



Gemeente
Elburg

Woonvisie 2020-2025



Elburg, juli 2020

Voorwoord

'Over tien jaar hebben we er ruim achthonderd woningen bij in onze gemeente'. Eén van de doelen uit deze Woonvisie die aangeeft voor welke enorme opgave we de komende jaren staan. Dan gaat het niet zozeer om dat getal, veel wezenlijker is dat we onze woningvoorraad in diezelfde periode voor een aanzienlijk deel weten om te vormen naar de vraag die er in 2030 is.

We hebben het dan over wonen en zorg die beter op elkaar zijn afgestemd, zijn er genoeg woningen voor jong én oud, waar is plaats voor specifieke doelgroepen, hoe houden we het voor iedereen betaalbaar, enzovoorts. Bovendien gaan we aan de hand van de Transitievisie Warmte aan de slag met de verduurzaming van onze woningvoorraad: we gaan op weg naar energieneutraal wonen.

In de voorbereiding op deze Woonvisie leerde de uitbraak van COVID-19 ons een goede les: wendbaarheid in beleid en uitvoering is belangrijker dan ooit. Met onze woon- en zorgpartners moeten we de vinger aan de pols houden en snel inspelen op uitzonderlijke situaties. De maatschappelijke elementen uit deze visie – de dagelijkse praktijk! – dwingt ons daartoe. Onze opdracht: samen met het 'veld' blijven monitoren en in goed overleg naar passende oplossingen blijven zoeken.

In deze Woonvisie is veel tijd en energie gestoken. Nu is het tijd om de handen uit de mouwen te steken. Dat gaan we samen met al onze partners doen die elk hun kennis, capaciteit en expertise leveren. Dan is deze visie maar een handleiding, aangezien die dagelijkse praktijk soms op heel korte termijn om bijstelling vraagt. Want uiteindelijk gaat deze Woonvisie over onze inwoners: hoe bieden we hen een prettig en gezond leefklimaat in onze mooie gemeente Elburg? Daar maak ik me graag sterk voor!

Arjan Klein
Wethouder

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	DE CONTEXT	4
2.1.	De Omgevingsvisie Elburg 2018	4
2.2.	Visie sociaal domein gemeente Elburg 2020-2023	4
2.3.	Regionale Woonagenda, Actieplan Wonen provincie Gelderland, Kop van de Veluwe	5
2.4.	Woningmarktonderzoek 2019	6
2.5.	Notitie Doelgroepenbeleid	7
3.	ONZE VISIE OP WONEN: STIP OP DE HORIZON 2030	8
3.1.	2030: forse uitbreiding woningaanbod, verbeterde doorstroming	8
3.2.	2030: goede mix van doelgroepen en woningtypen	8
3.3.	2030: weer een stap verder in verduurzaming	8
3.4.	2030: sociaal, inclusief, ondersteuning waar nodig	9
3.5.	Van visie naar thema's	9
4.	BESCHIKBAAR, BETAALBAAR WONEN	10
4.1.	Versnelde, verantwoorde groei: +810 woningen tot 2030	10
4.2.	... met kwaliteit, voor de juiste doelgroepen...	10
4.3.	... meer variatie...	11
4.4.	... en aanvullend: woningbouw voor specifieke doelgroepen	11
4.5.	Opgave in de kernen	11
4.6.	Regie op woningbouw	12
5.	DUURZAAM WONEN	13
5.1.	Aardgasvrij wonen	13
5.2.	Maar ook: circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit	14
6.	WONEN MET ZORG EN ONDERSTEUNING	15
6.1.	Vergrijzing, extramuralisering, zorg dichtbij	15
6.2.	Inclusiviteit: gemeenschapsvorming van de toekomst	16
6.3.	Leefbaarheid/vitaliteit van wijken en kernen	16
7.	SPECIFIEKE DOELGROEPEN	18
7.1.	Starters/jongeren	18
7.2.	Vergunninghouders	18
7.3.	Arbeidsmigranten	19
7.4.	Woonwagenbewoners	19
7.5.	Overige doelgroepen	19
8.	DE UITVOERING	21
8.1.	Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties	21
8.2.	Afstemming met stakeholders	21
8.3.	Ruimte voor initiatieven en ondernemerschap inwoners	21
8.4.	Tussentijdse actualisatie en nieuwe Woonvisie	21
BIJLAGEN:		
* Afwegingskader woningbouwprojecten gemeente Elburg		22
* Infographic Warmtevisie Elburg		23

Colofon

De 'Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025' is opgesteld door
Drs. A.J. Reith
Reith Advies

Juli, 2020



1. INLEIDING

U hebt de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Elburg in handen. Sinds de vorige Woonvisie is de woningmarkt sterk veranderd. We zijn als gemeente samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen hard aan de slag gegaan om het wonen in onze wijken en dorpen verder te verbeteren. Nu is het tijd om onze visie op het wonen te actualiseren.

In 2015 krabbelde de woningmarkt na een flinke crisis weer op. Inmiddels ziet de situatie er helemaal anders uit. In de afgelopen jaren is de vraag naar woningen zeer sterk toegenomen, met als gevolg een teruglopend woningaanbod en stijgende woningprijzen. Het inspelen op de sterk toegenomen woningvraag en de mismatch op de woningmarkt is daarom een van de speerpunten van ons nieuwe woonbeleid.

Samen met onze partners

Het is van groot belang dat de Woonvisie breed gedragen wordt door de partijen die betrokken zijn bij het wonen in Elburg. De uitvoering van de visie kan immers alleen succesvol zijn als we daarin met elkaar goed samenwerken. Daarom hebben we deze nota via een interactief traject met al onze partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld (in combinatie met ophalen input voor het Doelgroepenbeleid):

- Tijdens inwonersavonden in juni 2019 in Elburg, 't Harde en Doornspijk
- Tijdens een Stakeholdersbijeenkomst op 2 september 2019;
- Tijdens een gecombineerde commissievergadering MO/RO d.d. 4 september 2019;
- In bijeenkomsten van het projectteam hebben verschillende disciplines intern hun inbreng kunnen leveren. Tevens waren de corporaties betrokken bij het projectteam.

Opbouw van deze Woonvisie

In hoofdstuk 2 beschrijven we kort de context van het lokaal woonbeleid. In hoofdstuk 3 ontvouwen we onze visie op wonen in de toekomst. We beschrijven deze vanuit het jaar 2030. Op basis van deze visie komen we tot 4 thema's die prioriteit krijgen in ons beleid in de komende jaren: beschikbaar en betaalbaar wonen, duurzaam wonen, wonen met zorg en ondersteuning en focus op doelgroepen. Deze thema's werken we in de hoofdstukken 4-7 uit. In hoofdstuk 8 beschrijven we tenslotte hoe we de uitvoering vorm gaan geven.

2. DE CONTEXT

We stellen deze Woonvisie niet vanuit het niets op. In de Omgevingsvisie hebben we de toekomst van onze gemeente op hoofdlijnen geschetst. Dat is de kapstok voor deze sectorale visie op het wonen. Daarnaast hebben we ons in de afgelopen jaren gebogen over een aantal bijzondere opgaven voor doelgroepen. De lijn die daarin is uitgezet, is een belangrijk onderdeel van deze Woonvisie. In 2019 is onze Visie Sociaal Domein vastgesteld. Er liggen belangrijke verbindingen tussen de sociale opgave en de fysieke (ver)bouwopgave in de gemeente Elburg. De regio en de provincie hebben recent thema's en actiepunten geformuleerd die van belang zijn voor de lokale Woonvisie. En in 2019 hebben we een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Een korte schets van de belangrijkste zaken.

2.1. De Omgevingsvisie Elburg 2018



We hebben in 2018 gewerkt aan een integrale toekomstvisie voor: de Omgevingsvisie Elburg 2018. In deze visie kijken we vooruit naar 2030. Ons verhaal is:

- Grensoverschrijdend: de gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek (NEO) hebben de gezamenlijke opgaven gedefinieerd die grensoverschrijdend zijn. Dit heeft geleid tot de Gebiedsagenda NEO;
- Uitnodigend: de koers is in nauw overleg met de inwoners tot stand gekomen. De gemeente wil via deze visie inwoners en ondernemers uitnodigen om initiatieven op te pakken, waarvoor de visie de kaders geeft;
- Kent een brede aanpak: inzet van de visie is om de ontwikkelingen breed op te pakken met economische, sociale, ruimtelijke en milieuthema's. Inzet is het behouden en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid.

Belang voor de Woonvisie:

- Leefbare, vitale kernen
- Gezonde samenleving
- Aantrekkelijke kwaliteit omgeving
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

2.2. Visie sociaal domein gemeente Elburg 2020-2023

"Samen naar een inclusieve en verbonden samenleving waarin iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid neemt, gezond en veilig kan opgroeien, mee kan doen en ouder kan worden."

Wonen is meer dan muren, dak en directe omgeving. Voor het woon- en leefplezier van mensen ligt er ook een belangrijke opgave voor het sociaal domein. Eind 2019 hebben wij onze visie op het sociaal

domein vastgesteld. Het is goed daar kort de belangrijkste noties van te benoemen en de link te leggen naar het woonbeleid: wat kunnen sociaal en fysiek in een goed samenspel voor elkaar betekenen? De visie is vertaald in een aantal ambities (maatschappelijke opgaven):

- Inwoners in de gemeente Elburg kunnen gezond en veilig oud worden;
- Inwoners kunnen meedoen en talenten blijvend ontwikkelen, passend bij capaciteiten, persoonlijke situatie en met perspectief op zo regulier mogelijk werk;
- Inwoners zijn zoveel mogelijk zelfredzaam, voelen zich bij elkaar betrokken. Als dat niet lukt, kunnen inwoners rekenen op ondersteuning van de gemeente en haar partners.

We zien de verbinding tussen wonen en het sociaal domein met name in de volgende zaken:

- Passende huisvesting voor inwoners. Er is een tekort aan woningen voor senioren en mensen met een beperking. Grotere variatie in aanbod is gewenst. Dit vraagt om de gezamenlijke aanpak van woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeente.
- Het gaat het om nieuwbouw én aanpassing van bestaande woningen. Daarvoor zijn voor de sociale huursector de corporaties nodig. Maar ook bestaande particuliere woningen kunnen (eventueel preventief) worden aangepast. Daarvoor is onder andere de regeling Gewoon Gemak beschikbaar.
- Stimuleren en faciliteren van langer zelfstandig thuis blijven wonen.
- Inrichting leefomgeving. Investerings in een passende woonomgeving zijn noodzakelijk (bijvoorbeeld voor inwoners met dementie), maar ook in inclusiviteit in de buurt. Mensen hebben baat bij een eigen plek die voor hen veiligheid biedt om mee te kunnen doen. Een eigen plek kan fysiek vorm krijgen door een passende woning, maar ook door ontmoetingsplekken in complexen en openbare ruimte.

