



Zeewolde

Woonvisie gemeente Zeewolde

concept 5 februari 2020



Advies voor wonen en leefomgeving

Reith Advies
Drs. A.J. Reith
5 februari 2020

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Een nieuwe Woonvisie is nodig	3
1.2.	De aanpak	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Vertrekpunten voor een visie op wonen	4
2.1.	Coalitieakkoord 2018-2022 Een Schone Toekomst	4
2.2.	Ontwikkelingen in woningmarkt en demografie	4
2.3.	Beknopte samenvatting kansen en knelpunten volgens stakeholders	6
2.4.	Ambities voor het Wonen	6
3.	Uitwerking ambities	7
3.1.	Nieuwbouwprogrammering	7
3.2.	Toenemende focus op bestaande voorraad	9
3.3.	Inzet op doelgroepen	10
3.3.	Duurzaamheid en wonen met zorg	12
3.3.1.	Duurzaamheid	12
3.3.2.	Wonen en zorg	14
4.	De uitvoering	16
4.1.	Concrete en wederkerige prestatieafspraken met Woonpalet en huurdersorganisatie	16
4.2.	Afstemming met marktpartijen en VACwonen	16
4.3.	Ruimte voor initiatieven en ondernemerschap van onze inwoners	16
4.4.	2-jaarlijks werksessie met onze partners	16
4.5.	Uitvoeringskalender	17
4.4.	Monitoring en bijstelling van beleid	17

1. Inleiding

1.1. Een nieuwe Woonvisie is nodig

De huidige Woonvisie van de gemeente Zeewolde bestrijkt de periode 2015-2020 en eindigt dus in 2020. Om te beschikken over actueel beleid, gebaseerd op de meest recente ontwikkelingen, staat van de woningmarkt en prognoses van de woningbehoefte is het zaak een nieuwe Woonvisie vast te stellen voor de periode 2020-2025. De lokale en regionale woningmarkt in Zeewolde is de afgelopen jaren behoorlijk verhit. Prijzen zijn fors gestegen, de woningbouw staat onder druk door schaarste aan menskracht en materialen. In deze woningmarkt dreigen groepen aan de onderkant van de markt weggedrukt te worden. En de eerste tekenen van een haperende economie en woningmarkt dienen zich voorzichtig aan. En daar komen zaken als de stikstof problematiek, Brexit en renteverlagingen nog bij. Voorwaar een uitdagende tijd om tot een goed afgewogen woonbeleid te komen.

Actueel Woonbeleid is noodzakelijk om partners op het gebied van het wonen (waaronder natuurlijk bouwers, ontwikkelaars, Woonpalet) uit te dagen om in samenwerking met de gemeente de juiste investeringen te doen.

1.2. De aanpak

Interactief proces...

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de direct betrokken partijen op het gebied van het wonen in Zeewolde. In eerste instantie is dat vanzelfsprekend woningcorporatie Woonpalet. Woonpalet heeft daartoe samengewerkt in een projectteam, waarin naast vanuit de gemeente de medewerkers Wonen, Grondbedrijf en Gezondheid vertegenwoordigd waren. De thema's wonen-zorg en duurzaamheid zijn bovendien verrijkt door een interne sessies met de betrokken adviseurs van de gemeente Zeewolde. Daarnaast zijn ontwikkelaars, bouwers en makelaars geconsulteerd tijdens een themasessie op 19 september jl..

... link met de Omgevingsvisie

Voor een goede burgerparticipatie - een belangrijke speerpunt van het college - is gebruik gemaakt van de processtappen in het kader van de Toekomstvisie van de gemeente Zeewolde. Deze Toekomstvisie is in februari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het maken van de Toekomstvisie Zeewolde 2040 is driedelig:

1. Ontdekken wat inwoners Zeewolde nodig hebben om hier ook in de toekomst fijn te kunnen leven.
2. Het leggen van de basis voor de Omgevingsvisie. De Toekomstvisie heeft een algemeen en abstract karakter en bevat een diversiteit aan onderwerpen (sociaal en fysiek). De input van de Toekomstvisie zal worden gebruikt om vervolgens samen met de inwoners de Omgevingsvisie te maken. De Omgevingsvisie is een vertaling van de Toekomstvisie in concrete opgaven voor het fysieke domein (wonen, werken, recreatie, maatschappelijke opgaven).
3. Leren over bestuurlijke vernieuwing. Door de visie samen met inwoners te maken doet de gemeente ervaring op die in het vervolg gebruikt kan gaan worden.

Deze Woonvisie vormt de sectorale input voor de Omgevingsvisie.

Aanvullende analyse sociale huursector

Om kwantitatief scherpte en helderheid te krijgen in de opgave voor de sociale huursector, is door adviesbureau Companen een aanvullende analyse gemaakt van de verwachte toekomstige ontwikkeling van de doelgroep. De resultaten zijn verwerkt in deze Woonvisie.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 formuleren we een aantal vertrekpunten voor de Woonvisie en bepalen we de ambitie op het gebied van het wonen in Zeewolde voor de komende jaren. In hoofdstuk 3 werken we die ambities verder uit. In hoofdstuk 4 beschrijven we hoe we deze Woonvisie gaan uitvoeren.

2. Vertrekpunten voor een visie op wonen

Een visie op Wonen ontstaat niet uit het niets. Zo heeft de huidige coalitie de contouren van een toekomst geschetst in het coalitieakkoord 2018-2022. Deze contouren bepalen mede de richting waarop het wonen in de gemeente zich moet ontwikkelen. Daarnaast kunnen we een aantal ontwikkelingen in woningmarkt en samenstelling van de bevolking ontwaren die eveneens van belang zijn voor het woonbeleid. En op 19 september jl. is tijdens een themasessie met externe partijen (makelaars, corporatie, hypotheekverstekkers en marktpartijen) van gedachten gewisseld over kansen en knelpunten van het wonen in de gemeente Zeewolde. In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste zaken die hieruit naar voren komen. Zij vormen op opmaat voor de ambities voor deze Woonvisie, die we in het vervolg van deze Woonvisie verder uitwerken.

2.1. Coalitieakkoord 2018-2022 Een Schone Toekomst

Het Coalitieakkoord 2018-2022 verwoordt een aantal ambities dat relevant is voor de Woonvisie. Kort samengevat:

- Zeewolde groeit organisch door. Daarbij willen we steeds een onderscheidende, wervende, excellente leefomgeving voor ogen houden. Dat betekent onverminderd respect en aandacht voor het behoud van het dorpse karakter, de ruimte en de sportieve en recreatieve voorzieningen.
- Wij bieden nieuwe woonconcepten een kans, zoals tiny houses, wonen in een hof, exclusief wonen, waterwonen of groepswonen, passend bij de vraag en behoeftes uit de markt. Voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en starters zorgen wij voor de ontwikkeling van woningen die bij hun wensen en omstandigheden passen. Ook willen wij dat er voldoende mogelijkheden blijven om in eigen of collectief opdrachtgeverschap een huis te kunnen bouwen.
- Duurzaamheid: duurzaamheid is een veelzijdig onderwerp, waarbij het gaat om het samenspel van mens, milieu en economie. Om de integraliteit te benadrukken en te bevorderen willen wij dat dit onderwerp in ieder beleidsstuk waar dat relevant is, wordt meegenomen. Een dynamische houding en visie is nodig om op ontwikkelingen te kunnen anticiperen.
- Bij een goede kwaliteit van het wonen gaat het om meer dan stenen alleen. Door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de zorg is een goede organisatie van zorg, welzijn en ondersteuning cruciaal (met aandacht voor thema's als passende huisvesting, ontmoeting, hulpmiddelen, thuiszorg, zinnvolle dagbesteding en dergelijke).

