

Goed wonen in Veenendaal

*Naar een nieuwe woonvisie
voor Veenendaal*



Veenendaal maakt
plaats voor jou



Inleiding

Door de gemeenteraad van Veenendaal is op 17 december 2020 de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 vastgesteld. In Hoofdstuk 5 “Bouwen en Wonen” van de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven voor het woonbeleid bepaald. Binnen deze door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders geeft het College van B&W uitvoering aan dit beleid. Om de inzet van het College van B&W op de punten voor het onderwerp wonen concreter te maken, is voor de komende vier jaar deze Woonvisie opgesteld.

De Woonvisie kan tevens worden gezien als het Uitvoeringsplan Wonen vanuit de Omgevingsvisie. De hoofdpoging is dat ook het bouwen van woningen bijdraagt aan een gezond, duurzaam en veilig Veenendaal. Dit zijn immers de uitgangspunten van onze Omgevingsvisie. De doelstellingen voor bouwen en wonen gaan over ‘het juiste gebouw op de juiste plek’: voor wie wordt gebouwd, waar, hoeveel en welk type woningen?

Regionaal overleg

We zijn in overleg met de omliggende gemeenten en de twee provincies Utrecht en Gelderland over de verstedelijkingsstrategie voor de periode tot en met 2040. Deze strategie is voor Veenendaal relevant om te zien hoe en waar Veenendaal samen met de regio kan voorzien in de vraag naar woningen. In de verstedelijkingsstrategie is opgenomen dat in de regio Foodvalley een tekort is van 40.000 nieuwe woningen, waarvan ca. 10.700 nieuwe woningen in Veenendaal. Zowel in regio Foodvalley als met de provincie Utrecht wordt afstemming gezocht voor de huisvesting van alle groepen inwoners. In Foodvalley hebben wij hiervoor het regionale Actieprogramma Wonen en met de provincie de Regionale Programmering Woningbouw, waarbij aan alle Utrechtse gemeenten eisen worden gesteld aan de toevoeging van woningen.

De provincie Utrecht stelt daarnaast in haar Omgevingsvisie aan ons de eis van minimaal 50% sociale en middeldure woningbouw, gemiddeld gezien over een periode van tien jaar per regio. In ons geval wordt daarbij gekeken naar het woningbouwprogramma van Renswoude, Rhenen en Veenendaal samen. Sociaal en middeldure betekent volgens de provincie Utrecht bij koopwoningen een koopsom onder de huidige NHG grens van € 355.000 (prijsspeil 2022) en bij huur een maandhuur van maximaal € 1.000,-. Het regeerakkoord gaat nog een stap verder: daarin is opgenomen dat minimaal 2/3 van alle woningbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd.

Toekomstige groei

Om de groei van Veenendaal te kunnen huisvesten, zetten we volop in op inbreiding. Er is meer ruimte nodig dan we nu zelf beschikbaar hebben: we komen na 2027 voor ca. 5.000 benodigde woningen ruimte tekort. Voor de periode na 2025 is het daarom vooral van belang dat we in overleg met de buurgemeenten en de provincies bepalen waar we verder gaan bouwen. Alleen dan kunnen we voor alle doelgroepen voldoende aanbod blijven realiseren. Daarbij wordt zo efficiënt mogelijk omgegaan met alle ruimte vragende punten waar we voor de toekomst gezamenlijk in de regio een antwoord op moeten vinden. Dit zijn onder andere de onderwerpen bereikbaarheid, voldoende plek voor woningen en bedrijven, klimaatbeleid en natuur.

Een nieuwe Woonvisie

Om voor de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan de woonopgaven uit de Omgevingsvisie is deze Woonvisie opgesteld. De Woonvisie is richtinggevend en normstellend voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en nieuwbouw van woningen in onze gemeente. De Woonvisie is ook het document, waarin we onze ruimtelijke ambities en woningbouwopgaven koppelen aan samenhangende thema's. We monitoren ontwikkelingen en sturen bij wanneer dat nodig of wenselijk is. De nieuwe Woonvisie is een uitnodiging voor al onze woonpartners en andere initiatiefnemers om met nieuwbouw, en met goed gebruik van de bestaande woningvoorraad aan de slag te gaan en concrete projecten te realiseren die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Zo blijft het prettig wonen in Veenendaal voor iedereen!



Goed wonen voor iedereen

1.1 Veenendaal groeit

Van circa 66.900 inwoners in 2021 naar circa 80.850 inwoners in 2040

Veenendaal is een aantrekkelijke woongemeente. We streven naar behoud van de huidige aantrekkelijkheid, ook onder de groeiende en veranderende woningbehoefte in de komende jaren. Medio 2021 kent Veenendaal circa 66.900 inwoners. Naar verwachting groeit dit aantal tot 2040 naar circa 80.045 inwoners. Voor de komende twintig jaar is het beeld voor Veenendaal dat vooral de vergrijzing van onze bevolking zorgt voor een flinke verschuiving in samenstelling.

Tabel 1: ontwikkeling aantal inwoners Veenendaal in periode 2021 - 2040

Inwonersaantal	Jaartal					Groei 2021-2030	Groei 2021-2040
	2021	2025	2030	2035	2040		
Leeftijd							
00-04 jaar	4069	4185	4909	5296	5273	21%	30%
05-09 jaar	4004	4240	4422	5140	5508	10%	38%
10-14 jaar	4141	4151	4426	4541	5268	7%	27%
15-19 jaar	4362	4210	4255	4456	4555	-2%	4%
20-24 jaar	4051	4268	4031	4017	4083	0%	1%
25-29 jaar	4131	4381	4707	4369	4296	14%	4%
30-34 jaar	4420	4725	4987	5238	4946	13%	12%
35-39 jaar	4230	4567	5027	5234	5471	19%	29%
40-44 jaar	3859	4321	4727	5172	5330	22%	38%
45-49 jaar	4275	3897	4461	4810	5223	4%	22%
50-54 jaar	4776	4554	3938	4412	4770	-18%	0%
55-59 jaar	4229	4635	4584	3919	4347	8%	3%
60-64 jaar	4005	4177	4611	4496	3867	15%	-3%
65-69 jaar	3662	3860	4068	4459	4177	11%	14%
70-74 jaar	3500	3413	3666	3893	4245	5%	21%
75-79 jaar	2236	3017	3084	3319	3591	38%	61%
80-84 jaar	1564	1760	2508	2586	2824	60%	81%
85-89 jaar	906	1025	1212	1760	1870	34%	106%
90-94 jaar	382	438	505	623	926	32%	142%
95+ jaar	96	154	197	221	275	105%	186%
Totaal	66898	69978	74325	77961	80845	11%	21%

Bron: ABF bevolkingsprognose Veenendaal 2021, gemeente Veenendaal.



Groei met circa 7.140 tot 7.300 huishoudens in de periode 2022-2042

Op basis van de scenario's 'migratie laag' en 'migratie hoog' verwachten we een groei van circa 7.140 tot 7.300 huishoudens de komende twintig jaar in Veenendaal. Tot 2032 gaat het om een groei van circa 4.440 huishoudens. In de periode daarna (tot 2042) komen daar nog zo'n 2.700 (scenario 'migratie laag') tot 2.860 (scenario 'migratie hoog') huishoudens bij. De ontwikkeling van het aantal huishoudens in onze gemeente is belangrijk voor de ontwikkeling van de woningbehoefte in onze gemeente. Immers is er voor ieder extra huishouden een extra woning nodig.

Tabel 1: huishoudensontwikkeling gemeente Veenendaal 2022-2042 (scenario 'migratie laag')

Doelgroep	hh. 2022	hh. 2027	Ontwikkeling 2022-2027		hh. 2032	Ontwikkeling 2022-2032		hh. 2042	Ontwikkeling 2022-2042	
			Abs.	%		Abs.	%		Abs.	%
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.530	3.700	+170	+5%	3.430	-100	-3%	2.990	-540	-15%
Gezinnen	10.480	10.920	+440	+4%	11.630	+1.150	+11%	12.840	+2.360	+23%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	6.590	7.240	+650	+10%	7.600	+1.010	+15%	7.650	+1.060	+16%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	7.840	9.000	+1.160	+15%	10.210	+2.370	+30%	12.080	+4.240	+54%
Overig	120	110	-10	-8%	130	+10	+8%	140	+20	+17%
Totaal	28.560	30.970	+2.410	+8%	33.000	+4.440	+16%	35.700	+7.140	+25%

Tabel 2: huishoudensontwikkeling gemeente Veenendaal 2022-2042 (scenario 'migratie hoog')

Doelgroep	hh. 2022	hh. 2027	Ontwikkeling 2022-2027		hh. 2032	Ontwikkeling 2022-2032		hh. 2042	Ontwikkeling 2022-2042	
			Abs.	%		Abs.	%		Abs.	%
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.530	3.700	+170	+5%	3.430	-100	-3%	3.000	-530	-15%
Gezinnen	10.480	10.920	+440	+4%	11.630	+1.150	+11%	12.900	+2.420	+23%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	6.590	7.240	+650	+10%	7.600	+1.010	+15%	7.690	+1.100	+17%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	7.840	9.000	+1.160	+15%	10.210	+2.370	+30%	12.130	+4.290	+55%
Overig	120	110	-10	-8%	130	+10	+8%	140	+20	+17%
Totaal	28.560	30.970	+2.410	+8%	33.000	+4.440	+16%	35.860	+7.300	+26%

Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op tientallen.



Benodigde woningbouwplannen Veenendaal rekening houdend met de uitbreidingsbehoefte, de inhaalvraag plannen en het plannen op overcapaciteit

Naast de woningen die nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien die ontstaat uit de huishoudensgroei is er ook sprake van een inhaalvraag. Daarnaast houdt de gemeente in overeenkomst met het uitgangspunt van BZK en de provincie Gelderland de aanname dat 30% overcapaciteit vereist is voor het tijdvak 2022-2032. Daarmee bedraagt het vereiste jaarlijkse volume aan bouwplannen in Veenendaal 130% van de woningbehoefte. Wanneer we rekening houden met zowel de uitbreidingsbehoefte, het inlopen van het woningtekort en het plannen op 130% van de behoefte komen we tot een benodigde plancapaciteit voor circa 9.910 tot 10.040 woningen in Veenendaal tot 2042.

