

# Woonvisie Veenendaal 2014 – 2019



## Inspelen op de veranderende woningmarkt

---

<b>Inleiding</b>	6
<b>Hoofdstuk 1: Actuele beleidsstukken</b>	9
<b>Hoofdstuk 2: Marktsituatie Woningmarkt</b>	11
2.1 Landelijk	
2.2 Regionaal	
2.3 Lokaal	
<b>Hoofdstuk 3 : Inbreng van de marktpartijen</b>	20
3.1 Makelaars	
3.2 Verhuurders	
3.3 Ontwikkelaars	
3.4 Zorgpartijen	
3.5 Slotbijeenkomst	
<b>Hoofdstuk 4 : Inbreng van de inwoners</b>	27
Woning Behoeftte Onderzoek 2013	
<b>Hoofdstuk 5 : Beleidsvisie en planvorming</b>	30
5.1 Conclusies	
5.2 Woonvisie	
5.2.1 Speerpunt 1 : doelgroep dynamische woonmilieus	
5.2.2 Speerpunt 2 : doelgroep huishoudens met een zorgvraag	
5.2.3 Speerpunt 3 : doelgroep lagere inkomens	
Bronvermelding	35
Bijlage 1 - Overzicht actuele beleidsstukken op het gebied van Wonen	36
Bijlage 2 - Verslagen van de bijeenkomsten met de marktpartijen	42
Bijlage 3 - Woning behoefte Onderzoek 2014	53

## **Samenvatting**

In 2005 heeft het gemeentebestuur de Strategische Visie Veenendaal 2025 vastgesteld. In deze strategische visie heeft de gemeente de koers voor de gemeente vastgelegd op weg naar de toekomst, met het jaar 2025 als richtpunt: hoe moet onze gemeente er dan uit zien, voor wie moet de gemeente dan wat te bieden hebben, welke kwaliteiten zijn belangrijk in 2025 en wat moeten we in de jaren op weg naar 2025 doen om die doelen te bereiken? Deze Strategische Visie Veenendaal 2025 heeft geen onbeperkte houdbaarheidsdatum. Ze is tot stand gekomen op een specifiek tijdstip met zijn specifieke kenmerken. In de visie wordt dan ook voorgesteld om deze om de vier jaar te herijken. Gezien de nieuwe realiteit op de woningmarkt is het daar nu tijd voor. Ook de Woonvisie 2007-2012 is opgesteld voor de crisis op de woningmarkt. In deze visie werd ook al aandacht besteed aan de situatie in de bestaande woonwijken. Het bouwprogramma wat in deze visie was opgesteld is vanwege de crisis slechts gedeeltelijk gerealiseerd.

De huidige woningmarkt herstelt, maar langzaam. Door het scheiden van wonen en zorg, de nieuwe hypotheeknormen en de nasleep van de economische crisis heeft een aanzienlijk deel van de inwoners moeite om hun huidige woning te betalen, of een nieuwe woning te financieren. Toch stijgt het aantal verkopen ook in Veenendaal weer. Groeimogelijkheden zijn er wel maar moeten getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook dit feit legt de nadruk maar op de kwaliteit van de woningvoorraad, zowel bestaand als nieuwbouw.

### **Woonvisie Veenendaal 2014-2019**

We richten ons met name op de doelgroepen die onze ondersteuning het meest nodig hebben: huishoudens met lagere inkomens en Veenendalers met een zorgvraag. In samenspraak met de partijen die deze doelgroepen huisvesten bepalen we de benodigde kwaliteit en kwantiteit woningen voor de lange termijn. Daarnaast zullen door het creëren van woningaanbod in het middensegment en de doorstroming hier naartoe sociale woningen vrijkomen voor degenen die deze nodig hebben. In de vrije sector zal marktwerking de juiste richting bepalen. Het matchen van vraag en aanbod zal door de gemeente indien mogelijk altijd worden gefaciliteerd.

### **Centrale Visie op wonen in Veenendaal:**

De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich vooral uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus.

### **De kracht van Veenendaal**

Partijen op de woningmarkt dienen zelf voor het juiste aanbod in antwoord op de vraag te zorgen. Ook dit is de kracht van Veenendaal. Hierbij zal een ontwikkelende partij bij de motivering van een nieuwbouwproject zelf moeten zorgen voor een uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Als gemeente zorgen we voor de huishoudens die moeilijk zelf aan passende woonruimte kunnen komen. De gemeente houdt zich vooral bezig met de uitvoering van de maatregelen zoals genoemd bij de drie speerpunten van deze Woonvisie.

Uit deze visie volgen 3 speerpunten waar we ons op gaan richten:

### **Speerpunt 1 : dynamische woonmilieus**

#### **Doelstelling**

Er komen meer huishoudens van buitenaf in Veenendaal wonen dankzij promotie van onze gevarieerde mogelijkheden op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, vrije tijdsbesteding en recreatie.

#### **Maatregelen**

- door een gezamenlijk opgezet communicatieplan ( Promotie Veenendaal , gemeente en het ontwikkelbedrijf Veenendaal-oost) benadrukken we herhaaldelijk de voordelen en mogelijkheden van wonen in Veenendaal. Zo wijzen we retourmigranten, werknemers en huishoudens in zowel de directe omliggende gemeenten als in de regio op ons gevarieerde woningaanbod, de groene omgeving en alle voorzieningen
- bouwprogramma's prioriteren we verder en passen we indien nodig aan zodat deze matchen met de reeds gebouwde woningen, maar we bouwen wel in diverse prijsklassen

- bij nieuwbouwplannen die we planologisch mogelijk maken, moeten we de nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Bro artikel 3.1.6) onderbouwen en toepassen, waarbij we moeten aangeven waarom de nieuwe ontwikkeling past in de woningbehoefte en echt een toevoeging is ten opzichte van de bestaande voorraad. Hiervoor gaan we de komende periode ook de kwaliteit van de bestaande voorraad in beeld brengen
- dit geldt ook voor het nader uitwerken van bestaande, globale bestemmingsplannen;
- nieuwe initiatieven tot woningbouw van meer dan 3 woningen in strijd met het bestemmingsplan worden voorlopig aangehouden, tenzij deze al aantoonbaar afgezet zijn
- de “Toewijzingsregeling voor nieuwbouw koopwoningen” komt te vervallen.
- in het kader van de woonagenda regio FoodValley wordt uitgewerkt hoe we als regio nieuwe inwoners kunnen aantrekken en hoe binnen de regio nieuwbouw goed kan aansluiten op dat wat onze woningmarkt nodig heeft en sterker maakt
- analyse van de nieuwe woonbehoefte en financiële positie van de doelgroep 65+, en de effecten van de hoeveelheid vrijkomende woningen vanuit deze groep

## **Speerpunt 2 : huishoudens met een zorgvraag**

### Doelstelling

Per wijk streven we naar voldoende (zorg)voorzieningen in de nabije omgeving en beschikbare (24 uren) zorgverlening op afroep. Zo creëren we een passende woonomgeving voor inwoners met een zorgvraag die door het scheiden van wonen en zorg zelfstandig in de wijk kunnen blijven wonen.

### Maatregelen

- in overleg met de Woningcorporaties, de zorgpartijen en het Seniorenplatform wordt een “plan ouderenhuisvesting” opgesteld
- in de Wijkactieplannen wordt een woonparagraaf opgenomen waarin per wijk de vraag naar zorgverlening, betaalbaar wonen, aangepast wonen en staat van de openbare ruimte in kaart wordt gebracht
- met de woningcorporaties sluiten we een convenant af over de woningaanpassingen met betrekking tot de WMO
- de huidige overleggen met de partijen in het zorgvastgoed worden voortgezet om de zorgvoorziening en huisvesting van ouderen per wijk te optimaliseren
- ontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de zorggeschiktheid van projecten.

## **Speerpunt 3 : de doelgroep lagere inkomens**

### Doelstelling

Voldoende en betaalbare woningen voor huishoudens welke zijn aangewezen op sociale huisvesting.

### Maatregelen

- we gaan partijen benaderen voor het realiseren van vrije sector huurwoningen. Door het creëren van woningaanbod in het middensegment en de doorstroming hier naartoe komen er voldoende sociale woningen vrij voor degenen die deze nodig hebben
- Mede op basis van het Milieu Kwaliteitsplan het energiezuinig maken van bestaande woningen om de levensduur te verlengen. We maken hierbij waar mogelijk plannen voor renovatiecombinaties met zowel huur- als koopwoningen met de corporaties. Hierdoor dalen de woonlasten van de huurders en de eigenaar-bewoners. Door de eigenaar-bewoners in die wijk te informeren over de voordelen en mogelijkheden van renovatie willen we hele straten tegelijk aanpakken. Dit gebeurt met ondersteuning van de provincie Utrecht.
- in overleg met de Huurdersverenigingen en de corporaties dringen we betalingsproblemen terug. Vanuit Lokaal Maatwerk wordt hiervoor een Urgentieregeling opgesteld. Een tussenpersoon beoordeelt of een huishouden dringend moet verhuizen om betalingsachterstanden te voorkomen. Daarnaast wordt er een integrale aanpak van betaalbaar wonen op basis van woonlasten opgezet.
- In samenspraak met de partijen die deze doelgroepen huisvesten bepalen we de benodigde kwaliteit en kwantiteit woningen voor de lange termijn. Hierbij houden we voor de korte termijn rekening met het grote aantal Statushouders wat gehuisvest moet worden.
- in overleg met de makelaars, ontwikkelaars, het SVn en de corporaties budget voor de Startersleningen vinden om deze ook na 2015 aan te kunnen blijven bieden. Samen wordt in de zomer van 2015 beoordeeld of Startersleningen moeten (en kunnen) blijven, of dat het beter is huishoudens met een restschuld met een lening te ondersteunen. Het Svn komt hiervoor met een nieuwe regeling.
- we handhaven het uitgangspunt van 30% sociale woningen binnen totale woningvoorraad.

Alle maatregelen waarbij de corporaties en haar huurdersverenigingen een rol spelen worden vastgelegd in Prestatie afspraken.

Proces:

Deze visie is via een zorgvuldig doorlopen proces tot stand gekomen. Als onderlegger zijn diverse beleidsstukken bestudeerd en beoordeeld op relevantie en actualiteit. Er is voorts overleg geweest met diverse marktpartijen op verschillende momenten. In de commissievergadering in mei 2014 is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de visie van een commentaar te voorzien. Na de bespreking in de commissie zijn –opnieuw- verschillende relevante rapporten verschenen.

De opmerkingen door de Raadscommissie, maar ook de input uit diverse –later verschenen- landelijke beleidsstukken zijn in de volgende versie verwerkt, waarna het college heeft besloten de Visie de inspraakronde in te laten gaan.

De reacties van de verschillende partijen zijn als laatste verwerkt in deze woonvisie.

Inhoud:

In hoofdstuk 1 vindt u relevante beleidsstukken als onderlegger voor de visie. Hoofdstuk 2 is een weergave van de actuele situatie.

Door de input uit alle bijeenkomsten met de marktpartijen (Hoofdstuk 3) af te zetten tegen de bestaande beleidsstukken op het gebied van wonen (Hoofdstuk 1), de stand van zaken op de woningmarkt (Hoofdstuk 2) en het woning behoefte onderzoek “Wonen in Veenendaal 2013” (Hoofdstuk 4 ) wordt de visie op wonen in Veenendaal (Hoofdstuk 5) en de daaruit volgende doelstellingen en maatregelen gevormd.

Door de combinatie van de woonwensen van onze inwoners, de marktsituatie en de mening van alle marktpartijen komen we tot een totaalbeeld van de woontoeekomst in Veenendaal.

## Inleiding

In 2005 heeft het gemeentebestuur de Strategische Visie Veenendaal 2025 vastgesteld. In deze strategische visie heeft de gemeente de koers voor de gemeente vastgelegd op weg naar de toekomst, met het jaar 2025 als richtpunt: hoe moet onze gemeente er dan uit zien, voor wie moet de gemeente dan wat te bieden hebben, welke kwaliteiten zijn belangrijk in 2025 en wat moeten we in de jaren op weg naar 2025 doen om die doelen te bereiken? Deze visie dient als 'paraplu bovenop alle plannen', raakt de hele gemeente en daarmee ook alle beleidsvelden. Zij is daarmee als overkoepelende visie ook in belangrijke mate richtinggevend bij het (politieke) denken over de gemeente. Onderwerpen die in de visie aan bod komen zijn onder andere: wat zijn de essentiële kwaliteiten van Veenendaal die we willen koesteren en uitbouwen en waar we nu als gemeente en samenleving al op in willen spelen? Hierbij gaat het om zaken als voorzieningen, woningaanbod e.d., maar ook om het vraagstuk van welke identiteit Veenendaal wil hebben.

In de visie staat onder andere het volgende geschreven:

"Deze Strategische Visie Veenendaal 2025 heeft geen onbeperkte houdbaarheidsdatum. Ze is tot stand gekomen op een specifiek tijdstip met zijn specifieke kenmerken. Dat tijden veranderen is wel duidelijk geworden bij een project als het opstellen van de visie. Ook de inzichten en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze visie zijn gevoelig voor de tand des tijds. Voorgesteld wordt dan ook op gezette tijden deze uitgangspunten en de voortgang in de uitvoering van de visie tegen het licht te houden, en waar nodig over te gaan tot bijstelling van het uitvoeringsprogramma en eventueel de visie als geheel. Een goed moment voor een dergelijke herijkingsslag lijkt het moment na de vierjaarlijkse verkiezingen, wanneer de Strategische visie bij de opstelling van het nieuwe raads- en collegeprogramma betrokken wordt."

Gezien de nieuwe werkelijkheid op de woningmarkt lijkt het nu tijd om bovenstaand advies uit 2005 op te volgen en, in ieder geval op het gebied van wonen, onze strategische visie bij te stellen. De Rekenkamercommissie bevestigt dit in haar rapport "De toekomst van Veenendaal, onderzoek naar de Strategische visie 2025" van november 2012 waarin zij stelt dat "ook de woningprogrammering om aandacht vraagt: bevolkingsgroei (ontgroening en vergrijzing) is in Veenendaal zeker aan de orde maar niet excessief. De groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens is daarentegen wel fors, met 46% tot 2040. Afgezet tegen een vrij eenzijdig woningbestand met vooral eengezinswoningen van beperkte leeftijd (het merendeel is van na 1970) en relatief matige kwaliteit naar woningwaarde gemeten, zal steeds meer een mismatch gaan ontstaan omdat de diversiteit in leefstijl en omstandigheden toeneemt. Zet daarom in op kwaliteit, niet op groei. Denk hierbij aan openbare ruimte, groen, cultuur en bereikbaarheid. Flexibiliseer de bestaande woningvoorraad met ambitie en snelheid. Aanbeveling: evalueer en actualiseer de Strategische Visie 2025 vierjaarlijks."

Ook de vorige Woonvisie uit 2007 met als titel "Werken aan een aantrekkelijke leefstad" is opgesteld in een tijd dat er op de woningmarkt een totaal andere situatie aanwezig was. Er werd uitgegaan van een volgende nieuwbouwlocatie van ca. 3000 woningen voor als Veenendaal-Oost in 2015 af zou zijn. Gelukkig werd in deze visie ook al aandacht besteed aan de situatie per bestaande wijk, en de nemen stappen om de wijken leefbaar te houden. Hier was het begin van wijkgericht werken al goed zichtbaar. De crisis op woningmarkt heeft de groeiverwachtingen echter drastisch veranderd. Gesteld kan worden dat deze explosieve groeisituatie niet meer terug zal komen en we nu moeten inspelen op een definitief veranderde woningmarkt. Zoals de rekenkamer commissie al stelde: zet in op kwaliteit, niet op groei. Een nuancering is hier wel op zij plaats: ook naar de groei moet goed gekeken worden, maar meer in kwalitatieve zin. Wij worden hier ook toe gedwongen door de wetgeving omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking, welke verderop in deze nieuwe Woonvisie aan bod komt.

Veenendaal is in alle opzichten een aantrekkelijke plaats om in te wonen: centraal gelegen in het land, goed bereikbaar, een hoog voorzieningenniveau en een goede openbaar vervoer verbinding met drie treinstations. Vanwege het prachtige winkelcentrum, de aanwezigheid van een grote variëteit aan scholen en sportclubs en de bosrijke omgeving is onze stad een aantrekkelijke woonplaats voor jongeren en gezinnen. Door de gevarieerde woningvoorraad is er voor iedereen een geschikte woning aanwezig. Ook ouderen vinden in Veenendaal een grote keuze in woningen en zorgvoorzieningen. Het CBS verwacht dat het aantal inwoners tot minstens 2030 groeit naar ca. 68.300 personen. Het aantal benodigde woningen groeit met 4280 stuks naar ca. 30.400 met een gemiddeld huishouden van 2,25 personen per woning. In deze woonvisie houden we rekening met (verwachte) demografische ontwikkelingen.





Om ook in de toekomst een passende woning voor iedereen te kunnen bieden moeten we voor sommige groepen bewust nadenken over de te maken keuzes: wat bouw je, wat sloop je en wat renoveer je? Per wijk moet worden bepaald hoe we de toekomst van die wijk in gaan vullen. Het aanbod aan voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bestaande woningen moet per wijk of buurt op peil blijven. Alleen dan behouden we leefbare woonwijken ongeacht de leeftijd van die wijk. De afgelopen jaren zijn er al grote investeringen gedaan in de openbare ruimte en het herinrichten van een buurt of wijkcentrum (JES gebied, Franse Gat en Dragonder –Noord). Ook de komende jaren moet in de wijken worden gezien wat daar moet gebeuren met zowel de woningen als de woonomgeving. Het scheiden van wonen en zorg betekent veel voor de vraag naar woningen en de woonomgeving. Het intensieve overleg hierover met de betrokken partijen op de woningmarkt blijven we voortzetten omdat wonen, welzijn en zorg nog meer dan voorheen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. De bestaande koopwoningen gaan we stimuleren om energiezuinig te renoveren. Daarmee geven we aan duurzaamheid belangrijk te vinden de levensduur van onze wijken aanzienlijk te willen verlengen. Een van de doelstellingen van het Milieukwaliteitsplan 2012-2016 is 2% energiebesparing per jaar. Deze energiebesparing zal voor een groot deel gerealiseerd moeten worden door energiebesparingen in de bestaande bouw, zowel koop als huurwoningen. Om een grote bijdrage te leveren aan deze doelstelling hebben we nu de volgende duurzaamheidsprojecten opgestart;

- We werken aan een energieloket waar vragen van huiseigenaren over energetisch renoveren gekoppeld worden aan passende aanbiedingen van bouwpartijen.
- Via wijkbijeenkomsten worden twee wijken (met woningen gebouwd tussen 1950-1980) gestimuleerd tot het treffen van verdergaande energiebesparende maatregelen. Een Energieadviseur zorgt voor een advies op maat.
- We sluiten ons aan bij de Greendeal Stroomversnelling Koop en maken in Veenendaal twee renovaties mogelijk naar nul op de meter.
- In 2015/2016 wordt ook een Greendeal Stroomversnelling voor huurwoningen verwacht. Als gemeente zullen we ook voor deze deal onze uiterste best doen om, in samenwerking met Patrimonium woonstichting, hier aan deel te nemen.
- In 2014 heeft de raad een motie aanvaard om in 2035 een Energieneutrale gemeente te hebben. De routekaart naar energieneutraal in 2035 moet in 2016 klaar zijn.

We moeten als gemeente steeds meer kennis en visie ontwikkelen op de bestaande wijken en woningvoorraad, om de uitbreidingsbehoefte in onze woningmarkt goed handen en voeten te geven. Welke typen wijken en typen woningen zijn nog nodig? Welke type wijken en woningen in de bestaande voorraad lopen risico's? Dit om goed woonbeleid te voeren, de beste investeringen op lange termijn te doen voor particulieren, marktpartijen en gemeente maar ook om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking af te lopen. Deze belangrijke Ladder – wettelijk verplichting in het Bro (zie bijlage 1) verplicht overheden sinds twee jaar om bij een nieuw bestemmingsplan (1) de actuele kwalitatieve en kwantitatieve regionale behoefte aan te tonen, (2) aan te geven waarom deze behoefte niet in de bestaande voorraad en bestaande stedelijke ruimte kan worden geaccommodeerd en (3) een passende (multimodale) ontsluiting voor deze functie te verzorgen.

### **Grip op kansen en risico's bestaande woningen en wijken**

Door de bank genomen hebben woningen in vooroorlogse wijken, dichtbij het centrum en voorzieningen een goede uitgangspositie. Problemen concentreren zich in toenemende mate aan de onderkant van de koopwoningmarkt en in wijken met een zeer eenzijdig of kwalitatief slecht woningbestand: de jaren '70 en '80 wijken en erfjes, hoogbouwwijken uit de jaren '60 en begin '70 en vroegnaoorlogse wijken. Door veroudering voldoen veel woningen uit die jaren niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd: oude installaties, energielekkend, casco'slijtage, plattegrond en zijn vaak hoognodig aan verbetering of vervanging toe. Bovendien staan we overal in Veenendaal voor vergrijzing, het toegankelijk maken van bestaande woningen voor minder mobiele, energiereductie en veranderende woonvoorkeuren. Dit biedt ook kansen. De jaren '70 en '80 wijken kennen de snelste vergrijzing. Hier zal de behoefte aan zorg en nieuwe woonvormen voor ouderen (mantelzorgwoningen, levensloopbestendige ingrepen et cetera) toenemen. Tegelijkertijd zit hier een groot investeringspotentieel van midden- en hogere inkomens.

### Gegevens Provincie Utrecht

Op basis van de te verwachten ontwikkeling in leefstijlen geeft de provincie Utrecht in haar Woningmarkt Monitor voor onze regio aan dat er groeimogelijkheden zullen zijn in de volgende woonmilieus:

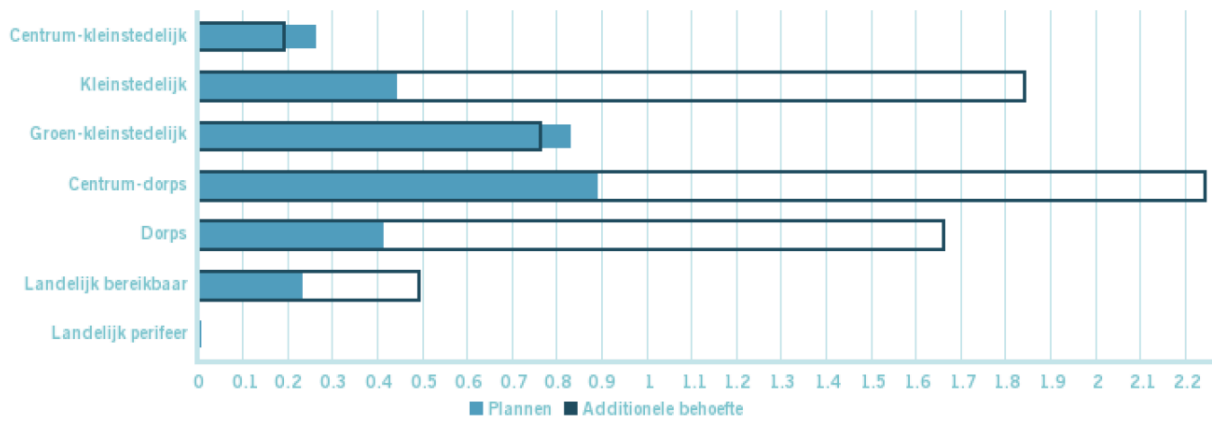
#### Ontwikkeling in leefstijlen 2010 – 2040:

	2010	2020	2030	2040
Gehechte kleine huishoudens	8.423	8.396	7.101	6.127
Mobiele kleine huishoudens	6.568	7.127	7.626	8.374
Gehechte gezinnen	6.597	7.056	7.774	8.335
Mobiele gezinnen	18.105	18.613	19.480	21.315
Gehechte senioren	11.682	14.794	16.839	17.192
Mobiele senioren	12.662	15.305	17.788	18.458
<b>Totaal</b>	<b>64.037</b>	<b>71.291</b>	<b>76.608</b>	<b>79.801</b>

Uit tabel 1 blijkt dat het aantal huishoudens in Zuidoost Utrecht tot 2040 met ca. 16.000 zal toenemen. "Mobiele" categorieën uit die tabel (ca. 10.000 huishoudens) zijn niet gehecht aan de huidige woonplaats en dus bereid om te verhuizen naar bijvoorbeeld Veenendaal. De categorieën "gehechten" zijn juist wel erg lokaal georiënteerd.