De gemeente faciliteert het pragmatisch samenwerken en zorgt samen met haar partners dat haar inwoners waar nodig ondersteuning krijgen.

Belang voor Woonvisie

- Passende huisvesting, tekort aan geschikte woningen, opgave voor nieuwbouw en bestaande voorraad.
- Stimuleren en faciliteren langer zelfstandig thuis blijven wonen.
- Inrichting leefomgeving (waaronder aandacht voor ontmoetingsplekken).

2.3. Regionale Woonagenda, Actieplan Wonen provincie Gelderland, Kop van de Veluwe

Thema's regionale Woonagenda

1. Woningbehoefte (kwantitatief)
2. Woningbehoefte (kwalitatief)
3. Flexibiliteit en differentiatie wonen
4. Verduurzaming woningvoorraad
5. Wonen en zorg
6. Woonruimteverdeling
7. Monitoring

Doelstellingen Actieplan Wonen

1. Versnelling woningbouw (sneller)
2. Meer betaalbare woningen (betaalbaar)
3. Meer flexibele woonvormen (flexibel)

In 2019 is de regionale Woonagenda vastgesteld. Deze gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In de agenda worden de volgende trends gesignaleerd:

- woningtekort is sinds de crisis hard opgelopen, bouwtempo blijft fors achter bij de behoefte;
- starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen;
- de opgave is breder. Mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving;
- en er is vraag naar nieuwe woonvormen;
- daarnaast vraagt de energietransitie onze aandacht (overschakelen op duurzaam energiesysteem).

Begin dit jaar heeft de provincie Gelderland het Actieplan Wonen opgesteld. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld:
 - snellere doorstroming van huishoudens;
 - grotere beschikbaarheid betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, én sociale en middeldure koop- en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten (capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten). Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

Ook in de investeringsagenda Kop van de Veluwe is wonen een thema. De vijf gemeenten die daarin samenwerken, zien mogelijkheden en ruimte om de opgave voor wonen vanuit Zwolle te accommoderen. Er is nu al veel vraag en veel woningen worden verkocht aan mensen die in de Regio Zwolle werken. Maar het is nodig dat de vraag goed onderbouwd wordt. De mismatch in vraag en aanbod moet voorkomen worden door een adaptieve werkwijze met betrekking tot de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Dit is onderdeel van de tafel Leefomgeving, met een brede doelstelling voor een aantrekkelijke regio om te werken en te wonen.

Belang voor Woonvisie

- Goed inspelen op kwantitatieve én kwalitatieve mismatch op de woningmarkt.
- Werken aan betaalbaar wonen.
- Nieuwe woonvormen: grotere differentiatie en flexibiliteit.
- Aandacht voor mensen met een zorgvraag.
- Aandacht voor duurzaamheid (energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit).
- Aandacht voor een verscheidenheid aan doelgroepen.

2.4. Woningmarktonderzoek 2019

In 2019 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de gemeente Elburg. Deze biedt zicht op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op korte en langere termijn. Een aantal highlights.

Aantal huishoudens blijft groeien: +800 tot 2030

Prognoses laten zien, dat het aantal huishoudens in Elburg in de toekomst blijft toenemen. Voor de periode tot 2030 is sprake van een bandbreedte tussen +610 en +990 extra huishoudens. Gemiddeld is dat zo'n 800 extra huishoudens c.q. woningen. Om deze groei te kunnen realiseren is een bouwtempo nodig van een kleine 70 woningen netto per jaar (ter vergelijking toevoegingen in periode 2013-2018: gemiddeld 48 per jaar). Maar er is een aantal doelgroepen dat niet in deze prognoses is meegenomen (met name spoedzoekers en arbeidsmigranten). Daarnaast is het mogelijk dat een deel van de bouwopgave voor wonen vanuit Zwolle in Elburg geacommodeerd wordt (zie vorige paragraaf, Kop van de Veluwe).

... waarschuwing voor toekomst

Wel moet worden gewaakt voor overproductie. Alle prognoses laten dezelfde trend zien: op korte termijn groei, daarna vlakt de groei af en op lange termijn zal sprake zijn van stabilisatie. De grote naoorlogse babyboomgeneratie zal vanaf nu in steeds grotere getallen de woningmarkt verlaten, ook in Elburg. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit koopeengezinswoningen. Na 2030 wordt daarom voor Elburg voorspeld dat er steeds minder behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Vergrijzing, maar gezinnen met kinderen blijven grootste groep

De huishoudenssamenstelling in Elburg verandert de komende jaren als gevolg van de vergrijzing. Maar de gezinnen met kinderen zijn en blijven ook in de toekomst dominant in de huishoudenssamenstelling. Er is eigenlijk maar één huishoudentype dat een enorme toename laat zien: de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Deze veranderende huishoudenssamenstelling zal ook op termijn consequenties hebben voor de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

Behoefte aan eengezinskoopwoningen blijft groot, meer sociale huur

Zowel op korte als lange termijn blijft de behoefte aan eengezinskoopwoningen het grootst. Op korte termijn is er met name behoefte aan meer koopwoningen tussen € 200.000 en € 265.000. In de sociale huursector zijn extra woningen nodig. Op basis van twee koopkrachtscenario's is een raming gemaakt van de benodigde toekomstige voorraad sociale huurwoningen in Elburg. Rekening houdend met een zeker percentage scheefwoners (aannee 23%), is er in Elburg tot 2030 een behoefte aan vijftig (middenscenario) tot honderdveertig (groeiscenario) extra sociale huurwoningen.

Belang voor Woonvisie

- Voorlopig groei aantal huishoudens, hoger dan eerdere prognoses.
- Op langere termijn afvlakking van de groei.
- Gezinnen met kinderen blijven grootste groep, 75+ groeit het hardst.
- Behoefte: breed, focus op eengezinskoop betaalbaar en sociale huur.

2.5. Notitie Doelgroepenbeleid

Onlangs hebben wij de notitie Doelgroepenbeleid vastgesteld. De belangrijkste opgaven hieruit zijn:

- Mensen met onbegrepen gedrag: 8 maatwerkwoningen. Voor deze mensen bestaat de regionale afspraak dat elke gemeente 2 maat-werkwoningen realiseert. Aanvullend op de regionale afspraak willen we in Elburg nog 6 extra maatwerkwoningen realiseren.
- Spoedzoekers (onder andere echtscheidingen/relatieverbrekingen, huisuitzettingen, overige spoedzoekers). De huisvestingsopgave is divers. Oplossingen kunnen gevonden worden in:
 - uitbreiding reguliere voorraad kleine en betaalbare huurwoningen om slaagkansen voor jongeren in de reguliere huursector te verhogen;
 - verhoging aantal lotingswoningen via het regionale woonruimte-verdeelsysteem;
 - middenhuur voor inkomens boven sociale doelgroep realiseren;
 - huisvesting op recreatieparken gedogen c.q. reguleren (relatie met actualisatie Beleidsplan Vakantieparken). Als gelegaliseerde opvang op vakantieparken niet mogelijk is: realiseren vormen van pauzewoningen (orde van grootte 60-100).
- EU-arbeidsmigranten: 75-100 te legaliseren plaatsen (door honorering bestaande c.q. nieuwe initiatieven). We gaan uit van 250 in Elburg werkzame arbeidsmigranten. Daarvan zijn er 150-175 woonachtig in Elburg (in gewone woningen en kamergewijs verhuurde woningen van werkgevers).
- Vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning): ca. 30-35 personen per jaar, dus ca. 15 tot 18 woningen per jaar. De taakstelling wordt in de sociale huursector gerealiseerd in nauwe samenspraak met de corporaties. Hierover zijn prestatieafspraken gemaakt.

Belang voor Woonvisie

- Opgave voor realiseren van diverse maatregelen en woonvormen, aanvullend op de reguliere woningbehoefte.

3. ONZE VISIE OP WONEN: STIP OP DE HORIZON 2030

De identiteit en aantrekkingskracht van de gemeente Elburg kan omschreven worden als 'veilig & geborgen', 'omzien naar elkaar & actief', 'innovatief, doorzetten & pionieren'. In een omgeving die zich kenmerkt door het aantrekkelijk Veluwe landschap, het weidegebied met de randmeerzone, het cultuurhistorisch erfgoed in overvloed en de ligging aan het water. In de buurt van stedelijke voorzieningen (de driehoek Apeldoorn, Harderwijk, Zwolle) en op korte afstand van belangrijke verkeersaders (A28, A50, spoor naar Randstad). Dit samenspel vormt onze kracht en maakt dat het bij ons aantrekkelijk wonen, recreëren en ondernemen is.



In Elburg hebben we bovendien aantrekkelijke, vitale kernen: Elburg, 't Harde, Doornspijk. De vitaliteit willen we koesteren: we moeten ons voortdurend blijven inspannen voor een aantrekkelijk en gezond woonklimaat. Voor de grotere regio gelden belangrijke opgaven als groene recreatie en toerisme, het toevoegen van aantrekkelijke groene woongebieden en het innovatief doorpakken op de transitie rondom grondstofgebruik en duurzame energie.

Deze Woonvisie sluit aan op deze kracht en opgaven en vertaalt het door naar de woonopgaven, in eerste instantie voor de periode tot 2025. Maar wat is dan de stip op de verder liggende horizon? We schetsen dat kort in een toekomstbeeld voor het jaar 2030.