Tabel 3: benodigde plancapaciteit in Veenendaal 2022-2042

	Aantal woningen
Uitbreidingsbehoefte (scenario migratie hoog) 2022-2042	7.280
Waarvan uitbreidingsbehoefte (scenario migratie hoog) 2022-2032	4.430
Toevoeging inlopen woningtekort 2022-2032	1.000 tot 1.100
Benodigde plancapaciteit 2022-2042 bij plannen op 130%	9.910 tot 10.040

Bron: Compact Woningbehoefteonderzoek Veenendaal, Stec Groep (2022)

Nieuwste cijfers laten vergelijkbaar beeld zien als eerdere ramingen

Bovengenoemde cijfers zijn een update van de cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek voor de Regio Foodvalley. In het door de regio Foodvalley opgestelde regionale woningbehoefteonderzoek is voor de periode 2020-2040 rekening gehouden met een behoefte van circa 9.850 tot 10.720 woningen in Veenendaal (inclusief inhaalttekort en 130% plannen). De nieuwste cijfers uit het compacte woningbehoefteonderzoek voor Veenendaal laten voor de periode 2022-2042 een behoefte zien voor circa 9.910 tot 10.040 woningen. Daarmee liggen de ramingen in de nieuwste prognose wat lager maar laten ze een vergelijkbaar beeld zien met een forse woningopgave in de komende jaren.

1.2 Aandacht voor verschillende en bijzondere doelgroepen

We hebben daarbij aandacht voor de verschillende inwoners en huishoudens in onze gemeente, waaronder:

- Jongeren (18 tot 25 jaar)
- Starters (25 tot 40 jaar)
- Gezinnen
- Senioren
- Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen met een zorgvraag, woonwagendwoneers en urgenten)

Voor al deze doelgroepen willen we, in lijn met de Omgevingsvisie, voldoende en passende woonruimte bieden in onze gemeente. We geven hieronder per doelgroep aan hoe we dat willen bereiken.

Jongeren

Jongeren en starters, die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen vragen onze aandacht. Voor jongeren (leeftijdsgroep van 18 tot ca. 25 jaar) is in Veenendaal relatief weinig betaalbaar aanbod omdat wij van oudsher weinig kamers of kleine wooneenheden in onze woningvoorraad hebben. Dit komt mede omdat er in Veenendaal geen

hogeschool of universiteit aanwezig is. De bestaande sociale woningvoorraad is vrijwel allemaal groot (70-100m²) en daarom vaak te groot en te duur als eerste zelfstandige woning. In lijn met de Omgevingsvisie zetten we in op voldoende woningen voor jongeren, starters en voor de eigen aanwas.

Door de komende jaren te sturen op het regelmatig toevoegen van kleinere eenheden met een huurprijs van maximaal € 650,- of een koopsom van maximaal € 200.000,- wordt bekeken of er onder deze doelgroep daadwerkelijk veel vraag is.

De toevoeging van dit woningaanbod kan plaatsvinden door nieuwbouw, transformatie van bestaande gebouwen of splitsing van woningen.

Wat gaan we doen

- Actief mogelijkheden tot realisatie van wooneenheden in de lagere sociale klasse onderzoeken en daar waar mogelijk realiseren, al dan niet met de beschikbare subsidies (provincie en/of landelijk).
- Bij het toevoegen van woningen in projecten vanaf heden waar nog geen kaders voor zijn gesteld of anderszins bindende afspraken zijn gemaakt:
 - 7% kleine goedkope woningen met een huurprijs van maximaal € 650,- of een koopsom van maximaal € 200.000,- worden gerealiseerd van de nieuw te realiseren woningen
 - Er worden voorwaarden aangaande de verkoop van deze goedkope woningen opgesteld te weten :
 - a. De eerste twee maanden worden de woningen voor 50% alleen aan inwoners van Veenendaal aangeboden zodra dat wettelijk is toegestaan en uitgevoerd conform de wetgeving.
 - b. Wordt aangaande de goedkope woningen de eis dat de prijs wordt gekoppeld aan het gebruikersoppervlak van minimaal 40m².



Figuur 1: Ombouw technische school naar jongerenhuisvesting in 2015

Starters

Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken daarom betaalbare woningen. Door stijgende huizenprijzen en de aangescherpte hypotheekvoorschriften is het voor steeds meer starters moeilijker om een woning te kopen en financiële hulp van ouders is lang niet altijd mogelijk. Een sociale huurwoning is voor velen van hen vaak niet haalbaar omdat men een inkomen heeft boven de maximale inkomensgrens. Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep. Ook heeft 'scheefwonen' een negatief effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Nieuwbouw van woningen moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jongeren en starters in de bestaande / betaalbare voorraad. Hiermee proberen we ook zoveel mogelijk doorstroming te bevorderen vanuit sociale huurwoningen. Daarnaast faciliteren we ook de bouw van nieuwe woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten. Door sociale koopwoningen en middenhuur woningen te blijven toevoegen bieden wij hen in combinatie met de Startersleningen een start op de woningmarkt aan.

Voor de leeftijdsklasse 25-40 jaar hebben we al sinds 2008 de Startersleningen. Hiervan zijn er inmiddels meer dan 900 uitgegeven. Deze hypotheek maakt de eerste koopwoning bereikbaar en geldt voor alle woningen, zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Voor zover nu te overzien is het nog enkele jaren mogelijk om deze leningen te blijven verstrekken voordat het budget voor dekking van de kosten benut is. Zodra dit moment in zicht komt wordt de gemeenteraad geïnformeerd en kan er over een eventueel vervolg gesproken worden.

Wat gaan we doen

- Bij nieuwbouw van de categorie "goedkope koop" woningen toewijzen aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 55.000, waarvan 50% uit een sociale huurwoning komt.
- Stimuleren van verhuizingen van inwoners op leeftijd zodat er gezinswoningen vrij komen voor jonge gezinnen.

Gezinnen

Gezinnen zijn en blijven de grootste groep huishoudens in Veenendaal. Omdat het aantal gezinnen in Veenendaal in de komende jaren blijft toenemen neemt ook de vraag naar gezinswoningen toe. In Veenendaal staan echter al veel gezinswoningen. Dit zijn zowel grondgebonden woningen als grote appartementen in diverse prijsklassen. Daarnaast zijn gezinnen belangrijk voor het draagvlak voor het voorzieningenniveau in onze gemeente. We willen (nieuwe) gezinnen daarom voldoende passende gezinswoningen bieden. Ook willen we ruimte bieden aan jonge huishoudens en gezinnen die vanwege studie of werk elders op later leeftijd weer terugkeren naar Veenendaal.

Om gezinnen in de woonbehoefte te kunnen voorzien en tegelijkertijd ook jongere en oudere huishoudentypen te bedienen zetten we ook hier zoveel mogelijk in op doorstroming. Aangezien een groot deel van de bestaande woningen bestaat uit grondgebonden gezinswoningen, en de 'inwoner vergrijsd' wordt aangestuurd op doorstroming

van (oudere) huishoudens waardoor mogelijk gezinswoningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen voor gezinnen. Om de doorstroming naar en vanuit gezinswoningen te bevorderen worden er de komende jaren vooral woontypen gebouwd die levensloop- of zorggeschikt zijn. Daarmee willen we een alternatief bieden aan de inwoners die inmiddels op leeftijd zijn maar nog wel in een gezinswoning wonen. De beslissing om nog een keer te gaan verhuizen is voor deze groep een hele stap. De volgende woning moet dan ook aan alle eisen voldoen om die stap dan ook daadwerkelijk te gaan maken.

Wat gaan we doen

- Realiseren van levensloop- en zorggeschikte woningen, waardoor we een goed alternatief bieden aan inwoners die nu nog in een gezinswoning wonen maar waarvan de kinderen al lang uit huis zijn. Hiermee brengen we de doorstroming van bovenaf op gang en komen er woningen vrij voor jonge gezinnen.
- De helft van de gebouwde zorggeschikte sociale huurwoningen wijzen we toe aan sociale huurders die een gezinswoning verlaten.



Senioren

De komende twintig jaar stijgt het aantal oudere inwoners in Veenendaal sterk. Tussen 2022 en 2042 komen er ruim 3.300 huishoudens van 75 jaar en ouder bij, terwijl andere leeftijdsgroepen slechts licht in omvang toenemen of zelfs dalen. De vergrijzing van de bevolking vraagt, in alle prijsklassen, om passende woonruimte voor senioren. Uit het woonwensenonderzoek (2019) onder senioren in Veenendaal is naar voren gekomen dat maar liefst 70% van de senioren graag oud wil worden in de eigen woning en dat maar liefst 90% tevreden is met de eigen woning. Daarbij zijn kopers in de regel wat meer tevreden zijn dan huurders.

Ondanks dat de meerderheid van de ouderen in hun eigen woning oud wil worden, overweegt ook 30% bewust om met het oog op de toekomst te gaan verhuizen. Dat zullen een aantal senioren niet vanzelf gaan doen; daarom is het thema bewustwording van belang. Om hen te stimuleren is de inzet van een wooncoach belangrijk, evenals het realiseren van de juiste woningen voor deze doelgroep. Daarnaast kunnen de percentages van senioren die willen of moeten verhuizen ook nog wijzigen richting 2040, zodra zij met een zorgvraag worden geconfronteerd en langer zelfstandig thuis wonen geen optie meer is. Veel senioren zullen zich prima in de eigen (geschikte) woning redden, maar met name de groep 85+ (welke in de toekomst verdubbelt) heeft een zwaardere zorgvraag en daarmee eerder behoefte aan een geschikte woning waar de (24-uurs) zorg aan huis kan worden geleverd.

Senioren betreft een diverse groep mensen: enerzijds vitaal en met een goed sociaal netwerk, anderzijds met een lage sociaal economische status, gezondheidsklachten en/of eenzaamheid. De leefstijl, woonbehoeften en ondersteuningsbehoeften verschillen hierdoor; maar er zijn wel een aantal algemene uitgangspunten te benoemen. Senioren zoeken vaak naar een

gelijkvloerse woonruimte met minimaal twee slaapkamers en een fatsoenlijke buitenruimte. Om de doorstroming te bevorderen en een verhuisbeweging op gang te brengen is een buitenruimte (achtertuin, balkon, terras) van minimaal ca. 20 m² een vereiste. Hiermee wordt senioren van Veenendaal een aantrekkelijke optie geboden, waarbij indien nodig de zorgverlening in de directe omgeving beschikbaar moet zijn.