#### Behoeftte versus plannen tot en met 2020:





De tweede tabel komt voort uit de eerste. Daaruit blijkt dat er nog flinke groei zit in de behoeften ten opzichte van de reeds bekende plannen. Voor Veenendaal is de behoefte aan kleinstedelijke woonmilieus van belang aangezien dit aansluit op het karakter van onze stad: we zijn een compacte gemeente met alles op korte afstand bereikbaar: voorzieningen, uitvalswegen en natuur. Ook de ambitie vanuit onze Strategische Visie sluit hierop aan: binnen thema 3 “groei na 2015” hebben we de ambitie uitgesproken dat Veenendaal geen slaapstad is. We willen juist een dynamische woonplaats dankzij voldoende en gevarieerde mogelijkheden op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, vrije tijdsbesteding en recreatie. Door dit aanwezige “dynamische woonmilieu” regionaal te promoten zijn we in staat om een aanzienlijk gedeelte van de mobiele categorieën te bewegen naar Veenendaal te verhuizen.

#### Vorming Woonvisie: Inbreng vanuit de praktijk

Het groeipotentieel blijkt regionaal aanwezig te zijn. Om nu voor de Woonvisie Veenendaal 2014-2019 een zo goed mogelijk in beeld te krijgen welke kant de woningmarkt opgaat hebben we in het laatste kwartaal van 2013 bijeenkomsten met partijen op de woningmarkt georganiseerd en 1 slotbijeenkomst. Op 10 november 2013 betrof dit de woningmakelaars, op 27 november 2013 de verhuurders en op 11 december 2013 eerst in de ochtend de ontwikkelaars en vervolgens 's middags de zorgpartijen. In bijzijn van de betreffende wethouders is per bijeenkomst uitgebreid gediscussieerd over de komende jaren op de Veenendaalse woningmarkt. Uiteraard bestaan er directe verbanden tussen de genoemde groepen. Om deze duidelijk in beeld te krijgen is er op 9 januari 2014 een afsluitende bijeenkomst geweest met vertegenwoordigers van alle 4 groepen.

Door alle informatie die men uit de dagelijkse praktijk wist te geven ontstaat een goed beeld van de toekomstige woonbehoeften van onze inwoners. Hiermee vormt zich een Woonvisie voor Veenendaal die is gemaakt naar aanleiding van de dagelijkse praktijk op onze woningmarkt, en niet op basis van alleen maar cijfers en interne kennis.

#### Visie voor de langere termijn

Woningen gaat veel langer mee dan de termijn van deze Woonvisie. Gelukkig bouwen we inmiddels aanpasbaar en flexibel zodat woningen niet voor slechts 1 doelgroep geschikt zijn. We willen nog steeds de aantrekkelijke, jonge leefstad van de toekomst zijn en blijven. Dit betekent dat we onverminderd inzetten op groei, de juiste woningen voor iedereen en het ondersteunen van huishoudens met lagere inkomens en die met een zorgvraag. Voorzichtig herstel van de woningmarkt en de onzekere financiële positie van inwoners, zorgpartijen en woningcorporaties maken dat het opstellen van zeer ambitieus beleid niet reëel is. De doorlopende ontwikkelingen op onder andere het gebied van de WMO, de demografische ontwikkelingen (denk met name aan langer, comfortabel thuis wonen in relatie tot toenemende vergrijzing) landelijke regelgeving en regionaal in Food Valley vragen om monitoring tijdens deze 4 jaar. Daar speelt ook de voor gemeenten verplichte Ladder voor Duurzame Verstedelijking een rol bij: bij ieder bestemmingsplan moet de gemeente aantonen dat er echt vraag naar is op lange termijn en dat deze vraag niet in de bestaande voorraad kan worden bediend.

Door jaarlijks deze Woonvisie kritisch af te zetten tegen de actualiteit van dat moment kunnen we indien nodig blijven schaven aan onze visie. We willen immers een aantrekkelijke leefstad blijven met voor iedereen een passende woning.

## Hoofdstuk 1 : Actuele beleidsstukken

Met betrekking tot wonen zijn er diverse vastgestelde stukken, zowel provinciaal als lokaal. Met name de lokale visiedocumenten zijn jaren geleden opgesteld en sluiten (soms gedeeltelijk) niet meer aan op de actuele situatie op de woningmarkt. Het betreft de volgende stukken:

- Provinciale structuurvisie 2015 – 2028
- Provinciale Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling 2012
- Woningmarkt Monitor provincie Utrecht
- Strategische visie Veenendaal 2025
- Centrumvisie Veenendaal 2030
- Structuurvisie Veenendaal 2025
- Woonvisie 2012 en 2013
- Ladder Duurzame Verstedelijking, rijk 2012

Om een beeld te krijgen van wat er over wonen is vastgelegd zijn de teksten over dit onderwerp letterlijk uit de stukken gehaald en gebundeld in bijlage 1. Uit dit totaal blijkt dat diverse uitgangspunten nog steeds van toepassing zijn, maar ook enkele punten niet meer actueel zijn:

Nog actuele uitgangspunten:

- Tot 2040 wordt er in de provincie Utrecht geen krimp voorzien, de druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog
- Er is een kopersmarkt met sterke woonwensen, dit heeft gevolgen voor de manier waarop projecten worden ontwikkeld
- Streven naar kwalitatief goede woonwijken met gevarieerd woningaanbod
- Eerst kijken naar verdichting of inbreiding, inclusief bestaande (lege of vrijkomende) gebouwen, inmiddels via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (denk aan vrijkomend zorgvastgoed, schoolgebouwen, kantoren, buurt- of wijkgebouwen et cetera)
- Voldoende doorstroombmogelijkheden voor jong en oud, waardoor er genoeg woningen beschikbaar zijn en betaalbaar blijven
- Het moet mogelijk blijven om in de eigen buurt oud te worden
- Door individualisering en vergrijzing neemt het aantal huishoudens ook de komende jaren sneller toe dan het aantal inwoners. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte, maar ook voor bijvoorbeeld voorzieningen of mobiliteit
- Door toepassing van hogere bebouwing is het mogelijk om de beschikbare ruimte beter te benutten. Hogere bebouwing is echter niet overal even wenselijk
- We werken aan een levensloopbestendige inrichting van de woonwijken
- De huidige nieuwbouwplannen zijn meer dan voldoende voor de komende jaren, dus stop vooralsnog met het creëren van nog meer aanbod en verkoop in fases
- bouw of realiseer meer aanbod (huur)woningen voor de doelgroep die nu niet kan kopen, maar teveel verdient om sociaal te huren, en stimuleer de verhuisbeweging
- bouwplannen voor meer dan 3 woningen waar een bestemmingsplan wijziging voor nodig is worden op afzetbaarheid getoetst
- Zorg voor doorstroming op de woningmarkt door Startersleningen aan te bieden
- Door minimaal 2 maal per jaar met alle marktpartijen te overleggen willen we zoveel mogelijk sturing blijven geven aan een gezonde woningmarkt met de juiste woningvoorraad voor de toekomst.

Niet meer actuele punten:

- Veenendaal heeft een regionale opvangfunctie vanuit de provincie
- In 2015 hebben we 29.000 woningen en 70.000 inwoners
- Kort na 2015 zijn de woningbouwlocaties uitgeput
- Na 2015 is verdere groei nodig voor de huisvesting van de eigen bevolking
- Realiseer betaalbare huisvesting voor jongeren tot en met 23 jaar
- onderzoek de mogelijkheid tot het realiseren van een grootschalige woonzorgvoorziening vanwege het grote aantal 75-plussers na 2015

We kunnen concluderen dat Veenendaal de komende jaren voldoende groeicapaciteit heeft, in tegenstelling tot wat 10 jaar geleden verwacht werd. Doorstroming moet verbeteren door een combinatie van meer aanbod in het middensegment, startersleningen en een betere economie.

Een gevarieerd woningaanbod en zorgvoorzieningen in de wijken moeten oud worden in je eigen buurt mogelijk maken.

## Hoofdstuk 2 : Stand van zaken op de woningmarkt

### 2.1 Landelijk

De eerste tekenen van een zich herstellende economie en woningmarkt dienen zich momenteel aan. Volgens de cijfers is er geen sprake meer van dalende prijzen en de verkoop van woningen neemt in aantal weer iets toe. Er is echter ook dagelijks berichtgeving over een nog steeds oplopende werkloosheid, veranderende hypotheekregels in de komende jaren en extra bezuinigingen. Dit alles zorgt ervoor dat de dalende lijn op de woningmarkt vooralsnog niet duidelijk is omgebogen naar een stijgende lijn. Ook de woningcorporaties kampen met minder inkomsten uit verkoop terwijl de verhuurdersheffingen vanuit Den Haag de komende jaren hard oplopen. De stijging van de huren compenseert dit niet, terwijl men ook nog eens richting 2020 de bestaande voorraad woningen verplicht moet opwaarderen naar een beter energielabel.

Al met al is nog lang niet zeker dat we snel weer goede tijden tegemoet gaan. De ervaring leert dat de situatie op de woningmarkt met ongeveer 1 jaar vertraging reageert op de economische situatie. Volgens de voorspellingen van diverse economen kunnen we uitgaan van een zich stabiliserende economie in 2014 en vervolgens lichte groei in de jaren daarna. Dit betekent voor de woningmarkt dat in de loop van de periode van deze Woonvisie sprake kan zijn van een langzaam herstellende woningmarkt, zowel het koop- als het huurgedeelte. In de woningmarkt veranderen behoeften snel: door het scheiden van wonen en zorg ontstaat nieuwe vraag naar zorghuisvesting, terwijl tegelijk juist oud zorgvastgoed gedeeltelijk overbodig wordt. De vraag op de huurmarkt verandert door Europese inkomenseisen, huurverhogingen voor scheefwoners en beperkte investeringsmogelijkheden bij corporaties. Naar verwachting zullen de bouwuitgaven van corporaties over 2013 harder dalen dan de afgelopen jaren, aangezien de verhuurdersheffing in 2013 werd verwerkt in de bouwplannen. Dat heeft bij veel corporaties tot een bouwstop geleid. Concrete cijfers zijn er nog niet. Daarnaast zijn er steeds meer huurders die aangeven de woonlasten (combinatie van de maandelijkse huur en de energielasten) op termijn niet meer op te kunnen brengen. Zodra dankzij het kabinetsbeleid het evenwicht tussen huur en koop is hersteld dient er te worden geïnvesteerd in het middeldure (huur)segment om sociale woningen vrij te maken voor huishoudens met lagere inkomens.

#### Rapport Planbureau

Volgens de beleidsstudie "Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt, Balans van de leefomgeving 2014" van het Planbureau voor de Leefomgeving (september 2014) kan een omvangrijke vrij huursector fungeren als smeermiddel van woningmarkt. Hiermee worden de middeninkomens bediend die niet kunnen kopen en daardoor momenteel een sociale huurwoning bewonen die voor de lagere inkomens bedoeld is. Daarnaast is de groep van eigenaar-bewoners met een restschuld sinds 2006 gestegen van 6 procent naar 23 procent in 2012. Ook deze groep wil wel verhuizen maar kan het niet. Het is onzeker of de komende jaren stijgende prijzen deze restschuld zullen verdampen. Het aantal huurders met een betaalisico is in diezelfde periode verdubbeld naar 13%.

Het advies aan gemeenten is te zoeken naar "een geheel nieuwe balans tussen nieuwbouw, aanpassen en verbetering van bestaande woningen en herbestemmen van overig vastgoed. Dit is ook wat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking beoogt: gemeenten moeten bij nieuwe bestemmingsplannen aantonen dat er actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is en dat deze niet in de bestaande voorraad en bestaande stedelijke ruimte kan worden opgevangen.

Het Planbureau waarschuwt in dit kader voor een groot aanbod aan bestaande koopwoningen wat, vanwege het overlijden van de vergrijzingsgroep, na 2030 op de markt komt. Hierop moet nu al worden geanticipeerd. In de bestaande woningvoorraad moet de nadruk komen op woningaanpassing, met name op het gebied van energiebesparing.

Zowel het rijk als de gemeenten dienen volgens het rapport "behoedzaam te sturen". Het rijk stuurt met financieel en fiscaal beleid op het gebied van huren, hypotheek en regelgeving richting woningcorporaties. De hernieuwde duidelijkheid op de woningmarkt en de economische situatie zijn "nog te broos voor al te bruuske nieuwe beleidsbewegingen". Voor Veenendaal betekent dit het verder in beeld brengen van de bestaande voorraad en het maken van relevante prestatie afspraken met de corporaties omtrent deze voorraad.

#### Novelle Blok

De Novelle van minister Blok (juni 2014) zegt met betrekking tot zijn bedoelingen met de woningcorporaties samengevat het volgende: "woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publieke belang in hun werkgebied. Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed."

Corporaties mogen zich dus steeds minder bezig houden met commerciële activiteiten. Met betrekking tot de rol van de gemeente is bepaald dat de corporatie:

- naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en hier jaarlijks inzicht in verschaft
- de gemeente uitnodigt om te komen tot prestatieafspraken, met betrokkenheid van de huurdersorganisaties
- de gemeente geeft in haar financiële positie
- alleen commerciële activiteiten mag uitvoeren als deze ten dienste staan van de sociale huisvesting
- de zienswijze van de gemeente vraagt bij strategische beslissingen, zoals koop/verkoop, fusie, aanpassen werkgebied, commerciële plannen enz.

Ook met de Huurdersverenigingen van de corporaties dient conform de Novelle overleg gevoerd te worden over de inhoud van volkshuisvestingsbeleid binnen een gemeente.

## 2.2 Regionaal

De Regionale Gebiedsvisie gaat over de inrichting van de FoodValley regio. Een Regionale Gebiedsvisie is een strategisch kader dat in tegenstelling tot een Gemeentelijke Structuurvisie geen wettelijke status heeft. De Gebiedsvisie is op 13 december 2013 door het regiobestuur vastgesteld en ter advies aangeboden aan de gemeenteraden. De regionale gebiedsvisie kan gebruikt worden bij de invulling van gemeentelijk beleid. Centraal staat hierbij het samenwerken in de regio waarbij dit meerwaarde biedt. Hieruit zijn een aantal samenwerkingsprojecten opgestart op het gebied van volkshuisvesting, bijvoorbeeld de projecten Regionale woonagenda en Woonbewust.

### *Regionale woonagenda*

De regio Foodvalley heeft de ambitie om uit te groeien tot internationaal kenniscentrum voor food. Dit betekent naast het inzetten van de huidige onderwijs- en onderzoeksinstellingen ook het aantrekken van allerlei food gerelateerde bedrijvigheid (bestaand en spin-off). Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is daarvoor van groot belang. Met de regionale woonagenda willen wij gezamenlijk met de marktpartijen hier aan werken.

Een goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel op de korte als op de lange termijn, is hiervoor essentieel. Wij kijken dan niet alleen naar kwantiteit, maar ook naar kwaliteit. Daarvoor is het belangrijk dat we in de regio het inzicht vergroten in het functioneren van de regionale woningmarkt. Gezamenlijk gaan wij in de regio met de partijen die actief zijn op de woningmarkt onderwerpen agenderen die belangrijk zijn om te zorgen voor een goede en aantrekkelijke woningmarkt, te weten: wonen en zorg, betaalbaarheid, woningmarktstrategie en duurzaamheid. Afhankelijk van het onderwerp wordt samengewerkt met de volgende partijen: corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars, bouwbedrijven en eventueel financiële instellingen.

### *Woon Bewust*

De kernboodschap van het project Woon Bewust is het volgende:

*Uw huis is een plek waar u zich prettig wilt voelen. Nu, maar ook in de toekomst. (Kleine) woningaanpassingen en slimme techniek in huis bieden u veiligheid, extra comfort en lagere energiekosten. Ook een gezonde levensstijl is belangrijk. Ga er zelf mee aan de slag!*  
*De campagne 'Woon Bewust' maakt het u gemakkelijk en biedt u informatie en handige tips.*

Met dit project willen we in de regio de doelgroep 55 plus bewust laten nadenken over hun eigen woon- en leefsituatie: nu en in de toekomst. Binnen deze campagne staan de volgende thema's centraal:

- Comfortabel en veiliger wonen
- Energie besparen
- Gezonder leven (voeding en beweging)
- Verhuizen? Info over doorstromen

Het doel van de campagne is om bij de beoogde doelgroep te zorgen voor bewustwording. Deze communicatiecampagne is gericht op de bestaande woningvoorraad. In Veenendaal willen wij deze communicatiecampagne ook uitbreiden richting de nieuwbouw ontwikkelaars.

### *Projectenmonitor*

Er wordt gewerkt aan de projectenmonitor Woningbouw. Deze monitor komt voort uit het traject faseren en doseren en het onderzoek van bureau Companen. Deze projectenmonitor bestaat alleen uit woningen. Het moet een flexibele monitor worden waarbij de effecten van het faseren en doseren beleid inzichtelijk worden gemaakt. Deze projectenmonitor is een middel voor het maken van volkshuisvestelijk beleid.

### *Regionale afstemming*

In 2012 is in opdracht van de Regio FoodValley door Companen een rapport gemaakt over de geplande bouwproductie in de verschillende gemeenten van de Regio FoodValley. In het in oktober 2012 uitgebrachte rapport "Inventarisatie en probleemanalyse, Eerste stap naar regionaal woningbouwprogramma?" komt naar voren dat voor de regio FoodValley als geheel niet gesproken kan worden van een samenhangend woningmarktgebied. Wel zien we dat gemeenten een relatie hebben met directe buurgemeenten binnen de regio. Met name Ede heeft een relatief sterke band met gemeenten binnen de FoodValley, waarbij relatief veel verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Ede, Barneveld, Veenendaal en Wageningen. De gemeenten Nijkerk en Scherpenzeel zijn daarentegen meer georiënteerd op gemeenten buiten de regio: Nijkerk is vanwege haar ligging sterk georiënteerd op Amersfoort, en Scherpenzeel op andere gemeenten binnen de provincie Utrecht. Dit heeft geleid tot de conclusie dat het niet nodig is om uitgangspunten op te stellen voor een regionaal afstemmingsprogramma.

In het kader van de woonagenda binnen de regio FoodValley nemen we de grotere regionale projecten met elkaar door om te kijken waar projecten in elkaars vaarwater zitten. Ook moet in het kader van de verplichte Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie bijvoorbeeld trede 1: in welke mate voldoet de ontwikkeling van nieuwe woningen aan een actuele regionale behoefte) uitgegaan worden van waar relevant 'de regionale markt'. Ook daarom zal de regionale afstemming op onderdelen verder worden uitgediept, waarbij voor Veenendaal de regionale behoefte enerzijds gedeeltelijk regio FoodValley is, anderzijds de grotere regio aan de westkant (Utrecht-Oost/Utrechtse Heuvelrug).

Ook is gebleken dat er geen overcapaciteit van bouwplannen bestaat voor de lange termijn, maar dat er nu kritisch gekeken moet worden naar de diverse lokale plannen op korte termijn. Welke sluiten goed aan bij de woningbehoefte op langere termijn? Wat voegt echt wat toe aan de lokale woningmarkt? Welke typen woningen, milieus, prijssegmenten en productmarktcombinaties zijn het beste om te ontwikkelen om Veenendaal te versterken? Deze afweging is ook nodig om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking echt te kunnen onderbouwen in Veenendaal bij alle komende of nader uit te werken bestemmingsplannen.

## 2.3 Lokaal

Veenendaal heeft over het algemeen een goede variatie binnen haar bestaande woningvoorraad. De basis voor "een woning voor iedereen" is daardoor aanwezig. De kunst is om in de komende jaren richting 2020 de juiste keuzes te maken om ook in de toekomst een juiste woningvoorraad te behouden: wat bouw je, wat pas je aan en welke locaties sloop je ten behoeve van iets nieuws? Veenendaal heeft een zeer grote groei doorgemaakt en zal zeker doorgroeien, maar in een lager tempo. Daarom is het steeds belangrijker voor onze gemeente om de kwaliteit van de bestaande wijken en woningen goed te monitoren en te kijken wat we kunnen doen om ze aantrekkelijk te houden. De nieuwbouw moet dan idealiter vooral voldoen aan een behoefte die we in de bestaande wijken en woningen niet kunnen voorzien. Hiermee willen we ook dynamische woonmilieus aantrekken: huishoudens uit de regio die bereid zijn om te verhuizen.

Er is in Nederland en in Veenendaal relatief weinig bekend over de bestaande voorraad; komende jaren zal ook in het teken staan van het opbouwen van kennis, feiten en conclusies over de kansrijke elementen van onze bestaande wijken en woningen, en de risico's in de bestaande voorraad. Daar kunnen we in de volgende woonvisie ons voordeel mee doen. Bovendien moeten we, om optimaal gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die de Novelle ons straks biedt iets vinden van de kwaliteit en de verkoop van corporatiewoningen in bepaalde gebieden en bijvoorbeeld van investeringen in het segment boven de sociale huurgrens (niet-DAEB). Ook bij de prioritering en programmering van de nieuwbouw helpt het hebben van meer inzicht in de bestaande voorraad.

De fusie tussen Patrimonium woonstichting en SIB Woonservice moet, in nauw overleg met de gemeente, de komende jaren zijn vruchten af gaan werpen: een hogere investeringscapaciteit, een



efficiëntere bedrijfsvoering en een flexibel strategisch voorraadbeheer. Grote investeringen in nieuwbouw gaan de corporaties momenteel niet aan, er wordt ingezet op onderhoud van de bestaande huurwoningvoorraad.

Vanwege de naar 2017 olopende verhuurdersheffing zetten zij vooralsnog nieuwe plannen in de ijskast. Er dient echter wel snel weer te worden ingespeeld op de behoefte op de sociale woningmarkt waardoor ook investeringen in woningbouw nodig zijn. Hiertoe zijn wij in gesprek met de corporaties.

Onderzoek door bureau FM consultants namens de nieuwe fusiecorporatie Patrimonium woonservice geeft aan dat er in 2030 naar schatting tussen de 1000 en 1500 extra sociale huurwoningen nodig zijn ten opzichte van nu. Dit vooral door:

- de verdere groei van Veenendaal
- inkomensterugval
- scheefwoners verhuizen beperkt als er nieuw aanbod in het middensegment komt, er is geen dwang om te verhuizen
- er komen ook weer nieuwe scheefwoners bij
- de inkomensafhankelijke huurverhoging hielp tegen scheefwonen, maar wordt vervangen door de huursombenadering

Op korte termijn zal ook de toegenomen taakstelling tot huisvesting van Statushouders gevolgen hebben voor het aanbod aan sociale huurwoningen. Daarnaast zal de huurprijsgrens na 2015 voor 3 jaar bevroren worden op € 710,68, terwijl de huren blijven stijgen. Hierdoor zullen sommige woningen mogelijk boven die grens uitkomen en uit het sociale huursegment verdwijnen.