2.2. Ontwikkelingen in woningmarkt en demografie

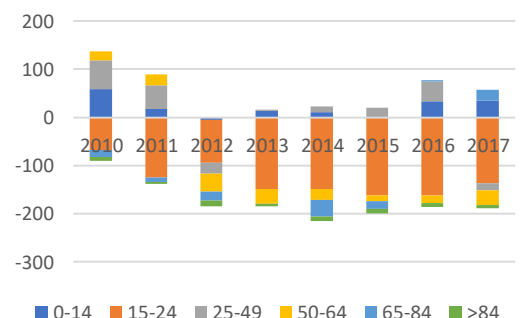
Naast de voornemens uit het Coalitieakkoord is een korte schets van de woningmarkt en verwachte ontwikkelingen in de toekomst relevant voor het maken van keuzes.

Zeewolde blijft groeien, huishoudens worden kleiner

Zeewolde is én blijft een groeigemeente, hoewel in de afgelopen jaren sprake is van een lichte terugval in het inwonertal. Op 1-1-2018 heeft de gemeente ruim 22.400 inwoners en 9.200 huishoudens. Er is nog steeds sprake van natuurlijke groei in Zeewolde: het geboortecijfer is hoger dan het sterftecijfer, hoewel hier langzamerhand wel een kentering in plaatsvindt. Wel is sprake van een dalende gemiddelde huishoudensgrootte, met name door de ook in Zeewolde toenemende vergrijzing en - daardoor - stijging van met name 1- en 2 persoonshuishoudens. Groei zit verder vooral nog in de categorie oudere gezinnen (leeftijdsgroepen 45-64 en hun de kinderen in de categorie 15-30).

Migratie: jongeren vertrekken, gezinnen komen, sterke toename aantal arbeidsmigranten

Zeewolde is zeer in trek bij gezinnen. Ook in jaren met een negatief migratiesaldo blijven de gezinnen komen. Dat is anders bij de jongeren van 15-24 jaar: zij verlaten de gemeente om bijvoorbeeld te gaan studeren in één van de grote steden. Ook in jaren met veel



woningbouw en een groot positief vestigingssaldo vertrekt deze leeftijdsgroep per saldo. Wat voorts opvalt, is het sinds 2013 sterk toenemende aantal arbeidsmigranten.

De toekomst: blijvende groei, zwakt wel af, versnelde vergrijzing na 2030

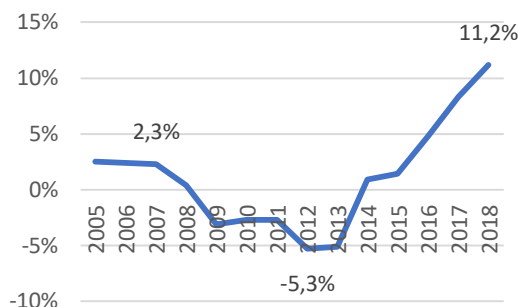
Zeewolde blijft ook in de komende jaren groeien. In de programmering is de woningproductie vooral in de eerstkomende paar jaar nog hoog, door afronding van het centrum in combinatie met de bouw in de Polderwijk. In Polderwijk is vanaf 2019 nog ruimte voor circa 1330 woningen. Tussen 2025 en 2030 is Polderwijk volgebouwd. Daarnaast is woningbouw op inbreidingslocaties wellicht een mogelijkheid, waarbij ook oog moet zijn voor een blijvende ruime en groene opzet. Dit zal verder in de Omgevingsvisie worden afgewogen.

Harde plannen voor nieuwbouwlocaties na afronding van de Polderwijk waren bij het opstellen van deze visie nog niet bekend. Met de afnemende bouwproductie na 2023 zal het positieve migratiesaldo ook langzaam afnemen. Van natuurlijke groei van de bevolking zal voorlopig nog sprake blijven, maar die vakt wel af door de verder vergrijzende bevolking van Zeewolde. Daarvan zal vanaf 2030 in versterkte mate sprake zijn, met een sterke toename van het aantal mensen ouder dan 80 jaar. In deze toekomstschets is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het Zeewoldense deel van Oosterwold (fase 2). Ten eerste omdat bij het schrijven van deze visie over de openstelling van fase 2 nog geen besluit is genomen en ten tweede omdat de ontwikkeling van Oosterwold organisch verloopt en op voorhand geen beeld bestaat van de snelheid van ontwikkelen.

De woningmarkt trekt aan, prijzen stijgen sterk

De bouwproductie is na de crisis weer aangetrokken. Net als elders in Nederland, heeft de woningmarkt de afgelopen jaren een sterke vlucht genomen. Dit is terug te zien in de zeer sterke prijsstijging van koopwoningen sinds 2015 (in 2018 ca 11%!).

In met name de sociale huursector was en is het aantal kleine huishoudens hoog (met name alleenstaanden); dat betreft zowel huurders als woningzoekenden. Dus de behoefte aan kleine en betaalbare huurwoningen stijgt, hoewel ook eengezinswoningen onverminderd populair blijven. In de sociale huursector stijgt ook het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende woningen. Dit heeft vooral te maken met een lage mutatiegraad (in 2019 ca. 6%). Er zijn relatief weinig verhuizingen, dus de spoeling voor woningzoekenden is dun. Daarnaast vindt weinig doorstroming plaats door een beperkte beschikbaarheid en bereikbaarheid van huur- en koopwoningen op de woningmarkt.



Op de agenda: toekomst woningbouw op langere termijn, bestaande voorraad

De gemeente Zeewolde is door haar bijzondere geschiedenis een atypische gemeente: Zeewolde kent een relatief zeer jonge woningvoorraad en dito bevolkingssamenstelling. In de komende jaren zal de bevolkingssamenstelling veranderen (vergrijzing, met name vanaf 2030). Bovendien zal de veroudering van de eerste wijken van de gemeente zich aandienen. Mede gelet op de eindigheid van de groeispurt van de gemeente Zeewolde is het van belang om de toekomst van de woningbouw en bestaande wijken tijdig op de agenda te plaatsen. Niet alleen in kwantitatieve zin, maar ook met het oog op de opgaven op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.