Een deel van project Lindewijck is hiervan een goed voorbeeld: appartementen met ruime dakterrassen. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren grondgebonden woningen met slaap- en badkamer op de begane grond gebouwd in Veenendaal-oost. Deze zijn allemaal snel verkocht. Een aanzienlijk deel van de senioren heeft een ruim budget, is bereid te betalen voor een passende woning op de gewenste locatie maar stelt daardoor ook hoge eisen aan de woning. Een levensloop- of zorggeschikte woning is geen traditionele “seniorenwoning”, maar gewoon een normale woning waarin men kan blijven wonen in het geval er ooit zorg nodig is. Deze woningen zijn dus ook na de vergrijzing prima inzetbaar als woning voor alle andere doelgroepen.

Wat gaan we doen

- Toevoegen van levensloop- en zorggeschikte woningen zodat inwoners op leeftijd een passend alternatief wordt geboden ten opzichte van de gezinswoning waarin zij nu nog wonen. Hiermee bevorderen we zoveel mogelijk de doorstroming en kunnen senioren straks in de eigen woning of wijk blijven wonen, ook als zij later maken krijgen met een beperking en/of zorg nodig hebben.

Zorgafhankelijke inwoners

Scheiden van wonen & zorg is landelijk ingevoerd om keuzevrijheid te bevorderen, mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en het zorgstelsel financieel houdbaar te houden. Inwoners moeten, zolang zij een lichte zorgvraag hebben, zelf zorgen voor een passende en geschikte woning. Verder blijkt dat kwetsbare en bijzondere doelgroepen veelal graag zo lang mogelijk en/of weer zelfstandig thuis in de wijk willen wonen. Scheiden van wonen en zorg is niet alleen gaande in de ouderenzorg, maar speelt ook een rol van betekenis in de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. Mensen met een ondersteunings-/zorgvraag wonen veelal niet langer “intramuraal” maar zoveel mogelijk langer, of weer zelfstandig thuis of geclusterd in de wijk.

Het uitgangspunt is dat iedereen die ondersteuning nodig heeft dit zoveel mogelijk in de eigen omgeving krijgt. Dit doen we door de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis te maken, waarbij er een opgave ligt om het aantal (intramuraal) beschermd wonen plekken af te bouwen en een nieuw (passend ambulant) zorgaanbod te ontwikkelen voor verschillende vormen van beschermd thuis en begeleid wonen. Dit toename van bijzondere doelgroepen kan ertoe leiden dat de druk op sommige wijken wat betreft leefbaarheid (draagkracht en draaglast) toeneemt. Bij het toevoegen van nieuw aanbod moet daar voldoende aandacht voor zijn. Het gaat in dat opzicht niet alleen om de huisvesting (stenen), maar daarna ook om de leefbaarheid (sociaal/welzijn/activiteiten).

De gemeente heeft samen met de corporaties en marktpartijen (zorgaanbieders) in beeld wat de behoefte is aan het aantal plekken voor deze doelgroep en zorgt voor passende locaties. We gebruiken hiervoor de woonlader voor Veenendaal die

we zo snel mogelijk afronden. In 2021 is de overgang van centrumgemeente Amersfoort naar centrumgemeente Ede verder vormgegeven en is gerealiseerd per januari 2022. Veenendaal is dan deels zelf verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang. In samenspraak met gemeente Ede worden tijdelijk verblijfplekken in Veenendaal gerealiseerd die aansluiten op de verschillende doelgroepen. In overleg met onze grootste aanbieder Kwintes wordt gekeken naar een aanbod aan beschermd wonen plekken dat past bij de grootte en karakteristieken van Veenendaal. Dit sluit aan op de gewenste landelijke beweging van “van beschermd wonen naar beschermd thuis”. Nieuw aanbod van beschermd wonen is daarom niet gewenst. Het teveel aan intramurale Beschermd Wonen studio's wordt fasegewijs (waar wenselijk en mogelijk) omgevormd tot Beschermd Thuis studio's, waarbij wonen en zorg gescheiden zijn. Deze studio's zijn specifiek bedoeld voor inwoners die een tussenstap nodig hebben in de stap naar niet geclusterd zelfstandig wonen in de wijk.

Er wordt ingezet op een makkelijke uitstroom uit beschermd wonen. Uitstroom wordt gerealiseerd door het aanbieden van nieuwe producten en het opbouwen van tussenvoorzieningen die uitstroom vergemakkelijken. Op basis van het narratief onderzoek “van beschermd wonen naar beschermd thuis” wordt de behoefte en randvoorwaarden voor succesvolle uitstroom bepaald. De behoeftes en randvoorwaarden bepalen welke woonvormen passend zijn bij de casuïstiek in Veenendaal. In 2020 is een start gemaakt met de verkenning van een nieuwe woonvorm: de pilot Nachtzwaluw, een wooncollectief voor jongeren gericht op een combinatie van reguliere huurders en cliënten van Kwintes. Het is denkbaar dat vergelijkbare woonvormen worden opgezet voor verschillende doelgroepen.

Wat gaan we doen

- We zorgen voor voldoende aanbod van tijdelijk verblijf voor mensen met psychische problematiek.
- We zorgen, in overleg met samenwerkingspartners, voor voldoende plekken voor inwoners die beschermd wonen nodig hebben en inwoners die overlast veroorzaken. We realiseren verder geen nieuw aanbod van beschermd wonen.
- We faciliteren de uitstroom uit beschermd wonen door voldoende passende woningen beschikbaar te hebben.
- We zorgen voor een divers aanbod van geclusterd wonen én van zelfstandig wonen in de wijk met een aanbod van (sociaal en fysiek) laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden.

Mantelzorgers en pleeggezinnen

Steeds meer zorgafhankelijke inwoners willen toch zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De inzet van een mantelzorger kan een voorwaarde hiertoe zijn. De zorg binnen een pleeggezin kan ook voor de jeugdige zorgafhankelijke inwoner kansen bieden om langer thuis te blijven wonen. In lijn met de Omgevingsvisie geven we bij woningtoewijzing van zorggeschikte woningen voorrang aan mantelzorgers en pleeggezinnen.

Wat gaan we doen

- Door voorrang te geven aan deze doelgroep worden mantelzorgers die vrijblijvend voor deze inwoners zorgen extra ondersteund. Hiervoor maken we afspraken met de woningcorporatie(s) en zorgpartijen die actief zijn in onze gemeente.

Urgente doelgroepen

Op dit moment zijn de urgenties voor kwetsbare doelgroepen toegekend aan specifieke organisaties. Op basis van de huidige cijfers wordt de regeling niet volledig benut. Om de ruimte die er is ook daadwerkelijk goed te gebruiken en meer flexibel in te zetten, zal de huidige regeling worden aangepast.

Wat gaan we doen

- Net als bij de reguliere urgentieregeling zullen deze urgenties derhalve worden gekoppeld aan woningzoekenden in plaats van per organisatie een aantal plekken per jaar.

Woonwagenbewoners

De gemeente stelt een visie op omtrent toewijzingsbeleid ten aanzien van woonwagenstandplaatsen binnen de gemeente waarin onder andere de aspecten leefbaarheid, kwantiteit en lokale inbedding in de samenleving worden verwoord.

Wat gaan we doen

- De gemeente gaat samen met Veenvesters de wachtlijst van de kandidaten voor een woonwagenstandplaats actualiseren.



Bestaande woningvoorraad

2.1 Kenmerken bestaande woningvoorraad

Voorname grondgebonden woningen binnen de bestaande woningvoorraad

Als gemeente Veenendaal willen we onze inwoners goed huisvesten, zowel nu als in de toekomst. Onze ambitie is de woningvoorraad betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig te maken en te houden. Voor het verkrijgen van een meer vitale woningmarkt is het niet genoeg om alleen te sturen op de nieuwbouwplanning, maar moeten we ook kijken naar de bestaande woningvoorraad.

De bestaande woningvoorraad in Veenendaal bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen: circa 60% van alle woningen in onze gemeente betreft een grondgebonden woning. Dit aandeel ligt onder het landelijk gemiddelde (65%). Tegelijkertijd hebben we met circa 40% relatief veel appartementen in onze voorraad ten opzichte van het landelijk gemiddelde (36%). Het aandeel sociale huur is met 31% bovengemiddeld en het aandeel vrije sector huur ligt met circa 9% lager dan elders in Nederland.

De woningen in Veenendaal zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde relatief jong: we hebben weinig vooroorlogse woningen staan. Het overgrote deel van de woningen in de voorraad is gebouwd in de periode 1971-1990. Tegelijkertijd hebben woningen in Veenendaal in vergelijking met regiogemeenten een gemiddeld lagere WOZ waarde en een kleiner gemiddeld oppervlak. Gemiddeld genomen zijn eengezinswoningen in Veenendaal 130 m² groot en meergezinswoningen circa 80m².

Een uitgebreide analyse van onze bestaande woningvoorraad is opgenomen het woningbehoefteonderzoek dat is bijgevoegd als bijlage.

2.2 Opgaven binnen de bestaande woningvoorraad

Toename van aantal ouderen huishoudens vraagt om aanpassing bestaande woningen

Door het toenemende aantal oudere huishoudens neemt de behoefte aan levensloopbestendige en goed toegankelijke woningen in Veenendaal sterk toe. Een groot deel van de huidige woningvoorraad, waaronder bovenwoningen en oudere grondgebonden woningen kunnen niet of alleen tegen hoge kosten geschikt gemaakt worden. Dit vergt investeringen of leidt tot verhuizingen van (met name) particuliere eigenaren. De keuze om de huidige woning levensloopbestendig te maken of om te verhuizen naar een geschikte (senioren-)woning of een seniorencomplex is voor iedereen verschillend. Een voordeel van het levensloopbestendig maken van de huidige woning is dat men niet hoeft te verhuizen naar een andere woon- en leefomgeving. Echter, de mate van aanpasbaarheid van de woning hangt sterk af van het woningtype, de ouderdom en de staat van onderhoud en de mate van bereidheid om in de woning te investeren.

