GEMEENTE NEDER-BETUWE

Wonen voor iedereen



PROGRAMMA WONEN 2022 - 2030

Wonen voor iedereen
PROGRAMMA WONEN 2022 – 2030
Gemeente Neder-Betuwe

gemeente Neder-Betuwe

Inhoudsopgave

Wonen voor iedereen 2022 – 2030 3

WETHOUDER AAN HET WOORD 4

WOONBELEID OP EEN RIJ 5

Speerpunt 1 Betaalbaar voor iedereen 7

Speerpunt 2 Beschikbaar voor iedereen 12

Speerpunt 3 Vindbaar voor iedereen 15

Speerpunt 4 Lagere inkomens 17

Speerpunt 5 Starters 20

Speerpunt 6 Senioren 23

Wonen voor iedereen 2022 – 2030

De gemeentelijke omgevingsvisie (concept 2021) is heel duidelijk en heeft één doel voor wonen: wonen voor iedereen. Het Programma Wonen is de uitvoering van dit doel uit de omgevingsvisie. Maar wat betekent dit voor u en de andere inwoners van Neder-Betuwe?

We hebben vele inwoners gesproken, vragen ontvangen en e-mails met meningen en ervaringen over het wonen en de woningmarkt. We hebben gesprekstafels georganiseerd met inwoners en met lokale en regionale spelers uit het werkveld van bouwen en wonen. Wij komen daarmee tot het antwoord dat Wonen voor iedereen bestaat uit zes speerpunten:

Speerpunt 1 Betaalbaar voor iedereen
Speerpunt 2 Beschikbaar voor iedereen
Speerpunt 3 Vindbaar voor iedereen

Momenteel is er geen sprake van een evenwichtige woningmarkt. Niet elke inwoner van Neder-Betuwe kan zelfstandig de hierboven genoemde speerpunten bereiken. Daar waar de markt dit niet oplost, zetten wij ons als gemeente extra in om deze inwoners te ondersteunen. Elke doelgroep met hun eigen aanpak. Zo gaan we ons de komende jaren extra inzetten voor:

Speerpunt 4 Lagere inkomens
Speerpunt 5 Starters
Speerpunt 6 Senioren

De zes speerpunten worden in dit Programma Wonen verder toegelicht. Ook geven we aan wat we willen bereiken de komende jaren en hoe we dat gaan doen.

Tot 2030
Het programma wonen kijkt vooruit en bevat speerpunten tot 2030. Voor deze tijdsperiode hebben we ook afspraken gemaakt met de regio Rivierenland en Provincie Gelderland over het bouwprogramma. Met dit Programma Wonen verwachten we die afspraken te kunnen realiseren.

Kort samengevat zijn goede aanvullingen op onze woningvoorraad:

- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Betaalbare koop tot 300.00 euro
- Woningtypen voor eenpersoonshuishoudens
- Levensloopgeschikte woningen voor senioren
- Kleinschalige woonoplossingen voor zorgdoelgroepen

Woonmonitor
Wonen houdt een woonmonitor bij. Jaarlijks publiceren we deze op www.nederbetuwe.nl om inzicht te geven in de lokale woningmarkt, vraag en aanbod, het bouwprogramma en de realisatie van de speerpunten uit het Programma Wonen.

Wethouder aan het woord

Beste inwoner, beste ondernemer,

Voor u ligt het Programma Wonen 2022-2030* met daarin het huidige woningbestand en wat onze plannen zijn voor de komende acht jaren in Neder-Betuwe. De inhoud kwam tot stand na gedegen onderzoek en de inbreng van velen over de route die wij in de komende jaren willen volgen.

Belangrijke bijdragen kwamen van degenen voor wie deze opgave is bedoeld: onze inwoners die graag in onze gemeente (blijven) wonen. Zij gaven hun wensen en behoeften aan ons mee. Dank daarvoor. Hierdoor zijn wij beter in staat om te sturen op wat er in de komende jaren gebouwd gaat worden.

Werken aan toekomstige huizen, dat doen wij uiteraard in nauwe samenspraak met projectontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties. Wij maakten dan ook dankbaar gebruik van hun expertise en waardevolle adviezen net als de suggesties van makelaars en architecten.

Waardevol hebben wij de gesprekken ervaren met woningzoekenden: van starters tot senioren en alle andere generaties daartussen. Wij kregen een nog beter beeld van hoe zij aankijken tegen de huidige woningmarkt en wat zij graag zien gebeuren.

Er is behoefte aan veel meer woningen en daaronder ook hele specifieke. Denk aan wonen met aandacht voor ‘zorg’. Denk aan een respectvolle huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders. Bij dit alles houden wij graag oog voor goed evenwicht en gelijke kansen. De komende jaren zet de gemeente zich opnieuw in om voldoende en passende woonruimte te realiseren voor alle doelgroepen.

“De komende jaren zet de gemeente zich opnieuw in om voldoende en passende woonruimte te realiseren voor alle doelgroepen.”

Een passend dak boven onze hoofden, dat vinden wij allemaal belangrijk. Er is veel vraag dus genoeg te doen de komende jaren in onze gemeente. Graag spannen wij ons in om daarvoor een bijdrage te leveren voor onze inwoners. Goed om te weten: bij de uitvoering van het **Programma Wonen 2022-2030** staan de inwoners centraal die best wat hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een huis dat hen past: starters, senioren en inwoners met lage inkomens. Door extra inzet voor huisvesting van deze inwoners verbetert de woningmarkt voor iedereen omdat het de doorstroming verbetert.

* de opvolger van de Woonvisie 2016-2021

Woonbeleid op een rij

Het Programma Wonen is het woonbeleid en valt onder de omgevingsvisie van de gemeente. Daar waar mogelijk verwijzen we naar ander beleid. Op deze pagina een totaaloverzicht:

Gemeente Neder-Betuwe

Beleid Huisvesting Arbeidsmigranten 2020-2022
Huisvesting voor arbeidsmigranten is een specifieke vorm van wonen. In het beleid is geïnventariseerd wat de vraag is en welk aanbod er nodig is.

Beleid Woonwagenstandplaatsen
In december 2020 is het gemeentelijk woonwagenbeleid vastgesteld waarin er ruimte geboden wordt aan de lokale woonwagenbewoners om in familieverband op een woonwagenstandplaats te wonen.