2.3. Beknopte samenvatting kansen en knelpunten volgens stakeholders

Kansen	Knelpunten
- Groeimogelijkheden: veel ruimte, bouwgrond - Verduurzaming, energieneutraal, gasloos - Gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding woningen - Grotere variatie in woonvormen - Doelgroepen, met name kansen voor: - starters/jongeren (Starterslening, betaalbaar bouwen in huur en koop) - groeidend aantal ouderen, levensloopbestendige woningen - bijzondere woonvormen voor speciale doelgroepen - Geografische positie van Zeewolde (w.o. nabijheid vliegveld Lelystad) - Goede ontwikkeling centrum	- Stikstofproblematiek - Ontwikkeling economie - Landelijke wet-/regelgeving, afstroming sociale huursector - Regelgeving, procedures - Verduurzaming, gasloos, stadsverwarming - Weinig woningaanbod - Betaalbaarheid voor starters - Bouwtempo - Bouwkosten (o.a. gasloos), grondprijzen, VON-prijzen - Onvoldoende vakmensen - Bij nieuwbouw wordt veel in opties gestopt - Groei doelgroep sociale huur - Toename personen verward gedrag - Vergrijzing - Toekomst hoog segment (weinig kopers van buiten Zeewolde) - Leegstand centrumgebied (winkels) - Ontsluiting, economisch achterland, vliegveld

2.4. Ambities voor het Wonen

Op basis van de analyses en de gevoerde interactieve processen, komen we tot de volgende ambities op het gebied van het wonen:

Passende nieuwbouw en aandacht voor voorraad	Duurzaam in de breedste zin	Uitvoering: samen met onze partners
- Prijsklassegrenzen aanpassen - Sociale huursector uitbreiden - Meer variatie in woonvormen - Focus óók op bestaande voorraad	Energietransitie: - Actieve rol gemeente - Duurzaamheid onderdeel nieuwe ontwikkelingen - Hernieuwde standaard duurzaamheid voor Polderwijk ontwikkelen - Alle nieuwbouwprojecten voldoen minimaal aan BENG-norm Wonen en zorg: - Verkennen nieuwe 'tussenvormen' tussen zelfstandig wonen en Beschermd Wonen / Maatschappelijk Opvang - Regie en samenwerking in wijken en buurten verbeteren	- Nieuwe prestatieafspraken met Woonpalet en huurdersorganisatie - Afstemming met marktpartijen 2-jaarlijkse sessie met partners - Beknopte monitoring en tussentijdse bijstelling

3. Uitwerking ambities

3.1. Nieuwbouwprogrammering

Wat er aan de hand is

De gemeente Zeewolde heeft een atypische woningvoorraad, vooral door haar zeer jonge geschiedenis. De woningen in huur en koop zijn jong, relatief groot, al behoorlijk duurzaam en kwalitatief goed. Zeewolde heeft veel ruime eengezinswoningen met veel kwaliteit, maar daardoor in koop en particuliere huur met een relatief hoge prijs. Voor de sociale huursector geldt dat niet meer sinds het 'passend toewijzen': dat houdt in dat Woonpalet in 95% van haar toewijzingen de huurprijs bij mutatie terugbrengt naar de aftoppingsgrens voor huurtoeslag (categorie goedkoop).

De bevolkingssamenstelling verandert langzamerhand (zie hoofdstuk 2), en onder andere daardoor ook de woningvraag. Zo is in de sociale huursector ruim 83% van de woningzoekenden een één- of tweepersoons-huishouden. En zij willen vooral een goedkope woning. Sinds het 'passend toewijzen' is die goedkope woning beschikbaar binnen de bestaande sociale voorraad. Daarbij spitst Woonpalet sinds een jaar of vijf haar nieuwbouw nadrukkelijk toe op 'klein en betaalbaar' (onder de aftoppingsgrens Huurtoeslag). Tegelijkertijd zien we, dat Zeewolde een gezinnengemeente is, en dat voorlopig ook zal blijven. Zeewolde blijft een aantrekkingskracht houden op huishoudens die een ruime woning in een groene, kindvriendelijke omgeving en goede prijs-/kwaliteitsverhouding zoeken.

We zien dat de krapte op de woningmarkt op landelijk niveau (met name in de Randstad) bijzonder groot is. Zoals we in hoofdstuk 2 al constateerden, leidt dat ook in Zeewolde tot grote prijsstijgingen in de bestaande koopvoorraad en een toenemende krapte in de sociale huursector. Daarnaast is sprake van een dreigende stagnatie op de woningmarkt door stijgende bouwkosten, tekort aan bouwmaterialen en bijvoorbeeld - zeer recent - de problematiek rond stikstof (PAS). Voorwaar een spannende tijd! Tot slot merken we dat spoedzoekers, die om verschillende redenen tijdelijke woonruimte nodig hebben (overbrugging van een aantal maanden), het lastig hebben op de woningmarkt.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw blijft de opgave liggen op het realiseren van een gemengd programma:

- Een goede mix van goedkoop, middelduur en duur;
- Een passend programma voor starters op de woningmarkt, waarbij ondersteuning door Startersleningen vooralsnog gewenst is;
- In de sociale huursector komt het accent te liggen op bouw van kleine en betaalbare woningen voor kleine huishoudens met lage inkomens.

Wat de gemeentebegroting betreft ziet de nieuwbouwproductie voor de kern Zeewolde er voor de komende jaren als volgt uit:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Woningtoename	361	251	155	130	114	114	114	114	114	114	102

In de crisisjaren en de nasleep ervan is de productie laag geweest. De laatste jaren trekt het weer aan. De versnelling in de eerstkomende jaren is van groot belang om de druk op de woningmarkt wat weg te nemen.

Toekomst na 2025-2030 tijdig op de agenda

Volgens de huidige planning in de gemeentebegroting van de woningbouw is de gemeente Zeewolde rond 2030 uitgebouwd op de nu nog beschikbare bouwlocaties. Bij een hoog blijvende vraag kan dit in de praktijk een paar jaar eerder zijn. Een tijdige discussie over de toekomst en ambities daarna is van groot belang! Immers, de doorlooptijd van planontwikkeling op gronden die nog geen planologische status als woningbouwlocatie hebben, bedraagt doorgaans minimaal 7 jaar. In 2020 zal een besluit genomen worden over de verdere ontwikkeling op locatie Oosterwold. In de Toekomstvisie en de Omgevingsvisie worden de keuzes voor de langere termijn gemaakt, inclusief de koers met betrekking tot woningbouw na 2025-2030.

Kwalitatief zien wij geen redenen om de tot nu toe gehanteerde verhouding 1/3-1/3-1/3 (goedkoop, middelduur, duur) in het woningbouwprogramma aan te passen. Wij hebben hierop de volgende visie:

- Het biedt ruimte voor de ontwikkeling van de sociale huursector (zie volgende paragraaf). Een belangrijke opgave, ook volgens onze stakeholders);
- Het biedt ruimte voor het realiseren van voor starters betaalbare koopwoningen. Een eveneens door onze stakeholders genoemde belangrijke prioriteit!
- Het biedt ruimte voor het realiseren van voldoende middeldure woningen voor middeninkomens, in zowel huur als koop. Een belangrijk woningsegment om doorstroming uit goedkopere segmenten en sociale huur op gang te brengen en middeninkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur te kunnen bedienen. Zij kunnen bovendien profiteren van de gunstige voorwaarden van de Nationale Hypotheekgarantie. In deze categorie is sprake van inwisselbaarheid tussen huur en koop, afhankelijk van inschatting van de marktpotentie.