Bewustwording is een gezamenlijk thema, waar wij samen met professionals invulling aan geven in het stedelijk WWZ-overleg en met belangenbehartigers en bewoners in het Platform Vitaal & Zelfstandig Ouder Worden. Het op eigen initiatief aanpassen van de eigen woning om deze geschikt te maken ondersteunen wij middels de Blijverslening.

Wat gaan we doen

We zetten in op de bewustwording van huishoudens rondom het aanpassen van bestaande woningen op de afnemende mobiliteit van oudere huishoudens.

Verduurzaming woningvoorraad leidt tot (financiële) voordelen, meer woongenot en milieuwinst

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk thema binnen onze woonvisie. Een grote opgave binnen de bestaande woningvoorraad ligt bij het aardgasvrij maken van bestaande woningen en gehele wijken. Verduurzaming van de woningvoorraad is ook belangrijk in het kader van de gestelde klimaatdoelen die we als gemeente willen (en moeten) behalen.

Als gemeente hebben we een belangrijke taak in het verbinden van initiatieven en in kennisdeling en goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen. Op deze manier maken we inwoners bewust van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt.

Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen zijn het opplussen van woningen, waarbij het woongenot verhoogd wordt, het creëren van flexibele woningen, welke geschikt zijn voor jong en oud en het verduurzamen van woningen zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën zoals luchtwarmtepompsystemen.



Naast dat energiebesparingsmaatregelen (financiële) voordelen opleveren voor bewoners, behalen we op deze manier een grote milieuwinst. We zetten met het verduurzamen van de woningen echter niet alleen in op milieuwinst doordat er minder energie wordt verbruikt, maar door het isoleren van de woning ontstaat er vaak ook meer wooncomfort: een beter binnenklimaat. Het verduurzamen is niet alleen gezonder maar biedt ook mogelijkheden om de woning bij de aanpak ook levensloopbestendig te maken.

Energieneutraal Veenendaal

In Veenendaal is in 2017 de ambitie van een Energieneutraal Veenendaal geformuleerd. Om in 2050 energieneutraal te zijn is het nodig dat er sprake is van evenwicht tussen vraag en aanbod van (duurzame) energie en dat kan worden voorzien met duurzame energie in het totale energiegebruik van Veenendaal. Hoe we dit gaan bereiken staat in het programmaplan Energieneutraal Veenendaal.

Het programmaplan Energieneutraal Veenendaal 2022-2025 vormt voor inwoners, ondernemers en gemeenteraad de concrete uitwerking van de deelvisies van de energie-ambities, zoals de RES, de Transitievisie Warmte, laadvisie, etc. We volgen daarbij de kaders van de Omgevingsvisie en zorgen ervoor dat het omgevingsplan de mogelijkheid biedt om de energietransitie volgens de wensen van onze gemeente mogelijk te maken.

Wat gaan we doen

- We zetten in op de bewustwording rondom het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad.
- We zetten in op een energieneutraal Veenendaal in 2050.



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

3.1 Sociale huur en koop

We zetten in op het hebben van voldoende betaalbare sociale woningen, zowel koop als huur. Bij nieuwbouw in Veenendaal hanteren we het uitgangspunt van gemiddeld 30% sociale woningen per woongebied. Dit kan dus per bouwlocatie of project meer of minder dan 30% zijn, afhankelijk van de direct omliggende woningvoorraad of in elders de buurt geplande nieuwbouw. Dit wordt onderling (financieel) verevend in een convenant sociale woningbouw. Voor de lagere inkomens richten we ons op passende huisvesting.

Sociale huur

In Veenendaal staan veel sociale huurwoningen met een relatief groot woonoppervlakte. Deze eenheden uit de jaren zestig en zeventig zijn gebouwd tijdens de forse groei van Veenendaal om gezinnen te huisvesten. Dankzij het sinds 2015 passend toewijzen bij sociale huurwoningen komen zoveel mogelijk woningen bij de juiste inkomens terecht en daalt het scheefwonen. De keerzijde in Veenendaal is echter dat veel huishoudens, ondanks een in de loop van de jaren gestegen inkomen, in hun huidige sociale huurwoning blijven zitten. Dit komt omdat zij vanwege de strengere hypotheekisen minder snel kunnen kopen. Ook zijn de Veenendaalse corporatiewoningen relatief groot waardoor er minder aanleiding is om te verhuizen naar een (duurdere) koopwoning of een vrije sector huurwoning.

De komende jaren is het zaak meer kleinere eenheden toe te voegen om zo qua grootte een goede samenstelling van diverse woningen te krijgen. De vraag naar wat kleinere woningen tot de hoge aftoppingsgrens wordt groter door

de toename van het aantal kleinere huishoudens (één- of twee persoonshuishoudens). Dit zijn voornamelijk de groep starters en jongeren, maar ook senioren en de samenhangende vraag naar zorggeschikt wonen. Echter: zorggeschikte eenheden moeten vanwege de benodigde vierkante meters relatief groot zijn. Hierdoor zouden deze woningen mogelijk eerder in het segment boven de hoge aftoppingsgrens vallen.

Samen met de corporaties is bepaald dat we tussen 2020 en 2035 ongeveer 1.250 sociale huurwoningen bij moeten bouwen om aan de vraag lokale te voldoen. In de periode 2020 tot en met 2025 staan circa 740 woningen op de planning in de bestaande plannen en projecten. Daarnaast wordt ook in de FoodValley regio gekeken naar bouwmogelijkheden voor sociale huur.

Sociale koop

Bij de bouw van sociale koopwoningen proberen we, ondanks de hoge bouwkosten, zoveel mogelijk aan te sluiten op het prijsniveau van de lokale woningmarkt. Gemeenten kunnen sinds kort zelf bepalen welk maximum bedrag zij hanteren voor sociale koop. Dit bedrag is niet alleen het bedrag wat de woning mag kosten, maar ook de grens waaronder de gemeente beperkingen mag stellen aan de toewijzing en doorverkoop. De sociale kooprijsgrens voor de appartementen bedraagt € 249.500 en € 274.500 voor de grondgebonden woningen. De hoekwoningen in de sociale koop hebben een plafond van € 284.500. De grenzen worden geïndexeerd aan de hand van het jaarlijkse percentage wat in Veenendaal-Oost wordt toegepast.

Nieuwe sociale koopwoningen woningen moeten dankzij de Doelgroepenverordening minimaal tien jaar starterswoning blijven en hebben daardoor in die periode een maximale koopsom. Toewijzing vindt in overleg met de ontwikkelaar plaats aan de juiste inkomensgroep. We wijzen daar waar wettelijk toegestaan de sociale koop zoveel mogelijk toe aan de juiste doelgroep via de Doelgroepenverordening. Deze doelgroep heeft een maximaal huishoudens inkomen van € 55.000. Door de zelfbewoningsplicht van twee jaar in de eerste tien jaar na oplevering voorkomen we speculatie met deze woningen.

De zelfbewoningsplicht ("opkoopbescherming") voor bestaande woningen voeren pas we via de Huisvestingsverordening in zodra de noodzaak daartoe is aangetoond. De gemeente bepaalt hierbij eerst per wijk of er duidelijk sprake is van verdringing op de woningmarkt. Op basis van onderzoek in samenwerking met het Kadaster begin 2022 is dit (nog) niet het geval in Veenendaal. Daarnaast wordt ook de doorstroming uit sociale huurwoningen bevorderd door de helft van de sociale koopwoningen aan huurders uit de sociale huur toe te wijzen. Per ontwikkeling wordt bekeken of sociale koopwoningen in het betreffende woongebied wenselijk zijn.

Van de bovenstaande beperkingen mag een gemeente er enkele al publiekrechtelijk vastleggen in een verordening, andere moeten privaatrechtelijk worden vastgelegd. Het met voorrang toewijzen van 50% van de woningen aan eigen inwoners wordt in de loop van 2022 wettelijk mogelijk gemaakt. Dit betreft inwoners met een maatschappelijke of economische



binding, oftewel personen die al enkele jaren in Veenendaal wonen of hier een vast baan hebben. Zodra een dergelijke regeling wettelijk toegestaan is worden deze in de Doelgroepen Verordening opgenomen.

We maken op reguliere basis prestatieafspraken met woningbouwcorporaties

Als een gemeente woonbeleid heeft opgesteld dan dient een corporatie jaarlijks voor 1 juli een “bod” op die visie uit te brengen. Daarin geeft zij samen met haar huurdersvereniging aan hoe zij invulling wil gaan geven aan het beleid van de gemeente. Hieruit volgen de Prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporaties en de huurders voor één of meerdere jaren. Deze afspraken gaan over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen, de leefbaarheid in de wijken en de gezamenlijke inzet op hulp aan huurders die zorg, ondersteuning en/of begeleiding nodig hebben. Het is ook mogelijk om zorgaanbieders te betrekken bij de afspraken.

Beschikbaarheid

Door zo concreet mogelijke afspraken te maken proberen we samen met de corporaties de voorraad sociale huurwoningen kwalitatief en kwantitatief op peil te houden. In het reguliere projecten overleg beoordelen we de mogelijkheden tot sociale woningbouw en zorgen we voor te toevoeging van betaalbare huisvesting en nieuwe woningtypen.

Het inzetten op doorstroming (tijdig verhuizen naar (zorg) geschikte woningen) is onderwerp van gesprek voor de prestatieafspraken met de corporaties. Daarnaast is in het regionale Actieprogramma Wonen Foodvalley opgenomen dat wordt onderzocht hoe de doorstroming van senioren vanuit grote sociale huurwoningen naar kleine sociale huurwoningen op gang is te krijgen.

Betaalbaarheid

Met alle ontwikkelaars wordt op basis van de Doelgroepenverordening “Sociale woningbouw en middenhuur” vastgelegd dat sociale huurwoningen minimaal 25 jaar een sociale huurwoning blijven. Tevens dient iedere ontwikkelaar van een groot bouwplan in een zo vroeg mogelijk stadium met de lokale corporaties in gesprek te gaan om te bepalen of zij de sociale huurwoningen binnen het plan direct over willen nemen. Iedere verhuurder van sociale huur moet zich houden aan alle regels waar een corporatie aan moet voldoen zodat er een “level playing field” is voor dit deel van de woningmarkt. Dit leggen we vast in de privaatrechtelijke overeenkomsten. Zo houden we deze woningen lang betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep waar zij voor zijn bedoeld.