Beleid Zorg en Welzijn
Het Programma Wonen, het woonbeleid, is gericht op zelfstandig wonen. Inwoners kunnen daarbij via het zorg- en welzijnsnetwerk begeleiding of zorg aan huis ontvangen. Deze netwerken en ook de vormen van onzelfstandig wonen in combinatie met zorg of begeleiding zijn onderdeel van het beleid Nota Sociaal Domein 2021-2024 en Nota wonen - welzijn - zorg 2009-2020.

Beleid Klimaat, duurzaamheid en warmte
De duurzaamheidseisen bij nieuwbouwwoningen en de verduurzaming van de bestaande woningen vallen onder het beleid Klimaatnota 2018-2023 en de Transitievisie Warmte 2021.

Coalitieprogramma 2018-2022
De coalitiepartijen omschrijven de gemeente Neder-Betuwe als dé dynamische, bruisende, ondernemende groeigemeente met een groene plattelandsuitstraling, in een mooie en goed bereikbare regio. Voor wonen zijn de doelstellingen op genomen:
• Bouw van duurzame woningen.
• Bouwen voor de juiste doelgroep (senioren, mindervaliden, jongeren, gezinnen).
• Juiste huisvesting arbeidsmigranten.

Regio Rivierenland

Woningbehoefte onderzoek
Elke vier jaar voeren de regiogemeenten gezamenlijk een woningbehoefteonderzoek uit. Deze woningbehoefte-onderzoeken bevatten demografische ontwikkelingen en trends. De uitkomsten worden gebruikt om regionaal en lokaal woonbeleid te actualiseren.

Woonagenda
In het najaar van 2020 is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 vastgesteld. Neder-Betuwe heeft samen met de andere regiogemeenten vijf thema's gekozen waarin we samenwerking zoeken:
• Continuïteit in productie waarbij we de bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren en waar gaan proberen om adaptief (flexibeler) te programmeren.
• Betaalbaarheid waarbij we ons extra inzetten voor huishoudens met een laag- of middeninkomen.
• Flexibiliteit op de woningmarkt: er is een toenemend aantal inwoners dat behoefte heeft aan betaalbare en snel beschikbare woonruimte.
• Wonen en zorg waarbij er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar moet zijn in een breed scala aan woonvormen.
• Duurzame woningvoorraad waarbij we kijken naar de Regionale Energie Strategie (RES) die invulling moet geven aan de ambities uit het Klimaatakkoord en het Gelders Energie Akkoord.

Woningbouwprogramma
Gekoppeld aan de woonagenda is het Woningbouwprogramma voor de periode 2020-2030 welke is vastgesteld door de Provincie Gelderland. Afgesproken is dat Gemeente Neder-Betuwe maximaal 1400 woningen bouwt in de periode 2020-2030.

Provincie Gelderland

In het Coalitieakkoord 2019-2023 streeft de provincie naar een Gelderland waarin het prettig wonen is, met een passende woningvoorraad. In 2020 heeft de provincie een Actieplan Wonen opgesteld waarmee ze voldoende woongelegenheid willen bieden en het grote woningtekort van vooral betaalbare woningen terugdringen middels drie doelen:

• Sneller: versnelling van de woningbouw.
• Betaalbaar: meer betaalbare woningen.
• Flexibel: meer flexibele woonvormen.

Landelijke Actieagenda Wonen

Aan de vooravond van de Tweede Kamerverkiezingen 2021 hebben 34 organisaties (ook Bouwend Nederland, Aedes en VNG) uit het werkveld van bouwen, wonen, zorg en ondersteuning gezamenlijk een Actieagenda Wonen opgesteld met als doel een perspectief te bieden op een betaalbare en energiezuinige woning, omdat passend wonen in een leefbare, zorgzame en veilige omgeving voor iedereen een noodzakelijke basis is. De partijen willen op basis van deze agenda het gesprek aangaan met de politiek en het nieuwe kabinet:
• Een miljoen toekomstbestendige woningen in 10 jaar.
• Een betaalbaar huis voor iedereen met goede toegang voor starters en doorstroming is cruciaal.
• Samenwerken aan vitale en leefbare buurten door wijken te bouwen met goede mix van bewoners en woningen.
• Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving.
• Financiële visie: structureel voldoende middelen zoals een structurele woningbouwimpuls, afschaffing verhuurdersheffing en een structureel volkshuisvestingsfonds.

Rijksbeleid

“Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid”. Zo luidt artikel 22, lid 2, van onze Grondwet. Een goede woning is een grondrecht van iedereen, en het is de taak van de overheid hiervoor zorg te dragen.
Rijksprioriteiten 2021-2025:
• Bijdragen aan de bouwopgave door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
• Zorgen voor betaalbaarheid door inzet van lokaal maatwerk.
• Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad.
• Realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en samenwerking.
• Huisvesten van spoedzoekers door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen.
• Investeren in leefbaarheid door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Speerpunt 1
Betaalbaar voor iedereen

Midden 2021 staat de woningmarkt in heel Nederland onder spanning, ook in Neder-Betuwe. In de koopsector is dit bijvoorbeeld te zien aan de steeds hoger wordende prijzen van koopwoningen en een afname van het aantal beschikbare woningen. In de huursector is de spanning te zien aan de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

Door het grote tekort aan woningen en de groei van huishoudens wordt het steeds moeilijker om aan een woning te komen. Vooral voor de lagere inkomens, starters en kwetsbare groepen is de situatie nijpend. Maar ook spoedzoekers en middeninkomens hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Dit geldt voor zowel de koop- als de huursector.

Ondanks dat er nu veel gespeculeerd wordt over de woningmarktontwikkelingen, blijft het een onvoorspelbare markt. Het is niet duidelijk wanneer de huizenprijzen gaan dalen, als ze al gaan dalen. Voorlopig is het dus niet duidelijk wanneer de woningmarkt weer afkoelt. Daarom houden we als gemeente deze markt goed in de gaten zodat we zo goed als mogelijk kunnen anticiperen op veranderingen. Ook werken we met spelers uit de bouwwereld aan oplossingen binnen de huidige overspannen woningmarkt.

Wat is betaalbaar?

Wanneer een woning voor iemand betaalbaar is, hangt af van het inkomen dat iemand heeft en van de status van de woningmarkt. Op dit moment is de woningmarkt oververhit. Er is zowel in de koopsector als in de huursector een grote vraag naar woningen en een klein aanbod. Dat werkt prijsopdrijvend.