Ook op de koopmarkt betekenen prijsdalingen en het scheiden van wonen en zorg mogelijk dat mensen langer in een woning blijven wonen dan voor de crisis. Door het creëren van een modern wijkcentrum (bijvoorbeeld: Het Franse Gat en Dragonder Noord) krijgt de betreffende wijk of buurt een impuls voor leefbaarheid in de toekomst. De bestaande woonwijken moeten kwalitatief verbeterd worden om geen slechte en goede wijken te laten ontstaan. Te denken valt hierbij aan (zorg)voorzieningen, de inrichting van het openbaar gebied en een multifunctioneel centraal punt in de wijk of buurt. Hierdoor blijft wonen in je eigen buurt lang mogelijk.

#### Erfpacht

Bij erfpacht koopt een koper alleen de woning, niet de grond. Voor het gebruik van de grond vraagt de eigenaar een jaarlijkse vergoeding genaamd canon. Erfpacht is van oudsher gebruikelijk in de grote steden, maar niet in Veenendaal. Het aandeel van de grondwaarde binnen de totaalwaarde van een woning is 30 a 40%. Het canonbedrag wordt weegt echter wel mee in berekening van het mogelijke hypotheekbedrag. Erfpacht verhoogt per saldo enigszins de betaalbaarheid van woningen en kan dus de verkoop stimuleren.

Zowel bij de bestaande bouw als in de nieuwbouwprojecten in Veenendaal die tot nu toe met erfpacht aangeboden worden blijkt echter dat kopers niet of nauwelijks van deze mogelijkheid gebruik maken. Blijkbaar heeft de Veenendaalse woningkoper een sterke voorkeur voor volledige eigendom. Met het huidige prijsniveau en hypotheekrente is de noodzaak van erfpacht nog minder aanwezig.

#### Concrete cijfers over Veenendaal

In project Salamander staat inmiddels ca. 25% van de geplande woningen, in Veenendaal-Oost is het eerste deel Buurstede bijna af. Project het Stationskwartier is net opgestart, projecten het Stempel en Castor zijn nog niet begonnen. Het beeld van een snel groeiend Veenendaal dat na 2015 uit haar jasje groeit moet bijgesteld worden. We groeien nog tot zeker 2040, zowel in aantal inwoners als in benodigd aantal woningen. Het scenario dat we na de ca. 3200 woningen in Veenendaal-Oost nogmaals behoefte hebben aan een dergelijke locatie voor meer dan 3000 woningen klopt echter niet meer: dit is (voorlopig) niet meer nodig.

### Woningbehoefte op lange termijn

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd.

Per 1 juli 2014 wonen er 63.350 personen in Veenendaal en zijn er 26.120 huishoudens. Dit betekent een gemiddelde van 2,43 personen per huishouden. De verwachting van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens, is volgens het CBS als volgt:

### HUISHOUDENS

	Onderwerpen	Totaal	Eén-persoons huishouden	Paren	Eénouder huishouden	Overig
Regio's (situatie 2011)	Perioden					
Veenendaal	2015	26.600	8.300	16.700	1.500	200
	2020	28.100	9.100	17.300	1.500	200
	2030	30.400	10.700	18.000	1.500	200
	2040	30.700	11.400	17.600	1.500	200

CBS/PBL. 12-8-2014

### INWONERS

	Onderwerpen	Totale bevolking	Bevolking naar leeftijd		
			0 tot 20 jaar	20 tot 65 jaar	65 jaar of ouder
Regio's (situatie 2011)	Perioden				
Veenendaal	2013	63.100	16.800	36.600	9.700
	2015	63.800	16.700	36.600	10.500
	2020	65.800	16.500	36.800	12.400
	2025	67.000	15.800	36.900	14.300
	2030	68.300	15.800	36.500	16.000
	2035	68.000	15.600	34.900	17.500
	2040	68.400	15.800	34.100	18.500

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er in 2030 in totaal 30.400 huishoudens verwacht worden. In relatie met het aantal van 68.300 inwoners betekent dit dat in 2030 de gemiddelde omvang van een huishouden 2,25 personen bedraagt. Voor dit aantal is in deze periode een toename van het aantal woningen noodzakelijk van 4280 woningen, oftewel gemiddeld 285 woningen per jaar, al zal de variatie groot zijn gelet op de economische conjunctuur en de situatie op de woningmarkt.

Dit komt overeen met het aantal geplande woningen in deze periode (bron: gebaseerd op achterliggende gegevens van het Projectenboek gemeente Veenendaal):

Project	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-030
Balkon zuid	4	4	4	4	4	4	4	29
Accacialaan	-	-	11	-	-	-	-	-
Boompjesgoed	-	40	-	-	-	-	-	-
Boveneind + school	-	-	-	-	-	25	-	-
Brouwerspoort	29	20	-	-	60	-	-	-
Castor	-	-	43	43	-	-	-	-
Carrefour	55	-	-	-	-	-	-	-
Holleweg	-	-	-	-	-	-	-	17
Hoek Kerkewijk	33	-	-	-	-	-	-	-
Melmseweg	-	25	51	50	53	-	-	-
t Holle Goed Emmerschans	-	75	Plus: Specifieke doelgroep zorg (short stay 85 eenheden)					
	-	-	-	21	-	-	-	-
A. v. Ostadelaan	-	-	11	-	-	-	-	-
Panhuys 4	16	10	-	-	-	-	-	-
Petenbos	-	8	7	8	-	-	-	-
Ritmeester	-	-	12	42	-	-	-	-
Salamander	6	6	6	10	10	10	10	26
Zuidpoort	50	-	67	50	-	-	-	-
Speksnijder	-	-	-	-	-	-	-	30
Spitsbergen Stationskwartier (a)	36	-	-	-	-	-	-	-
	Specifieke doelgroep zorg (77 eenheden)							
Stationskwartier (b)	-	50	-	20	-	-	-	-
Stationskwartier (c)	64	40	32	8	-	-	-	-
Stationskwartier (d)	-	-	-	-	-	-	-	122
Veenendaal oost	100	120	140	190	210	226	226	1.300
Veeneind	-	-	-	-	-	-	-	20
Weverij Blok 19	10	9	-	-	-	-	-	-
Goeie Spoor	-	-	70	-	-	-	-	-
Leinweberstraat				12				
Totaal	403	407	454	458	337	265	240	1.557
Cumulatief	596	1.003	1.588	1.996	2.333	2.598	2.838	4.395

Echter, vanwege meerdere factoren blijkt in de praktijk dat niet alle geplande woningen ook daadwerkelijk worden gebouwd. Dit komt door de marktvraag, de te doorlopen procedures, of onderhandelingen tussen betrokken partijen. Een percentage van 85% is hierbij minimaal van toepassing, waardoor het aantal benodigde geplande woningen rond de  $4395 : 0,85 = 5170$  komt te liggen.

Als je de tabel splitst naar hardheid (positieve bestemming) van de plannen, dan blijkt dat het totaal van 4395 woningen als volgt is onder te verdelen:

Groene plannen = al met positieve bestemming, in totaal **3637** woningen

Overige plannen = zonder positieve bestemming, in totaal **758** woningen

Onderwerpen		Regio's	Veenendaal												
Gereedgekomen woningen		Perioden	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Totaal		aantal	97	-	190	252	371	295	146	200	213	150	432	182	

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 11-9-2014

Uit de periode 2002- 2011 blijkt een gemiddelde woningproductie van 243 woningen per jaar. Om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien moeten er dus jaarlijks meer woningen (285) gebouwd dan in het recente verleden. Overigens staat ook in de op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vermeld dat de gemeente Veenendaal de opgave heeft om minimaal 3.750 woningen in de periode 2013-2028 te realiseren, en dat dit stedelijk programma voor Veenendaal geheel via inbreiding kan worden gerealiseerd.

Uit de hiervoor genoemde rapporten blijkt dat er geringe cijfermatige verschillen bestaan in de prognoses voor de korte en de lange termijn. Duidelijk is wel dat er in de periode tot 2030 nog behoefte zal bestaan aan substantiële uitbreiding van het aantal woningen. Dit aantal ligt rond het getal van 4.300. In regionaal perspectief gezien is het realistisch deze behoefte binnen de grenzen van Veenendaal in te vullen. Deze behoefte kan binnen het stedelijke gebied van Veenendaal worden ingevuld. Daarnaast blijkt er geen sprake te zijn van een samenhangende regionale woningmarkt, waardoor opvang van de woningbehoefte elders in de regio geen reële optie is.

Op bladzijde 15 en 16 staat de kwantitatieve CBS prognose van de woningbehoefte, gematcht met het aantal woningen in onderliggende gegevens voor het Projectenboek. Te zien is dat deze verhouding kwantitatief in balans is. Komend jaar willen we in de gemeente woonplannen die nog niet positief bestemd zijn toetsen aan de duurzaamheidsladder. Hierbij nemen we onder andere de volgende elementen mee:

- In welke mate sluiten de projecten in het gemeentelijke projectenboek helemaal aan bij de behoefte die we op lange termijn op de markt verwachten? Moeten sommige woonprojecten voorzien worden van een ander programma of een andere fasering hebben? Zijn er woonprojecten die langer geleden ontwikkeld zijn en feitelijk niet meer voldoen aan de lange termijn vraag? Welke woonplannen zijn nodig in Veenendaal, maar missen we nog?
- In welke mate kannibaliseren de nieuwbouwprojecten niet onnodig met bestaande wijken/woningen en voegen ze echt wat toe aan de Veenendaalse markt?
- Welke (typen) niet-woningen (kantoren, kerken, winkels, scholen, et cetera) komen in Veenendaal leeg en zijn ze geschikt te maken voor woningbouw?
- Ook moeten we vaststellen of we een klein percentage van de woningbehoefte (bijvoorbeeld 10 of 15%) niet 'vergeven' in harde projecten om te zorgen dat er altijd planologische ruimte blijft voor zeer goede nieuwbouw.

Kortom: herprogrammering vanuit kwaliteit, vanuit een portfoliogedachte en om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij bestemmingsplannen goed te kunnen onderbouwen. Uiteraard vergt deze herprogrammering/prioritering een zorgvuldige afweging van belangen uit deze woonvisie met de ruimtelijke visie op heel Veenendaal, de financiële belangen (waaronder grondexploitaties) en contractuele belangen (overeenkomsten met private partijen) van de gemeente.

Een van de discussiepunten zal bijvoorbeeld gaan over het toevoegen van starterswoningen en appartementen in de grootschalige uitbreidingen van Veenendaal. Voor projectontwikkelaars zijn starterswoningen voor de korte termijn aantrekkelijk, omdat ze nog relatief makkelijk worden afgezet. Voor de lange termijn hebben we – in de bestaande koopwoningmarkt – echter naar verwachting genoeg koopwoningen voor starters. In praktijk zien we dat de woningwaardeontwikkeling in veel Nederlandse Vinex-wijken achterblijft, wat zorgelijk is. In al gerealiseerde en te ontwikkelen uitleggebieden gaan we sturen op een goede woningdifferentiatie die tegemoet komt aan de differentiatie in huishoudenstypen, woonvoorkeuren en bestedingsmogelijkheden van onze bewoners.

### Aanpassing bestaande woningvoorraad

Als er vanaf nu geen bestaande woningen door de bewoners zouden worden aangepast zouden de tekorten in de toekomst, vanwege de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg, zich als volgt ontwikkelen:

Type	ultimo 2011	2015	2020	2025	2030	2040
<b>Intramuraal licht</b>	1	68	195	224	227	227
<b>Intramuraal zwaar</b>	-74	-102	-152	-208	-276	-453
<b>Subtotaal 1</b>	-73	-34	43	16	-49	-226
<b>Verzorgd Wonen</b>	-213	-316	-461	-566	-660	-860
<b>Subtotaal 2</b>	-286	-350	-418	-550	-709	-1.086
<b>Geschikt Wonen</b>	-271	-798	-1.326	-1.844	-2.255	-2.741
<b>Totaal</b>	-557	-1.148	-1.744	-2.394	-2.964	-3.827

Bron: Bureau Estea Ede

De lichte zorgvragers worden geacht vanaf nu zelfstandig te blijven wonen waardoor ze niet meer in een verzorgingstehuis (intramuraal) terecht kunnen. Dit overschot aan plekken in verzorgingstehuizen wordt echter ingevuld door de toenemende vraag aan zware intramurale zorg. Hier ligt dus niet de grote uitdaging voor de komende jaren: die ligt meer in de bestaande voorraad woningen waarin onze inwoners langer zelfstandig met verzorging en eventueel aanpassingen (geschikt) moeten wonen.

Wij willen voorkomen dat er op termijn grote tekorten ontstaan en brengen daarvoor per wijk de behoefte aan aangepaste, aanpasbare en MIVA (mindervalide) woningen in beeld. Dit proces is inmiddels in gang gezet. Zo kunnen we inspelen op de te verwachte behoeften. Die behoefte blijkt al duidelijk uit de getallen bij Verzorgd Wonen (voldoende zorg beschikbaar bij zelfstandig wonen) en vooral bij Geschikt Wonen (wonen in een voor het zorghuishouden geschikte woning).

Tevens willen we voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen doordat de totale woonlasten niet meer op te brengen zijn. Uit het Woonlastenonderzoek van de huurdersvereniging van Patrimonium (maart 2014) blijkt dat naar schatting 29% van de huurders een inkomen onder de onder de zogenaamde armoedegrens heeft. Dit betreft een inkomensgrens voor wonen, voedsel, kleding, verzekeringen, niet-vergoede ziektekosten, persoonlijke verzorging en een bescheiden budget voor 'sociale participatie': kosten voor bijvoorbeeld lidmaatschap vereniging of een korte vakantie. Een auto is overigens niet inbegrepen. Vooral huishoudens met kinderen, en dan met name eenoudergezinnen vallen onder deze groep. Energiebesparing, arbeidsperspectief en doorstroming naar een passende woning zijn in de het rapport aangedragen oplossingspunten waar de betrokken partijen op in moeten gaan spelen.

Er is dus naast scheefwonen ook sprake van omgekeerd scheefwonen: mensen die te weinig verdienen om nog langer in hun huidige woning te blijven wonen. Voor deze huishoudens zal het totaal aan woonlasten naar beneden moeten. In overleg met de corporaties en de huurdersverenigingen worden hiervoor plannen gemaakt. De energiecoaches die vanuit de Huurdersverenigingen beschikbaar zijn kunnen bijvoorbeeld worden ingezet om bewoners te adviseren in het terugdringen van de energiekosten.

Zoals aangekondigd vinden we het verder belangrijk (zie paragraaf 2.3) bij de uitvoering van de woonvisie de kennis en het inzicht in de grote bestaande voorraad te vergroten. Waren woonvisies vroeger vooral 'niewbouwvisies', tegenwoordig moeten juist veel kwalitatieve elementen en bestaande voorraad onderdeel zijn van een woonvisie. Immers zo'n 90% van de toekomstige woningen van Veenendaal staat er al, daarom is veel kennis over de kansrijke en risicovollere onderdelen van de woningvoorraad belangrijk. Enkele kwalitatieve vragen die de betrokken partijen de komende jaren moeten beantwoorden over de bestaande voorraad (en haar wisselwerking met nieuwbouw):

- Hoe verbeteren we de omvangrijke appartementenmarkt in Veenendaal? Welke complexen zijn minder aantrekkelijk en hoe daarmee om te gaan? Aan wat voor soort appartementen en wat voor (stedelijke) plekken is nog wel een tekort? Hoe zorgen we dat deze worden gerealiseerd?

- De vrijesectorhuurmarkt, er is zeker vraag naar middeldure huur (vrijesectorhuur) van 700 tot 900 euro in Veenendaal, dit kan een belangrijke kans zijn bij de herprogrammering van bestaande plannen richting een markttechnisch aantrekkelijke en rendabele programmamix. Welke plekken en typen woningen zijn geschikt (te maken) voor vrijesectorhuur? Hoe meer landelijke beleggers naar Veenendaal te trekken?
- Starterswoningen/goedkope koopmarkt: zijn nieuwbouwwoningen voor starters gewenst in de nieuwbouw of voldoet de bestaande koopwoningmarkt? Wat betekent dit voor de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouwproductie? Welke aanvullende stimuleringsmaatregelen kunnen we inzetten om starters tot die bestaande woningen te verleiden?
- 'bloemkoolwijken' en erfjes: Veenendaal is gegroeid in de jaren zestig en zeventig, met veel grootschalige bloemkoolwijken en erfjes tot gevolg. Welke hiervan lopen risico's? welke oplossingen zijn er? Wat kunnen eigenaar-bewoners zelf doen? Wat verwachten we van de corporaties in het licht van de nieuwe Novelle? En wat betekent dit alles voor de woonmilieus en (harde) woonplannen die we aan de randen van Veenendaal toevoegen? Welke typen woningen en woonmilieus ontbreken echt in Veenendaal? Zijn ze te realiseren? Hoe?

Deze vragen zullen steeds bij de diverse partijen (ontwikkelaar(s) en/of gemeente) op de agenda moeten staan bij de motivering van een nieuwbouwplan. Veel aandacht voor de bestaande voorraad bedient onze burgers en woonconsumenten die hun woning willen verkopen, willen doorstromen en woondoelgroepen die we lange tijd aan Veenendaal willen binden. Daarnaast betekent kwaliteitsbehoud ook waarde behoud van bestaande koopwoningen; zeer belangrijk voor onze eigenwoningbezitters in het licht van de afgelopen economische en woningmarktcrisis met veel hypothecaire en woonlasten problemen als gevolg.

De afgelopen jaren zijn in totaal al ca. 200 vergunningen voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet afgegeven om inwoners de mogelijkheid te geven hun woning, in afwachting van verkoop, te verhuren. Hiermee zijn (gedeeltelijk) dubbele woonlasten voorkomen. In afwachting van stijgende verkoop aantallen zal de behoefte aan deze vergunningen ook de komende tijd aanwezig zijn. De landelijke regelgeving is hiertoe versoepeld zodat vergunninghouders direct voor 5 jaren de mogelijkheid krijgen om tijdelijk te verhuren. Naar verwachting zal de lage rentestand in combinatie met het huidige lage prijspeil wel zorgen voor een opleving van de woningverkoop.



## Hoofdstuk 3 : Inbreng van de marktpartijen

Om een visie op te stellen die aansluit bij de behoeften van de Veenendaalse woningmarkt zijn er in totaal 5 bijeenkomsten geweest met de diverse stakeholders. De verslagen van deze bijeenkomsten vindt u in bijlage 3.

**In dit hoofdstuk vindt u per bijeenkomst de ingebrachte punten van de marktpartijen waarmee wij rekening hebben gehouden bij het opstellen van de Woonvisie.**

### 3.1 Makelaars

#### Energiekosten

Makelaars verwachten dat het onderwerp energiekosten in de komende jaren een veel grotere rol gaat spelen in de keuze van een woning. De kosten van het energiezuinig maken van een woning zijn interessant als men dit met het gehele blok ineens doet, eventueel in combinatie met een landelijke subsidieregeling. Hiervoor worden momenteel steeds meer landelijke initiatieven opgezet.

#### Leefbaarheid in de wijken

Er is ook gevraagd of er wijken zijn waar het in de komende jaren vanwege de bereikbaarheid, het openbaar gebied en/of de algehele uitstraling moeilijker zal gaan worden om de woningen te verkopen. Hierbij noemen makelaars in het algemeen de wijken uit de jaren '50 en '60 aangezien die woningen vrij weinig uitstraling hebben. Daarnaast worden meer specifiek diverse gedeeltes van Veenendaal-West genoemd, zoals de Schepenbuurt en de omgeving Oudeveen. Veel van deze woningen zijn slecht geïsoleerd en er zijn problemen met parkeren.

#### Bouwen voor jongeren

De afgelopen jaren zijn er diverse projecten specifiek voor jongerenhuisvesting ontwikkeld. Verwacht wordt dat deze aantallen voor de komende jaren voldoende zijn voor de vraag, zeker in combinatie met alle bestaande appartementen die te koop staan.

#### Bouwen voor senioren

Voor senioren moet gericht gebouwd gaan worden, vooral het type patiowoningen wordt veel als behoefte genoemd. De woningen moeten in ieder geval grondgebonden zijn, appartementen zijn er genoeg. Appartementen van boven de € 200.000 zijn en blijven moeilijk te verkopen.

#### Startersleningen

Makelaars zien dat ook de koopstarters steeds minder kunnen lenen door nieuw beleid omtrent hypotheek. Startersleningen moeten blijven om het aantrekkelijk te houden om in te stappen, ook bij een aantrekkelijke woningmarkt.

#### Doelgroep

Geschat wordt dat hooguit 20% van de koopwoningen worden verkocht aan mensen van buiten Veenendaal. Hiervan komt een aanzienlijk deel uit de direct omliggende gemeenten.

