



RAADSVOORSTEL

16R.00212

16R.00212



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 31 mei 2016

Portefeuillehouder(s): L.W. Vermeij

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Woonvisie Oudewater 2016-2020

De raad besluit:

De *Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving* vast te stellen.

Inleiding:

Het opstellen van een nieuwe Woonvisie staat is opgenomen in de programmabegroting Een woonvisie die recht doet aan de meest recente ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. De woonvisie moet een kader bieden voor het woonbeleid met als doel een evenwichtige toekomstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de daarmee samenhangende woonbehoefte.

In november 2014 is het procesdocument voor de Woonvisie besproken in het Forum, vervolgens was er op 23 juni 2015 een gesprek met de stakeholders over de Woonvisie in het Forum. Binnen dit kader is de Woonvisie opgesteld.

In de Woonvisie ligt de focus op het woonbeleid voor 2016-2020, met een doorkijk naar de toekomst. Wij hebben gekozen voor een bescheiden, maar realistische (groei)ambitie van circa 20 woningen per jaar om jongeren en jonge gezinnen te houden én extra aan te trekken. Dit betekent dat er voldoende en betaalbare gezinswoningen voor gezinnen beschikbaar moeten zijn. Daarnaast moet Oudewater ook aantrekkelijk blijven voor de huidige bevolking waaronder mensen op leeftijd. Er moeten voldoende woningen zijn, die geschikt zijn om tot op late leeftijd te kunnen blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis.

Ook doorstroming is van belang met als doel het voorzien in een woonbehoefte door de bestaande voorraad optimaal te benutten en door strategische nieuwbouw.

Vitale woningbouwprogrammering, ambitie en monitoring

Om in te kunnen blijven spelen op de actuele vraag, wordt het instrument 'vitale woningbouwprogrammering' ingezet. Jaarlijks wordt het dan bekende woningbouwprogramma getoetst op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en wordt bekeken of er aanleiding is om het programma op onderdelen aan te passen. Ook wordt bekeken of de kwantitatieve en kwalitatieve kaders nog actueel zijn. Door de jaren heen kunnen nieuwe, kansrijke projecten toegevoegd worden aan de vitale woningbouwprogrammering. Op basis van de woonvisie wordt een toetsingskader uitgewerkt.

In het woningmarktonderzoek is een woningbehoefteraming voor Oudewater uitgewerkt. Deze raming komt op het gemiddelde van 11 woningen per jaar. Onze ambitie is een extra groei van 100 huishoudens in de periode 2015-2030 wat neerkomt om 20 woningen per jaar toe te voegen. Jaarlijks wordt gemonitord of er aanleiding is om deze ambitie bij te stellen.

We geven prioriteit aan de bestaande locaties in bestaand stedelijk gebied en aan herontwikkeling. Daarnaast houden we rekening met de beperkingen van de rode contour. Uitbreiding buiten rode contour is niet voorzien.

De Woonvisie beschrijft hoe we dit alles willen bereiken. Dit wordt de komende jaren nog verder uitgewerkt binnen het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie. De andere speerpunten van de woonvisie zijn de verbetering van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, wonen & zorg, scheefwonen & doorstroming, doelgroepen (lage inkomens, senioren, starters) en duurzaamheid.

Na vaststelling van de Woonvisie gaat het college samen met Woningbouwvereniging Oudewater de prestatieafspraken opstellen waarin de afspraken over de uitvoering van het woonbeleid vastgelegd worden.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Op grond van de gemeentewet is de raad bevoegd de kaders te stellen voor het woonbeleid die in de Woonvisie worden neergelegd.

Beoogd effect:

Het vaststellen van de Woonvisie waarmee het college actief uitvoering kan geven aan het woonbeleid samen met betrokkenen partijen in de gemeente en in de regio.

Argumenten:

- 1.1 *Een vastgestelde Woonvisie biedt het college een kader om het woonbeleid uit te voeren. Een actuele woonvisie vormt de basis om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad en kernen, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is.*
- 1.2 *Met een actuele Woonvisie kan de gemeente prestatieafspraken maken met woningbouwvereniging.*
- 1.3 *Met een actuele Woonvisie, beschikken we over de basisinformatie voor het opstellen van een toetsingskader voor woningbouwontwikkeling en voor de woningbouwplanning.*
- 1.4 *De Woonvisie biedt een onderdeel van de motivatie voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Met dit instrument moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren die in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden.*

Kanttekeningen:

N.v.t.

Financiën:

De raad heeft bij de vaststelling van de begroting 2014 op 7 november 2013 € 20.000,-- beschikbaar gesteld voor het opstellen van de woonvisie.

Uitvoering:

Na vaststelling van de Woonvisie door uw raad, zal het college uitvoering geven aan het woonbeleid door:

- 1) het opstellen van een toetsingskader voor woningbouwprojecten – gereed najaar 2016
- 2) het opstellen van prestatieafspraken samen met de woningcorporaties – gereed december 2016
- 3) het uitvoeren van het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie (2016-2020)

Jaarlijks zult u in het eerste kwartaal door ons geïnformeerd worden over de stand van zaken van het woonbeleid, de prestatieafspraken en de voortgang van de woningbouwprojecten.

Communicatie:

- De Woonvisie is tot stand gekomen via een interactief proces met stakeholders
- De concept-woonvisie is voorgelegd aan een aantal stakeholders zoals Woningbouwvereniging Oudewater en de zorgpartijen. De opmerkingen van de stakeholders zijn verwerkt in de Woonvisie en/of worden betrokken bij de uitvoering van de Woonvisie.
- Bij concrete locatieontwikkelingen zullen belanghebbenden betrokken en geïnformeerd worden via de reguliere RO-procedures.
- Het college heeft een persbericht gestuurd over de besluitvorming van de Woonvisie
- De betrokken partijen krijgen na vaststelling door de raad de Woonvisie toegestuurd.
- De Woonvisie komt op de website www.oudewater.nl

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Discussienotitie t.b.v. Forum Ruimte 23 juni (Woonvisie) 15i.02060
Procesdocument Woonvisie (november 2014) 16.011585

Bijlagen:

- 1) Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 16R.00214
- 2) Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving 16.011591
- 3) Woningmarktonderzoek 2015, een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid 15.020531
- 4) Discussienotitie t.b.v. Forum Ruimte 23 juni (Woonvisie) 15i.02060

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


mr. P.E. Holtrijter


mr. drs. P. Verhoeve



RAADSBESLUIT Oudewater
16R.00214

Agendapunt:

Onderwerp: Woonvisie Oudewater 2016-2020

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 31 mei 2016 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

De Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn
openbare vergadering, gehouden op 30 juni 2016

De griffier

De voorzitter

drs. O.F. Matheijssen

mr. drs. P. Verhoeve

Woonvisie Oudewater 2016-2020

vitale stad en samenleving



Woonvisie Oudewater 2016-2020

vitale stad en samenleving

25 mei 2016



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
3311 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Woningmarktonderzoek Oudewater	4
1.3	Afbakening	5
2	Ambitie	6
2.1	Ambitie	6
2.2	Thema's	8
3	Nieuwbouw en vitale woningbouwprogrammering	9
3.1	Achtergrond	9
3.2	Instrumenten en maatregelen	12
4	Bestaande woningvoorraad	14
4.1	Achtergrond	14
4.2	Opgaven	14
4.3	Instrumenten en maatregelen	15
5	Betaalbaarheid en woonlasten	16
5.1	Achtergrond	16
5.2	Opgaven	16
5.3	Instrumenten en maatregelen	16
6	Doorstroming	18
6.1	Achtergrond	18
6.2	Opgaven	18
6.3	Instrumenten en maatregelen	18
7	Wonen en zorg	21
7.1	Achtergrond	21
7.2	Opgaven wonen en zorg	21
7.3	Instrumenten en maatregelen	23
8	Samenwerking en prestatieafspraken	24
8.1	Samenwerking	24
8.2	Prestatieafspraken	24
8.3	Informeren van de raad	25
9	Actieprogramma	26
Bijlage		
	Bijlage 1: Overzicht projecten	28
	Bijlage 2: Prijscategorieën huur en koop	30



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Demografische ontwikkelingen en veranderende maatschappelijke omstandigheden vragen om een actueel woonbeleid. De woningmarkt trekt weer aan na een forse economische crisis. Wetgeving op het gebied van het wonen is ingrijpend gewijzigd. Zo is in juli 2015 een nieuwe Woningwet ingevoerd en is het beleid voor wonen en zorg erop gericht dat mensen langer thuis blijven wonen. Sinds de zomer van 2015 is sprake van een grotere vluchtelingenstroom richting Europa en ook Nederland. Dit legt een extra druk op de woningmarkt.

Oudewater is een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven en moet dit ook in de toekomst zo blijven. In de [woonvisie Oudewater 2016-2020 'vitale stad en samenleving'](#) is omschreven wat er voor nodig is om dat te bereiken.

De woonvisie is het [beleidskader](#) voor het wonen in Oudewater. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een aantal thema's. Binnen de woonvisie is aandacht voor alle doelgroepen. Er zijn echter doelgroepen waar extra aandacht voor nodig is, zoals mensen met een laag inkomen, senioren en kwetsbare doelgroepen.

Vitaal staat voor 'krachtig' en 'energiek', 'voor het leven van belang' (bron: van Dale). Een vitale stad biedt haar inwoners niet alleen een woning maar ook werk en scholen, winkels, restaurants en cafés, zorg en recreatie.
Een vitale samenleving is een samenleving met ruimte voor iedereen: alle leeftijden, gezinsvormen en inkomensniveaus.
Een vitale stad biedt haar inwoners alles wat nodig is voor een vitale samenleving.

Het woonbeleid wordt uitgevoerd met respect voor de [ruimtelijke kwaliteit](#) van Oudewater: haar kernen en het omringend landschap. Het is ook deze ruimtelijke kwaliteit die mede bepalend is voor het wonen. Oudewater biedt dan ook niet alleen een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus maar ook een levendige binnenstad, voorzieningen, recreatie en een rijk verenigingsleven.

Aan de basis van het woonbeleid ligt de ambitie voor Oudewater. Oudewater wil een [vitale gemeente](#) zijn met een [divers aanbod](#) aan woningen en woonmilieus voor iedereen. Daarbij staat [duurzaamheid](#) van woning en woonomgeving hoog in het vaandel. Ook [betaalbaarheid](#) is een belangrijk thema. Hierbij gaat het niet alleen om betaalbaarheid voor de groep met een laag inkomen. Ook voor mensen met een middeninkomen is niet altijd een betaalbare woning voorhanden.

De woonvisie vormt het vertrekpunt, het beleidskader. Om uitvoering te geven aan het beleid, zijn in deze woonvisie diverse [maatregelen en instrumenten](#) opgenomen. De gemeente doet dit samen met haar partners zoals Woningbouwvereniging Oudewater, ontwikkelaars, investeerders, zorgpartijen en natuurlijk de inwoners.

De woonvisie is niet in beton gegoten maar geeft een richting aan voor de komende jaren. Met instrumenten zoals de vitale woningbouwprogrammering kan actief ingespeeld worden op de actualiteit, veranderingen in wet- en regelgeving, behoeften en wensen.

De woonvisie is input voor het gesprek met de provincie over de mogelijkheden voor Oudewater om de gemeente vitaal te houden. Het gaat dan onder andere om het toevoegen van voldoende woningen waarbij een voorstel gedaan wordt voor een manier van sturen op het woningbouwprogramma waarmee ingespeeld kan worden op de actuele vraag en behoefte.

1.2 Woningmarktonderzoek Oudewater

De gemeente Oudewater heeft, met subsidie van de provincie Utrecht en in samenwerking met de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein, een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit [woningmarktonderzoek Oudewater](#) (9 september 2015) geeft de feitelijke situatie weer ten aanzien van diverse thema's op dit moment als ook inzicht in de verwachtingen voor de toekomst. Daarmee is het een belangrijke cijfermatige onderlegger voor deze woonvisie.

Het volledige woningmarktonderzoek Oudewater is in oktober 2015 aan de gemeenteraad verstuurd en gepubliceerd. Het rapport is te downloaden via [deze link](#).



1.3 Afbakening

Wonen is méér dan alleen de woning. SHet gaat ook over onderwijs en voorzieningen, werken en mobiliteit, duurzaamheid, groen en recreatie. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte, speelplekken en parkeren zijn mede bepalend voor een goede woon- en leefomgeving. Deze onderwerpen zijn opgenomen in ander beleid zoals de structuurvisie Oudewater.





2 Ambitie

2.1 Ambitie

In de ambitie is aan de hand van een aantal begrippen omschreven **wat** de gemeente wil bereiken met deze woonvisie. Het gaat hierbij om het streven¹ naar een versterking van de vitale stad en samenleving.

De gemeente heeft hiertoe een beperkt aantal instrumenten tot haar beschikking. Zo heeft de gemeente geen woningen in eigendom. Zij kan (planologische) ruimte bieden maar bouwen niet afdwingen. Ook de invloed op ingrepen in de bestaande woningvoorraad zijn niet af te dwingen, wel te stimuleren. En mensen zijn vrij in hun keuzes ten aanzien van het wonen, verhuizen en de zorg voor de eigen woning. De maakbare samenleving bestaat niet. Mensen en organisaties zijn wel te motiveren vanuit de in dit hoofdstuk geformuleerde ambitie.

Vitaal Oudewater

Dat Oudewater een fijne plek is om te wonen, komt onder andere doordat het zo'n levendige stad is. Er zijn voor de schaal van Oudewater voldoende publieke en commerciële voorzieningen, er is een bloeiend verenigingsleven en een betrokken bevolking. Er gebeurt veel. De viering van 750 jaar Oudewater is daar recent en zeer overtuigend bewijs van.

Het is nog niet zo eenvoudig om Oudewater vitaal te houden. De demografische opbouw laat zien dat de bevolking van Oudewater vergrijsd. Gemeente Oudewater ziet het dan ook als een uitdaging om de trend van vergrijzing om te buigen naar vergroening en ervoor te zorgen dat er voldoende jonge mensen en gezinnen in Oudewater blijven - en komen - wonen. Dit is ook van belang voor het voorzieningenniveau zoals scholen en sportvoorzieningen. Uiteraard wordt de huidige, deels vergrijsde, bevolking ook gefaciliteerd. Het gaat dan onder andere om voldoende zorggeschikte woningen. Dit kunnen nieuwbouwwoningen zijn als ook bestaande woningen die voldoende aangepast worden.

Wij hebben de ambitie om jongeren en jonge gezinnen te houden én extra aan te trekken. Dit betekent dat er voldoende en betaalbare gezinswoningen voor gezinnen moeten zijn.

Oudewater moet ook aantrekkelijk blijven voor de huidige bevolking waaronder mensen op leeftijd. Er moeten voldoende woningen zijn die geschikt zijn om tot op late leeftijd te kunnen blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis.

Divers Oudewater

Alle bevolkingsgroepen moeten prettig in Oudewater kunnen wonen, los van opleidingsniveau, inkomen, en woonsituatie (gezin, alleenstaand of anders). Het woningaanbod moet daarbij aansluiten. Dat is niet vanzelfsprekend. In het verleden zijn er in Oudewater veel dezelfde typen woningen gebouwd en dan voornamelijk eengezinswoningen. De samenstelling van de woningvoorraad - met veel eengezinswoningen - en de bevolkingsopbouw - met veel mensen op leeftijd - sluiten niet meer voldoende op elkaar aan. Anderzijds is het grote aandeel aan eengezinswoningen ook aantrekkelijk voor gezinnen. Aandachtspunt is de betaalbaarheid van de woningen. Er ligt een relatief grote druk op de woningmarkt vanuit omliggende gemeenten en dit heeft een prijsopdrijvend effect.

De komende jaren wil de gemeente meer diversiteit in het woningaanbod creëren in aansluiting op de wensen en behoeften van de inwoners. Diversiteit sluit ook aan op de groeiende behoefte aan individuele keuzevrijheid: niet iedereen wil meer in hetzelfde type woning wonen.

Een van de ontbrekende schakels in het woningaanbod zijn betaalbare vrije sector huurwoningen terwijl er wel een groeiende behoefte aan is. Gemeente Oudewater gaat dan ook de mogelijkheden verkennen voor meer huurwoningen in de vrije sector.

Ook aan nieuwe initiatieven en woonvormen, zoals kleinschalige woongemeenschappen op het platteland en collectief particulier opdrachtgeverschap - in koop of huur - wordt ruimte gegeven en waar mogelijk ook echt uitgevoerd.

¹ Uit de Van Dale: 'ambitie' is 'streven'.



Wij gaan meer variëteit in het woningaanbod creëren. Wij doen dit door middel van het toevoegen van woningen waar een tekort aan is, zoals vrije sector huurwoningen. Ook nieuwe woningtypen en woonvormen, in koop en huur en al dan niet in collectief opdrachtgeverschap ontwikkeld, worden onderzocht.

De waarde van diversiteit beperkt zich niet tot gemeentelijk niveau maar geldt juist ook op kern- en buurtniveau. Met verschillende typen woningen in één buurt of kern wordt het mogelijk om in de eigen buurt of kern naar een ander type woning te verhuizen, waar je in die fase van het leven behoefte aan hebt.

Wij hebben de ambitie om tot op kern- en buurtniveau een gevarieerd aanbod te creëren om mensen de mogelijkheid te bieden in de eigen kern of buurt te blijven wonen.

Duurzaam Oudewater

Een duurzaam woonbeleid betekent een woonbeleid waarin rekening wordt gehouden met de volgende generaties. Dat heeft in ieder geval te maken met een toekomstbestendige woningvoorraad waarvan de (technische) kwaliteit op peil blijft. Dat is een aandachtspunt voor de komende periode omdat de woningvoorraad veroudert.

Duurzaamheid staat ook voor het zorgvuldig omgaan van de aanwezige kwaliteiten van stad en omringend landschap. Kwalitatief goede (her)ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding ten koste van het landschap.

Een duurzame woningvoorraad sluit voldoende aan op de wensen en behoeften van de bevolking. Er is echter een mis match zichtbaar tussen een vergrijsde bevolking en het merendeel van de woningen die niet of nog niet geschikt zijn voor mensen met een verminderde mobiliteit en zorg aan huis.

Daarnaast kunnen woningen een belangrijk onderdeel vormen van de brede verduurzamingsopgave op het gebied van energieverbruik en milieu. Het gaat dan onder andere om het energiezuiniger maken van woningen middels een betere isolatie en duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen. Voor nieuwbouwwoningen is de ambitie om deze energieneutraal te laten ontwikkelen.

Wij streven naar een verbetering van de bestaande woningvoorraad op het gebied van energieduurzaamheid en toekomstbestendigheid (zorggeschikt). Daarbij gaan we ook onderzoeken op welke manier we particuliere woningeigenaren kunnen verleiden tot woningverbetering. De grote voorraad aan verouderde woningen in particulier eigendom is een aandachtspunt waar wellicht onconventionele werkwijzen en organisatievormen voor bedacht moeten worden.

Bij nieuwbouw hebben we de ambitie dat alle woningen energieneutraal - nul op de meter - worden.

Betaalbaar Oudewater

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid voor de huidige bewoners van Oudewater op dit moment geen groot probleem is. De ruimte aan de onderkant van de sociale huurwoningmarkt is echter wel beperkt.

In de koopsector is voornamelijk aanbod in het dure segment. De instroom van mensen uit omliggende, grote steden heeft een prijsopdrijvend effect. Er is een tekort aan betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen. De betaalbare koopwoningen die er wel zijn, zijn vaak verouderd. Met de huidige, aangescherpte hypotheekwettelijke voorwaarden is het niet mogelijk om een grotere verbouwing mee te financieren.

Wij gaan op zoek naar manieren om meer aanbod aan sociale huurwoningen in het laagste segment te krijgen en gaan hiervoor in overleg met Woningbouwvereniging Oudewater (prestatieafspraken). Naast het toevoegen van woningen kan doorstroming een middel zijn om huurwoningen vrij te spelen.

De kwaliteit van Oudewater

Oudewater bevindt zich midden in het Groene Hart, heeft een prachtig historisch centrum, veilige woonwijken en kwalitatief goede woningen. Deze goede ruimtelijke kwaliteit is onderscheidend voor Oudewater en maakt ook dat mensen er graag willen (komen) wonen.



De hoge kwaliteit van de leefomgeving in Oudewater draagt in belangrijke mate bij aan het woonplezier. Dat betekent dat nieuwbouwprojecten moeten passen bij de (leef)omgeving en dat gemeente Oudewater kiest voor een schaal die past bij Oudewater. Het gaat echter om veel meer dan alleen inpassing en vormgeving. Het gaat om het gebruik, de beleving en de toekomstwaarde van een bepaalde plek.

Gemeente Oudewater wil respectvol omgaan met het Groene Hart en realiseert woningbouw dan ook eerst binnen de bebouwde kom. Dit sluit ook aan bij de Ladder van Duurzame Verstedelijking en de strategische visie van de gemeente. Op lange termijn, als er binnen de bebouwde kom geen mogelijkheden meer zijn, is bouwen buiten de rode contour aan de orde. Concreet gaat het om de uitbreidingslocatie Kerkwetering. Deze locatie is opgenomen in de structuurvisie Oudewater.

Een specifiek punt waar veel ruimte voor verbetering is, is het - onder voorwaarden - herbestemmen van agrarische bebouwing. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is van maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde. De belangrijkste voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit erop vooruit gaat en de plannen passen in het landschap. Regelgeving moet daar de ruimte voor bieden.

Wij gaan het woonbeleid uitwerken met respect voor de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van de kernen en het buitengebied. Waar mogelijk worden projecten ook ingezet ter verbetering en versterking van de al aanwezige kwaliteit en wordt transformatie van agrarische bebouwing ingezet voor een ruimtelijke verbetering in het buitengebied.

2.2 Thema's

Als onderlegger voor het woonbeleid zijn vijf inhoudelijke thema's uitgewerkt.

Nieuwbouw en vitale woningbouwprogrammering

Bij dit thema zijn de belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve opgaven beschreven. Tevens zijn de kaders beschreven voor de vitale woningbouwprogrammering, het instrument om de komende jaren te kunnen sturen op het woningbouwprogramma.

Bestaande woningvoorraad

Het merendeel van de woningen die er over vijf jaar staan, zijn er nu ook al. Niet alle woningen zijn echter geschikt voor de toekomst. De voorgestelde maatregelen zijn gericht op een verbetering van de bestaande woningvoorraad tot een duurzame woningvoorraad op het gebied van energieduurzaamheid en zorggeschiktheid.

Doorstroming

Middels doorstroming kunnen meer mensen in de door hen gewenste en geschikte woning wonen. Doorstroming komt niet altijd als vanzelf op gang. Er zijn diverse instrumenten om doorstroming mee te stimuleren.

Betaalbaarheid en woonlasten

De groep huishoudens met een laag inkomen is aangewezen op sociale huurwoningen. Er moet voldoende aanbod zijn. Ook woningverbetering, met een verlaging van energielasten, kan van invloed zijn op de woonlasten. De groep huishoudens met een middeninkomen is aangewezen op vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Wonen en zorg

De vergrijzing vraagt om voldoende zorggeschikte woningen als ook beschermde woonvormen. Bestaande woningen kunnen zorggeschikt(er) gemaakt worden. Ook kwetsbare groepen, zoals mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking, worden verondersteld zelfstandig te (gaan) wonen, met zorg en ondersteuning.

Uitwerking van de thema's

In de volgende hoofdstukken zijn de thema's uitgewerkt. Per thema is een korte kenschets gegeven van relevante achtergronden en de opgaven voor de komende jaren. Per thema zijn tevens maatregelen en instrumenten benoemd waarmee uitvoering gegeven wordt aan de opgaven.



3 Nieuwbouw en vitale woningbouwprogrammering

3.1 Achtergrond

Nieuwbouw is een middel om de woningvoorraad in aantal en kwaliteit aan te vullen. Extra nieuwbouwwoningen toevoegen is noodzakelijk omdat er nog een groei is van het aantal huishoudens. Ook zal er altijd een (kwalitatieve) vervangingsvraag blijven. Gemeente Oudewater heeft daarnaast de ambitie om meer jonge gezinnen te trekken.

De focus bij nieuwbouw ligt op het aanbod dat ontbreekt en het aantrekken van gezinnen. Daarnaast blijft het altijd van belang om ook in de nieuwbouw een gevarieerd aanbod te bieden. In elke doelgroep is ook een groep met de uitdrukkelijke wens voor een nieuwbouwwoning.

Het is tevens van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit de lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

Vasthouden en aantrekken van jongeren en gezinnen

Het is nog niet zo eenvoudig om Oudewater een vitale stad te houden. De demografische opbouw laat zien dat het een uitdaging is om ervoor te zorgen dat er voldoende jonge mensen en gezinnen in Oudewater blijven en komen wonen. En dat betekent weer dat het niet vanzelfsprekend is dat het voorzieningenniveau op peil blijft. Zonder jonge gezinnen geen kinderen, zonder de jeugd ook geen scholen en steeds minder sportvoorzieningen.

Voor starters is het de afgelopen jaren lastig geweest om een (betaalbare) eerste stap te kunnen maken in de wooncarrière in Oudewater. Dat was bijvoorbeeld te zien aan de enorme populariteit van de woningen van de 'de Oude Touwfabriek' in een zeer lage prijsklasse. Het is belangrijk dat meer jonge starters die eerste stap kunnen maken in Oudewater. Want als ze die stap ergens anders zetten, en zich binden aan een andere woon- en werkomgeving, is de kans groot dat zij de volgende stap in hun wooncarrière óók in die andere omgeving gaan maken.

In het woningbouwprogramma 2015-2030 is 55% van het programma ingevuld met eengezins koopwoningen.

Faciliteren van de vergrijzde bevolking

De vergrijzing is een belangrijk vraagstuk waar Oudewater een antwoord op moet formuleren, ook in het woonbeleid. Het aantal 75-plussers zal fors toenemen en ook de groep van 55 tot 75 jaar wordt nog een stuk groter. Dat betekent dat gemeente Oudewater nog zeker twintig jaar te maken zal hebben met vergrijzing. Dit is een ontwikkeling die in heel Nederland is terug te zien. In Oudewater is dit fenomeen echter sterker dan gemiddeld aanwezig. Bovendien valt op dat de groep tussen twintig en veertig jaar in Oudewater veel minder aanwezig is.

De vergrijzing leidt naar verwachting tot een toenemende behoefte aan gelijkvloerse, zorggeschikte woningen in zowel de huur- als de koopsector. Deze behoefte ontstaat wel geleidelijk maar leidt over een langere periode echter wel tot een aanzienlijke opgave van bijna 200 zorggeschikte woningen tot 2030². Deze wordt ingevuld met nieuwbouw, transformatie van complexen en woningverbetering. De nieuwe generatie ouderen is kritisch en stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de woning, voorzieningen en de buurt of kern waar de woning staat.

Er zijn diverse woningtypen te ontwikkelen die zorggeschikt zijn. Het gaat dan niet alleen om appartementen maar bijvoorbeeld ook om grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Uitgangspunt bij nieuwbouw is het realiseren van woningtypen die geschikt en interessant zijn voor alle doelgroepen.

Behoeft sociale huurwoningen in het lage segment

Uit het woningmarktrapport blijkt dat de betaalbaarheid voor de huidige bewoners van Oudewater op dit moment geen groot probleem is. Aan de bovenkant van de sociale huursector, de woningen met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76), is in principe ruimte voor enige huurverhoging. Een deel van deze mensen woont 'scheef'.

² Uit: Woningmarktonderzoek Oudewater (9 september 2015)



Aan de onderkant worden de huurwoningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92) vaak ook bewoond door de groep met een beperkte bestedingsruimte, waar deze woningen voor bedoeld zijn. De ruimte aan de onderkant is echter wel beperkt. Een groot deel van de mensen die in de goedkoopste sociale huurwoningen wonen, is sterk afhankelijk van de huurtoeslag. Het is bovendien niet eenvoudig om een betaalbare sociale huurwoning te verwerven in verband met beperkt aanbod en lange wachttijden.

In onderstaande tabel is een overzicht van de huurwoningvoorraad van Woningbouwvereniging Oudewater. In het overzicht is te zien dat 75% van de woningen een huur hebben tot de huurtoeslaggrens.

Huurprijs	Aantal woningen	Percentueel
Tot € 409,92	148	16%
€ 409,92 - € 628,76	538	59%
€ 628,76 - € 710,68	188	20%
Vanaf € 710,68	45	5%
	909	100%

Woningvoorraad Woningbouwvereniging Oudewater (bron: Jaarverslag 2014)

Op basis van de woningbehoefteraming uit het woningmarktonderzoek zijn er in de periode 2015-2030 netto 35 tot 40 (inclusief 5 onzelfstandige) sociale huurwoningen nodig. Wordt gekeken naar de kwalitatief gewenste ontwikkeling, dan is een duidelijke afname van het aantal eengezinswoningen gewenst en een toename van het aantal zorggeschikte woningen. Deze opgave kan meegenomen worden bij herstructurering en sloop-nieuwbouw: vervanging van verouderde eengezinswoningen en toevoeging van zorggeschikte woningen op deze locaties.

Taakstelling huisvesting statushouders

Nederland wordt geconfronteerd met een extra toestroom aan vluchtelingen. Een deel van deze vluchtelingen krijgt een verblijfsstatus. Gemeenten krijgen een taakstelling opgelegd in het huisvesten van deze statushouders. Het huisvesten van statushouders is niet nieuw en is jarenlang geen probleem geweest. Vanwege de hogere toestroom is de taakstelling echter wel hoger dan afgelopen jaren.

In 2015 betrof de taakstelling voor Oudewater 20 te huisvesten personen (en zijn er 22 personen gehuisvest). De taakstelling voor 2016 bedraagt 30 mensen. De verwachte taakstelling voor 2017 bedraagt 42 personen.

De taakstelling gaat om het aantal te huisvesten personen, niet het aantal woningen. Het werkelijk aantal woningen dat toegewezen wordt aan statushouders is afhankelijk van de huishoudenssamenstelling. In 2015 zijn 7 woningen toegewezen aan 22 statushouders, gemiddeld 3 personen per woning. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 3 personen per woning, zijn er in 2016 en 2017 respectievelijk 10 en 14 woningen nodig. Dit zijn 3 woningen (in 2016) tot 7 woningen (in 2017) extra ten opzichte van het aantal toegewezen woningen in 2015.

Kwantitatieve opgave

De Primos-prognose 2014 laat zien dat in Oudewater het aantal inwoners afneemt (vergrijzing) en het aantal huishoudens toeneemt (huishoudensverdunding). De provincie gaat in haar woningbehoefteraming op basis van de Primos-prognose uit van een behoefte van 170 woningen voor de periode 2015-2030. Dit zijn gemiddeld 11 woningen per jaar. Bij deze prognose is nog geen rekening gehouden met de extra taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

In het woningmarktonderzoek is een woningbehoefteraming voor Oudewater uitgewerkt. Ook hier is het gemiddelde van 11 woningen per jaar zichtbaar. Daarnaast is een variant uitgewerkt met als ambitie een extra groei van 100 huishoudens in de periode 2015-2030. Dit komt overeen met een gemiddelde van 18 woningen per jaar.

Gemeente Oudewater heeft de ambitie uitgesproken om **20 woningen per jaar** toe te voegen. Zij ziet dit als een realistische ambitie en zal ook jaarlijks monitoren of er aanleiding is om deze ambitie bij te stellen.



Kwalitatieve opgave

De focus voor de komende jaren is meerledig. Als eerste dient de huidige bevolking voldoende te worden gefaciliteerd. De pieken in de bevolkingssamenstelling liggen bij de groep mensen in de leeftijdscategorie 40-55 jaar en de mensen van 65 jaar en ouder. Het accent voor het faciliteren van de huidige bevolking ligt dan ook op (zorg)geschikte woningen voor senioren en kleinere huishoudens.

Gemeente Oudewater heeft verder de ambitie uitgesproken om gezinnen te faciliteren. Het gaat dan niet alleen om het behouden van de nu al in Oudewater woonachtige jongeren en gezinnen maar ook om het aantrekken van extra gezinnen. Het is hierbij van belang dat het woningaanbod (bestaand en nieuw) onderscheidend is ten opzichte van omliggende gemeenten. Het gaat dan vooral om de ruimtelijke kwaliteit van Oudewater en de directe omgeving: wonen in een historische stad met het landschap 'om de hoek'. Andere verhuismotieven zijn werk (dichter bij het werk gaan wonen) en sociale binding (wonen in de buurt van familie en vrienden). Daadwerkelijke verhuizingen zijn slechts beperkt te beïnvloeden. De gemeente kan uitsluitend (planologische) ruimte bieden en partijen, en ook (toekomstige) inwoners, uitnodigen om te bouwen en zorg dragen voor een goed woon- en leefklimaat (voorzieningen, groen, parkeren).

De huisvesting van statushouders legt een (beperkte) extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Het gaat de komende jaren om 3 tot 7 extra woningen: 5 tot 10% van het te verwachten aantal mutaties in de sociale huurvoorraad. Het aantal vrijkomende sociale huurwoningen varieert. De afgelopen jaren was dit gemiddeld van 70 woningen per jaar. De komende jaren zal daarmee dus 5 tot 10% van het aanbod toegewezen worden aan statushouders.

Om het effect van verdringing op de woningmarkt zoveel mogelijk te voorkomen is er extra aanbod aan sociale huurwoningen in het lagere segment (tot aan de huurtoeslaggrens) nodig. Daar zijn meerdere instrumenten voor in te zetten:

- Toevoegen van extra sociale huurwoningen in nieuwbouw.
- Bouwen om doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen. Het gaat dan om betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen.
- Huurprijsbeleid bij mutaties: Huurverlaging van vrije sector huur naar sociale huur of een huurverlaging van een sociale huurwoning tot onder de huurtoeslaggrens (passend toewijzen).

Met Woningbouwvereniging Oudewater wordt bij het opstellen van de prestatieafspraken besproken welke maatregelen ingezet worden om extra aanbod te creëren.

Woningbehoefteraming

Onderstaande tabel, met informatie afkomstig uit het woningmarktonderzoek, wordt ingezet als basis voor het programma.