Wel zien wij aanleiding om het prijspeil in het woningbouwprogramma aan te passen conform de volgende tabel.

		Oud prijspeil	Nieuw prijspeil
Goedkoop	Sociale huur	< € 710	< € 721
	Koop	< € 185.000	< € 200.000
Middelduur	Huur	€ 710 - € 920	€ 721 - € 1.000
	Koop	€ 185.000 - € 280.000	€ 200.000 - € 310.000 resp. € 328.600*
Duur	Huur	> € 920	> € 1.000
	Koop	> € 280.000	> € 310.000 resp. € 328.600*

* betreft grens Nationale Hypotheek Garantie (€ 328.600 als energiebesparende maatregelen zoals isolatie, zonnepanelen, warmtepomp, etc. getroffen worden)

NB In het kader van RO-instrumentarium kan in bestemmingsplannen een bepaald % sociale huur, sociale koop en middeldure huur worden afgedwongen (in combinatie met een Doelgroepenverordening). De grens voor sociale koop (goedkoop) ligt nu nog op € 200.000. Het ministerie van BZK bezint zich inmiddels op aanpassing van deze grens (bijstelling naar boven). Plan is koppeling aan NHG-grensen.

Gewenste ontwikkeling sociale huursector

De benodigde omvang van de kernvoorraad wordt bepaald door het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de goedkope scheefheid (mensen met een te hoog inkomen in relatie tot de huurprijs) zich ontwikkelt in de kernvoorraad. Voor een inschatting van de benodigde omvang van de sociale huursector is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens uit de Lokale Monitor Wonen. Dit zijn de meest recent beschikbare registraties van de inkomenssituatie en de huisvestingssituatie van huishoudens. Woonpalet heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Daartoe geeft de Belastingdienst aan of huurders een inkomen onder of boven € 42.436 hebben. Volgens deze gegevens heeft naar schatting 8% huishoudens van Woonpalet een inkomen boven € 42.436. Als dit het geval is, zou het aandeel 'scheef wonende huishoudens' 14% bedragen (8% plus 6% huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436).

Bij een scheefheid van circa 22% en een economisch scenario 'laag' tot 'basis' is de benodigde kernvoorraad in 2030 circa 310 tot 380 woningen groter dan nu (dat betekent circa 40-50 per jaar). Als het economisch minder

gaat en er geen koopkrachtontwikkeling is, zijn er naar verhouding meer sociale huurwoningen nodig dan in het hogere scenario. Bij sterke economische groei en koopkrachtontwikkeling en/of een lager percentage scheefheid (zoals Woonpalet stelt) valt het aantal uiteraard lager uit.

Huidige voorraad	Scenario's	2019-2025	Gemiddeld p/j	2019-2030	Gemiddeld p/j
1.920*	Scheefheid 22%, economisch scenario laag tot basis	+210 - +255	40-50	+310 - +380	30-40
1.920	Scheefheid 14%, economisch scenario laag tot basis	+5 - +45	1-10	+ 90 - + 155	10-15

* exclusief 76 sociale huurwoningen van De Alliantie

Op basis van deze analyse en de volgende argumenten zien wij aanleiding om het aantal benodigde sociale huurwoningen niet te laag in te schatten:

- toenemende druk in de sociale huursector;
- de benodigde voorraad voor bijvoorbeeld mensen na scheiding, werklozen, vergunninghouders, 'verwarde personen' (mensen met ggz-problematiek die vroeger in instellingen zouden wonen), bijstandsgerechtigden, AOW'ers zonder pensioen en starters/jongeren;
- een gedifferentieerde opbouw van Polderwijk;
- het biedt ruimte voor Woonpalet voor 'oud voor nieuw'. Door verkoop van huurwoningen kan Woonpalet investeringsruimte creëren voor nieuwbouw en verduurzaming.

Uitgangspunt voor de periode van de Woonvisie en vooralsnog ook tot 2030:

- bouw van circa 30 woningen sociale huurwoningen per jaar (het midden tussen bovengenoemde scenario's). Gelet op de kwalitatieve woningvraag en de huidige samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen zal het met name moeten gaan om kleine, goedkope/betaalbare huurwoningen.
- verkoop van circa 10 woningen per jaar.
- uitbreiding sociale woningvoorraad met circa 20 woningen per jaar.

Meer variatie in woonvormen

De samenleving verandert, en ook de woonwensen verschuiven. Vanzelfsprekend kan in de nieuwbouw weer ingezet worden op een goede mix in prijsklassen en woningtypen zoals in de afgelopen jaren in Zeewolde is gebouwd. Maar het is ook goed om meer variatie in het palet van woonvormen te creëren. Hierbij kan gedacht worden aan:

- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor is vanzelfsprekend ruimte in Oosterwold, maar ook in Zeewolde kan dit een goede toevoeging zijn;
- Collectieve woonvormen. Door ontwikkelingen in de zorg zijn mensen meer dan in het verleden bezig met het voorsorteren op de oudere dag. De 'oude dag' duurt gemiddeld inmiddels twintig jaar. Een tijd die ouderen zinvol willen invullen en waarin zich langzamerhand vooral lichte beperkingen en verlieservaringen (overlijden van de partner) gaan voordoen. Collectieve woonvormen, waarbij ouderen samen invulling kunnen geven aan het dagelijks leven (ontmoeten, samen eten) en zorgzaam kunnen zijn voor elkaar, kunnen hiervoor een oplossing zijn;
- Nieuwe tussenvormen in het kader van wonen met zorg (zie §3.3.2.);
- Tiny Houses. Het lopende initiatief voor realisatie van Small Houses wordt verder opgepakt;
- Verkenning mogelijkheid van een aantal pauzewoningen (tijdelijke verhuur voor spoedzoekers).

3.2 Toenemende focus op bestaande voorraad

Zeewolde is sinds haar ontstaan in de jaren 80 vanzelfsprekend sterk gericht geweest op groei en nieuwbouw. Echter, de eerste wijken zijn inmiddels circa 35 jaar oud en zullen in de komende jaren aan vernieuwing toe zijn. En dat zal door de noodzakelijke verduurzaming en energietransitie (van het gas af) mogelijk een extra impuls krijgen. Daarnaast zal aandacht voor de oudere wijken nodig zijn om te voorkomen dat buurten verloederen en betrokkenheid van bewoners bij de leefomgeving te behouden. Een goede samenhang in wijkaanpak en -beheer is cruciaal. Van belang is dat de samenwerking en afstemming van werkzaamheden in

wijken tussen gemeente en bijvoorbeeld Woonpalet geconcretiseerd worden. Een goed voorbeeld hiervan is buurtbemiddeling, die de gemeente en Woonpalet samen opstarten in samenwerking met MDF.