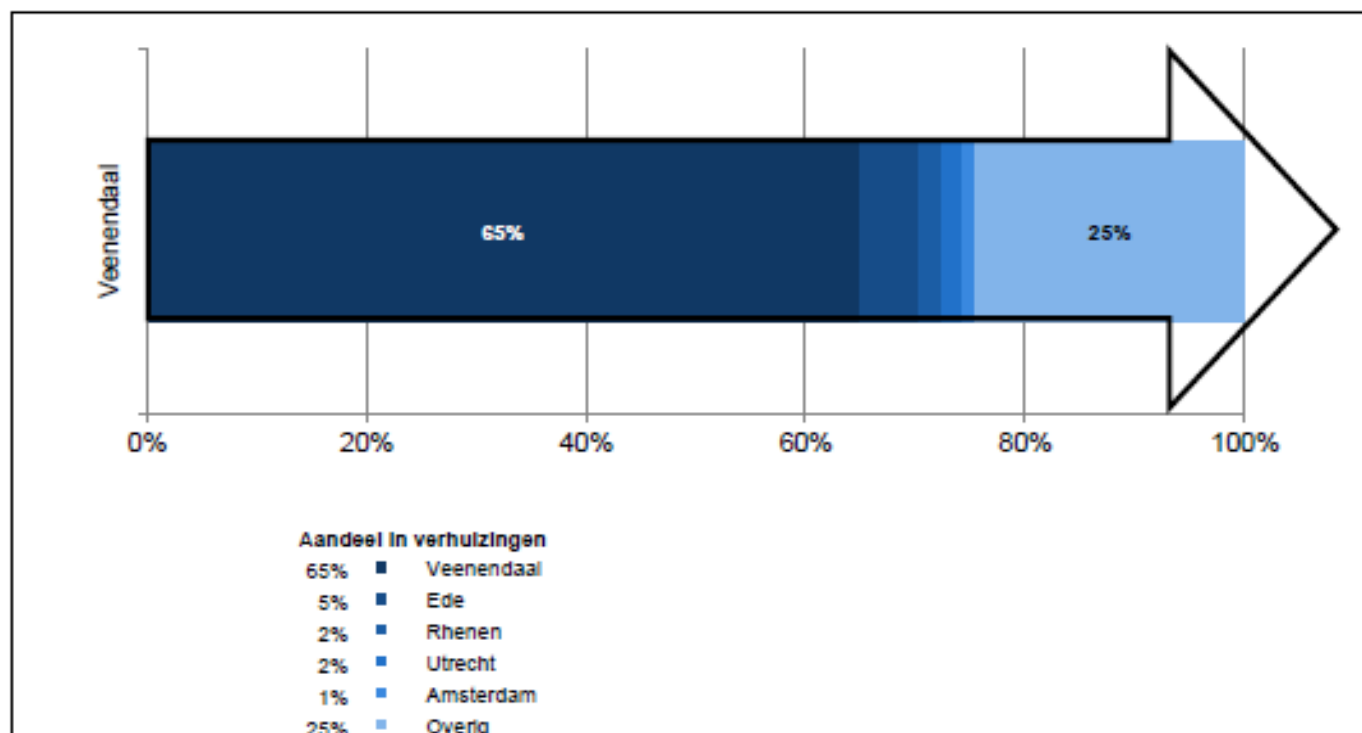
*Het is naar aanleiding van de input van de makelaars van belang om op basis van harde cijfers te achterhalen hoe groot het aandeel van buitenaf in alle verhuisbewegingen is. Dit blijkt gunstiger te zijn dan ingeschat (zie ook de grafiek op de volgende bladzijde):*

*- aangenomen werd dat ca. 80% "interne" verhuizingen van Veenendaal naar Veenendaal betrof, dit blijkt 68% te zijn. Dit blijkt uit verhuisbewegingen in 2012 in Veenendaal, dus zowel de bestaande als de nieuwbouwwoningen en zowel de huur- als koopwoningen. In dat jaar ging 75% van de Veenendaalse huurwoningen naar Veenendalers, dus het aandeel koopwoningen ligt nog lager dan het gemiddelde van 68% :*

Huurwoningen	2009	2010	2011	2012	2013
	Veenendaal	Veenendaal	Veenendaal	Veenendaal	Veenendaal
Inw. uit Veenendaal	423	388	445	408	398
Won. uit Veenendaal	586	545	618	545	544
	72%	71%	72%	75%	73%

## Gemeente Veenendaal

### Verhuizingen vanuit Veenendaal naar..

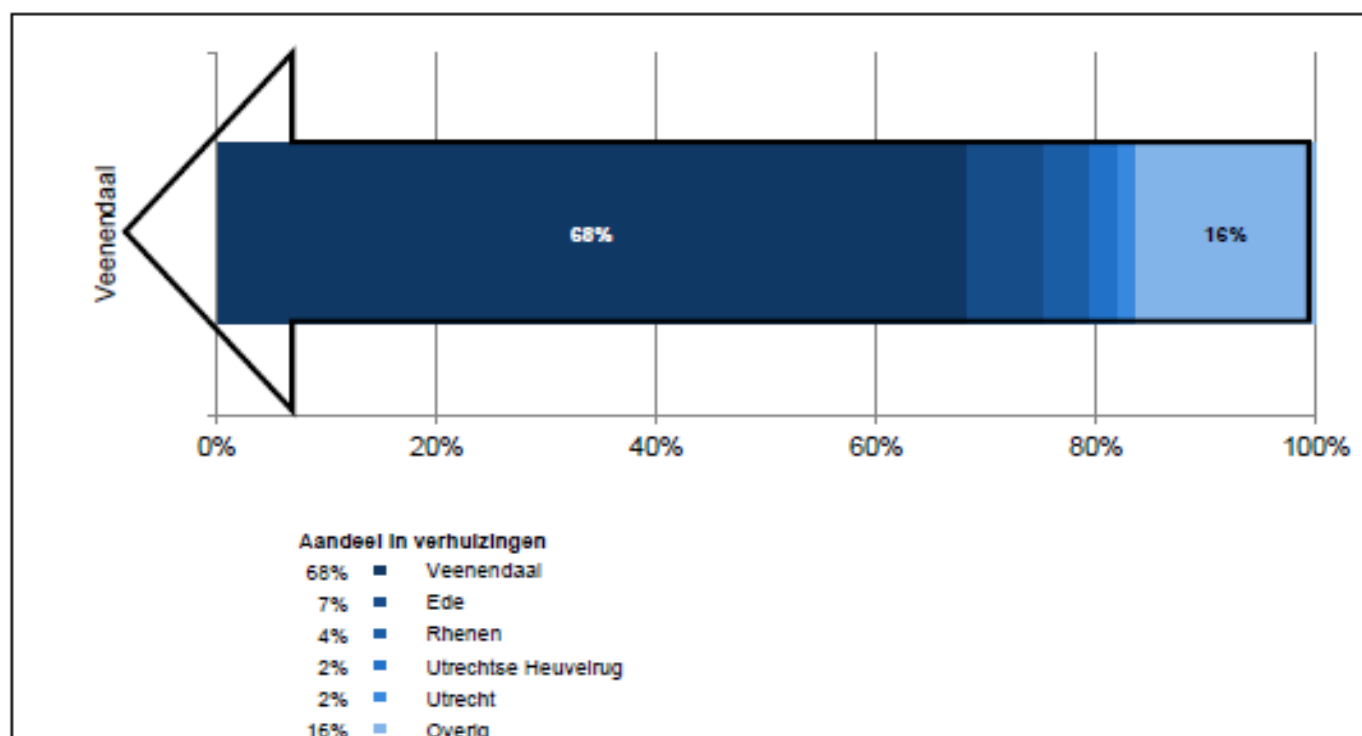


#### Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

\* Cijfers betreffen jaar 2012

### Verhuizingen naar Veenendaal vanuit..



#### Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

\* Cijfers betreffen jaar 2012

## 3.2 Verhuurders

### Energiekosten

De verhuurders in Veenendaal verwachten niet dat vanwege het verschil in maandelijkse energiekosten met nieuwbouw de bestaande huurwoningen steeds slechter verhuurd gaan worden. Vanaf dit moment tot 2020 wordt er fors geïnvesteerd in de verduurzaming van de bestaande bouw.

### Wonen met zorg

Veel zorgcomplexen voldoen niet aan de huidige eisen van mogelijke huurders, verhuurders verwachten niet dat de complexen in de huidige staat verhuurd kunnen worden. In Veenendaal wordt op dit moment geen doelgroep gezien voor een tijdelijke invulling van eventuele leegstand. Er komt straks echter wel een kwetsbare groep 80+. Daar zijn de huidige verzorgingstehuizen prima geschikt voor.

### Huurwoningen in de vrije sector

Op dit moment wordt er vooral in het goedkope segment gebouwd. Veenendaal-Oost moet wat de verhuurders betreft een gemengde wijk gaan worden zoals we dat in het begin samen bepaald hebben. Op dit moment is het moeilijk om vrije sector huurwoningen verhuurd te krijgen, mensen zijn afwachtend.

### Woningaanpassing

De verhuurders zijn van mening dat bewoners eerder dienen te verhuizen naar aan geschikte woning dan dat de huidige ongeschikte woning rigoureus moet worden verbouwd. Er dient een afweging gemaakt te worden tussen aanpassings- en verhuiskosten. Het aanbod van aangepaste woningen moet op wijkniveau worden georganiseerd. Men is tevens zelf verantwoordelijk voor kleine aanpassingen in de woning.

### Sociale huurwoningen

Veenendaal blijkt bovengemiddeld veel sociale huurwoningen te hebben. In referentiegemeenten ligt dit percentage op 32%, in Veenendaal op ca. 35%. Dit is verklaarbaar vanuit o.a. het industriële verleden waardoor er behoefte was aan goedkopere huisvesting. Er is de komende jaren vooral behoefte aan grondgebonden huurwoningen om een verschuiving van huishoudens teweeg te brengen. Van tekorten aan sociale huurwoningen lijkt momenteel nog niet of nauwelijks sprake.

### Nieuwbouw voor wonen met zorg

De investeringen in wonen met zorg hangen vooral af van de indicaties van verzekeraars. Daarnaast krijgen zorginitiatieven momenteel de financiering moeilijk rond. Renovatie en verbouwen van de bestaande complexen is de trend voor de komende jaren.

### Woningbouw voor jongeren

Vanwege het gecreëerde aanbod in de afgelopen jaren is het niet meer nodig specifiek voor jongeren woningen te bouwen. Tevens slaat een gedeelte van de jongeren de 1<sup>e</sup> fase van huren tegenwoordig over. Zij blijven langer thuis wonen en kopen vervolgens direct een grondgebonden woning.



*CSV school in het verleden en in de toekomst: transformatie naar betaalbare jongerenhuisvesting*

### Verhuurbaarheid in de komende jaren

Of de huidige woningvoorraad ook de komende periode goed verhuurbaar blijft hangt mede af van de ontwikkelingen in de WMO: komt er bijvoorbeeld een voorzieningencentrum in de wijk? Het is al wel duidelijk dat goede voorzieningen in de wijk noodzakelijk zijn om de woonomgeving aantrekkelijk te houden. Dit geldt vooral ook voor de nieuwe groep bewoners met een lichte zorgvraag die vanaf nu zelfstandig in de buurten moeten blijven wonen.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Voor bijzondere doelgroepen bestaan al jaren goede afspraken met de corporaties. Deze zullen ook in de komende jaren worden voortgezet:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Huisvesting Statushouders | Conform de landelijke taakstelling                  |
| - Bijzondere urgenties      | Afspraken met verschillende organisaties            |
| - Reguliere urgenties       | In WERV verband hebben wij een urgentieregeling     |
| - Stadvernieuwingsurgenties | Indien gebouwen gerenoveerd of gesloopt gaan worden |

## 3.3 Ontwikkelaars

### Toekomstige vraag

Ontwikkelaars signaleren de trend dat men op dit moment wel weer durft te kopen, maar velen kunnen dit niet omdat hun woning minder waard is dan het hypotheekbedrag dat er op rust. Er is dus sprake van een mismatch tussen woning en hypotheek, deze groep staat "onder water" en kan niet verhuizen. Het aanbod moet worden bijgesteld en het totaalpakket moet kloppen: locatie, perceel en prijs. In de projectontwikkeling is dan ook een trend waarneembaar: kleinere, vraaggerichte projecten tegen lagere prijzen.

### Invulling Buurstede

Kleinere woningen en goedkope appartementen worden nu wel verkocht. Door alleen dit type woningen te bouwen bestaat echter het gevaar van een te eenzijdige woonomgeving. Verdichting is ook geen eindoplossing, ontwikkelaars willen vasthouden aan het uitgangspunt van een gemengde wijk met woningen in diverse prijsklassen. Je bouwt de wijk immers voor een langere periode (mix van generaties).

### Vraag naar appartementen

De ontwikkelaars zijn van mening dat Veenendaal de komende jaren geen verdere appartementen ontwikkeling moet toestaan. Het bestaande aanbod plus de reeds lopende projecten is naar verwachting voldoende voor de vraag tot 2020, ondanks de mogelijke stijging in de vraag vanwege de komende vergrijzing.



**Grachtwoningen in plaats van appartementen in centrumproject Brouwerspoort**

### Aanpasbare woningen

In de basis zijn alle nieuwbouwwoningen aanpasbaar vanwege de eisen in het bouwbesluit. Als ontwikkelaar speel je hier nog niet verder op in omdat dit aspect bij de koop van woningen kopers vaak niet wordt meegenomen. Men vindt dit niet echt van belang en is niet bereid hiervoor meer te betalen.

### Succes in de komende jaren

Om bouwplannen succesvol te verkopen moet er afstemming tussen gemeente, OVO en ontwikkelaars blijven plaatsvinden over het moment van verkoop. Als we de komende jaren niet onderling afstemmen over het gefaseerd op de markt brengen van projecten overtreft het aanbod de vraag. Dat dit afstemmen leidt tot beweging in de markt heeft het periodieke overleg met de ontwikkelaars in het centrum wel laten zien.

## 3.4 Zorgpartijen

### Leegstand in zorglocaties

Ten opzichte van ca. 1 jaar geleden verwacht zorgpartij Charim in Veenendaal toch geen leegstand. Er worden momenteel al zelfstandige woningen verhuurd aan bewoners zonder zorgindicatie. Charim is bewust overgegaan op het aanbieden van woonruimte in haar servicecomplexen. Dat dit werkt blijkt uit het feit dat er geen enkele sprake is van leegstand.

### Kleine zorglocaties

Voortzetting van de exploitatie van de diverse kleinschalige zorglocaties in Veenendaal is niet haalbaar. Wellicht is huisvesting van mensen met een zzp 3 indicatie in combinatie met een welzijnsfunctie voor de wijk een optie. Het is in ieder geval onvermijdelijk dat de kleine complexen voor zorgbewoning (grotendeels) verdwijnen. Vooral 24 uren nachtzorg is niet meer betaalbaar.

### Bestemmingsplannen

De gemeente kan in de bestemmingsplannen gebieden en/of locaties aanwijzen waar wonen met zorg en welzijn zich kan ontwikkelen om zo de wijk te faciliteren. Hierop kunnen ontwikkelaars dan ook inspelen. Geef daarnaast ook de ruimte aan particulier opdrachtgeverschap voor groepen ouderen die zelf een concept willen ontwikkelen. Dit zal naar verwachting in de toekomst vaker voorkomen zodat men voor elkaar kan zorgen.

### Zelfstandig wonen in de wijken

Vanwege het scheiden van wonen en zorg dienen inwoners met een lichte zorgvraag in hun eigen woning zelfstandig te blijven wonen. De vraag is dan of we in iedere wijk voldoende voorzieningen en zorgverlening beschikbaar hebben. Er zijn namelijk veel praktische problemen: de bewoners komen niet buiten en kunnen elkaar dus lastig helpen.

### Aangepaste woning

Gesteld wordt dat bij een beperking een huishouden moet verhuizen naar een passende woning, in plaats van dat we de huidige ongeschikte woning gaan aanpassen. Bij de corporaties worden hierover afspraken gemaakt. Er zijn wel woningen beschikbaar, maar een bewoner is lastig te vinden: een geschikte bewoner voor een reeds aangepaste woning komt slechts incidenteel voor. Daarnaast wordt het WMO beleid strakker.

### Passende Zorghuisvesting

Vanwege de grote veranderingen in de financiering en huisvesting in de zorg is de animo om te investeren in nieuwe gebouwen klein. De huidige complexen zijn momenteel nog gemengd ingevuld met lichte en zware zorg. Deze gebouwen worden vanwege het scheiden van wonen en zorg in toenemende mate voor zwaardere zorghuisvesting ingezet.

### Samenwerken in de zorg

Zorgverlening en/of gezamenlijk huisvesten is noodzakelijk om als zorgorganisatie de komende jaren te blijven bestaan. Dit is vaak zelfs een eis vanuit het zorgkantoor. Er zijn dan ook het afgelopen jaar dwarsverbanden en diverse samenwerkingsvormen ontstaan. De gemeenschappelijke overleggen vanuit de gemeente hierover worden als zeer positief ervaren. De gemeente heeft sinds eind 2012 haar faciliterende rol hiervoor opgepakt waarmee inmiddels de eerste resultaten zijn bereikt. Zo zal Zideris een woongroep gaan huisvesten in de complex De Stoomwever, het kantoor van Kwintes zal hiervoor plaats maken en zich elders gaan huisvesten.

### 3.5 Slotbijeenkomst met de Marktpartijen

Om de onderlinge verbanden tussen de groepen zoals genoemd in de vorige paragrafen te leggen is er op 9 januari 2014 een afsluitende bijeenkomst geweest. Bij deze gelegenheid was per groep 1 afgevaardigde aanwezig om samen met de wethouders de verbanden voor de komende jaren te bepalen.

#### Veenendaal-West

Er moet volgens de aanwezigen in de wijken worden geïnvesteerd om ze op lange termijn in alle opzichten leefbaar te houden. Met name Veenendaal-West is “een blinde vlek” wat zorgaanbod betreft. Wellicht kan er zorgaanbod worden gecreëerd vanuit de locatie Schepenbuurt? De school daar gaat weg.

#### Jongerenhuisvesting

Als de aangeboden woningen klein zijn (minder dan 40m<sup>2</sup>) dan heeft men teveel twijfels over de verkoopbaarheid straks. Deze woonruimten zijn naar verwachting wel prima verhuurbaar. Appartementen van minder dan € 180.000,- hebben nu moeite om te verkopen aangezien een deel van de doelgroep ze overslaat en direct een grondgebonden woning koopt. De verwachting is dat deze situatie de komende jaren niet verandert.

#### Ouderenhuisvesting

Zorgverlening moet tegenwoordig zelf worden betaald. Hierdoor veranderen de woonwensen van inwoners op leeftijd. Men blijft langer wonen in de huidige woning en verhuist pas als het moet. Tot die tijd is de wens vaak een kleine grondgebonden woning met minimaal twee slaapkamers. Dit bevordert de verkoopbaarheid van de vele dure appartementen die we in Veenendaal hebben niet: deze wordt steeds vaker overgeslagen, ook omdat men minder geld dan voorheen overhoudt aan de verkoop van de grote gezinswoning. Het direct kunnen inkopen van commerciële huishoudelijke hulp is een veelgehoorde wens, evenals een alarmknop voor het geval er iets is. Door per buurt voorzieningen op te zetten kan eenzaamheid worden voorkomen.

#### Zorgcomplexen

De verzorgingstehuizen hebben ondanks de voorspellingen geen leegstand en verwachten die ook niet. Zeker na 2020 hebben we deze woonruimten hard nodig vanwege de vergrijzing en de vraag vanuit dementie. Het verzorgingstehuis moet ook niet meer gezien worden als een instituut maar als een open instelling, dus ook voor andere dienstverleners en mantelzorgers. Bouwen voor de zorg zal niet direct nodig zijn. Bewoners met minder inkomen zullen bewust op zoek gaan naar goedkope woonruimte om zo de zorgkosten op te kunnen brengen. Dit zal consequenties hebben voor de vraag, deze zijn nu nog moeilijk in te schatten.

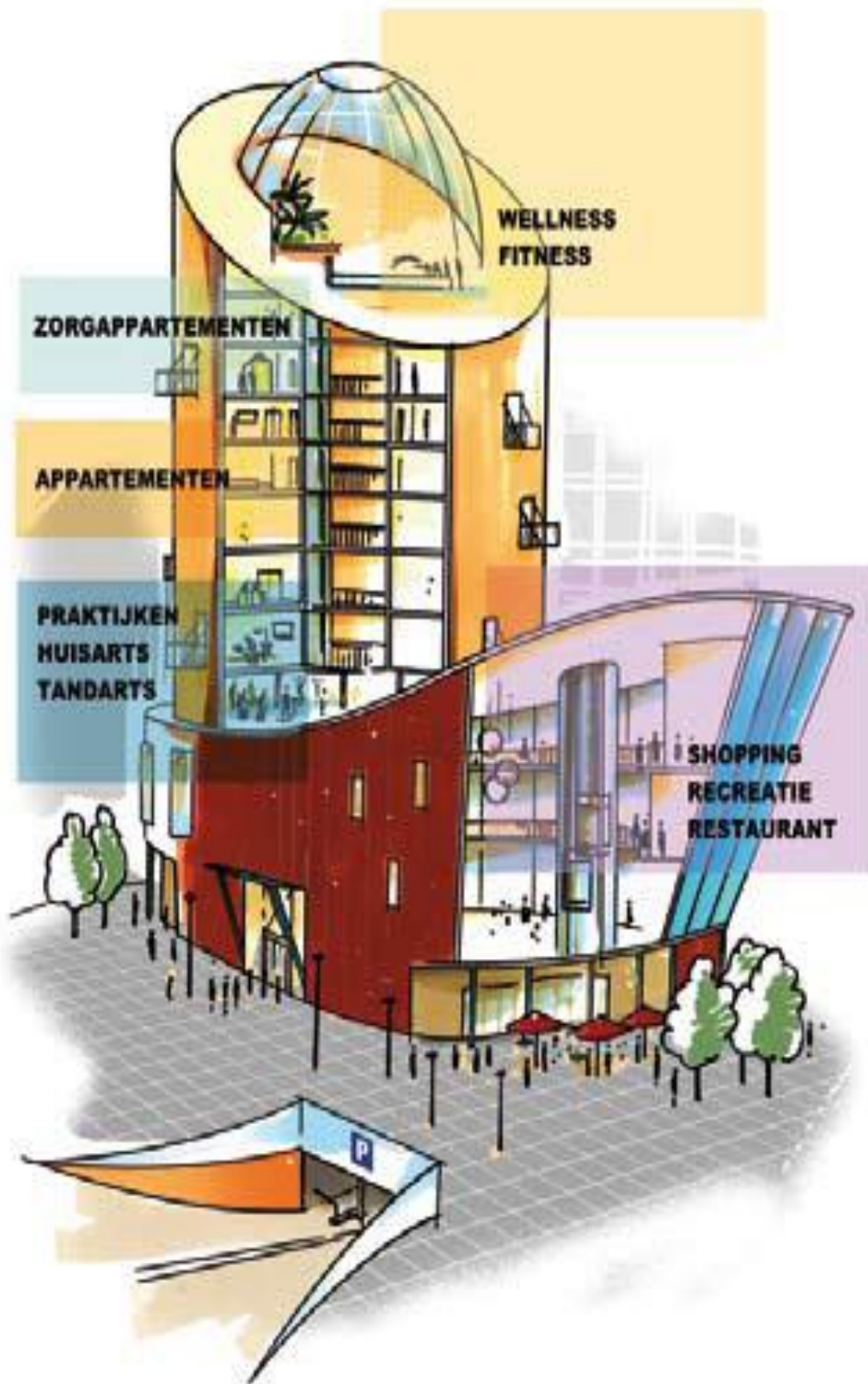
#### Veenendaal-oost/Nieuwbouw

Het gemengde karakter van het bouwprogramma moet worden behouden, maar de nog te bouwen woningen in Buurstede moeten in prijsklasse lager worden. Dankzij inspanning van alle partijen moeten kleine hoeveelheden woningen met een scherpe prijsstelling worden aangeboden.

#### Wijkvoorziening

Vrijkomende locaties van scholen, buurthuizen of kerken in de wijk/buurt moeten worden ingezet om een voorzieningenlocatie te ontwikkelen. Door flexibel om te gaan met het bestemmingsplan kunnen er zorgwoningen, zorgvoorzieningen en ontmoetingsplekken worden gecreëerd. Dit kan ook bij reeds bestaande locaties, dus ook bij bijvoorbeeld sportclubs. Hierdoor wordt eenzaamheid besteden en een sociaal netwerk opgebouwd.





## Hoofdstuk 4 : Woning Behoeftte Onderzoek “Wonen in Veenendaal 2013”

In de periode november 2013 - januari 2014 is in Veenendaal een woningbehoefteonderzoek (WBO) uitgevoerd. De gemeente Veenendaal wilde weten hoe de woontevredenheid, verhuiscapaciteit en woonwensen van haar inwoners eruit ziet. Hiermee kan vervolgens rekening worden gehouden bij het realiseren/aanpassen van het aanbod in Veenendaal.

De probleemstelling van het onderzoek luidt:  
Hoe ziet de Veenendaalse woningbehoefte er de komende jaren uit per wijk?

Om de woningbehoefte te achterhalen is een enquête gehouden onder de inwoners. In totaal hebben 1883 inwoners de vragenlijst ingevuld. Hieronder worden de samenvatting, de conclusies en de aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.  
Voor het complete onderzoek verwijzen wij u graag naar de bijlage.

### 4.1 Resultaten woningbehoefte

#### Tevredenheid met de woning

De inwoners geven gemiddeld een 7,9 als rapportcijfer voor hun woning. Dit is vergelijkbaar met andere gemeenten in de regio. Inwoners van Zuidoost, West, Noordwest en Noordoost zijn het vaakst tevreden. Daarnaast geven kopers een hoger rapportcijfer dan huurders. Bewoners van vrijstaande woningen en bungalows zijn het meest tevreden; en studenten en bewoners van hoogbouw het minst tevreden.

#### Tevredenheid met de woonomgeving

De woonomgeving wordt gemiddeld met een rapportcijfer 7,3 gewaardeerd. Ook dit is vergelijkbaar met andere gemeenten in de regio. Inwoners van de wijken West en Zuidoost zijn het meest tevreden met de woonomgeving; en inwoners van Zuidwest, Noordwest en het centrum zijn het minst tevreden.