		Primos 2014	100 hh extra groei	Extra ambitie	Totaal	Percentueel
<i>koop</i>	grondgebonden	70	+65	+30	165	55%
	zorggeschikt	90	+5		95	31%
<i>huur</i>	grondgebonden	-90	+15		-75	-25%
	zorggeschikt	100	+10		110	37%
	onzelfstandig	0	+5		5	2%
	totaal	170	+100		300	100%
	per jaar	11	18	2	20	

Woningbehoefteraming 2015-2030 (Uit: woningmarktonderzoek Oudewater), aangevuld met de ambitie

Het programma is afgeleid van de woningbehoefteraming zoals berekend in het woningmarktonderzoek voor de variant met de ambitie van 100 huishoudens extra groei tot 2030. Dit levert het programma voor gemiddeld 18 woningen per jaar. Bij de programmering is rekening gehouden met doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad.



De extra groei vanuit de ambitie is vervolgens aangevuld tot een gemiddelde van 20 woningen per jaar³. Deze extra woningen worden ingezet voor het toevoegen van betaalbare grondgebonden koopwoningen voor gezinnen.

3.2 Instrumenten en maatregelen

Vitale woningbouwprogrammering

In deze woonvisie zijn de ambities vastgelegd voor de kwantitatieve en de kwalitatieve opgaven zoals deze nu bekend zijn. In de loop der jaren kan de opgave op onderdelen wijzigen. Om in te kunnen blijven spelen op de actuele vraag, wordt het instrument 'vitale woningbouwprogrammering' ingezet. Jaarlijks wordt het dan bekende woningbouwprogramma getoetst op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en wordt bekeken of er aanleiding is om het programma op onderdelen aan te passen. Ook wordt bekeken of de kwantitatieve en kwalitatieve kaders nog actueel zijn. Door de jaren heen kunnen nieuwe, kansrijke projecten toegevoegd worden aan de vitale woningbouwprogrammering.

Op basis van de woonvisie wordt een toetsingskader uitgewerkt. Het gaat hierbij om de volgende componenten:

- I. Aantallen: Leidraad voor het aantal te realiseren woningen is de ambitie: gemiddeld 20 woningen per jaar.
- II. Locatie, huur/koop en woningtype: In de woonvisie is aangegeven waar de opgaven liggen voor woningtypen en doelgroepen. De nu bekende lijst projecten wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Tevens wordt per project bekeken of het voorgestelde programma aansluit op de behoefte in de kern of buurt.
- III. Urgentie: Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals herstructureringslocaties. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals betaalbare eengezins koopwoningen of zorggeschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project.

Op basis van het toetsingskader worden alle projecten, en het woningbouwprogramma in geheel, getoetst.

- Alle projecten worden als eerste afzonderlijk getoetst op basis van het toetsingskader.
- Tweede stap is het toetsen van het gehele woningbouwprogramma: Is het totale programma kwantitatief en kwalitatief in balans. Daarbij wordt tevens gekeken naar het aanbod aan woonmilieus die gerealiseerd kunnen worden op de locaties. Er moet een gevarieerd aanbod gerealiseerd worden, van compact (klein-) stedelijk tot aan landelijke laagbouwmilieus.

Op basis van de toetsing worden alle projecten geprioriteerd. Daarmee wordt duidelijk welke projecten kansrijk zijn en bij welke projecten nog verdere actie nodig is of aanpassingen gewenst zijn. De projecten worden geprioriteerd in drie categorieën:

1. Dit kansrijke plannen, plannen die naar verwachting gerealiseerd worden in de eerstkomende vijf jaar en alle plannen met harde planstatus.
2. Dit zijn plannen met aanwijsbare en op te lossen risico's/dilemma's en plannen die naar verwachting gerealiseerd worden over vijf tot tien jaar.
3. Deze laatste categorie zijn de plannen met risico's en plannen die naar verwachting pas over tien jaar of later uitgevoerd worden.

Op basis van bovenvermelde indeling kunnen gericht middelen en capaciteit ingezet worden op kansrijke projecten. Tevens is in beeld gebracht bij welke projecten nog risico's en dilemma's zijn.

Het toetsingskader en de resultaten na toetsing zijn in te zetten bij gesprekken met derden. Zo kan gemotiveerd aangegeven worden waarom prioriteit gegeven wordt aan bepaalde projecten. Ook kan onderbouwd worden welke aanpassingen bij een project nodig zijn om het project kansrijker te maken en beter aan te laten sluiten op de actuele vraag en het woonbeleid van Oudewater. Belangrijke wijzigingen in een project kunnen aanleiding geven tot een verschuiving in categorieën.

³ Makelaars hebben aangegeven dat 80% van de woningen terecht komt bij mensen uit Oudewater en 20% bij mensen van buiten Oudewater (uit: verslag Forum Ruimte, 23 juni 2015).



Faseren en doseren

Bij nieuwbouw is het van belang om te faseren en doseren. Teveel tegelijk op de markt zetten heeft risico's:

- Niet iedereen wil in korte tijd verhuizen. Als je ook voor de eigen bevolking wilt bouwen, is het van belang om de nieuwbouwproductie af te stemmen op de natuurlijke aanwas/groei en verhuisbewegingen van de bevolking.
- Als er teveel dezelfde woningen (type, prijscategorie) voor dezelfde doelgroep in de markt gezet worden, kan er concurrentie tussen projecten ontstaan. Dit kan tot gevolg hebben dat bij geen van de projecten het minimaal benodigd percentage verkochte woningen bereikt wordt en geen project gerealiseerd wordt. Bij projecten met vergelijkbare woningen voor dezelfde doelgroep geldt dus: doseren en faseren.

Voor de natuurlijke aanwas en verhuizingen van de bevolking gefaseerde oplevering van gemiddeld 11 woningen per jaar nodig. Voor instroom van gezinnen is het van belang om niet teveel van hetzelfde op hetzelfde moment op de markt te brengen.

Monitoring

Het woningbouwprogramma moet actueel blijven. Vitaliteit is ook nodig omdat nu niet te voorspellen is wat er over een aantal jaar nodig is. Zo is nu niet te voorspellen of het aantal te huisvesten statushouder de komende jaren toeneemt op afneemt.

Jaarlijks worden alle op dat moment bekende projecten opnieuw getoetst en wordt het woningbouwprogramma als totaal geactualiseerd.

Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- Monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- Monitoren en jaarlijks actualiseren van de woningbehoefteraming op basis van de meest actuele bevolkingsprognose.
- Monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot de voorgenomen productie.
- Monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de kwalitatieve doelstellingen uit de woonvisie en het toetsingskader.

Specifiek wordt bekeken wat de stand van zaken is met betrekking tot de ambitie tot het realiseren van méér woningen voor het behouden en aantrekken van gezinnen. Na een aantal jaren moet duidelijk worden of er ook een geleidelijke verandering in bevolkingsomvang en -samenstelling zichtbaar wordt waaronder een toename van het aantal gezinnen.

Op lange termijn...

De looptijd van deze woonvisie bedraagt vijf jaar. Dit betekent echter niet dat de komende jaren niet ook al gewerkt wordt aan projecten voor 2020 en verder. Projecten hebben - van idee tot uitvoering - een doorlooptijd van meerdere jaren. Op lange termijn raken de mogelijkheden tot het bouwen binnen de kernen ook uitgeput. Op dat moment zal naar verwachting buiten de rode contour gebouwd moeten worden. Gemeente Oudewater wil de komende jaren hierover in gesprek met de provincie.



4 Bestaande woningvoorraad

4.1 Achtergrond

De woningvoorraad veroudert. Op dit moment zijn er een kleine 1.400 woningen ouder dan 50 jaar. Tot 2030 komen daar nog eens 1.200 woningen bij. Dat betekent dat de woon- en bouwtechnische kwaliteit van de woningen in Oudewater een aandachtspunt is.

De verantwoordelijkheid voor goed onderhoud ligt in eerste instantie bij de eigenaar van de woning. Met verhuurders zoals Woningbouwvereniging Oudewater kunnen afspraken gemaakt worden over de (complexgewijze) verbetering van verouderde woningen. Voor particuliere woningeigenaren is dit minder gemakkelijk. Niet iedereen kan of wil de eigen woning verbeteren wat in het ergste geval kan leiden tot een verloedering van straten en buurten.

In aansluiting op een vergrijzde bevolking zullen veel woningen fysiek moeten worden aangepast zodat ook mensen met een verminderde mobiliteit langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. Het wordt een grote uitdaging om van de ruim 4.000 woningen die er nu al staan voldoende woningen aan te laten sluiten op de veranderende behoeften van de huidige bewoners. Dat verdient minstens net zoveel aandacht als nieuwbouwprojecten.

Ten aanzien van woningverbetering door particuliere woningeigenaren kiest gemeente Oudewater vooral voor een strategie van verleiding en voorlichting. De kennis is er vaak wel in de maatschappij maar de schakel naar de lokale bevolking ontbreekt. De gemeente kan hier een rol spelen samen met ondernemers en betrokken inwoners, bijvoorbeeld uit het Platform Duurzaam Oudewater.

4.2 Opgaven

Verbetering sociale huurwoningvoorraad

In het 'Convenant Energiebesparing Huursector' (28 juni 2012) is afgesproken dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel B of beter hebben. Namens de corporaties heeft de belangenvereniging Aedes het convenant ondertekend. In september 2013 is dit opnieuw bekrachtigd in het SER Energieakkoord.

Met Woningbouwvereniging Oudewater worden in het kader van de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de gewenste energie-labels, het beoogde tempo bij verbetering van de bestaande huurvoorraad en de invloed op, en verrekening van, de kosten in de huurprijs.

Bij planmatig onderhoud en renovatie kan, naast een verbetering van energieprestaties, tevens gekeken worden naar de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woning. Ook dit onderwerp wordt meegenomen bij de prestatieafspraken.

Particuliere woningeigenaren

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De gemeente kan eigenaar-bewoners motiveren om actief te worden op het vlak van verduurzaming van de eigen woning. De gemeente kan haar inwoners informeren, begeleiden en ondersteunen.

Op het gebied van het zorggeschikt(er) maken van de eigen woning zijn diverse instrumenten beschikbaar. Zo zijn er websites⁴ waar op basis van een test een maatwerk advies voor de eigen woning te krijgen is.

Het nut van aanpassingen aan de woning om deze zorggeschikt(er) en comfortabeler te maken, wordt vaak geassocieerd met oud zijn, een traplift en de rollator in de gang. Het is echter van belang om de woning comfortabeler te maken voordat deze fase bereikt wordt. Als dit gecombineerd wordt met de verbouwing die toch al gepland was, hoeft het ook niets extra's te kosten. Kleine maatregelen, zoals stroeve tegels in de badkamer, een inloopdouche, geen drempels, een extra trapleuning en verlichting boven het aanrechtblad, zijn vaak al voldoende om ongemakken op latere leeftijd te vermijden. Op termijn kan dit, naast comfort en een zorgge-

⁴ Voorbeelden van websites met informatie over langer zelfstandig thuis wonen: <http://www.huistest.nl> en <http://www.ouderen-thuis.nl>



schikte woning, ook een besparing opleveren omdat minder gebruik gemaakt wordt van middelen vanuit de Wmo.

Belangrijk doel is bewustwording onder particuliere woningeigenaren over het nut van en manieren om de eigen woning comfortabeler te maken, te besparen op energielasten en de woning nu al geschikter te maken om er tot op late leeftijd te kunnen blijven wonen. Tweede doel is voorlichting aan woningeigenaren over maatregelen en financieringsmogelijkheden (subsidies en leningen). Beoogd eindresultaat zijn meer woningen die comfortabel en geschikt(er) zijn gemaakt voor en door de eigenaar-bewoner.

4.3 Instrumenten en maatregelen

Op het gebied van het energieduurzamer maken van woningen is al veel informatie te vinden op de website van de gemeente (<https://www.oudewater.nl/onderwerpen/duurzaam-oudewater>). Via SVn is de Energiebesparlening aan te vragen.

Na vaststelling van deze woonvisie worden de volgende maatregelen uitgewerkt:

- Voorlichting over nut, noodzaak en maatregelen voor het duurzamer en zorggeschikt(er) - of eigenlijk: comfortabeler - maken van de eigen woning.
- Informatie verstrekken over de maatregelen die genomen kunnen worden en de beschikbare subsidies en leningen.

Verder wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een complexgewijze aanpak van woningen in particulier eigendom. Te denken valt aan het oprichten van een woningverbeter- en beheercoöperatie waarin particuliere woningeigenaren zich organiseren om gezamenlijk, per complex, ook ingrijpendere woningverbetering te realiseren.

Op lange termijn...

Zoals al geconstateerd is in het woningmarktonderzoek en in deze woonvisie, heeft gemeente Oudewater een grote voorraad aan verouderde woningen. Wellicht dat de komende jaren nog volstaan kan worden met individuele woningverbetering door particulieren, naast complexgewijze woningverbetering en sloop-nieuwbouw van huurwoningen. Op de lange termijn is dat wellicht niet meer voldoende. Het is met name de grote voorraad aan verouderde woningen in particulier eigendom waar op termijn innovatieve, mogelijk collectieve, oplossingen voor bedacht moeten worden waarbij niet alleen woningverbetering maar ook sloop-nieuwbouw een optie kan worden: De sloop-nieuwbouw coöperatie?





5 Betaalbaarheid en woonlasten

5.1 Achtergrond

Onderdeel van de ambitie is voor iedereen een woning die past bij het inkomen. Om te beginnen gaat het om de huishoudens met een laag inkomen. Zij zijn de belangrijkste doelgroep voor Woningbouwvereniging Oudewater. Het huurprijsbeleid en het energielabel zijn mede bepalend voor de woonlasten. De huren in Oudewater zijn de afgelopen jaren echter fors gestegen en schrikbarend hoog. Huurlasten zijn in sommige gevallen gestegen van minder dan 10% naar 30% van het inkomen.

Woningbouwvereniging Oudewater kan haar eigen vermogen inzetten om de betaalbaarheid te verbeteren. Het gaat dan niet alleen om het beleid met betrekking tot (beperkte of geen) huurverhogingen. Ook huurverlaging is een optie. Met verkoop van woningen in het betaalbare koopsegment wordt aan mensen de mogelijkheid geboden om de woonlasten te verlagen nu de hypotheekrente laag is en hypotheekrente aftrekbaar. De opbrengst uit verkoop kan ingezet worden voor de betaalbaarheid van de resterende huurwoningen, woningverbetering met een verlaging van woonlasten en nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen.

De groep met een middeninkomen (tussen € 35.739⁵ en circa € 45.000) is voornamelijk aangewezen op de vrije sector huur of betaalbare koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet altijd te vinden of niet betaalbaar.

In het woningbouwprogramma worden voldoende woningen gepland voor de diverse doelgroepen. De focus ligt hierbij op sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Nieuwbouw in deze prijscategorieën levert naar verwachting ook doorstroming op vanuit sociale huurwoningen. Hiermee wordt dus aanbod aan sociale huurwoningen gecreëerd. Het nu geplande woningbouwprogramma sluit nog niet voldoende aan op het gewenste programma en zal dan ook in het kader van de vitale woningbouwprogrammering bijgesteld worden.

Bij de bestaande woningvoorraad is aandacht voor maatregelen om energielasten te verlagen, zij het dat dit wel bezien moet worden in relatie tot de investeringen die gedaan moeten worden.

5.2 Opgaven

Nieuwbouw en doorstroming

Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn voor de lage inkomens (sociale huur) en de middeninkomens (vrije sector huur en betaalbare koop). Dit wordt meegenomen bij de vitale woningbouwprogrammering en bij de prestatieafspraken. Voldoende aanbod kan daarbij ook gerealiseerd worden middels verschuivingen in de bestaande voorraad (doorstroming). Voorbeelden hiervan zijn verhuizingen van sociale huur naar vrije sector huur of betaalbare koop.

In het kader van lagere (tot geen) energielasten worden bij nieuwbouw afspraken gemaakt over duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente Oudewater streeft hierbij naar 'nul op de meter' voor elke nieuwbouwwoning.

Bestaande woningvoorraad

Energieduurzaamheid kan van invloed zijn op de woonlasten en is zeker van invloed op de beheersbaarheid van woonlasten. Een van de actiepunten is het motiveren van eigenaar-bewoners tot het energieduurzamer maken van de eigen woning.

Met Woningbouwvereniging Oudewater worden afspraken gemaakt in de prestatieafspraken over de energieduurzaamheid van de sociale huurwoningvoorraad waarbij aangesloten wordt op het Convenant Energiebesparing Huurvoorraad.

5.3 Instrumenten en maatregelen

Betaalbaarheid wordt opgenomen in de prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater. Hierbij wordt ingezet op het creëren van extra aanbod aan sociale huurwoningen met het accent op woningen met

⁵ De grens van € 35.739 is door de minister in het kader van de Woningwet tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, opgehoogd tot € 39.847. hiermee kan een deel van de sociale huurwoningvoorraad ook toegewezen worden aan huishoudens met een laag middeninkomen.



een huur tot aan de huurtoeslaggrens. Streven is nieuwbouw met energie-nul. Inzet bij de bestaande sociale huurwoningvoorraad is het verduurzamen van de woning met een verlaging van de woonlasten (energielasten) tot gevolg.

Omdat met name bij huurders een steeds groter deel van het inkomen besteed moet worden aan woonlasten, wordt bij de prestatieafspraken ingezet op het terugdringen van woonlasten. Er is een trendbreuk noodzakelijk om het wonen ook voor mensen met een laag inkomen betaalbaar te houden dan wel weer betaalbaar te maken.

Overige instrumenten met betrekking tot betaalbaarheid en woonlasten zijn opgenomen in een aantal andere thema's zoals het nieuwbouwprogramma, de verbetering van de bestaande woningvoorraad en doorstroming.



6 Doorstroming

6.1 Achtergrond

Een nieuwbouwwoning is na realisatie direct beschikbaar voor verkoop of verhuur. Het lijkt dan ook voor de hand liggend om te bouwen voor een groep die op dit moment vraagt om een woning. Mochten er echter in de bestaande voorraad al voldoende woningen zijn voor bepaalde groepen, dan is het van belang om deze woningen vrij te krijgen. Dit kan alleen maar als de groep die nu gehuisvest is in deze woningen kan verhuizen - doorstromen - naar een voor deze groep gewenste, geschikte(re) en betaalbare woning.

Doorstroming is een begrip dat al heel lang gebruikt wordt in het woonbeleid. Het gaat dan onder andere om **inkomens-gerelateerd** 'scheefwonen': mensen met een inkomen dat niet of niet meer passend is bij de woning. Een bekende vorm van scheefwonen zijn mensen met een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning. Doorstroming is gewenst om de sociale huurwoning vrij te krijgen - aanbod te genereren - voor huishoudens met een laag inkomen. Een andere vorm van scheefwonen zijn de mensen die te weinig inkomen hebben ten opzichte van de woonlasten. Woonlasten kunnen in de loop der jaren gestegen zijn. Het inkomen kan gedaald zijn door bijvoorbeeld pensioen of baanverlies.

Een tweede vorm van gewenste doorstroming is **levensfase-gerelateerd**. Woningen zijn niet bruikbaar voor elk huishouden en elke levensfase. Zo zijn appartementen niet altijd groot genoeg voor gezinnen. Ook sluit dit niet altijd aan op de woonwens om grondgebonden te wonen. Gezinswoningen zijn niet altijd geschikt voor mensen op leeftijd (verminderde mobiliteit en trappen) en vaak te groot. Senioren die wonen in een grote, betaalbare eengezinswoning, stromen maar in geringe mate door naar een voor hen meer passende (levensloopbestendige) woning. Dit is zowel in de koop- als de huursector het geval.

Mensen worden niet gedwongen om te verhuizen. Wel kan men verleid worden tot verhuizen als het aanbod aansluit op de woonwensen. Belangrijkste obstakel voor doorstroming is gebrek aan alternatief in financiële zin en/of door gebrek aan keuzemogelijkheden in kwalitatieve zin (locatie, woonvorm of woonmilieu). Naast (gebrek aan) keuzemogelijkheden en financiële redenen om te verhuizen zijn er ook redenen van meer sociale aard om niet te bewegen op de woningmarkt. Men wil in de kern of buurt blijven wonen of verhuizen naar een woning die dichterbij de buurt is van familie.

6.2 Opgaven

Met het bouwen van woningen waar nu een tekort aan is, kan doorstroming op gang komen. Er is echter méér voor nodig om de gewenste doorstroming te bereiken. Er zijn, naast het bouwen in de goede segmenten, diverse andere maatregelen en acties voorhanden en uit te werken zoals financiële ondersteuning (ingroei huur, verhuiskostenvergoeding) en ondersteuning bij planning en uitvoering van de verhuizing en alles wat er geregeld moet worden.

Een van de sleutels voor beweging op de woningmarkt zijn de huishoudens met een middeninkomen. De groep met een middeninkomen (tussen € 35.739 en circa € 45.000) is aangewezen op de vrije sector huur of betaalbare koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet altijd te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer. Voor de middeninkomens die willen huren, is er maar weinig (betaalbaar) aanbod in Oudewater.

6.3 Instrumenten en maatregelen

Doorstroming vanuit sociale huurwoningen

In de sociale huursector is Woningbouwvereniging Oudewater aan zet, zij het binnen de kaders van het rijksbeleid waaronder de passenheidstoets en de beperkingen bij het realiseren van vrije sector huurwoningen. Er zijn diverse instrumenten om doorstroming mee te bevorderen zoals:

- Het huurbeleid bij scheefwonen.
- Afspraken over voorrang in toewijzing bij het achterlaten van een sociale huurwoning. Bij doorstroming naar een betaalbare koopwoning (inkomens-gerelateerde doorstroming) dienen daarvoor afspraken gemaakt te worden met de ontwikkelaar.
- Diverse doorstroommaatregelen zoals ingroei huur, verhuispremies en verhuisbegeleiding.



Bij maatregelen, gericht op de sociale huurvoorraad dient wel opgemerkt te worden dat de woningmarkt in het algemeen en de sociale huurwoningmarkt in het bijzonder een regionale markt is. Binnen de huisvestingsverordening zijn wel mogelijkheden voor maatwerk.

Doorstroming is een van de onderwerpen voor de prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater.

Aanbod voor de middeninkomens creëren

In de vrije sector huur- en in de koopsector zijn overige partijen, zoals ontwikkelaars en ook de inwoners, aanzet. Er zijn diverse maatregelen om aanbod voor de middeninkomens te realiseren.

- Vergroten van het **aanbod aan vrije sector huurwoningen** middels nieuwbouw. Het aanbod moet wel aansluiten op de kwalitatieve vraag. In ontwikkelovereenkomsten en in voorwaarden bij de verkoop van grond kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan het te realiseren woningbouwprogramma. Aandachtspunten hierbij zijn aanvullende afspraken over jaarlijkse huurverhogingen en het uitpanden van woningen.
- Aanbieden van **bijzondere huur- en koopconstructies** zoals verkoop met korting en antispesulatievoorwaarden, erfpachtconstructies en collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH).
- Mutaties in de sociale huurvoorraad: **verkoop van woningen** naar het betaalbare koopsegment, **liberalisatie** van sociale huurwoningen. Voorwaarde hierbij is dat het totale aanbod aan sociale huurwoningen niet mag afnemen. Bij verkoop en liberalisatie dient dan ook altijd compensatie plaats te vinden middels het toevoegen van het aantal sociale huurwoningen dat aan de voorraad onttrokken is. Opbrengsten uit verkoop kunnen ingezet worden om woningen te bouwen in de sociale huur, bij voorkeur tot aan de huurtoeslaggrens. Bij de prestatieafspraken worden deze mogelijkheden meegenomen.

Overige doorstroommaatregelen

Er zijn meer maatregelen voorhanden om mensen te motiveren om te verhuizen. Te denken valt aan:

- Het inzetten van een **doorstroommakelaar** voor ondersteuning bij planning en uitvoering van de verhuizing.
- Maatwerk op kern- en buurniveau om doorstroming binnen de wijk mee te bevorderen: nieuwbouwprojecten, gericht op doorstroming in de buurt of kern.
- (Aanvullende) Voorrangregels bij toewijzing om doorstroming te bevorderen.

In het actieprogramma is nader onderzoek naar de diverse doorstroommaatregelen opgenomen.

CPOH

CPOH verdient een nadere toelichting. CPOH staat voor '**Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders**'. Het is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is in feite een **coöperatieve woningvereniging**. Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor - en door - de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

Bij CPOH zijn de bewoners aanzet: Een groep die als collectief eigenaar is en verantwoordelijk is voor het complex huurwoningen. De coöperatie lijkt te passen in deze tijd. Energiecoöperaties zijn al op meer plekken actief. In kleine kernen en buurten worden dorps- en buurthuizen in coöperatief verband geëxploiteerd. De coöperatieve woningvereniging is feitelijk ook niet nieuw. Diverse corporaties zijn lang geleden gestart als coöperatie. De coöperatieve woningvereniging is echter in deze tijd wel een instrument om opnieuw in te zetten. Geef inwonersgroepen de regie in handen, dan worden de woningen naar wens en wordt de betrokkenheid met woning en woonomgeving groot.

Bij een wooncoöperatie is sprake van collectief eigendom. Belangrijk knelpunt is de financiering van collectief eigendom. In samenwerking met SVn is een financieringsmodel ontwikkeld waarbij de gemeente fungeert als tussenstation. De gemeente leent het benodigde bedrag of een deel daarvan bij de BNG en leent dit vervolgens door aan de coöperatie. Er is hierbij geen sprake van geld weggeven maar van geld lenen en dit, zonder extra kosten, door de jaren heen weer terugbetaald krijgen (revolverend fonds). Omdat het hier gaat om huurwoningen, wordt niet alleen de eerste groep bewoners op deze manier aan een woning geholpen maar ook alle huurders die erna komen. Een wezenlijk verschil met koopwoningen waar ook diverse stimuleringsmaatregelen voor zijn. Een andere optie, voor mensen met enig vermogen zoals na verkoop van de eigen woning, is financiering van een deel van de investering middels aandelen/obligaties van de leden. Een aandeel levert meer



rendement op dan een spaarrekening. Met het rendement kan vervolgens weer een deel van de huur betaald worden. Vooralsnog is de inschatting dat er voldoende financiële draagkracht onder de inwoners is om de wooncoöperatie zonder inzet van het coöperatiefonds te financieren.

De coöperatie is zelf verantwoordelijk voor exploitatie, beheer en onderhoud. Ook het huurbeleid wordt bepaald door de leden van de coöperatie. Dit maakt het mogelijk om jaarlijks een bescheiden huurverhoging toe te passen. Er is immers geen winstoogmerk en afspraken over rente en aflossing van leningen kunnen gemaakt worden voor een langere periode (tien jaar).

Omdat de woningcoöperatie voor vrije sector huurwoningen nog niet breed bekend is en het wel mogelijkheden biedt voor het realiseren van betaalbare vrije sector huurwoningen, is het van belang om het fenomeen wooncoöperatie meer bekendheid te geven. Een van de acties uit het actieprogramma is dan ook het onderzoeken van de wooncoöperatie.

De wooncoöperatie is ook bijzonder goed geschikt voor senioren met een middeninkomen. Naast wonen kan de wooncoöperatie ook gezamenlijk zorg inkopen: de wooncoöperatie als gemeenschap waarbij men ervoor kiest om als collectief te zorgen voor de woning en voor elkaar.



7 Wonen en zorg

7.1 Achtergrond

Het Rijk zet in op het [scheiden van wonen en zorg](#). Steeds meer mensen die voorheen in een intramurale instelling zouden gaan wonen, blijven nu thuis wonen of gaan in een complex wonen waar de zorg naar toe wordt gebracht. Het scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen zijn uitwerking op de huisvesting van ouderen (verpleging en verzorging). Ook vanuit de lichamelijke Gehandicapten zorg (GZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) vindt extramuralisering plaats. Dit betekent dat méér mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen of zelfstandig moeten gaan wonen.

Niet iedereen kan echter zelfstandig wonen. Er dienen dan ook voldoende overige [beschermde woonvormen](#) te zijn.

Vanwege de extramuralisering gaan er meer mensen met zwaardere beperkingen in reguliere woningen wonen. Vaak gaat het om mensen met een laag inkomen, soms een uitkering. Dit legt extra druk op de sociale huurwoningvoorraad. Kwetsbare doelgroepen (GGZ, psychiatrie) kunnen overlast veroorzaken, zij het vaak zonder kwade opzet. In Oudewater is vooralsnog sprake van een hoge mate van acceptatie en tolerantie ten aanzien van kwetsbare doelgroepen.

Extramuralisering heeft ook gevolgen voor beleid en uitvoering van zorg en ondersteuning. Langer thuis wonen betekent een extra druk op [thuiszorg](#) en [woonbegeleiding](#).

Gemeenten zijn sinds 2015 (decentralisatie) verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Het gaat dan onder andere om zorg bieden aan langdurig zieken of ouderen, maatschappelijke opvang, beschermd wonen en de begeleiding en verzorging van mensen met een beperking.

7.2 Opgaven wonen en zorg

De opgaven voor wonen en zorg zijn nauw verweven met de andere thema's. In deze paragraaf zijn dan ook de opgaven benoemd waarna bij een aantal opgaven verwezen is naar het thema waar de opgave al in opgenomen is.

Nieuwbouw

In het woningmarktonderzoek is geconstateerd dat er behoefte is aan zorggeschikte woningen⁶ in huur en koop. In het nieuwbouwprogramma zijn, onder het thema nieuwbouw, zorggeschikte woningen opgenomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de woonwensen van de huidige senior zoals een ruime woonkamer en minimaal twee slaapkamers. Afmetingen worden afgestemd op doorgankelijkheid (rollator en rolstoel) en de mogelijkheden voor zorg aan huis (afmetingen slaapkamer en badkamer).

Gemeente Oudewater heeft de ambitie uitgesproken om bij nieuwbouw maatwerk te leveren op het niveau van kernen en buurten om mensen de mogelijkheid te geven om in de eigen omgeving te blijven wonen of in de buurt van familie (mantelzorg) te gaan wonen. Bij de uitwerking van projecten wordt hier rekening mee gehouden.

Mantelzorg is een van de redenen tot het verkrijgen van urgentie. Wet- en regelgeving rondom mantelzorgwoningen zijn verruimd.

In vervolg op deze woonvisie wordt extra aandacht besteed aan zorgwoningen en woonzorgvoorzieningen in het buitengebied. Initiatieven dienen een maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde te hebben. Oplossingen kunnen gezocht worden in het toevoegen van extra bebouwing of het gebruik van aanwezige (agrarische) bebouwing.

Een andere mogelijkheid van wonen voor ouderen en overige kwetsbare zorgdoelgroepen zijn woonzorgboerderijen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de al aanwezige (voormalige agrarische) bebouwing en wordt aan kwetsbare groepen de mogelijkheid geboden om rustig en beschermd te wonen.

⁶ Zorggeschikte woningen zijn bereikbaar zonder obstakels, zoals trappen en drempels, en met het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, badkamer/toilet, slaapkamer) gelijkvloers en doorgankelijk met een rolstoel.



Bij initiatieven die aansluiten op een behoefte en die een meerwaarde zijn voor gebouw en omgeving, gaat gemeente Oudewater in gesprek met de provincie over verruiming van de planologische mogelijkheden.

Bestaande woningvoorraad

Er is een toename van het aantal ouderen in een ééngzinswoning. Bij het thema bestaande woningvoorraad zijn maatregelen opgenomen om particuliere woningeigenaren te motiveren om de eigen woning te verbeteren, zorggeschikt(er) te maken.

Aandachtspunt zijn de negentig aanleunwoningen van Woningbouwvereniging Oudewater in de prinses Margrietstraat. De woningen voldoen niet aan de huidige eisen voor zorggeschikte woningen. De huidige bewoners zijn desondanks tevreden, ook vanwege de nabijheid van de Wulverhorst. Nieuwe verhuringen lopen minder goed. Verbetering van deze woningen is een van de onderwerpen voor de prestatieafspraken.

Betaalbaarheid

Er zijn veel senioren met een eigen woning, met 'vermogen in de stenen'. Dit biedt kansen voor mensen om een zorggeschikte, gelijkvloerse woning te kopen.

Voor huishoudens met een middeninkomen en mensen die niet meer willen kopen wordt ingezet op zorggeschikte vrije sector huurwoningen. Daarnaast zijn er diverse huur-/koopvarianten die wellicht ingezet kunnen worden (zie onder CPOH, de wooncoöperatie met inleg eigen vermogen als 'aandeel')

Beschermde/beschutte woonvormen

In het woningmarktonderzoek is geconstateerd dat er behoefte is aan diverse woonvormen voor ouderen. Dit is gerealiseerd in de Wulverhorst.

De mogelijkheid tot het wonen met begeleiding in Oudewater is mede afhankelijk van de zorg die gegeven kan worden. De gemeente streeft hierbij naar de mogelijkheid voor mensen om in Oudewater te kunnen blijven wonen, ook als zorg en begeleiding nodig is.

Aandachtspunt is het woonzorgcentrum Schuylenburcht. Het gaat in dit complex om ruim vijftig één- en tweepersoonsappartementen met een pantry en een douche met toilet. Het woonzorgcentrum is verouderd en wordt naar verwachting binnen een aantal jaar gesloopt. Op dit moment is nog niet duidelijk welke alternatieven aan beschutte woonvormen en zorggeschikte appartementen hiervoor ontwikkeld worden. Met de betrokken partijen, zoals Woningbouwvereniging Oudewater, WelThuis en Stichting Abrona, worden de gesprekken gevoerd over de toekomstplannen. Uitgangspunt hierbij is dat er naast zorggeschikte woningen ook voldoende aanbod aan kwalitatief goede intramurale woonplekken moet zijn. Het gaat om kleinschalige, eigentijdse vormen van wonen met zorg.

Voor overige kwetsbare doelgroepen is een beperkt aantal woonvoorzieningen in Oudewater. In de woonvoorziening 'Basishuis' in Schuylenburcht wonen ouder wordende mensen met een lichte of matige verstandelijke handicap. Deze woonvoorziening sluit echter niet meer aan bij de vraag die er ligt. Door Stichting Abrona worden dan ook nieuwe alternatieven ontwikkeld.