In het woningbouwprogramma kijken we naar woningtype en woningprijs. Nu de rente laag is en er schaarste is op de woningmarkt, stijgen de woningprijzen. Daar waar u enkele jaren geleden een ‘normale’ rijwoning voor 250.000 euro kon kopen, zou dezelfde woning nu zomaar 350.000 euro kunnen kosten. Daar waar het (gezamenlijk) inkomen ook maar enigszins toereikend is, worden ‘hoge’ hypotheken afgesloten en worden deze ‘dure’ woningen gekocht.

Maar wat als uw inkomen niet toereikend is? Dan zijn uw kansen en keuzes op de woningmarkt opeens enorm klein. Om dit uit te leggen moeten we niet meer kijken naar woningtypen en woningprijzen, maar naar wat iemand kan betalen aan huur of hypotheek.

Wat kun je betalen?

Om een beter beeld te krijgen van wat inwoners kunnen betalen kijken we naar het bruto jaarinkomen dat u nodig heeft om een woning te huren of kopen. Het valt op dat eenpersoonshuishoudens, starters en gezinnen met één inkomen het lastig hebben om een woning te vinden of bij een verhuiswens om nu te verhuizen.

Huren of kopen?

Als u een woning huurt kan dit een sociale of vrije sector huurwoning zijn. De sociale huurwoning huurt u via de woningcorporatie en heeft een maximale huur van 752 euro. Een vrije sector huurwoning huurt u via een organisatie, belegger of particulier en de huurprijs ligt vaak tussen de 500 en 1500 euro afhankelijk van de grootte, luxe en locatie van de huurwoning.

Ter vergelijking: maandlasten van 750 euro komen overeen met een hypotheek van ongeveer 235.000 euro. Voor een huur van 750 euro heeft u een jaarinkomen nodig van ongeveer 45.000 euro. Om een dergelijke hypotheek te krijgen is een jaarinkomen van circa 52.000 euro nodig.

Bij de sociale huur gelden er wel regels. Zo is er een maximale inkomensgrens, in 2021 is die vastgesteld op 40.024 euro. Bovendien moet je lang ingeschreven staan bij de corporatie, in Neder-Betuwe meer dan 7 jaar. Daarnaast moet je in onze gemeente gemiddeld 1,5 jaar zoeken voordat een woning gevonden is.

Overspannen woningmarkt

De problemen op de koopmarkt zijn het gevolg van verschillende factoren. Het gaat bijvoorbeeld om het groeiende woningtekort, de lage rente, toegenomen activiteit van koopdoorstromers en kredietrestricties. Volgens verschillende prognoses neemt de vraag naar koopwoningen de komende jaren nog toe, maar mogelijk daalt de vraag daarna iets. NVM geeft aan dat koopwoningen de afgelopen jaren sterk in prijs zijn gestegen. Cijfers over 2021 laten voor dit jaar een nog grotere stijging zien dan voorgaande jaren. In Staat van de Woningmarkt 2021 kunt u lezen dat de

financieringsruimte een belangrijkere opdrijver is van de woningprijzen dan het woningtekort. Een voorbeeld hiervan was in 2021 te zien: op het moment dat de regeling in ging die het voor ouders mogelijk maakte om een ton belastingvrij aan hun kind te schenken, gingen de huizenprijzen meteen sterk omhoog.

Verder is er de afgelopen jaren een ander probleem bijgekomen, namelijk dat steeds meer inwoners uit dezelfde vijver vissen. Dat komt onder andere omdat er meer spreiding zit in inkomens dan in de huizenprijzen. De Staat van de Woningmarkt 2021 geeft de volgende uitleg: “Beneden modale huishoudens hebben een gemiddeld bruto-inkomen van circa 29.000 euro en wonen in een koopwoning van gemiddeld circa 215.000 euro. Terwijl de groep boven drie keer modaal gemiddeld in een tweemaal duurder huis woont, maar bijna zes keer zoveel bruto-inkomen heeft.”

Wanneer wordt de woningmarkt weer normaal?

Het niet mogelijk om in de toekomst te kijken. Of de woningmarkt weer ontspant hangt van veel factoren af. Met de komst van het Corona-virus dacht men dat er weer een crisis zou ontstaan op de woningmarkt en dat de prijzen weer omlaag zouden gaan. We weten nu dat dit niet is gebeurd en dat de huizenprijzen zelfs nog verder zijn gestegen. Het is dus niet makkelijk om de woningmarkt te voorspellen. Desondanks zijn er wel enkele scenario’s te bedenken waar we de komende 10 jaar mee te maken kunnen krijgen.

1. Door de krapte op de huidige woningmarkt zou u kunnen zeggen dat de huisprijzen de komende jaren niet zullen dalen. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat de vraag veel groter blijft dan het aanbod, maar ook door een aanhoudende lage rente. Wanneer de woningmarkt niet ontspant zullen steeds meer inwoners moeite hebben met het kopen van een woning. Waarschijnlijk zal de doorstroom in de hogere segmenten ook dan nog enige tijd door blijven gaan voordat de verkopen ook daar stagneren. In dit scenario zullen vooral meer woningen in de lagere segmenten nodig zijn. De gemeente kan hier op verschillende manieren op anticiperen. Bijvoorbeeld door nu al meer in te zetten op goedkope woningen. Een andere mogelijkheid is om meer in te zetten op alternatieve woonvormen. Bovendien kan de gemeente verschillende koopconstructies promoten en faciliteren om zo een koophuis voor meer inwoners betaalbaar te maken. Bovendien is het belangrijk dat de gemeente blijft uitkijken voor een toename in particuliere beleggers die de goedkopere woningen opkopen.

2. Een andere mogelijkheid is dat er een economische crisis komt en de huizenprijzen dalen. Een deel van de inwoners is dan genoodzaakt om in de huidige woning te blijven wonen omdat ze de maandlasten wel kunnen betalen, maar bij verkoop een restschuld aan hypotheek overhouden. Ook zullen er inwoners zijn die hun hypotheek niet meer kunnen betalen, bij verkoop een restschuld aan hypotheek overhouden en daarmee een goedkopere koop- of een huurwoning zoeken. De doorstroom zal in dit geval dus vrijwel meteen stil vallen.

De gemeente kan ook in het geval van een crisis blijven inzetten op het bouwen van goedkope woningen. Wanneer de bouw stil valt door die crisis is het belangrijk dat de gemeente toch woningbouw blijft stimuleren.