#### Sociale cohesie

De sociale cohesie score voor Veenendaal is 6,7. Dit is relatief hoog in vergelijking met het landelijke cijfer en andere gemeenten in de regio. De meerderheid voelt zich thuis in de buurt en vindt dat men op een prettige manier met elkaar omgaat.

#### Verhuizen

In dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen verhuiscapaciteit en verhuiscapaciteit. Van een *verhuiscapaciteit* is sprake als inwoners hebben aangegeven (eventueel) binnen 5 jaar te willen verhuizen. 32% geeft aan eventueel binnen 5 jaar te willen verhuizen. 13% is daarentegen daadwerkelijk verhuiscapaciteit. *Verhuiscapaciteit* is in dit onderzoek de groep die heeft aangegeven: binnen 2 jaar misschien of beslist te willen verhuizen, binnen 5 jaar beslist te willen verhuizen, zeker gaat verhuizen omdat zij al een andere woonruimte hebben gevonden.

#### Woonwensen

Verhuiscapaciteiten willen over het algemeen een woning met vier kamers. Ook de oppervlakte van de woning is erg belangrijk. De woonbuurt moet vooral veilig, goed bereikbaar per auto, groen en ruim zijn en voldoende parkeergelegenheid omvatten. Ruim de helft is op zoek naar een koopwoning, bijna een derde wil een huurwoning, de overige huishoudens hebben geen voorkeur of weten het nog niet. Vooral koopwoningen tussen de €200.000 en de €300.000 zijn populair. De vraag naar woningen boven de €500.000 is echter beperkt. Qua gewenste huurklasse gaat het meestal om woningen tussen de €360 en €680. Veenendalers hebben relatief vaak een voorkeur voor nieuwbouw of een relatief nieuwe woning gebouwd tussen 1991 en nu. Er is vooral vraag naar tussen- / hoekwoningen en middelhoogbouw. Daarnaast zijn ook twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen en hoogbouw redelijk populair.

## Doorstromers

Doorstromers willen vooral vanwege woonredenen verhuizen: huidige woning is te klein, wil een (grotere) tuin of vanwege de huidige woonbuurt. De verhuiscapaciteit is het grootst in Noordwest, gevolgd door Centrum en Noordoost. Bewoners van een goedkope koopwoning zijn het vaakst verhuiscapaciteit. Daarnaast neemt de verhuiscapaciteit af met de leeftijd.

## Starters

Zelfstandig wonen, huwelijk of samenwonen en studie zijn voor starters de belangrijkste redenen om te willen verhuizen. De meeste (potentiële) starters zijn jonger dan 25 jaar. In de wijken West, Noordoost en Zuidoost wonen de meeste (potentiële) starters; in het Centrum de minste.



## Locatie

De meerderheid van de verhuiscapaciteerde Veenendalers zoekt vooral binnen Veenendaal naar een andere woning. Binnen Veenendaal zijn vooral West, Zuidoost en Centrum geliefde wijken. Buiten Veenendaal zoekt men vooral in de regio (Rhenen/Ede) of het westen van Nederland (Utrecht/Amsterdam).

## Particulier- en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bijna een vijfde van de verhuiscapaciteerde doorstromers heeft (misschien) interesse in Particulier Opdrachtgeverschap. De interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is iets groter. Ook voor Vernieuwend Opdrachtgeverschap is belangstelling.

## Senioren

Senioren willen vooral naar een appartement of een seniorenwoning verhuizen. De vraag naar een huurwoning is onder deze doelgroep twee keer zo groot als onder de jongere doelgroepen. 55-plussers zoeken vooral een 3- of 4 kamerwoning; 1 of 2-kamerwoningen worden niet of nauwelijks gewenst.

## Levensloopbestendigheid en zorgvoorzieningen

Bijna een kwart van alle verhuiscapaciteerden zou (misschien) wel in een levensloopbestendige woning willen wonen. Onder senioren is de behoefte het grootst. Eén op de vijf geïnteresseerden is ook bereid er meer voor te betalen. De behoefte aan zorgvoorzieningen bij de volgende woning is beperkt. Een uitzondering zijn 65-plussers. Bijna 40% van de 65-plussers heeft behoefte aan zorgvoorzieningen, waaronder met name hulp bij het schoonmaken en een alarmbel/knop, en in iets mindere mate lichamelijke verzorging en verzorging van maaltijden.

## 4.2 Conclusies WBO:

1. Veenendalers zijn erg tevreden met hun woning. De tevredenheid is het grootst onder bewoners van de wijken Zuidoost, West, Noordwest en Noordoost, koopwoningen en vrijstaande woningen/bungalows.
2. De waardering van de woonomgeving is ruim voldoende en vergelijkbaar met andere gemeenten in de regio. De wijken West en Zuidoost worden het hoogst gewaardeerd.
3. De sociale cohesie in Veenendaal is sterk. Inwoners gaan over het algemeen op een prettige manier met elkaar om.
4. De verhuiscens en verhuisceneidheid is sterk afgenomen ten opzichte van 2006. Dit heeft uiteraard te maken met de crisis.
5. Onder de Veenendalers die binnen de gemeente willen verhuizen zijn vooral West, Zuidoost en het Centrum geliefde wijken. Buiten Veenendaal zijn vooral de regio en het westen van Nederland in trek.
6. Verhuisceneidgen waarbij studie of werk de verhuiscreden is, oriënteren zich grotendeels buiten Veenendaal. Vormt gezondheid of behoefte aan zorg de verhuiscreden, dan wordt bijna altijd binnen Veenendaal gezocht.
7. De woonwensen van de meerderheid van de verhuisceneidde Veenendalers zijn realistisch. Slechts een beperkt deel wenst een te dure woning ten opzichte van het huishoudensinkomen.
8. Er is vooral behoefte aan koopwoningen in de prijsklasse €200.000 - €300.000, met minimaal 4 kamers. De oppervlakte van de woning en het aantal kamers zijn dan ook de kenmerken die het zwaarst wegen in de woningkeuze. Toch is er ook vraag naar huurwoningen. Met name woningen tussen de €360 en €680 worden gezocht.
9. In Veenendaal is vraag naar een mix van tussen- / hoekwoningen, twee-onder-éénkapwoningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen.
10. Voor Particulier Opdrachtgeverschap is zeker belangstelling, en in nog iets grotere mate voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap. Ook is er interesse voor Vernieuwend Opdrachtgeverschap. Onduidelijkheid is er wel over de verwachten tijdsbesteding.
11. De woningbehoefte van senioren wijkt wel wat af van de jongere doelgroepen. Onder 55-plussers zijn vooral appartementen en seniorenwoningen in trek, relatief vaak in de huursector. Zeer kleine woningen (1 of 2 kamers) zijn onder deze doelgroep niet of nauwelijks (meer) in trek. Het zijn vooral senioren die (misschien) behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning en dikwijls ook bereid zijn om er extra voor te betalen.
12. Onder een aanzienlijk deel van de 65-plussers is behoefte aan zorgvoorzieningen bij de volgende woning, zoals hulp bij het schoonmaken, alarmbel/knop, lichamelijke verzorging en verzorging van maaltijden.

## 4.3 Aanbevelingen WBO:

1. Overweeg het nemen van (lokale) maatregelen om de verhuisceneidheid en daarmee de doorstroming op gang te brengen.
2. Probeer het vertrekoverschot te kantelen door potentiële vertrekkers vast te houden en potentiële nieuwkomers (waaronder retourmigranten) aan te trekken. Richt je als gemeente hierbij vooral op de punten waar je sterk in bent: groen, ruimte, autobereikbaarheid, winkelvoorzieningen, kind vriendelijkheid. Vooral deze kenmerken vinden woonconsumenten in Veenendaal en de regio belangrijk.
3. Zorg in de nieuwbouwgebieden voor een gevarieerd aanbod van woningtypen: zowel laag- als middelhoogbouw (< 5 lagen), en zowel tussen- / hoekwoningen als vrijstaande / twee-onder-één-kapwoningen.
4. Transformeer de bestaande woningvoorraad waar nodig, zodat bewoners tevreden blijven en een te grote uitstroom uit bepaalde wijken (richting bijvoorbeeld de nieuwbouwwijk Veenendaal-oost) wordt voorkomen. Stimuleer het zelf aanbrengen van verbeteringen.
5. Houd in de planning rekening met de toenemende vraag van senioren naar passende huisvesting (levensloopbestendigheid etc.).
6. Besteed bij het nieuw te bouwen woningaanbod ook aandacht aan vormen van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en Vernieuwend Opdrachtgeverschap. Schep duidelijkheid over de hierbij te verwachten tijdsbesteding.

## Hoofdstuk 5 : Beleidsvisie en planvorming

Als we de meningen van de marktpartijen (hoofdstuk 3) vergelijken met de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek (hoofdstuk 4) kunnen we achtereenvolgens de volgende conclusies en onze visie formuleren, alsmede doelstellingen en maatregelen op het gebied van wonen in Veenendaal voor de komende jaren. Deze dienen jaarlijks, in overleg met de marktpartijen, aan de actualiteit te worden getoetst en indien nodig aangepast te worden.

### 5.1 Conclusies

De “oude” woningmarkt van voor de crisis komt niet meer terug. Er is een nieuwe vraagmarkt met beperkte koopmogelijkheden vanwege beperkte financieringsmogelijkheden en restschulden bij verkoop. Het herstel van de woningmarkt zal langzaam gaan. De vraag bestaat echter voor een groter deel dan gedacht uit personen van buiten Veenendaal. De regionale woningbehoefte in zowel de provincie Utrecht als de FoodValley regio groeit naar verwachting tot minstens 2030.

Nieuwbouwmogelijkheden zijn er voor de komende jaren voorlopig genoeg aanwezig. Het bijstellen van plannen willen we in overleg met alle betrokken partijen makkelijker maken dan voorheen. De woonwensen gaan vooral uit naar grondgebonden woningen in het middensegment, zowel koop- als huur. Van tekorten aan sociale huurwoningen lijkt nu nog niet of nauwelijks sprake. De toewijzingsregeling voor nieuwbouw koopwoningen is niet meer nodig.

Omdat er al veel bestaand aanbod is, wat nu gedeeltelijk wordt overgeslagen in de wooncarrière, creëren we voorlopig geen nieuw koopaanbod meer voor jongeren. Kleine (jongeren)appartementen kunnen beter verhuurd worden. Om te kopen kunnen jongeren, zolang het budget het toelaat, gebruik maken van de startersleningen. Voor huren kunnen jongeren terecht in transformatieproject de Reünie welke dankzij het Stimuleringsfonds Jongerenhuisvesting is gerealiseerd. Eventuele volgende vergelijkbare projecten worden gezocht in leegstaande of vrijkomende locaties in woongebieden.

De bestaande woningvoorraad moet courant (verhuurbaar/verkoopbaar) blijven, we focussen hierop per wijk/buurt, ook om achteruitgang in de woonomgeving te voorkomen. Het scheiden van wonen en zorg betekent veel voor de vraag naar woningen en de woonomgeving. In overleg met de zorgpartijen moet dan ook continu worden gekeken naar passende huisvesting in de wijken. De senior is tegenwoordig niet 55+ maar veel ouder. Deze doelgroep kan terecht in de reeds aanwezige grote zorglocaties. Een woning die daar leegkomt zal worden bewoond door senioren met lage inkomens, of met een zware zorgindicatie. Door het scheiden van wonen en zorg zijn de afgelopen jaren steeds meer zorgdoelgroepen zelfstandig blijven wonen. Iedereen is/ wordt in hoge mate zelf verantwoordelijk voor eigen huisvesting, ook met een lichte zorgindicatie. Communicatie campagne Woonbewust is nodig om inwoners bewust te laten worden van deze eigen verantwoordelijkheid. Het feit dat inwoners langer in hun eigen woning blijven wonen heeft gevolgen voor de woonvraag zodra zij uiteindelijk toch (moeten) verhuizen. Door intensief overleg met de zorgpartijen in Veenendaal wil de gemeente sturen op initiatieven om de gewenste woningvoorraad te verkrijgen. Tevens dienen we te zorgen voor andere, nieuwe vormen van zorgverlening in de wijk zodat ouderen kunnen beschikken over de juiste (24 uren) zorg in combinatie met de juiste woning, mede omdat nieuw bouwen momenteel teveel risico's met zich mee brengt. Nieuwe huisvestingvormen in bestaande locaties en kostenafwegingen tussen aanpassen of verhuizen worden zijn de opgave voor de komende jaren. Nieuwe samenwerkingsvormen en afstemming tussen de diverse wijkteams zijn hierbij cruciaal.

### 5.2 Woonvisie Veenendaal 2014-2019

**We richten ons met name op de doelgroepen die onze ondersteuning het meest nodig hebben: huishoudens met lagere inkomens en Veenendalers met een zorgvraag. In samenspraak met de partijen die deze doelgroepen huisvesten bepalen we de benodigde kwaliteit en kwantiteit woningen voor de lange termijn. Daarnaast zullen door het creëren van woningaanbod in het middensegment en de doorstroming hier naartoe sociale woningen vrijkomen voor degenen die deze nodig hebben. In de vrije sector zal marktwerking de juiste richting bepalen. Het matchen van vraag en aanbod zal door de gemeente indien mogelijk altijd worden gefaciliteerd.**



### **De kracht van Veenendaal**

Partijen op de woningmarkt dienen zelf voor het juiste aanbod in antwoord op de vraag te zorgen. Ook dit is de kracht van Veenendaal. Hierbij zal een ontwikkelende partij bij de motivering van een nieuwbouwproject zelf moeten zorgen voor een uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Als gemeente zorgen we voor de huishoudens die moeilijk zelf aan passende woonruimte kunnen komen. De gemeente houdt zich vooral bezig met de uitvoering van de maatregelen zoals genoemd bij de drie speerpunten van deze Woonvisie.

### **Centrale Visie op wonen in Veenendaal:**

De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich vooral uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus.

We formuleren daartoe een drietal speerpunten:

## **Planvorming : Doelstellingen en maatregelen voor de 3 speerpunten**

### **5.2.1 Speerpunt 1 : Dynamische woonmilieus**

#### **Doelstelling**

We huisvesten de komende jaren steeds meer inwoners van buiten Veenendaal.

#### **Maatregel**

Samen met Promotie Veenendaal en OVO gaan we het wonen in Veenendaal actiever promoten. Door een gezamenlijk opgezet communicatieplan benadrukken we herhaaldelijk de voordelen en mogelijkheden van wonen in Veenendaal. Zo wijzen we retourmigranten, werknemers en huishoudens in zowel de direct omliggende gemeenten als in de regio op ons gevarieerde woningaanbod, groene omgeving en voorzieningen. Om deze dynamische woonmilieus evenveel kans op een woning te bieden als de inwoners van Veenendaal komt de "Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen" te vervallen. We vinden het belangrijk de gedifferentieerdheid van Oost te handhaven.

#### **Doelstelling**

We passen indien nodig bouwprogramma's aan zodat deze matchen met de reeds gebouwde woningen en afzetbare marktvrage, maar we bouwen wel in diverse prijsklassen.

#### **Maatregel**

- Flexibiliteit in bestemmingplannen en procedures is vanaf nu nog meer nodig. Dit geldt ook voor ingrepen in bestaande wijken, zoals de realisatie van mantelzorgvormen (kangarowoningen, duowoningen e.d.). We willen daarbij kwaliteit en duurzaamheid benadrukken. Komend jaar willen we de nog niet positief bestemde plannen van Veenendaal toetsen aan de duurzaamheidsladder en waar nodig herprogrammeren naar gelang dat wat de Veenendaalse markt echt nodig heeft en wat geen negatief effect heeft op de bestaande woningmarkt. Ook moeten we rekenen met vrijkomende niet-woningen die omgezet kunnen worden naar wonen. En naar planologische ruimte om mee te kunnen werken aan nieuwbouwwoningen die Veenendaal hard nodig heeft. Kennis van de kansen en risico's van de bestaande wijken en woningen gaan we komende jaren uitbouwen.
- Nieuwe initiatieven tot woningbouw van meer dan drie woningen strijdig met het bestemmingsplan worden voorlopig aangehouden, tenzij deze al aantoonbaar afgezet zijn.
- De toewijzingsregeling voor nieuwbouw koopwoningen komt te vervallen.
- In het kader van de woonagenda regio FoodValley wordt uitgewerkt hoe we als regio nieuwe inwoners kunnen aantrekken en hoe binnen de regio nieuwbouw goed kan aansluiten op dat wat onze woningmarkt nodig heeft en Veenendaal versterkt.
- analyse van de nieuwe woonbehoefte en financiële positie van de doelgroep 65+, en de effecten van de hoeveelheid vrijkomende woningen vanuit deze groep.



## 5.2.2 Speerpunt 2 : Huishoudens met een zorgvraag

### Doelstelling

We houden de wijken aantrekkelijk door (zorg)voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod. Vanwege de vergrijzing hebben we op tijd de behoefte aan passende ouderenhuisvesting in beeld.

### Maatregel

- In overleg met de Woningcorporaties, de zorgpartijen en het Seniorenplatform wordt een “plan ouderenhuisvesting” opgesteld

- We gaan nadrukkelijker per wijk inventariseren wat er moet gebeuren in de woonomgeving om de leefbaarheid op lange termijn te garanderen. Dit met betrekking tot de beschikbaarheid van zorgverlening, sociale huisvesting, aangepast wonen en een goed onderhouden openbare ruimte. Het beeld per wijk wordt opgenomen in een woonparagraaf binnen het Wijkactieplan. We verwachten dat er in principe genoeg woningen zijn, maar niet allemaal voor elke doelgroep. Door per wijk de behoefte aan aangepaste, aanpasbare en MIVA (mindervalide) woningen in beeld te brengen kunnen we inspelen op de te verwachte behoefte aan ouderenhuisvesting, en voorkomen zo tekorten op lange termijn. Dit doen we in nauw overleg met bewoners via de wijkteams, de zorgverleners en de corporaties, te beginnen in Veenendaal-West.

### Doelstelling

We zorgen per wijk voor (zorg)voorzieningen in de nabije omgeving en beschikbare (24 uren) zorgverlening op afroep. Zo creëren we een passende woonomgeving voor inwoners met een lichte zorgvraag die vanwege het scheiden van wonen en zorg zelfstandig in de wijk blijven wonen. De kleine wijklocaties die vrijkomen moeten de juiste invulling krijgen op basis van de behoefte van die wijk.

### Maatregel

De huidige overleggen met de partijen in de zorg worden voortgezet om de zorgvoorziening en huisvesting per wijk te garanderen. Mensen willen zorg op afroep, “een knop om op te drukken als ik hulp nodig heb”. We gaan proberen dit te realiseren. Door centraal in de buurt bij school- of sportlocaties ontmoetingspunten te realiseren verhogen we het welzijn, de mogelijkheid tot samenkomst en dus de kans op het creëren van een sociaal netwerk. Zo kunnen ouderen lang in hun eigen woning blijven wonen.

- de huidige overleggen met de partijen in het zorgvastgoed worden voortgezet om de zorgvoorziening en huisvesting van ouderen per wijk te optimaliseren

### Doelstelling

Om te voorkomen dat de gemeente in de toekomst wordt geconfronteerd met onnodige uitgaven uit het WMO budget zorgen ontwikkelaars zelf voor de zorggeschiktheid van een bouwplan.

### Maatregel

Als men voor de zorg bouwt wordt contractueel vastgelegd dat de zorggeschiktheid voor rekening komt van de ontwikkelaar. Met de woningcorporaties sluiten we een convenant af over de woningaanpassingen met betrekking tot de WMO.

## 5.2.3 Speerpunt 3 : Huishoudens met lagere inkomens

### Doelstelling

Door renovatie wordt de levensduur van oudere woningen aanzienlijk verlengd.

### Maatregel

We zetten, op basis van het Milieu Kwaliteitsplan en in samenwerking met de provincie Utrecht, in op het stimuleren tot het energiezuinig maken van bestaande woningen om lang comfortabel en betaalbaar te kunnen blijven wonen. Met team Milieu gaan we naar duurzame mogelijkheden zoeken om dit te stimuleren en te combineren met renovatieplannen van de corporaties. Inwoners in

bestaande koopwoningen gaan we actief informeren over de mogelijkheden die er tegenwoordig zijn om kostenneutraal energiebesparend te verbouwen.

#### Doelstelling

Om de doorstroming aan de gehele onderkant van de woningmarkt te blijven stimuleren moeten we zoeken naar financiële mogelijkheden om startersleningen of doorstroamleningen zo lang mogelijk te kunnen blijven verstrekken. Zo komen er (sociale) huurwoningen vrij en ontstaat er beweging op de koopmarkt.

#### Maatregel

We gaan in overleg met de makelaars, ontwikkelaars, het SVn en de corporaties budget voor de Startersleningen vinden om deze ook na 2014 aan te kunnen blijven bieden. Dit kan op diverse manieren die allemaal worden beoordeeld om zo in 2015 duidelijk te hebben hoe we de regeling gaan inrichten. Doorstroamleningen om huishoudens met een restschuld te helpen zijn ook een optie.

#### Doelstelling

We willen voldoende betaalbare sociale woningen dankzij doorstroming naar het middensegment op de woningmarkt.

#### Maatregel

Partijen actief benaderen voor het realiseren van meer vrije sector huurwoningen. Het kopen van een woning blijven stimuleren door het aanbieden van Startersleningen of doorstroamleningen. Het handhaven van 30% sociale woningen binnen de woningvoorraad. Proef met een Verhuisregeling voor huishoudens die in betalingsachterstand dreigen te komen. Daarnaast wordt er een integrale aanpak van betaalbaar wonen op basis van woonlasten opgezet.

- In samenspraak met de partijen die deze doelgroepen huisvesten bepalen we de benodigde kwaliteit en kwantiteit woningen voor de lange termijn. Hierbij houden we voor de korte termijn rekening met het grote aantal Statushouders wat gehuisvest moet worden.

#### Doelstelling

Nieuwe sociale huurwoningen worden zo lang mogelijk als sociale huurwoning ingezet.

#### Maatregel

Indien er sociale huurwoningen worden gebouwd wordt contractueel vastgelegd dat deze 10 jaar (corporaties) respectievelijk 15 jaar (commerciële partijen) sociale huurwoningen blijven.

Alle maatregelen waarbij de corporaties en haar huurdersverenigingen een rol spelen worden vastgelegd in Prestatie afspraken. De huurdersverenigingen krijgen vanaf 2015 een grotere rol in het overleg met de gemeente. In december 2014 hebben wij een eerste verkennend gesprek met hen gehad. Afgesproken is dat we in ieder geval 2 maal per jaar regulier overleg met elkaar hebben. Daarnaast vindt er overleg plaats op het moment dat dit nodig is, zoals bij de ontwikkeling van nieuwe prestatie afspraken en bij beleidsvorming omtrent alle onderwerpen die met sociale volkshuisvesting te maken hebben.



## **Bronvermelding**

### **Beleidsstukken op het gebied van Wonen:**

Provinciale structuurvisie 2015 – 2028  
Provinciale Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling 2012  
Woningmarkt Monitor provincie Utrecht  
Strategische visie Veenendaal 2025  
Centrumvisie Veenendaal 2030  
Structuurvisie Veenendaal 2025  
Nota's Wonen 2012 en 2013  
Ladder voor Duurzame Verstedelijking 2012 (rijksbeleid, Bro)

### **Bijeenkomsten Woonvisie Veenendaal 2014-2019 met wethouder(s):**

10 Woningmakelaars	14 november 2013
6 Verhuurders	27 november 2013
10 Ontwikkelaars	11 december 2013
12 Zorgpartijen	11 december 2013

### **Slotbijeenkomst op 9 januari 2014 met wethouders:**

Marcelle van Ginkel	makelaar
Johan van den Essenburg	ontwikkelaar
Jan Baan	zorgpartij
Hans Goorhuis	corporatie

### **Woning Behoeftte Onderzoek Veenendaal december 2013 (zie bijlage) :**

Het onderzoek is uitgevoerd door het Onderzoeksbureau van de gemeente Ede (Strategie & Onderzoek).