Door Stichting Abrona is aangegeven dat er in de toekomst waarschijnlijk meer vraag komt naar woonvoorzieningen met een ondersteuningsvraag door fysieke beperkingen (leeftijd ondergeschikt), een integrale woonvoorziening voor 18+ jongeren (ondersteuning in zelfstandig wonen, training en ontwikkeling) en andere vormen van wonen met ondersteuning (diverse doelgroepen kwetsbare bewoners, zoals psychiatrie, ouderenzorg, verstandelijke beperking en tijdelijke opvang). Het gaat dan om zorggeschikte woningen die niet specifiek voor één doelgroep gebouwd worden. De huidige behoefte is circa 18 plekken maar kan in de toekomst groeien.

Naast zorg aan huis zijn sociale contacten en ontmoeting van belang. Langer zelfstandig thuis wonen kan vereenzaming tot gevolg hebben. In overleg met zorg- en welzijnsorganisaties wordt komende jaren bekeken op welke manier invulling gegeven kan worden aan de mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten. Het gaat dan niet alleen om begeleiding maar ook om ruimten die beschikbaar moeten zijn voor ontmoeting en activiteiten.

7.3 Instrumenten en maatregelen

Bij de paragraaf hiervoor is aangegeven welke instrumenten en maatregelen ingezet worden zoals nieuwbouw en aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad. In aanvulling hierop, zijn twee extra actiepunten opgenomen in het actieprogramma:

- Onderzoek zorgwoningen en kleinschalige woonzorgvoorzieningen in het buitengebied, ook in het kader van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.
- Onderzoek vervangende nieuwbouw Schuylenburcht is samenwerking met Woningbouwvereniging Oudewater en zorgpartijen.
- Brede zorgsessie (jaarlijks). Tijdens deze sessie wordt samen met Woningbouwvereniging Oudewater, overige aanbieders van zorggeschikte woningen en woonvormen en zorgaanbieders gemonitord of het aanbod nog voldoende is, of voldoende zorg en begeleiding aan huis gegeven kan worden en of er preventieve maatregelen ingezet kunnen worden. Ook wordt de afstemming en samenwerking tussen organisaties jaarlijks gemonitord: wonen en Wmo, wonen en thuiszorg, samenwerking en ketenregie bij huishoudens en personen met complexe, meervoudige problematiek.





8 Samenwerking en prestatieafspraken

8.1 Samenwerking

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als de woningcorporatie, zorginstellingen, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, institutionele beleggers en financiers, huurdersverenigingen en ook bewoners betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen.

De woonvisie is het beleidskader dat ingezet wordt bij de prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater en ontwikkelingen van overige partijen zoals ontwikkelaars. De woonvisie geeft richting aan het gewenste nieuwbouwprogramma, het proces dat ingezet wordt om hierop te sturen en (ontwikkel-)afspraken met eigenaren, ontwikkelaars en financiers.

Ook de inwoners zijn belangrijke spelers bij het woonbeleid. Zij zijn niet alleen de 'bewoners' en daarmee direct belanghebbenden. Steeds vaker nemen inwoners de regie over het wonen in handen, niet alleen bij eigen woningbezit maar ook bij huurwoningen.

8.2 Prestatieafspraken

De woonvisie is de basis voor het gesprek met Woningbouwvereniging Oudewater bij het maken van prestatieafspraken. De gemeente is formeel verantwoordelijk voor het opstellen van de woonvisie. De corporatie brengt vervolgens een bod uit. Gemeenten, corporatie en huurders(organisatie) stellen gezamenlijk prestatieafspraken op.

Opzet voor de prestatieafspraken

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen: een strategische raamovereenkomst en jaarlijks te actualiseren, uitvoeringsgerichte afspraken.

De strategische raamovereenkomst wordt opgesteld voor een periode vijf jaar. In deze strategische raamovereenkomst wordt een aantal onderdelen opgenomen:

- Kaders, trends en ontwikkelingen.
- Ambitie.
- Doelen.
- Inrichting samenwerkingsverband.
- Procesafspraken.

Jaarlijks worden uitvoeringsgerichte afspraken gemaakt. Op basis van een raamwerk met relevante onderwerpen zijn jaarschijven uit te werken. Afspraken voor het eerstkomende jaar zijn concreet. De overige jaren worden telkens globaler en worden gedurende de looptijd van de prestatieafspraken jaarlijks geconcretiseerd.

Volkshuisvestelijke prioriteiten

Het Rijk heeft in de Woonagenda sociale huurvoorraad vier volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Energiezuinige voorraad.
3. Huisvesten urgente doelgroepen.
4. Wonen met zorg (ouderenhuisvesting en kwetsbare doelgroepen) in verband met langer zelfstandig wonen.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Ingrediënten voor dit onderwerp volgen uit de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen waaronder ook een (beperkte) extra opgave voor de huisvesting van statushouders. Jaarlijks wordt gemonitord of de gestelde opgave nog aansluit op de actuele behoefte.

2. Energiezuinige voorraad

Over het verduurzamen van de bestaande sociale huurvoorraad zijn afspraken vastgelegd in het SER energieakkoord. Bij het opstellen van de prestatieafspraken worden ook afspraken over het beoogd ambitieniveau voor energieduurzaamheid bij nieuwbouwwoningen uitgewerkt. Ambitie van gemeente Oudewater is nul op de meter.



3. Huisvesten urgente doelgroepen

Een van de urgente doelgroepen, is de groep statushouders. Alhoewel deze groep vanuit rijksbeleid niet meer gezien wordt als urgent, is er ruimte om op lokaal niveau afspraken te maken. Voorstel is dan ook om statushouders te blijven zien als urgente doelgroep. Het zijn immers mensen die geen woning hebben en ook de mogelijkheid niet gehad hebben om voldoende punten op te bouwen bij WoningNet.

4. Wonen met zorg (ouderenhuisvesting en kwetsbare doelgroepen) in verband met langer zelfstandig wonen

Er is in de huursector met name vraag naar zorggeschikte woningen en een overschot aan eengezinswoningen. Naast nieuwbouw kan herstructurering de mogelijkheid bieden om eengezinswoningen te vervangen door zorggeschikte woningen.

Daarnaast zijn er kwetsbare doelgroepen van wie verwacht wordt dat zij zelfstandig wonen dan wel gaan wonen. Afspraken met betrekking tot huisvesting gekoppeld aan zorg en begeleiding worden meegenomen bij de prestatieafspraken.

Ook worden afspraken gemaakt met betrekking tot het zorggeschikter maken van bestaande huurwoningen bij groot onderhoud, renovatie of individueel maatwerk op verzoek van de huurder.

Overige onderwerpen

Naast de vier hierboven beschreven volkshuisvestelijke prioriteiten, zijn er meer onderwerpen die een plaats verdienen in de prestatieafspraken. Het gaat dan onder andere om:

- Doorstroommaatregelen.
 - Verkoopbeleid sociale huurwoningen.
 - Beleid geliberaliseerde woningen.
 - Maatschappelijk vastgoed.
 - Leefbaarheid en veiligheid.
 - Specifieke inzet in kernen en buurten.
-
- Afspraken met betrekking tot garantstelling, waarborgfonds, achtervangpositie enz.
 - Organisatie en samenwerking.
 - Monitoring en evaluatie.

Prioriteiten bij de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken moet een reële balans gevonden worden tussen ambitie op de diverse thema's en de reële mogelijkheden en beschikbare middelen. In dat kader is het van belang om met elkaar vast te stellen welke thema's en activiteiten prioriteit hebben. Gemeente Oudewater heeft voor de uitwerking van de prestatieafspraken drie prioriteiten benoemd:

1. Betaalbaarheid middels het toevoegen van extra aanbod aan sociale huurwoningen tot aan de huurtoeslaggrens.
2. Betaalbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad voor comfortverbetering én voor verlaging van woonlasten.
3. Realiseren van extra aanbod voor de bevolkingsgroei en de extra opgave vanuit de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Woningbouwvereniging Oudewater wordt gevraagd om bij het opstellen van de prestatieafspraken inzicht te geven in haar financiële positie en investeringscapaciteit alsmede de afwegingen die ten grondslag liggen aan voorgenomen bestedingen.

8.3 Informeren van de raad

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de woonvisie. Het gaat daarbij in ieder geval om:

- Een overzicht van de opgeleverde en onttrokken woningen.
- Een overzicht van de projecten, geactualiseerd en geprioriteerd op basis van de vitale woningbouwprogrammering.
- De stand van zaken met betrekking tot overige acties uit het actieprogramma.
- De stand van zaken met betrekking tot de prestatieafspraken.



9 Actieprogramma

Er zijn in deze woonvisie concrete opgaven, instrumenten en maatregelen benoemd. In onderstaand schema zijn de hiervoor benodigde acties schematisch weergegeven. Er is een planning op hoofdlijnen bij gegeven. Jaarlijks wordt de voortgang in uitvoering van het actieprogramma gemonitord.

In de loop der jaren kunnen er opgaven en acties bij komen over onderwerpen die dan actueel worden.

Nr.	Actiepunt	Stappen	Uitvoering door	Planning
1	Uitwerken vitale woningbouwprogrammering	<ul style="list-style-type: none">- Toetsingskader uitwerken.- Toetsen projecten en woningbouwprogramma als geheel.- Prioriteren, plannen en faseren.- Jaarlijkse monitor en actualisatie.	Gemeente	2016
2	Voorlichting particuliere woningeigenaren over verduurzamen en zorggeschikt(er) maken eigen woning	<ul style="list-style-type: none">- Uitwerken voorlichtingsmateriaal en campagne over maatregelen en beschikbare subsidies en leningen.- Uitrol voorlichtingscampagne.	Gemeente, bouwers, aannemers, Woningbouwvereniging Oudewater, bewonersgroepen	ntb
3	Doorstroommaatregelen	<ul style="list-style-type: none">- Inventarisatie van de diverse maatregelen en acties om doorstroming te bevorderen.- Keuzes maken ten aanzien van de maatregelen die ingezet worden.- Maatregelen inzetten, effect monitoren.	Gemeente, Woningbouwvereniging Oudewater, ontwikkelaars, bouwers	ntb
4	CPOH, de wooncoöperatie (doorstroommaatregel, vrije sector huur)	<ul style="list-style-type: none">- Onderzoek CPOH, de wooncoöperatie voor de middeninkomens en/of senioren.	Gemeente, ontwikkelaars, beleggers, bewonersgroepen	ntb
5	Zorgwoningen en kleinschalige woonzorgvoorzieningen in het buitengebied	<ul style="list-style-type: none">- Onderzoek mogelijkheden voor zorgwoningen en kleinschalige woonzorgvoorzieningen in het buitengebied, in combinatie met een verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.	Gemeente	ntb
6	Zorgsessie	<ul style="list-style-type: none">- Jaarlijkse zorgsessie met aanbieders van zorggeschikte woningen, thuiszorg en overige aanbieders van zorg en ondersteuning.	Gemeente, Woningbouwvereniging Oudewater, zorgpartijen	Jaarlijks
7	Opstellen prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none">- Proces uitwerken incl huurdersbetrokkenheid.- Gesprekken, bod op de woonvisie.- Opstellen prestatieafspraken.	Gemeente, Woningbouwvereniging Oudewater, huurdersorganisatie	December gereed, jaarlijks actualiseren
8	Monitoren voortgang en acties van deze woonvisie	<ul style="list-style-type: none">- Stand van zaken uitvoering actiepunten.- Zijn er nog nieuwe actiepunten.	Gemeente	Jaarlijks, 4 ^e kwartaal



Bijlagen

1. Overzicht projecten
2. Prijscategorieën huur en koop



Bijlage 1: overzicht projecten en referentiebeelden

In onderstaande tabellen zijn de nu bekende projecten en locaties (peildatum april 2016) opgenomen. Deze vormen de basis voor de uitwerking van de vitale woningbouwprogrammering.

project	aantal woningen	Woningtype(n)	huur/koop	Prijssegment(en)	Planstatus	Planning oplevering
St Janstraat	30	app en/of egw	koop	midden	stbk. visie	2017
Wijngaardstraat	26	app	sociale huur		stbk. visie	2017
Westerwal	40	vnml luxe stadswoningen	koop	midden/Hoog	onderhandelingen met eigenaar en huurder	Na 2017
Statenland	40	egw	koop	laag en midden	Intentie-ovk	2018
Noord Syde 2 rest	7	vrijst egw en/of 2-onder-1 kap	koop	hoog	Past in BestPln	2016/2017
	30	egw en/of app	sociale huur		Past in BestPln	2016/2017
Noord-IJsselkade	10	app	koop	midden	Onbekend (particulier)	Na 2017
Wulverhorst	20	app	sociale huur en vrije sector huur		Meenemen in BestPln Kern	2017
Papenhoef	12	app	koop	hoog	Past in BestPln (bouwaanvraag indienen)	2017
Oude Touwfabriek	41	grondgebonden	koop	goedkoop/midden/duur	Past in BestPln (in aanbouw)	2016/2017
Schuylenburght	30-50	zorggeschikt	Ntb, vnml huur	Ntb, vnml laag en evt midden	Gesprek te hervatten	ntb
Hekendorp (na verplaatsing speeltuin)	20	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb

Projecten: aantallen en woningtypen, peildatum april 2016

project	Woonmilieu en doelgroep(en)	Kenmerken directe omgeving
St Janstraat	Klein-stedelijk, gemengd, geschikt voor senioren	Grenst aan binnenstad
Wijngaardstraat	Klein-stedelijk, gemengd, geschikt voor senioren	Rand binnenstad, dichtbij winkels
Westerwal	Klein-stedelijk, gemengd	Combinatie bedrijven/wonen, op loopafstand van binnenstad
Statenland	Buitenrand kern Oudewater, gemengd	Dicht bij zwembad en provinciale weg
Noord Syde 2 rest	Nieuwbouwwijk, gezinsbuurt	Dicht bij scholen/cultuurhuis
Noord-IJsselkade	Binnenstad, gemengd	Langs Hollandsche IJssel
Wulverhorst	Voornameijk zorgcomplexen en gezinswoningen, geschikt voor senioren	Zorg dichtbij
Papenhoef	Parkachtig, gemengd, geschikt voor senioren, rand binnenstad	Supermarkt dichtbij
Oude Touwfabriek	Rand kern Oudewater, gemengd, landelijk	Grenst aan weilanden landelijk gebied.
Schuylenburght	Woonbuurt	Vijf minuten van het centrum
Hekendorp (na verplaatsing speeltuin)	Ntb, aansluiten op dorp, doelgroep Hekendorpers	Dorps

Projecten: woonmilieu en doelgroepen, peildatum april 2016



Referentiebeelden



Rustig eengezins woonbuurt



Landelijk wonen



Statige herenhuizen, appartementen



Stadspanden, luxe gezinswoningen



Bijlage 2: Prijscategorieën huur en koop

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil januari 2016)		
< kwaliteitskortinggrens	Betaalbaar	Tot € 409,92
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 409,92 en € 628,76
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Betaalbaar	Tussen € 628,76 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector)	Tussen € 710,68 en € 850
> liberalisatiegrens	Duur (dure vrije sector)	Vanaf € 850

Prijscategorieën koop

Koop	
Betaalbaar	Tot € 200.000
Middelduur	Tussen € 200.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

Mijdrecht

Wilnis

Nieuwersluis

Nieuwer-Ter-Aa

- 8 OKT. 2015

Muyeveld



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT VERSIE 09-09-2015

Afschr. Blw(O)/RBP

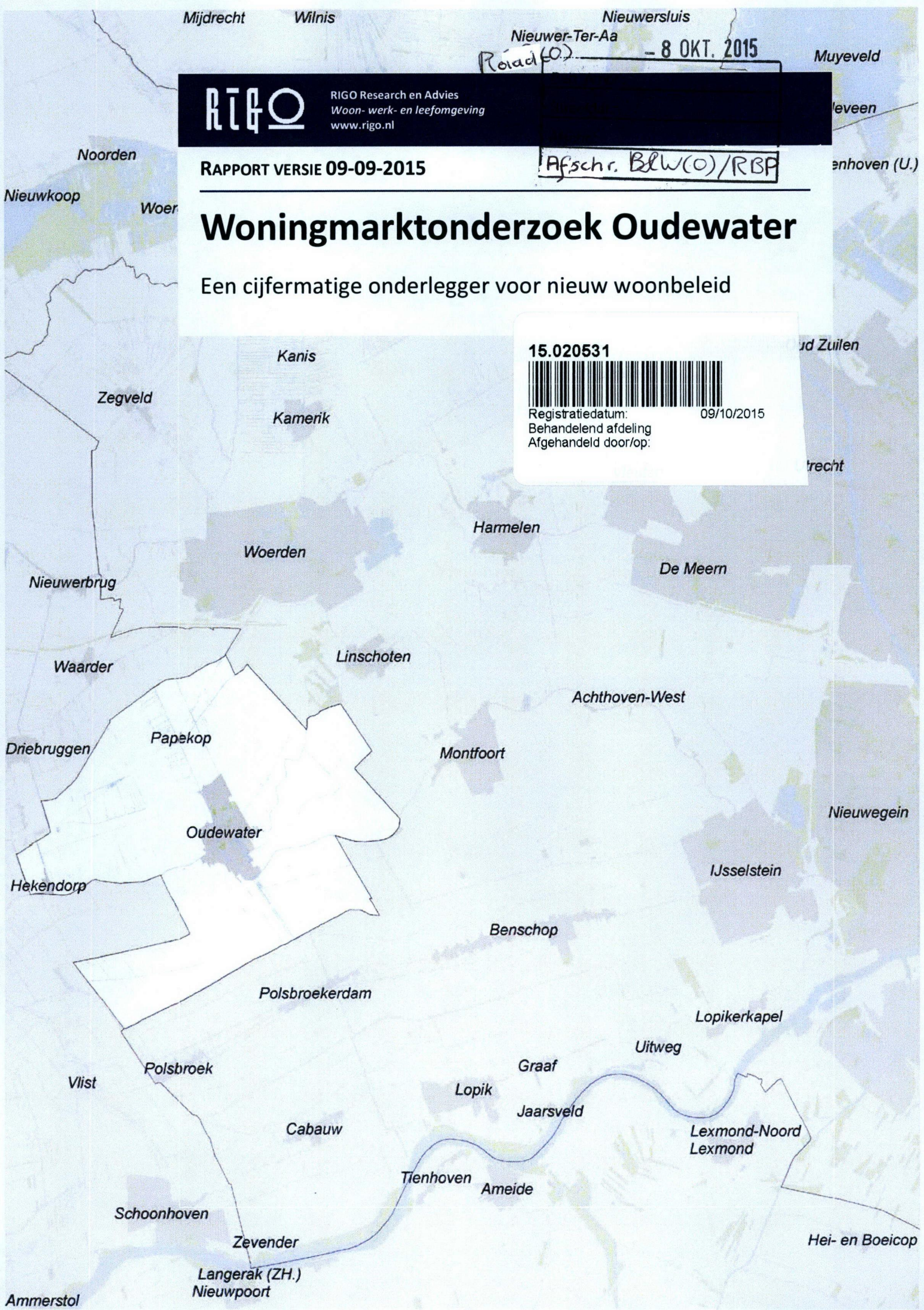
Woningmarktonderzoek Oudewater

Een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid

15.020531



Registratiedatum: 09/10/2015
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

OV8



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT VERSIE 09-09-2015

Woningmarktonderzoek Oudewater

Een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid

Opdrachtgever

Gemeente Oudewater



GEMEENTE
LOPIK

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel



gemeente Montfoort

Rapportnummer

29620



Gemeente Oudewater

Uitgave

9 september 2015



PROVINCIE  UTRECHT

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

0	Samenvatting	2
1	Inleiding	6
2	Actuele woningmarktsituatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bevolking	7
2.3	Woningvoorraad	13
2.4	Toekomstwaarde en veroudering van de woningvoorraad	15
2.5	Actuele woonpatronen	18
2.6	Vraag- aanbodverhoudingen	20
3	Toekomstverwachtingen	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Demografie	25
3.3	Consequenties voor de voorzieningen	31
3.4	Toekomstscenario's	33
3.5	Ontwikkeling inkomensgroepen	35
4	Toekomstige woningbehoefte	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Ontwikkeling van de behoefte	38
4.3	Woonpatronen in de toekomst	41

4.3.1	Constante woonpatronen	41
4.3.2	Veranderende woonpatronen	42
5	Bestedingsruimte van de doelgroep	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Actuele woonlasten van huurders	45
5.3	Bestedingsruimte van de doelgroep	47
6	Wonen met zorg	52
6.1	Inleiding	52
6.2	Extramuralisering	52
6.3	Opgaven in de reguliere voorraad	55
6.4	Overige doelgroepen	58
Bijlage	1 Bijstandsnormen	60
Bijlage	2 Inkomensgrenzen huurtoeslag	61
Bijlage	3 Kaartbeelden kern Oudewater	62
Bijlage	4 Relaties met de omgeving	66
Bijlage	5 Kengetallen voorzieningen	69

0 Samenvatting

Landelijke gemeente in het Groene Hart

Oudewater is een landelijke gemeente gelegen in het Groene Hart. De woningvoorraad bestaat vooral uit vrij ruime grondgebonden koopwoningen, veelal in een groene woonomgeving gelegen rondom de historische kern. Er wonen in Oudewater veel gezinnen met kinderen in de middelbare school leeftijd en ook oudere huishoudens zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde oververtegenwoordigd. Het aantal kinderen dat jaarlijks geboren wordt neemt al meer dan een decennium af. Het is de verwachting dat dit aantal ongeveer op het huidige niveau zal stabiliseren, maar doordat het aantal sterfgevallen gaat toenemen ontstaat een negatief saldo. Het aantal inwoners zal dan ook langzaam maar zeker gaan afnemen. Maar door gezinsverdunding neemt het aantal huishoudens voorlopig nog toe: in de periode 2015 tot 2030 komen er nog circa 170 huishoudens bij.

Wens en werkelijkheid

De fricties op de woningmarkt kunnen vanuit verschillende gezichtspunten worden belicht. Ten eerste kan gekeken worden naar het feitelijke woningaanbod en de geregistreerde woningvraag. Voor de huursector zijn deze te herleiden uit de woonruimteverdelingsbestanden (hiervoor heeft de gemeente Oudewater cijfers opgevraagd bij Woningnet) en voor de koopsector is bijvoorbeeld via Huizenzoeker.nl het aanbod inzichtelijk.

Uit de registraties van Woningnet komt naar voren dat het vrijkomend aanbod de afgelopen periode is toegenomen van 37 gemiddeld over de periode 2007 t/m 2010 naar 81 over de periode 2011 t/m 2014. Ook de slaagkans (het aantal actief woningzoekenden gedeeld door het (jaarlijks) aanbod) is licht toegenomen van 6% in de periode 2007 t/m 2010 tot 8% in de periode 2011 t/m 2014. Het gevoel dat de druk op de sociale huursector in Oudewater toeneemt (dat bij verschillende lokale partijen bestaat), kan dus slechts ten dele met cijfers worden onderbouwd. Het aantal inschrijvingen neemt wel toe, maar deels gaat het om inschrijvingen uit voorzorg. Ook geldt dat de vraag van buiten de gemeentegrenzen in aandeel is toegenomen. Ten slotte geldt dat bij het gevoel ook de toename van het aantal statushouders een rol kan spelen. De opgave op dit vlak is opgelopen van 3 in 2012, 6 in 2013, 10 in 2014 en naar verwachting 18 in 2015.

Overall is de woningmarkt in Oudewater redelijk in evenwicht en over de jaren vrij stabiel. Dat blijkt zowel uit de woonwensenbenadering als uit de registraties. Kijkend naar de woonwensen, dan blijkt er een tekort aan appartementen een (beperkt) overschot aan grondgebonden huurwoningen. Dit laatste overschot komt niet naar voren uit de woonruimteverdelingscijfers. Sterker nog, het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen en de druk op de sociale sector is de afgelopen jaren nagenoeg constant gebleven. Mede als gevolg van de economische crisis zijn meer mensen zich op de huursector gaan oriënteren. Anno 2015 laat de economie herstel zien en hetzelfde geldt voor de koopwoningmarkt. Op termijn kan hierdoor het potentiële over-

schot aan (grondgebonden) huurwoningen ook in de registraties van de woonruimteverdeling zichtbaar worden. Echter, zolang er overall sprake is van een gezonde woningmarkt, hoeft men voor echte verhuurbaarheidsproblemen niet te vrezen.

Voor zowel de woonwensenbenadering als de cijfers uit registraties geldt dat alleen gefocust wordt op 'het actieve deel van de woningmarkt'. Het overgrote deel van de huishoudens in Oudewater woont echter naar wens en heeft geen verhuisplannen. In dit onderzoek is gekeken naar wat er nodig is om dit ook in de toekomst zo te houden.

Toenemende behoefte aan appartementen

De met de vergrijzing samenhangende gezinsverduunning zorgt voor een toenemende behoefte aan appartementen. De komende vijftien jaar neemt deze behoefte toe met ongeveer 200 woningen, waarvan pakweg de helft koopappartementen. Het gaat hier om een wezenlijke opgave, maar hierbij geldt wel de kanttekening dat de behoefte geleidelijk ontstaat. Per jaar neemt de behoefte met ongeveer 13 appartementen (huur én koop) toe. Met de bouw van een flink complex, kan de markt meerdere jaren verzadigd zijn. Daarnaast geldt dat de behoefte met name afkomstig is van ouderen en zij stellen hoge eisen aan de locatie en kwaliteit, mede in verhouding tot de prijs. Het tegemoet komen aan de behoefte aan appartementen is dan ook een zaak van maatwerk.

Minder behoefte aan grondgebonden huur, meer aan grondgebonden koop

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen zal bij constante woonpatronen gaan afnemen met tussen de 55 en 120 woningen over de periode tot 2030, vooral doordat de huidige huurders komen te overlijden. Dit betekent overigens niet dat ze automatisch uit de markt moeten worden genomen, zolang er een bepaalde spanning op de markt zit, zullen de woningen bewoond blijven. Naast het overlijden van huurders speelt de economie een belangrijke rol, gaat het beter, dan zullen meer inwoners een woning willen kopen en neemt de behoefte aan huurwoningen verder af. Ondertussen blijft de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toenemen, met tussen de 25 en 110 in de periode tot 2030. Verkoop van huurwoningen kan een mogelijkheid zijn om deels in deze behoefte te voorzien. De omvang van de toekomstige behoefte aan grondgebonden koopwoningen wordt sterk beïnvloedt door de economie. Vooral de afzetbaarheid van duurdere koopwoningen is afhankelijk van de economische ontwikkeling.

De sociale huursector

De sociale huursector is met 24% van een omvang die men in een landelijke gemeente als deze kan verwachten. Uiteraard vervult de sector een essentiële rol: het huisvesten van de lagere inkomens. Dit geldt anno 2015 voor 72% van de sociale huurwoningen, de overige huurders hebben hogere inkomens. De goedkope scheefheid bedraagt hiermee 28%, iets boven het landelijk gemiddelde van 26%. Deze hogere inkomens houden na het betalen van de huur ruim voldoende geld over voor andere levensbehoeften. Dit geldt niet voor de groep met een kleine beurs. Naar schatting 280 huurders kunnen niet meer dan € 403 besteden aan de huur en zijn in hoge mate afhankelijk van de huurtoeslag. In de huidige situatie levert dit weinig of geen echte proble-

men, maar bij aanpassing van het belastingstelsel en/of bij het doorvoeren van huurverhogingen kan deze groep wel in de problemen komen.

Anno 2015 behoort ongeveer 35% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid (inkomen beneden de € 34.911). De komende jaren gaat de doelgroep in aantal toenemen. Deze toename is een gevolg van de vergrijzing, nadat ouderen met pensioen gaan krijgen zij te maken met een inkomensterugval tot onder de € 34.911. Deze ouderen wonen steeds vaker in een (afbetaalde) grondgebonden koopwoning. Hierdoor en door de eerder genoemde goedkope scheefheid, gaat de toenemende doelgroep niet samen met een toename van de behoefte aan sociale huurwoningen. De behoefte aan betaalbare huurwoningen blijft in aantal ongeveer gelijk.

Wonen met zorg

De komende jaren zullen ouderen steeds meer het straatbeeld gaan bepalen. De vergrijzing heeft consequenties voor de voorzieningenbehoefte – waarover later meer – maar ook voor de woningbehoefte. Zoals al eerder aangegeven neemt de behoefte aan appartementen door de vergrijzing toe. Ongeveer veertig van deze appartementen moeten worden gereserveerd voor ouderen met zwaardere beperkingen. Bij deze geclusterde woningen kan een zorgpost worden gerealiseerd. Mogelijk kunnen deze geclusterde woonvormen deels in bestaand vastgoed worden gerealiseerd. De komende jaren komen er als gevolg van de extramuralisering ongeveer 25 plaatsen vrij in verzorgingshuizen. Voor het betreffende vastgoed zal een alternatieve bestemming moeten worden gezocht. Dit kan ook een tijdelijke bestemming zijn, want na 2020 neemt de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit weer toe. Het grootste deel van de ouderen zal zich echter in de huidige woning weten te redden. Het merendeel van de woningen is – zeker na wat aanpassingen – geschikt om in te blijven wonen, ook nadat ouderdomsbeperkingen intreden. Wel zal de behoefte aan thuiszorg en ondersteuning gaan toenemen.

Bestaande voorraad

Eerder is veel gezegd over opgaven in termen van woningtype, eigendom en prijsklasse. Uiteraard is ook de kwaliteit van de betreffende woningen in woon- en bouwtechnische zin van belang. Er zijn in dit onderzoek geen inspecties van de woningvoorraad uitgevoerd, maar ook op basis van meer algemene cijfers valt iets over de kwalitatieve opgaven te zeggen.

Zoals gezegd neemt de aanpassingsbehoefte in de bestaande voorraad als gevolg van de vergrijzing toe. Ook om andere redenen verdient de kwaliteit van de bestaande voorraad meer aandacht. Ongeveer 125 woningen in de gemeente zijn aan vernieuwing of vervanging toe. De bewoners van deze woningen zijn ontevreden over zowel de woning zelf als de woonomgeving.

Daarnaast is de veroudering van de voorraad en daarmee het onderhoud een thema dat aan belang wint. Ter illustratie: in 2030 is bijna twee derde van de woningen ouder dan 50 jaar. Zoals eerder aangegeven zijn er geen inspecties uitgevoerd, maar het moge duidelijk dat oudere woningen vaak meer onderhoud vragen en dat de kans op onderhoudsachterstanden groter is. In de komende vijf jaar zullen ruim 500 woningen de leeftijd van 50 jaar gaan passeren. Hoewel er in dezelfde periode ook 40 woningen

moeten worden toegevoegd vanwege de huishoudensgroei, maakt de onderlinge verhouding tussen beide getallen duidelijk dat de nadruk in beleid meer op de kwaliteit van de bestaande voorraad moet (komen te) liggen.

Vorzieningen

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen verandert ook de voorzieningenbehoefte. Eerder is al aangegeven dat de behoefte aan thuiszorg als gevolg van de vergrijzing flink gaat toenemen. Omdat sportverenigingen vaak vooral afhankelijk zijn van de jeugd, zorgt de afname van het aantal jongeren ook voor een afname van de behoefte aan sportvoorzieningen. Voor een populaire zaalsport als volleybal geldt dat het aantal deelnemers tot 2025 met een kleine 12% gaat dalen. Het aantal basisschoolleerlingen neemt met 20% af in de periode tot 2023 om daarna te stabiliseren.

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

De gemeente Oudewater werkt toe naar een nieuwe Woonvisie. Dit onderzoeksrapport biedt een cijfermatige basis voor deze visie en de hierin te maken keuzen. Er wordt een overall overzicht gegeven van de woningmarkt en er wordt specifiek stilgestaan bij thema's als de ontwikkeling van de woningbehoefte, betaalbaarheid, voorzieningen en wonen met zorg.

Bij het opstellen van dit onderzoek heeft de gemeente Oudewater samengewerkt met de drie andere gemeenten in de regio Utrecht Zuidwest: IJsselstein, Montfoort en Lopik. Het gezamenlijke onderzoek is mede gefinancierd door de Provincie Utrecht. Door de gezamenlijke aanpak is men goed op de hoogte van wat er in de omliggende gemeenten speelt. Daarmee is een goede basis gelegd voor (ook de via de Woningwet en Huisvestingswet beoogde) regionale afstemming en samenwerking in de toekomst.

Bronnen onderzoek

Dit onderzoek is grotendeels gebaseerd op het Woningmarktsimulatiemodel van RIGO. Met dit model is een zeer betrouwbaar en actueel beeld geschetst van de actuele situatie op de woningmarkt. Het model is gevuld met actuele cijfers van de gemeente Oudewater, Woningbouwvereniging Oudewater, het CBS, de BAG, en de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Op basis van deze actuele cijfers is het WoON 2012 via een geavanceerde wegingsmethodiek herwogen. Daarnaast is in deze studie gebruik gemaakt van gegevens van COELO en het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport staan de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek samengevat. Verder is deze rapportage als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een scherp beeld gegeven van de actuele situatie op de woningmarkt wat betreft de woningvoorraad, huishoudens en inkomensgroepen.
- In hoofdstuk 3 wordt het vizier gericht op de toekomst. Zowel de demografische als economische verwachtingen worden besproken en er worden toekomstscenario's opgesteld.
- In hoofdstuk 4 wordt de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht en welke doelgroepen verantwoordelijk zijn voor deze behoefte.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de actuele woonlasten van huurders in de sociale huursector en op de bestedingsruimte van de doelgroep.
- In hoofdstuk 6 wordt de ontwikkeling van zorgdoelgroepen in beeld gebracht en wat dit betekent voor de opgaven in de reguliere voorraad.
- In hoofdstuk 7 wordt de ontwikkeling van de voorzieningenbehoefte onderzocht.