Goedkope woningen bouwen

In het woningbouwprogramma plannen we voor de komende 10 jaar de nieuwbouw. Binnen deze termijn kan de economie of woningmarkt flink veranderen. Bij het plannen van projecten spreken we een programma af met woningtypen en prijsklassen. Dit ligt dan vast en het plan wordt pas enkele jaren later gebouwd. Zie het als een olietanker die, als de koers gewijzigd wordt, maar langzaam beweegt om op die nieuwe koers te komen.

De technische voorschriften voor een woning liggen vast in het bouwbesluit. Een nieuwbouwwoning is nu ook gasloos en duurzaam. Dit zien we terug in de bouwkosten, maar ook in de energierekening. Voor nog te plannen nieuwbouw moeten creatieve oplossingen bedacht worden om weer in het lage prijssegment woningen te kunnen aanbieden op de markt. Denk aan kleinere woningen of appartementen, andere bouwmethoden en koopconstructies.

Programmering bij nieuwbouwprojecten

Uit het vierjaarlijkse woningbehoefteonderzoek kunnen we afleiden welke ontwikkelingen er zijn in vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarmee bepalen we het toekomstige woningbouwprogramma qua aantal, woningtypen en prijsklassen. Bij het programmeren is het zoeken naar een evenwicht tussen reguleren en marktwerking. Wij kiezen ervoor om alleen te reguleren waar extra ondersteuning nodig is omdat de markt dit niet of onvoldoende doet.

De rode draad uit dit Programma Wonen is betaalbaar en passend wonen. Dit is dan ook wat we faciliteren door bij nieuwbouw als randvoorwaarden te stellen. We sluiten hierbij aan op de definities uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 1.1.1) waarbij sociale huur bij voorkeur via een toegelaten instelling (Woningwet artikel 19).

- Vanaf 7 tot 14 woningen: minimaal 30% sociale huur of sociale koop = 2 tot 4 woningen.
- Vanaf 14 woningen: minimaal 30% sociale huur = minimaal 4 woningen
- Vanaf 50 woningen: minimaal 30% sociale huur én 10% sociale koop of middenhuur = minimaal 15 + 5 woningen.

Vergelijking met regio en rijk
Er zijn landelijk verschillende procentuele verdelingen van prijsklassen en/of woningtypen die gesteld worden als randvoorwaarden bij nieuwbouwprojecten.
• Regio Rivierenland: 30% goedkoop, 40% middel en 30% duur
• Rijk: 25% sociale huur, 10% middeldure huur, 30% tot NHG koop en 35% duur koop

Redenen om hiervan af te wijken is dat we met het Programma Wonen betaalbaar en passend wonen nastreven. In onze gemeente hebben we verhoudingsgewijs al veel sociale huurwoningen (27%) en dit willen we nog iets laten toenemen. We moeten daarom bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale huurwoningen toevoegen om krimp van het aanbod te voorkomen. Daarbij komt dat er nauwelijks aanbod is in de lage koopsegment (tot 200.000 euro) terwijl hier wel behoefte aan is. De NHG-grens die het rijk aanhoudt voor het koopaanbod is 325.000 euro en dit kunnen veel inwoners niet financieren.

Doelgroepverordening en zelfbewoningsplicht
De borging van de betaalbare woningen regelt de gemeente via een doelgroepverordening en de overeenkomsten die gesloten worden met ontwikkelaars. Voor nieuwbouw van sociale koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht.

Actieprogramma speerpunt 1: betaalbaar
• Stimuleren dat er kleinere (en goedkopere) woningen worden gebouwd.
• Ontwikkelaars informeren over maatschappelijke opgave en lokale woonbehoefte.
• Verbeteren juridische borging voor de realisatie van sociale woningbouw.
• Meer sociale huurwoningen bouwen bij elk nieuwbouwproject.
• Bij grote nieuwbouwprojecten ook sociale koopwoningen realiseren.
• Uitbreiden woonmonitor met extra data over betaalbaar wonen.
• Doelgroepverordening.
• Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw van sociale koopwoningen.

Speerpunt 2
Beschikbaar voor iedereen

We zetten in op gevarieerde woningbouw in elke kern, zowel qua woningtype als prijsklasse. Dit doen we voor onze lokale inwoners en om aan de autonome inwonersgroei van de gemeente te voldoen. Uit onderzoek van de verhuisstromen blijkt dat we, ondanks gunstige ligging aan de A15, geen grote toestroom hebben vanuit de Randstad. De woningbouwprogrammering is afhankelijk van de bestaande woningen, de behoefte en nieuwbouwmogelijkheden per kern.

Kort samengevat zijn goede aanvullingen op onze woningvoorraad:
- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Koop tot 300.000 euro
- Woningtypen voor eenpersoonshuishoudens
- Levensloopgeschikte woningen voor senioren
- Kleinschalige woonoplossingen voor zorgdoelgroepen

Woningtypen

De woningen in gemeente zijn in een paar categorieën onder te verdelen. Daarvan zijn de rijwoningen, tweeonder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen het meest voorkomend. Resterende typen zijn appartementen en bedrijfswoningen. Om aan de woningwensen en de woningbouwopgave te kunnen voldoen moeten we echter creatiever gaan denken over woningtypen.

De afgelopen jaren zijn er naast het traditionele kwartet: appartement, rijwoning, tweekapper en vrijstaand, drie nieuwe woningtypen ontstaan die lijken te blijven:

- Tiny Houses

Het draait vooral om de onderliggende filosofie: genoegen nemen met genoeg. De woning en de bewoners zijn gericht op het zo klein mogelijk maken van hun ecologische voetafdruk. De huizen zijn vaak op maat gemaakt en passen zo bij de wensen en voorkeuren van de bewoner. Het zijn volwaardige en vrijstaande woning van maximaal 50 m2. Ze worden permanent bewoond en staan veelal in de natuur of een groenrijke omgeving.

- Rug aan Rug woningen

De rug-aan-rug-woning is terug van weggeweest. In een modern jasje naar de bouwstandaard van deze tijd biedt het een oplossing voor goed wonen met gering grondgebruik. Het is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning. Het is een kansrijke oplossing voor realisatie van woningen in het lage segment.

- Levensloopbestendige woning

Deze woningen hebben een woonkamer, keuken, tenminste 1 slaapkamer en badkamer gelijkvloers bereikbaar en geschikt voor iemand met een rollator. Ook is het wenselijk dat de woonomgeving veilig is en dat er winkels voor de dagelijkse levensbehoeften op loop- of fietsafstand zijn.