### **Overig:**

Centraal bureau voor de Statistieken (CBS)  
Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)  
Ondernemersplan 2013-2017, Patrimonium woonstichting  
Rapport september 2014: 'Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt, Balans van de leefomgeving 2014' van het Planbureau voor de leefomgeving  
Woonlastenonderzoek Huurdervereniging Patrimonium/Companen, maart 2014  
Rapport Berenschot, Bijstandsafhankelijkheid in de gemeente Veenendaal, oktober 2013  
Dick van Doorn, Veenendaalse woningstichting  
Imra Houkes, bureau Estea te Ede  
Nick de Boer, Domicilie makelaars te Ede  
Beleidsmedewerkers van de Veenendaalse woningcorporaties  
Diverse publicaties in de pers, lokaal en landelijk  
Collega's gemeente Veenendaal

Deze Woonvisie Veenendaal 2014-2019 is opgesteld door Hans van Walsem, beleidsmedewerker Volkshuisvesting van de gemeente Veenendaal.

## **Bijlage 1 : Overzicht actuele beleidsstukken op het gebied van Wonen**

Het is van groot belang om ten behoeve van deze Woonvisie Veenendaal 2014-2019 een totaalbeeld te krijgen van alle actuele beleidsstukken die er in Veenendaal op dit moment op het gebied van Wonen zijn. Zij dienen namelijk als basis voor de Woonvisie, en daarom zijn de voor Wonen relevante teksten uit de beleidsstukken letterlijk in deze bijlage (samengevat) weergegeven:

### **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028**

“De economische crisis gaat uiteraard ook aan de provincie Utrecht niet voorbij: de woningmarkt verandert ook hier en de veranderingen zullen voor een deel blijvend zijn. Zoals uit diverse onderzoeken blijkt, zal in deze regio het aantal huishoudens in de toekomst echter wel blijven toenemen en daarmee de vraag naar woningen ook. In de PRS maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier zijn onze steden en dorpen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te recreëren en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Wij willen ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Deze ontwikkeling is alleen succesvol als er tegelijk voldoende aandacht blijft voor de leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van de dorpen en steden, en voor een recreatief aantrekkelijke en bereikbare kernrandzone. De ontwikkeling van het woningaanbod dient uiteraard te zijn afgestemd op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.”

(De regionale opvangfunctie van Veenendaal wordt dus niet meer genoemd.)

### **Provinciale Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling (2012)**

“Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog. Sinds 2008 is de wereld van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling echter flink in beweging. Onder andere in de gebiedsontwikkeling, op de woningmarkt en in het bestuurlijk krachtenveld met de decentralisatie van verantwoordelijkheden door het kabinet Rutte. Wij kiezen voor meer vertrouwen in en meer verantwoordelijkheid bij de andere ketenpartijen en burgers. Concreet betekent dit dat de provincie samen met deze ketenpartijen werkt aan een passend en voldoende woningaanbod in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare werk- en woonomgeving. Daarbij zijn ook zaken als bereikbaarheid, voorzieningen en ruimte voor groen, water en recreatie belangrijk.

Hoewel Utrecht bekend staat als een relatief jonge provincie, krijgen ook wij te maken met grote demografische veranderingen. Het groeiend aandeel senioren in de bevolking leidt op termijn tot een andere woningvraag (meer toegankelijke, voor senioren geschikte woningen) en een toenemende vraag naar zorg en welzijn op afroep en/of in de directe omgeving. Zeker als ouderen, met de benodigde aanpassingen, steeds vaker thuis blijven wonen. Ook de huishoudenssamenstelling is aan verandering onderhevig. Het doorsnee huishouden is in de loop van de jaren kleiner geworden als gevolg van de zogenaamde huishoudensverduunning. Door individualisering en vergrijzing neemt het aantal huishoudens ook de komende jaren sneller toe dan het aantal inwoners. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte, maar ook voor bijvoorbeeld voorzieningen of mobiliteit.

Veranderingen op gebied van bevolkingssamenstelling, extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg hebben grote gevolgen voor de vraag naar woningen. Betere afstemming van vraag en aanbod is nodig om leefbaarheidsproblemen in de toekomst te voorkomen. Trends op het scheidsveld van wonen en werken zijn een groter wordend aantal ZZP-ers, het toenemen van internetverkoop en het 'nieuwe werken', waarbij thuiswerken een steeds normalere optie is. Al deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de woonplek van werknemers, de behoefte aan werkruimte (minder m2 kantoor en retail) en de locatie van de werkplek. De woningmarkt heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een kopersmarkt, waarbij woonconsumenten steeds meer keuzevrijheid willen en sterkere woonwensen hebben. Dit heeft gevolgen voor de manier waarop projecten worden ontwikkeld. Bewoners willen en hebben meer invloed op hun woonomgeving en de woning. Dit geldt voor vrijwel alle doelgroepen.”

## Strategische Visie Veenendaal 2025

“In 2005 heeft het gemeentebestuur de Strategische Visie Veenendaal 2025 vastgesteld. In deze strategische visie heeft de gemeente de koers voor de gemeente vastgelegd op weg naar de toekomst, met het jaar 2025 als richtpunt: hoe moet onze gemeente er dan uit zien, voor wie moet de gemeente dan wat te bieden hebben, welke kwaliteiten zijn belangrijk in 2025 en wat moeten we in de jaren op weg naar 2025 doen om die doelen te bereiken? Deze visie dient als ‘paraplu bovenop alle plannen’, raakt de hele gemeente en daarmee ook alle beleidsvelden. Zij is daarmee als overkoepelende visie ook in belangrijke mate richtinggevend bij het (politieke) denken over de gemeente. Onderwerpen die in de visie aan bod komen zijn onder andere: wat zijn de essentiële kwaliteiten van Veenendaal die we willen koesteren en uitbouwen en waar we nu als gemeente en samenleving al op in willen spelen? Hierbij gaat het om zaken als voorzieningen, woningaanbod e.d., maar ook om het vraagstuk van welke identiteit Veenendaal wil hebben.”

Met betrekking het wonen in Veenendaal zijn in dit stuk destijds de volgende facetten vastgelegd:

“Uitgangspunten voor al het gemeentelijk beleid op weg naar 2025:

- de woonwijken zijn over het algemeen kwalitatief goed, een belangrijke vestigingskwaliteit
- er zijn voldoende toegankelijke woningen voor gezinnen met meerdere kinderen
- Veenendaal houdt zijn regiofunctie in Zuidoost Utrecht voor wonen, werken en voorzieningen
- verwachte aantallen in 2015: 29.000 woningen met 70.000 inwoners

Kwaliteitspijlars voor al het gemeentelijk beleid op weg naar 2025:

- Voldoende doorstroombmogelijkheden voor jong en oud, waardoor er genoeg woningen beschikbaar zijn en betaalbaar blijven
- een grotere variatie aan woningtypen, zoals meer jongeren- en ouderenwoningen
- het moet mogelijk blijven om in de eigen buurt oud te worden
- behouden van de bij uitstek gezinsvriendelijke woningvoorraad
- de huidige woonwijken blijven aantrekkelijk door de openbare ruimte en de voorzieningen geschikt te houden voor de jonge en actieve stad in de toekomst
- bouwen met een ruimtelijke identiteit voor Veenendaal, niet karakterloos bouwen
- we kiezen voor een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau
- de gemeente maakt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk, want dat kan een positieve impuls geven aan (potentiële probleem)wijken.
- Tot 2015 groeit de gemeente door met Veenendaal-oost. Als binnenstedelijke groei na 2015 niet meer mogelijk is gaat Veenendaal op zoek naar groei op grond van buurgemeenten
- Na 2015 is verdere groei nodig voor: huisvesting van de eigen bevolking, het voorzien in kwalitatieve woningvraag en de economische behoefte, een gezonde financiële positie van de gemeente, het mogelijk te maken doorstroming en het werken aan de beeldkwaliteit van Veenendaal.
- Veenendaal vervult op verzoek van de provincie een regionale opvangfunctie voor woningzoekenden in Zuid-oost Utrecht. In 2005 was reeds voorzien dat de toen bekende woningbouwlokaties kort na 2015 uitgeput zouden zijn.
- voor toekomstige woningbehoefte eerst kijken naar verdichting en inbreiding, of anders bouwen op grondgebied van buurgemeenten
- in overleg met de provincie bekijken in hoeverre het verleggen van de regionale opvangtaak van Veenendaal, vanwege de woningdruk, naar andere delen van Zuid-oost Utrecht mogelijk is.

Deze Strategische Visie Veenendaal 2025 heeft geen onbeperkte houdbaarheidsdatum. Ze is tot stand gekomen op een specifiek tijdstip met zijn specifieke kenmerken. Dat tijden veranderen is wel duidelijk geworden bij een project als het opstellen van de visie. Ook de inzichten en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze visie zijn gevoelig voor de tand des tijds. Voorgesteld wordt dan ook op gezette tijden deze uitgangspunten en de voortgang in de uitvoering van de visie tegen het licht te houden, en waar nodig over te gaan tot bijstelling van het uitvoeringsprogramma en eventueel de visie als geheel. Een goed moment voor een dergelijke herijkingsstag lijkt het moment na de vierjaarlijkse verkiezingen, wanneer de Strategische visie bij de opstelling van het nieuwe raads- en collegeprogramma betrokken wordt.”

Gezien de nieuwe werkelijkheid op de woningmarkt lijkt het nu tijd om bovenstaand advies uit 2005 op te volgen en, in ieder geval op het gebied van wonen, onze strategische visie bij te stellen. De Rekenkamercommissie bevestigt dit in haar rapport “De toekomst van Veenendaal, onderzoek naar de Strategische visie 2025” van november 2012 waarin zij stelt dat “ook de woningprogrammering om aandacht vraagt: bevolkingsgroei (ontgroening en vergrijzing) is in Veenendaal zeker aan de orde maar niet excessief. De groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens is daarentegen wel fors, met

46% tot 2040. Afgezet tegen een vrij eenzijdig woningbestand met vooral eengezinswoningen van beperkte leeftijd (het merendeel is van na 1970) en relatief matige kwaliteit naar woningwaarde gemeten, zal steeds meer een mismatch gaan ontstaan omdat de diversiteit in leefstijl en omstandigheden toeneemt. Zet daarom in op kwaliteit, niet op groei. Denk hierbij aan openbare ruimte, groen, cultuur en bereikbaarheid. Flexibiliseer de bestaande woningvoorraad met ambitie en snelheid. Aanbeveling: evalueer en actualiseer de Strategische Visie 2025 vierjaarlijks."

### **Structuurvisie Veenendaal (2009)**

"De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en verkeerskundige visie op Veenendaal in 2025. De visie geeft de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling weer. Het vormt een kader voor nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen. De inhoud van de Structuurvisie zal vooral doorwerken in ruimtelijke ontwikkelingen en in maatregelen die we de komende jaren treffen op het gebied van verkeer en vervoer. Zij is geformuleerd aan de hand van tien ambities, waaronder "Woon- en werkgebieden met eigen karakters" en "Aantrekkelijke woonwijken".

Om te kunnen voorzien in de opvang van de eigen en de regionale woningbehoefte zijn er nieuwe woningbouwlocaties nodig. Daarom zijn een aantal gebieden in en buiten stad aangewezen als zoekgebied voor nieuwe woningbouw. Binnen de stad zijn als zoekgebied aangewezen de locaties van de bedrijven Lantor, Dishman (voorheen Solvay) en Boxal. Het wensbeeld is dat de bedrijvigheid hier plaats maakt voor woningbouw. Ook het bedrijventerrein Het Ambacht is aangeduid als zoekgebied voor wonen. In 2008/2009 is onderzocht welke locaties buiten de bestaande stad het beste in aanmerking komen als zoekgebied voor wonen en/of werken. De basis voor dit onderzoek zijn de Structuurvisie WERV en de Strategische Visie Veenendaal 2025. Alles afwegende geeft Veenendaal de voorkeur aan twee zoekgebieden die buiten de gemeentegrenzen liggen: buiten de stad gaat het om de omgeving van station Veenendaal-De Klomp en het gebied ten zuidoosten van Veenendaal. In samenwerking met de betrokken gemeenten, de regio's en de provincies moet beoordeeld worden of één of meer van deze zoekgebieden daadwerkelijk in aanmerking komt om te ontwikkelen voor woningbouw.

Door toepassing van hogere bebouwing is het mogelijk om de beschikbare ruimte beter te benutten. Hogere bebouwing is echter niet overal even wenselijk. De belangrijkste voorwaarde bij het toepassen van hogere bebouwing is dat deze goed moet aansluiten op de omgeving; zowel op de bebouwing als op de openbare ruimte. Ook moet de beleving vanaf het maaiveld positief zijn. Of hogere bebouwing aanvaardbaar is hangt daarom altijd af van de plek, de omgeving, de inrichting van het maaiveld, het bouwplan, de aansluiting van begane grond op het maaiveld en de onderlinge verhoudingen hiertussen.

De gemeente Veenendaal heeft tot het jaar 2015 een regionale opvangtaak voor wonen welke is vastgelegd in het Streekplan Utrecht 2005 - 2015. In het Streekplan is ook aangegeven dat de provincie graag ziet dat Veenendaal ook na 2015 nog een regionale opvangtaak voor wonen vervult. Wel stelt de provincie dat zij zich bewust is van het feit dat de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor in Veenendaal wellicht (te) beperkt zijn. Zij zal zich daarom tijdig beraden op de mogelijkheden van voortzetting van deze opvangtaak van Veenendaal. Wij hebben ons op het standpunt gesteld dat Veenendaal bereid is ook na 2015 een opvangtaak te blijven vervullen, mits het hiertoe ruimtelijk in staat wordt gesteld en dit niet ten koste gaat van de huisvesting van de eigen inwoners.

In 2008 is gestart met een onderzoek naar de woningbehoefte van Veenendaal na 2015. Dit onderzoek moet antwoord geven op de vraag wat er verwacht kan worden met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling van Veenendaal in de komende decennia. We maken hierbij onderscheid in de periode tot 2015 -de huidige streekplanperiode- en de periode van 2015 tot 2030. In de periode 2008-2015 zal, gelet op de bekende woningbouwplannen (4.019 woningen) en de bekende sloopcijfers (100 woningen), de woningvoorraad zal groeien met 3.919 woningen. De woningvoorraad zal hier toegenomen zijn van 25.014 woningen in 2008 naar 28.933 in 2015. Met dit programma kan Veenendaal ruimschoots de haar in het Streekplan toebedeelde opvangtaak vervullen. Het aantal inwoners zal, uitgaande van deze bouwplannen, groeien met ruim 11% tot bijna 69.000.

Uitgaande van de autonome groei van zal Veenendaal in de periode 2015 –2030 groeien naar 73.260 inwoners. In deze variant is na 2015 nog slechts een tempo van gemiddeld 150 woningen per jaar nodig om de "eigen behoefte" te kunnen opvangen. Dit leidt tot 31.200 woningen in 2030. De thans bekende bouwplannen voorzien in de bouw van 5.700 woningen. Er is voor de periode 2015-2030 nog behoefte aan ruimte voor de bouw van 585 woningen.

### *Voortzetting provinciale opvangtaak als regionale opvangkern*

Wij gaan er vanuit dat ook na 2015 de regionale opvangtaak gehandhaafd blijft. Dit leidt tot het bouwen van 165 woningen per jaar extra; bovenop het aantal woningen dat noodzakelijk is voor de opvang van de 'eigen behoefte'. De woningvoorraad zal dan groeien naar circa 33.700. Uitgaande van deze groei zal Veenendaal in het jaar 2030 ruim 6.000 inwoners meer tellen dan in de voorgenoemde variant. Het aantal inwoners zal dan uitkomen op 79.450. De thans bekende bouwplannen voorzien in de bouw van 5.700 woningen. Uitgaande van de groei en de bijbehorende woningbehoefte uit de prognose zal deze restcapaciteit in 2019 volledig zijn benut. Vanaf 2019 tot 2030 zijn dan nog zo'n 3.000 woningen noodzakelijk.

### Analyse op het gebied van wonen

#### *Sterk*

- Woonwijken met groene woonmilieus
- Gedifferentieerd woningaanbod

#### *Zwak*

- Woningvoorraad, openbare ruimte en voorzieningenaanbod niet in alle wijken van hetzelfde niveau

#### *Kans*

- Initiatieven om leefbaarheid speerpuntwijken te vergroten
- Bewonersparticipatie: inrichten woonomgeving

#### *Bedreiging*

- Wegtrekken middengroep 35-44 jaar
- Door herinrichting wijken verminderen de onderlinge verschillen

Veenendaal heeft een aantrekkelijk woonklimaat. Om deze kwaliteit te behouden willen we werken aan leefbare woonwijken. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn: (de afwezigheid van) milieuhinder, een passend aanbod van woningen en voorzieningen en een prettig ingerichte openbare ruimte. Onze ambitie is het behouden en verbeteren van de leefbaarheid van de woonwijken.

#### *Wij willen aantrekkelijke woonwijken maken door:*

- Het beperken van milieuhinderlijke functies in woonwijken.
- Werken aan een verkeersafwikkeling waarbij het aantal geluid-gehinderden minimaal is.
- De verkeersveiligheid in de gehele stad vergroten.
- Verbeteren van de luchtkwaliteit
- Verbeteren van de geluidssituatie bij woningen
- Streven naar het uitplaatsen c.q. ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding
- Werken aan een levensloopbestendige inrichting van de woonwijken.
- In elke woonwijk een passend woningaanbod creëren.
- Een passend aanbod van sociale en commerciële voorzieningen in de wijken.
- De voetganger en fietser centraal stellen bij de inrichting van wijken
- Openbare ruimte in woongebieden en centrum inrichten als verblijfsgebied (met oog op ontmoeting)
- In alle wijken voldoende groen, water en speelplaatsen bieden."

### **Nota's Wonen 2012 en 2013**

"Aangezien het de afgelopen jaren niet mogelijk was om vooruit te kijken op de woningmarkt is tot twee maal toe een jaarlijkse Nota Wonen opgesteld. Dit in afwachting van een meer stabiele woningmarkt waarbij weer met goed fatsoen iets te zeggen is over de richting over een periode van meerdere jaren." In de Nota Wonen 2012 als 2013 zijn de volgende conclusies getrokken:

#### "Nota Wonen 2012:

- de huidige nieuwbouwplannen zijn meer dan voldoende voor de komende jaren, dus stop vooralsnog met het creëren van nog meer aanbod en verkoop in fases
- realiseer betaalbare huisvesting voor jongeren tot en met 23 jaar
- zorg voor doorstroming op de woningmarkt door startersleningen aan te bieden
- zorg voor doorstroming van jongere senioren die momenteel in de huidige woning blijven wonen
- bouw kleinschalige zorgwoningen in de wijken voor de zorgbehoevende senior
- bouw of realiseer meer aanbod (huur)woningen voor de doelgroep die nu niet kan kopen, maar teveel verdient om sociaal te huren, en stimuleer de verhuisbeweging
- zorg per wijk of buurt samen met de bewoners voor de leefbaarheid en de woonomgeving, creëer per wijk differentiatie in het woningaanbod



- onderzoek de mogelijkheid tot het realiseren een grootschalige woonzorgvoorziening vanwege het grote aantal 75-plusser na 2015.”

#### Nota Wonen 2013:

##### “Algemeen

- De conclusies uit de Nota Wonen 2012 zijn allemaal nog steeds actueel en blijven van kracht
- Bouwplannen waar een bestemmingsplan wijziging voor nodig is worden op afzetbaarheid getoetst, tenzij het een plan met maximaal 3 woningen betreft
- Door minimaal 2 maal per jaar met alle marktpartijen te overleggen hebben willen we zoveel mogelijk sturing blijven geven aan een gezonde woningmarkt met de juiste woningvoorraad voor de toekomst.

##### Koopwoningen

- De inzet van Startersleningen bevordert de doorstroming op zowel de huur- als de koopmarkt. In 2013 dient, mede op basis van terugbetalingsgedrag en de beschikbare kostendekking, te worden bekeken of we ook in de rest van 2014 door kunnen gaan met het verstrekken van Startersleningen.

##### Huurwoningen

- We onderzoeken hoe we (huur)woningen gaan toevoegen voor de inkomensgroep van € 33.000 - € 43.000 euro. Dit kan zowel nieuwbouw zijn als bestaand aanbod, liefst grondgebonden.

##### Jongeren

- De werkelijke omvang van de vraag naar jongerenhuisvesting in Veenendaal zal nu pas gaan blijken. Toch worden koopappartementen binnen deze doelgroep nog niet snel verkocht. Aanbod in de huur zal in de loop van dit jaar vrijkomen indien een gedeelte van transformatieproject “De Reünie” niet wordt verkocht. Hierdoor zal blijken of verhuur op meer belangstelling kan rekenen. Wel dienen de diverse projecten (Spoorstede, Reünie en Carrefour) na elkaar op de markt te komen om elkaar niet in de weg te zitten

##### Senioren

- Nog meer dan voorheen zal deze groeiende doelgroep in de huidige woning blijven wonen totdat het niet meer kan vanwege een beperking. Het stimuleren van bewustwording en de eigen verantwoordelijkheid voor het langer zelfstandig kunnen blijven wonen blijft dan ook een vereiste. Dit moet in de loop van 2013 via het Woonbewust project vanuit FoodValley worden ingevuld.
- Bij zorgvraag moet (24 uren) zorgverlening op afroep in elke woning mogelijk zijn. De voorkeur voor een volgende woning gaat uit naar een huurwoning met minimaal 2 slaapkamers, het liefst een grondgebonden nultreden woningen in de huidige wijk. Hierdoor heeft men geen zorgen over het onderhoud en kunnen kleinkinderen opgevangen worden.

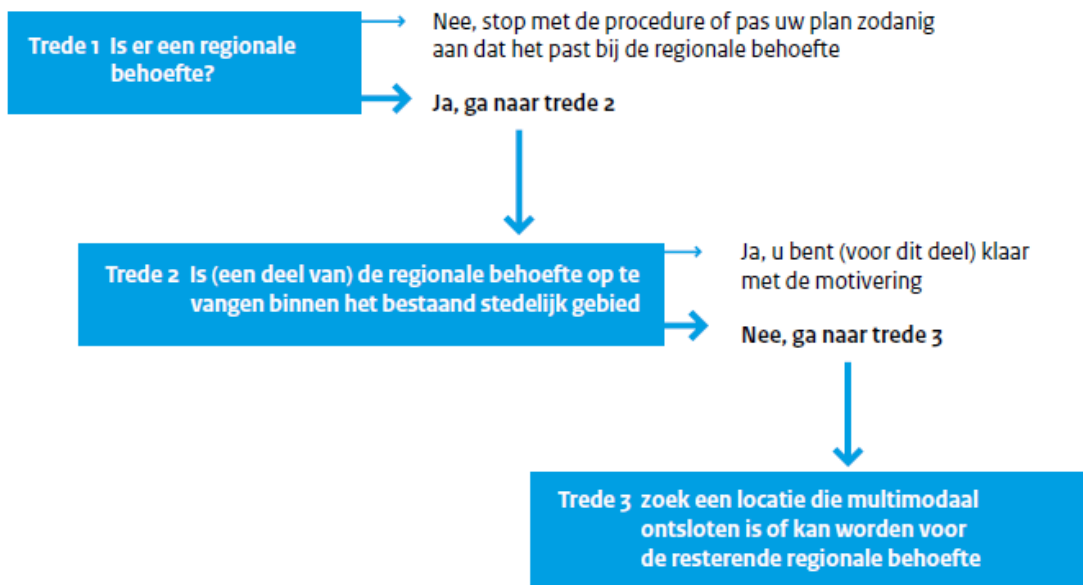
##### Wonen met zorg

- Via meerdere bijeenkomsten proberen we alle zorgpartijen in Veenendaal tot samenwerking te bewegen. Hierdoor kunnen zij samenwerkingsmogelijkheden in huisvesting en/of verlening van zorg aangaan om zo kostendekkend te kunnen blijven werken.
- Voor de toekomst bepalen we samen welke woonbehoeften er zullen zijn. Zo proberen we op tijd nieuwe en passende huisvesting te realiseren, bijvoorbeeld op de locaties Boveneind en Engelenburgh. Deze huisvesting moet levensloopbestendig en flexibel zijn zodat ze ook na de vergrijzingsgolf inzetbaar blijven.”