2 Actuele woningmarktsituatie

De gemeente Oudewater telt als landelijke gemeente in het Groene Hart veel gezinnen en oudere huishoudens. De natuurlijke aanwas is beperkt en jongeren trekken weg om elders te gaan studeren of werken. Een deel van hen keert in de gezinsfase naar Oudewater terug. De omvang van de doelgroep van beleid (< € 34.911) is met 35% kleiner dan landelijk (43%) en groter dan in de regio Utrecht Zuidwest (33%). Ook de omvang van de sociale huursector is met 24% kleiner dan landelijk (31%) en iets groter dan in de regio (23%). In de sociale huursector wonen op dit moment veel ouderen, de toekomstige generatie ouderen woont vooral in een koopwoning. De toekomstige toename van het aantal huishoudens is beperkt en daarmee ook de nieuwbouwpogave. Voor de toekomst is vooral beleid inzake de kwaliteit van de bestaande voorraad belangrijk. Ter illustratie: in 2030 is 65% van de voorraad ouder dan 50 jaar.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Oudewater besproken. Het gaat om zaken als de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, actuele woonpatronen en actuele marktverhoudingen. In vergelijking met de situatie in de regio Utrecht Zuidwest en de landelijke situatie ontstaat een scherp beeld van de situatie op de woningmarkt in Oudewater.

2.2 Bevolking

Anno 2015 wonen er in de gemeente Oudewater 9.930 inwoners die samen 4.030 huishoudens vormen. De samenstelling van deze inwoners en huishoudens en de achtergronden hiervan staan centraal in deze paragraaf. Ook wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst, omdat de actuele situatie veelzeggend is voor de toekomstige situatie.

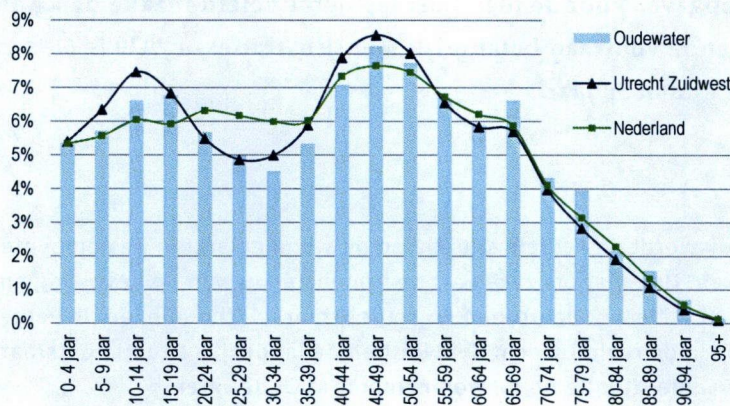
Huidige bevolkingsopbouw

Bij demografie gaat het om alledaagse processen als ouder worden, kinderen krijgen en verhuizen. Dit gegeven maakt dat de toekomstige bevolkingsamenstelling in belangrijke mate wordt bepaald door de huidige inwoners van Oudewater. Een deel van hen verhuist, maar het overgrote deel blijft in de gemeente wonen en wordt elk jaar een jaartje ouder. De huidige leeftijdsopbouw (zoals weergegeven in figuur 2-1) zegt daarom al veel over de toekomst.

De naoorlogse geboortegolfgeneratie is vooral bepalend. Deze zorgt landelijk voor een 'bult' in de leeftijdsopbouw tussen de 40 en 70 jaar. De komende jaren gaat deze

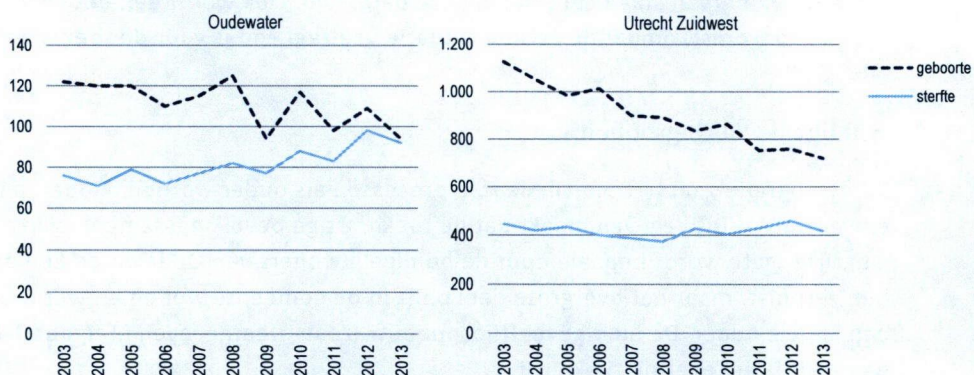
'bult' verder opschuiven, een beweging die ook wel wordt aangeduid als de vergrijzingsgolf. In Oudewater (en de regio Utrecht Zuidwest) is deze bult (veel oudere gezinnen met kinderen en empty nesters) nog wat manifester dan in de rest van het land. Ook zijn er wat meer 75-plussers dan in de rest van het land en in de toekomst zal het aantal ouderen versterkt in aantal toenemen. Deze beweging zal samengaan met een toename van het aantal sterfgevallen. En, omdat er in Oudewater relatief weinig jonge gezinnen (beneden de 40 jaar) wonen, is de aanwas aan nieuwe inwoners beperkt. Het aantal geboorten in Oudewater is in het in recente verleden licht afgenomen (van 122 in 2003 tot 94 in 2013) en het aantal sterfgevallen licht toegenomen (van 76 in 2003 tot 92 in 2013, zie ook figuur 2-2). In de toekomst zal het aantal sterfgevallen verder toenemen, wat betekent dat de bevolking als gevolg van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) in aantal zal afnemen.

figuur 2-1 De leeftijdsopbouw in Oudewater en Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014



Bron: gemeenten in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

figuur 2-2 Ontwikkeling van het aantal geboorten en sterfgevallen in de gemeente Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in de periode 2003 t/m 2013



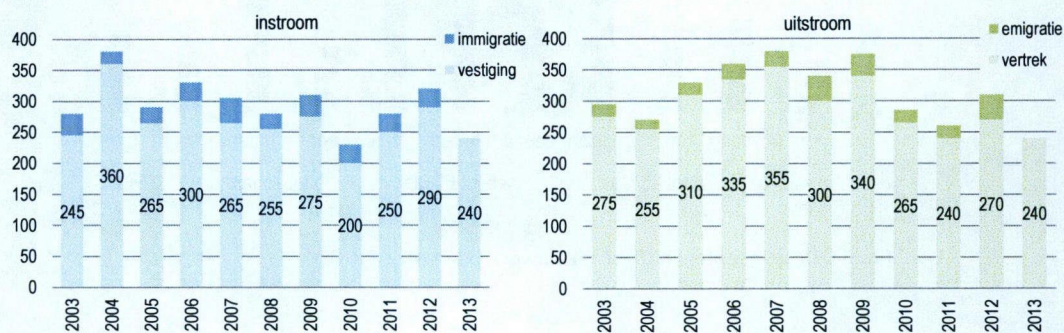
Bron: gemeenten in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

Vestiging en vertrek

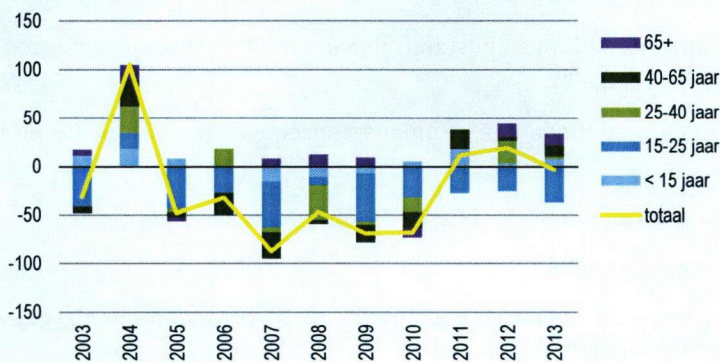
De komende jaren zal de vergrijzing in belangrijke mate de demografische ontwikkeling bepalen. Daarnaast spelen ook verhuisbewegingen van en naar Oudewater een rol. Het gaat hier vooral om binnenlandse verhuizingen, omdat de buitenlandse migratie beperkt van omvang is (figuur 2-3).

Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten Oudewater om elders te gaan studeren of werken (figuur 2-4). Deze verhuisbeweging blijft in de tijd vrijwel onveranderd en is kenmerkend voor landelijke regio's. Na de studie komt men echter in beperkte mate terug, terwijl er ook jonge gezinnen vertrekken. Dit heeft in een aantal jaren voor negatieve migratiesaldi gezorgd binnen de leeftijdsklasse 25 tot 40 jaar. Ook in de leeftijd van 40 tot 65 is jaar het migratiesaldo in veel jaren negatief geweest. In de periode 2011 t/m 2013 wist de gemeente Oudewater meer mensen aan zich te binden.

figuur 2-3 Instroom en uitstroom in de gemeente Oudewater in de periode 2003 t/m 2013



figuur 2-4 Ontwikkeling binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Oudewater in de periode 2003 t/m 2013

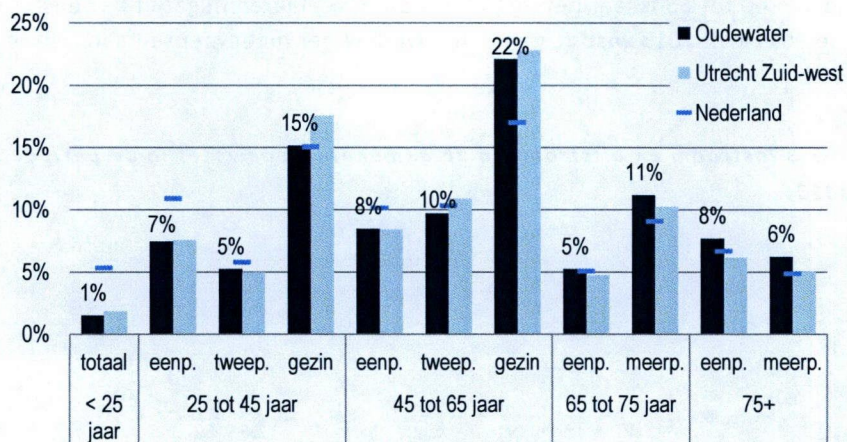


Bron: CBS, bewerking RIGO

Huishoudenssamenstelling in 2015

Anno 2015 wonen er in de gemeente Oudewater 4.030 huishoudens. In figuur 2-5 is de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd en type weergegeven. In Oudewater (en in de regio Utrecht Zuidwest) wonen in vergelijking met de landelijke situatie veel oudere gezinnen en weinig jongere een- en tweepersoonshuishoudens. Circa 30% van de huishoudens in Oudewater is 65+, tegen 26% in zowel Utrecht Zuidwest als in Nederland.

figuur 2-5 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014



Bron: CBS, gemeenten in Utrecht Zuidwest, bewerking RIGO

De huishoudens zijn in dit onderzoek op basis van hun belastbaar jaarinkomen (en vermogen) ingedeeld in vijf inkomensgroepen (prijsspeil 2015). In tabel 2-1 is de omvang van deze groepen weergegeven. Het gaat om:

1. doelgroep bijstand (tot de grenzen van bijstandsniveau, zie bijlage 1);
2. doelgroep huurtoeslag (boven bijstandsniveau en tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag, zie bijlage 2);
3. secundaire doelgroep (boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en tot € 34.911);
4. middeninkomens (tussen € 34.911 en € 44.657);
5. hogere inkomens (> € 44.657).

De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de doelgroep van beleid genoemd.

In Oudewater behoort circa 35% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, 11% tot de middeninkomens en 55% tot de hogere inkomens. De omvang van de doelgroep van beleid is kleiner dan landelijk (43% in 2012), maar iets groter dan in de regio Utrecht Zuidwest (33%).

Deze verschillen kunnen grotendeels verklaard worden uit de leeftijdsopbouw. In Oudewater (en in de regio Utrecht Zuidwest) wonen in vergelijking met Nederland weinig jongere huishoudens, die aan het begin staan van hun maatschappelijke carrière en daarom (nog) een laag inkomen hebben. In Oudewater (en in de regio Utrecht Zuidwest) wonen relatief veel gezinnen, die vaker een hoger inkomen hebben.

Het verschil tussen Oudewater en Utrecht Zuidwest heeft te maken met de relatief grotere ouderenpopulatie in Oudewater. Ouderen die met pensioen gaan krijgen vrijwel allemaal te maken met een inkomensterugval en behoren daarom vaker tot de doelgroep van beleid.

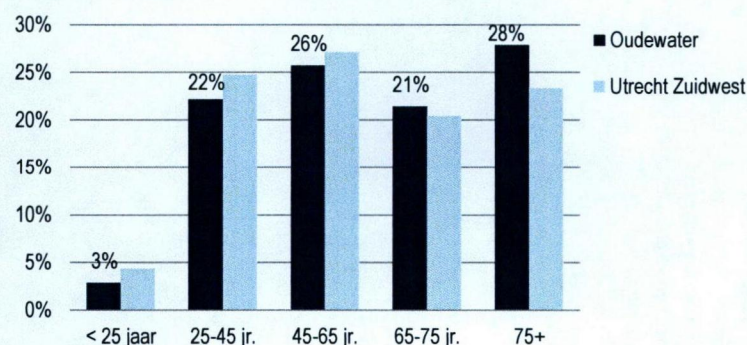
Uit figuur 2-6 blijkt dat de doelgroep van beleid in Oudewater uit relatief veel ouderen bestaat: in Oudewater is 28% van de doelgroep 75+, tegen 23% in de regio. In de toekomst zal dit aandeel als gevolg van de vergrijzing toenemen.

tabel 2-1 Omvang inkomensgroepen in de gemeente Oudewater en Utrecht Zuidwest, 2015

	Oudewater		Utrecht Zuidwest
	aantal	aandeel	aandeel
doelgroep bijstand (A)	220	5%	6%
doelgroep huurbeslag (B)	590	15%	14%
secundaire doelgroep (C)	590	15%	13%
middeninkomens	430	11%	11%
hogere inkomens	2.200	55%	56%
totaal	4.030	100%	100%
doelgroep van beleid (A+B+C)	1.400	35%	33%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-6 Samenstelling van de doelgroep van beleid in Oudewater en in de regio Utrecht Zuidwest in 2015



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De gemeente Oudewater heeft het voornemen het (woon)beleid gebiedsgericht uit te werken. Ter ondersteuning hiervan is in figuur 2-7 op laag schaalniveau het meest voorkomende huishoudentype in de gemeente Oudewater weergegeven. In de bijlage is een kaart opgenomen waarin is ingezoomd op de kern Oudewater.

figuur 2-7 Sociale gebiedstypering van de gemeente Oudewater



Bron: RIGO

2.3 Woningvoorraad

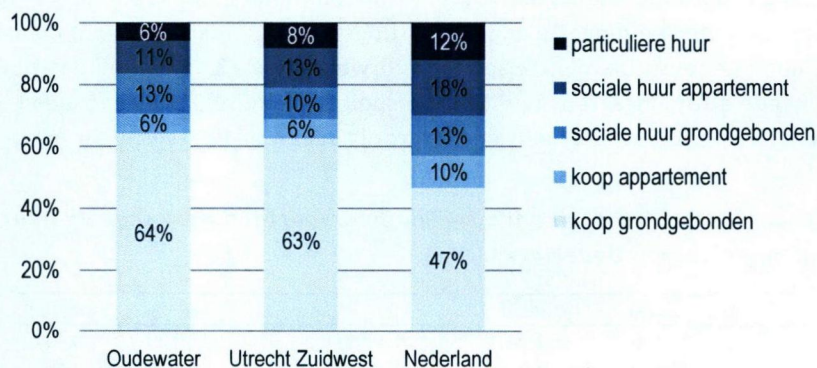
Anno 2015 bestaat de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Oudewater uit circa 3.980 woningen. De totale woningvoorraad is met 4.175 woningen groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing, voorgenomen sloop of renovatie, of ander gebruik van de woning dan bewoning. Anno 2015 bedraagt de (frictie)leegstand in de totale voorraad naar schatting 4,8% (circa 1,5% in de sociale huursector en 5,5% in de particuliere sector). Landelijk bedraagt het leegstandspercentage in de totale voorraad circa 5,7% (bron: CBS).

In dit rapport focussen we op de bewoonde woningvoorraad in Oudewater. Het aantal huishoudens is iets groter dan het aantal bewoonde woningen. Naar schatting 50 huishoudens wonen buiten de reguliere woningvoorraad, zoals inwonende huishoudens (bijvoorbeeld studenten) en huishoudens in woonboten of recreatiewoningen. Deze categorie wordt in dit onderzoek aangeduid als onzelfstandig wonende huishoudens.

Samenstelling woningvoorraad

In de gemeente Oudewater bestaat circa 71% van de bewoonde voorraad uit koopwoningen, meestal grondgebonden woningen (64%, figuur 2-8). Circa 60% van de woningen is een tussen- of hoekwoning, 13% is een twee-onder-een-kapwoning en 28% is een vrijstaande woning. Het aandeel koopwoningen van 71% is meer dan landelijk (57%) en in de regio Utrecht Zuidwest (69%).

figuur 2-8 Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014



Bron: gemeenten en corporaties in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

In Oudewater heeft circa 21% van de koopwoningen een door de bewoners geschatte verkoopwaarde van € 225.000 of lager (prijsspeil 2012), de helft van de voorraad heeft een verkoopwaarde tussen € 225.000 en € 400.000 en 30% heeft een verkoopwaarde van meer dan € 400.000. Dit laatste aandeel is hoger dan het regionale aandeel van 22% (tabel 2-2). Dit heeft te maken met de samenstelling van de woningvoorraad maar ook met de populariteit van de gemeente. Volgens huizenzoeker.nl ligt de vier-

kante meter prijs in Oudewater op € 2.610. In de regiogemeenten ligt deze prijs lager: € 2.590 in Montfoort, € 2.460 in IJsselstein en € 2.390 in Lopik.

tabel 2-2 Samenstelling bewoonde koopwoningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest

	Oudewater	Utrecht Zuidwest
< € 175.000	6%	6%
€ 175.000 tot € 225.000	15%	16%
€ 225.000 tot € 300.000	27%	33%
€ 300.000 tot € 400.000	22%	23%
> 400.000	30%	22%
totaal	100%	100%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Circa 6% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen, van beleggers of van eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. In Oudewater gaat het vooral om de laatste categorie. In vergelijking met Nederland en de regio Utrecht Zuidwest is de omvang van de particuliere huursector gering.

Circa 24% van de voorraad (940 bewoonde woningen) bestaat uit sociale huurwoningen, van Woningbouwvereniging Oudewater (890 woningen) of van WelThuis (50 appartementen op de locatie Schuylenburcht). Het aandeel sociale huur van 24% is ongeveer gelijk aan het aandeel in de regio van 23% en lager dan het landelijke aandeel van 31%.

In tabel 2-3 is de samenstelling van de bewoonde sociale huurvoorraad in Oudewater weergegeven naar type woning en huurprijsklassen. Ruim de helft van de voorraad is een grondgebonden woning. De andere helft bestaat uit appartementen, meestal met een lift in het gebouw. De meeste sociale huurwoningen (73%) hebben een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (< € 618, prijspeil 2015). Circa 21% heeft een huurprijs tussen € 618 en € 711 en 5% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> € 711).

tabel 2-3 Samenstelling bewoonde sociale huurvoorraad naar type en huurprijsklasse in de gemeente Oudewater, 2015

	aantal	aandeel		aantal	aandeel
< € 403	140	15%	grondgebonden	520	55%
€ 403 - € 577	440	47%	appartement met lift	290	31%
€ 577 - € 618	110	12%	appartement zonder lift	130	14%
€ 618 - € 711	200	21%	totaal	940	100%
> € 711	50	5%			
totaal	940	100%			

Bron: Woningbouwvereniging Oudewater en WelThuis, bewerking RIGO

2.4 Toekomstwaarde en veroudering van de woningvoorraad

De vraagaanbodverhoudingen en de woningbehoefteramingen zeggen iets over de gewenste samenstelling van de voorraad in termen als woningtype, woningprijs en eigendomsverhouding. De woningen moeten uiteraard ook van voldoende woon- en bouwtechnische kwaliteit zijn. Er is in het kader van dit onderzoek geen uitgebreide inspectie gehouden van de (woon- en bouwtechnische) kwaliteit van de woningvoorraad in Oudewater. Wel is deze op hoofdlijnen in beeld gebracht door te kijken naar:

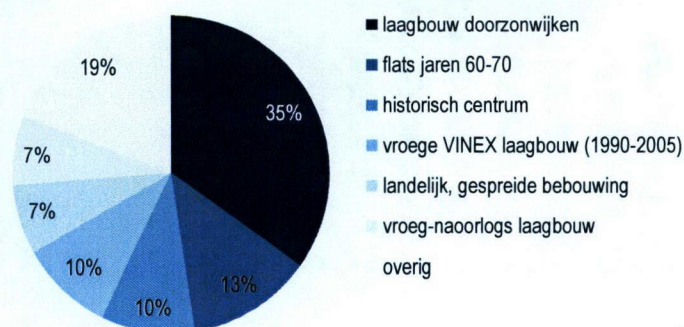
- ✓ De omvang en samenstelling van de woningvoorraad waar de bewoners zowel ontevreden zijn over de woonomgeving als de woning. Deze woningen zullen in veel gevallen de komende periode moeten worden 'vernieuwd' (sloop-nieuwbouw of grootschalige aanpak) om leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
- ✓ De ouderdom van de voorraad. Hoewel mits goed onderhouden woningen vaak vele decennia mee gaan, geldt dat oudere woningen vaak meer onderhoud vragen. Ook neemt de kans op achterstallig onderhoud met de leeftijd toe.

Geen van beide invalshoeken is zaligmakend. Zo kunnen inwoners prima tevreden zijn, maar kan de energetische kwaliteit (beleidsmatig 'te') laag zijn (de energetische kwaliteit van de woningen is in dit onderzoek niet onderzocht). Wel kan via deze weg een orde van grote worden gegeven aan de opgaven die er liggen.

Beperkte woonkwaliteit

Een van de invalshoeken waarmee de opgaven in de voorraad kunnen worden achterhaald, is de tevredenheid van de bewoners. Op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de woningvoorraad in Oudewater in een aantal categorieën ingedeeld. Voor elk van deze categorieën is gekeken naar de mate van tevredenheid onder de inwoners volgens het WoON. Als de bewoners zowel ontevreden zijn over de woning als over de woonomgeving is er mogelijk sprake van een beperkte toekomstwaarde. In de komende jaren kan er een noodzaak ontstaan deze woningen aan te pakken, of deze noodzaak bestaat al.

figuur 2-9 De samenstelling van de woningvoorraad met (mogelijk) beperkte toekomstwaarde in de gemeente Oudewater, 2015



Bron: BAG, WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

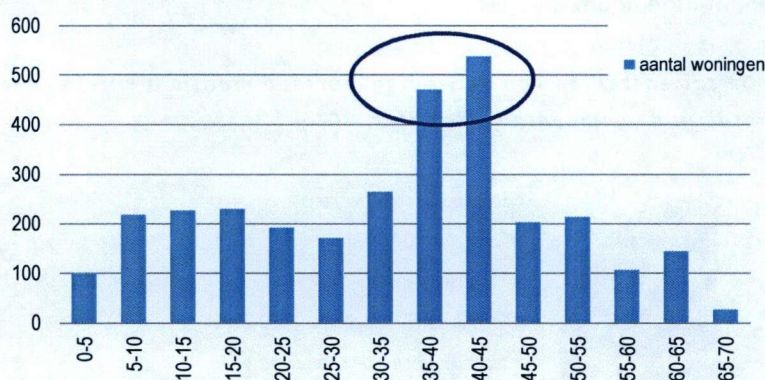
In totaal geldt dit voor circa 125 woningen in de gemeente Oudewater. Het gaat hier om 3% van de totale woningvoorraad (in de totale regio gaat het om 4%). De belangrijkste opgaven liggen – qua aantal – in de laagbouw doorzonwoningen en flats uit de jaren '60 en '70. Bij de doorzonwoningen gaat het om niet meer dan 3% van het totaal aantal woningen in deze categorie, maar doordat er veel van dit type woningen staan, vormt deze categorieën ruim een derde van de totale woningvoorraad met een beperkte toekomstwaarde.

De meeste woningen met ontevreden bewoners, zijn huurwoningen. Maar circa 39% betreft een koopwoning (50 woningen). De aanpak van koopwoningen is niet zozeer een publieke maar een particuliere opgave. Echter, als de eigenaar-bewoners de opgaven niet op (kunnen) pakken, kan het publieke belang wel in het geding komen. In figuur 2-11 is op laag schaalniveau de meest voorkomende woningtypologie in de gemeente Oudewater weergegeven. De laagbouw doorzonwijken uit de jaren '60 en '70' liggen vooral aan de westkant van de kern Oudewater.

Veroudering en grootschalig onderhoud

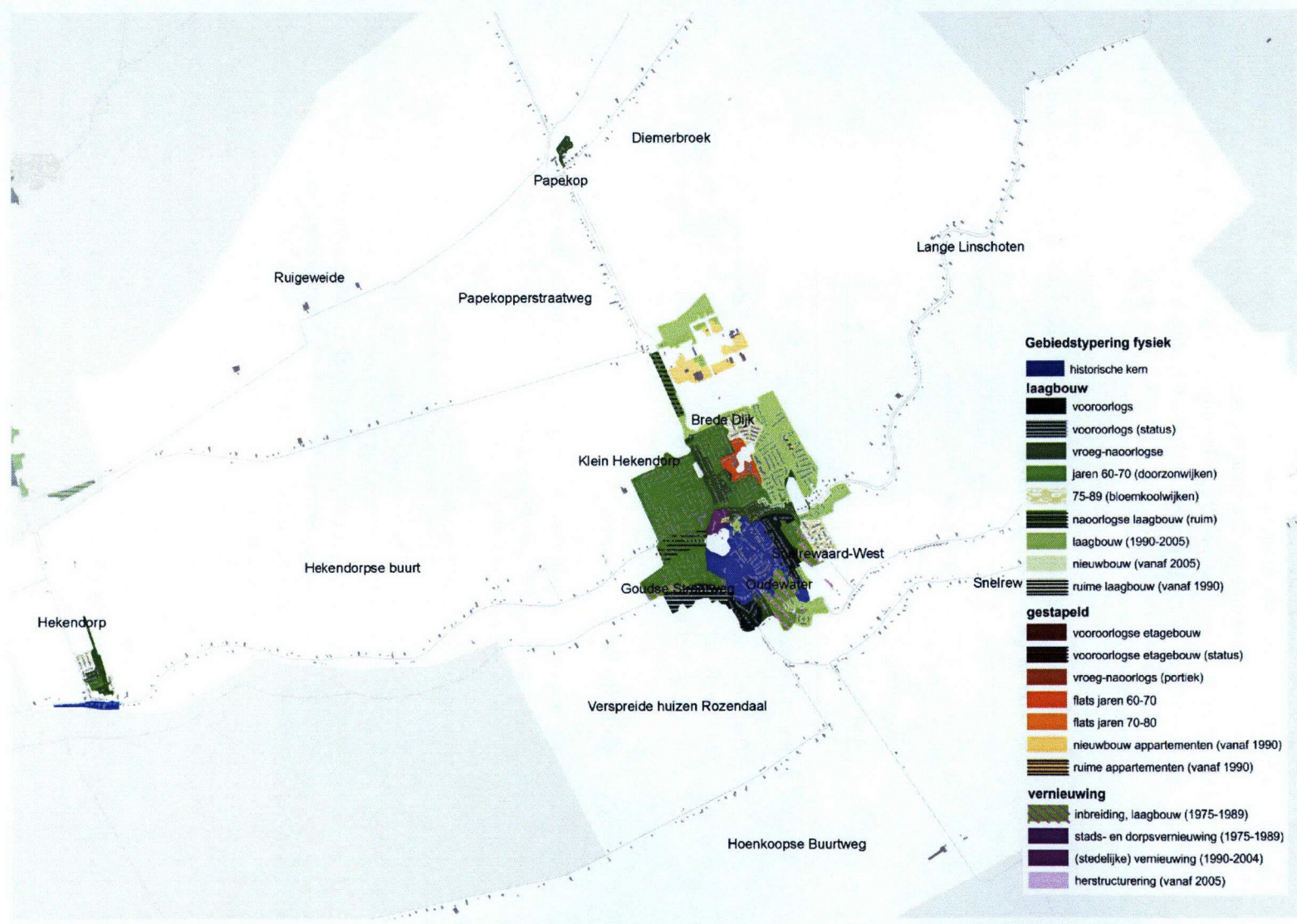
Naast de vernieuwingsopgave van circa 125 woningen wint ook het onderhoud aan de woningvoorraad in algemene zin aan belang. Voor de inwoners van Oudewater geldt dat vanaf het bereiken van de leeftijd van 75 jaar de ouderdom vaker met gebreken zal komen. Woningen worden over het algemeen gebouwd met een beoogde levensduur (of: exploitatieduur) van 50 jaar. Waar we bij de bevolking spreken over een vergrijzingsgolf, kan er bij de Nederlandse woningvoorraad gesproken worden over een aankomende verouderingsgolf (zie ook figuur 2-10). Een groot deel van de woningen heeft een leeftijd van tussen de 35 en 45 jaar. Deze woningen zullen de komende periode de leeftijdsgrens van 50 jaar gaan passeren.

figuur 2-10 De samenstelling van de naoorlogse woningvoorraad naar leeftijd in de gemeente Oudewater, 2015



Bron: BAG, WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-11 Fysieke gebiedstypering van de gemeente Oudewater



Bron: RIGO

RIGO

Het moge duidelijk dat oudere woningen vaak meer onderhoud vragen en dat de kans op onderhoudsachterstanden groter is. Corporaties plannen dit soort onderhoud automatisch in en hebben hiervoor gelden gereserveerd. In tabel 2-4 is weergegeven dat er in de gemeente Oudewater circa 780 koopwoningen zijn die in de periode 2015 tot 2030 de leeftijd van 50 jaar bereiken. Bij de minder welgestelde woningeigenaren is het maar de vraag of men voldoende budgetten voor onderhoud heeft gereserveerd. Daar waar dit niet het geval is, kan men overwegen hen te stimuleren en faciliteren.

tabel 2-4 *Het aantal woningen dat de komende jaren de leeftijd van 50 jaar bereikt in de gemeente Oudewater*

	ouder dan 50 jaar in 2015	wordt ouder dan 50 jaar in 2015 tot 2030	ouder dan 50 jaar in 2030	
	aantal	aantal	aantal	aandeel
koopwoning	1.035	780	1.815	64%
huurwoning	360	435	795	67%
totaal	1.395	1.215	2.610	65%

Bron: BAG, WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De tabel laat ook zien dat van de huidige woningvoorraad in 2030 circa 65% een leeftijd heeft van ouder dan 50 jaar (in de regio Utrecht Zuidwest gaat het om 47%). Dit bevestigt het belang van de focus op de kwaliteit van de bestaande voorraad.

2.5 Actuele woonpatronen

In deze paragraaf worden de actuele woonpatronen van huishoudens weergegeven. Deze woonpatronen zijn het uitgangspunt bij de raming van de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte in hoofdstuk 4.

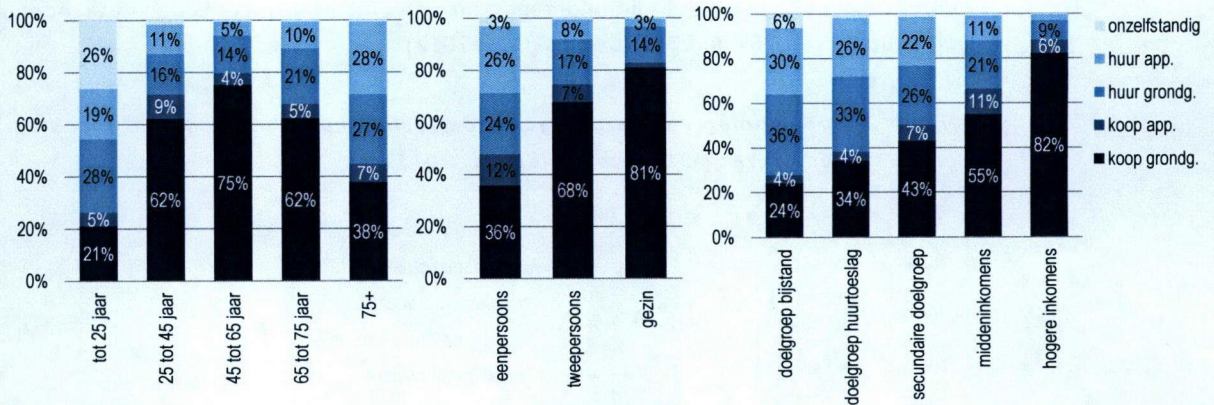
Woonsituatie naar eigendom en woningtype

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 2-12 is te zien dat de jongeren in Oudewater veelal een start aan hun wooncarrière maken in een huurwoning of eerst 'op kamers' gaan. In de levensfase die volgt hebben velen een woning weten te kopen. Rond de leeftijd van 50 jaar heeft circa 80% een woning gekocht. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties. Toen deze groep ouderen nog tussen de 45 en 65 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit niet op de 80% zoals bij de huidige groep 45 tot 65 jarigen maar een stuk lager.