Uit de gesprekstafels:
- ***Betrek ontwikkelaars en bouwers eerder en laat ze weten wat er nodig is in de gemeente.***
- ***Geef inzicht wie afhankelijk is van het lage segment in huur en koop.***
- ***Blijf alle prijsklassen in één wijk bouwen.***
- ***Denk creatiever over woningtypen en bouwmethoden.***

Collectieve woonvormen

Bij bepaalde woonvormen in de zorg en bij huisvesting arbeidsmigranten kom je semi-zelfstandige woonruimte tegen waarbij bijvoorbeeld de keuken gedeeld is. Deze woonvormen zijn wel specifiek voor deze doelgroepen gerealiseerd volgens geldende normen. De behoefte, aanbod en normen van deze specifieke woonvormen staan beschreven in de Nota Sociaal Domein en het Beleid Huisvesting Arbeidsmigranten.

Transformatie vastgoed

Het verbouwen van winkels, kantoorpanden en ander vastgoed behoort tot een van de creatieve kansen om meer en passend woningaanbod te realiseren in de gemeente. Het zorgt vaak ook voor een centralisering van voorzieningen in de kernen. Transformatie kan zijn verbouw, renovatie of zelfs sloop-nieuwbouw. De vernieuwing zorgt ook voor een positieve impuls in de wijk waar het gebouw staat.

Ongewenste woonsituaties

Door krapte op de woningmarkt zijn er niet veel woningen beschikbaar. Als er dan ook een acute noodzaak is om te verhuizen kiezen inwoners voor alternatieve woonsituaties. Vormen van wonen die vanuit gemeentelijk beleid niet wenselijk zijn:

• Kamergewijze verhuur

Één of meer (slaap)kamers in een woning worden verhuurd waardoor verschillende huishoudens in één woning verblijven. Populaire namen zijn ook wel de concepten Friends-woningen en CoLiving. Wenselijk is dat ieder huishouden een zelfstandige woonruimte bewoont met een eigen voordeur, woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer. De leefbaarheid in de straat kan bij deze woonvormen in het gedrang komen.

• Recreatiewoningen

De recreatiewoningen op de recreatieparken zijn alleen bedoeld voor recreatie en niet voor permanente bewoning. Eigenaren van deze recreatiewoningen hebben het recht deze voor recreatieve doeleinden te verhuren. De gemeente informeert betrokkenen altijd mondeling en schriftelijk over de rechten en plichten van een recreatiewoning.

• Bedrijfswoningen

Wonen in een bedrijfswoning mag alleen als je een binding hebt met het bedrijf waar de woning bij hoort.

Voorzieningen

Bij het toevoegen van nieuwe woningen is het ook van belang dat er wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe woningen komen te staan. Voor senioren is het bijvoorbeeld belangrijk dat de woning in de buurt staat van voorzieningen als supermarkt en huisarts. Voor gezinnen is de aanwezigheid van school en sport vaak wenselijk.

Actieprogramma speerpunt 2: beschikbaar

• Verbeteren doorstroming wooncarrière.
• Verhuisbewegingen toevoegen aan woonmonitor.
• Woningbouw en voorzieningen per kern beter aan elkaar verbinden. Denk aan huisarts, school, winkels, openbaar vervoer.
• Versnellen woningbouwproces van idee tot realisatie.
• Tijdelijke woningbouw onderzoeken.

Speerpunt 3
Vindbaar voor iedereen

Het vinden van een woning is op dit moment geen vanzelfsprekendheid. Het is fijn om te weten welk actueel aanbod er is in de gemeente is. Ook is het handig om te weten bij wie u moet zijn of hoe u kunt reageren om een woning te huren of kopen. Elke verhuurder en verkoper mag zelf bepalen hoe zij dit doen. Met dit speerpunt gaat de gemeente aan de slag om dit voor haar inwoners beter inzichtelijk te maken.

Wat zijn de nieuwbouwplannen?

Dit is een vraag die we vaak horen van inwoners. De een stelt de vraag omdat ze een woning zoeken. De ander is geïnteresseerd in de ontwikkeling van het dorp. Via de website en het Neder-Betuwe Magazine informeert de gemeente over actuele projecten. In de woonmonitor die we gaan realiseren komt ook informatie over het woningbouwprogramma per kern.

Ik zoek een huurwoning

Sociale huur

Het grootste aanbod huurwoningen zit in de sociale huur en wordt verhuurd door Woningcorporatie Thius. U kunt op www.woongaard.com inschrijven en dan reageren op alle woningen die Thius en WoonzorgNederland in de gemeente verhuren.

Wilt u graag een appartement in het Veilinghof Kesteren? Habion verhuurt deze appartement via www.MVGM.nl.

Om op dit moment in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet u circa zeven jaar ingeschreven staan. Daarnaast is de zoektijd 1,5 jaar. Dat wil zeggen dat u ongeveer anderhalf jaar actief moet zoeken voordat u de sleutel van een woning krijgt.

Vrije sector huur

Voor een vrije sector huurwoning is er geen inschrijving nodig en is er ook geen wachtlijst. De gemeente telt niet veel vrije sector huurwoningen. De woningen worden verhuurt door particuliere eigenaren of soms via de makelaar. Denk aan de appartementen in het centrumgebied Kesteren. Ook Thius en bij het Veilinghof worden er woningen in de vrije sector verhuurd.

Ik zoek een koopwoning

De meeste woningen worden aangeboden via www.funda.nl. In de huidige markt worden ook veel woningen verkocht via-via. Dat betekent dat mensen door een makelaar, familie of vrienden op de hoogte zijn dat een woning in de verkoop komt en al met de eigenaar eruit zijn voordat deze de woning daadwerkelijk te koop zet.

Actuele informatie over verhuurders en verkopers staat op: www.nederbetuwe.nl > bouwen en wonen > kopen en huren > ik zoek een woning

Actieprogramma speerpunt 3: vindbaar

- Registratie verhuurders vrije sector huur en particuliere huur.
- Informatie over aanbieders huur- en koopwoningen via www.nederbetuwe.nl.
- Communicatie over inschrijving voor sociale huurwoning vanaf 18 jaar.
- Communicatie aan inwoners over woningbouw verbeteren.
- Onderzoeken om:

alle sociale huur via www.woongaard.com aan te bieden.
alle vrije sector en particuliere huur via www.funda.nl/huur aan te bieden.
alle (nieuwbouw) koop via www.funda.nl/koop aan te bieden.