#### **Ladder voor Duurzame Verstedelijking (2012)**

In 2012 heeft het rijk in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat gemeenten bij de onderbouwing van een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (dat kunnen al enkele woningen zijn) de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten afleggen waarbij ze onderbouwen dat er echt vraag is de komende tien jaar (kwantitatief en kwalitatief) en dat de vraag naar deze woningen niet in de bestaande stedelijke gebieden inclusief bestaande woningvoorraad of lege niet-woningen kan worden voorzien. Pas als dat niet kan moet een passend ontsloten locatie worden gevonden.

De Ladder ziet er schematisch als volgt uit:



De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder blijkt inmiddels grote consequenties voor gemeenten te hebben. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft zojuist geëvalueerd dat 80% van de onderbouwingen van gemeenten ontbreekt. Veel zienswijzen van belanghebbenden (omwonenden, vastgoedpartijen) gaan inmiddels over de Ladder. De Raad van State heeft veel plannen van andere gemeenten afgekeurd op het ontbreken van een (goede) Ladder-onderbouwing. Vooral de kwalitatieve kant van de afweging van gemeenten ontbreekt, maar ook is regelmatig geen koppeling gelegd met de bestaande voorraad (trede 2).

De gemeente Veenendaal moet daarom de Ladder helder en systematisch toepassen, uitleggen en onderbouwen bij bestemmingsplannen. En om dit te kunnen doen moet de Ladder steeds meer onderdeel zijn van gemeentelijk beleid: structuurvisie, (deze) woonvisie, projectafwegingen en (gemeentelijke en regionale) prioritering van plannen.

### Verslag bijeenkomst op 14 november 2013 met de woningmakelaars

#### Energiekosten

De makelaars geven aan dat de voorraad bestaande woningen nog niet veel last heeft van haar hogere energieverbruik ten opzichte van nieuwbouwwoningen: op de Veenendaalse huizenmarkt is dit onderwerp op dit moment geen doorslaggevend koopargument. Dit komt ook omdat het landelijke energielabel (nog) niet verplicht is. Potentiële kopers vragen meestal wel naar het maandelijkse kosten van gas, water en licht maar willen voornamelijk een goede deal op de koopprijs. Er wordt wel verwacht dat het onderwerp energiekosten in de komende jaren een veel grotere rol gaat spelen in de keuze van een woning. Huizen die in de afgelopen jaren al in meer of mindere mate energiebesparende maatregelen hebben genomen leveren echter nauwelijks meer op bij verkoop: kopers kijken vooral naar de koopsom waar ze op uitkomen. Pas wanneer meerdere dezelfde woningen beschikbaar zijn op dezelfde locatie en voor ongeveer hetzelfde bedrag kijkt men naar kleinere onderwerpen zoals verschillen in overige maandelijkse woonlasten.

Reeds genomen energiebesparende maatregelen maken nu dus nog maar een klein onderdeel uit van overwegingen bij kopers. Het onderdeel gaat echter belangrijker worden, maar de factor die de prijs zal bepalen is en blijft de locatie van de woning. Makelaars vinden het een uitdaging voor de woningmarkt en de maatschappij om bewoners energiebewuster te maken, waardoor zowel de betaalbaarheid als de verkoopbaarheid van woningen goed blijft of zelfs toeneemt. De kosten van het energiezuinig maken van een woning zijn pas interessant als men dit met het gehele blok ineens doet, eventueel in combinatie met een landelijke subsidieregeling. Het nadeel is wel dat iedere woning in de loop van de jaren verschillende stappen van modernisering heeft genomen. Hierdoor is een vast pakket van energiebesparende maatregelen niet voor alle bewoners van toepassing omdat zij sommige ingrepen zelf al hebben gedaan.

Woningen van de corporatie die worden uitgepand zitten in een andere prijsklasse dan nieuwbouw. Kopers die minder kunnen betalen omdat ze minder hypotheek krijgen komen noodgedwongen uit op dit aanbod. En dit terwijl de prijs van de woning lager ligt omdat er veel onderhoud aan moet gebeuren en de energierekening wel het dubbele van een nieuwe woning kan zijn. Het is goed mogelijk dat de kosten van de hypotheek, het opknappen en de energie uiteindelijk maandelijks vrijwel net zo duur zijn als bij een woning in Veenendaal-oost. Helaas kijken banken nog puur naar de financiering op basis van inkomen, terwijl men naar de totale woonlasten zou moeten kijken. Het toepassen van extra energiebesparende maatregelen kan de verkoopbaarheid van een nieuwbouwwoning verder vergroten, maar ontwikkelaars kunnen deze extra investering niet leveren omdat het niet in de koopprijs terug komt: extra energiezuinig levert simpelweg geen hogere koopprijs op.

In de bestaande bouw zien makelaars dat er wel veel winst te behalen valt met energiebesparende maatregelen.

Hiervoor worden momenteel steeds meer landelijke initiatieven opgezet onder namen zoals ParticulierenDeal, Nul op de meter, Energiesprong, Energiebespaarlening en de Stroomversnelling. Grote partijen en het Rijk proberen zo particuliere woningeigenaren over te halen om hun woning te renoveren. Gesteld wordt dat de maandelijkse kosten van de benodigde (hypothecaire) lening vaak even hoog zijn als de te behalen besparing op de energierekening. Hierdoor voldoet een woning weer helemaal aan de eisen van deze tijd, kost het per saldo niets en is het huis in de toekomst beter verkoopbaar. En niet te vergeten wonen mensen comfortabeler en gezonder in een geïsoleerd en goed geventileerd huis. Als dit met hele blokken tegelijk zou gebeuren valt de kosten /baten verhouding nog beter uit. Aangezien de corporaties ook hele blokken aan gaan pakken is een gecombineerde renovatie van meerdere straten met zowel koop- als huurwoningen en onderwerp om voor de komende jaren te onderzoeken. Het is aan de gemeente om dergelijke initiatieven kenbaar te maken aan de inwoners. Wellicht is een regiefunctie in het opzetten van buurtprojecten ook goed mogelijk. Samen met de corporaties kunnen grote stappen gezet worden in het leefbaar houden van woningen en woonomgeving, zeker in de wijken waar dat het hardste nodig is.

#### Leefbaarheid in de wijken

Er is ook gevraagd of er wijken zijn waar het in de komende jaren vanwege de bereikbaarheid, het openbaar gebied en/of de algehele uitstraling moeilijker zal gaan worden om de woningen te

verkopen. Hierbij noemen makelaars in het algemeen de wijken uit de jaren '50 en '60 aangezien die woningen vrij weinig uitstraling hebben. Daarnaast worden meer specifiek diverse gedeelten van Veenendaal-West genoemd, zoals de Schepenbuurt en de omgeving Oudeveen. Veel van deze woningen zijn slecht geïsoleerd en er zijn problemen met parkeren. Om te voorkomen dat bepaalde buurten de leefbaarheid achteruit gaat kan gekeken worden naar het verbeteren van het openbaar gebied, parkeren en de eenzijdigheid van de woningen. Positief is dat de woningcorporaties op diverse plekken in oudere wijken woningen verkopen. Dit levert duidelijk een positieve bijdrage aan de buurt omdat is een aanzienlijk verschil is in onderhoudsniveau tussen koper en huurder.

Met uitzondering van het centrum zijn de wijken over het algemeen goed opgebouwd wat woningtypen en prijsklassen betreft. Het is echter saai binnen enkele wijken. De eentonigheid moet worden doorbroken, enkele wijken hebben een wat sombere kleurstelling. Er dienen meer voorzieningen in de wijken te komen waardoor er meer dynamiek ontstaat. Meer mogelijkheden voor activiteiten en ontmoeting zijn straks onder andere voor de ouderen belangrijk. Initiatieven vanuit bewoners hieromtrent moeten dan ook worden gestimuleerd. Als elk buurt zijn eigen plek voor ontmoeting heeft kan dit een positieve invloed hebben op het woongenot van de inwoners. Stadsvernieuwing heeft zondermeer een positief effect op de rest van de wijk. Maar alleen investeren in de centra van de wijken, zoals recent in Dragonder-Noord en in Het Franse Gat is gebeurd, is op termijn niet voldoende: er moet ook geïnvesteerd worden in de bestaande woningen en het openbaar gebied om bestaande woonwijken op termijn verkoopbaar houden. Alles na 1990 is in principe nog prima, oudere wijken kunnen problemen gaan opleveren. In enkele wijken/buurten gaat parkeren een steeds groter probleem worden. Opvallend is dat de verkoopbaarheid van specifiek de appartementen in het Scheepjeshofcomplex als een groot probleem wordt genoemd, mede vanwege problemen omtrent de parkeervergunningen in de parkeergarage.

#### Bouwen voor jongeren

De afgelopen jaren zijn er diverse projecten specifiek voor jongerenhuisvesting ontwikkeld. Verwacht wordt dat deze aantallen voor de komende jaren meer dan voldoende zijn voor de vraag, zeker in combinatie met alle bestaande appartementen die te koop staan. Aangezien deze woningen nu allemaal kort na elkaar op de markt komen ontstaan er mogelijk bij verkoop over ca. 3 of 4 jaar problemen bij de verkoopbaarheid van deze jongerenwoningen. De woningen moeten daarom zoveel mogelijk gefaseerd op de markt komen om een overschot te voorkomen.

Voor jongerenhuisvesting hoeft er de komende jaren dus geen extra aanbod meer te worden gecreëerd. Kleine appartementen tot ca. 40m<sup>2</sup> kunnen wel verhuurd worden, maar voor de verkoop hiervan is te weinig interesse. Jongeren krijgen ook vaak de hypotheek niet rond, zelfs bij kleinere appartementen. Dit zal met de steeds strenger wordende hypotheekregels alleen maar moeilijker worden. Belangrijk is dus het besef dat de banken de komende jaren de financiële mogelijkheden ook voor de jongeren zullen beperken. Aangezien kleine huurappartementen niet interessant zijn voor de beleggersmarkt ligt hier een verhuurmogelijkheid voor de corporaties.

Jongeren kijken samen met hun ouders heel bewust naar oppervlakte van de woning en de verkoopbaarheid in de toekomst. Ouders springen indien mogelijk graag bij om het mogelijk te maken een groter appartement te kopen. Op dit moment verkopen appartementen rond de 60m<sup>2</sup> goed aangezien zij zich in de juiste prijsklasse bevinden. Appartementen voor jongeren liggen bij voorkeur in kleinschalige complexen om de kwaliteit te behouden. Verwacht wordt namelijk dat veel jongerenappartementen bij elkaar na verloop van tijd resulteert in de uitstraling van studentenhuisvesting. Bij het op de markt brengen van een groot complex is het tevens moeilijk om voldoende aantallen te verkopen zodat het complex gerealiseerd kan worden.

#### Bouwen voor senioren

Voor senioren moet gericht gebouwd gaan worden, vooral het type patiowoningen wordt veel als behoefte genoemd. De woningen moeten in ieder geval grondgebonden zijn, appartementen zijn er al meer dan genoeg. Appartementen van boven de € 200.000 zijn en blijven moeilijk te verkopen. Als men dan toch kleiner gaat wonen gaat de wens uit naar een woning met een kleine tuin en alles gelijkvloers, een zogenaamde nultredenwoning. Als het toch een appartement wordt is een groot balkon voor minstens 4 personen een vereiste. Woningen voor senioren moeten minimaal twee slaapkamers hebben zodat de kleinkinderen er kunnen blijven slapen. Nieuwbouw van woningen voor senioren moeten daarbij niet duurder zijn dan hun huidige woning. De toekomstige senioren hebben, onder andere vanwege de mogelijke zorgkosten, minder te besteden dan de huidige groep senioren. Maar ook dan wil men bij een verhuizing nog graag geld overhouden om te besteden aan andere

dingen. Bouwplannen van nieuwe woningen moeten hiermee rekening gaan houden om aantrekkelijk te zijn voor deze doelgroep.

#### Prijsstijging

De verwachting bij makelaars is niet dat bij een aantrekkende woningmarkt de prijzen snel omhoog schieten. Dit zal pas gebeuren als er landelijk een ander beleid/regime komt. De overheid is bezig met inperken van de mogelijkheden om (maximaal) geld te lenen. Door deze beperkte leencapaciteit bij de banken staat er de komende jaren een rem op de mogelijkheden van potentiële kopers. Kopers zullen pas meer gaan betalen als de mogelijkheid er financieel komt. Als het aan de kopers ligt zou er mogelijk weer door een snel aantrekkende vraag een teveel lucht in de koopsommen ontstaan. Dan zouden de prijzen van de woningen, mede door achterblijvende nieuwbouwproductie, weer onevenredig omhoog gaan.

#### Startersleningen

Makelaars zien dat ook de koopstarters steeds minder kunnen lenen door nieuw beleid omtrent hypotheekleningen.

Startersleningen moeten blijven om het aantrekkelijk te houden om in te stappen, ook bij een aantrekkende woningmarkt. De ervaring in de afgelopen jaren in Veenendaal leert dat het perfect werkt om zo huizen te verkopen voor starters: zonder een starterslening is het duidelijk lastiger om woningen te verkopen. Ouders moeten dan bijspringen om het betaalbaar te maken. De cultuur in Nederland is er momenteel niet meer naar om te sparen voor je eerste koophuis, zoals in bijvoorbeeld Duitsland wel het geval is. Een gezonde verkoop van woningen in de lagere prijsklassen is essentieel voor de doorstroming op de gehele woningmarkt. Voordat het huidige budget voor de kostendekking van de startersleningen op dreigt te raken moet daarom nieuw budget worden gecreëerd.

#### Overwegingen tot koop

Potentiële kopers kijken meer en meer rationeel naar het totale plaatje, dus ook naar de totale maandelijkse woonlasten. Het voornaamste koopargument blijft echter de locatie van de woning. Kopers kiezen daarnaast toch ook gewoon voor de goedkoopste woning. Het blijft voor kopers belangrijker om een goede deal te krijgen op de koopsom, nog naast het gevoel wat ze bij de woning hebben.

#### Gewenste woonmilieu's

Er kan ook gedacht worden aan woningen waar op de begane grond een aan huis gebonden beroep uitgeoefend kan worden. Deze extra ruimte kan later omgezet worden tot een slaapkamer. Ook blijkt dat bij traditionele woningen met een bredere beukmaat mogelijk moet zijn. Door een bredere beukmaat zou ook een slaapkamer op de begane grond mogelijk zijn. Mensen zijn bereid te betalen voor een iets bredere beukmaat. Er is geen behoefte meer aan woningen met woonkamers op de verdieping.

#### Doelgroep

Geschat wordt dat hooguit 20% van de koopwoningen worden verkocht aan mensen van buiten Veenendaal. Hiervan komt een aanzienlijk deel uit de direct omliggende gemeenten. De vraag is of je nog wel kan stellen dat de gemeente Veenendaal een regionale opvangtaak heeft: onze woningmarkt lijkt hoofdzakelijk een intern gerichte woningmarkt te zijn. Daarnaast hebben omliggende kernen de afgelopen jaren relatief gezien nog veel bijgebouwd. Waarom komen de mensen dan niet in de buurt van hun werk wonen? Is Veenendaal niet aantrekkelijk genoeg om in te wonen? Het gros van de werknemers in Veenendaal die elders wonen blijken niet naar Veenendaal te verhuizen. Dit terwijl bij de planning van met name Veenendaal-oost in uitgegaan van een aanzienlijke aanwas van buitenaf. Hetzelfde geldt overigens voor de bouwplanning in Ede: ook daar is uitgegaan van een grote regionale interesse in de nieuwbouw.

#### Meest opvallende uitspraak tijdens deze bijeenkomst:

Over drie jaar zijn we de crisis vergeten/ is deze over.

## Verslag bijeenkomst op 27 november 2013 met de verhuurders

### Energiekosten

De verhuurders in Veenendaal verwachten niet dat vanwege het verschil in maandelijkse energiekosten de bestaande huurwoningen steeds slechter verhuurd gaan worden. De afgelopen periode is de energieprijs nauwelijks gestegen. Een hogere huur wordt dan niet gecompenseerd door lagere energiekosten. Vanaf dit moment tot 2020 wordt er fors geïnvesteerd in de verduurzaming van de bestaande bouw. Aangezien er de komende jaren weinig nieuwbouw zal plaatsvinden met sociale woningbouw hebben huurders in deze categorie de komende periode weinig keuzemogelijkheden. In het duurdere huursegment wordt veel bewuster gekeken naar de energiekosten.

### Wonen met zorg

Veel zorgcomplexen voldoen niet aan de huidige eisen van mogelijke huurders, die complexen gaan in de huidige staat niet verhuurd worden. Complexen (tijdelijk) verhuren aan bijvoorbeeld studenten werkt alleen goed in de grote steden. In Veenendaal wordt op dit moment geen doelgroep gezien voor een tijdelijke invulling van eventuele leegstand. Er komt straks echter wel een kwetsbare groep 80+. Daar zijn de huidige verzorgingstehuizen prima geschikt voor. Er is dan dus sprake van een andere doelgroep dan nu. Over 10 jaar hebben we ten opzichte van nu een grote toename van de vergrijzing (verdubbeling), dan zijn de zorglocaties hard nodig.

SIB Woonservice geeft echter aan dat de woningen voor ouderen weer gevuld zijn, terwijl het nog geen jaar geleden moeite kostte om een huurder te vinden. De instroomleeftijd is de afgelopen 2 jaar al gestegen van 67 naar 71 jaar. Vooral voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol: daar wordt heel bewust naar gekeken bij de eigen keuze voor een woning. Elke wijk zou daarom een eigen voorzieningencentrum (welzijn en zorg) moeten hebben. Het welzijn moet hierbij goed georganiseerd worden. Dit geeft voor mensen in de woonomgeving veel houvast en vertrouwen en moet daarom wijkgericht worden opgepakt. Bekeken moet worden of de verhuurders bezit in de wijk hebben waar deze voorzieningencentra in gecreëerd kunnen worden. Samen met de gemeente kan dan worden gekeken hoe we deze toekomstige, steeds groter wordende behoefte in kunnen vullen.

### Huurwoningen in de vrije sector

Op dit moment wordt er alleen in het goedkope segment gebouwd. Moet je nu stoppen met bouwen en wachten op het aantrekken van de markt? Of bouw je Buurtstede verder vol met wat op dit moment wel afzetbaar is? Veenendaal-Oost moet wat de verhuurders betreft een gemengde wijk gaan worden zoals we dat in het begin samen bepaald hebben. Op papier zou er momenteel meer vraag moeten zijn naar dure huurwoningen vanwege de steeds strenge hypotheek-eisen en de huurverhogingen voor scheefwoners. Op dit moment is het echter juist moeilijk om vrije sector huurwoningen verhuurd te krijgen, mensen wachten eerst maar eens af en blijven wonen waar ze nu wonen. De effecten van de huurverhogingen voor scheefwoners worden pas in de komende jaren merkbaar. Als je op korte termijn vrije sector huurwoningen bouwt is het daarom nog maar de vraag of je ze kwijtraakt. Marktonderzoek naar de vraag is nodig voordat iemand er in durft te investeren. Deze markt kan niet bediend worden door de corporaties vanwege de inkomensgrens en het niet borgen van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Een optie is dat de gemeente dan borg staat voor nieuwbouw voor het middensegment. Voor beleggers is de markt niet interessant vanwege een te laag rendement. De grondprijzen aanpassen om de bouw van vrije sector woningen toch aantrekkelijker te maken is een actueel onderwerp van discussie.

### Woningaanpassing

De verhuurders zijn van mening dat bewoners dienen te verhuizen naar een geschikte woning in plaats van dat de huidige ongeschikte woning rigoureus moet worden verbouwd. Er dient een afweging gemaakt te worden tussen aanpassings- en verhuiskosten. Het aanbod van aangepaste woningen moet op wijkniveau worden georganiseerd. Alleen zo kan je mensen een toekomst in de eigen buurt geven. Men is tevens zelf verantwoordelijk voor kleine aanpassingen in de woning. Als de mogelijkheid tot verhuizen er om welke reden dan ook niet is moet maatwerk mogelijk zijn.

### Sociale huurwoningen

Veenendaal blijkt bovengemiddeld veel sociale huurwoningen te hebben. In referentiegemeenten ligt dit percentage op 32%, in Veenendaal op ca. 35%. Dit is op zich logisch vanwege het industriële verleden waardoor er behoefte was aan goedkopere huisvesting. De hoeveelheid sociale woningen lijkt verband te hebben met het aantal verstrekte uitkeringen. Als gevolg van het rijksbeleid zal het aantal sociale woningen de komende jaren echter dalen aangezien steeds er meer in de categorie vrije sector huur zullen vallen, terwijl er weinig bijgebouwd wordt. Er is de komende jaren vooral

behoefte aan grondgebonden huurwoningen om een verschuiving van huishoudens teweeg te brengen. Van tekorten aan sociale huurwoningen lijkt niet of nauwelijks sprake. Dit blijkt onder andere uit de inventarisatie van Patrimonium en SIB in het kader van hun fusieplannen. De jonge woningen hebben relatief lage maandlasten en moeten zo lang mogelijk worden behouden voor de sociale woningvoorraad. Een gedeelte van de oudere woningen met hogere maandlasten (vooral energiekosten) worden in de loop van de jaren per blok gerenoveerd en energiezuinig gemaakt.

#### Woningbouw voor jongeren

Vanwege het gecreëerde aanbod in de afgelopen jaren is het niet meer nodig specifiek voor jongeren woningen te bouwen. Daarnaast is met name nieuwbouw relatief duur: er kan niet meer gebouwd worden voor een maandelijkse huur van € 350. Tevens slaat een gedeelte van de jongeren de 1<sup>e</sup> fase van huren tegenwoordig over. Zij blijven langer thuis wonen en kopen vervolgens direct een grondgebonden woning.

#### Nieuwbouw voor wonen met zorg

De investeringen in wonen met zorg hangen vooral af van de indicaties van verzekeraars. Daarnaast krijgen zorginitiatieven momenteel de financiering moeilijk rond. Nieuwe inzichten en voorwaarden voor de inrichting van bestaande zorgcomplexen worden nu meer en meer duidelijk. Renovatie en verbouwen van de bestaande complexen is de trend voor de komende jaren, niet het compleet nieuw bouwen. Het is raadzaam op over ca. 3 jaar te bezien of deze situatie veranderd is. Verdunning van complexen (bijvoorbeeld van 2 huidige woningen 1 nieuwe, grote woning maken) is een financieel risico: je krijgt voor die grote woning niet hetzelfde huurbedrag als voor de 2 oude woningen opgeteld. Het ombouwen van leegstaande kantoren op bedrijventerreinen is geen optie voor bewoning door ouderen: aangezien ouderen absoluut in de woonwijk willen zitten is succesvol initiatief aan de rand van een kantorenterrein niet realistisch. Bij (ver)nieuwbouw is het aan de ontwikkelende partij om de locatie geschikt te maken voor de beoogde doelgroep.