De hogere inkomens hebben als vanzelfsprekend het hoogste aandeel eigen woningbezit. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor het belangrijkste deel gaat het echter om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad. Voor een deel kan het hier gaan om huishoudens die 'onder water'

zijn komen te staan, maar voor het grootste deel gaat het om ouderen die inmiddels met pensioen zijn.

figuur 2-12 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, type huishouden en inkomensgroep in de gemeente Oudewater, 2015

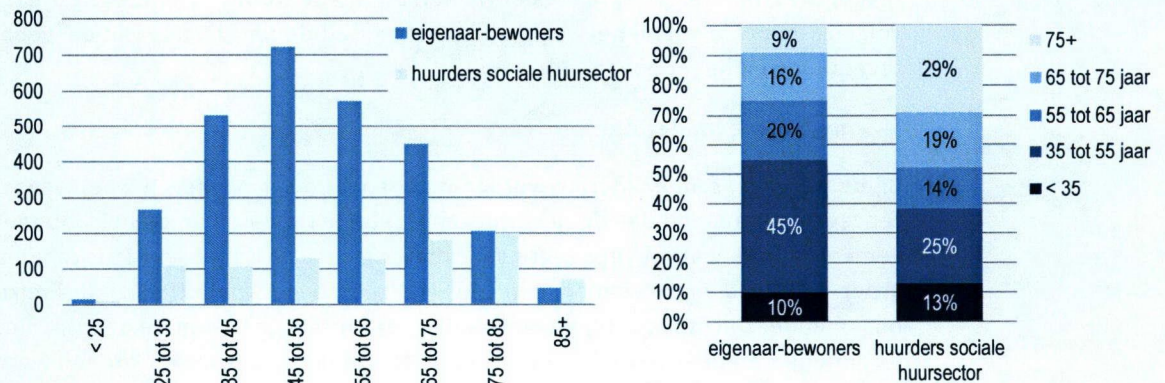


Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 2-13 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurderspopulatie als de populatie eigenaar-bewoners gedetailleerd weergegeven. De toename van het aantal ouderen in de komende jaren bestaat grotendeels uit eigenaar-bewoners. De sociale huursector is op dit moment sterk vergrijsd (bijna de helft van de huurders is 65+) en in de toekomst is er mogelijk een ontgrijsing te verwachten als gevolg van sterfte. Hierdoor komen er meer huurwoningen beschikbaar.

figuur 2-13 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de gemeente Oudewater, 2015

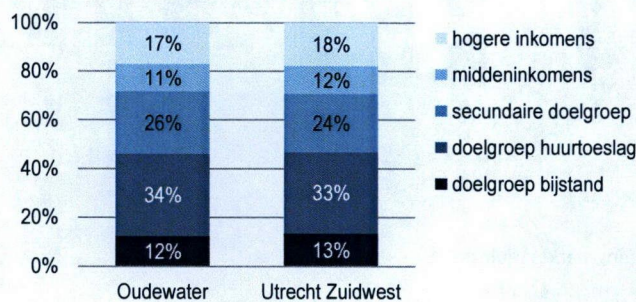


Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Goedkope scheefheid

In figuur 2-14 is de bewoning van de gereguleerde sociale huurvoorraad in Oudewater weergegeven. Anno 2015 behoort circa 72% van de huurderspopulatie tot de doelgroep van beleid (< € 34.911), wat vrijwel gelijk is aan het regionale aandeel van 71%. Circa 11% van de huurders heeft een middeninkomen en 17% heeft een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 28%, wat hoger is dan het landelijke percentage van 26% in 2012 (bron: WOON 2012).

figuur 2-14 Bewoning van de gereguleerde sociale huurvoorraad naar inkomensgroep in Oudewater en Utrecht Zuidwest, 2015



Bron: CBS, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

2.6 Vraag- aanbodverhoudingen

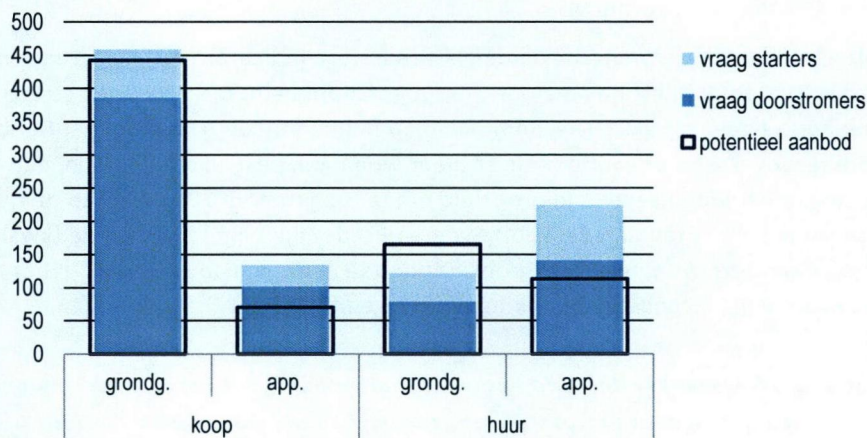
Er zijn verschillen methoden om vraag en aanbod op de woningmarkt in beeld te brengen. Een veel gebruikte methode is de woonwensenbenadering. Zoals de naam al zegt staan bij deze methode de wensen van de inwoners centraal. Deze wensen hoeven niet altijd overeen te komen met het gedrag van mensen op de woningmarkt. Om verschillende redenen kunnen en/of willen mensen hun wensen niet altijd realiseren. Het feitelijke gedrag van mensen kan inzichtelijk worden gemaakt door te kijken naar registraties. In deze paragraaf gaan we eerst in op de woonwensenbenadering. Vervolgens staan we stil bij het beeld dat voorkomt uit de registraties van de woonruimteverdeling en het koopaanbod.

Woonwensenbenadering

Bij de woonwensenbenadering worden de in enquêtes aangegeven woonwensen afgezet tegen het aanbod dat zij bij verhuizing zouden vrijlaten. Van de huishoudens in de gemeente Oudewater overweegt naar schatting circa 18% te verhuizen. Van deze groep is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiscens verhuist en omdat woonwensen kunnen worden bijgesteld, noemen spreken we over het 'potentiële aanbod en de potentiële vraag'. In figuur 2-15 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij de vraag is ook rekening gehouden met de vraag van starters die zeker of misschien in de gemeente Oudewater willen blijven wonen.

Wat betreft grondgebonden koopwoningen komt er een vrij evenwichtig beeld naar voren. Als de doorstromers in de koopsector allemaal zouden verhuizen ontstaat er hier ruimte voor starters. Mede als gevolg van de vergrijzing is er een potentieel tekort aan koopappartementen. Echter: deze vraag is slechts ten dele manifest: ouderen blijken in de praktijk om uiteenlopende motieven vaak toch niet de verhuistap te maken. Dit betekent dat de prijs en de kwaliteit van het aanbod nauw komen.

figuur 2-15 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de gemeente Oudewater in 2015¹



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De markt voor grondgebonden huurwoningen is gezien vanuit de woonwensenbenadering overall vrij ontspannen, vooral vanwege het relatief ruime potentiële aanbod. Dit potentiële aanbod wordt nu bewoond door oudere bewoners, die in de praktijk vaak toch niet verhuizen, waardoor het aanbod niet beschikbaar komt. Mede hierdoor is er een potentieel tekort aan huurappartementen. Dit tekort is om verschillende redenen slechts ten dele manifest. Voor oudere huurders die willen doorstromen naar een appartement, geldt dat ze vaak een flinke huursprong moeten maken. De huidige huur is immers vanwege de lange woonduur vaak laag. En voor eigenaar-bewoners die willen doorstromen naar een huurappartement geldt dat zij vaak lage woonlasten hebben omdat de hypotheek vrijwel volledig is afgelost. Het is gevoelsmatig vaak lastig om na verhuizing een soms forse maandhuur te gaan betalen.

Woonruimteverdelingsbestanden

Gemeente Oudewater heeft ten behoeve van dit woningmarktonderzoek bij Woningnet cijfers opgevraagd over de woonruimteverdeling in de sociale huursector. Deze

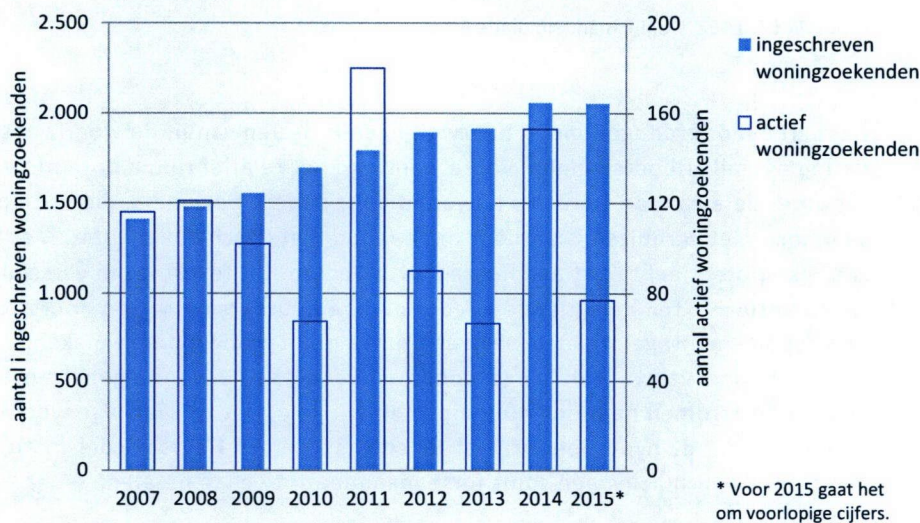
¹ In deze figuur zijn bij de starters alleen de starters opgenomen die zeker of misschien in de gemeente Oudewater willen blijven wonen.

bieden inzicht in (a) het aantal ingeschreven woningzoekenden, (b) het aantal actief woningzoekenden en (c) het beschikbare aanbod.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is de afgelopen jaren toegenomen (zie ook figuur 2-16). In 2015 lijkt deze toename tot stilstand te komen. Het aantal inschrijvingen kan niet zondermeer worden geschouwd als een indicator voor de omvang van de woningvraag. Velen schrijven zich uit voorzorg in en niet omdat men daadwerkelijk op dit moment een woning zoekt. Slechts 3,8% van de ingeschreven woningzoekenden heeft in 2015 ook daadwerkelijk op een advertentie gereageerd. Vanaf het moment van de inschrijving bouwt men echter wachttijd op, die uiteindelijk mede bepalend is voor de kans op een woning.

Het aantal actieve woningzoekenden is een betere indicator voor de actuele woningvraag. Dit aantal heeft de afgelopen jaren geschommeld, maar van een structurele toename is geen sprake. De schommelingen hebben mede te maken met het beschikbare (geadverteerde) aanbod. Als er meer woningen beschikbaar komen, dan worden immers meer woningzoekenden verleid om te reageren. In 2011 werden de nieuwbouwappartementen aan de Noort Syde en Brede Dijk opgeleverd en de (kwalitatieve) vraag naar deze woningen was groot. Dit leidde in dit jaar tot een piek in het aantal actief woningzoekenden (zie ook figuur 2-16 en figuur 2-17).

figuur 2-16 *Ontwikkeling van het aantal bij Woningnet ingeschreven woningzoekenden en het aantal actieve woningzoekenden uit Oudewater*

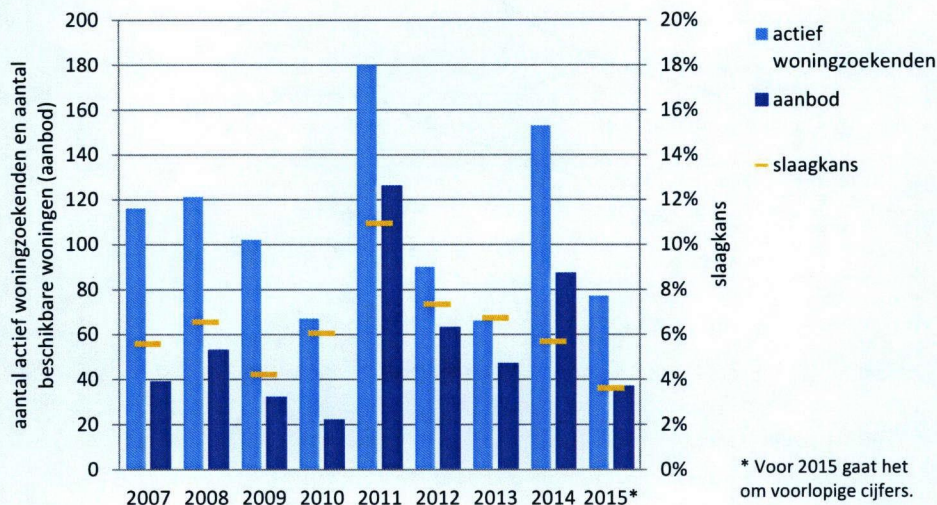


Bron: Woningnet, bewerking RIGO

Het toenemend aantal inschrijvingen betekent dat meer huishoudens zich op de huursector oriënteren en/of in ieder geval de mogelijkheid voor het verkrijgen van een huurwoning willen openhouden. Tot een toenemende druk op de huursector leidt dit voornamelijk niet, of in ieder geval niet op structurele basis. Een veel gebruikte indicator voor de druk op de sociale huur is de zogenoemde 'slaagkans'. Deze is hier bere-

kend door het (jaarlijks) aanbod te delen door het aantal actief woningzoekenden. In de periode 2007 t/m 2010 lag deze slaagkans op 6% en in de periode 2011 t/m 2014 op 8%. De druk op de sociale huur is – gezien over een langere termijn – dus ongeveer gelijk gebleven (of zelfs licht afgenomen).

figuur 2-17 Ontwikkeling van het aantal bij Woningnet geregistreerde actieve woningzoekenden uit Oudewater, het beschikbare aanbod en de slaagkans



Bron: Woningnet, bewerking RIGO

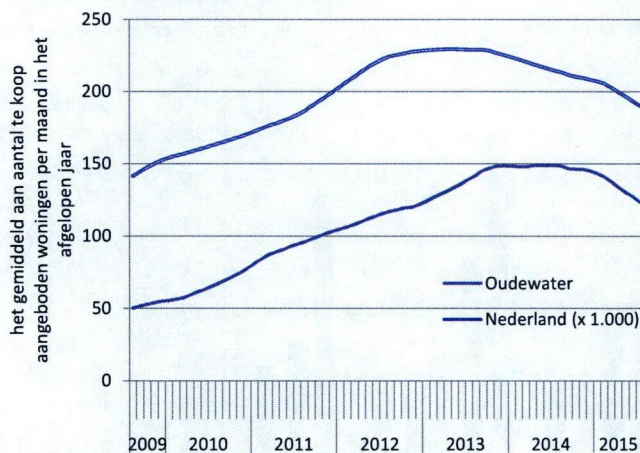
Het gevoel dat de druk op de sociale huursector in Oudewater toeneemt (dat bij verschillende lokale partijen bestaat), kan dus slechts ten dele met cijfers worden onderbouwd. Het aantal inschrijvingen neemt wel toe, maar deels gaat het om inschrijvingen uit voorzorg. Ook geldt dat de vraag van buiten de gemeentegrenzen in aandeel is toegenomen. Van alle woningzoekenden die reageerden op een geadverteerde woning in Oudewater, woonde in 2015 95% niet in Oudewater, terwijl dit aandeel in 2007 nog op 83% lag. Ten slotte geldt dat bij het gevoel dat de druk op de sociale huursector in Oudewater toeneemt ook de toename van het aantal statushouders een rol kan spelen. De opgave op dit vlak is opgelopen van 3 in 2012, 6 in 2013, 10 in 2014 en naar verwachting 18 in 2015.

Aanbod in de koopsector

Het aantal te koop aangeboden woningen is sinds de start van de economische crisis in 2008 toegenomen (zie ook figuur 2-18). Dit geldt zowel landelijk als in Oudewater. Het toenemend aanbod was vooral een teken van een moeizame markt: het duurde vaak lang voordat de woningen verkocht werden en niet zelden moest men zakken met de vraagprijs. Potentiele kopers waren onzeker en hun financieringsmogelijkheden werden beperkt door strengere eisen van de banken. Eind 2014 is de verkoop van

koopwoningen weer aangetrokken waardoor het aanbod in aantal is afgenomen. Landelijk is het herstel een klein jaar eerder ingezet.

figuur 2-18 Het gemiddeld aantal te koop aangeboden woningen per maand, in de voorgaande 12 maanden (2008/9 t/m juli 2015)



Bron: Huizenzoeker.nl

Concluderend

Overall is de woningmarkt in Oudewater redelijk in evenwicht en over de jaren vrij stabiel. Dat blijkt zowel uit de woonwensenbenadering als uit de registraties. Kijkend naar de woonwensen, dan blijkt er een tekort aan appartementen een (beperkt) overschot aan grondgebonden huurwoningen. Dit laatste overschot komt niet naar voren uit de woonruimteverdelingscijfers. Sterker nog, het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen en de druk op de sociale sector is de afgelopen jaren nagenoeg constant gebleven. Mede als gevolg van de economische crisis zijn meer mensen zich op de huursector gaan oriënteren. Anno 2015 laat de economie herstel zien en hetzelfde geldt voor de koopwoningmarkt. Op termijn kan hierdoor het potentiële overschot aan (grondgebonden) huurwoningen ook in de registraties van de woonruimteverdeling zichtbaar worden. Echter, zolang er overall sprake is van een gezonde woningmarkt, hoeft men voor echte verhuurbaarheidsproblemen niet te vrezen.

Voor zowel de woonwensenbenadering als de cijfers uit registraties geldt dat alleen gefocust wordt op 'het actieve deel van de woningmarkt'. Het overgrote deel van de huishoudens in Oudewater woont echter naar wens en heeft geen verhuisplannen. In hoofdstuk 4 wordt bekeken wat er nodig is om dit ook in de toekomst zo te houden.

3 Toekomstverwachtingen

De komende decennia zal het aantal en aandeel 75-plussers toenemen. Op dit moment is 14% van de huishoudens ouder dan 75 jaar, in 2030 is dit naar verwachting 23%. Vooral het aantal oudere gezinnen neemt af, terwijl de overige groepen ongeveer gelijk van omvang blijven. Vooral voor jongere huishoudens (beneden de 50 jaar) geldt dat de exacte ontwikkeling onzeker is. Deze is mede afhankelijk van de economische ontwikkeling in Oudewater en de regio. Ook de ontwikkeling van de koopkracht is onzeker. Vanwege deze onzekerheid zijn in dit hoofdstuk toekomstscenario's benoemd bestaande uit demografische en economische varianten. In elk scenario drukt de vergrijzing een stempel op de omvang van de doelgroep van beleid: deze neemt in elk scenario toe.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vizier gericht op de toekomst. In paragraaf 3.2 worden eerst de demografische verwachtingen besproken. Dit aan de hand van bestaande prognoses van het CBS/PBL en ABF. Omdat prognoses met onzekerheden zijn omgeven worden in paragraaf 3.3 enkele toekomstscenario's benoemd inzake de demografische en economische ontwikkelingen. Deze worden in paragraaf 3.5 gebruikt om de omvang van de doelgroepen in de toekomst te ramen en in hoofdstuk 4 om de toekomstige woningbehoefte te ramen.

3.2 Demografie

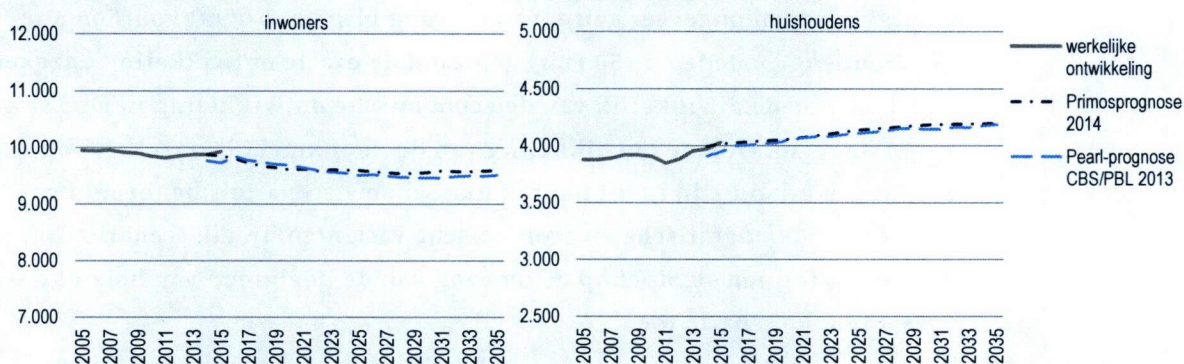
Voor de gemeente Oudewater zijn twee bestaande bevolkingsprognoses voorhanden: de pearlprognose van het CBS/PBL 2013 en de primosprognose 2014 van ABF. Beide prognoses verschillen nauwelijks van elkaar: het aantal inwoners neemt af en het aantal huishoudens neemt toe (figuur 3-1). In aantal gaat het om een afname van 270 tot 290 inwoners en om een toename van 170 tot 200 huishoudens in de periode 2015 tot 2030.

Bij beide prognosemodellen worden aannamen gedaan over de nieuwbouw in de komende jaren. Bij de interpretatie van prognosemodellen ontstaat hierdoor een soort van 'kip en ei' probleem, want de prognoses worden tevens gebruikt om nieuwbouwplannen op te baseren. Dat is een lastig gegeven. De trend die de prognosemodellen aangeven is echter helder en staat op hoofdlijnen vast. Hoe groot de exacte groei is, zal de komende jaren duidelijk moeten worden (monitoring is op dit vlak wenselijk).

Hoewel de prognoses nauwelijks van elkaar verschillen, wil dat niet zeggen dat er geen bandbreedten zijn. In deze studie hanteren we (net als in de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht) de primosprognose als basisvariant. Daar zetten we

twee varianten naast: een variant die bovenop de primosprognose uitgaat van 100 huishoudens extra groei en een variant die uitgaat van 100 huishoudens minder groei in de periode 2015 tot 2030 (zie ook paragraaf 3.3).

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in Oudewater, werkelijk in 2005 tot 2015 en prognose tot 2035 volgens twee varianten



Bron: CBS, prognose CBS/PBL 2013, Primosprognose 2014, bewerking RIGO

tabel 3-1 Prognose aantal inwoners en huishoudens in Oudewater in 2015 tot 2020 en 2030 volgens twee varianten²

		inwoners	huishoudens
	2015	9.930	4.030
ontwikkeling 2015 tot 2020	primos	-240	40
	pearl	-50	110
ontwikkeling 2015 tot 2030	primos	-290	170
	pearl	-270	200

Bron: CBS, pearlprognose, primosprognose 2014, bewerking RIGO

Veranderende bevolkingssamenstelling

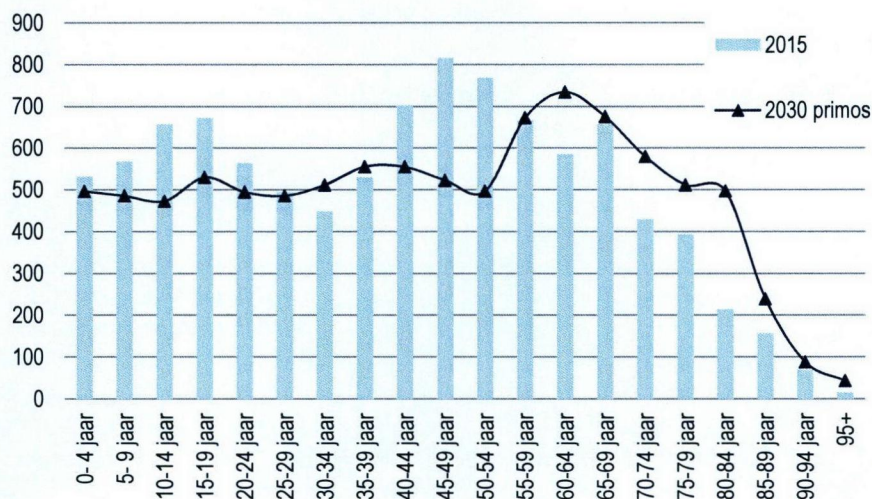
In figuur 3-2 staat de leeftijdsopbouw van de bevolking in Oudewater weergegeven in 2015 en 2030 volgens de primosprognose. Het aantal personen in de leeftijd van 25 tot 40 jaar blijft in de periode 2015 tot 2030 nagenoeg constant. Vrouwen krijgen voornamelijk in deze leeftijdscategorie kinderen. Vandaar dat ook het aantal kinderen in de leeftijd van 0 t/m 4 jaar nagenoeg constant blijft. Het aantal oudere kinderen (5 tot 15 jaar) en het aantal jong volwassenen (15 tot 20 jaar) neemt af. Deze groep verlaat de gemeente zodra men ouder wordt en de nieuwe aanwas is beperkt.

² Dat de verschillen vooral in de beginjaren groot zijn, heeft bovenal te maken met verschillende aannamen voor het aanvangsjaar: In figuur is te zien dat de Pearlprognose een te lage uitgangswaarde hanteert, wat in de jaren daarop wordt ingehaald. Daardoor komt de totale groei hoger uit dan Primos.

De grootste verandering in de leeftijdsopbouw wordt veroorzaakt door de vergrijzingsgolf. De groep tussen de 40 en 55 jaar oud in 2015 is in 2030 tussen de 55 en 70 jaar oud en weer 15 jaar later tussen de 70 en 85 jaar. Na 2030 zal de vergrijzing dus versterkt doorzetten. In de komende periode wordt vooral een toename van het aantal en aandeel 75-plussers verwacht. De huidige groep bewoners tussen de 65 en 70 jaar oud is in 2030 tussen de 80 en 85 jaar, waarmee de omvang van deze groep in de periode 2015 tot 2030 meer dan verdubbelt.

De toename van het aandeel 75-plus is in vrijwel in elke wijk en buurt van de gemeente Oudewater zichtbaar. Dit is weergegeven in figuur 3-4 en figuur 3-5, waarin het aandeel 75-plus in 2010 en de prognose voor 2030 is weergegeven.

figuur 3-2 De leeftijdsopbouw in Oudewater, werkelijk in 2015 en prognose 2030 volgens de primosprognose 2014

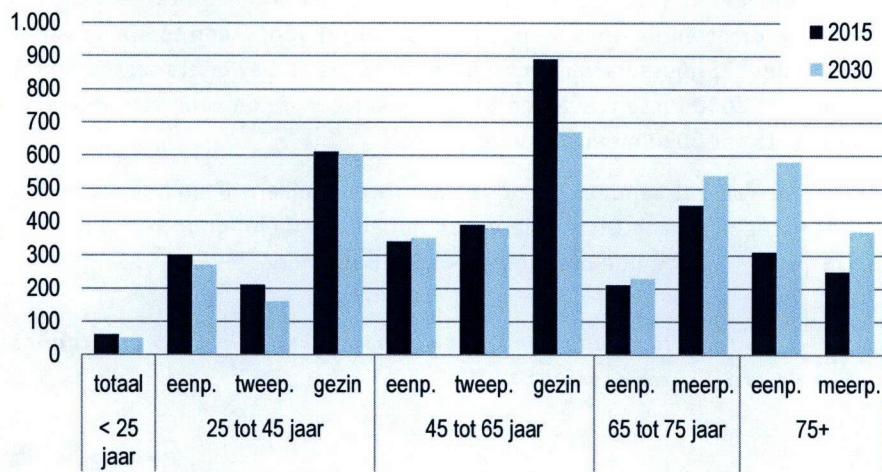


Bron: gemeente Oudewater, primosprognose 2014, bewerking RIGO

Veranderende huishoudenssamenstelling

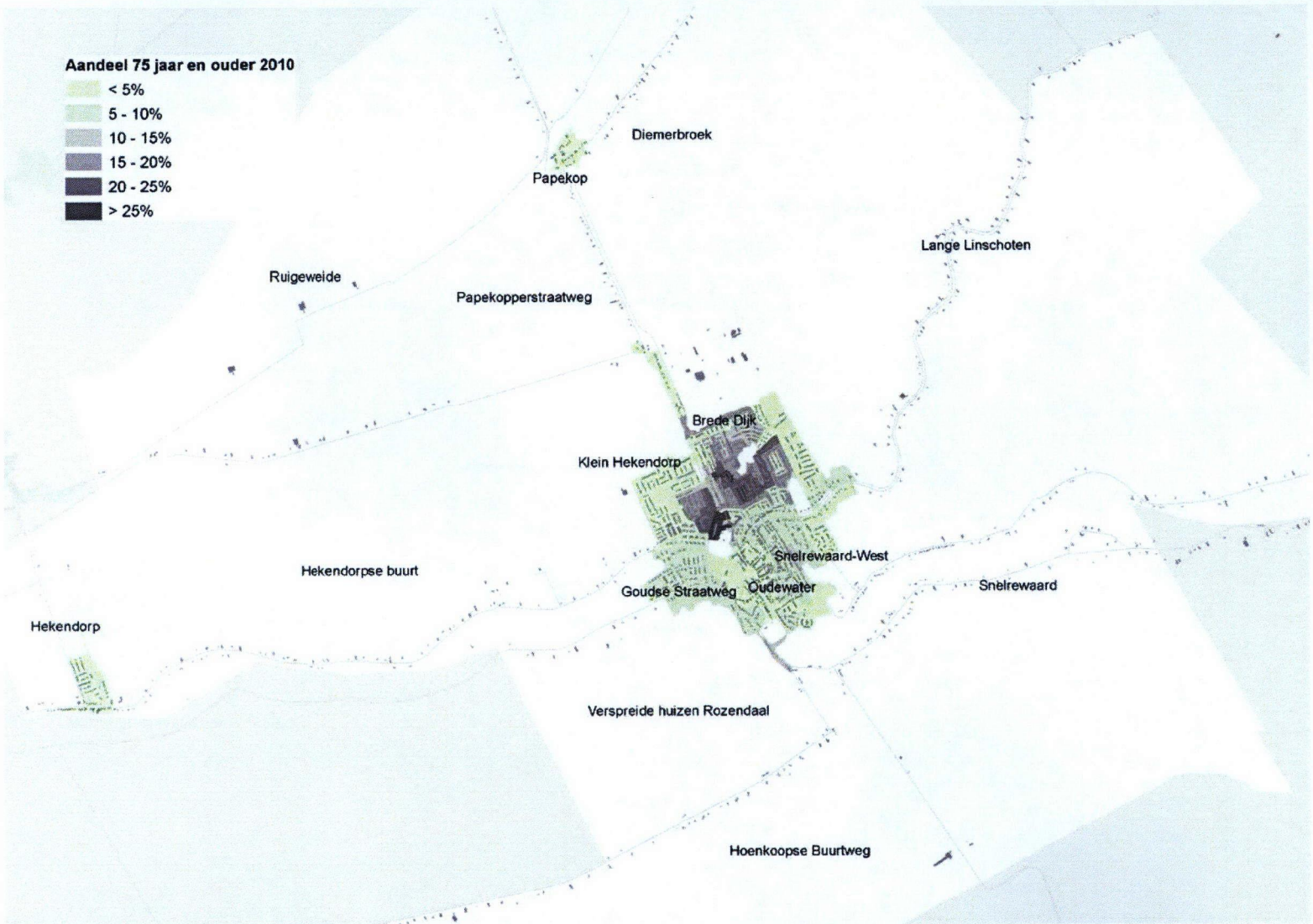
De toename van het aantal 75-plussers is ook terug te zien in de toekomstige huishoudenssamenstelling (figuur 3-3). Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder neemt toe van 14% in 2015 tot 23% in 2030, wat neerkomt op een toename van bijna 400 huishoudens in de periode 2015 tot 2030. Ook het aantal 65- tot 75-jarigen neemt toe, terwijl het aantal oudere gezinnen flink afneemt. De overige groepen blijven ongeveer gelijk van omvang of nemen licht af.

figuur 3-3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Oudewater in 2015 tot 2030



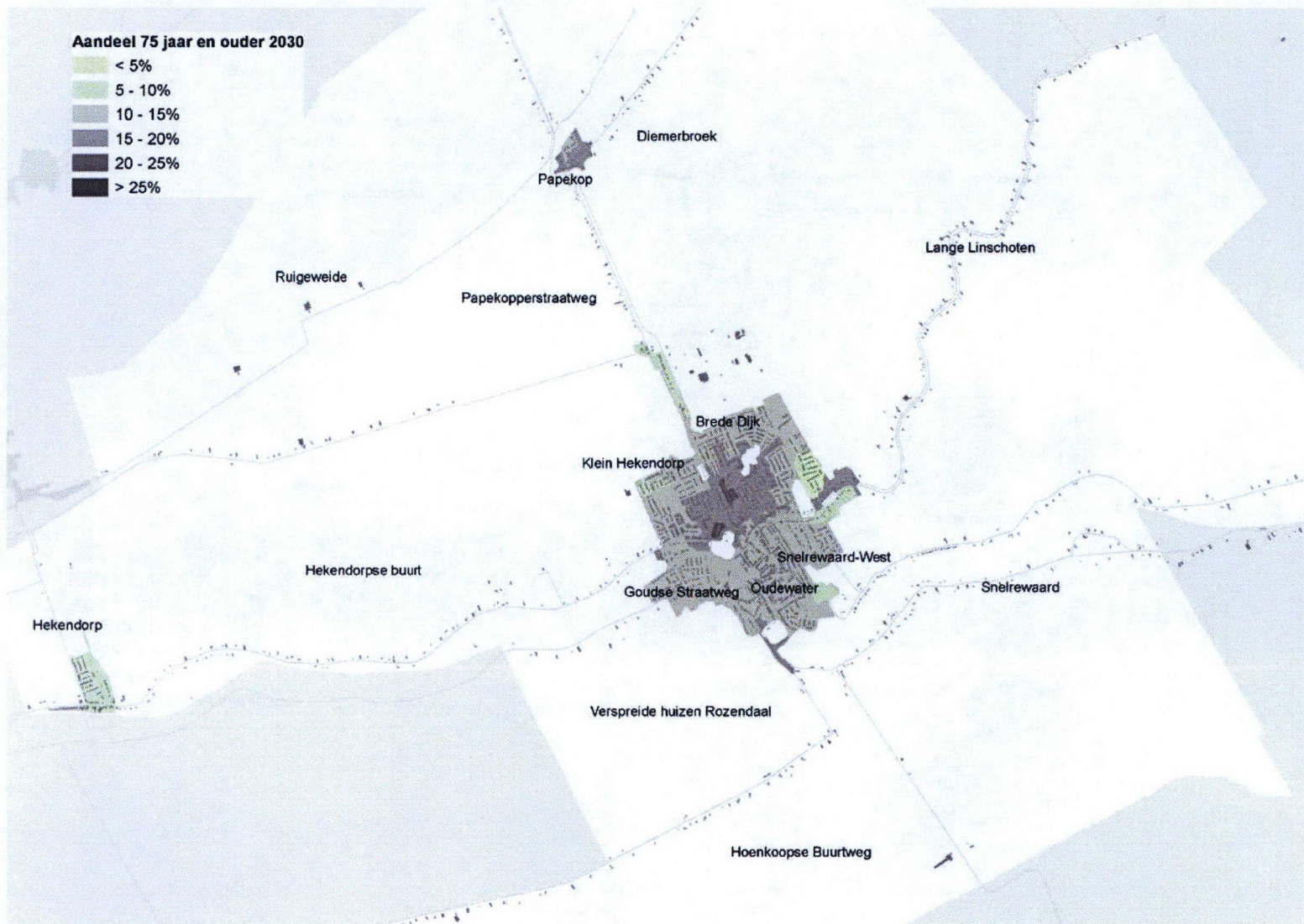
Bron: gemeente Oudewater, CBS, primosprognose 2014, bewerking RIGO

figuur 3-4 Aandeel 75-plus in de gemeente Oudewater in 2010



Bron: CBS, bewerking RIGIO

Bron: RIGIO



figuur 3-5 Prognose aandeel 75-plus in de gemeente Oudewater in 2030

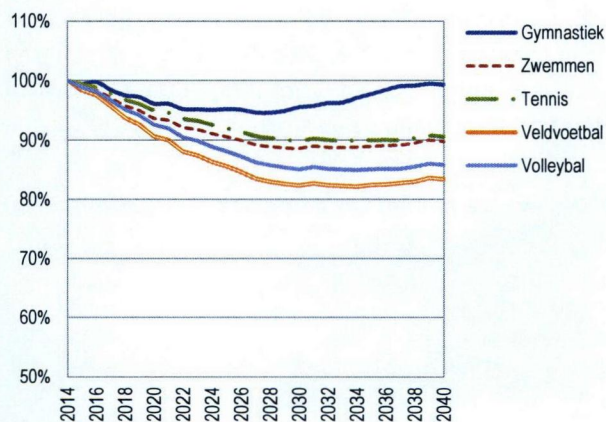
3.3 Consequenties voor de voorzieningen

De voorzieningenbehoefte verandert onder invloed van maatschappelijke trends als digitalisering en schaalvergroting. Ook demografie speelt hierbij een belangrijke rol. In deze paragraaf wordt de invloed van demografie op enkele basisvoorzieningen besproken. Het gaat hier om voorzieningen waarvoor de gemeente direct of indirect een planningsverplichting heeft: sportvoorzieningen, onderwijs en de eerstelijnsgezondheidszorg. In de bijlage staan de gehanteerde kengetallen weergegeven.