3.1. 2030: forse uitbreiding woningaanbod, verbeterde doorstroming

In 2030 hebben we een aanzienlijke groei van onze woningvoorraad doorgemaakt. We hebben gewerkt aan voldoende én de juiste woningen:

- In alle kernen is gebouwd en verbouwd, er is een betere match tussen vraag en aanbod;
- Er is gebouwd op inbreidingslocaties, soms door verdichting, soms ook door transformatie van locaties (bijvoorbeeld leegstaande (winkel)-panden of scholen) en op uitbreidingslocaties;
- We hebben gelijkvloerse woningen toegevoegd die zowel voor jongeren als oudere huishoudens aantrekkelijk zijn gebleken. Dit heeft doorstroming in gang gezet, waardoor meer eengezinswoningen vrijkwamen voor jonge gezinnen die op zoek waren naar een woning. Die doorstroming is ondersteund met aanvullende instrumenten;
- Om voor onze inwoners en vestigers aantrekkelijk aanbod te creëren, hebben we ook nieuwe, aantrekkelijke en energiezuinige eengezinswoningen toegevoegd.

3.2. 2030: goede mix van doelgroepen en woningtypen

In de oudere wijken zijn we samen met de woningcorporaties aan de slag gegaan om verouderde huurwoningen aan te pakken en meer differentiatie in wijken te creëren (door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw, splitsen of verbouwen). Bovendien hebben we met deze maatregelen de mogelijkheden vergroot om wooncarrière te maken in de eigen buurt en is de sociale samenhang verbeterd. Met gerichte nieuwbouwwontwikkelingen hebben we gezorgd voor gedifferentieerde wijken qua leeftijd- en inkomenssamenstelling. En ook een mix tussen mensen met en zonder zorgvraag. Mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag vinden in onze wijken en kernen een passende woning, een goede omgeving en een goed, fijnmazig netwerk van ondersteuning (welzijn en zorg, inclusieve kernen).



Levensloopbestendige woningen in project Heidezoom

3.3. 2030: weer een stap verder in verduurzaming

Onze woningvoorraad is een stuk energiezuiniger dan in 2020. Veel van onze woningen en gebouwen zijn goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. We hebben de energietransitie stap voor stap

verder gebracht samen met woningcorporaties, netwerkbeheerders en bedrijven. En de transitie is ook voor mensen met een laag inkomen betaalbaar gebleven. Daarnaast hebben we ons vizier gericht op de aanpassing van woning en leefomgeving aan de klimaatverandering (hittestress, circulair, natuurinclusief). In 2030 is ca. 25% van onze (bestaande) woningen aardgasvrij (analoog aan de landelijke doelstelling van 1,5 miljoen gebouwen in 2030).

3.4. 2030: sociaal, inclusief, ondersteuning waar nodig

Zoals reeds gezegd, prettig wonen is meer dan de woning alleen. Een goede zorg en ondersteuning voor de grote diversiteit aan mensen in onze gemeente is van groot belang. Ondersteuning aan iedereen in onze samenleving die dat nodig heeft staat centraal. Of dat nu is vanwege financiële zorgen, eenzaamheid, een beperking, psychische nood of anderszins. Naast een inclusieve samenleving gaat het hierbij ook om een gezonde samenleving, waar kinderen en jongeren verantwoord kunnen opgroeien en zich ontwikkelen, waar gewerkt wordt aan preventie op het gebied van verslavingen, waar voldoende ruimte is voor sport en beweging, waar een prettig en goed woon- en leefklimaat is.



*Nieuwbouw De Dijkjes:
wooncomfort, duurzaamheid,
veiligheid en gemoedelijkheid*

3.5. Van visie naar thema's

Om onze droom voor 2030 waar te maken, richten we onze focus in deze Woonvisie op de volgende thema's. Daarbij leggen we de focus op de opgave voor voldoende goede woningen voor de verschillende doelgroepen.



**Beschikbaar, betaalbaar
wonen**



Duurzaam wonen



**Wonen met zorg en
ondersteuning**



Focus op doelgroepen

4. BESCHIKBAAR, BETAALBAAR WONEN

De belangrijkste focus ligt de komende jaren op het op peil krijgen van de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Dat betekent iets voor de nieuwbouw en voor de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.

4.1. Versnelde, verantwoorde groei: +810 woningen tot 2030

De stand van de woningmarkt is helder, maar onder invloed van de COVID19-crisis op dit moment ook uiterst onzeker. De afgelopen jaren zijn wachttijden voor sociale huurwoningen opgelopen, verkooptijden van koopwoningen gedaald en prijzen in bestaande koopmarkt fors gestegen, zowel in de regio als in onze gemeente. We hebben een achterstand in de woningbouw opgelopen, waardoor er op dit moment sprake is van een fors tekort aan woningen. En voor de komende jaren voorspellen we een groei van de woningbehoefte. We hebben dus wat in te halen! Wij willen een bijdrage leveren aan deze opgave door in de periode tot 2030 per saldo 810 woningen aan de voorraad toe te voegen.

Hogere behoefte: wat te doen met herprogrammering?

In 2019 hebben we onze programmering herzien, op basis van een uitbreidingsbehoefte van 600 woningen. Deze bestond uit 'deprogrammering' van de vergunde bedrijfswoningen die nog niet zijn gerealiseerd en temporisering van de locaties met een uitwerkingsplicht (180 woningen op Horstkamp en 30 woningen in Vossenakker-Noord) nog circa 470 woningen. Daardoor ontstond voor de eerstvolgende 10 jaar ruimte voor de realisatie van tenminste 130 woningen uit de bestaande zachte planvoorraad en/of nieuwe woningbouwontwikkelingen, die tevens met de Ladder van duurzame verstedelijking te onderbouwen zijn. Dat was immers bij Horstkamp en Vossenakker-Noord niet het geval. Dat komt nu in een iets ander daglicht te staan. De ruimte om plannen uit de zachte voorraad te ontwikkelen, is met de nieuwste behoeftecijfers dus groter (330 woningen). Bovendien heeft de provincie een nieuwe opstelling met betrekking tot woningbouwaantallen. De woningbouwopgave in de regio (in dit geval Noord-Veluwe) wordt bepaald door de som van de afzonderlijke woonvisies. Er wordt minder gestuurd op aantallen, en meer op kwalitatief goede plannen, passend bij de woningbehoefte. Het is nu zaak om op een goede manier te werken aan een goede continuïteit van de bouwproductie, zo gelijkmatig over de jaren verspreid. Daarvoor is het nodig om de harde plancapaciteit daadwerkelijk te realiseren, en een deel van de zachte plancapaciteit hard te maken. Wat blijft is dat we de kwaliteit van plannen toetsen aan de afwegingscriteria (zie bijlage).

4.2. ... met kwaliteit, voor de juiste doelgroepen...

In de nieuwbouw willen we sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Recent lokaal-regionaal woningbehoefteonderzoek heeft inzicht opgeleverd in de woonwensen van huishoudens en kansrijke segmenten in de woningmarkt. Er is behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, met name klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens). Orde van grootte 15-20% van het totale programma in de periode tot 2030;
- Koop goedkoop/betaalbaar onder € 200.000,-¹ en tussen € 200.000,- en € 265.000,-): 15-20%. Daarbij staan wij open voor meer variatie: kleinere woningen, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding. We willen hierbij voorkomen dat woningen onder de marktprijs verkocht worden en de eerste koper bij verkoop grote winsten maakt. Een goede prijs-kwaliteitsverhouding is dan belangrijk;
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 950. Orde van grootte is op basis van onderzoek lastig aan te geven. Is maatwerk op geschikte locaties, in nauwe afstemming met ontwikkelaars;
- Daarnaast voegen we 2^e1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe. Een deel daarvan zal gerealiseerd moeten worden onder € 365.000,-. De uitbreidingsbehoefte op langere termijn voor het duurdere segment is beperkt.

¹ Woningen onder € 200.000 realiseren is lastig. In Elburg slagen we er wel in woningen rond € 230.000 te bouwen met Nul-op-de-meter. Dat zorgt alsnog voor beperkte maandlasten!

- Al met al is de opgave om 30-40% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de socialehuursector, goedkope koop en betaalbare koopwoningen tot € 265.000,-. Dit zijn belangrijke segmenten voor doelgroepen als starters, jonge gezinnen en bijvoorbeeld mensen die doorstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Aanvullend vinden wij de volgende kwaliteiten van groot belang voor een toekomstgerichte woningvoorraad:

- We hebben oog voor de toename van kleine huishoudens, waaronder met name alleenstaanden. Daarmee houden we rekening met ons woningbouwprogramma.
- We bouwen de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig (zeker in nabijheid van voorzieningen).
- Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in wijken en kernen. Belangrijke randvoorwaarde met het oog op klimaatadaptatie is, dat er voldoende groen en water aanwezig is. Onzorgvuldige inbreiding kan dat belemmeren.
- Daarnaast zetten we waar mogelijk in op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed.

Overigens worden alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij gebouwd. Bovendien moeten m.i.v. 2021 alle nieuwe woningen ook (bijna) energieneutraal gebouwd (BENG)² zijn.

4.3. ... meer variatie...

Binnen het programma willen we ruimte geven voor meer variatie. We werken samen met onze partners aan een veelkleuriger palet aan woonvormen en woonmilieus. We denken hierbij bijvoorbeeld aan alternatieve concepten als collectief particulier opdrachtgeverschap, tijdelijke woonconcepten, woonvormen met mogelijkheden voor ontmoeting en onderlinge zorg (Knarrenhof), woningsplitsing en bijzondere wooninitiatieven gericht op behoud en aantrekken van jongeren.

4.4. ... en aanvullend: woningbouw voor specifieke doelgroepen

Naast dit 'reguliere' programma gaan we aan de slag met een aantal nieuwe producten dat inspeelt op de behoefte onder specifieke doelgroepen (zie het Doelgroepenbeleid en hoofdstuk 7). Concreet betekent dit het volgende:

- 8 maatwerkwoningen
- 60-100 pauzewoningen

4.5. Opgave in de kernen

We willen bouwen in alle kernen van onze gemeente en in iedere kern een wooncarrière mogelijk maken. Dat betekent dat er een variatie aan woningtypen en woonvormen zal moeten zijn. Op basis van prognoses zien we dat het aantal huishoudens met name in de kernen 't Harde en Elburg groeit. In Doornspijk wordt een aanmerkelijk minder harde huishoudensgroei verwacht. Kijken we naar de samenstelling van de huishoudens, dan zien we in Elburg en 't Harde een groei van het aantal 75-plussers en gezinnen. In Doornspijk neemt het aantal gezinnen naar verwachting juist af, ten gunste van het aantal 'empty-nesters'. In Elburg en 't Harde wordt ook nog een flinke ontgroening verwacht, terwijl in Doornspijk het aandeel jonge huishoudens constant blijft.