#### Verhuurbaarheid in de komende jaren

Of de huidige woningvoorraad ook de komende periode goed verhuurbaar blijft hangt vooral af van wat er gaat gebeuren rond Wmo: komt er een voorzieningencentrum in de wijk? Daarnaast moeten alle inwoners, zowel huurders als eigenaren, zich bewust worden van het feit dat er geen sprake is van een recht op allerlei voorzieningen. We hebben inzicht nodig in de vraagkant: van daaruit kan je beoordelen welke actie er voor de komende 5 jaar nodig is. Het is al wel duidelijk dat goede voorzieningen in de wijk noodzakelijk zijn om de woonomgeving aantrekkelijk te houden. Dit geldt vooral ook voor de nieuwe groep bewoners met een lichte zorgvraag die vanaf nu zelfstandig in de buurten moeten blijven wonen.

#### Meest opvallende uitspraak tijdens deze bijeenkomst:

Vrije sector huurwoningen zijn momenteel moeilijker te verhuren, terwijl er in theorie veel meer vraag naar zou moeten zijn dan voorheen.

## **Verslag bijeenkomst op 11 december met de ontwikkelaars**

### Toekomstige vraag

Als de economie de komende jaren weer langzaam hersteld is het nog maar de vraag of de vraag naar nieuwbouwwoningen weer aan zal trekken. Het is erg lastig om in de toekomst te kijken, een opleving van de woningmarkt wordt niet alleen bepaald door de economie. Bij een herstellende economie zal de woningmarkt vast wel met vertraging aantrekken, maar het zal niet meer zo worden als voor de crisis: de "gouden tijden" komen niet meer terug. Angst domineert momenteel de woningmarkt, het wegnemen van deze angst zal waarschijnlijk een positief effect hebben op de woningmarkt. Mensen moeten weer vertrouwen krijgen in het behouden van hun baan en in de verkoopbaarheid van hun huidige woning. Op dit moment durft men wel weer enigszins te kopen, maar velen kunnen dit niet omdat hun woning minder waard is dan het hypotheekbedrag dat er op rust. Er is dus sprake van een mismatch tussen woning en hypotheek, deze groep staat "onder water" en kan niet verhuizen.

De vraag op de woningmarkt is dan ook niet verdampt, maar veranderd. Het aanbod moet worden bijgesteld en het totaalpakket moet kloppen: locatie, perceel en prijs. In de projectontwikkeling is dan ook een trend waarneembaar: kleinere, vraaggerichte projecten tegen lagere prijzen. De woning wordt meer gezien als product waarbij de klant bepaald hoe hij er uit komt te zien. Pas dan kan een bouwplan op succes rekenen. Consumentgericht bouwen is de toekomst: de koper bepaald dus hoe de woning er uit komt te zien. Men moet het gevoel hebben dat de woning zelf gebouwd is. Een flexibel bestemmingsplan is het instrument wat je hiervoor nodig hebt. De vergrijzing zorgt er de komende tijd ook voor dat er een groot aanbod bestaande woningen op de markt komt. Dit aanbod is enigszins een concurrent voor de nieuwbouw, des te meer reden om ervoor te zorgen dat nieuwbouwprojecten enkel aanbieden wat de beperkte markt vraagt.

### Invulling Buurstede

Kleinere woningen en goedkope appartementen worden nu wel verkocht. Door alleen deze type woningen te bouwen krijg je echter een te eenzijdige woonomgeving. Verdichting is ook geen eindoplossing, we moeten vasthouden aan het uitgangspunt van een gemengde wijk met woningen in diverse prijsklassen. Je bouwt de wijk immers voor een langere periode (mix van generaties). Er moet ook blijvend gekeken worden naar het kwaliteitsniveau, want bij een hogere kwaliteit is men ook bereid om meer te betalen. En Buurstede op dit moment niet afbouwen is geen optie: dan kan je gedurende een lange periode te maken hebben met een halve wijk. Dit is geen zeker geen kwaliteit. Gezien de planning van duurdere koopwoningen en de benodigde continuïteit van bouwen is het dan een logische vraag of we het bouwprogramma moeten aanpassen naar woningen die op korte termijn wel afzetbaar zijn. De prijsgrens van wel afzetbare woningen ligt hierbij volgens de ontwikkelaars op ca. € 300.000. Alle factoren moeten kloppen wil een nog duurdere woning verkoopbaar zijn: een vrijstaande woning tussen sociale woningbouw werkt echter niet. De eilanden van de Veenderij bieden straks wel mogelijkheden: wellicht per eiland een bepaalde categorie woningen? Keuzes maken voor de juiste locatie is essentieel. Switch desnoods van locatie om elders ruimte te scheppen voor het juiste product. De kopers tot nu toe komen voornamelijk uit Veenendaal zelf. Er is maar een beperkte regionale instroom en soms komen mensen vanuit regio Rotterdam hier wonen.

### Vraag naar appartementen

De ontwikkelaars zijn van mening dat Veenendaal de komende jaren geen verdere appartementen ontwikkeling moet toestaan. Het bestaande aanbod plus de reeds lopende projecten is naar verwachting voldoende voor de vraag tot 2020, ondanks de mogelijke stijging in de vraag vanwege de komende vergrijzing. Er moet in de toekomst meer en meer een combinatie zijn tussen wonen en zorg. Dit betekent wellicht een aanpassing van de bestaande woningvoorraad in combinatie met een wijklocatie waar diverse functies samenkomen. Ouderen willen namelijk zorg en voorzieningen in de directe omgeving beschikbaar hebben. Ook hier gaat het om het juiste product: nieuwe concepten waar wonen, zorg en welzijn samenkomen. Brouwerspoort is hiervoor een kansrijk project, deze plek is zeer geschikt voor dit doel.

### Levensloopbestendige woningen

In de basis zijn alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig en aanpasbaar vanwege de eisen in het bouwbesluit. Als ontwikkelaar speel je hier nog niet verder op in omdat dit aspect bij de koop van woningen kopers vaak niet wordt meegenomen. Men vindt dit niet echt van belang en is niet bereid hiervoor meer te betalen. Bij burgers moet de bewustwording nog komen dat de overheid zich verder terugtrekt en dat men zelf verantwoordelijk is voor een geschikte woning. Pas dan wordt het in de



toekomst bij de koop zwaarder meegewogen. Momenteel is men zich erg bewust van de energielasten. Men kijkt nu naar verduurzaming van de woning. Twintig jaar geleden speelde dit nog geen rol maar na zoveel jaren is men zich bewust van energiebesparing. Dit proces van bewustwording moet nu nog plaatsvinden voor de zorgcomponent, maar is al wel ingezet.

#### Succes in de komende jaren

Om bouwplannen succesvol te verkopen moet er afstemming plaatsvinden over het moment van verkoop. Als we de komende jaren niet onderling afstemmen over het gefaseerd op de markt brengen van projecten overtreft het aanbod de vraag. Dat dit afstemmen leidt tot beweging in de markt heeft het periodieke overleg met de centrumontwikkelaars laten zien. Kennis van elkaars situatie leidde daar tot bijstelling van plannen waardoor het overschot aan aanbod van appartementen aanzienlijk is verminderd. Mocht de markt weer aantrekken dan dient de nieuwbouwproductie snel te worden opgevoerd. Als dit aanbod achterblijft zullen de bouwkosten gaan stijgen. De koopsommen worden voorlopig bepaald door de klant, maar dit staat los van de bouwkosten. Op dit moment werken veel onderaannemers namelijk onder de kostprijs. Bij een stijgende markt is het de verwachting dat er een inhaalslag zal plaatsvinden. Aangezien de woningbouw zelf al aardig slim is doorontwikkeld is daar nog weinig kostenbesparing te halen. Binnen de regio FoodValley is voldoende plancapaciteit om bij een verbetering van de markt direct te kunnen bouwen. Om een nieuwbouwwoning bereikbaar te houden voor kopers is het behoud van de startersleningen van belang, vooral vanwege de hypotheekmogelijkheden die de komende jaren steeds meer beperkt worden. Door de nieuwbouw duurzaam en energiezuinig te realiseren ben je aantrekkelijker ten opzichte van het bestaande woningaanbod in Veenendaal. Dit besef begint nu ook langzaam bij de kopers te komen, maar men gaat voornamelijk voor de laagste aankoopprijs en niet zozeer voor de lasten in de jaren daarna. Banken zouden bij de beoordeling van de financieringsmogelijkheden de totale maandelijkse woonlasten moeten beoordelen. Uiteindelijk wordt dit aspect straks betrokken bij de financiering van de koop van de woning, op dit moment staat op dit er nog los van.

#### Meest opvallende uitspraak tijdens deze bijeenkomst:

De restlokaties in Buurtstede moeten snel worden ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen, aangeboden in kleine hoeveelheden met een scherpe koopsom onder de € 300.000,-

## Verslag bijeenkomst op 11 december met de zorgpartijen

### Leegstand in zorglocaties

Landelijk zijn er veel zorgelijke berichten over het sluiten van verzorgingstehuizen vanwege het scheiden van wonen en zorg en de daardoor verwachte leegstand. Ten opzichte van ca. 1 jaar geleden verwacht Charim in Veenendaal toch geen leegstand. Er worden momenteel al zelfstandige woningen verhuurd aan bewoners zonder zorgindicatie. Charim is bewust overgegaan op het aanbieden van woonruimte in haar servicecomplexen. Door het actief aanbieden van zorg, welzijn en andere voorzieningen in de directe omgeving maakt zij het aantrekkelijk om in haar complexen te wonen. Dat dit werkt blijkt uit het feit dat er geen enkele sprake is van leegstand. Dit wordt ook voor de komende jaren niet of nauwelijks voorzien. Het aanbieden van nieuwe arrangementen voorkomt (vooralsnog) leegstand, de verhuurders merken duidelijk dat potentiële huurders de kwaliteit van alle aanwezige faciliteiten meenemen in hun overwegingen.

Voortzetting van de exploitatie van de diverse kleinschalige zorglocaties in Veenendaal is niet haalbaar: de huisvesting is verouderd en de groepswoningen zijn te klein. Deze locaties moeten ingezet worden als gewone huurappartementen. In de huidige staat is het niet te verhuren aangezien de bouw en indeling destijds vaak puur gericht was op groepswonen. Pas de laatste 5 jaar wordt er flexibel gebouwd zodat een gebouw inzetbaar is voor meerdere doelgroepen, daarvoor niet. Dit ombouwen voor een andere doelgroep is een uitdaging omdat het vraagt om een investering die vaak onrendabel is. Een quick scan per locatie over wat er toch mogelijk is moet daarom worden uitgevoerd. Kan je deze kleinere complexen toch ombouwen tot bijvoorbeeld starters- of studentenwoningen? Wellicht is huisvesting van mensen met een zzp 3 indicatie in combinatie met een welzijnsfunctie voor de wijk een optie? Het is in ieder geval onvermijdelijk dat de kleine complexen voor zorgbewoning (grotendeels) verdwijnen. Vooral 24 uren nachtzorg is niet meer betaalbaar.

De grote zorgcomplexen voldoen niet meer aan de huidige standaarden, er moet een kwaliteitsverbetering komen. Welzijn, corporaties en zorgpartijen moeten samen deze locaties herontwikkelen met het oog op de toekomst. Er ontstaat ook een andere samenwerkingsvorm/relatie tussen cliënt en verhuurder. De gemeente kan in de bestemmingsplannen gebieden en/of locaties aanwijzen waar wonen met zorg en welzijn zich kan ontwikkelen om zo de wijk te faciliteren. Hierop kunnen ontwikkelaars dan ook inspelen. Geef daarnaast ook de ruimte aan particulier opdrachtgeverschap voor groepen ouderen die zelf een concept willen ontwikkelen. Dit zal naar verwachting in de toekomst vaker voorkomen zodat men voor elkaar kan zorgen. Gehandicapten hebben overigens een andere woonvraag aangezien ze niet onder de AWBZ vallen. Ook daarvoor geldt het op eigen kracht wonen in een betaalbare woning. Dit uitgangspunt staat vanwege de betaalbaarheid eveneens onder druk. Complexen voor de zwaardere gehandicaptenzorg zijn gelukkig al wel toekomstbestendig aangepast.

### Zelfstandig wonen in de wijken

Vanwege het scheiden van wonen en zorg dienen inwoners met een lichte zorgvraag in hun eigen woning zelfstandig te blijven wonen. De vraag is dan of we in iedere wijk voldoende voorzieningen en zorgverlening beschikbaar hebben. In complexen en/of buurten waar een grote concentratie ouderen woont gaat dit niet op. Er zijn namelijk veel praktische problemen: de bewoners komen niet buiten en kunnen elkaar dus lastig helpen. Bij een grote concentratie ouderen is zelfredzaamheid dan ook een probleem aangezien je burens niet kunnen bijspringen: zij zijn allemaal hulpbehoevend. En toch kan de eigen kracht op onderdelen ingezet worden, er is meer mogelijk. Leer ouderen bijvoorbeeld omgaan met internet (bezorgservice) en benut de mogelijkheden van de enorme ontwikkelingen binnen de domotica.

### Aangepaste woning

Gesteld wordt dat bij een beperking een huishouden moet verhuizen naar een passende woning, in plaats van dat we de huidige ongeschikte woning gaan aanpassen. Bij de corporaties worden hierover afspraken gemaakt. Er zijn wel woningen beschikbaar, maar een bewoner is lastig te vinden: een geschikte bewoner voor een reeds aangepaste woning komt slechts incidenteel voor. Daarnaast wordt het WMO beleid strakker. Ouderen moeten zich meer bewust worden van deze ontwikkeling. Veel aanpassingen worden niet meer vergoed aangezien men die prima zelf kan doen. We moeten zorgen voor ouderenwoningen in de wijk voor als de zorgvraag zwaarder wordt. Zo kan je een alternatief aanbieden in de wijk waarin men (meestal) het liefst wil blijven wonen. Thuiszorg geeft overigens aan dat als er in de woning geen noodzakelijke woonaanpassing plaats vindt er ook geen thuiszorg wordt

verleend. Ook hier is er sprake van een eigen verantwoordelijkheid van de cliënten. Het Woonbewust project vanuit Food Valley is daarom de komende tijd essentieel: mensen moeten bewust nadenken over het wel of niet blijven wonen in de eigen woning. De meeste woningen in Veenendaal zijn namelijk niet geschikt voor aanpassingen die nodig zijn bij zorgverlening. Door hierop herhaaldelijk de aandacht te vestigen gaan inwoners bewuster en eerder nadenken over hun woontoeekomst en de te maken keuze: verhuizen of aanpassen? Overigens wordt aangegeven dat 1 op de 20 huishoudens ooit een aanpassing nodig zal hebben vanwege en beperking.

#### Passende Zorghuisvesting

Vanwege de grote veranderingen in de financiering en huisvesting in de zorg is de animo om te investeren in nieuwe gebouwen klein. Dit zou kunnen betekenen dat we over enkele jaren geen passend huurwoning aanbod hebben. De huidige complexen zijn momenteel nog gemengd ingevuld met lichte en zware zorg. Deze gebouwen worden vanwege het scheiden van wonen en zorg naar verloop van tijd alleen nog voor zwaardere zorghuisvesting ingezet. Inwoners met lichtere zorgindicaties moeten vanaf nu zelf voor hun huisvesting zorgen. Er ontstaat hierdoor naar verwachting een tekort aan betaalbare woningen. Voor deze groeiende groep is het lastig om een geschikte woning te vinden, zij gaan nu verspreid in de wijk wonen. Deze groep kan uiteraard wel een woning huren bij bijvoorbeeld Charim. Zij betalen dan zorg en maaltijden apart van de huur. Er ontstaan nu dan ook diverse nieuwe arrangementen voor wonen waardoor potentiële leegstand in de bestaande verzorgingstehuizen wellicht voorkomen gaat worden.

#### Samenwerken in de zorg

Zorgverlening en/of gezamenlijk huisvesten is noodzakelijk om als zorgorganisatie de komende jaren te blijven bestaan. Dit is vaak zelfs een eis vanuit het zorgkantoor. Er zijn dan ook het afgelopen jaar dwarsverbanden en diverse samenwerkingsvormen ontstaan. Dit is vanwege de betaalbaarheid en efficiency ook in het belang van de klant. Er is meer en meer de bereidheid om hier stappen in te zetten. En als het toch niet werkt, dan wordt dat geaccepteerd. De gemeenschappelijke overleggen vanuit de gemeente hierover worden als zeer positief ervaren. De gemeente heeft sinds eind 2012 haar faciliterende rol hiervoor opgepakt waarmee inmiddels de eerste resultaten zijn bereikt. Zo zal Zideris een woongroep gaan huisvesten in de complex De Stoomwever, het kantoor van Kwintes zal hiervoor plaats maken en zich elders gaan huisvesten.

#### Meest opvallende uitspraak tijdens deze bijeenkomst:

Ouderen moeten vanaf nu bewust rekening gaan houden met de combinatie van hun toekomstige woonlasten en mogelijke zorglasten.

## Verslag slotbijeenkomst op 9 januari 2014 met de Marktpartijen

Om de onderlinge verbanden tussen de groepen zoals genoemd in de vorige paragrafen te leggen is er op 9 januari 2014 een afsluitende bijeenkomst geweest. Bij deze gelegenheid was er per groep 1 afgevaardigde aanwezig om samen met de wethouders deze verbanden voor de komende jaren te bepalen. Hierdoor zijn er conclusies te trekken over de do's en dont's op de woningmarkt in Veenendaal.

### Veenendaal-West

Er moet volgens de aanwezigen in de wijken worden geïnvesteerd om ze op lange termijn in alle opzichten leefbaar te houden. Met name Veenendaal-West is "een blinde vlek" wat zorgaanbod betreft. Wellicht kan er zorgaanbod worden gecreëerd vanuit de locatie Schepenbuurt? De school daar gaat weg. Verder staan er in West in verschillende buurten veel uniforme woningen met een verhouding van 50/50 in de huur/koop. Het wijkbeeld moet opgefrist worden om weer een lange periode mee te kunnen.

### Jongerenhuisvesting

Als de aangeboden woningen klein zijn (minder dan 40m<sup>2</sup>) dan heeft men teveel twijfels over de verkoopbaarheid straks. Deze woonruimten zijn naar verwachting wel prima verhuurbaar, hoewel ook het aantal reacties op jongeren huurwoningen gehalveerd is. Appartementen van minder dan € 180.000,- hebben nu moeite om te verkopen aangezien een deel van de doelgroep ze overslaat en direct een grondgebonden woning koopt om vervolgens lang in te kunnen blijven wonen. Dit dikwijls met financiële hulp van ouders of dankzij spaargeld. De verwachting is dat deze situatie de komende jaren niet veranderd.

### Ouderenhuisvesting

Zorgverlening moet tegenwoordig zelf worden betaald. Hierdoor veranderen de woonwensen van inwoners op leeftijd. Men blijft langer wonen in de huidige woning en verhuist pas als het moet. Tot die tijd is de wens vaak een kleine grondgebonden woning met minimaal twee slaapkamers. Dit bevordert de verkoopbaarheid van de vele dure appartementen die we in Veenendaal hebben niet: deze wordt steeds vaker overgeslagen, ook omdat men minder geld dan voorheen overhoudt aan de verkoop van de grote gezinswoning. Pas vanaf de leeftijd van ca. 70 jaar wordt gezocht naar appartementen met intercom en in combinatie met voorzieningen. Men zoekt geborgenheid door geclusterd te wonen met mogelijkheid elkaar te ontmoeten. Het direct kunnen inkopen van commerciële huishoudelijke hulp is een veelgehoorde wens, evenals een alarmknop voor het geval er iets is. Verhuisredenen zijn vooral het onderhoud van huis en tuin, het kunnen blijven wonen als de partner wegvalt en de angst voor een sociaal isolement. Inwoners met een lager inkomen kiezen vaak voor een kleine woonruimte bij een locatie welke voorzieningen in huis heeft. Allen willen ze bij voorkeur 1 dezelfde persoon als hulp over de vloer. Er is nu al een grote groep senioren die meer hulp nodig heeft dan ze zelf willen toegeven, vanwege de vergrijzing zal dit aantal nog groter worden. Door per buurt voorzieningen op te zetten kan eenzaamheid worden voorkomen. Te denken valt hierbij aan het meer benutten van aanwezige keukens bij sportclubs of nog te realiseren zorgpunten in de buurt of wijk.

### Zorgcomplexen

De verzorgingstehuizen hebben ondanks de voorspellingen geen leegstand en verwachten die ook niet. Zeker na 2020 hebben we deze woonruimten hard nodig vanwege de vergrijzing en de vraag vanuit dementie. Het verzorgingstehuis moet ook niet meer gezien worden als een instituut maar als een open instelling, dus ook voor andere dienstverleners en mantelzorgers. Een bewoner is geheel vrij in de keuze voor bijvoorbeeld Thuiszorg of een eigen dienstverlener. Bewoners die nog in een huur- of koopwoning wonen kunnen ook gestimuleerd worden te verhuizen door ze op de mogelijkheden en de kosten van verhuizen te wijzen. Hierdoor kan bijvoorbeeld een corporatie doorstroming op gang brengen.

Bouwen voor de zorg zal niet direct nodig zijn. De huidige zorglocaties worden straks alleen nog maar bewoond door personen met zwaardere indicaties. De lichte zorgindicaties moeten zelfstandig blijven wonen. Verwacht wordt dat er een tweedeling zal ontstaan. Inwoners met voldoende financiële middelen kopen of huren wat ze willen en kopen zorg commercieel in. Bewoners met minder inkomen zullen bewust op zoek gaan naar goedkope woonruimte om zo de zorgkosten op te kunnen brengen. Dit zal consequenties hebben voor de vraag, deze zijn nu nog moeilijk in te schatten.

#### Veenendaal-oost/Nieuwbouw

Het gemengde karakter van het bouwprogramma moet worden behouden, maar de nog te bouwen woningen in Buurtstede moeten in prijsklasse lager worden. Dankzij inspanning van alle partijen moeten kleine hoeveelheden woningen met een scherpe prijsstelling worden aangeboden. Alleen op die manier kunnen de resterende plekken op korte termijn succesvol worden verkocht. Kopers kijken wel enigszins naar de verwachte energiekosten van een woning maar nog niet naar de zorggeschiktheid van een woning. Dit bewustwordingsproces is er alleen maar bij mensen op leeftijd. Loting bij nieuwbouw koopwoningen moet voorlopig vervallen: bij alle woningtypen is er momenteel te weinig sprake van schaarste om voorwaarden aan de toewijzing bij verkoop te stellen.

#### Meest opvallende uitspraak tijdens deze bijeenkomst:

Vrijkomende locaties van scholen, buurthuizen of kerken in de wijk/buurt moeten worden ingezet om een voorzieningenlocatie te ontwikkelen. Door flexibel om te gaan met het bestemmingsplan kunnen er zorgwoningen, zorgvoorzieningen en ontmoetingsplekken worden gecreëerd. Dit kan ook bij reeds bestaande locaties, dus ook bij bijvoorbeeld sportclubs. Hierdoor wordt eenzaamheid besteden en een sociaal netwerk opgebouwd.