Focus op de bestaande wijken is ook van belang, omdat daar kansen liggen om met kleinschalige nieuwbouwprojecten variatie in het woningaanbod te creëren. Bijvoorbeeld op nog braakliggende terreinen, of bedrijventerreinen die geherstructureerd moeten worden. Met name nabij het centrum, maar ook in omliggende wijken met een langzamerhand vergrijzende bevolking kan ingespeeld worden op de vraag naar woningen en woonvormen voor senioren, maar ook voor jongeren.

We willen specifieke focus leggen op de potentie die het centrum biedt voor het versterken van de woonfunctie en leefbaarheid, door te overwegen om leegstaande winkelpanden te transformeren naar woningen.

Al met al willen we de bestaande voorraad in onze wijken versterken door een sterkere focus op goede samenhang in wijkaanpak en -beheer:

- in fysiek opzicht: transformatie braakliggende terreinen, bedrijventerreinen en leegstaande winkelpanden naar wonen, wijkgerichte aanpak energietransitie (zie §3.3.1);
- in sociaal opzicht (wijkbeheer, buurtbemiddeling, zie §3.3.2).

3.3. Inzet op doelgroepen

Jongeren, starters op de woningmarkt

Door ontwikkelingen op de woningmarkt hebben jongeren, die nu nog onzelfstandig wonen en in Zeewolde willen blijven wonen, slechte toegang tot de woningmarkt. De wachttijden voor een sociale huurwoning wordt langer, en de prijsontwikkeling in de koopsector is dermate fors dat de keuze voor starters op de koopmarkt zeer beperkt is. Uit de analyse blijkt, dat lang niet alle jongeren in Zeewolde willen blijven wonen. Met name jongeren die elders gaan studeren, verlaten Zeewolde. Een deel van de jongeren die qua studie of werk gebonden blijven aan Zeewolde, willen doorgaans ook daar blijven wonen en toetreden tot de woningmarkt. De gemeente Zeewolde vindt dit een voor de lokale samenleving zeer belangrijke doelgroep. En ook onze stakeholders geven prioriteit aan het bieden van kansen voor starters. Sinds 2009 is het voor starters op de koopmarkt van Zeewolde mogelijk een starterslening te krijgen. Sindsdien zijn in totaal 139 leningen verstrekt (tot en met 31-12-2018), met een gemiddelde koopsom van € 173.134. In de volgende tabel is een aantal gegevens met betrekking tot de startersleningen samengevat.

Toekomstvisie: in gesprek met jongeren!

In het kader van de Toekomstvisie van de gemeente Zeewolde is een avond met jongeren uit Zeewolde georganiseerd. Er waren 14 jongeren aanwezig. Enkele highlights over het wonen:

- Jongeren willen graag in Zeewolde blijven wonen
- Men ervaart een tekort aan koopwoningen < € 200.000
- Er lijkt weinig animo voor alternatieve concepten (zoals tiny houses zijn leuk om te starten, maar niet voor altijd!)

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal
totaal aantal leningen		3	6	8	6	7	23	23	15	23	25	139
waarvan bestaande woning		3	6	8	6	7	17	10	15	15	15	102
waarvan nieuwbouw							6	13		8	10	37
vorige woning	bij ouders	2	2	4	2	2	9	9	7	15	17	69
	Woonpalet	1	3	2	4	4	7	10	6	5	8	50
	Alliantie						2	3	1	1		7
	particuliere huur		1	2		1	5	1	1	2		13

Hieruit kunnen we een aantal conclusies trekken:

- De starterslening voorziet in een behoefte aan financiële ondersteuning bij het kopen van een eerste woning;
- (jongere) Starters worden in staat gesteld zelfstandig te gaan wonen (ca 50% woont nog bij de ouders). Daarvan is circa 42% 25 jaar of jonger. De gemiddelde leeftijd is 27 jaar;

- Het zorgt voor een doorstroming uit met name de sociale huurvoorraad (en in mindere mate de particuliere huur).

Vanzelfsprekend kan hieruit niet direct de conclusie getrokken worden, dat betreffende kopers zonder de starterslening geen koopwoning in Zeewolde gekocht zouden hebben. Maar het is op z'n minst een belangrijke steun in de rug.

Onze inzet richt zich op:

- een goede, in tijd gespreide nieuwbouwproductie, om direct te voorzien in de behoefte én woningen in de bestaande voorraad vrij te krijgen voor woningzoekenden (doorstroming);
- een passend nieuwbouwprogramma (met focus op sociale huur, goedkope koop en middelduur). Daarbij willen we in nauwe samenspraak met de doelgroep jongeren verkennen of een concreet (cpo-)project opgezet kan worden;
- een voortzetting van de Starterslening;
- aanpassingen in woonruimtebemiddeling overwegen, met het oog op vergroting van slaagkansen voor starters.

Ouderen

De bevolking veroudert en het aandeel één en tweepersoonshuishoudens neemt flink toe. Ouderen en mensen met een zorgvraag (zie verder §3.3.2) wonen daarnaast steeds vaker en steeds langer zelfstandig. We kunnen een groeiende vraag verwachten naar voor kleine en oudere huishoudens geschikte, energiezuinige (nultreden)woningen, met name in het goedkope en middeldure segment. In de bestaande zullen woningen aangepast moeten worden. Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad (met het oog op de vergrijzing, maar óók qua verduurzaming) betekent een forse opgave. De woningvoorraad van Zeewolde is relatief eenzijdig samengesteld en bestaat voornamelijk uit (grotere) eengezinswoningen. Het is natuurlijk niet realistisch om te verwachten dat alle ouderen op termijn naar een gelijkvloerse woning verhuizen. Wel is het zaak dat met zich bewust is van de risico's. Op tijd preventieve maatregelen uitvoeren in de woning om het risico op onder andere vallen te beperken.

Voor mensen die willen verhuizen naar een geschikte woning moet er voldoende aanbod zijn van levensloopbestendige woningen. In het nieuwbouwprogramma zullen levensloopbestendige woningen opgenomen moeten worden, met name in nabijheid van voorzieningen. Deze woningen moeten geschikt zijn voor ouderen, maar kunnen ook aantrekkelijk zijn voor starters. Bij nieuwbouw is Woonkeur uitgangspunt. Voor locaties in of nabij het centrum stellen we Woonkeur als voorwaarde (zie oude Woonvisie). De VACwonen zien wij als een zinvolle gesprekspartner en we blijven hun adviezen ter harte nemen.

Arbeidsmigranten

Uit de analyses is gebleken, dat het aantal arbeidsmigranten vooral na 2013 sterk is gestegen. In het coalitieakkoord staat het volgende verwoord: "Wij vinden dat de werkgevers zelf verantwoordelijk zijn voor het bieden van huisvesting aan arbeidsmigranten. In gezamenlijkheid willen we kijken naar meer permanente oplossingen in het dorp. Wij vinden het daarbij belangrijk dat alle werknemers, ongeacht of zij permanent of tijdelijk aanwezig zijn, in onze samenleving integreren. Daarmee kan worden voorkomen dat groepen in een isolement terechtkomen." Wij willen dat er een mid-stayvoorziening wordt gerealiseerd door de markt, wij zullen dat als gemeente faciliteren.