Per kern ontwikkelen we plannen met maatwerk en oog voor deze ontwikkelingen. Daarbij zal in ieder geval in alle kernen óók huisvesting voor starters moeten zijn om hen zoveel mogelijk voor onze gemeente te behouden.



Voorbeelden innovatieve woonvormen:

- Knarrenhof
- Tijdelijke woningen
- Collectief project starterswoningen



Voorbeeld maatwerkwoning

² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/01/09/energieprestatie-eisen-nieuwbouw-per-2021-van-kracht>

4.6. Regie op woningbouw

Om voor elkaar te krijgen dat woningbouwontwikkelingen op de door ons gewenste manier plaatsvinden, nemen we actief regie. Daarvoor is het van belang om een woningbouwprogramma voor de komende periode vast te leggen en daarop te sturen. In deze Woonvisie maken we helder wat de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is. Dat bedden we goed in onze organisatie in. Belangrijk is dat volkshuisvestelijke/stedenbouwkundige kaders aan de voorkant duidelijk bepaald worden. Daarvoor gebruiken we het afwegingskader dat we in 2019 hebben opgesteld. Bij grotere projecten stellen we een visie vast waarin de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden (onder andere woningdifferentiatie, vitale wijken) zijn opgenomen en waarbij ook aangegeven wordt welke duurzaamheidsopgave er voor het plan ligt. Ontwikkelaars kunnen hier bij de ontwikkeling van het plan rekening mee houden.

Kwalitatieve criteria stroomschema aanpak programmering woningbouw

- Kwalitatieve woningbehoefte
- Ligging zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied
- Vergroten ruimtelijke kwaliteit
- Innovatie/maatwerk
- Kleinschalig, flexibel, gefaseerd

Daarnaast is het volgende van belang:

- We zetten ontwikkelingen niet vast, maar spelen flexibel in op actuele ontwikkelingen, zonder de ambities op de langere termijn uit het oog te verliezen;
- We zorgen dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken. Ook is tijdig zicht nodig op toekomstige potentiële locaties om een continue bouwproductie te garanderen. Daarom zorgen we voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte, bestaande uit zowel voldoende harde (vastgesteld bestemmings-/ omgevingsplan) als zachte plannen. Daarin houden we rekening met planuitval c.q. -vertraging. In de afgelopen jaren is immers in de regio 27% minder gebouwd dan in het voorgenomen programma. Dat willen we voorkomen. De verhouding tussen hard en zacht moet voldoende zekerheid bieden om bouwvolume en snelheid te borgen, maar ook voldoende flexibiliteit bieden om bijstellingen van prognoses op te vangen.

Met het Besluit ruimtelijke ordening hebben we de mogelijkheid om voor bepaalde categorieën woningen percentages in bestemmingsplannen op te nemen (sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap en middenhuur). Doel is dat we de gewenste differentiatie uit de Woonvisie daadwerkelijk in plannen borgen. In de Verordening sociale woningbouw borgen we de bouw van goedkope koopwoningen. Van belang is ook dat de opgave voor uitbreiding van de sociale huursector gerealiseerd wordt, met oog voor gemengde wijken. Wij pakken daarop onze rol.

Regie nemen betekent niet dat we als gemeente alles gaan bepalen. Op basis van onze uitgangspunten gaan we het gesprek aan met bouwers, ontwikkelaars, makelaars, corporaties en inwoners. Naast de gebruikelijke overleggen op projectniveau gaan we periodiek in gesprek met onze stakeholders. Daarvoor richten we een panel in, dat periodiek in informele setting bij elkaar komt om de grote lijnen van de nieuwbouwplannen en beleidsmatige zaken te bespreken. Daarin delen we



Doelstellingen

- Woningvoorraad uitbreiden met 810 woningen in komende 10 jaar
- 15-20% in sociale huur
- 15-20% goedkope/betaalbare koop
- 60-70% nieuwbouw in duurdere segment (> € 265.000,-)

Wat we gaan doen?

- Goede regie voeren, toepassen afwegingskader, sturen op 130% van de behoefte
- Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties
- Blijvend in gesprek met stakeholders: lokale Klankbordgroep

Wat kunnen partners betekenen?

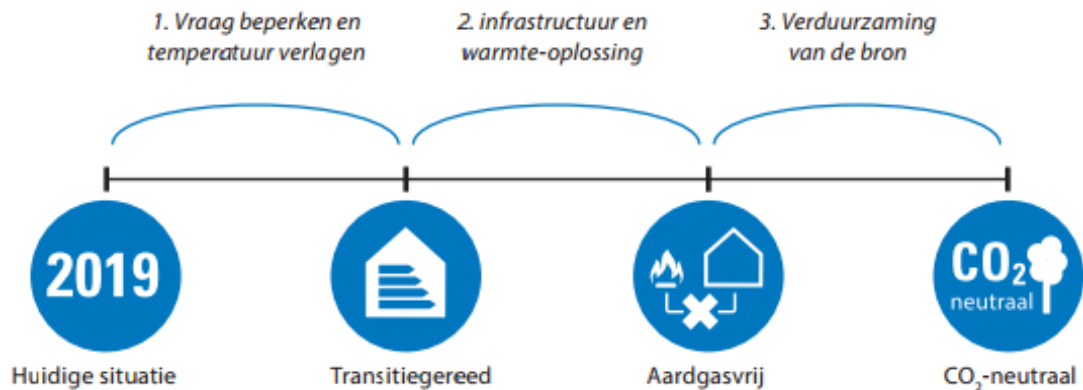
- Bij initiatieven rekening houden met onze wensen en programma
- Zitting nemen in de Klankbordgroep
- Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken nieuwe prestatieafspraken waarin partijen hun acties en maatregelen helder maken.

onze visie en wensen, houden we voortgang en versnelling in de gaten, detecteren we belemmeringen (en lossen die op) en houden we een vinger aan de pols van de behoefte- en marktontwikkelingen. Dat doen we mede op basis van periodiek woningbehoefteonderzoek en monitoring.

5. DUURZAAM WONEN

5.1. Aardgasvrij wonen

Het klimaat verandert, handelen is noodzakelijk om de nadelige gevolgen daarvan te beperken. In de Transitievisie Warmte hebben we duidelijk gemaakt hoe we stap-voor-stap op weg gaan naar een aardgasvrije gebouwde omgeving.



Er ligt een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad. Vooral het verlagen van de warmtevraag en verwarmingstemperatuur van woningen gebouwd voor 1990 is een noodzakelijke stap om de gebouwde omgeving CO₂-neutraal te kunnen verwarmen. We noemen dat het transitiegereed maken van vastgoed. Dit is te bereiken door een combinatie van:

- Isolatie van de vloer, gevel, glas en/of het dak
- Het dichtens van kieren
- Efficiënt ventileren

Win-win op vele vlakken

Duurzame woningen en een klimaatadaptieve woonomgeving dragen bij aan comfortabel, gezond, betaalbaar en veilig wonen: hogere belevingswaarde, natuurontwikkeling en verkoeling tijdens warme dagen. Dit heeft weer effect op de gezondheid van de inwoners.

De bestaande woningvoorraad kunnen we grofweg opdelen in vier niveaus van isolatie:

- Woningen met slechte of onvoldoende isolatie. De meeste woningen gebouwd voor 1990 zitten op dit niveau. Dit geldt dus voor veel woningen in de gemeente Elburg.
- Woningen met een minimumisolatieniveau. Bijna alle woningen gebouwd na 1990 voldoen aan dit niveau.
- Woningen met een basisisolatieniveau. De woning is daarmee toekomstbestendig omdat hij geschikt is voor meerdere alternatieve verwarmingstechnieken. De woning is dus transitiegereed.
- Woningen met een hoog isolatieniveau en voorzien van een energiezuinig ventilatiesysteem. Dit zijn recent gebouwde woningen (>2005) en woningen die nog gebouwd gaan worden de komende jaren.

Om goed voorbereid te zijn op de warmtetransitie is het van belang om:

- warmtevraag en verwarmingstemperatuur in gebouwen te verlagen (isolatie, het juiste verwarmingssysteem);
- geschikte energie-infrastructuur te kiezen (verschillende infrastructuren kunnen verwarming van woningen mogelijk maken: warmtenet, elektriciteitsnet, gasnet);
- overstap te maken naar duurzame energiebronnen (beschikbaarheid voldoende en bewezen alternatieven bronnen).

We zijn van plan vanaf 2020 aan het werk te gaan met Wijkuitvoeringsplannen, te beginnen in de volgende gebieden:

Wijken	Opgave	Hoe, fasering
Elburg Vesting	Hernieuwbaar gas ca 520 woningen	Wijkuitvoeringsplan 2020-2030
Elburg Oostendorp	Individueel en all-electric ca 718 woningen	Wijkuitvoeringsplan 2020-2030
't Harde en Doornspijk	Individueel en all-electric ca 718 woningen	Wijkuitvoeringsplan 2023-2035
Bedrijventerrein Oostendorp, Broeklanden en Kruismaten	Collectieve aanpak (parkmanagement)	Wijkuitvoeringsplan 2023-2035
Regionale aanpak	Regionale samenwerking	Organiseren voldoende capaciteit, borgen samenhang informatievoorziening energieloket, evaluatiemethodiek succesvolle wijkaanpakken en strategieën

Dat zal in nauwe samenwerking met betrokken partijen en de inwoners opgepakt worden. Vanzelfsprekend zijn voor het wonen de corporaties een belangrijke partner. Afspraken over verduurzaming van hun woningvoorraad zullen in het kader van de transitievisie verder worden uitgewerkt en tevens beslag krijgen in nieuwe prestatieafspraken.

5.2. Maar ook: circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

De energietransitie is één van de grootste opgaven voor de komende jaren. Naast energieneutraliteit en beperking van de CO₂-uitstoot ligt er echter ook een opgave voor:

- **Circulair bouwen.** We willen hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren. Dat kan door kringlopen te realiseren in de totale cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie en onderhoud, en sloop. In bouwprojecten wordt al veel materiaal opnieuw gebruikt. Ook in bestekken wordt hierop steeds meer gestuurd. We volgen ontwikkelingen op dit gebied nauwgezet.
- **Klimaatadaptatie.** We werken al intensief aan een beleid voor een klimaatadaptieve leefomgeving. We hebben stresstesten uitgevoerd en op basis van de uitkomsten voeren we risicodialogen met inwoners en bedrijven. Dit is gericht op een inrichting van de woonomgeving die bestand is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.
- **Natuurinclusief ontwerpen.** Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van een woonwijk of een bedrijventerrein, kijken we naar mogelijkheden om de natuur te versterken en proberen we zoveel mogelijk groen in plannen te verwerken. Daarbij hebben we oog voor een goede balans: het kan immers op gespannen voet met het aantal te bouwen woningen.



