bij herijking van de Agenda Wonen in De Bevelanden 2025
3. Verkenning of en welke mogelijkheden er zijn voor verkoop en doorstroming.	Gemeente Kapelle met corporatie RWS	2017 en verder
4. Verkenning en zo mogelijk oprichten van online platform vrijesectorhuuraanbod.	De Bevelanden-gemeenten met makelaars en woningeigenaren	2017-2018

Begrippenlijst

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij de huidige woning vrijmaken.

Nultredenwoning

Een woning die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de zogenoemde primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag c.q. op entreeniveau bevinden. Deze woningen zijn dus, mits voldoende groot, geschikt voor gebruik van rollator of rolstoel.

Scheefwonen

Scheefwonen in enge zin heeft alleen betrekking op het bezit van corporaties. Scheefwonen in ruime zin heeft betrekking op de gehele huurwoningvoorraad, ongeacht de verhuurder. Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren en een huurwoning bewonen met een kale huurprijs tot € 710,68 per maand. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan de betreffende aftoppingsgrens. Dure scheefheid heeft naast te hoge woonlasten ten opzichte van het inkomen, ook betrekking op de lasten voor de overheid (te veel huurtoeslag): de doelgroep die woont in een geliberaliseerde huurwoning is dan geen dure scheefheid, omdat geen huurtoeslag wordt verstrekt.

Starter

Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men in WoON2015 de vraag 'Heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Vrijesectorhuurwoning

Woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijsspeil 2016). Dit is kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. De liberalisatiegrens is sinds 1 januari 2016 voor drie jaar bevroren.

Zorgprofielen

Tot 2015 hadden indicaties voor verblijf de vorm van een zorgzwaartepakket (ZZP). Sinds 2015 vallen indicaties voor verblijf onder de Wlz. Het CIZ geeft bij de indicatie een zorgprofiel af: een globale omschrijving van de benodigde zorg (zie www.informatielangdurigezorg.nl).

VV	Verpleging en Verzorging
VG	Verstandelijk Gehandicaptenzorg
LVG	Licht Verstandelijk Gehandicaptenzorg
LG	Lichamelijk Gehandicaptenzorg
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
ZG	Zintuiglijk Gehandicaptenzorg

Bijlage A. DAEB en NIET-DAEB

Toelichting scheiding DAEB en niet-DAEB

Woningcorporaties moeten in het kader van de Woningwet hun woningvoorraad administratief scheiden of juridisch splitsen in een DAEB-tak en niet-DAEB-tak. Woningcorporaties verlenen 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB). Dit is de kerntaak van corporaties waarbij het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen centraal staat. In het verlengde hiervan zijn enkele andere diensten aangemerkt als DAEB (denk aan maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidsactiviteiten).

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties hun DAEB-activiteiten moeten scheiden van de (mogelijk toekomstige) commerciële niet-DAEB activiteiten. De vermogensscheiding maakt daardoor ook zichtbaar dat de staatssteun die corporaties krijgen voor hun DAEB-werkzaamheden niet wordt ingezet voor niet-DAEB-activiteiten. Woningcorporaties moeten hun voornemens opnemen in een ontwerpvoorstel. Voor 1-1-2017 moest dit ontwerpvoorstel ingediend worden bij de Autoriteit Wonen en voor 1-7-2017 een definitief voorstel.

Bijlage B. Toelichting passend toewijzen en huurprijsgrenzen

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat zijn de woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 per maand. De corporaties moeten deze woningen namelijk 'passend toewijzen'. Passend toewijzen betekent dat de corporatie ervoor moet zorgen dat de hoogte van de huur past bij de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte. Woningzoekenden kunnen daarom niet meer op alle woningen reageren. De rijksoverheid heeft deze norm in de Woningwet opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. De rijksoverheid wil hiermee de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar houden.

Passend toewijzen wil dus eigenlijk zeggen 'huren naar inkomen'. Elke woningcorporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 592,55. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 635,05.

Doelgroepen

- Primaire doelgroep: huishoudens die gelet op inkomen en gezinssamenstelling recht hebben op huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739 (prijspeil 2016) die gelet op inkomen en gezinssamenstelling geen recht hebben op huurtoeslag.
- (Lage) middeninkomens: de middeninkomens zijn huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 47.040 (prijspeil 2016). De lage middeninkomens is de groep met een inkomen tussen de € 35.739 en € 40.349. Deze laatste groep kan tot en met 2020 kan bij ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen een woning worden toegewezen.

Huurtoeslaggrenzen

- Kwaliteitskortingsgrens: € 414,02 (rekenhuur). Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Jongeren onder de 23 jaar komen alleen voor huurtoeslag in aanmerking als de woning een huurprijs heeft onder de kwaliteitskortingsgrens.
- 1e aftoppingsgrens: € 592,55 (rekenhuur). Grens voor een- en tweepersoonshuishoudens. Huurtoeslaggerechtigde krijgt voor het deel van de rekenhuur van de woning dat boven de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrens ligt 65% toeslag.
- 2e aftoppingsgrens: € 635,05 (rekenhuur). Grens voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Huurtoeslaggerechtigden krijgen voor het deel van de rekenhuur van de woning dat boven de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrens ligt 65% toeslag.
- Liberalisatiegrens: € 710,68 (rekenhuur). De liberalisatiegrens is de maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoningen behoort.