Leefbaarheid

Ook over de aanpak van overlast en de hulp aan probleemgezinnen worden afspraken gemaakt. Doordat personen met lichte problemen tegenwoordig zelfstandig moeten blijven wonen zien we dit vaker tot overlast leiden. Regelmatig laten we een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid onder bewoners van zowel koop- als huurwoningen, het zogenaamde LeMon (LeefbaarheidsMonitor) onderzoek. Hieruit blijkt per buurt hoe veilig men zich voelt en hoe tevreden men is over de woning en de directe leefomgeving. Op het gebied van leefbaarheid is recent het wettelijke maximum op leefbaarheidsuitgaven door corporaties vervallen. Tevens mogen zij weer activiteiten gericht op ontmoeting ondersteunen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van locaties voor dagbesteding of buurtcentra.

Wat gaan we doen

- We maken afspraken tussen ontwikkelaars, gemeente en de corporaties om de komende jaren gemiddeld minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren, waarbij de verdeling standaard wordt bepaald op 20% huurwoningen en 10% koopwoningen.
- Aangezien er veel kleinere locaties worden ontwikkeld dienen we te beoordelen waar wel en waar niet sociaal wordt gebouwd. Dit wordt onderling (financieel) verevend in een convenant sociale woningbouw. Hierbij wordt er een vereveningsfonds opgericht voor de sociale woningen en de 7% goedkope woningen (twee fondsen)
- We voegen nieuwe sociale huurwoningen toe tot een maximale maandhuur gebaseerd op de dan (geldende) hoge aftoppingsgrens.
- We maken bij sociale koopwoningen zoveel als wettelijk toegestaan gebruik van de Doelgroepenverordening en de zelfbewoningsplicht.
- Om de doorstroming te bevorderen wijzen we 50% van de sociale koopwoningen toe aan doorstromers uit de sociale huur.
- We maken jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties over onder meer de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen en de leefbaarheid in wijken.



3.2 Middenhuur

We bevorderen het doorstromen naar het middensegment op de woningmarkt door naast sociale koopwoningen ook huurwoningen onder de € 1.000 aan te bieden. In de doelgroepen “Verordening Sociale woningbouw en middenhuur” is vastgelegd dat een middenhuur woning in Veenendaal een maximale huur van € 950 per maand heeft en tot minimaal tien jaar na oplevering middenhuur moet blijven. Door in bestemmingplannen op te nemen dat een percentage van de nieuwbouw middenhuur moet zijn kunnen we dit als gemeente afdwingen.

Opgeleverde middenhuurwoningen worden vaak niet benut voor permanente bewoning, maar dienen als tussenwoning in afwachting van de oplevering van een nieuwbouw huis. De groep bewoners die daarnaast bewust kiest voor een huurwoning, om maar niet aan een koopwoning vast te zitten, is in Veenendaal kleiner dan in andere steden. Het bezit van een koopwoning is veruit favoriet. Dit heeft als gevolg dat er in Veenendaal op papier zeker een doelgroep voor middenhuurwoningen zou moeten zijn, maar dat dit in de praktijk niet blijkt. Toch is er tot op zekere hoogte wel behoefte aan middenhuur.

Wat gaan we doen

- We nemen in bestemmingplannen op dat een percentage van de nieuwbouw middenhuur moet zijn om zo de ontwikkeling van middenhuur af te dwingen. Daarmee vergroten we de mogelijkheden voor doorstroming in de woningmarkt.

3.3 Vrije sector en koop

Het prijsniveau in de hogere segmenten van de woningmarkt is momenteel erg hoog waardoor de betaalbaarheid onder druk staat. De vraag is groot, zowel vanuit de eigen inwoners als door nieuwe inwoners. Daarbij is het aanbod laag, vooral van bestaande woningen. De gemeente heeft geen mogelijkheden om hierop invloed uit te oefenen.

Het enige waar zoveel mogelijk doorstroming mee kan worden gerealiseerd is het toevoegen van aanbod wat er nog niet of nauwelijks is. Dit zijn woningtypen die nog te weinig aanwezig zijn zoals patio-woningen, appartementen met een grote buitenruimte en zorggeschikte woningen. De toevoeging van dergelijk aanbod geeft verhuizende inwoners zekerheid in hun woontekomst en verleidt ze om daadwerkelijk te gaan verhuizen en hun overwaarde te benutten.

Wat gaan we doen

- Bij het toevoegen van woningen in bestaande wijken en overige inbreidingslocaties woningtypen realiseren die in die woonomgeving ontbreken.
- Nieuwbouw woningen in alle prijsklassen toevoegen om de doorstroming op gang te houden.

3.4 Instrumenten om betaalbaarheid en beschikbaarheid te vergroten

Woningsplitsing

We geven ruimte aan verzoeken en wensen voor het realiseren van diverse woonvormen en aan woningsplitsing. Initiatieven voor nieuwe woonvormen zoals zelfstandig groepswonen of het splitsen van woningen worden voor zover toegestaan gestimuleerd, mits de nieuwe situatie een meerwaarde voor

de woningvoorraad heeft. Daarnaast dient de voorgestelde splitsing wel te voldoen aan overige regelgeving en het bestemmingsplan.

Kamerverhuur

Ook in Veenendaal bestaat behoefte aan goedkopere huisvesting welke soms met kamerverhuur wordt ingevuld. Deze behoefte bestaat onder jongeren, 1-persoonshuishoudens, stathouders en arbeidsmigranten. Met name voor arbeidsmigranten wordt regionaal naar oplossingen gezocht om huisvesting voor lange termijn te kunnen bieden. Hiermee voorkomen we dat gezinswoningen midden in woonwijken worden omgezet naar kamerbewoning. Kamerbewoning wordt op basis van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Om kamerverhuur te kunnen toepassen is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de toepassing hiervan zijn regels opgesteld waaraan voldaan moet worden.

We bieden mogelijkheden voor kamerverhuur. Kamerverhuur is in Veenendaal niet bij recht toegestaan. Per casus wordt afgewogen of woningsplitsing planologisch gewenst is. De mogelijkheid tot het creëren van kamerverhuur wordt in het nieuwe beleid aan voorwaarden verbonden. In het Omgevingsplan zijn kwantitatieve regels en/of afstandscriteria op voor kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen. Zo mogen er per nieuwe locatie maximaal drie kamers verhuurd worden voor de bewoning van maximaal één persoon per kamer. Hiermee wordt de grootste beperking toegepast. De oude afstandscriteria worden in het nieuwe beleid niet meer opgenomen omdat die in de praktijk te lastig te toetsen zijn. Voorkomen moet worden dat er op een locatie een grote concentratie aan kamerverhuur ontstaat, zeker in bestaande woonwijken. Ten aanzien van kamerverhuur worden daarom in beleid beperkingen opgenomen om insluiting door kamerverhuurpanden tegen te gaan.



Starterslening

De starterslening is mogelijk bij zowel nieuwbouw als bij bestaande bouw in Veenendaal. Met de starterslening helpen we jongeren en starters op de woningmarkt bij de aankoop van de eerste woning.

Wat gaan we doen

We zetten diverse instrumenten in om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Veenendaal voor verschillende doelgroepen te vergroten.



Aantrekkelijke nieuwbouw

4.1 Complementaire nieuwbouw op de juiste locaties

We zorgen voor voldoende woningen, in de gewenste kwaliteiten, in een aantrekkelijke kern. Veenendaal groeit de komende jaren waardoor we met nieuwbouw nieuwe woningen aan de woningvoorraad moeten toevoegen. We streven er naar om met de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte: de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Tot 2027 bouwen we de huidige lopende bouwplannen af, in afwachting van verdere grote in- of uitbreidingmogelijkheden. De eerste stap hierin is reeds gezet met de toekomstige transformatie van het Ambacht. Over aanvullende mogelijkheden lopen er diverse regionale en provinciale overleggen, waaronder de verstedelijkingsstrategie.

Groei van huishoudens vraagt om passende nieuwbouw

Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei de komende jaren op te kunnen vangen en invulling te kunnen geven aan de gewenste kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad. Complementair bouwen draagt bij aan gezonde mix in de voorraad en bevolking en maakt Veenendaal toekomstbestendig. We spannen ons nu maximaal in om voor de lange termijn te sturen op de gewenste kwantiteit en kwaliteit. Keuzes van nu zijn namelijk van groot belang voor de toekomst. Een verkeerde keuze nu, kan groot effect hebben op de lange termijn. Van goede keuzes zullen we daarentegen nog lang profijt hebben. We willen nieuwbouw die 100% raak is en voor wat product en locatie betreft de woningvoorraad zoveel mogelijk versterkt. We maken gebruik van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek om hier invulling aan te

geven. Vanzelfsprekend passen we nieuwbouw altijd met zorg en aandacht voor de omgeving in.

Huidige woningvoorraad sluit niet altijd aan bij wensen van kleiner wordende huishoudens

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en er sprake is van meer kleinere huishoudens (huishoudensverdunding). Deze trend hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden en aanvullend om een toename van singles in alle andere leeftijdscategorieën. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad ongeschikt is voor de groeiende groep alleenstaanden c.q. kleine huishoudens van alle leeftijden. Enerzijds omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn of dat de locatie minder geschikt is. Anderzijds omdat de woningen soms een te groot woonoppervlak hebben, en daarmee moeilijker betaalbaar en te onderhouden zijn voor ouderen en alleenstaanden c.q. kleine huishoudens.