Wat we gaan doen

- We zetten we resterende bouwproductie voort zoals we gewend zijn, met een versnelling in de eerstkomende jaren.
- We passen de prijsklassen aan conform de tabel op pagina 8.
- We bieden daarbinnen ruimte voor meer variatie in woonvormen.
- We verlengen de Starterslening.
- We faciliteren de bouw van sociale huur- en goedkope koopwoningen voor onder andere jongeren.
- We verkennen de mogelijkheden van realisatie van pauzewoningen.
- We maken nieuwe prestatieafspraken met Woonpalet en de Vereniging Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ) over nieuwbouw (ca 30 woningen gemiddeld per jaar, verkoop 10 gemiddeld per jaar, per saldo uitbreiding met 20 sociale huurwoningen per jaar), in goed evenwicht met overige investeringen die van haar gevraagd worden.

3.3. Duurzaamheid en wonen met zorg

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van de gemeente Zeewolde. Daarbij het gaat om het samenspel van mens, milieu en economie. Breder gezien kunnen we ook de aandacht voor wonen met zorg (met het oog op de vergrijzing van de bevolking van Zeewolde en ontwikkelingen in de zorg) onder een duurzame toekomst scharen. In deze paragraaf richten we onze aandacht op een aantal thema's dat nauw gerelateerd is aan het wonen:

- Duurzaamheid (energie, klimaatadaptatie, circulariteit)
- Wonen en zorg

3.3.1. Duurzaamheid

Wat er aan de hand is

Zoals onze Duurzaamheidsvisie stelt zijn de belangrijkste mondiale (milieu)problemen terug te brengen tot de schaarste aan grondstoffen, bevolkingsgroei, afhankelijkheid en gebruik van fossiele brandstoffen en het onevenwichtig gebruik van resources (ruimte, water, lucht, grondstoffen, energie, etc.). Voor het menselijk belang, economisch belang én de belangen van planeet en natuur is het noodzakelijk en urgent om te verduurzamen. Dat is niet alleen een zaak van de overheid, maar van ons allen. De urgentie wordt echter nog niet massaal door mensen ervaren. Het zorgt voor een zekere spanning tussen het bewustzijn en het daadwerkelijke gedrag.

Ook op het lokale schaalniveau van Zeewolde én op het thema wonen is actie nodig. Door de relatief jonge woningvoorraad in de gemeente Zeewolde, sprake van een atypische vertreksituatie met betrekking tot de verduurzamingsopgave bij woningen. Zeewolde is de vierde duurzaamste gemeente van Nederland en ook de woningvoorraad is qua energieprestatie al veel beter op peil dan in de gemiddelde gemeente in Nederland. De voorraad sociale huurwoningen is bijvoorbeeld al relatief duurzaam: de woningen hebben een gemiddelde energie-index van 1,17 (peildatum 2017) en gemiddeld energielabel B. Alhoewel de startpositie van het woningbestand in Zeewolde gunstig is, blijft de opgave en urgentie onverminderd groot.

In deze Woonvisie richten we ons op een aantal specifieke en urgente aspecten van duurzaamheid, die direct gerelateerd zijn aan het wonen.

De ambitie

We willen werken aan een woningvoorraad die in afnemende mate klimaat belastend is en in afnemende mate afhankelijk is van fossiele brandstoffen. Dat moet uiteindelijk leiden tot woonwijken die in 2050 CO₂-arm zijn, waar duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt worden in goed geïsoleerde woningen en wijken die circulair zijn met de inzet van duurzame materialen en zoveel mogelijk hergebruik van materialen. Individuele huishoudens kunnen hier in gelijke mate aan meedoen, ongeacht inkomen. De woonlasten moeten betaalbaar blijven en energiearmoede moet worden voorkomen.

De opgaven

- Naar een CO₂-vrije samenleving. We moeten in 2050 een nagenoeg CO₂-vrije samenleving zijn met een tussendoel in 2030 van 49% CO₂-reductie ten opzichte van emissies in 1990. Zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw moet hier een aandeel in leveren. Dat vereist een transitie op het gebied van energie en materiaalgebruik (circulair bouwen, CO₂-neutraal en/of CO₂-arm (ver)bouwen en renoveren).
- Energietransitie. Op het gebied van de energietransitie is het van belang de Trias Energetica door te voeren in zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Het energieverbruik (zowel warmte als elektriciteit) moet verder worden teruggedrongen. Daarnaast moet het streven gericht zijn op zo min mogelijk fossiel en zoveel mogelijk hernieuwbaar gebruiken. De noodzakelijke duurzame energieproductie kan ingevuld worden door duurzame energielevering aan alle woningen en vastgoed in Zeewolde in 2030.
Alhoewel de startpositie van het Zeewolder woningbestand gunstig is (gemiddeld energielabel B) blijft de opgave en urgentie onverminderd groot. Voorop staat dat eigenlijk de verduurzamingsopgave op gebouwniveau bekeken moet worden. Er is geregeld sprake van de wet van remmende voorsprong. Daar waar mogelijk en verantwoord moeten woningen zoveel mogelijk geïsoleerd worden, zoveel mogelijk zonnepanelen worden geplaatst en wordt bij voorkeur het gedrag van bewoners in Zeewolde duurzamer.
- Warmtetransitie. De warmtetransitie speelt een cruciale rol. In het Klimaatakkoord is bepaald, dat gemeenten uiterlijk in 2021 warmtetransitievisie met daarbij warmteplannen op wijkniveau moeten hebben uitgewerkt en vastgesteld. Hierin moet worden aangegeven:
 - wanneer wijken van het aardgas afgaan (uiterlijk per 2050);
 - voor de wijken die voor 2030 op de planning staan: hoe en met welke techniek deze wijken van het aardgas afgaan.Als we in 2050 van het aardgas af willen zijn, is het van belang dat wij zo spoedig mogelijk duidelijkheid bieden over alternatieve warmtevoorziening. De warmtetransitievisie moet duidelijkheid verschaffen aan woningbezitters en bouwende partijen, zodat zij passende investeringsbeslissingen kunnen nemen.
- Circulair bouwen. We willen hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren. Dat kan door kringlopen te realiseren in de totale cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie en onderhoud, en sloop.
- Klimaatadaptatie. We willen werken aan een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit betekent dat de woonomgeving ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.
- Natuurinclusief ontwerpen. Zeewolde ligt in de natuur en dat is een belangrijke kernwaarde. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van een woonwijk of een bedrijventerrein, gekeken moet worden naar mogelijkheden om die natuur te versterken.