Sportvoorzieningen

Het draagvlak voor sportvoorzieningen zal de komende jaren onder druk komen te staan. Voor binnensporten zoals volleybal geldt dat verenigingen rekening moeten houden met een afname van het ledental met 12% in de periode tot 2025. Ook buitensporten als voetbal krijgen te maken met een afnemend aantal beoefenaars (een afname van 14% tot 2025). Het aantal mensen dat zwemmen als sport beoefend zal over dezelfde periode met ongeveer 9% teruglopen. Ook ouderen gaan relatief vaak zwemmen en dat geldt in versterkte mate voor tennis en vooral gymnastiek. Het aantal beoefenaars van deze sporten zal dus minder sterk afnemen. Het aantal tennissers met 8% en het aantal deelnemers aan gymnastiek met 5%. Na 2025 zal het aantal deelnemers aan gymnastiek als gevolg van de vergrijzing zelfs gaan toenemen.

figuur 3-6 De ontwikkeling van het aantal deelnemers aan bepaalde sporten in de gemeente Oudewater (indexcijfers, 2014 = 100%)



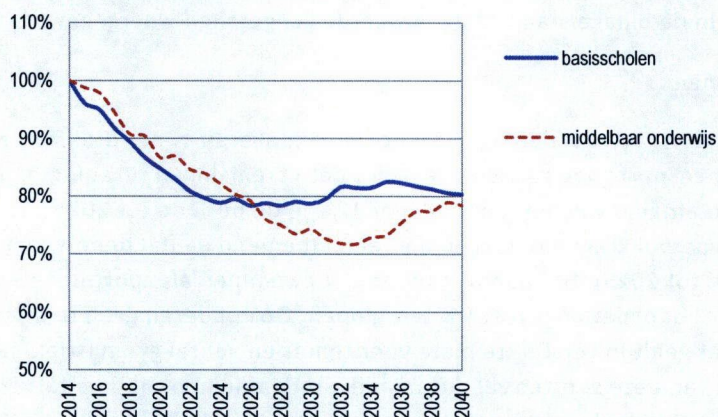
Bron: Sportbeoefening: CBS, Bevolkingsprognose: Primos, bewerking RIGO

Onderwijs

Het aantal leerlingen in de basisschoolleeftijd zal het komend decennium blijven afnemen. Dit is een direct gevolg van het afnemend aantal geboorten in de afgelopen jaren. Deze afname zal naar verwachting de komende jaren stabiliseren, maar pas rond 2030 zal dit gaan leiden tot een beperkte toename van het aantal leerlingen van basisscholen. In de tussenliggende periode zal het aanbod aan basisscholen met circa 21% afnemen. Deze afname zal mogelijk moeten samengaan met de sluiting van enkele

le basisscholen. Ook het aantal kinderen in de middelbare schoolleeftijd neemt af. Deze afname duurt – logischerwijs – enkele jaren langer dan de afname van het aantal basisschoolleerlingen. Pas na 2030 zal het dieptepunt worden bereikt.

figuur 3-7 De ontwikkeling van het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd en de middelbare schoolleeftijd in de gemeente Oudewater

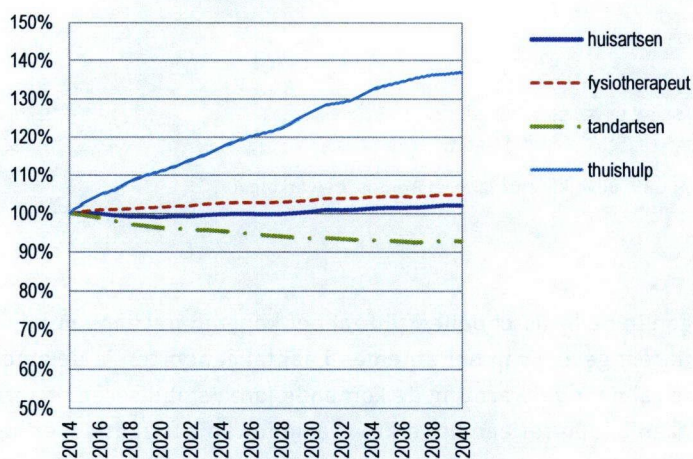


Bron: Deelname middelbaar onderwijs: OC&W, demografie: Primos, bewerking RIGO

Eerstelijnsgezondheidszorg

Op het vlak van de gezondheidszorg wordt de behoefte mede bepaald door (landelijke) stelselwijzigingen. Indien los van deze stelselwijzigingen wordt gekeken naar het verloop van de behoefte, dan ontstaat figuur 3-8. De behoefte aan tandartsen neemt af en de behoefte aan apothekers, huisartsen en fysiotherapeuten neemt licht toe. De behoefte aan thuiszorg neemt als gevolg van de vergrijzing sterk toe.

figuur 3-8 De ontwikkeling van de behoefte aan eerstelijns gezondheidszorg in de gemeente Oudewater



Bron: Beroep gezondheidszorg: Kluwer/CBS, demografie: Primos, bewerking RIGO

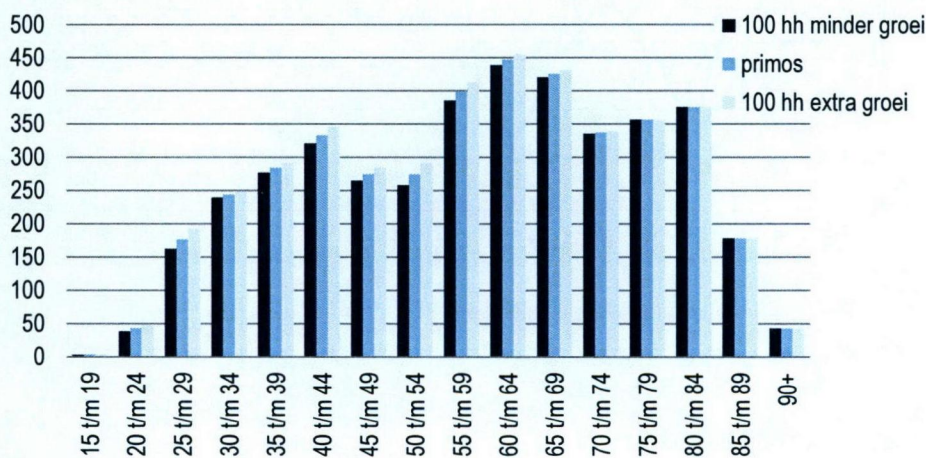
3.4 Toekomstscenario's

Demografische varianten

Terwijl de nadere vergrijzing een gegeven is, geldt dat de ontwikkeling van de jongere leeftijdsgroepen deels onzeker is. Hoewel de bestaande prognosevarianten voor de gemeente Oudewater nauwelijks van elkaar verschillen, wil dat niet zeggen dat er geen bandbreedten zijn. Deze bandbreedten moeten vooral worden verklaard door verschillende inschattingen over de binnenlandse migratie (zie voor de stromen in het verleden paragraaf 2.2). Deze verhuisstromen hangen onder meer samen met de ontwikkeling van de werkgelegenheid, want bij verhuizingen over langere afstand speelt het (verkrijgen van) een baan een dominante rol.

In deze studie hanteren we de primosprognose als basisvariant. Deze prognose gaat uit van een toename van 40 huishoudens in de periode 2015 tot 2020 en van 170 huishoudens in de periode 2015 tot 2030. Voor het jaar 2030 hanteren we naast de primosprognose twee extra demografische varianten: een variant die uitgaat van 100 huishoudens extra groei in de periode 2015 tot 2030 bovenop de door Primos voorspelde huishoudensgroei. En een variant die uitgaat van 100 huishoudens minder groei dan de door Primos voorspelde huishoudensgroei. In figuur 3-9 staat aangegeven tot welke verschillen in leeftijdsopbouw deze aannamen leiden.

figuur 3-9 De huishoudenssamenstelling naar leeftijd in 2015 en 2030 in Oudewater volgens de Primosprognose en twee varianten



Bron: primosprognose 2014, bewerking RIGO, RIGO

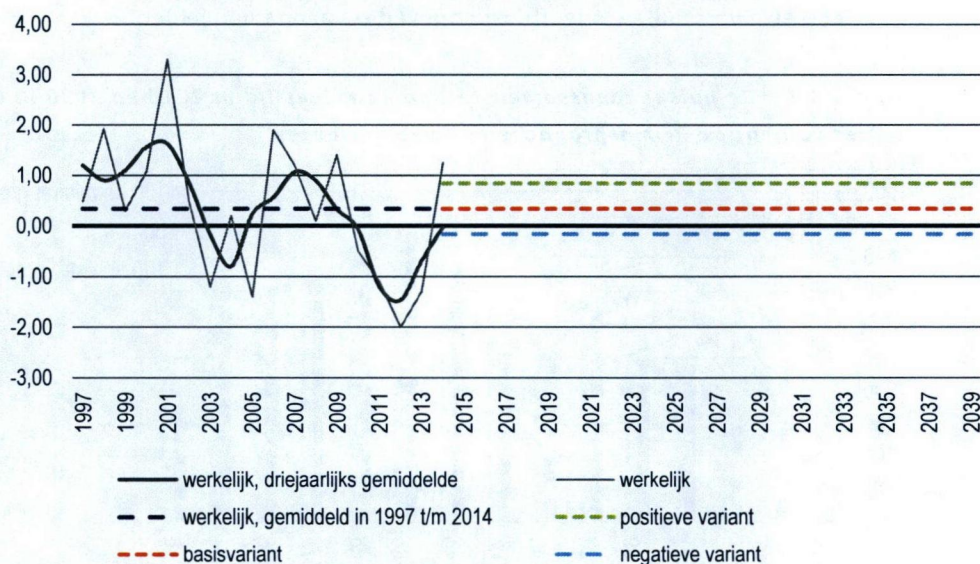
Economie: varianten koopkrachtontwikkeling

De economische ontwikkeling heeft ook effect op de koopkracht van huishoudens, ofwel de inkomens. De koopkrachtontwikkeling bepaalt wat huishoudens in hun portemonnee hebben en dus wat ze kunnen besteden aan het wonen. In het afgelopen

jaar is de reële koopkracht – ondanks de crisis – in Nederland sterk verbeterd. Dit is een gevolg van belastingmaatregelen, maar vooral ook van de beperkte inflatie. Uit de vrees voor een deflatie heeft de Europe Bank begin dit jaar besloten de geldpers aan te zetten. Een voor Europa ongekende operatie, met onzekere uitkomst.

In dit onderzoek is om deze reden gewerkt met drie economische varianten wat betreft de ontwikkeling van de koopkracht. In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2014 lag dit gemiddelde op 0,34 procent per jaar (figuur 3-10). Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,84 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,16 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

figuur 3-10 Reële koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2013 en prognose 2014 tot 2030 volgens drie varianten



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

Scenario's voor economische en demografische groei

De drie economische varianten gecombineerd met de primosprognose levert voor zowel het peiljaar 2020 als het peiljaar 2030 drie toekomstscenario's op. Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte rekenen we voor het jaar 2030 twee extra scenario's door: 100 huishoudens meer en 100 huishoudens minder groei in combinatie met de economische basisvariant. De scenario's staan aangegeven in tabel 3-2.

tabel 3-2 Scenario's voor economische en demografische groei

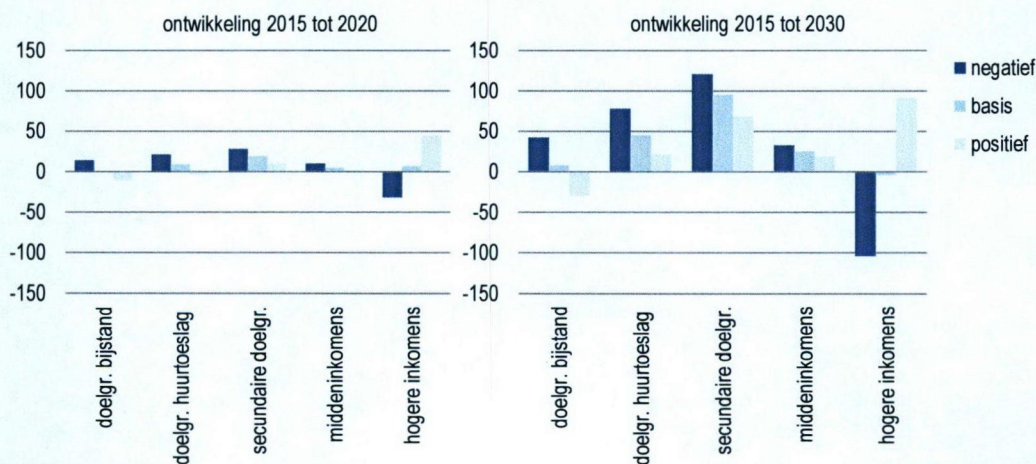
		Demografie		
		Primos	100 hh extra groei	100 hh minder groei
Economie	Negatief	X		
	Basis	X	X	X
	Positief	X		

3.5 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de primosprognose in combinatie met drie economische varianten is in figuur 3-11 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in Oudewater weergegeven. In de periode 2015 tot 2020 is de verschuiving gering: de omvang van de doelgroep van beleid neemt bij elke economische variant licht toe met tussen de 5 en 65 huishoudens. In de periode 2015 tot 2030 gaat het om een toename van 60 tot 240 huishoudens. Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing van de bevolking. Op het moment dat men met pensioen gaat, daalt immers het inkomen. Bij gevolg neemt het aandeel 75-plus onder de doelgroep van beleid toe van 28% in 2015 tot 32% in 2020 en 41% in 2030 (economische basisvariant, figuur 3-12).

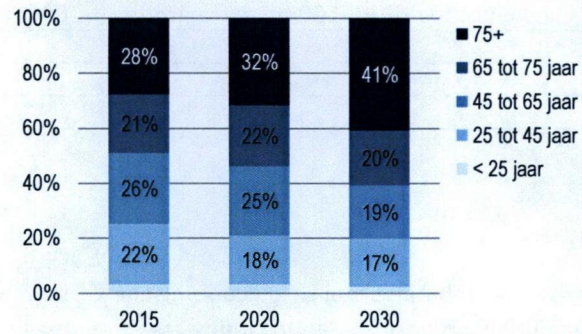
Ook de omvang van de middeninkomens neemt toe, terwijl de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een hoger inkomen (meestal behorende tot de beroepsbevolking) sterk afhankelijk is van de economische ontwikkeling.

figuur 3-11 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 3-12 De samenstelling van de doelgroep van beleid in 2015, 2020 en 2030 volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4 Toekomstige woningbehoefte

De toename van de doelgroep van beleid heeft slechts beperkte gevolgen voor de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad. De toename van de doelgroep bestaat deels uit ouderen (met inkomensterugval) in de koopsector. Omdat deze ouderen veelal in de huidige woning blijven wonen komt er weinig aanbod vrij, te weinig om de nieuwe aanwas op te vangen. Daardoor neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe met tussen de 25 tot 110 woningen in de periode 2015 tot 2030 (uitgaande van constante woonpatronen). Dit segment is het meest gevoelig voor schommelingen in de conjunctuur en demografische ontwikkeling. Het is vooral de beroepsbevolking die verhuist, deze is over het algemeen vrij welgesteld en woont relatief vaak in dit segment. Hoewel de meeste ouderen in grondgebonden woningen blijven wonen, neemt als gevolg van de vergrijzing ook de behoefte aan koop- en huurappartementen toe. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en de nieuwe aanwas beperkt is. De behoefte neemt mogelijk verder af als de goedkope scheefheid in de betaalbare huurvoorraad afneemt.

4.1 Inleiding

De exacte ontwikkeling van de woningbehoefte in de toekomst is onzeker. Daarom is er dit hoofdstuk gewerkt met toekomstscenario's bestaande uit demografische en economische varianten (zie ook hoofdstuk 3). Ook naar de vraag wat een passende voorraad is voor de toekomstige inwoners van Oudewater kan vanuit verschillende perspectieven worden gekeken. In paragraaf 4.2 kiezen we een neutraal en helder perspectief. We gaan er simpelweg vanuit dat de huishoudens – uitgesplitst naar inkomen, type en leeftijd – in de toekomst op soortgelijke wijze zouden moeten kunnen wonen als op dit moment (zie ook de actuele woonpatronen van huishoudens in paragraaf 2.5). Omdat het merendeel van de huishoudens nu naar wens woont, is dit een goede basis voor gesprek. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatie-effecten. De uitgangspositie van de toekomstige ouderen is immers wezenlijk anders dan de huidige ouderen: men woont vaker in (grondgebonden) koopwoningen.

Bij deze aanpak geldt dat het constant houden van de huidige woonpatronen een onderzoeksmatige aanname is, die niet 100% bewaarheid zal worden. In paragraaf 4.3 gaan we nader in op de woonpatronen in de toekomst en op mogelijke verschuivingen hierin.

4.2 Ontwikkeling van de behoefte

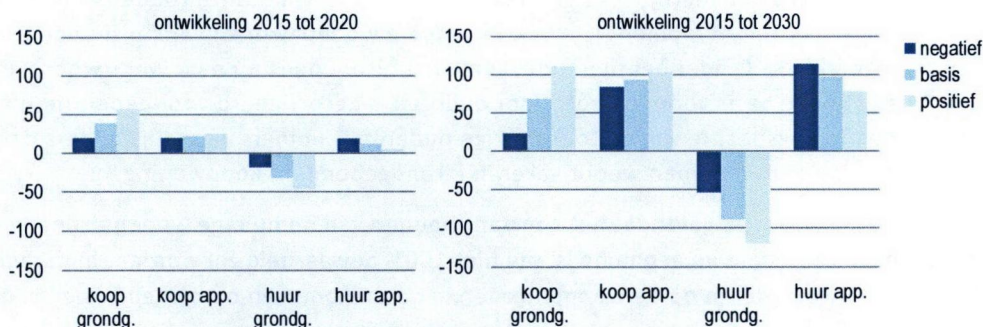
Type en eigendom

In figuur 4-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven volgens de primosprognose in combinatie met drie economische varianten. Uitgaande van constante woonpatronen neemt de komende 15 jaar de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in elk scenario toe. In de periode tot 2030 varieert deze toename van 25 woningen bij de economische negatieve variant tot 110 woningen bij de economische positieve variant. De verschillen tussen de economische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootst, omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen.

De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 85 tot 105 woningen in de periode 2015 tot 2030 en de behoefte aan huurappartementen neemt toe met 80 tot 115 woningen. Gemiddeld per jaar komt dit neer op kleine aantallen van 5 á 6 koop- of huurappartementen, wat betekent dat de lokale opnamecapaciteit van de markt beperkt is. Dit maakt het niet eenvoudig om deze woningen af te zetten, want met het realiseren van één complex is de markt gedurende enkele jaren verzadigd.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt de komende jaren af. Deze afname is niet zozeer een gevolg van de naderende vergrijzing, maar van de huidige. De huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en de nieuwe aanwas is beperkt. De afname schommelt tussen de 55 en 120 woningen in de periode 2015 tot 2030, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling. Gegeven de toename van de behoefte aan koopwoningen in dezelfde periode is verkoop van huurwoningen een mogelijke optie.

figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 4-1 is het effect van meer of minder huishoudensgroei op de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven. De verschillen tussen de demografische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootst: als het aantal huishoudens met 100 meer toeneemt dan voorspelt door de primosprognose, dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen met 70 woningen meer toe. En met 70 woningen minder als de huishoudensgroei 100 huishoudens lager uitvalt. Dit heeft te maken met de selectieve samenstelling van de verhuisstromen: het is vooral de beroepsbevolking die verhuist (vaak gezinnen), deze is over het algemeen vrij welgesteld en woont relatief vaak in grondgebonden koopwoningen.

tabel 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2015 tot 2030 volgens de primosprognose en de economische basisvariant en het verschil met 100 huishoudens meer of minder groei

		primos	verschil met 100 hh extra groei	verschil met 100 hh minder groei
koop	grondgebonden	70	65	-65
	appartement	90	5	-5
	totaal	160	70	-70
huur	grondgebonden	-90	15	-15
	appartement	100	10	-10
	totaal	10	25	-25
onzelfstandig	0	5	-5	
totaal	170	100	-100	

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

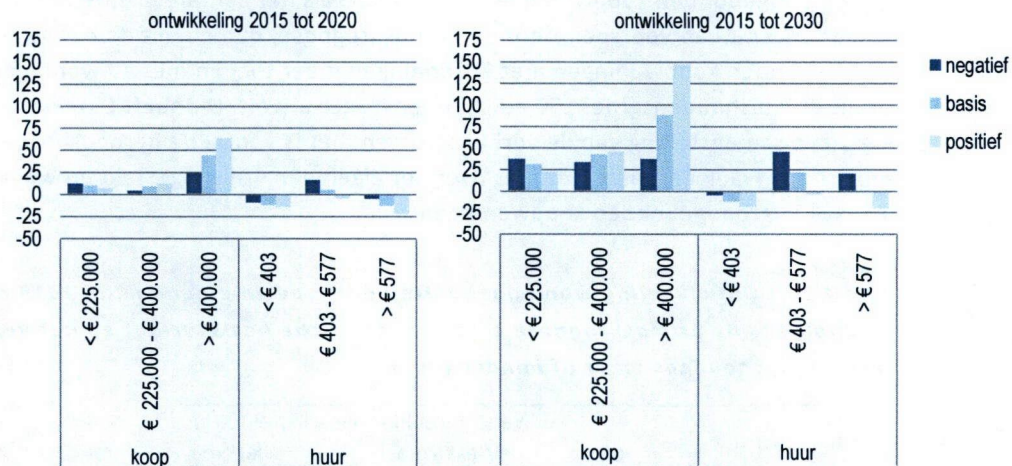
Prijsklassen

Binnen de huursector neemt de behoefte aan goedkope huurwoningen met een huurprijs tot € 403 (vaak van een mindere kwaliteit) af. Bij de negatieve economische variant ontstaat er een toenemende behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 403 (figuur 4-2). Veel vrije sectorhuurwoningen zijn er op dit moment niet in Oudewater. Bij de aannahme van constante woonpatronen kan er hier dus ook geen behoefte aan ontstaan. De toegang tot de sociale sector wordt door de DAEB-regeling voor middeninkomens afgesloten. Mogelijk zal een deel van hen zich gaan oriënteren op de geliberaliseerde huur. De indruk bestaat echter dat de behoefte aan woningen in dit segment klein is en zal blijven.

In de koopsector is vooral het duurdere segment gevoelig voor de economische ontwikkelingen. De toenemende behoefte aan koopwoningen van meer dan € 400.000 ligt tussen 40 en 150 woningen in de periode 2015 tot 2030. In de goedkopere koopsegmenten is de toenemende behoefte bij elke economische variant ongeveer even groot.

Als er in 2030 100 huishoudens meer in de gemeente Oudewater wonen, dan neemt binnen de koopsector de behoefte binnen elke prijsklasse toe. Het grootste verschil is zichtbaar bij het segment tussen € 225.000 en € 400.000. Binnen de huursector zijn de verschillen tussen de demografische varianten gering (tabel 4-2).

figuur 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in 2015 tot 2030 volgens de primosprognose en de economische basisvariant en het verschil met 100 huishoudens meer of minder groei

		primos	verschil met 100 hh extra groei	verschil met 100 hh minder groei
koop	< € 225.000	30	15	-15
	€ 225.000 - € 400.000	40	35	-35
	> € 400.000	90	20	-20
	totaal	160	70	-70
huur	< € 403	-10	5	-5
	€ 403 - € 577	20	10	-10
	> € 577	0	10	-10
	totaal	10	25	-25
onzelfstandig	0	5	-5	
totaal	170	100	-100	

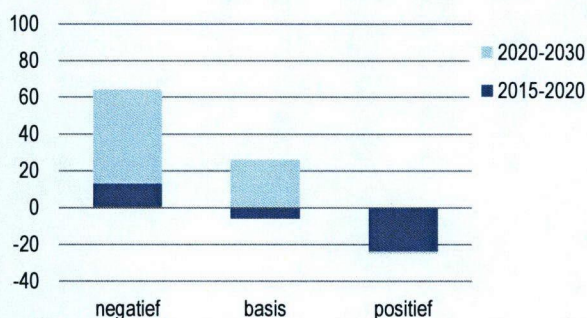
Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Betaalbare huurvoorraad

In deze studie is de betaalbare huurvoorraad gedefinieerd als sociale huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatieprijs (< € 711, prijspeil 2015). Uitgaande van constante woonpatronen (gecorrigeerd voor generatie-effecten) neemt de behoefte aan betaalbare huurwoningen nauwelijks toe. In het positieve economische scenario is er zelfs een afname van de behoefte te verwachten (figuur 4-3). Deze afname lijkt wellicht vreemd, gegeven de toename van de doelgroep van beleid (zie ook paragraaf 3.5). De doelgroep zien we echter steeds vaker terug in de koopsector, waarover meer in de volgende paragraaf.

De behoefte aan betaalbare huurwoningen verschilt nauwelijks tussen de drie demografische varianten, omdat meer of minder groei van de bevolking vooral effect heeft op de behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Wel verschuift de behoefte van grondgebonden huurwoningen naar (voor ouderen) geschikte huurappartementen.

figuur 4-3 Ontwikkeling behoefte aan betaalbare huurwoningen in 2015 tot 2020 en 2030 volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Woonpatronen in de toekomst

4.3.1 Constante woonpatronen

In de voorgaande paragraaf is uiteengezet hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt bij constante woonpatronen, gecorrigeerd voor generatie-effecten van ouderen. Bij dit generatie-effect corrigeren we alleen voor wat betreft de uitgangssituatie, niet voor mogelijke gedragsverschillen tussen de generaties. Gedragsveranderingen zijn immers veel moeilijker te voorspellen. Dat dit soort zaken constant gehouden worden, betekent niet dat er helemaal niets verandert aan de woonpatronen van bepaalde groepen. Door de verhuizingen en vooral door de veranderende samenstelling van groepen vinden verschuivingen plaats.

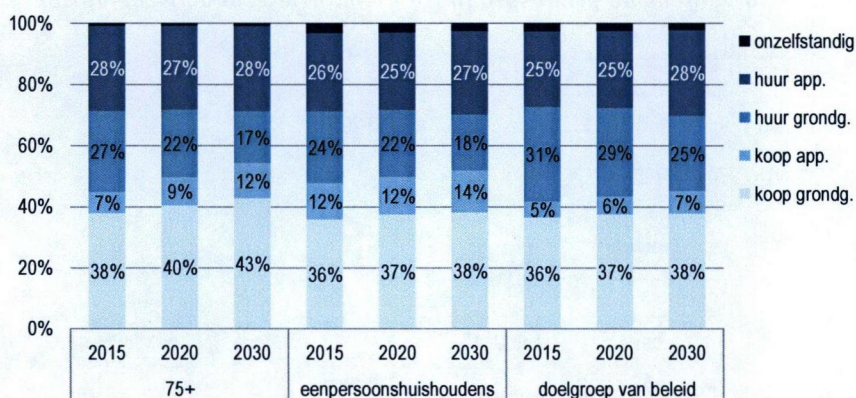
In figuur 4-4 staan de belangrijkste verschuivingen weergegeven. Onder ouderen neemt het eigenwoningbezit toe. Terwijl op dit moment circa 45% van de 75-plussers in een koopwoning woont, neemt dit aandeel toe tot 50% in 2020 en 54% in 2030. Een deel van deze groep ouderen maakt weliswaar de stap naar een huurappartement, maar dit aandeel is te klein om het generatie-effect te niet te doen.

Als gekeken wordt naar de woonsituatie van alleenstaanden, zien we een soortgelijk patroon. De groep alleenstaanden bestaat in toenemende mate uit ouderen. Zij wonen – in vergelijking met jongere alleenstaanden – relatief vaak in een grondgebonden koopwoning die zij in het verleden met de inmiddels overleden partner (en eventueel kinderen) hebben betrokken. Ook de doelgroep van beleid woont steeds vaker in een koopwoning. Ook dit is een gevolg van het toenemend aantal ouderen binnen deze inkomenscategorie.

Het is niet ondenkbaar dat er in de toekomst verdere verschuivingen gaan plaatsvinden in deze woonpatronen. Dit als gevolg van beleid, het woningaanbod, maatschap-

pelijke trends en/of economische ontwikkelingen. Dergelijke invloedssferen staan centraal in de volgende paragraaf.

figuur 4-4 De ontwikkeling van de woonsituatie van 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep van beleid in 2015, 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.3.2 Veranderende woonpatronen

Woonwensen

Door de woonpatronen constant te houden, worden ook 'ongewenste' woonpatronen/situaties naar de toekomst doorgetrokken. Dan kan het gaan om beleidsmatig ongewenste situaties – zoals goedkope scheefheid – maar ook om huishoudens die zelf van woonsituatie willen veranderen.

Van de huishoudens in Oudewater overweegt naar schatting 18% te verhuizen. In figuur 2-15 in paragraaf 2.6 staan de vraag-aanbodverhoudingen in Oudewater weer gegeven. Hierbij is het lastig om in te schatten in hoeverre mensen met verhuiscwensen ook daadwerkelijk de daad bij het woord voegen. Als men dit doet, dan zal de behoefte aan appartementen nog wat sterker toenemen dan in paragraaf 4.2 omschreven en zal de afname van de behoefte aan grondgebonden huurwoningen nog wat groter zijn.

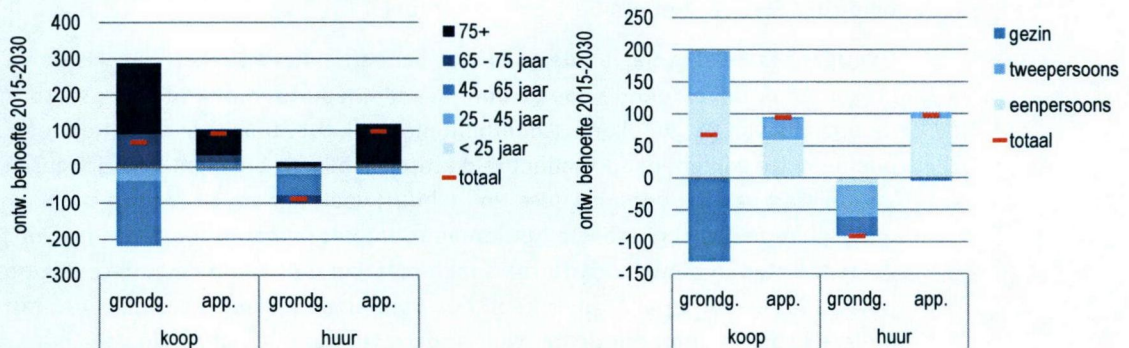
Daarnaast geldt dat de woonwensen van huishoudens in de tijd kunnen veranderen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de prijsklassen waarop men zich richt. Bij hoge rentestanden is het leenvermogen kleiner en zal de vraag zich meer richten op de goedkopere segmenten. Voor mensen die nog niet hebben gekocht kan een hoge rentestand aanleiding zijn de koop enkele jaren uit te stellen.

Substitutie

Als de ontwikkeling van de woningbehoefte wordt gerelateerd aan de leeftijdsgroepen die hiervoor verantwoordelijk zijn, ontstaat figuur 4-5. Hieruit blijkt eens te meer dat de vergrijzing de komende periode bepalend zal zijn. Vooral het aantal ouderen in

grondgebonden koopwoningen neemt toe. Zij wonen nu in deze woningen en blijven er veelal wonen. Daardoor is er weinig ruimte voor de nieuwe instroom van jongere groepen. Het aantal huishoudens in de gezinsfase (tussen de 25 en 65 jaar) neemt echter ook in dit segment af.

figuur 4-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd en type huishouden in 2015 tot 2030 volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Het zijn ook de ouderen die verantwoordelijk zijn voor de toenemende behoefte aan zowel koop- als huurappartementen. Het woningmarktgedrag van ouderen is een van de belangrijkste onzekerheden voor de toekomst. Kenmerkend voor verhuizende ouderen is dat de geschiktheid van de woningen voor het leven met mobiliteitsbeperkingen een belangrijke rol speelt. Een deel moet (omdat men met beperkingen te maken heeft) gedwongen naar een geschikte woning verhuizen en vrijwel iedere oudere houdt rekening met de kans dat er zich mobiliteitsbeperkingen gaan voordoen. Het gegeven dat appartementen (zeker als ze nieuw zijn) vaak geschikt zijn, is een van de redenen waarom de behoefte van ouderen zich vooral hier manifesteert. In dit gegeven zit tevens de mogelijkheid voor substitutie. Naarmate ook gezinswoningen – in de huur- en/of koopsector – meer geschikt zijn of worden gemaakt voor bewoning met mobiliteitsbeperkingen, dan kan deze behoefte deels naar deze woningen worden geleid. Geschiktheid is echter niet enige reden om een appartement te wensen, kleiner willen wonen, minder onderhoud (ook van de tuin), een beschermde woonomgeving (sociale controle) zijn andere redenen om voor een appartement te kiezen. De substitutie zal dus slechts voor een deel van de behoefte mogelijk zijn.