Inzetten op complementaire nieuwbouw en doorstroming in de woningmarkt

Door de groei van het aantal huishoudens in Veenendaal is er tot 2032 en 2042 een behoefte in alle segmenten van de woningvoorraad, zo blijkt uit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (zie bijlage). De nadruk ligt op toevoeging van koopwoningen. Ook bestaat er een behoefte voor huurwoningen, zowel in het sociale als in

het vrijesectorhuursegment (vanaf de liberalisatiegrens). Ook moet de nieuwbouw doorstroming mogelijk maken/op gang te brengen, zodat we met de oplevering van 1 woning zoveel mogelijk huishoudens binnen de verhuisketen in staat stellen om wooncarrière te maken (langst mogelijke verhuisketens). Zo stimuleren we doorstroming en werken we stap voor stap aan een woningvoorraad die aansluit op de vraag in Veenendaal. In lijn met voorgaande zetten we daarom in op meer complementaire nieuwbouw. We willen daarmee woningen aan de voorraad toevoegen in segmenten die nu nog onvoldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad en zo de doorstroming bevorderen.

Woningen voor jongeren en starters

Jongeren en starters, die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen vragen onze aandacht. De woningprijzen in Veenendaal en de rest van Nederland zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Hiermee is de keuzeruimte op de woningmarkt vooral voor starters steeds beperkter geworden. Deze groep heeft een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun budget doorgaans relatief beperkt. Zij zoeken daarom een betaalbare woning. Een sociale huurwoning is vaak niet haalbaar omdat men een inkomen heeft boven de maximale inkomensgrens. Ook heeft 'scheefwonen' een negatief effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Nieuwbouw van woningen moet daarom leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jongeren en starters in de bestaande / betaalbare voorraad.



Woningen voor jonge gezinnen

We streven naar een aantrekkelijk en betaalbaar aanbod van (gezins-)woningen en een hoogwaardig voorzieningenniveau in alle wijken voor gezinnen nu en ook voor de toekomst. Aangezien een groot deel van de bestaande woningen bestaat uit grondgebonden woningen, en de 'inwoner vergrijsd' wordt aangestuurd op doorstroming van (oudere) huishoudens waardoor mogelijk gezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Daarnaast zetten we in op nieuwbouw van gezinswoningen om de (nieuwe) gezinnen aan onze gemeente te binden. Naast de woning zelf, zal ook de woonomgeving hierop ingericht moeten worden.

Woningen voor ouderen

De toename van het aantal huishoudens en de vergrijzing waarmee Veenendaal te maken krijgt vragen om toevoeging van geschikte woningen voor ouderen. We streven er naar dat zoveel mogelijk woningen die worden toegevoegd geschikt zijn voor ouderen. Dit bereiken we door toekomstgericht en levensloopbestendig te bouwen. Door woningen te bouwen met een flexibele indeling van de woonplattegrond, kunnen woningen gemakkelijker worden aangepast aan een veranderende woonvraag.

Het gaat om flexibel indeelbare appartementen of grondgebonden woningen waarbij eenvoudig een slaapkamer en badkamer op de begaande grond gerealiseerd kan worden zodat gelijkvloerse bewoning mogelijk is. Zo kan men langer in de eigen woning blijven wonen. Ook is de woning daardoor geschikt voor meerdere doelgroepen. Specifieke ouderenwoningen (met zorg op afroep) programmeren we bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen.

Wat gaan we doen

We zetten in op complementaire nieuwbouw om daarmee de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen.

4.2 Nieuwbouw en duurzaamheid

Conform wetgeving is nieuwbouw altijd energieneutraal en aardgasvrij. Daarnaast zetten we in op woningbouw die zoveel mogelijk circulair is. Dit houdt onder andere in dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame, hergebruikte of her te gebruiken en demontabele en/of gestandaardiseerde materialen met een materialenpaspoort.

Aanvullend zien we nieuwbouw met oog voor klimaatadaptatie als kans voor groene woonmilieus en daarmee samenhangend het terugbrengen van het 'leven naar de straat'. Hiermee wordt onder andere de sociale cohesie in de wijk versterkt en ontstaat er een prettiger leef-en verblijfsklimaat. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gecreëerd. Zeker in de wat dichter bebouwde gebieden in Veenendaal zijn dit belangrijke aspecten om rekening mee te houden bij woningbouw. Verduurzaming is op het gebied van energie niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van tuinen en de openbare ruimte en het aanbrengen van verticaal groen op plekken waar dat mogelijk is.



Vitale wijken

5.1 Bestaande woonwijken

Veenendaal heeft de ambitie een vitale gemeente te zijn, waarbij we in alle wijken zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Leefbaarheid staat centraal. Leefbaarheid definiëren we als de mate waarin de woningen en de (woon) omgeving aansluit bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen. Kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid, sociale cohesie, voorzieningen en groen in de wijk zijn hierin belangrijke thema's. In de bestaande woonwijken in Veenendaal staat over het algemeen een goede mix van typen woningen in diverse prijklassen. In sommige wijken zoals Veenendaal-West staan relatief veel grondgebonden gezinswoningen, terwijl in andere wijken zoals het Franse Gat relatief veel sociale huurwoningen staan.

We voegen vanaf nu woningen toe die minimaal levensloopgeschikt zijn en alleen woningtypen die in de betreffende wijk nog ontbreken en nodig zijn. Deze woningen zijn vooral gericht op senioren zonder dat dit specifiek "seniorenwoningen" zijn. Afhankelijk van de omliggende woningvoorraad wordt per vrijgekomen locatie bepaald of dit (sociale) koop en/of huur moet zijn, en welk type woning wenselijk is. Nabij voorzieningen gaan we verder dan alleen levensloopgeschikte woningen: daar ligt de nadruk op zorggeschikte woningen.

Programma versnelling woningbouw 2021-2024

De provincie Utrecht wil gemeenten stimuleren tot het realiseren van gebiedsontwikkelingen met grote woningbouw aantallen. Zij ondersteunt met kennis en geld om betaalbare woningbouw en transformatie op korte termijn tot stand te brengen. Veenendaal kan dit programma uitstekend gebruiken om inbreidingslocaties eerder te benutten. Dit kunnen in Veenendaal de gemeentelijke schoollocaties zijn, of de grote bedrijven die nu nog in het centrum zijn gevestigd. Hiervoor is door de gemeenteraad ook het bedrijfsverplaatsingsfonds opgericht.

Wat gaan we doen

- We stimuleren verdichting en transformatie. We maken 'inbreiden' mogelijk, bijvoorbeeld door een bestaand gebouw (school, kantoor en dergelijke) te transformeren naar woningen of een gebied transformeren tot woongebied.
- We voegen in bestaande woonwijken en transformatiegebieden de daar ontbrekende woningtypen toe en leggen dit vooraf vast. Afhankelijk van de omliggende woningvoorraad wordt per vrijgekomen locatie bepaald of dit (sociale) koop en/of huur moet zijn en welk type woning wenselijk is.

5.2 Inbreiding en transformatie

In lijn met de Omgevingsvisie zetten we in op het realiseren van woningbouw initiatieven met een doordachte mix van grondgebonden en gestapelde bebouwing. Uitgangspunt daarbij is een variatie en mix aan woonvormen en woningtypen. Door deze mix kan gebouwd worden voor diverse doelgroepen en wordt het gewenste woningaanbod bereikt.

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Het streefbeeld van de provincie Utrecht in haar Omgevingsvisie is dat in 2050 veel nieuwe woningen gebouwd zijn in vooral binnenstedelijke locaties, bijvoorbeeld door transformatie van gebouwen, bedrijventerreinen en kantoorgebieden. Daarbij is zoveel mogelijk de koppeling gelegd met bestaande, of nieuw ontwikkelde vervoersknooppunten. Concreet zijn er door de provincie in de kaders voor de "Regionale programmering wonen en werken" ook kwalitatieve ambities opgenomen. De belangrijkste hiervan betreft de eis van minimaal 50% sociale en middeldure woningbouw: "Bij koopwoningen sluiten we aan bij de grens voor Nationale Hypotheek Garantie grens (€ 355.000, prijspeil 2022). Bij huurwoningen gaan we uit van een maximale huur van € 1.000 per maand. Daarbij streven we ernaar dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder deze grenzen zitten zodat een grotere doelgroep bereikt wordt."



Deze eisen gelden niet telkens per ontwikkeling, maar als een gemiddelde over een langere periode. Dit biedt binnen Veenendaal flexibiliteit tussen locaties onderling. Het is dus bijvoorbeeld toegestaan om op de ene locatie geen sociale bouw plaats te laten vinden, en op de andere locatie juist 100% sociale woningbouw. Op basis van de reeds aanwezige woningen in de directe omgeving van de betreffende locatie bepalen we vooraf welke typen woningen er moeten worden toegevoegd en in welke prijsklasse. Alle woningen zijn hierbij in ieder geval levensloopgeschikt, en op centrale locaties nabij voorzieningen indien nodig ook zorggeschikt.

Het Ambacht

Zowel de provincie als het Rijk (met de landelijke “Woonimpuls”) zetten vooral in op de transformatie van locaties nabij OV punten. De ligging van bedrijfengebied “Het Ambacht” nabij het NS-station Veenendaal-centrum is hiervoor dan ook zeer sterk. Voor Het Ambacht is een gebiedsvisie opgemaakt om de kaders voor lange termijn transformatie in beeld te brengen. Als er voor de huidige bedrijven in de loop van de jaren geschikte nieuwe locaties kunnen worden gevonden biedt dit Veenendaal de kans om hier ten opzichte van de bestaande woningvoorraad nog ontbrekende woning typen toe te voegen:

- Levensloopgeschikte woningen: voor inwoners uit andere wijken die wel kleiner willen gaan wonen maar in hun eigen wijk (nog) geen passend aanbod hebben.
- Jongeren: door betaalbare eenheden op loopafstand van het treinstation te maken blijven Veenendaalse jongeren eerder in Veenendaal wonen in plaats van te verhuizen naar een studentenstad zoals Utrecht.

- Nieuwe woon/werk combinaties: woonvormen die nog niet in Veenendaal aanwezig zijn. Huisvesting voor jonge stellen en gezinnen in vernieuwende woon/werk combinaties, waarbij werken een groter aandeel in het gebouw heeft dan voorheen: bijvoorbeeld een type woning waarbij (een gedeelte van) de begane grond kantoor of bedrijfsruimte is.