Doelstellingen

- We hebben de buitenruimte in 2050 klimaatbestendig ingericht.
- Stap-voor-stap op weg naar aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050
- Aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusieve nieuwbouw



Wat we gaan doen?

- Wijkuitvoeringsplannen uitwerken voor in eerste instantie 4 prioritaire gebieden
- Voortzetten en verder uitwerken financieel instrumentarium voor faciliteren isolatiemaatregelen bestaande woningvoorraad
- Prestatieafspraken maken met lokaal werkzame corporaties over hun bijdrage
- We besteden aandacht aan circulariteit, klimaat-adaptatie en natuurinclusiviteit in nieuwbouwplannen



Wat kunnen partners betekenen?

- Deelnemen en bijdragen aan de uitwerking van de wijkuitvoeringsplannen
- Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken nieuwe prestatieafspraken waarin partijen hun acties en maatregelen helder maken.
- Initiatiefnemers besteden in hun plannen aandacht aan circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

6. WONEN MET ZORG EN ONDERSTEUNING

6.1. Vergrijzing, extramuralisering, zorg dichtbij

Elburg krijgt, evenals een groot deel van Nederland, te maken met een vergrijzing van de bevolking. In 2018 hebben we de 'Kortetermijnvisie/actieplan Ouderenhuisvesting gemeente Elburg' opgesteld. Daarin wordt geconstateerd, dat de groep ouderen sterk groeit (met name de groep oudere ouderen, 85+). Dat betekent echter nog niet dat er heel veel meer seniorenwoningen en woonzorgwoningen moeten komen. De totale bevolking groeit nauwelijks en ouderen zijn tot op hoge leeftijd honkvast. Het is onzeker of al deze ouderen willen verhuizen naar specifieke ouderenwoningen, met of zonder zorg. Uit een enquête is gebleken, dat 70% daar niet voor voelt. Het is dus veiliger om hier enigszins voorzichtig in te zijn.

De transformatie die al enkele jaren gaande is, kenmerkt zich door het organiseren van zorg dichtbij en extramuralisering (uitstroom uit zorginstellingen). Door de vergrijzing is er in de komende jaren een toename te verwachten van mensen met dementie en mensen die intensieve verzorging nodig hebben. Wij zien drie belangrijke opgaven die wij in de komende jaren samen met onze partners verder willen oppakken:

- Opgave voor goede huisvesting en zorg voor mensen met dementie, somatische aandoeningen en fysieke beperkingen (rollator, wandelstok). In het algemeen is met name de opgave voor geclusterde woonvormen groot. Maar voor onze gemeente is dat nog niet scherp genoeg in beeld. Dat gaan we nader analyseren.
- Beschermd Thuis en maatschappelijke opvang. Het is van groot maatschappelijk en financieel belang om bewoners van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang die in staat zijn om in een gewone woning en een gewone wijk te wonen, door te laten stromen naar zo'n woning. Daarvoor zijn in eerste instantie voldoende sociale huurwoningen nodig. Die woningen zullen dan ook geschikt moeten zijn voor de betreffende doelgroepen (in het algemeen: klein en betaalbaar). In de nieuwbouwopgave besteden we hier aandacht aan (zie §4.2). Dat werken we verder uit in de prestatieafspraken met de corporaties. Daarnaast is sinds 2017 is Centrale Uitgang actief in de regio Noord-Veluwe. Zorgorganisaties die cliënten willen laten uitstromen naar een sociale huurwoning en waarvoor het niet mogelijk is om via de reguliere manier een woning te bemachtigen (door te lange wachttijden en te korte inschrijftijd), kunnen zich hier melden. Het percentage vrijkomende sociale huurwoningen dat gereserveerd wordt voor bijzondere toewijzingen is voor 2020 en 2021 vastgesteld op 6%: 5% voor de Centrale Uitgang en 1% voor andere bijzondere toewijzingen. Dit betekent een verhoging van de regeling tot nu toe (3%, waarvan 2% voor de Centrale Uitgang). We houden in de gaten of de uitstroom hiermee voldoende gewaarborgd is en schakelen zo nodig bij.
- Innovatieve (tussen)vormen. We zien een toenemende behoefte aan een verscheidenheid aan tussenvormen tussen intramuraal (verpleeghuizen, beschermd wonen) en zelfstandig thuis wonen. Dit betreft verschillende kwetsbare doelgroepen die gehuisvest kunnen worden met maatwerkoplossingen. Denk bijvoorbeeld aan woonvormen als Thomashuizen, geclusterd wonen, begeleid wonen, gespikkeld wonen. Mensen hebben behoefte aan levensloopgeschikte woonvormen (grondgebonden of appartement, maar kleinschalig) zoals bijvoorbeeld hofjes (Knarrenhof) waarbij men met een groepje mensen bij elkaar woont. Een deel van de ouderen wil wel geclusterd wonen, maar heeft momenteel nog geen zorgbehoefte. Zij richten zich op geclusterde woonvormen vanuit het oogpunt om eenzaamheid tegen te gaan en om elkaar met kleine klusjes en diensten te kunnen ondersteunen. Aandachtspunt hierbij is ruimte voor ontmoeting in of nabij wooncomplexen. We stimuleren en faciliteren burgers die eigen woonwensen willen realiseren.

Al met al zetten we in op:

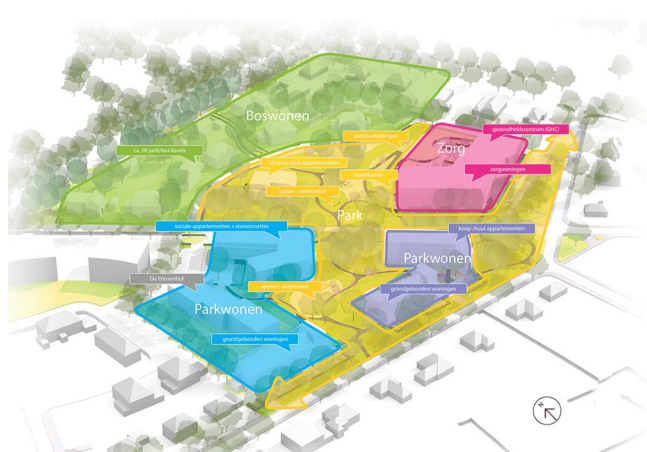
- focus op huisvestingsbehoefte van de snel groeiende groep mensen met dementie;
- toevoegen kwalitatief goede, levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (zowel appartementen als grondgebonden, met name nabij voorzieningen). Hierbij besteden we expliciet aandacht aan betaalbaarheid voor mensen die qua inkomen net niet voor een sociale huurwoningen in aanmerking komen. Dit signaal van de Adviesraad Sociaal Domein Elburg (ASDE) nemen wij serieus;

- inspelen op behoefte aan meer en verschillende vormen van geclusterd wonen met en zonder zorg (in iedere kern);
- omvorming bestaand vastgoed;
- faciliteren individuele woningaanpassingen;
- waarborgen spoedige uitstroom uit beschermde woonvormen.

6.2. Inclusiviteit: gemeenschapsvorming van de toekomst

Er is een trend naar woonzorgconcepten waarin meerdere generaties bij elkaar wonen en jong en oud iets voor elkaar kunnen betekenen. Een mooi voorbeeld is het Oranjepark in Ermelo: een meer-generatiebuurt met sociale samenhang!

De komende jaren verrijkt er op dit terrein een sterk woon-zorggebied waarin jong en oud, vitaal en kwetsbaar, alleenwonenden en gezinnen samenleven en naar elkaar omkijken. Op een heel praktische manier helpen en versterken zij elkaar. Vrijwillig en op basis van wederkerigheid. De sociale samenhang waar jong en oud prettig samenwonen is het uitgangspunt. Om dit te bereiken zijn zowel sociale als ruimtelijke aspecten van belang. De Zorggroep Noordwest-Veluwe hanteert het Libenau-gedachtegoed bij de herontwikkeling van locatie Oranjepark in Ermelo. Dit gedachtegoed is doorvertaald in een aantal principes (sociaal, ruimtelijk, ontmoetingsruimtes in de Buurtkamer, et cetera).



"Of je nu jong of oud bent, een verstandelijke beperking hebt of niet, in het Oranjepark ben je welkom zoals je bent."

Wij zien dit gedachtegoed ook voor onze gemeente als kansrijk. Samen met onze partners en initiatiefnemers bekijken of we dit concept in nieuwbouwwontwikkelingen en bestaande wijken kunnen toepassen. Hierbij hebben wij bij de uitvoering aandacht voor de verschillen tussen de kernen.

6.3. Leefbaarheid/vitaliteit van wijken en kernen

Ontwikkelingen in de organisatie van zorg en welzijn (extramuralisering, ambulantisering en zo lang mogelijk zelfstandig in eigen huis wonen) stellen andere eisen aan de leefbaarheid in wijken en kernen. Ontmoeten, dagbesteding, zorgstructuur in de kernen zijn belangrijke elementen. De vraag naar passende huisvesting van mensen die (tijdelijk) in een kwetsbare positie verkeren, is groot. We zien de laatste jaren een toename van mensen die aangewezen zijn op (goedkope) sociale huurwoningen: mensen met lagere inkomens, soms ook in kwetsbare situaties. Bijvoorbeeld: vergunninghouders, gescheiden mensen, mensen die voorheen in instellingen woonden maar nu in gewone woningen en wijken wonen (extramuralisering), mensen met een verslavingsproblematiek, et cetera.

Om de leefbaarheid voor alle inwoners van buurten op peil te houden, is een goede samenhang tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg nodig, alsmede een optimale samenwerking tussen betrokken partijen (met name corporaties en zorgpartijen). Wat betreft nieuwbouw en aanpak van de bestaande woningvoorraad is het van belang om te blijven streven naar een goede diversiteit en evenwichtigheid op wijk- en kernniveau. Waarbij niemand buitengesloten wordt en de samenstelling in fysiek en sociaal opzicht zodanig is dat er naar elkaar omgekeken wordt en voor elkaar gezorgd kan worden. Aandacht voor mogelijkheden voor ontmoeting is daarbij van belang.