Scheefheid

De behoefte aan betaalbare huurwoningen (sociale huurwoningen tot € 711) neemt in de gemeente Oudewater nauwelijks nog toe. Bij de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad is ook de ontwikkeling van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de betaalbare huurvoorraad) van invloed. Anno 2015 zijn er prikkels die kunnen leiden tot een afnemende scheefheid. Ten eerste is dat de strengere selectie aan de voordeur van de sociale huursector. Ten tweede geldt dat huurverhogingen (al dan niet inkomensafhankelijk) bij huurders met hogere inkomens niet worden gecompenseerd met huurtoeslag. Stijgende woonlasten (en een toenemend ver-

schil in woonlasten in de huur en koop) kunnen leiden tot een toenemende uitstroom van scheefwoners.

Op dit moment wonen er in Oudewater circa 250 huishoudens (28%) 'scheef'. Bij constante woonpatronen neemt dit aantal af tot 230 (26%) in 2030. Stel de scheefheid neemt verder af tot 22%, dan zullen 40 scheefwoners extra uit de huur moeten verhuizen naar de koop (of duurdere huur). De omvang van de betaalbare huurvoorraad kan in dit geval met 20 woningen afnemen. Bij een afname van de goedkope scheefheid tot 18% gaat het om 60 woningen (tabel 4-3).

Overigens is de afname van de goedkope scheefheid geen zekerheid. Als de inkomens stijgen en er onvoldoende doorstrommogelijkheden zijn naar de koopsector neemt de omvang van de goedkope scheefheid mogelijk toe. Daarnaast geldt dat een bepaalde mate van goedkope scheefheid altijd zal blijven bestaan. Voor jongeren geldt dat de start van de woon carrière (in de huur) vaak samenvalt met de start aan de maatschappelijke carrière. Op het moment dat het inkomen toereikend is voor een volgende stap in de wooncarrière, is men niet van de ene op de andere dag ook verhuisd en is er dus sprake van scheefheid. Sommigen maken vervolgens de stap snel, anderen sparen een periode en weer andere verkiezen langere tijd voor huren (vanwege de flexibiliteit die de huursector biedt).

tabel 4-3 Behoeftte aan betaalbare huurwoningen in 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant en bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages

	goedkope scheefheid	doelgroep van beleid (A)	overige huishoudens (B)	behoefte betaalbare voorraad (A+B)
2015 huidige (woon)situatie	28%	640	250	890
2030 primos basis	28%	680	260	940
	26%	680	230	910
	22%	680	190	870
	18%	680	150	830
ontwikkeling 2015 tot 2030	-1%	40	10	50
	-3%	40	-20	20
	-7%	40	-60	-20
	-11%	40	-100	-60

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

5 Bestedingsruimte van de doelgroep

Gemiddeld is een huurder in de sociale huursector in Oudewater 34% van het inkomen kwijt aan wonen. Onder de doelgroep van beleid gaat het om 37%. Zonder huurtoeslag voor de lagere inkomens zou dit percentage veel hoger liggen. Als van het netto inkomen alle andere noodzakelijke uitgaven worden afgetrokken kan circa 42% van de doelgroep van beleid zonder huurtoeslag niet meer dan € 403 aan de huur besteden. Het gaat relatief vaak om eenpersoonshuishoudens en gezinnen met kleine budgetten. Als wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag, gaat het om 21% (huidige huurtoeslag) tot 9% (maximale huurtoeslag) van de doelgroep. Er zijn op dit moment voldoende goedkope woningen om deze groepen betaalbaar te kunnen huisvesten, maar van een overmaat is geen sprake. Aan de bovenkant van het spectrum is er wel ruimte voor enige huurverhoging.

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de woningmarkt in de gemeente Oudewater in de breedte belicht. In dit hoofdstuk wordt de focus verlegd naar de huurderspopulatie in de sociale huursector. We geven de actuele woonlasten weer en onderzoeken de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid (circa 660 huishoudens). De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan we eerst de kosten voor het primaire levensonderhoud aftrekken en vervolgens de overige woonlasten. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen.

5.2 Actuele woonlasten van huurders

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente en het waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 5-1. Opgeteld is een gemiddelde huurder in de sociale huurvoorraad in Oudewater € 600 in de maand kwijt aan wonen (tabel 5-2). In de regio Utrecht Zuidwest gaat het om € 590.

Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 420. De laagste twee inkomensgroepen ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van huurders in de sociale huursector bedraagt circa € 125 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 55.

Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote) verschilt tussen de doelgroepen. De

woonquote van de doelgroep bijstand is met 40% het hoogst. De woonquote van zowel de doelgroep huurtoeslag als de secundaire doelgroep bedraagt 37%. De huurquote van de secundaire doelgroep is met 27% hoger dan die van de doelgroep huurtoeslag (25%), omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

tabel 5-1 Belastingen van de gemeenten en het waterschap en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2015, inclusief belastingen en BTW³

		Oudewater			Oudewater
eenpersoons	reinigingsheffing	€ 138	water	vastrecht leverancier	€ 48
	rioolafvoerheffing	€ 192		tarief per m3	€ 1,07
	zuiveringsheffing	€ 61	electriciteit	kosten netbeheer	€ 228
	ingezetenenheffing	€ 68		vastrecht leverancier	€ 45
totaal per jaar		€ 458		tarief per kWh	€ 0,22
meerpersoons	reinigingsheffing	€ 231	gas	kosten netbeheer	€ 163
	rioolafvoerheffing	€ 192		vastrecht leverancier	€ 45
	zuiveringsheffing	€ 183		tarief per m3	€ 0,64
	ingezetenenheffing	€ 68	heffingskorting energiebelasting		€ 377
totaal per jaar		€ 673			

Bron: COELO, NUON, Energiedirect, Stedin en Vitens, bewerking RIGO

tabel 5-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en inkomen per maand van huurders in de sociale huurvoorraad in Oudewater, 2015

	doelgroep bijstand (A)	doelgroep huurtoeslag (B)	secundaire doelgroep (C)	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal	doelgroep van beleid (A+B+C)
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 305	€ 355	€ 460	€ 485	€ 520	€ 420	€ 385
gas en electriciteit	€ 120	€ 120	€ 120	€ 130	€ 150	€ 125	€ 120
lokale belastingen en water	€ 10	€ 55	€ 55	€ 60	€ 65	€ 55	€ 50
totaal netto woonlasten	€ 430	€ 535	€ 635	€ 675	€ 735	€ 600	€ 550
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.100	€ 1.495	€ 1.785	€ 2.395	€ 3.585	€ 1.995	€ 1.530
woonquote	40%	37%	37%	29%	22%	34%	37%
huurquote	28%	25%	27%	21%	15%	24%	26%
energiequote	11%	8%	7%	5%	4%	7%	8%
belastingquote	1%	4%	3%	3%	2%	3%	3%
N =	110	320	230	110	170	940	660

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

³ Voor de lagere inkomens is rekening gehouden met (gedeeltelijke) kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

5.3 Bestedingsruimte van de doelgroep

Inkomensvariatie binnen de doelgroep van beleid

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomens. Circa 28% van de doelgroep in Oudewater heeft niet meer dan € 1.200 per maand te besteden (tabel 5-3). Vooral onder eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar zijn de inkomens laag. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder en gezinnen hebben vaak meer dan € 1.600 te besteden. Deze laatste groep heeft - zo zal later blijken - ook de hoogste uitgaven voor primair levensonderhoud.

tabel 5-3 De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen per maand) onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, naar huishoudenstype

	N =	< € 1.000	€ 1.000 tot € 1.200	€ 1.200 tot € 1.600	> € 1.600	totaal
< 65 jaar eenpersoons	165	30%	12%	35%	24%	100%
< 65 jaar tweepersoons	25			48%	52%	100%
65+ eenpersoons	245		43%	40%	18%	100%
65+ tweepersoons	125			23%	77%	100%
gezin	35			15%	85%	100%
eenoudergezin	70	9%	4%	30%	57%	100%
totaal	660	8%	19%	33%	39%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Uitgaven voor primair levensonderhoud

Om te komen tot een bedrag dat huishoudens kunnen besteden aan de huur worden er diverse uitgaven van het besteedbaar inkomen afgetrokken. De woon- en huurlasten worden bij deze benadering als rest-post beschouwd. Cruciale vraag bij een dergelijke benadering is vast te stellen (a) welke uitgaveposten tot de 'primaire uitgaven' worden berekend en (b) welk bedrag per post als reëel wordt beschouwd. In dit onderzoek is wat dit betreft aangesloten op de uitgangspunten van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Voor elke uitgavepost heeft het Nibud een minimum bedrag bepaald dat nodig is om een basisbestaan te borgen, ongeacht inkomen. Deze staan in maandbedragen weergegeven in tabel 5-4. Het gaat hier om onderzoeksmatige aannamen en om minimaal benodigde bedragen. In de praktijk zullen zeker de laagste inkomens alles in het werk stellen om de kosten zo laag mogelijk te houden, maar er zullen ook huishoudens zijn die met het budget in tabel 5-4 moeilijk rond kunnen komen.

tabel 5-4 Minimaal benodigde bedragen voor primair levensonderhoud, maandbedragen per huishoudenstype⁴

	< 65 jaar 1p.	< 65 jaar 2p.	65+ 1p.	65+ 2p.	gezin	eenoudergezin
minimale bedragen	€ 670	€ 1.120	€ 650	€ 1.090	€ 1.430	€ 1.100

Bron: Nibud, bewerking RIGO

Bestedingsruimte van de doelgroep voor wonen

Als de kosten voor primair levensonderhoud worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, ontstaat een restbedrag dat aan wonen kan worden besteed. In Oudewater heeft circa 18% van de doelgroep van beleid minder dan € 403 per maand beschikbaar voor wonen. Het zijn vooral gezinnen en jongere huishoudens met kleine budgetten (tabel 5-5). Eenpersoonshuishoudens boven de 65 jaar hebben doorgaans geen hoog inkomen, maar ook minder uitgaven en kunnen dus meer aan wonen besteden. Tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar houden de meeste ruimte over voor wonen: in Oudewater heeft 69% meer dan € 618 per maand te besteden.

tabel 5-5 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor wonen onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2015

	N =	< € 403	€ 403 tot € 618	> € 618	totaal
< 65 jaar eenpersoons	165	35%	11%	54%	100%
< 65 jaar tweepersoons	25	43%	17%	39%	100%
65+ eenpersoons	245	0%	54%	46%	100%
65+ tweepersoons	125	13%	18%	69%	100%
gezin	35	39%	9%	52%	100%
eenoudergezin	70	34%	24%	42%	100%
totaal	665	18%	30%	52%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur

De woonlasten bestaan niet alleen uit huur, er moeten ook andere vaste lasten uit het voor wonen beschikbare bedrag worden betaald. Het gaat dan onder andere om kostenposten voor water en energie en belastingen van gemeente en waterschap. De kosten voor de overige woonlasten staan weergegeven in tabel 5-1. In het enkele geval dat de energielasten van de huurders boven het landelijk gemiddelde uitkomen, is er gerekend met het landelijk gemiddelde.

⁴ Het gaat om uitgaven aan de zorgverzekering, ziektekosten, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering, studiekosten en uitgaven aan telefoon, kabel en internet, contributies, vervoer, kleding, inventaris, recreatie en boodschappen. Als huishoudens zorgtoeslag ontvangen dan is dit bedrag opgeteld bij het besteedbaar huishoudensinkomen.

Als we het voor wonen beschikbare inkomen verminderen met de overige woonlasten, dan ontstaat de verdeling zoals weergegeven in tabel 5-6. Circa 42% van de doelgroep kan – onder gedane aannamen, zonder ondersteuning van de huurtoeslag – niet meer dan € 403 euro aan huur betalen. Het gaat vooral om gezinnen en eenpersoonshuishoudens. Oudere stellen hebben vaak een ruimere bestedingsruimte.

tabel 5-6 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor de huur onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2015

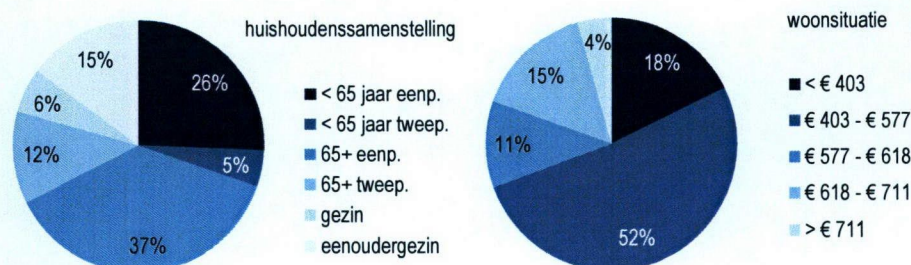
	N =	< € 403	€ 403 tot € 618	> € 618	totaal
< 65 jaar eenpersoons	165	43%	20%	37%	100%
< 65 jaar tweepersoons	25	57%	22%	22%	100%
65+ eenpersoons	245	42%	28%	30%	100%
65+ tweepersoons	125	27%	25%	48%	100%
gezin	30	50%	9%	41%	100%
eenoudergezin	70	59%	13%	29%	100%
totaal	660	42%	23%	35%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De groep met minimale huurruimte

In Oudewater heeft circa 42% van de doelgroep van beleid (280 huishoudens) een minimale huurruimte (minder dan € 403 per maand). Voor een belangrijk deel is deze groep afhankelijk van de huurtoeslag om een woning te kunnen huren. In figuur 5-1 staat de samenstelling en woonsituatie van deze groep weergegeven. Het gaat vooral om eenpersoonshuishoudens, of (eenouder)gezinnen (figuur 5-1, links). De groep met een minimale bestedingsruimte woont voor 18% in goedkope huurwoningen tot € 403 (figuur 5-1, rechts). Maar ook in andere segmenten is deze groep terug te vinden, omdat echt goedkope woningen (met afdoende kwaliteit) schaars zijn én omdat de huurtoeslag hen hiertoe in staat stelt.

figuur 5-1 De bestedingsruimte van de doelgroep van beleid naar huishoudenssamenstelling (links) en woonsituatie naar huurprijs (rechts), exclusief huurtoeslag



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

De huurtoeslag

Bij de betalingsmogelijkheden van huurders speelt de huurtoeslag een belangrijke rol. In figuur 5-2 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag exclusief en inclusief huurtoeslag. Bij de huurtoeslag is zowel de huurtoeslag weergegeven die men op dit moment ontvangt als de maximale huurtoeslag die het huishouden maximaal kan ontvangen bij een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudentype. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van de sociale huurwoningvoorraad waarin de doelgroep van beleid op dit moment woont.

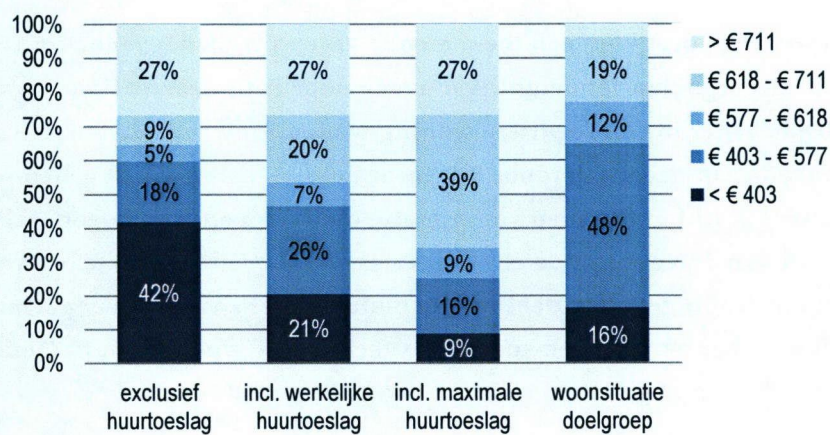
De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

Exclusief huurtoeslag kan in de gemeente Oudewater circa 42% van de doelgroep van beleid niet meer dan € 403 aan huur betalen. Inclusief de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt gaat het om 21% en inclusief (de theoretische situatie van) maximale huurtoeslag om 9%. De doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad woont voor 16% in een huurwoning tot € 403. Daarmee zijn er binnen de doelgroep van beleid weinig huishoudens die – volgens de gehanteerde aannamen – maandelijks tekort komen. Een klein deel van de doelgroep met een geringe bestedingsruimte woont in het segment tussen € 403 en € 577 en bespaart op andere primaire kosten om de huur te kunnen betalen.

Aan de bovenkant van het spectrum is er ruimte voor enige huurverhoging, uitgaande van een ideale match tussen bestedingsruimte en woonlasten. In de gemeente Oudewater kan inclusief werkelijke huurtoeslag 46% van de doelgroep meer betalen dan € 618 per maand (inclusief maximale huurtoeslag 66%), terwijl 23% een woning in deze prijsklasse bewoont.

Circa 27% van de doelgroep kan een huurprijs van meer dan € 711 betalen. Het gaat hier vrijwel uitsluitend om huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren. Het gaat enerzijds om eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen van circa € 30.000 die met een besteedbaar maandinkomen van rond de € 1.650 een huurprijs van circa € 750 kunnen betalen. Anderzijds gaat het om oudere stellen met een belastbaar jaarinkomen van circa € 33.000 die met een besteedbaar maandinkomen van rond de € 2.150 een huurprijs van circa € 850 kunnen betalen (onder gedane aannamen).

figuur 5-2 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in Oudewater, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt in 2015



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

6 Wonen met zorg

De vergrijzing zorgt voor een toenemende groep zorgbehoevende huishoudens. Deze zorgbehoevenden blijven mede door het extramuraliseringsbeleid steeds vaker in een reguliere woning wonen. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad neemt hierdoor toe, maar deze toename wordt gedempt door generatieverschillen. De nieuwe generatie ouderen kent een hogere zelfredzaamheid dan de voorgaande en woont steeds vaker in geschikte of aanpasbare (koop)woningen. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke geclusterde woonvorm. In Oudewater wordt dit aantal geraamd op circa 40 ouderen in 2020.

6.1 Inleiding

Dat het aantal (en aandeel) ouderen toeneemt, is een van de harde zekerheden voor de toekomst. Ook op de woningmarkt zal de vergrijzing zijn invloed hebben. Op de korte termijn komen er bijvoorbeeld meer huurwoningen vrij als gevolg van sterfte. In dit hoofdstuk wordt gefocust op een ander effect van de vergrijzing: de veranderende kwalitatieve eisen die worden gesteld aan de woningen vanwege de extramuralisering. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de overige sectoren waarop de extramuralisering betrekking heeft kort benoemd (de jeugdzorg, geestelijke gezondheidszorg en de zorg voor verstandelijk gehandicapten).

6.2 Extramuralisering

Ontwikkelingen binnen de sector verpleging en verzorging (V&V)

In aantal zijn ouderen de belangrijkste doelgroep voor zorg en ondersteuning. Naarmate de leeftijd vordert krijgt een deel van de ouderen te maken met mobiliteitsbeperkingen en/of psychogeriatrische problematiek. Van deze ouderen wordt in toenemende mate verwacht dat zij in een zelfstandige woning blijven wonen. Dat was de afgelopen periode ook al de alledaagse praktijk: de zelfredzaamheid van de nieuwe generatie ouderen is hoger dan de voorgaande, waardoor men minder vaak de stap naar een verzorgingshuis maakte. Verzorgingshuizen in heel Nederland kregen mede hierdoor te maken met leegstand.

Het Rijksbeleid heeft volgend op deze ontwikkeling de toegang tot intramurale huisvesting ook daadwerkelijk ontzegd. De groepen met een indicatie 1, 2, 3 en vanaf 2016 een kwart van de groep met een indicatie 4 wordt de toegang tot instellingen ontzegd. In tabel 6-1 staan de categorieën waar het hier om gaat kort beschreven. Overigens wordt vanaf begin dit jaar niet langer gesproken over zorgzwaartepakketten, maar van zorgprofielen. Inhoudelijk is er echter weinig veranderd.

Dat de toegang tot instellingen wordt beperkt, wil niet zeggen dat bestaande cliënten (bewoners van verpleeg- en verzorgingshuizen) per direct moeten verhuizen. Doordat er geen nieuwe cliënten meer worden toegelaten neemt de behoefte aan intramurale capaciteit echter wel af.

tabel 6-1 Problematiek per zorgzwaartepakket (zpz) binnen verzorging en verpleging

ZZP VV1	Verminderd sociaal redzaam
ZZP VV2	a. Lichte psychogeriatrische problematiek b. Verzorging bij somatiek
ZZP VV3	Intensieve verzorging bij somatiek
ZZP VV4	a. Matige psychogeriatrische problematiek b. Ernstige zintuiglijke beperking i.c.m. ouderdomsbeperkingen c. Psychiatrische problematiek i.c.m. ouderdomsbeperkingen

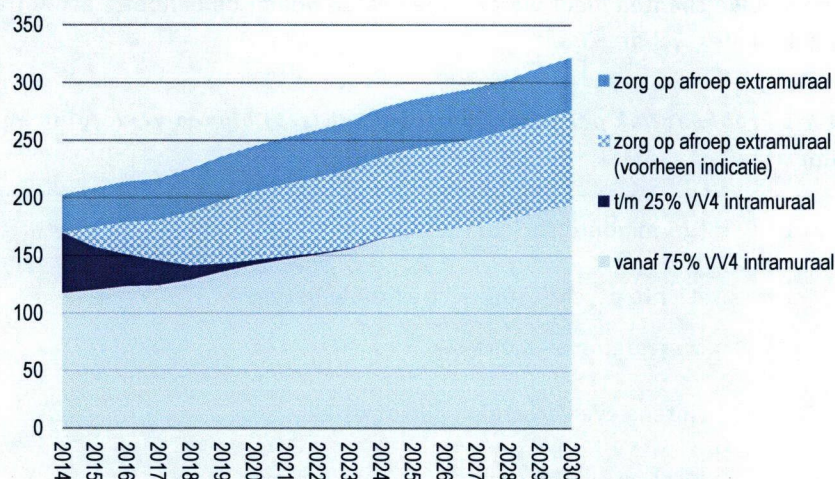
Op korte termijn afnemende behoefte aan intramurale capaciteit

In figuur 6-1 is de afname van de behoefte aan intramurale capaciteit inzichtelijk gemaakt. In 2015 wonen er in de gemeente Oudewater naar schatting circa 35 inwoners intramuraal met beperkingen die in de toekomst geen recht meer geven op intramuraal verblijf (het donkerblauwe vlak in figuur 6-1). In de toekomst zullen zij komen te overlijden en daardoor zal intramuraal aanbod/ vastgoed vrijkomen.

In figuur 6-1 is te zien in welk tempo het intramurale aanbod voor de sector verpleging en verzorging kan worden afgebouwd. Bij de berekeningen zijn aannamen gedaan over sterfte binnen de diverse groepen. Bij de weergegeven voorspelling is er ook rekening mee gehouden dat ouderen in instituties bijvoorbeeld van zpz1 kunnen overgaan naar zpz2, zpz3 of zpz4. Door deze 'doorstroming' wordt het tempo van de afbouw van het intramurale aanbod voor deze groep afgeremd. Binnen de groep die intramuraal blijft wonen, neemt de zorgzwaarte dientengevolge toe.

Een beperkt deel van de vrijkomende verzorgingshuiscapaciteit kan worden omgezet in verpleeghuiscapaciteit, want de groep met zwaardere beperkingen (en daarmee de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit) neemt in aantal toe (het lichtblauwe vlak in figuur 6-1). In de gemeente Oudewater gaat het om een toename van 120 mensen in 2015 tot 140 mensen in 2020 (+20) met een indicatie vanaf VV4. Het is overigens geen zekerheid dat het intramurale aanbod met de behoefte mee zal groeien. Als dit niet gebeurt, dan zullen er meer ouderen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad moeten worden gehuisvest.

figuur 6-1 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in de gemeente Oudewater in de periode 2014 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Provincie Noord-Holland 2012 en instroomgegevens van de nationale Zorgautoriteit

tabel 6-2 Ontwikkeling van het aantal personen dat in het recente verleden (25% VV4 tot 2016) een indicatie voor verblijf zou krijgen naar woonsituatie in de gemeente Oudewater

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VV02	10	10	10	10	10	10	10	15	15
	VV03	30	30	30	30	35	35	35	40	45
	25% VV4	15	15	15	15	15	15	15	15	20
	totaal	55	55	55	55	60	60	65	75	80
intramuraal	VV01	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VV02	10	5	0	0	0	0	0	0	0
	VV03	30	20	10	10	5	5	0	0	0
	25% VV4	15	15	15	15	10	5	5	0	0
	totaal	55	35	30	20	10	5	5	0	0
extramuraal	VV01	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VV02	0	5	10	10	10	10	10	15	15
	VV03	0	10	20	25	30	30	35	40	45
	25% VV4	0	0	0	0	5	10	15	15	20
	totaal	0	15	30	35	45	55	60	75	80

Bron: Aantal indicaties 2014: CIZ; Prognose: Primos 2014 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit, bewerking RIGO

Extra behoefte aan geclusterde woonvormen

Voor het wonen is het vooral ook van belang dat er meer groepen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Zolang er maar voldoende ondersteuning wordt geboden en de woonomgeving aan de juiste eisen

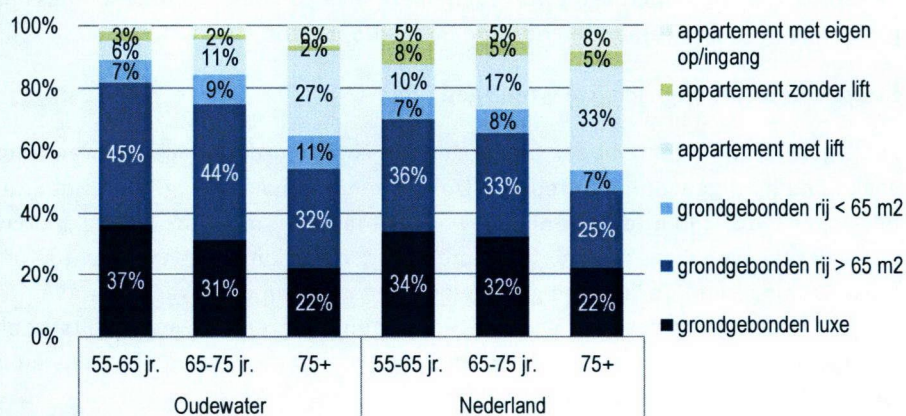
voldoet (voorzieningen, leefbaarheid) zal dat voor velen geen groot probleem vormen. Zeker voor zzp1 en zzp2 geldt dat er op dit moment ook al veel ouderen met soortgelijke beperkingen zich in reguliere woningen weten te redden. In Oudewater wonen er anno 2015 nauwelijks ouderen meer met een zzp1 of zzp2 indicatie voor intramuraal verblijf. Het aantal ouderen met een extramuraal indicatie ligt rond de 120 ouderen.

Voor delen van de groep zzp3 en zzp4 geldt dat zij naar verwachting specifieke woonvormen nodig zullen hebben. In tabel 6-2 staat aangegeven in welke getalen deze groepen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Naar schatting geldt voor 80% van zzp3 en 40% van zzp4 dat zij een geclusterde woonvorm nodig hebben. Bij de laatste categorie ligt dit percentage lager, omdat voor een deel van deze categorie geldt dat een verhuizing de beginnende dementie juist kan versterken. Van deze twee doelgroepen zullen ongeveer 40 ouderen in de gemeente Oudewater in 2020 behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm en in 2030 45 ouderen.

6.3 Opgaven in de reguliere voorraad

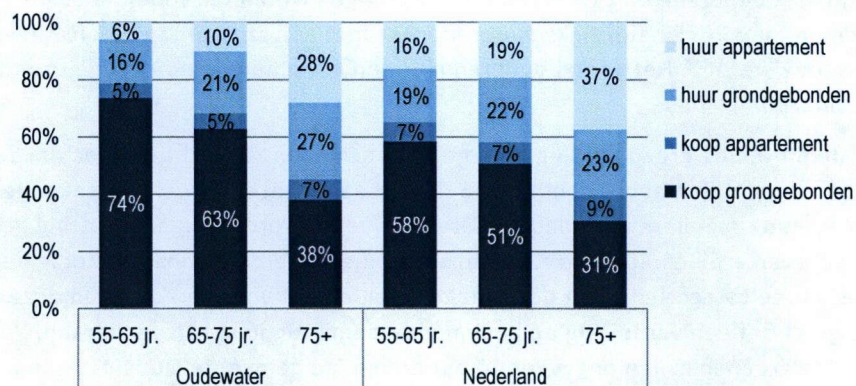
De meeste ouderen zullen zich naar verwachting in de reguliere woningvoorraad weten te redden. Wel zullen er in deze voorraad soms fysieke aanpassingen benodigd zijn en/of zal er zorg aan huis moeten worden geboden. Het is zowel de wens van de ouderen als doelstelling van beleid dat men zo veel mogelijk in de vertrouwde woning en woonomgeving blijft wonen. Om de opgaven te identificeren is het dan ook vooral van belang te kijken naar de actuele woonsituatie van de verschillende generaties ouderen. Deze woonsituatie is weergegeven in figuur 6-2 en figuur 6-3.

figuur 6-2 De woonsituatie van verschillende generaties ouderen in de gemeente Oudewater in 2015 en in Nederland in 2012 naar woningtype



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 6-3 De woonsituatie van verschillende generaties ouderen in de gemeente Oudewater in 2015 en in Nederland in 2012 naar koop/huur en woningtype



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In de gemeente Oudewater woont de aankomende generatie ouderen vrij massaal in grondgebonden koopwoningen. Deze woningen staan vaak niet bekend als nultredenwoningen, maar vaak is het wel mogelijk om er met ouderdomsbeperkingen te blijven wonen. Soms zijn daarvoor wel wat aanpassingen nodig, maar niet altijd. Er zal dus slechts in beperkte mate sprake zijn van door ouderdomsgebreken noodzakelijke verhuizingen. Wel is er een kwalitatieve woningvraag onder ouderen. Zoals in paragraaf 2.6 en 4.2 omschreven, is deze kwalitatieve vraag met onzekerheden omgeven.

Voor de huursector geldt dat er ook hier bewoners wonen die ouder worden, maar in veel mindere mate dan in de koopsector. De groep huurders is op dit moment al sterk vergrijsd (zie ook figuur 2-13 in paragraaf 2.5). De komende jaren zal de aanpassingsbehoefte in de huursector nog wat toenemen, maar de belangrijkste aanpassingsopgaven liggen in de bestaande voorraad in de koopsector.

Lokaliseren van ongeschikte woningen

Zoals gezegd zijn ouderen vaak creatiever dan soms wordt gedacht en weet men zich vaak in de huidige woning te redden. Ook als men te maken krijgt met mobiliteitsbeperkingen. Toch zijn er ook woningen waar dat lastig is. In figuur 6-4 staan de woningen weergegeven waar men niet met mobiliteitsbeperkingen kan wonen (de portiek-etage woningen en de kleinere gezinswoningen met een draaitrap waar geen traplift in kan). In een groot deel van Oudewater kunnen ouderen met mobiliteitsproblemen – mogelijk met wat aanpassingen - prima wonen, maar in de oude binnenstad van Oudewater ontstaan mogelijk knelpunten.

figuur 6-4 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om met mobiliteitsbeperkingen in te wonen in de gemeente Oudewater



Bron: RIGO

6.4 Overige doelgroepen

In dit hoofdstuk is vooral gefocust op de sector verpleging en verzorging (hoofdzakelijk ouderen). Echter, ook in andere sectoren vinden stelselwijzingen plaats:

- ✓ Ook in de VG-sector (verstandelijk gehandicapten) wordt geëxtramuraliseerd. De groepen die hiermee te maken krijgen zijn VG1, VG2 en naar verwachting 50% van VG3. Voor deze laatste groep (VG3) geldt dat zij vaak niet in staat zijn volledig de regie over het leven te nemen en zijn derhalve geclusterde woonvormen gewenst. In Oudewater wonen anno 2014 circa 10 mensen met een VG3 indicatie.
- ✓ De extramuralisering in de GGZ heeft vooral betrekking op de categorie GGZ-C⁵ (verblijf zonder behandeling). Per 2013 wordt geen indicatie voor verblijf ZZZP GGZ-C 1 en 2 afgegeven voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar. Per 2015 wordt ZZZP GGZ-C 3 inclusief wooncomponent overgeheveld naar de Wmo. Binnen deze domeinen wordt bezien hoe intramurale capaciteit kan worden afgebouwd en cliënten langer zelfstandig kunnen wonen⁶. Het gaat in Oudewater om niet meer dan enkele personen.
- ✓ In 2016 wordt ZG 1 geëxtramuraliseerd (zintuigelijk gehandicapt). Het gaat in Oudewater om niet meer dan enkele personen.
- ✓ Voor de lichamelijk gehandicapten (LG) geldt dat ZZZP LG 1 en 3 vanaf 2016 worden geëxtramuraliseerd. Het gaat in Oudewater om niet meer dan enkele personen.

Voor elk van deze groepen geldt dat in de reguliere woningvoorraad 'geschikte' woningen vrij moeten komen en (vooral) de benodigde ondersteuning moet worden geboden.