Warmte in de Polderwijk tot heden

Het gros van de nieuwbouw de laatste jaren is gerealiseerd in de Polderwijk binnen een bestaand concessiegebied van stads-warmte. Deze woningen zijn verplicht gerealiseerd op stadswarmte. Deze wordt nog steeds voor 40% op aardgas gestookt. In Zeewolde worden dus ook na 1 juli 2018 (besluit aardgasvrije nieuwbouw door Tweede Kamer) indirect nog steeds woningen vergund en gerealiseerd op aardgas. De huidige concessie loopt tot en met de Molenbuurt en Bergkwartier Hoog fase 2. Voor de hierna te bouwen buurten zal de gemeente tijdig een besluit moeten nemen of stadswarmte doorgezet wordt in de Polderwijk en zo ja, of hiervoor een nieuwe concessie afgegeven kan/moet worden en onder welke voorwaarden.

Win-win op vele vlakken

Duurzame woningen en een klimaatadaptieve woonomgeving dragen bij aan comfortabel, gezond, betaalbaar en veilig wonen. Bijvoorbeeld: de aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving verhoogt de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt tegelijkertijd voor verkoeling tijdens warme dagen. Dit heeft weer effect op de gezondheid van de inwoners.

Duurzame borging Polderwijk

Van groot belang is dat we de borging van deze ambities en kwaliteiten richting partijen goed regelen. Daarvoor richten we ons in eerste instantie op het formuleren van een nieuwe standaard duurzaamheid voor de Polderwijk, in nauwe samenspraak met de belangrijkste stakeholders. Dat proces wordt op korte termijn

gestart en zal rond de zomer 2020 zijn afgerond. Daarbij kunnen we ons laten inspireren door bestaande instrumenten als Breeam, GPR en DGBC Woonmerk.

Iedereen aan zet!

We realiseren ons dat een actieve inzet nodig is om de doelen te halen. We realiseren ons ook dat we als gemeente slechts één van de partijen zijn die kunnen bijdragen aan het behalen van de doelen. Om het gewenste resultaat te halen, is samenwerking tussen vele betrokken partijen noodzakelijk, zoals ontwikkelende partijen, corporaties en andere woningeigenaren, bewoners, netbeheerders en partners op energiegebied. Een gerichte alliantie is noodzakelijk. Richting bewoners is de opening van het Energieloket een mooie eerste stap om dichterbij de burger te komen en hen zo helder en zorgvuldig mogelijk te informeren en helpen. Volgende stappen (bijvoorbeeld het werken met Energiecoaches) sluiten wij niet uit.

Wat we gaan doen

- Wij blijven een actieve rol op ons nemen (stimuleren, faciliteren en activeren) en geven het goede voorbeeld.
- Met Woonpalet en HBZ maken we prestatieafspraken waarin we de gezamenlijke ambities en concrete acties met betrekking tot duurzaamheid formuleren.
- Op korte termijn starten we het proces voor een hernieuwde standaard duurzaamheid voor de Polderwijk (gericht op energie, circulair bouwen, duurzame inrichting woonomgeving), gereed zomer 2020.
- Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) zijn. Dat betekent dat de energiebehoefte maximaal 25 kWh/m²/jaar mag zijn en 50% van het verbruik opgewekt moet worden via duurzame energie. Vooruitlopend daarop stellen wij vanaf nu als eis bij nieuwbouwprojecten dat alle woningen minimaal aan deze BENG-normen voldoen.
- We blijven de Duurzaamheidslening inzetten.
- Sinds 1 juli 2018 moet alle nieuwbouw sowieso aardgasloos zijn; daar zien we op toe.
- De ambitie is ook in het geval van het stadswarmtesysteem in de Polderwijk aardgasloos te zijn.

3.3.2. Wonen en zorg

Wat er aan de hand is

Zoals is gebleken in de analyses, is ook in Zeewolde sprake van een toenemende vergrijzing. Er ligt dus een belangrijke taak voor lokale partijen om ervoor te zorgen dat de oudere inwoners in Zeewolde kunnen blijven wonen, in de huidige woning óf in andere passende woonvormen. Via de Wmo ligt er een belangrijke taak voor het mogelijk maken van kleine aanpassingen van woningen (bijvoorbeeld drempels verwijderen, beugels aanbrengen).

De vergrijzing zal in de toekomst (en dan met name vanaf 2030) leiden tot een sterke toename in korte tijd van het aantal mensen met dementie. Daarnaast leiden ontwikkelingen zoals die zich de laatste jaren in de zorg hebben voorgedaan, tot het langer zelfstandig thuis wonen van mensen die voorheen in verzorgings- c.q. verpleeghuizen gehuisvest zouden zijn. De opgaven in het kader van wonen en zorg zijn niet gering, en bovendien niet eenduidig te kwantificeren. Naast zojuist genoemde ontwikkelingen zien we onder andere het volgende:

- Op dit moment is er maar een beperkt aantal Zeewoldenaren in Beschermd Wonen voorzieningen. Dat laat onverlet dat de omvang van de groep personen met niet begrepen gedrag groter is. Dit jaar vindt in de regio Flevoland een verkenning plaats naar de opgave van de decentralisatie van Beschermd Wonen. Onderdeel van deze verkenning is een analyse van de doelgroepen inclusief de omvang. Dit gaat in ieder geval een beeld opleveren van de lokale opgave voor de uitstroom uit Beschermd Wonen.
- De doorstroming uit Beschermd Wonen naar 'gewone' woningen, daar waar dat aan de orde is (al dan niet met begeleiding), verloopt te traag. Doorstroming is nodig om deze voorzieningen weer beschikbaar te krijgen voor doelgroepen die op deze woonvormen zijn aangewezen. Dat vraagt om woningen voor jongeren (goedkope huur) voor uitstroom uit jeugdzorg en ook goedkope woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen (GGZ) / Maatschappelijke Opvang.
- Uit landelijke analyses blijkt tevens, dat het huisvestingsvraagstuk voor mensen die al dan niet tijdelijk in een kwetsbare positie verkeren, groot is. Er is ook sprake van schrijnende situaties van mensen die in

principe zelfredzaam zijn (geen cliënten van Beschermd Wonen), maar die door een blijvend huisvestingsprobleem langzaam afglijden. Ook deze groep verdient aandacht en een oplossing, omdat het behalve persoonlijke schade (of leed voor betrokkenen) ook het maatschappelijk effect van afglijden uiteindelijk veel kostbaarder is dan (tijdelijke) huisvesting.

- In het verlengde hiervan zien we de laatste jaren in het hele land een toename van mensen die aangewezen zijn op (goedkope) sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld: vergunninghouders, gescheiden mensen, mensen die voorheen in instellingen woonden maar nu in gewone woningen en wijken wonen (extramuralisering), mensen met een verslavingsproblematiek, et cetera. Een deel van deze mensen verkeert in psychische nood en veroorzaakt overlast in de woonomgeving. Er is een sterke samenhang tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg. Om de problemen van deze mensen het hoofd te bieden én de leefbaarheid in wijken en buurten goed op peil te houden, is een goede regie en samenwerking tussen betrokken partijen nodig. Deze zal onder andere gericht moeten zijn op daklozenproblematiek, tijdelijke (onzelfstandige) huisvesting c.q. opvang en goede begeleiding van kwetsbare vergunninghouders.