Doelstellingen

- Inspelen op vergrijzing, extramuralisering en zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking
- Focus op huisvestingsopgave dementie



Wat we gaan doen?

- Inspelen op principes gemeenschapsvorming conform Libenau-gedachtegoed
- Inspelen op behoefte aan nieuwe tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig thuis, met name geclusterde woonvormen met mogelijkheden voor zorg
- Nader onderzoek naar opgave voor verschillende woonvormen in aantal en kwaliteiten per kern
- Levensloopbestendige woningen toevoegen, met name nabij voorzieningen
- Voortzetten focus en samenwerking ten aanzien van de leefbaarheid en wijken en kernen



Wat partners kunnen betekenen?

- Nieuwe initiatieven ontwikkelen voor wonen met mogelijkheden van zorg\
- In initiatieven voor wonen met zorg rekening houden met het Libenau-gedachtegoed
- Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken nieuwe prestatieafspraken waarin partijen hun acties en maatregelen helder maken.

7. SPECIFIEKE DOELGROEPEN

In de voorgaande hoofdstukken hebben we de focus gelegd op de woningopgave, duurzaamheid en wonen met zorg.

7.1. Starters/jongeren

Voor een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling is het van groot belang onze jongere inwoners zoveel mogelijk aan de gemeente te binden. En dan stuiten we op een belangrijk knelpunt, dat tijdens de diverse bijeenkomsten met onze stakeholders duidelijk benoemd werd. Zowel in de huur- als koopsector is het voor starters c.q. jongere huishoudens lastig een woning te vinden: de slaagkansen in de sociale huursector zijn laag, en koopwoningen zijn vaak te duur. Een deel trekt weg in verband met werk/-studie elders. En soms keren ze later weer terug als ze een gezin stichten (retourmigratie).

Maar andere jongeren vertrekken omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Tijdens een bewonersbijeenkomst werd dat duidelijk: jonge mensen zijn zelfs verhuisd naar Kampen omdat daar geschikte woningen beschikbaar waren.

Voor de startende huishoudens die in onze gemeente willen blijven wonen, moeten dus geschikte en bereikbare woningen aanwezig zijn. Dit geldt ook voor het behouden dan wel aantrekken van jonge gezinnen. Het is nodig om geschikte woningen te behouden, nieuwe passende woningen toe te voegen (zie hiervoor paragraaf 3.2) en ook een aantal aanvullende maatregelen te treffen. We handhaven de starterslening. Daarnaast gaan we onderzoeken wat we verder kunnen doen. Bijvoorbeeld:

- Doorstroomcoach en/of een verhuisbonus om ouderen te verleiden te verhuizen. Dit zorgt voor doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk de beschikbaarheid van woningen voor starters vergroot wordt. UWoon en Omnia Wonen hebben aangegeven in samenwerking met betrokken partijen de mogelijkheden van het werken met een doorstroomcoach te verkennen;
- Bouw kleinere woningen, passend bij het groeiend aantal 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Tijdelijke (flexibele) bouw: realiseer kleine, tijdelijke, flexibele woningen. Als de druk op de woningmarkt kleiner wordt, kunnen deze woningen worden verplaatst of verwijderd.
- 18 jaar? Inschrijven! Stimuleer 18-jarigen om zich als woningzoekende in te schrijven;
- Woningen verloten: starters staan door hun relatief korte registratieduur achteraan de wachtrij. Bij loting speelt registratieduur geen rol. Iedereen die reageert maakt evenveel kans;
- Verkoop huurwoningen: als sociale huurwoningen verkocht worden, kunnen starters voorrang krijgen om deze woningen te kopen.

7.2. Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (vergunninghouders) verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze mensen te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist zo snel mogelijk na het krijgen van een verblijfsvergunning. Iedere gemeente krijgt een taakstelling voor het eerstkomende half jaar. Doorgaans zijn het sociale huurwoningen waar vergunninghouders voor in aanmerking komen.

Orde van grootte van de opgave is ca. 30-35 personen per jaar, hetgeen neerkomt op 15 tot 18 woningen per jaar (rapport Flexwonen, september 2018).

Het Kadaster onderzocht onlangs data van koopstarters tussen 2006 en 2019. Een aantal conclusies:

- Procentueel bereikte het aandeel van koopstarters in het laatste kwartaal van 2019 een dieptepunt (30%).
- De starters die nog wel actief zijn, zijn met name tussen de 25 en 35 jaar. Vooral het aantal jonge koopstarters (onder 25 jaar) krimpt. Maar ook het aantal starters ouder dan 35 neemt licht af.
- Net als bij het aantal woningaankopen, zien we dat jonge huishoudens de laatste jaren minder nieuwe hypotheek afsluiten en dat hun marktaandeel achterblijft.
- Buiten de grote steden neemt het aantal koopstarters relatief het sterkst af.

Huisvesting van vergunninghouders is in de gemeente Elburg geregeld in prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties (maximaal 20% van de vrijkomende woning). Indien dit door toename van de instroom onvoldoende is, worden aanvullende afspraken gemaakt (bijvoorbeeld kamergewijs huisvesten of inzet tijdelijke huisvesting). Gezien het feit dat de taakstelling de laatste jaren gerealiseerd wordt conform afspraken met de corporaties, is dat nu niet aan de orde.

Taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders gemeente Elburg

Periode	Opgave	Realisatie
2015-1	17	28
2015-2	9	16
2016-1	20	10
2016-2	41	43
2017-1	16	36
2017-2	-6	14
2018-1	-2	10
2018-2	3	4
2019-1	7	10

7.3. Arbeidsmigranten

In de notitie Doelgroepenbeleid zijn we uitgebreider ingegaan op de opgave voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor circa 75 tot 100 arbeidsmigranten moet een legale huisvestingsvorm georganiseerd worden. Dat is in dezelfde orde van grootte als eerder in een regionaal convenant is afgesproken. Tot op heden zijn we er echter nog niet in geslaagd een structurele legale oplossing te vinden. Dit zal dus snel opnieuw opgepakt moeten worden. Oplossingsrichtingen zijn:

- Reguliere woningvoorraad: arbeidsmigranten die zich permanent vestigen in de gemeente, komen in aanmerking voor sociale huurwoningen of kunnen een koopwoning kopen. Zij zijn in feite regulier woningzoekenden;
- De mogelijkheid bestaat ook, dat bedrijven woningen opkopen voor de huisvesting van hun personeel. Als dit te veel gebeurt, dan kan dit leiden tot leefbaarheidsproblemen in bestaande wijken. Dit moet dan tijdig geregeld worden;
- (Deel van) woningen op recreatieparken: tijdelijke verblijfvergunning en/of 'gedogen van afwijkend gebruik' en/of legalisering. Dit zal in nauw overleg met de eigenaren c.q. beheerders van recreatieparken moeten gebeuren;
- Overige vormen van tijdelijke huisvesting (bijvoorbeeld in vrijkomend bedrijfstgoed).

7.4. Woonwagenbewoners

Het rijk heeft een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin staat, dat gemeenten het beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, zou binnen een redelijke termijn kans moeten hebben op een standplaats. Voorwaarde voor effectief woonwagen- en standplaatsenbeleid is dat de behoefte helder is.

In de gemeente Elburg bestaat sinds enkele jaren een wachtlijst, waaruit blijkt dat er een behoefte is aan meer standplaatsen. Om tegemoet te komen aan die behoefte en deze nader in kaart te brengen, gaan we met de bewoners in gesprek. Aan de hand van die gesprekken werken we het beleid verder uit en geven we concreet vorm aan de invulling daarvan. Daarbij stemmen wij regelmatig af op regionaal niveau.

7.5. Overige doelgroepen

Naast de hiervoor genoemde doelgroepen, hebben we in ons doelgroepenbeleid aandacht besteed aan mensen met onbegrepen gedrag en spoedzoekers (onder andere echtscheidingen/relatieverbrekingen, huisuitzettingen, overige spoedzoekers). Voor de eerste groep gaan we 8 maatwerkwoningen realiseren. Voor spoedzoekers zoeken we oplossingen in:

- uitbreiding reguliere voorraad kleine en betaalbare huurwoningen om slaagkansen voor jongeren in de reguliere huursector te verhogen;
- verhoging aantal lotingswoningen via het regionale woonruimte-verdeelsysteem;
- realisering middenhuur voor inkomens boven sociale doelgroep;

- gedogen c.q. reguleren huisvesting op recreatieparken. Hier ligt een relatie met de actualisatie van het Beleidsplan Vitale Vakantieparken. Als legale huisvestingsmogelijkheden voor betreffende doelgroepen op vakantieparken niet mogelijk is, ligt er een aanvullende opgave voor het realiseren van pauzewoningen (orde van grootte 60-100).



Doelstellingen

- Perspectief op voldoende en passende huisvesting bieden voor de onderscheiden doelgroepen



Wat we gaan doen?

- Voldoende passende woonvormen realiseren voor starters
- Aanvullende maatregelen uitwerken, samen met corporaties en marktpartijen
- Beleid vergunninghouders voortzetten
- Aansturen op goede huisvesting voor arbeidsmigranten conform het vastgestelde Doelgroepenbeleid
- Behoeftte aan woonwagendstandplaatsen in kaart brengen, potentiële locaties in beeld brengen bij gebleken behoefte, regionaal afstemmen
- Uitwerken in prestatieafspraken met corporaties (wat betreft hun bijdragen)
- Afstemming met actualisatie Beleidsplan Vitale Vakantieparken



Wat kunnen partners betekenen?

- Afstemming met actualisatie Beleidsplan Vitale Vakantieparken
- Initiatiefnemers werken plannen uit die voorzien in de behoefte onder genoemde doelgroepen. Wij nodigen hen daartoe uit
- Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken nieuwe prestatieafspraken waarin partijen hun acties en maatregelen helder maken.