Veenendaal heeft beperkte ruimte om groei te accommoderen

Inbreiding is op termijn niet voldoende om aan de vraag naar woningen in Veenendaal te voldoen. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende fysieke ruimte voor wonen en bedrijven is een ‘slimme’ omgang met de beschikbare mogelijkheden binnen en buiten onze gemeentegrenzen nodig. Veenendaal kiest voor een versterking van de woonfunctie en richt de blik naar de regio, waarbij kwaliteit voor kwantiteit gaat. Dit geldt zowel voor de woningen zelf als voor de leefomgeving. Dat betekent slim omgaan met de ruimte door intensivering van de woonbebouwing, herontwikkeling, functieverandering maar ondertussen ook voldoende aandacht blijven houden voor groen.

We zijn in overleg met de omliggende gemeenten en de twee provincies over de groeimogelijkheden van Veenendaal, want in Veenendaal zelf is straks geen plek meer. In plaats van “iedere gemeente voor zich” kiezen we voor een regionale aanpak. Daarbij wordt zo efficiënt mogelijk omgegaan met alle ruimte vragende onderwerpen waar we voor de toekomst gezamenlijk een antwoord op moeten vinden: bereikbaarheid, voldoende plek voor woningen en bedrijven, klimaatbeleid en natuur.

Wat gaan we doen

- We zetten in op woningbouwinitiatieven met voldoende variatie en mix aan woonvormen en woningtypen voor diverse doelgroepen.
- We gaan slim om de beperkte ruimte in Veenendaal en zetten in op een regionale aanpak voor het opvangen van de woningbehoefte.
- We bouwen 30% betaalbare woningen met een huur van maximaal € 1000 en een koopsom van maximaal € 355.000 bij het toevoegen van woningen in projecten vanaf heden waar nog geen kaders voor zijn gesteld of anderszins bindende afspraken zijn gemaakt.



Wonen met zorg

6.1 Wonen met zorg

De landelijke Taskforce Wonen & Zorg roept gemeenten op om een woonzorgvisie op te stellen. Derhalve maakt Wonen met zorg een belangrijk onderdeel uit van deze Woonvisie.

De woonzorganalyse

Ten behoeve van de Woonvisie is specifiek gekeken naar de cijfers voor wonen en zorg. Hiervoor is een woonzorganalyse uitgevoerd waarbij onder andere de in Veenendaal actieve zorgaanbieders, woningcorporaties en het welzijnswerk betrokken zijn. Deze woonzorganalyse is opgenomen in bijlage II. Daarnaast is er in 2019 een woonwensen onderzoek uitgevoerd onder senioren in Veenendaal.

De essentie

De woonzorganalyse bevat een demografische prognose en overzicht van vraag en aanbod aan woon(zorg) voorzieningen voor verschillende doelgroepen zoals senioren, gehandicapten, geestelijke gezondheidszorg en kwetsbare jongeren. Middels de woonzorganalyse en de dialoogrondes met lokale stakeholders, is voor de genoemde doelgroepen vraag en aanbod rondom (bestaande en nieuwe) woon(zorg) voorzieningen inzichtelijk gemaakt.

Uit de woonzorganalyse blijkt dat er voor senioren een omvangrijke opgave bestaat, zowel wat betreft regulier levensloopgeschikt wonen als geclusterd (levensloop-/zorggeschikt) en intramuraal wonen. Met name de vraag naar woon(zorg)eenheden voor 24-uurszorg PG (dementie) neemt in de toekomst aanzienlijk toe; daarnaast neemt ook

de vraag toe naar woon(zorg)eenheden voor 24-uurszorg SOM (somatische klachten). De vraag naar woon(zorg)eenheden voor de gehandicaptenzorg laat een beperkte groei zien richting de toekomst: er is een uitbreidingsbehoefte voor circa 40 (deels gespikkelde, deels geclusterde) wooneenheden tot 2030. Daarbij worden de omvang van de doelgroep LVB 18+ en de afbouw van zorgindicatie VG3 naar ambulans als belangrijke aandachtspunten genoemd.

Ook blijkt uit de woonzorganalyse dat de vraag naar beschermd wonen vanwege het grote reeds bestaande aanbod en de uitstroom naar onder andere beschermd thuis substantieel afneemt in de komende jaren. Voor de geestelijke gezondheidszorg wordt daarom geen opgave gezien voor uitbreiding van beschermd wonen, wel is er een opgave om te bewegen richting beschermd thuis en ambulante begeleiding (zorg aan huis). Bij beschermd thuis staat voorop dat het moet gaan om duurzame woonplekken (in de thuisomgeving) waar wonen en zorg gescheiden zijn en het teveel aan beschermd wonen studio's fasegewijs wordt omgebouwd naar beschermd thuis studio's.

Senioren: zorgtreden en aantallen

Figuur 1.5 in de woonzorganalyse toont hoeveel senioren (leeftijd 65+) de komende twintig jaar in Veenendaal wonen. De aantallen zijn onderverdeeld op basis van zorgtreden vanuit het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). De eerste zorgtrede betreft het gebruik van eerstelijnszorg, terwijl de zesde zorgtrede betrekking heeft op residentiele opname. Naar mate de zorgtrede hoger wordt neemt de

behoefte aan zorg/ondersteuning (begeleiding, behandeling, verpleging en verzorging) verder toe.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Daarnaast is geïnventariseerd hoe (levensloop-/zorg)geschikt de bestaande woningvoorraad in Veenendaal is en in welke gebieden (wijken) met name senioren wonen. Figuren 1.8 en 1.9 in de woonzorganalyse tonen per wijk het aandeel van de woningen die (potentieel) geschikt zijn waarin op dit moment reeds senioren wonen. Wat betreft de Omgevingsvisie komt "potentieel geschikt" overeen met levensloopgeschikt en "geschikt" met rollatorzorggeschikt. Wat opvalt is dat de meeste senioren reeds in een (potentieel) geschikte woning wonen; waarbij er tussen de wijken sprake is van een groot verschil. Dit betekent dat met name de wijken Zuidwest (o.a. buurt 't Franse Gat) en Noordwest (o.a. buurten De Pol en 't Hoorntje) komende periode onze aandacht vragen. De spreidingskaarten op pagina's 10-11 laten zien hoe senioren over de gemeente verspreid zijn, evenals waar de (potentieel) geschikte woningen per gebied staan.

In de woonzorganalyse is in figuren 1.5 en 1.10 verder zichtbaar dat voor senioren de vraag naar 24-uurszorg komende decennia met een factor twee toeneemt. Dit betekent echter niet dat voor de volledige vraag geclusterd of intramuraal gebouwd moet worden. Dit kan deels beperkt worden door in te zetten op preventie, positieve gezondheid en/of mantelzorgondersteuning. Omdat er wel aanvullend aanbod benodigd is, dienen bestaande (geclusterde/intramurale) woon(zorg)voorzieningen te worden uitgebreid of nieuw



te worden gerealiseerd. In het Regeerakkoord is opgenomen om de (intensieve) zorg voor ouderen anders te organiseren: meer de zorg te verlenen waar ouderen wonen, dan hen te laten wonen waar de zorg verleend wordt. Dit betekent dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en beperkt het beroep op verpleeghuisplekken die voor de ernstig kwetsbaren nog wel nodig zijn. De zorgaanbieders geven aan dat de intensieve en complexe zorg (gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg; Wlz) eenvoudiger in een geclusterde/intramurale setting kan worden geleverd dan individueel gespreid in de wijk. Vanuit de gedachte dat de bestaande woon(zorg)voorzieningen als uitvalsbasis dienen van waaruit zorg/ondersteuning in de wijk geleverd kan worden, bestaat er tevens een noodzaak tot dialoog over de spreiding van geclusterde/intramurale woon(zorg)voorzieningen om vanuit het gedachtegoed van woonservicegebieden en zorgzame wijken een evenredige spreiding over de wijken te realiseren.

De woonzorgladder

Er zijn verschillende stappen en fases van wonen met zorg die wij voor kwetsbare inwoners aan de “onderkant” van de woningmarkt onderscheiden. Een overzicht hiervan, de zogenaamde “woonzorgladder”, laat zien welke dit zijn alvorens er sprake is van zelfstandig wonen in een (sociale) huurwoning. Het scala varieert hierbij van dakloosheid, via (eenvoudige) opvang, beschermd wonen, begeleid wonen tot (geclusterd) zelfstandig wonen. Door dit goed in beeld te brengen wordt de lokale opgave aan de “onderkant” van de woningmarkt goed zichtbaar. De woonzorgladder ronden wij zo snel mogelijk af.

Toetsingskader nieuwe woon(zorg)initiatieven

Om de juiste afwegingen te maken rondom nieuwe woon(zorg) initiatieven hebben wij een toetsingskader opgesteld. Als een initiatiefnemer voornemens is om een nieuw woon(zorg) initiatief te realiseren, wordt op basis van het toetsingskader uit de Woonvisie (met onderbouwing vanuit de woonzorganalyse en woonzorgladder) de besluitvorming hieromtrent afgewogen en wordt bepaald of planologische medewerking gegeven kan worden. De door de gemeente gehanteerde toetsingsvoorwaarden voor nieuwe woon(zorg)initiatieven zijn opgenomen in bijlage III.

Bewustwording en betrokkenheid

Komende jaren zetten wij in op het creëren van bewustwording en betrokkenheid bij professionals en bewoners. De tabel- en spreidingskaarten uit de woonzorganalyse laten zien in welke wijken veel ouderen wonen en welke woningen niet (potentieel) geschikt zijn. Deze wijken vragen de komende jaren onze aandacht. Hiermee voorkomen wij dat inwoners te lang in een niet geschikte woning blijven wonen. Dit kan tot gevolg hebben dat er kostbare Wmo aanpassingen benodigd zijn of iemand plotseling naar een geclusterde/intramurale woon(zorg) voorziening moet verhuizen. Dit terwijl bewoners die te laat verhuizen in de regel veel meer moeite hebben om nog een goed sociaal netwerk op te bouwen. Vanuit het oogpunt dat mantelzorg onder druk staat is dit eveneens een belangrijk aandachtspunt.

Door in te zetten op bewustwording en betrokkenheid kunnen bewoners ervoor kiezen om tijdig hun eigen woning aan te

passen of te verhuizen naar een levensloop- of zorggeschikte woning. Hoewel lang niet altijd te voorspellen is wie uiteindelijk daadwerkelijk zorg nodig heeft, is het de ambitie om zoveel mogelijk te voorkomen dat iemand met een zorgvraag in een niet geschikte woning woont. Daarnaast zorgen we, in lijn met de Omgevingsvisie, voor voldoende aangepaste woningen met indien nodig in de nabijheid beschikking over 24-uurszorg op afroep.