Speerpunt 4
Lage inkomens

In de dorpen van Neder-Betuwe wordt al jaren gemixt gebouwd. Daarmee bedoelen we dat er verschillende woningtypen en prijsklassen gerealiseerd worden: van sociale huur tot luxe villa's. De keuze wat er gebouwd wordt moet aansluiten bij wat nodig is.

De bevolking verandert en dat betekent ook dat het
bouwprogramma moet veranderen:
- Veel jongeren in de gemeente die hier zelfstandig willen gaan wonen
- Steeds meer inwoners die alleen wonen
- Zorg of begeleiding wordt geboden aan huis.
- Senioren blijven langer thuis wonen
- Meer scheidingen of andere problemen waar een woonvraag uit ontstaat
- Toename statushouders om te huisvesten

Wat al deze inwoners met elkaar gemeen hebben is dat het meerendeel een inkomen heeft waarmee ze alleen kans maken op een woning in de sociale huur of lage koop. Mogelijk is er ook bemiddeling nodig om een woning te verkrijgen. Om deze maatschappelijke opgaven te blijven realiseren is onze samenwerking met Woningcorporatie Thius van groot belang. Daarbij hebben we voldoende aanbod sociale huurwoningen in alle kernen van de gemeente nodig om voor iedereen die juiste woning op de juiste plek te vinden.

<45.000 euro is een lager inkomen

Om te bepalen wat een laag inkomen is houden wij de inkomensgrens 44.655 euro jaarinkomen (2022) aan. Dit is de inkomensgrens die het rijksbeleid gebruikt en ook de grens van de sociale huur naar de vrije markt.

<68.000 euro is een middeninkomen

Voor middeninkomen is in Nederland geen definitie of inkomensgrens. Wij zien jaarinkomens tussen de 45.000 en 68.000 euro als een middeninkomen. Daarmee kunt u een vrije sector woning huren tot circa 1.250 euro of een woning kopen tot circa 300.000 euro. CBS geeft aan dat in Neder-Betuwe het gemiddeld inkomen per persoon 30.800 euro was in 2019. Hiermee kunt u een woning huren van circa 650 euro en geen woning kopen. In 2019 was het gemiddeld inkomen van een huishoudens 49.300 euro. Hiermee kunt u een woning huren van circa 1000 euro per maand of een woning kopen tot circa 250.000 euro. De meeste inwoners met een laag inkomen zijn afhankelijk van de sociale huur. De gemeente heeft in vergelijking met andere gemeenten een hoog percentage sociale huurwoningen: 27%. Toch zijn er nog lange wachtlijsten. Door bij nieuwbouw voldoende sociale huur te realiseren draagt elke ontwikkelaar een steentje bij aan deze maatschappelijke opgave.

Spoedzoekers

Onze spoedzoekers zijn de urgenten die we bemiddelen en met voorrang plaatsen in een (huur)woning. Hiervoor werken we samen met Woningcorporatie Thius en soms ook met particulier verhuurders. Het gaat hier om situaties waarbij het echt noodzakelijk is om voorrang te verlenen en te zorgen dat iemand onderdak heeft.

Nut en noodzaak van sociale woningbouw

Als er onvoldoende sociale huurwoningen zijn dan wordt het voor de reguliere woningzoekenden steeds lastiger om een huurwoning te bemachtigen. Dat komt doordat er steeds meer woningen met voorrang wordt toegewezen aan inwoners met bijvoorbeeld een hulp- of zorgvraag, uitstromen uit de geestelijke gezondheidszorg, statushouder zijn of een medische urgentie hebben. De corporatie geeft hiermee invulling aan de maatschappelijke opgaven van de gemeente.

Een woningcorporatie is een maatschappelijke partner die verder kijkt dan het verhuren van woonruimte. Ze bieden begeleiding en ondersteuning aan woningzoekenden en huurders daar waar zij dit nodig hebben. Ook schakelen zij netwerkpartners van de gemeente, zorg- of welzijn in als er iets aan de hand is. Dit is bij wet- en regelgeving zo bepaald en ontbreekt bij particuliere verhuur. In onze gemeente zijn drie woningcorporaties actief: Thius verhuurt de meeste huurwoningen en voor alle doelgroepen. Habion en WoonzorgNederland verhuren enkele woningen voor 55-plussers.

Actieprogramma speerpunt 4: lagere inkomens

- Bij nieuwbouw 30% (nu 20%) sociale huur bouwen.
- Onderzoek naar oplossingen voor woonruimte spoedzoekers.
- Urgenties, bemiddelingen en andere 'voorrangsregels' opnemen in de woonmonitor.
- Periodiek overleg sociale partijen over spoedzoekers.
- Periodiek overleg marktpartijen over realisatie van sociale woningbouw.

Speerpunt 5
Starters

Wanneer (nog) starter?

Het begrip starter wordt vaak gebruikt, maar wie is nou die starter? De groep starters wordt door iedereen op een andere manier gedefinieerd. Soms ligt de focus op leeftijd en soms op het starten van een wooncarrière, ongeacht de leeftijd. Bij dat laatste kunt u huurstarters en koopstarters onderscheiden. Huurstarters starten óf in de sociale huur óf in de particuliere huur. Voor koopstarters gaat het veelal om het bemachtigen van een sociale of goedkope koopwoning, waarbij ze zelf geen zelfstandige koopwoning achter laten. Het kan daarbij wel zijn dat deze koopstarter al een stukje wooncarrière in de (sociale) huur heeft doorlopen en daardoor een huurwoning achterlaat.

Toch worden starters op de woningmarkt vaak wel gezien als 'jonge mensen'. Hierbij denkt men al snel aan de groep 25-35 jaar, vooral bij koopstarters. De groep tot 25 jaar wordt vaak niet meegenomen als starter op de woningmarkt. Vooral niet als koopstarter. Dit komt bijvoorbeeld doordat een deel van deze groep student is en pas later start op de woningmarkt. Een andere reden dat deze groep vaak niet wordt meegenomen als (koop) starter zit in de financiële hoek. De groep tot 25 jaar heeft namelijk vaak geen hoog salaris, meestal onder de 35.000 euro. Dit betekent dat zij in aanmerking komen voor sociale huur. Vaak wordt er dan ook vanuit gegaan dat de (sociale) huursector deze groep opvangt. Verder gaat het bij deze groep vaak om éénpersoonshuishoudens, waardoor de financiële middelen laag zijn.