8. DE UITVOERING

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

8.1. Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties

Op basis van deze Woonvisie en de ondernemingsplannen van de corporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken met UWoon, Omnia Wonen en de huurdersorganisaties over rollen en inzet die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. De afspraken zullen in ieder geval gericht zijn op de landelijke opgaven zoals die de afgelopen jaren bij woningcorporaties zijn neergelegd:

- Versnellen nieuwbouw
- Verduurzamen bestaand en nieuw bezit
- Huren laag houden

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

8.2. Afstemming met stakeholders

We voeren periodiek overleg met onze stakeholders (corporaties, makelaars, bouwers/ontwikkelaars, partijen uit het sociaal domein et cetera, onder andere over de op de planning staande projecten. Het belang van vraaggericht bouwen en vroegtijdige betrokkenheid van de eindgebruiker is groot en wij zullen dat in ons overleg met de partijen verder benadrukken en stimuleren. Tevens borgen wij de aandacht voor de elementen en uitgangspunten uit deze Woonvisie.

- 2-Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst met onze partners om scherp te stellen of we ons nog steeds op de goede route bevinden: we actualiseren de Woonvisie indien nodig en bespreken de voortgang van de uitvoering;
- Daarnaast roepen we periodiek een panel met een beperkt aantal stakeholders bij elkaar om voortgang van de woningbouwplannen (kwantitatief en kwalitatief) goed in de gaten te houden.

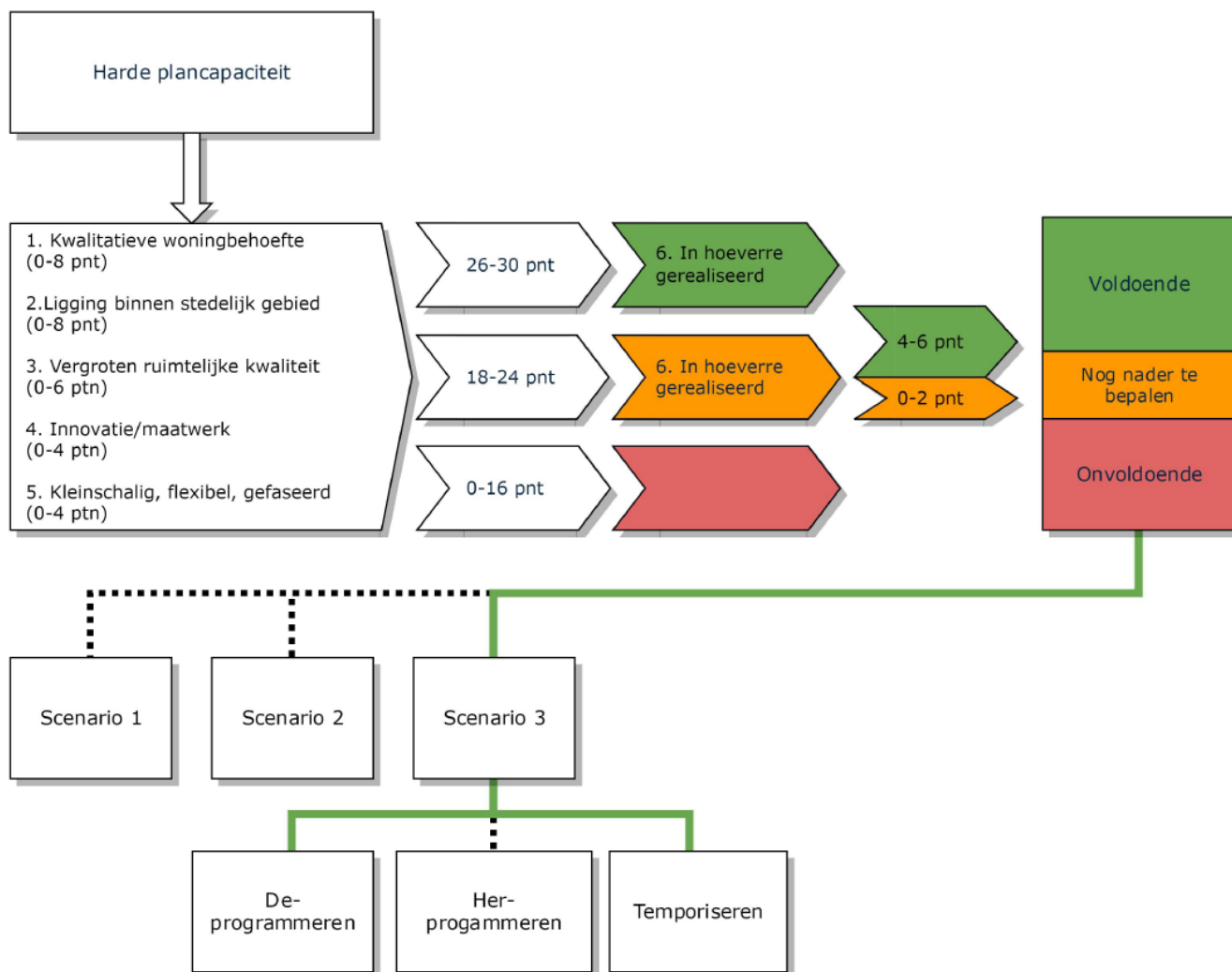
8.3. Ruimte voor initiatieven en ondernemerschap inwoners

Belangrijk is, dat wij niet alles willen en kunnen bepalen, maar dat we uitnodigend en faciliterend zijn met betrekking tot kansrijke initiatieven van partijen, inclusief onze inwoners. Dat is een rol die we ons eigen willen maken en die vraagt om voortdurende bewustwording: is ons handelen daadwerkelijk faciliterend? Waar gaat het goed en waar zijn verbeteringen nodig?

8.4. Tussentijdse actualisatie en nieuwe Woonvisie

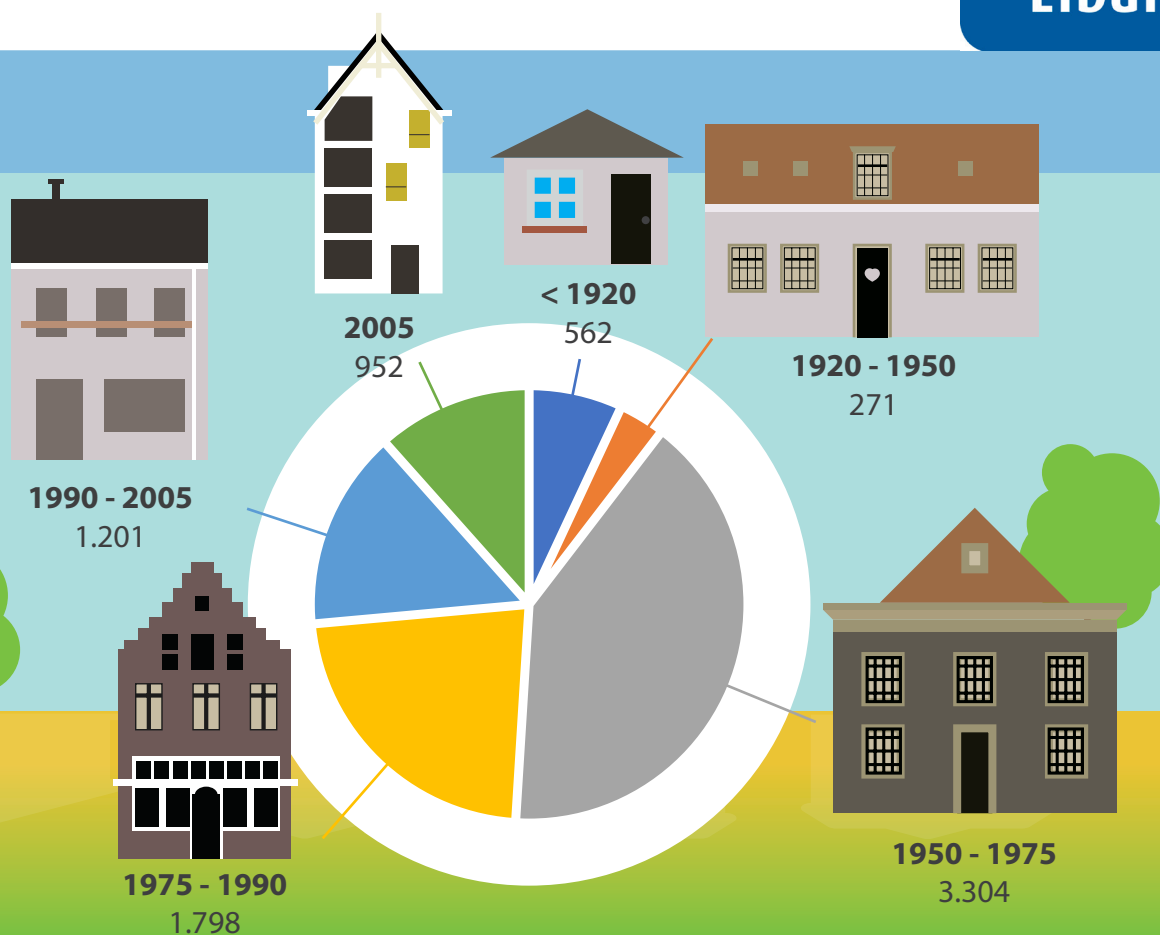
Na twee jaar actualiseren we deze Woonvisie aan de hand van nieuwe inzichten en de stand van de woningmarkt op dat moment. In 2025 stellen we een nieuwe Woonvisie op.

BIJLAGE: AFWEGINGSKADER WONINGBOUWPROJECTEN GEMEENTE ELBURG



De infographic van Elburg

In Elburg willen we in 2050 een klimaatneutrale gemeente zijn waarbij alle gebruikte energie duurzaam is opgewekt. Dat betekent ook dat we onze gebouwen op een andere, duurzame manier moeten gaan verwarmen. Elburg gaat van het aardgas af.



De huidige situatie

34
procent

van de energievraag van Elburg bestaat uit het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving voor verwarmen, warm water en koken.

80
procent

van de energie die een huishouden gebruikt is voor warmte en 20% elektriciteit.

8.088
woningen

gebruiken gemiddeld zo'n 1510 m³ aardgas per jaar

Als we het doel in 2050 klimaatneutraal willen halen moeten we vanaf nu **270 woningen per jaar** van het aardgas af halen.

Alternatieven voor aardgas

Met behulp van een warmtepomp kunnen gebouwen individueel en elektrisch worden verwarmd. Deze oplossing heet all-electric. Voor de toepassing van all-electric in Elburg zullen de elektriciteitsnetten aangepast moeten worden.