Op het schaalniveau van Zeewolde is sprake van maatwerk in de vorm van kleinschalige woonprojecten waarbij voorzien kan worden in een vorm van begeleiding. We zetten voor de periode van de Woonvisie in op het verkennen van de mogelijkheden, waarbij het samenspel van partijen die in de opgave nodig zijn de omvang en doelgroep bepaalt. Daarnaast is uitbreiding nodig van de voorraad kleine, goedkope huurwoningen met zorg (zo nodig). Onderdeel daarvan is de bouw van beschutte woonvormen. Ook is woningaanbod nodig voor jongeren.

In de bestaande woningvoorraad kunnen eengezinswoningen in huur en koop worden aangepast voor mensen met fysieke beperkingen. Met name rondom het centrum worden momenten van groot onderhoud door Woonpalet benut om aanpassingen aan te bieden (zoals een tweede toilet op de verdieping). Voor eigenaar-bewoners kan de inzet van de zogenaamde Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) overwogen worden. Doel van de Blijverslening is inwoners te faciliteren om langer comfortabel, veilig en zelfstandig in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Met de Blijverslening kunnen bouwkundige aanpassingen en Domotica-aanpassingen gefinancierd worden.

Tot slot is meer variëteit tussen de trajecten Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen nodig. Daar worden al stappen in gezet: Kwintes heeft een ambulant alternatief voor Beschermd Wonen: het concept Gewoon Thuis. Dit wordt samen met betrokken partijen verder opgepakt.

[Wat we gaan doen](#)

- We optimaliseren de regie en samenwerking tussen betrokken partijen in de wijken en buurten, met het oog op goede zorg en begeleiding voor mensen die het nodig hebben én de leefbaarheid.
- We verkennen in samenwerking met betrokken partijen aan nieuwe 'tussenvormen' tussen zelfstandig wonen en BW/MO. Omvang en doelgroep worden bepaald in een door de gemeente geregisseerd samenspel van betrokken partijen.

4. De uitvoering

In de Woonvisie hebben we onze visie op de belangrijkste thema's geformuleerd en richtinggevende beleidskeuzes gemaakt. Ook hebben we aangegeven wat wij als gemeente gaan ondernemen en wat wij van onze partners verwachten. In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met burgers en maatschappelijke partners nodig. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal.

4.1. Concrete en wederkerige prestatieafspraken met Woonpalet en huurdersorganisatie

Op basis van deze Woonvisie en het Ondernemingsplan van Woonpalet maken we jaarlijks prestatieafspraken met Woonpalet en de Vereniging Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ) over de inzet en rollen die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. De afspraken zullen in ieder geval gericht zijn op de landelijke opgaven zoals die de afgelopen jaren bij woningcorporaties zijn neergelegd:

1. versnellen nieuwbouw
2. verduurzamen bestaand en nieuw bezit
3. huren laag houden.

Daarbij streven wij in de komende afspraken nadrukkelijk naar concrete én wederkerige afspraken. Wij maken als gemeente ook helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in Zeewolde.

4.2. Afstemming met marktpartijen en VACwonen

Met makelaars, bouwers/ontwikkelaars en VACwonen wordt periodiek overleg gevoerd, onder andere concreet over de op de planning staande projecten. Het belang van vraaggericht bouwen en vroegtijdige betrokkenheid van de eindgebruiker is groot en wij zullen dat in ons overleg met de partijen verder benadrukken en stimuleren. Tevens borgen wij de aandacht voor de elementen en uitgangspunten uit deze Woonvisie.

4.3. Ruimte voor initiatieven en ondernemerschap van onze inwoners

Belangrijk is, dat wij niet alles willen en kunnen bepalen, maar dat we uitnodigend en faciliterend zijn met betrekking tot kansrijke initiatieven van partijen, inclusief onze inwoners. Dat is een rol die we ons eigen willen maken en die vraagt om voortdurende bewustwording: is ons handelen daadwerkelijk faciliterend? Waar gaat het goed en waar zijn verbeteringen nodig? Het verminderen van regelgeving is, waar mogelijk en verantwoord, hiervan onderdeel. We realiseren ons dat het invullen van deze intenties in de praktijk nog om een forse omslag vragen in ons denken en handelen.

4.4. 2-jaarlijks werksessie met onze partners

2-Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst met onze partners om scherp te stellen of we ons nog steeds op de goede route bevinden: we actualiseren de Woonvisie indien nodig en bespreken de voortgang van de uitvoering.

4.5 Uitvoeringskalender

In onderstaand schema geven we de belangrijkste acties en maatregelen uit deze Woonvisie weer. Daarbij geven wij op hoofdlijnen aan wanneer de uitvoering aan de orde is en welke partijen in ieder geval betrokken worden.

Wat	Met wie	Wanneer
Faciliteren bouw van sociale huur en goedkope koop voor onder andere jongeren	I, W, O, M	Continu
Verkenning realisatie pauzewoningen	W, WZ, O	1 ^e helft 2020
Nieuwe prestatieafspraken met Woonpalet en HBZ	W, HBZ	2 ^e helft 2020
Actieve rol m.b.t. duurzaamheid (CO ₂ -vrije samenleving, energietransitie, warmtetransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief ontwerpen)	W, O	Continu
Formuleren nieuwe standaard duurzaamheid voor de Polderwijk	W, O	2020
Alle nieuwe woningen minimaal BENG	W, O	Continu
Aardgasloze nieuwbouw, stadswarmtesysteem Polderwijk aardgasloos	W, O	Continu
Warmtetransitievisie opstellen	I, W, HBZ, O	2021
Goede regie en samenwerking tussen betrokken partijen op gebied van wonen en zorg	W, WZ, VACwonen	Continu
Faciliteren uitbreiding voorraad kleine, goedkope huurwoningen, waaronder beschutte woonvormen	W, WZ	Continu
Faciliteren meer variëteit: tussen MO en BW, tussen zelfstandig en onzelfstandig wonen	W, WZ	Continu
Onderzoek naar behoefte en haalbaarheid inzet Blijverslening	I	1 ^e helft 2020

I Inwoners

W Woonpalet

HBZ Vereniging Huurdersbelangen Zeewolde

O Ontwikkelaars/bouwbedrijven

M Makelaars

WZ Welzijn- en zorgpartijen

4.4. Monitoring en bijstelling van beleid

Duidelijk is, dat we in dynamische tijden leven. Maakbaarheid en planbaarheid zijn steeds minder aan de orde. Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en op een aantal indicatoren (leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw. Dit zicht vormt belangrijke input voor onder andere de 2-jaarlijkse Werksessie.

We bezien op basis hiervan of we nog steeds op de juiste koers zitten, of dat bijstelling aan de orde is. In 2021 is een integrale evaluatie en actualisering van de Woonvisie aan de orde.