Bij (koop)starters denkt men dus vaak aan de leeftijdscategorie 25-35 jaar. Dit komt doordat men er vanuit gaat dat deze groep meer financiële middelen tot de beschikking heeft. Bijvoorbeeld doordat deze leeftijdsgroep toch al een stukje looncarrière heeft doorgemaakt en daardoor meer te besteden heeft. Ook kan het zijn dat deze groep een hoog startsalaris heeft of aan andere financiële bronnen kan komen (denk aan spaargeld of financiering door familie). Bovendien gaan veel inwoners uit deze leeftijdsgroep samenwonen waardoor ze ook meer te besteden hebben.

Wij definiëren starters als volgt: "Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar die een eerste stap zet op de woningmarkt. Deze persoon is opzoek naar een zelfstandige koop- of huurwoning en laat na verhuizing geen woning achter."

Vanzelfsprekend zijn er binnen deze groep nog enkele subgroepen te onderscheiden. We geven hier enkele voorbeelden zonder daarmee volledig te willen zijn. Denk aan een jonge woningzoekende tot 30 jaar die op zoek is naar een goedkope éénpersoonswoning, het jonge stel dat wil samenwonen of de jong gehuwden die een gezinswoning zoeken.

Starters in Neder-Betuwe

De gemeente Neder-Betuwe is een relatief jonge gemeente. Anders dan in de rest van Nederland heeft Neder-Betuwe namelijk een hele grote groep jongeren tot 20 jaar. Ook de groep 20-30 jarigen is relatief groot. In deze gemeente is er daarom een grotere groep jonge inwoners die zoekt naar een eigen woonruimte.

Uit de gesprekstafels:

- Betaalbaarheid het belangrijkst!
- Thuis blijven wonen omdat het te duur is en nauwelijks aanbod.
- Een eigen plek, hoeft niet groot te zijn, wel betaalbaar en met een beetje buitenruimte (balkon of tuin).
- Onervaren op de woningmarkt; behoefte aan informatie en voorlichting.

Starterswoning

Wat iemand kan betalen aan woonruimte is afhankelijk van iemands inkomen. Aan het begin van iemands carrière ligt het salaris nog niet zo hoog. Het salaris van een starter is grotendeels afhankelijk van het opleidingsniveau. Zo ligt het startsalaris van een MBO'er gemiddeld tussen de 1.500 euro en 1.800 euro bruto per maand. Gemiddeld genomen liggen de startsalarissen van HBO'ers tussen de 1.800 euro en 2.500 euro bruto per maand. Het gemiddelde startsalaris van een afgestudeerde WO'er ligt tussen de 2.200 en 2.800 euro bruto per maand.

De meeste starters hebben dus een salaris onder de 35.000 euro en komen daarmee in aanmerking voor de sociale huursector. Op dit moment heb je in de sociale huursector van Neder-Betuwe een inschrijftijd van 6 à 7 jaar nodig om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast kost het ongeveer 1,5 jaar aan actieve zoektijd om een woning te vinden. Aangezien je pas op je 18e mag inschrijven bij de woningcorporatie komen jonge starters in de praktijk niet aan de beurt voor sociale huurwoningen.

In de woningbouw valt de term starterswoning vaak. Toch is het niet altijd duidelijk wat er met de term 'starterswoning' wordt bedoeld. Allerlei typen woningen lijken onder deze term te kunnen vallen, van kleine appartementen tot ééngezinswoningen. Om er achter te komen wat voor type woning de starters in onze gemeente zoeken, zijn we in gesprek

gegaan met lokale starters. Uit deze gesprekken bleek natuurlijk dat de ideale woning voor iedereen anders is. Waar alle starters het wel over eens waren, is dat de woning betaalbaar moet zijn. Het moet een woning zijn die zij met hun inkomen kunnen betalen. De meeste starters zijn afhankelijk van het lage huur- en koopsegment.

Het gaat bij starterswoningen dus niet om een vastomlijnd type woning, maar vooral om een 'beschikbare en betaalbare woning'. Het begrip 'betaalbaar' is natuurlijk ook niet voor iedereen hetzelfde. In deze context zien wij 'betaalbaar' als woningen in het lage segment, dus (sociale) huur tot 750 euro per maand of koop tot 200.000 euro. Het woningtype is van ondergeschikt belang.

Koopconstructies

Het bieden van meer financieringsruimte is eenbelangrijkere opdrijver van de woningprijzen. We moeten hier dan ook bewust mee omgaan en niet direct oplossingen zoeken in koopconstructies. Een voorbeeld hiervan was in 2021 te zien: op het moment dat starters een veel lagere overdrachtsbelasting mochten betalen, gingen de huizenprijzen meteen omhoog. Op het moment dat je met minder jaarinkomen een hogere hypotheek kan krijgen of als er startersleningen verstrekt worden, dan hoeft de ontwikkelaar zich niet in te spannen om een passende woning te bouwen. De ontwikkelaar bouwt wat voor hem het meest rendabel is. De financiering is immers toch al door iemand anders geregeld.

Dit Programma Wonen streeft na dat er juist passende woningen gebouwd worden door de ontwikkelaar. Hier zal creativiteit, denkkracht en een andere businesscase bij horen. Door bij nieuwbouw voldoende koop tot 200.000 euro te realiseren dragen ontwikkelaars een steentje bij aan onze maatschappelijke opgave.

Actieprogramma speerpunt 5: starters

- Meer creativiteit en diversiteit in woningtypen.
- Pilot tiny houses.
- Onderzoeken welke koop-ondersteuning positieve eff ecten heeft bij nieuwbouw (bijvoorbeeld koopgarant, erfpacht).
- Zoekondersteuning voor de startende woningzoekende.
- Communicatie over starterswoningen.
- Periodieke digitale vragenlijst voor starters.

Speerpunt 6
Senioren

Wie zijn onze senioren?

Vanaf 65 jaar val je onder de noemer senior. Neder-Betuwe telt 2.500 inwoners van 65 tot 75 jaar (ruim 10% van de bevolking) en 1.650 inwoners van 75 jaar of ouder (bijna 7% van de bevolking). Onze gemeente is daarmee iets minder vergrijsd dan het landelijk gemiddelde. De komende jaren zal de vergrijzing in Neder-Betuwe verder toenemen. Dat betekent ook een toenemende zorgvraag en een toenemende vraag naar passend wonen.