VOLLEDIG ELEKTRISCH

De energietransitie zorgt continu voor nieuwe innovaties. We houden daarom nieuwe technieken in de gaten maar we starten ook met oplossingen die nu al beschikbaar zijn. Een van de oplossingen is om via (onze huidige) gasnetten hernieuwbare gassen als biogas en waterstof te vervoeren.

BIOGAS EN INNOVATIE

Een warmtenet zorgt ervoor dat centraal geproduceerd warm water door buizen in de grond wordt getransporteerd naar de gebouwen. In Elburg kan op kleine schaal worden geïnvesteerd in warmtenetten.

LOKALE WARMTENETTEN

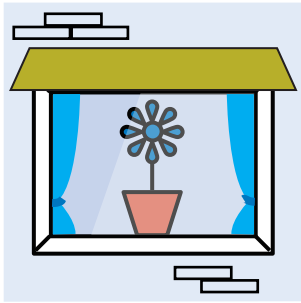
< 70° C

Voor Elburg zal er niet één alternatief zijn voor aardgas maar een mix van collectieve en individuele oplossingen.

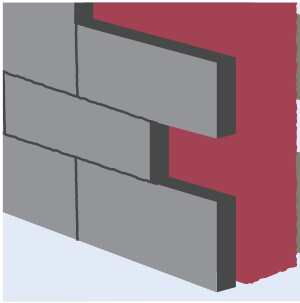
Mijn woning voorbereiden op de energietransitie

Een aantal voorbeelden van maatregelen die je aan je woning kunt (laten) doen om deze voor te bereiden op een alternatieve warmteoplossing. De maatregelen besparen energie en verhogen het comfort. Vaak zijn hiervoor subsidies beschikbaar. Woon je in een huurwoning, neem dan eerst contact op met je verhuurder. Het energieloket kan je helpen met gratis, onafhankelijk, persoonlijk en vrijblijvend energieadvies. Voor meer informatie kan je kijken op <https://veluweduurzaam.nl/energieloket-elburg>

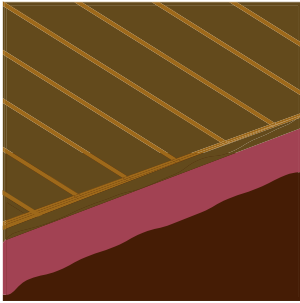
Vervang enkel glas door HR++ dubbelglas



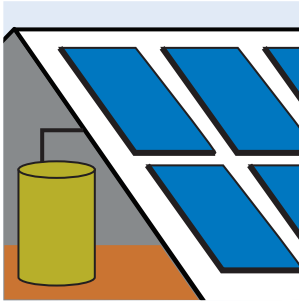
Laat de spouwmuren isoleren



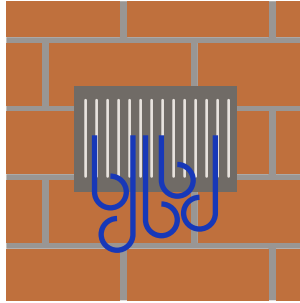
Isoleer de vloer van de begane grond



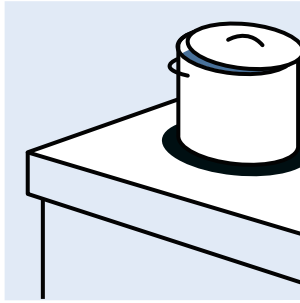
Plaats zonnepanelen en/of een zonneboiler



Zorg voor voldoende ventilatiemogelijkheid



Stap over op elektrisch koken



Hoe raak ik betrokken?



1
Kom naar de buurtbijkomst

2
Start samen met je buurt -of sluit je er bij aan

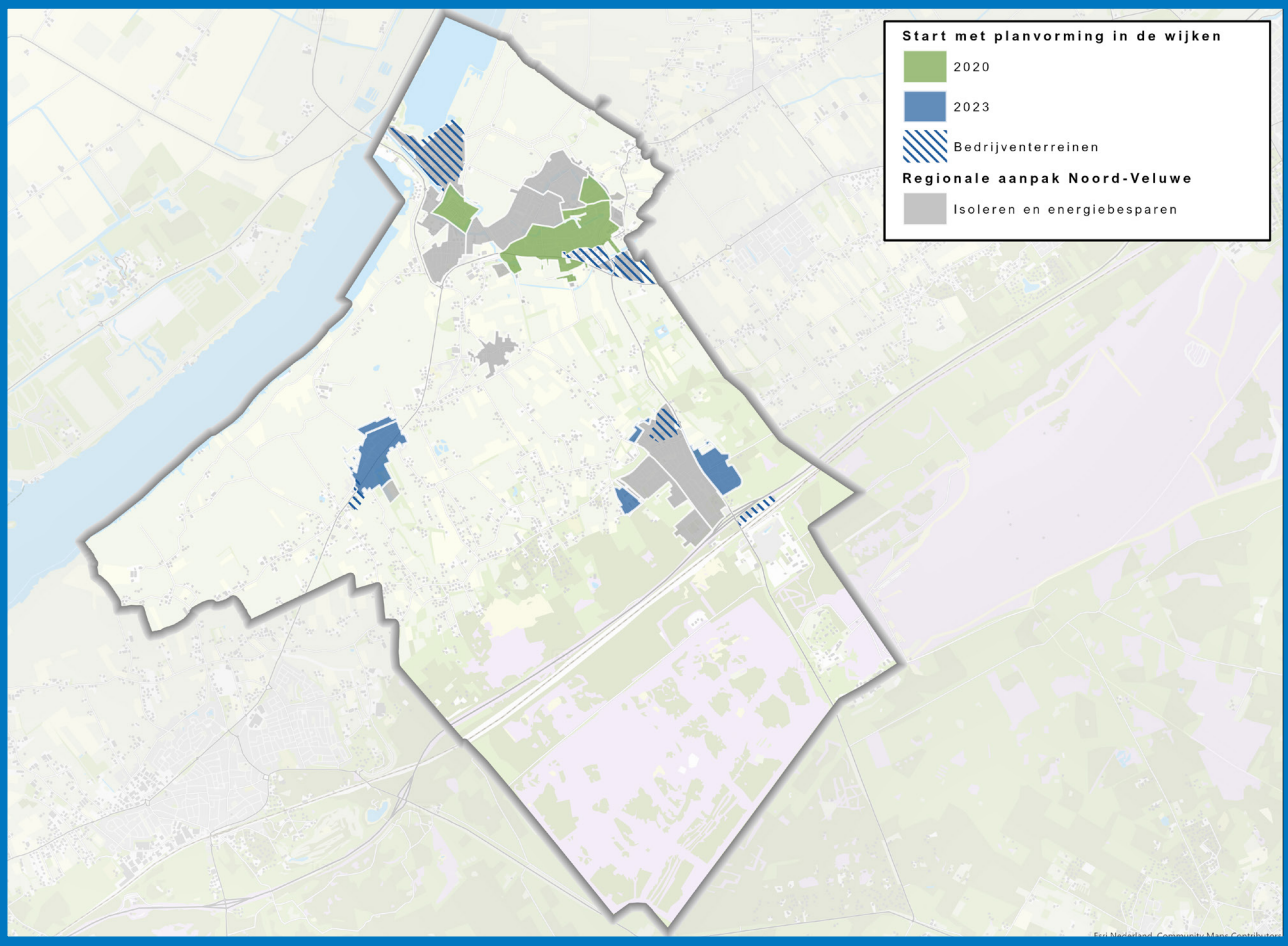
3
Stel een wijkplan op (voor denkers en doeners)

4
Werk een warmteoplossing uit (per straat of per buurt)

Potentiebuurten

We kunnen niet heel Elburg in één keer aardgasvrij maken. Daarom hebben we samen met de betrokkenen uit de projectgroep wijken, buurten of strategieën geselecteerd die wij als kansrijk zien om in de periode tot 2030 mee aan de slag te gaan. In deze wijken willen we de komende jaren, gefaseerd, starten met de warmtetransitie. Samen met de betrokkenen hebben we gesteld dat een wijk kansrijk is om op korte termijn aardgasvrij te worden, wanneer er sprake is van tenminste één van de onderstaande criteria:

1. Laagste kosten voor de maatschappij en keuze voor alternatieven
2. Werk- met- werk kansen en door een groep gedragen initiatieven
3. Aanwezigheid van een duurzame bron
4. Aanvullende financieringsmogelijkheden



Op basis van de analyse in de Transitievisie Warmte en de selectiecriteria zijn we gekomen tot een fasering van wijken waar de komende jaren tot 2030 kan worden gestart.

ELBURG VESTING	ELBURG OOSTENDORP	REGIONALE AANPAK NOORD-VELUWE	BEDRIJVENTERREINEN OOSTENDORP, BROEKLANDEN EN KRUISMATEN	'T HARDE EN DOORNSPIJK
vanaf 2020	vanaf 2020	vanaf 2020	vanaf 2020	vanaf 2023
Voor Elburg Vesting zijn er kansen om in samenwerking met Waterschap Vallei en Veluwe het gebied te verwarmen door het inzetten op hernieuwbaar gas. Voor dit gebied zal het bestaande gasnet gehandhaafd worden.	Oostendorp is een interessante buurt voor all-electric individuele warmteoplossingen, omdat er veel woningen met bouwjaar na 2005 staan, aangevuld met woningen van 1990-2005. Dit maakt de buurt kansrijk, omdat een aardgasvrije warmtevoorziening met de laagste maatschappelijke kosten gerealiseerd kan worden.	In heel Noord-Veluwe moeten woningen klaargemaakt worden voor de overgang naar aardgasvrij. Dat kan door te isoleren, ventileren en door elektrisch te gaan koken.	Voor de verschillende bedrijventerreinen beginnen de kansen bij het organiseren van parkmanagement. In Broeklanden is al parkmanagement aanwezig, voor Oostendorp en Kruismaten moet dit nog opgezet worden.	Recente woningen in de dorpen zijn kansrijk voor all-electric concepten. Voor delen van 't Harde en Doornspijk geldt hetzelfde als voor Oostendorp: er staan vrij recente woningen die relatief makkelijk aardgasvrij te maken zijn.

De haalbaarheid zal nog nader onderzocht worden en er zullen wijkuitvoeringsplannen opgesteld gaan worden