Wat gaan we doen

- We hebben de lokale opgave (vraag en aanbod) naar woon(zorg)voorzieningen in beeld gebracht voor de genoemde doelgroepen. De dialoog over de analyse en prognoses wordt jaarlijks in het stedelijk WWZ-overleg gevoerd en geactualiseerd met de woningcorporaties en zorgaanbieders.
- Nieuwe woon(zorg)initiatieven worden, mede op basis van een vraag-aanbod (behoefte) raming vanuit de woonzorganalyse en de woonzorgladder, getoetst op basis van het toetsingskader.
- Bewustwording is een gezamenlijk thema, waar wij samen met professionals invulling aan geven in het stedelijk WWZ-overleg en met belangenbehartigers en bewoners in het Platform Vitaal & Zelfstandig Ouder Worden. Het op eigen initiatief aanpassen van de eigen woning om deze geschikt te maken ondersteunen wij middels de Blijverslening.



6.2 Langer zelfstandig thuis

Levensloopgeschikt wonen

Veel senioren geven aan graag zo lang mogelijk zelfstandig thuis of geclusterd in de wijk te willen wonen. Ook de kwetsbare inwoners willen veelal graag zo lang mogelijk en/of weer zelfstandig thuis in de wijk wonen. Om dit mogelijk te maken betekent het dat er voldoende passend aanbod moet worden gerealiseerd, zodat inwoners in staat zijn om in een geschikte woning te wonen of daar naartoe te verhuizen.

Er staan relatief veel grondgebonden eengezinswoningen en grotere appartementen in Veenendaal, maar er zijn maar weinig kleinere wooneenheden met een goede buitenruimte voor bijvoorbeeld senioren. Om aan deze vraag te voldoen, moet dit aanbod worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Op alle inbreidingslocaties zal daarom altijd levensloopgeschikt gebouwd worden (mits de grootte van de woning dit toelaat) en vooraf worden beoordeeld welk type woning er op die locatie nodig is. De ambitie is om niet nog meer van hetzelfde te bouwen, maar weloverwogen toe te voegen wat in die omgeving ontbreekt. Zodra er een locatie beschikbaar komt wordt dit bepaald.

Vanwege de vergrijzing, inzet op extramuralisering, afschalen en preventie, bestaat een groeiende behoefte aan woonvormen in de wijken die zich tussen 'regulier' en 'intramuraal' wonen bevinden. Extramuralisering betekent dat wonen en zorg fysiek worden gescheiden met als doel buiten de muren van een intramurale setting (waar iemand wordt opgenomen) gelijkwaardige zorg te bieden. Binnen de Wet langdurige zorg (Wlz) wordt dit het volledig of modulair pakket thuis genoemd (VPT/MPT). Afschalen betekent kort gezegd dat

de ondersteuning vanuit het informeel netwerk/voorzieningen (sociale basis) wordt geleverd en preventie betekent dat wordt ingezet op het beschermen/bevorderen van gezondheid gericht op het gezond(er) blijven.

De behoefte aan een specifiek type woonvorm tussen 'regulier' en 'intramuraal' varieert onder andere op basis van leefstijl, inkomen en ondersteuningsbehoefte. Per woon(zorg) initiatief wordt onderzocht welke bijdrage dit levert aan het gedachtegoed van zorgzame wijken. Van senioren is bekend dat zij graag wonen met gelijkgestemden en van gehandicapten en geestelijke gezondheidszorg is bekend dat zij graag zo gewoon mogelijk willen wonen. Zorgaanbieders geven aan dit te willen ondersteunen (zeker voor de lagere zorgindicaties), maar vanwege (kosten)efficiëntie bij intensievere en complexere zorg deze geclusterd te moeten leveren. Wij stimuleren gemengd wonen, met daarbij - voor zover nodig - ruimte voor wonen met gelijkgestemden.

Zorggeschikt wonen

Het is belangrijk dat de zorggeschikte woningen zoveel mogelijk betrokken worden door mensen die reeds een ondersteunings-/zorgvraag hebben (of deze in de nabije toekomst mogelijk krijgen). Om hiervoor te zorgen dienen deze woningen betaalbaar en beschikbaar te zijn voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast bekijken wij of een specifiek toewijzingsbeleid gehanteerd moet worden waarbij bijzondere doelgroepen (vanuit de directe omgeving) doorstromen naar geschikte woon(zorg) eenheden. Een voorbeeld hiervan is de voorrangregeling 'van groot naar beter', of het toekennen van het MIVA-label aan rolstoelzorggeschikte (sociale huur)woningen.

Het uitgangspunt is dat de meergezinswoningen rondom (wijk) centra (zie afbeelding 5.5 in de Omgevingsvisie) zorggeschikt gebouwd worden. Dit betekent dat het overgrote merendeel van de woningen rollatorzorggeschikt gebouwd worden. Daarnaast wordt een zeer beperkt deel rolstoelgeschikt gebouwd; wat neerkomt op een jaarlijkse toevoeging van 3-4 rolstoelzorggeschikte woon(zorg)eenheden.

In de koop- en huurcontracten van zorggeschikte woningen wordt opgenomen dat deze zorggeschikt zijn en dat na een verbouwing waardoor deze niet meer zorggeschikt is, er geen Wmo-aanpassingen meer verstrekt kunnen worden, tenzij het om een acuut optredende beperking gaat. Voorgaande eisen en bepalingen worden ook met de corporaties en de huurdersverenigingen vastgelegd in de jaarlijkse prestatie afspraken.

De door de gemeente gehanteerde definitie en voorwaarden voor levensloop- en zorggeschikt bouwen zijn opgenomen in bijlage IV.

Stallingsmogelijkheid hulpmiddelen (elektrisch: met oplaadpunt)

Voor nieuwe woon(zorg)initiatieven voor senioren staat voorop dat er rekening gehouden moet worden met voldoende (stallings)ruimte voor materiele voorzieningen vanuit de Wmo. Voor bestaande woon(zorg)voorzieningen is het uitgangspunt dat eigenaar en gemeente hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk zijn; het gekozen verhuurbeleid aan een al dan niet zorgbehoevende doelgroep bepaalt de mate waarin. De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om

de scootmobielpool door te ontwikkelen, zodat de benodigde hoeveelheid stallingsruimte beperkt blijft. Daarnaast worden stallingsvraagstukken voor bestaande bouw besproken in het stedelijk WWZ-overleg met de corporaties en de zorgaanbieders.

Wat gaan we doen

- Om het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen te bevorderen zetten we erop in dat alle nieuwe woningen levensloopgeschikt zijn.
- Wij stimuleren gemengd wonen, met daarbij voor zover nodig ruimte voor wonen met gelijkgestemden.
- We onderzoeken of een specifiek toewijzingsbeleid (voorrangsregeling) gehanteerd kan worden waarbij bijzondere doelgroepen (vanuit de omgeving) doorstromen naar geschikte woningen.
- Bij nieuwe en bestaande woon(zorg)voorzieningen zetten we samen met eigenaren in op voldoende (stallings)ruimte voor materiele Wmo-voorzieningen.

6.3 Een geschikte woonomgeving

In lijn met de omgevingsvisie zetten we in Veenendaal erop in dat inwoners lang(er) zelfstandig kunnen wonen door aanwezige voorzieningen en een levensloopbestendige inrichting van de woonwijken. Er zijn zorgvoorzieningen in de wijken en indien nodig is er (24-uurs) zorgverlening in de nabijheid op afroep beschikbaar.

In overleg met professionele partijen zoals woningcorporaties en welzijn-/zorgaanbieders wordt onderzocht waar (domein overstijgende) samenwerking kan plaatsvinden, evenals dat er geëxperimenteerd wordt met innovatieve/technologische ontwikkelingen om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis of geclusterd te laten wonen. Hoewel beleid omtrent voorzieningen niet specifiek tot het woonbeleid gerekend wordt, is het van belang om hier de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg te benoemen. Bij de realisatie van nieuwe woon(zorg)initiatieven is het belangrijk om het beroep dat de beoogde doelgroep op de voorzieningen doet daarbij te betrekken. Om deze reden worden zorggeschikte woningen specifiek rondom voorzieningen nabij (wijk)voorzieningencentra gerealiseerd. Bij nieuwe woon(zorg) initiatieven moet rekening gehouden worden met een toegankelijke en levensloopbestendige inrichting van de openbare ruimte. Ook voor bestaande wijken is het de ambitie om bij herstructurering c.q. reconstructies hiermee rekening te houden.

Wat betreft voorzieningen is er speciale aandacht voor ontmoeten. Hoewel de beschikbaarheid van een ontmoetingsruimte een belangrijke bijdrage levert aan het welzijn en welbevinden van de bewoners, is het niet nodig dat alle woon(zorg)initiatieven hun eigen ontmoetingsruimte realiseren. De nadruk ligt hierbij op samenwerking zodat het programma vanuit de gedeelde ontmoetingsruimte zich richt op het verbinden van de bewoners in zowel het gebouw als de directe omgeving. Daarnaast heeft iedere wijk de beschikking over een eigen ontmoetingsruimte vanuit het welzijnswerk. Vanuit de rijksoverheid is de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten ouderenhuisvesting beschikbaar gesteld; waar ontwikkelaars een beroep op kunnen doen in het geval zij een ontmoetingsruimte realiseren.

Wat gaan we doen

- De dialoog rondom innovatie, vernieuwing en domein overstijgende samenwerking vindt met professionals en bewoners plaats.
- Bij nieuwe projecten, maar ook bij reconstructies van bestaande infrastructuur, wordt rekening gehouden met een toegankelijke / levensloopbestendige inrichting van de openbare ruimte.
- We behouden en realiseren zorggeschikte woningen rondom voorzieningen en wijkcentra.



Onderzoek: Stec groep
Luuk Lentferink & Marvin Thomasia

Datum: 10 mei 2022

Adres: Raadhuisplein 1
Veenendaal

Telefoon: (0318) 538 538

Postadres: Postbus 1100
3900 BC Veenendaal

Website: www.veenendaal.nl