Het belangrijkste is dat 55-plussers, die nog geen senior zijn, zich ervan bewust moeten worden dat ze tijdig kiezen voor een passende woning. Nadenken over verhuizen of verbouwen als de zorgvraag er is, betekent dat er weinig keuze en/of tijd is voor het vinden van een gewenste woning of verbouwen van de bestaande woning. Als er niet op tijd verhuisd is, moet de huidige woning via de WMO aangepast worden op de hulpvraag. De financiële opgave voor de gemeente neemt de komende jaren steeds meer toe.

In Neder-Betuwe richten we ons voor dit speerpunt op drie groepen:
• 55-plussers: inwoners die nog geen senior zijn, deze inwoners zijn vitaal, zelfredzaam en hebben mogelijkheden om te kiezen voor een levensloopgeschikt woning door te verhuizen of te verbouwen. Aanleiding voor verhuizen of verbouwen is vaak dat de kinderen het huis uit gaan.
• 65-plussers: inwoners die senior genoemd worden, na het bereiken van de pensioenleeftijd wijzigt de levenssituatie, de gezinssamenstelling en het inkomen. Kinderen zijn de deur uit. Mogelijk ontstaan er fysieke en of mentale zorgvragen. Bij deze groep kan plotseling behoefte ontstaan aan een levensloopgeschikte woning of woningaanpassingen.
• 75-plussers: inwoners die senior zijn. Er zijn vaak fysieke en/of mentale zorgvragen. Bij deze groep is er behoefte aan een levensloopgeschikte woning of woningaanpassingen.

Uit de gesprekstafels:

• Gelijkvloers is belangrijkst
• Woning hoeft niet klein te zijn
• Tuin en/of groene omgeving belangrijk
• Nabij voorzieningen of juist heel landelijk
• Behoefte aan informatie en vraagbaak

Seniorenwoning

Senioren zijn niet over één kam te scheren. Dat geldt voor de gezondheidssituatie, het inkomen en de woonwensen. Er zijn wel enkele algemene trends zichtbaar. Zo is de generatie baby boomers vitaler, mondiger, kritischer en vaak individualistischer dan voorgaande generaties ouderen. Bovendien hebben veel ouderen het financieel redelijk tot goed. Vaak hebben zij in het verleden een woning gekocht, waarvan de hypotheek inmiddels is afgelost. Alleenstaande ouderen met uitsluitend AOW zijn hierop een uitzondering.

De verhuiswens van senioren is net zo divers als de senioren zelf. Het kan gaan om een appartement, een eengezinswoning, een kleine vrijstaande woning. In een hofje, landelijk of bij het centrum. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden en voorkeuren kan het gaan om huren of kopen.

Wat al deze woningtypen gemeen hebben is dat ze levensloopgeschikt moeten zijn. Dat betekent dat woonkamer, keuken, tenminste 1 slaapkamer en badkamer gelijkvloers bereikbaar zijn en geschikt voor iemand met een rollator. Ook is het wenselijk dat de woonomgeving veilig is en dat er winkels voor de dagelijkse levensbehoeften op loop- of fietsafstand zijn.

Huurwoningen voor senioren
Er zijn circa 400 55-plussers die actief een sociale huurwoning zoeken. Dat betekent dat ze reageren op woningen die te huur staan. Deze woningzoekenden sorteren voor op een woning die geschikt is om zelfstandig ouder in te worden.

Koopwoningen voor senioren
Uit gesprekken met een makelaar komt naar voren dat er veel belangstelling is voor levensloopgeschikte woningen of appartementen, maar het aanbod is niet toereikend. Dit heeft twee redenen: het aanbod is schaars en het aanbod is duur. Voor het afsluiten van een hypotheek en bijbehorende overlijdensrisicoverzekering zijn er mogelijkheden tot circa 75 jaar.

Meeste senioren willen niet verhuizen

Cijfers van het CBS laten zien dat de meeste senioren niet willen verhuizen. Zij willen oud worden in hun vertrouwde woning en woonomgeving. Van de 65-plussers wil slechts 4% verhuizen en 18% misschien. Bij de 75-plussers is dat nog minder. De belangrijkste reden om te verhuizen is de gezondheid of dichter bij hun kinderen wonen.

Als senioren wel verhuizen leidt dit doorstroming op de woningmarkt: meestal maken zij een eengezinswoning vrij die geschikt is voor een gezin. Het stimuleren van senioren om te verhuizen naar een geschikte (nieuwbouw-) woning draagt daarmee bij aan het voorzien in de woningbehoefte van meerdere doelgroepen.

Gesprekstafel lokale senioren

Voorafgaand aan het opstellen van nieuw woonbeleid hebben we lokale senioren uitgenodigd voor een gesprekstafel. Aan de (digitale) bijeenkomst hebben vooral jongere senioren tot 65 jaar deelgenomen die zich nu oriënteren op hun toekomstige woonsituatie. Hieruit is een gemêleerd beeld naar voren gekomen: inwoners die binnen de sociale huursector naar een levensloopgeschikt appartement willen verhuizen, maar ook inwoners die een kleinere grondgebonden woning zoeken. Onder de deelnemers is er belangstelling om met twee generaties bij elkaar wonen: één woning voor de ouders en één woning voor de kinderen. Ook het samen wonen met meerdere senioren in een hofje of 'landgoed' is genoemd.

Onzelfstandig wonen

Vanwege de sterke groei van het aantal 75-plussers zal ook de vraag naar onzelfstandige huisvesting stijgen. Dat kan in de vorm van uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit maar ook door de bouw van tussenvoorzieningen als aanleunwoningen. Een alternatief is dat ze toch thuis blijven wonen en in het kader van de Wet Langdurige Zorg gebruik maken van het 'volledig pakket thuis'. Dit houdt in dat het zorgcentrum alle zorg en dienstverlening aan huis levert. De woning is reeds levensloopgeschikt of wordt via de WMO aangepast.

Actieprogramma Speerpunt 6: senioren

- Meer levensloopgeschikte of zorgwoningen bouwen.
- Communicatie over op tijd verhuizen of de woning aanpassen.
- Verhuisondersteuning.
- Voorrang bij doorstroming naar een passende woning.
- Communicatie over mogelijkheden voor mantelzorgwoningen.
- Onderzoek naar mogelijkheden voor het splitsen van woningen, kavels en groepswonen (in het buitengebied).
- Doorstromingen toevoegen aan woningmarktmonitor.
- Periodieke gesprekstafel met lokale senioren.
- Verbeteren registratie levensloopgeschikte woningen en aangepaste (zorg)woningen.

INFOGRAPHICS GEMEENTEN EN PER KERN BESCHIKBAAR IN PDF.