⁵ ZZZP's voor de psychiatrie zijn verdeeld in ZZZP-B en ZZZP-C waarbij ZZZP-B verblijf met behandeling betreft en ZZZP-C verblijf zonder behandeling.

⁶ <http://www.invoeringWmo.nl/onderwerpen/zorgzwaartepakketten-zzp>

Bijlagen

Bijlage 1 Bijstandsnormen

Bijstandsnormen, netto bedragen bijstand per 1 juli 2014 en 1 januari 2015, bestaande bijstandsgerechtigden

Bijstand voor wie	hoogte uitkering 1 juli 2014	hoogte uitkering 1 januari 2015
Bijstandsnorm jongeren:		
A. jonger dan 21 jaar zonder kinderen:		
alleenstaande van 18, 19 of 20 jaar	€ 234,88	€ 237,16
gehuwd, beide echtgenoten 18, 19 of 20 jaar	€ 469,76	€ 474,32
gehuwd, een echtgenoot 18, 19 of 20 jaar, de andere 21 jaar of ouder	€ 914,63	€ 923,47
B. jonger dan 21 jaar met een of meer kinderen:		
alleenstaande ouder van 18, 19 of 20 jaar	€ 234,88	€ 237,16
gehuwd, beide echtgenoten 18, 19 of 20 jaar	€ 741,66	€ 748,84
gehuwd, een echtgenoot 18, 19 of 20 jaar is en de andere 21 jaar of ouder	€ 1.186,53	€ 1.197,99
Bijstandsnorm 21 jaar tot pensioengerechtigde leeftijd:		
een alleenstaande	€ 951,64	€ 960,83
een alleenstaande ouder	€ 951,64	€ 960,83
gehuwd, beide echtgenoten jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd	€ 1.359,49	€ 1.372,62
Bijstandsnorm pensioengerechtigden:		
een alleenstaande:	€ 1.044,01	€ 1.077,63
een alleenstaande ouder	€ 1.313,82	€ 1.077,63
gehuwd, beide echtgenoten met pensioengerechtigde leeftijd	€ 1.437,02	€ 1.471,68
gehuwd, een echtgenoot met de pensioengerechtigde leeftijd en de andere echtgenoot 21 jaar of ouder, maar nog niet pensioengerechtigd	€ 1.437,02	€ 1.471,68

Bovenstaande cijfers zijn definitief bekend zijn gemaakt. Het bedrag voor de alleenstaande ouder en de alleenstaande is inclusief gemeentelijke toeslag bij het niet kunnen delen van kosten.

Bijlage 2 Inkomensgrenzen huurtoeslag

tabel b 1 Maximum inkomens- en vermogensgrenzen doelgroep huurtoeslag, 2015

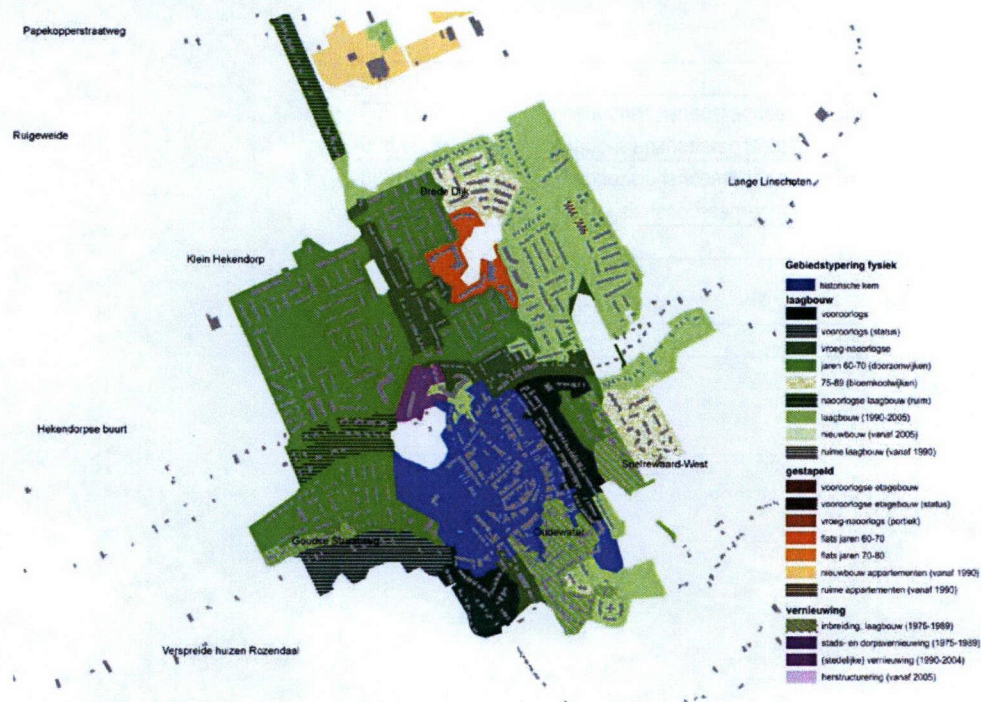
		inkomensgrens
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.950
	meerpersoonshuishouden	€ 29.800
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.950
	meerpersoonshuishouden	€ 29.825

		vermogensgrens	
	inkomensgrens	per persoon	
65-		€ 21.330	
65+	< € 14.302	€ 49.566	
	€ 14.302 - € 19.895	€ 35.448	
	> € 19.895	€ 21.330	

Bron: Ministerie van BZK

Bijlage 3 Kaartbeelden kern Oudewater

figuur b- 1 Fysieke gebiedstypering van de kern Oudewater



Bron: RIGO

figuur b- 2 Sociale gebiedstypering van de kern Oudewater



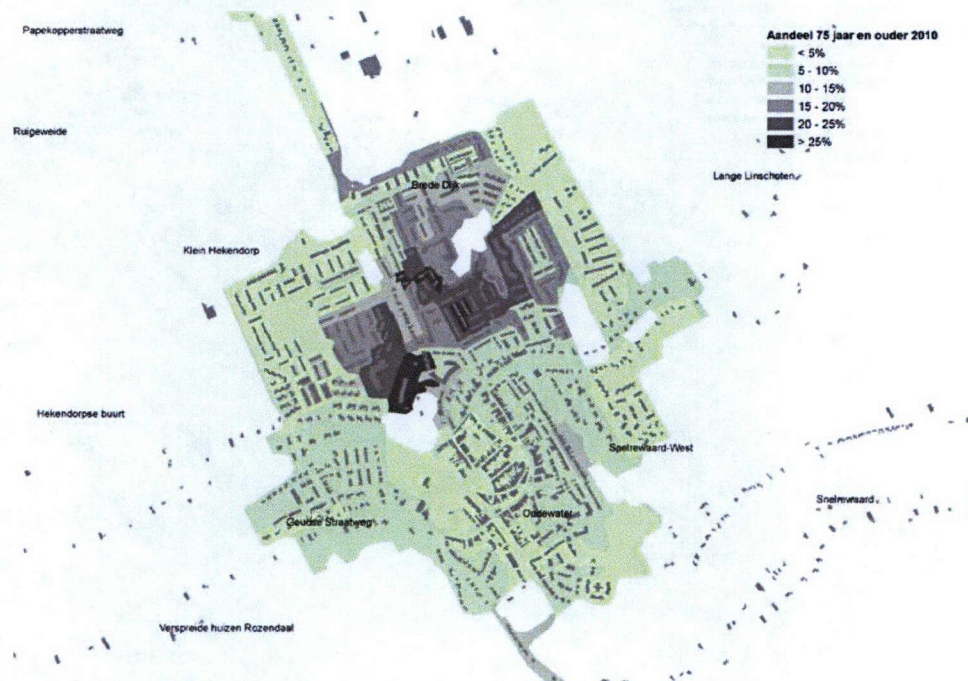
Bron: RIGO

figuur b- 3 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om met mobiliteitsbeperking in te wonen in de kern Oudewater



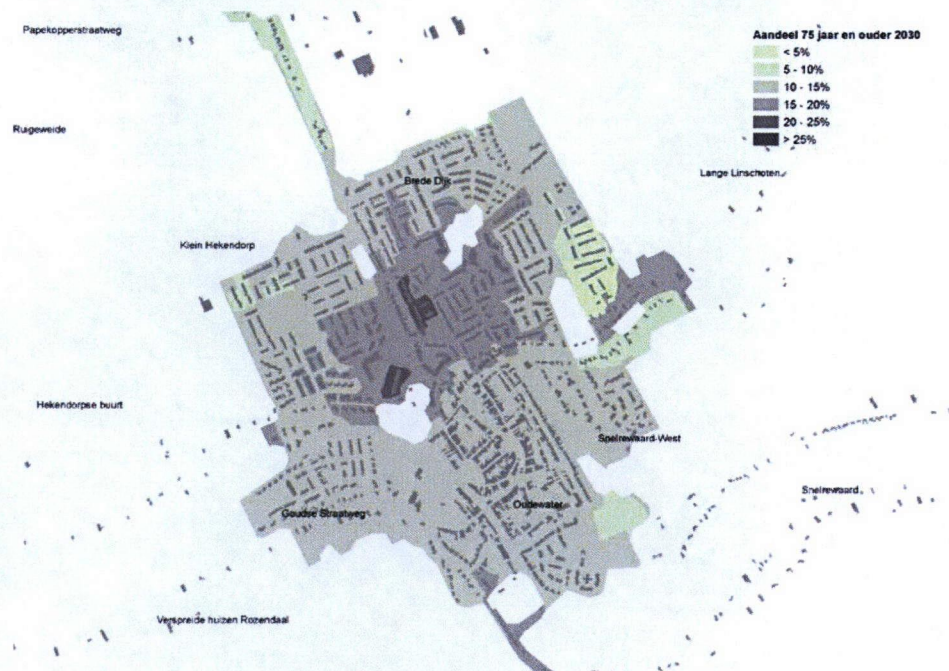
Bron: RIGO

figuur b- 4 Aandeel 75-plus in de kern Oudewater in 2010



Bron: RIGO

figuur b- 5 Prognose aandeel 75-plus in 2030 in de kern Oudewater

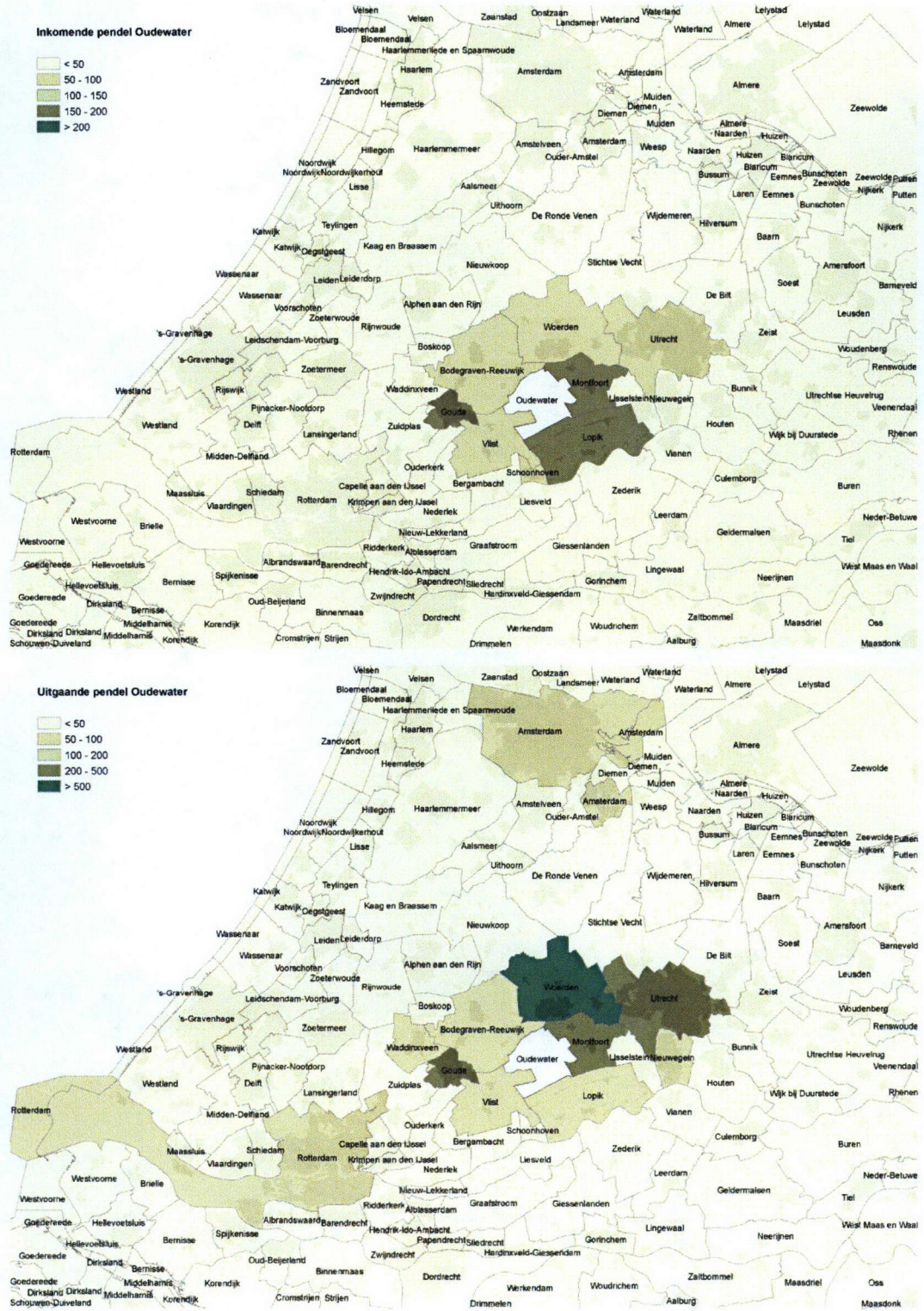


Bron: RIGO

Bijlage 4 Relaties met de omgeving

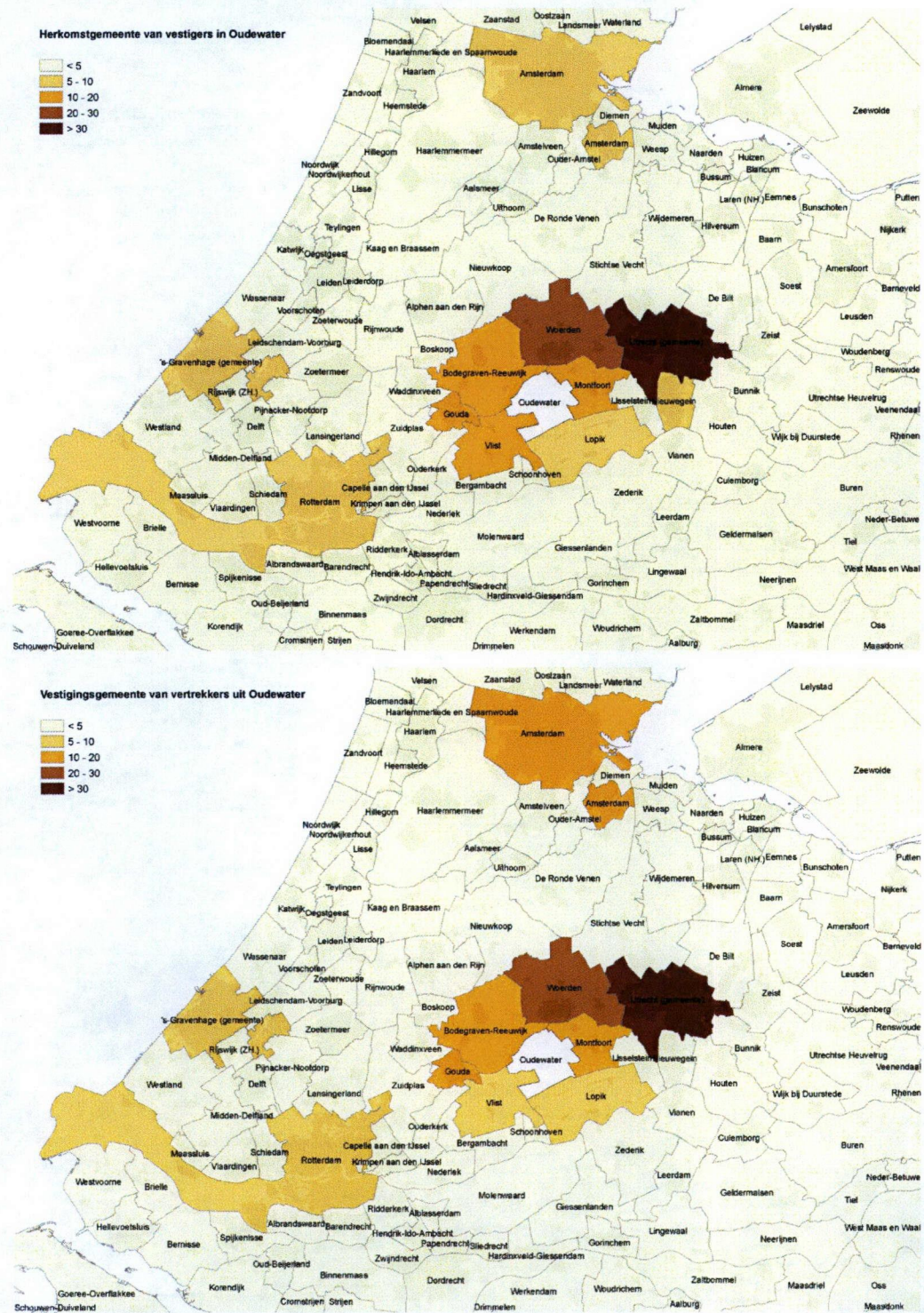
Uiteraard staat de woningmarkt van Oudewater niet op zichzelf. Er zijn nauwe banden met de omliggende gemeenten. In figuur b- 6 en figuur b- 7 zijn deze in beeld gebracht op basis van de pendelstromen en verhuisbewegingen.

figuur b- 6 Inkomende pendel (boven) en uitgaande pendel (onder), gemiddeld over 2009 t/m 2011



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur b- 7 Herkomstgemeente van vestigers (boven) en vestigingsgemeente van vertrekkers (onder), gemiddeld over 2010 t/m 2013



Bron: CBS, bewerking RIGO

Bijlage 5 Kengetallen voorzieningen

Bij de voorzieningenraming in paragraaf 3.3 zijn onderstaande kengetallen gehanteerd. De mate van sportbeoefening kan per sport per regio en gemeente sterk verschillen. Vandaar dat in de hoofdtekst alleen de te verwachten trend is weergegeven en niet het absolute niveau.

Aandeel beoefenaars per leeftijdsklasse								
	Gymnastiek	Zwemmen	Tennis	Hockey	Korfbal	Veldvoetbal	Volleybal	Zaalvoetbal
6 tot 18 jaar	21%	63%	15%	11%	7%	40%	10%	15%
18 tot 25 jaar	2%	46%	13%	5%	3%	27%	8%	14%
25 tot 35 jaar	1%	37%	10%	1%	1%	11%	5%	7%
35 tot 45 jaar	1%	37%	9%	2%	1%	8%	4%	3%
45 tot 55 jaar	2%	30%	10%	1%	0%	4%	4%	2%
55 tot 65 jaar	4%	19%	7%	1%	0%	2%	2%	0%
65 jaar of ouder	8%	15%	5%	1%	0%	1%	1%	0%

Aantal fte per 1.000 inwoners per leeftijdsklasse				
	fysio-			
	huisartsen	therapeut	tandartsen	thuishulp
0-19 jaar	0,39	0,16	0,46	0,00
20-44 jaar	0,49	0,44	0,48	1,36
45-64 jaar	0,50	0,71	0,55	4,25
65-plus	0,66	0,82	0,31	21,65

Bron: CBS / Kluwer

Discussienotitie Woonvisie – Forum Ruimte 23 juni 2015

Inleiding

Het college heeft aangegeven voor het einde van het nieuwe jaar te komen met een nieuwe Woonvisie. Daar is alle aanleiding toe, want de huidige Woonvisie dateert uit 2007. Sindsdien is er veel veranderd. Denk bijvoorbeeld aan landelijke wetgeving, de situatie op de woningmarkt en de ontwikkelingen in het sociaal domein. Oudewater ziet er inmiddels ook fysiek anders uit, vanwege alle projecten die zijn afgerond of nog in volle gang zijn.

De raad heeft het college gevraagd om aan 'de voorkant' meegenomen te worden in het proces dat moet leiden tot de nieuwe Woonvisie. Daarnaast is het ook belangrijk dat stakeholders en bewoners de gelegenheid krijgen om mee te praten, en dat het gesprek over dit onderwerp in alle transparantie wordt gevoerd. Het onderwerp gaat immers iedereen in Oudewater aan.

Daarom staat op 23 juni deze discussienotitie over de Woonvisie op de agenda van het Forum Ruimte. Zo krijgen raadsleden, betrokken organisaties en bewoners de mogelijkheid om onderling informatie uit te wisselen en ideeën mee te geven aan het college.

Stand van zaken Woningmarktonderzoek

Het Forum heeft in november 2014 al het procesdocument over de Woonvisie besproken (bijgevoegd). In dit document wordt behalve het proces ook het gewenste product toegelicht, met daarin een duidelijke scheiding tussen de visie (belangrijkste keuzen, stip op de horizon) en een uitvoeringsdeel (hoe realiseren we dat toekomstbeeld).

In het procesdocument wordt ook het Woningmarktonderzoek genoemd. Dat wordt uitgevoerd door het onderzoeksbureau Rigo en is op dit moment in volle gang. Daarbij werken we samen met de gemeenten Montfoort, Lopik en IJsselstein. De provincie Utrecht ondersteunt dit regionale woningmarktonderzoek financieel.

Kort na de zomer verwachten we de definitieve onderzoeksresultaten. Dat betekent echter niet dat er nu geen zinvol gesprek mogelijk is over de Woonvisie. Integendeel: het heeft ook voordelen om van tevoren met elkaar *proactief* te spreken over de belangrijkste verwachtingen en ambities. De verleiding is immers groot om na het verschijnen van een onderzoek vooral te *reageren* op cijfers en gesignaleerde ontwikkelingen. Bovendien heeft Rigo ons al enkele basisgegevens over de belangrijkste trends kunnen leveren. Uiteraard zullen we straks de resultaten uit het definitieve Woningmarktonderzoek confronteren met onze ambities, zoals aangegeven in het procesdocument.

Prioriteiten stellen

Behalve het opstarten van het Woningmarktonderzoek is er ook het nodige (ambtelijke) voorwerk gedaan en zijn er (eind 2014) twee oriënterende gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. Er ontstaat dus steeds meer zicht op de belangrijkste thema's voor de nieuwe Woonvisie.

Ambities die veel terugkomen zijn bijvoorbeeld het vitaal en levendig houden van Oudewater, een prettige leefomgeving en woningen van goede kwaliteit. Maar ook: duurzaamheid, voldoende betaalbare woningen en diversiteit in het woningaanbod zijn terugkerende thema's ('Oudewater voor iedereen'). Ten slotte zal de relatie tussen wonen en zorg een prominente plek krijgen in de nieuwe woonvisie, in verband met de veranderingen in het sociaal domein.

Al deze doelstellingen kunnen worden overgenomen in de Woonvisie en vervolgens in meer of mindere mate worden uitgewerkt. In veel gemeenten gebeurt dat ook. Niet zelden zonder dat er heldere prioriteiten worden aangegeven tussen uiteenlopende doelstellingen. Maar: hoe nuttig is een Woonvisie dan nog? Geeft een Woonvisie dan nog wel echt richting bij te maken concrete keuzes?

Op 23 juni willen wij het Forum Ruimte prikkelen om, mede aan de hand van een aantal stellingen en dilemma's die in deze notitie worden toegelicht, enkele thema's inhoudelijk te bespreken. Want vaak kunnen uiteenlopende doelstellingen slim worden gecombineerd, maar niet altijd. En uiteindelijk willen wij wel met een scherpe Woonvisie komen, die richting geeft aan moeilijke keuzes. Ook, of misschien wel *juist*, als er spanning ontstaat tussen al die verschillende ambities en doelstellingen.

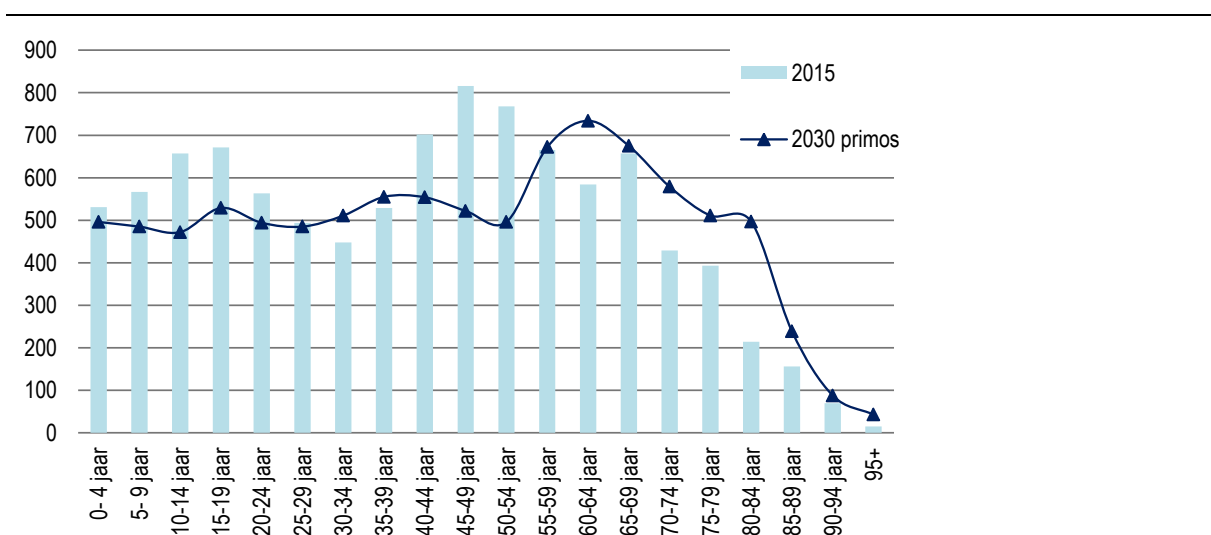
Let op: de stellingen verwoorden niet het standpunt van het college; maar zijn bedoeld om dilemma's te verduidelijken en het gesprek op gang te brengen.

Thema 1: een vitaal Oudewater

Zoals in de inleiding aangegeven, is een vitaal Oudewater een veelgenoemde doelstelling. Dit kwam ook naar voren bij de gesprekken met stakeholders eind 2014. Vitaal betekent letterlijk: 'tot het leven behorend'. Een krachtig en energiek Oudewater dus, waar van alles gebeurt. Het tegenovergestelde van een slaapstad.

Concreet betekent dat bijvoorbeeld iets voor het voorzieningenniveau, zoals verenigingen, winkels, en culturele faciliteiten. In de strategische visie uit 2010 is niet voor niets de volgende doelstelling geformuleerd: *“Behoud van het voorzieningenniveau, zodat Oudewater op sociaalmaatschappelijke en cultureel terrein zelfvoorzienend kan blijven.”*

Maar het gaat ook over demografie, bijvoorbeeld over ontgroening en vergrijzing. Natuurlijk kunnen ouderen ook heel vitaal zijn! Maar toch: jonge mensen in de kracht van hun leven zijn belangrijk voor de levendigheid in de stad. En ze zorgen ook voor draagkracht voor bepaalde voorzieningen, zoals scholen en sportverenigingen. In onderstaande figuur (een voorproefje uit het Woningmarktonderzoek) is de verwachte leeftijdsopbouw voor Oudewater te zien in 2030. De figuur maakt duidelijk dat Oudewater behoorlijk zal vergrijzen in de komende vijftien jaar.



De leeftijdsopbouw van de bevolking in Oudewater, werkelijk in 2015 en prognose 2030 volgens de Primos prognose 2014. Bron: gemeente Oudewater, Primos prognose 2014, bewerking RIGO.

Met een vergrijzende bevolking zou het voor de hand liggen om in de Woonvisie uit te spreken dat er vooral snel meer 'seniorenwoningen' moeten komen. En misschien moet dat ook wel gebeuren. Dat zou passen in de lijn van: bouwen voor zover noodzakelijk volgens de natuurlijke bevolkingsgroei (conform provinciaal beleid).

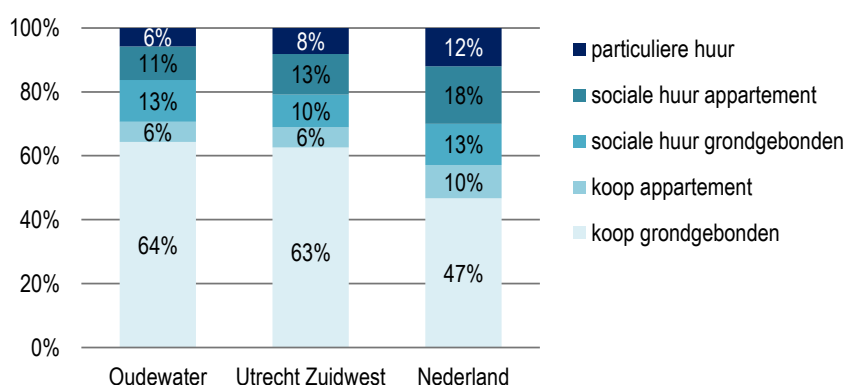
Maar er zijn ook kanttekeningen te plaatsen bij de keuze voor meer seniorenwoningen. De ervaring leert dat de oudere van straks, nu al ergens woont. En dat zij vaak alles aan blijven doen om te blijven wonen waar men woont. En bovendien: hoe zorgen we dat Oudewater vitaal en levendig blijft als de Woonvisie zich concentreert op de senioren? Moet het Oudewaterse woonbeleid zich niet *juist nu* gaan richten op verjonging, in het belang van de vitaliteit van de stad?

De stelling luidt: ***“Als het woonbeleid zich blijft focussen op de natuurlijke ontwikkeling van de eigen bevolking, dan loopt Oudewater een groot risico om een slaapstad te worden”.***

Thema 2: particuliere verhuur

Particuliere verhuur in Oudewater blijft veelal beperkt tot woningen die tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandswet. Daarnaast verhuurt WBVO ieder jaar ook enkele woningen in de vrije sector. Veruit het grootste deel van de woningvoorraad in Oudewater bestaat uit koopwoningen en sociale huurwoningen (zie onderstaande figuur).

De particuliere huursector is in Nederland sowieso klein, veel kleiner dan in de landen om ons heen. In België en Frankrijk wordt ongeveer 25% van de woningen particulier verhuurd. In Duitsland zelfs 50%. In Nederland is dat ca. 12% (inclusief tijdelijke verhuur van leegstaande woningen). Dat is echter niet altijd zo geweest: begin jaren '70 ging het in Nederland nog om bijna 30% particuliere huur (PBL, 2014).



Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014. Bron: gemeenten en corporaties in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

Platform 31, een kennis- en netwerkorganisatie op het gebied van stedelijke en regionale ontwikkeling, heeft in 2013 een onderzoek laten uitvoeren naar de particuliere huur in Nederland; en heeft experts daar vervolgens op laten reageren. De experts “droegen een groot gevoel van urgentie uit om meer aandacht en ruimte te geven aan de particuliere huursector als één van de manieren om de woningmarkt van het slot te halen en er meer in balans te brengen” (Platform 31, 2013).

De vraag naar huurwoningen in de vrije sector neemt immers toe. Dat heeft verschillende oorzaken:

- Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt (méér zzp'ers, flexwerkers en arbeidsmigranten) prefereren starters vaker een huurwoning zodat ze flexibel zijn.
- Het aantal gepensioneerden dat kleiner wil gaan wonen en de overwaarde van hun huis wil verzilveren neemt toe.
- Zowel hypotheekverstrekkers en woningcorporaties hanteren strengere regels. Aan de bovenkant van de huurmarkt en de onderkant van de koopmarkt ontstaat zo een gat.

Een van de aanbevelingen van Platform 31, die aangeeft dat gemeenten een belangrijke rol vervullen in dit vraagstuk, is ook meteen de stelling voor vanavond. Deze luidt als volgt:

“De gemeente moet inzetten op een grotere rol voor particuliere verhuur in Oudewater en contacten met mogelijke commerciële verhuurders intensiveren”.

Thema 3: mantelzorgwoningen

In de komende Woonvisie zal de zorg een belangrijk thema zijn. Dat komt niet alleen door de vergrijzing, maar ook door de *extramuralisering*. Dat is de ontwikkeling waarbij het verlenen van zorg aan zorgbehoevenden *buiten* een zorginstelling gebeurt. Dat betekent dat mantelzorg steeds belangrijker zal worden. En met het ingaan van de Wet maatschappelijke ondersteuning, per 1 januari 2015, is de ondersteuning van mantelzorgers expliciet deel uit gaan maken van het takenpakket van gemeenten.

Dat raakt aan het woonbeleid. Steeds vaker zullen mantelzorgers en verzorgden overwegen om in elkaars directe nabijheid te gaan wonen, zoals in andere landen al heel gebruikelijk is. In sommige gevallen zal een 'mantelzorgwoning' bij de woning van de mantelzorger of bij de woning van de verzorgde uitkomst bieden. Ook de gemeente Oudewater merkt dat burgers steeds vaker aankloppen met vragen hierover.

Ter verduidelijking: van een *mantelzorgwoning* spreken we als "een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom, en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd" (Ministerie van VWS / Companen, 2015).

Mantelzorgwoningen: strakke voorwaarden of ruim baan?

Dat stelt de gemeente voor een dilemma. Mantelzorgwoningen kunnen helpen de vaak overbelaste mantelzorgers te ontlasten. Daarmee wordt een groter beroep op professionele zorg en ondersteuning voorkomen. Er kleven echter ook (vooral ruimtelijke) nadelen aan. De belangrijkste zijn:

- Mantelzorgwoningen zouden kunnen leiden tot 'verrommeling'.
- (Tijdelijke) units in achtertuinen kunnen soms door burens als hinderlijk worden ervaren.
- Als de mantelzorg voorbij is zouden woonruimten waarin is geïnvesteerd wettelijk weer moeten worden verwijderd. Dit kan leiden tot vervelende (handhavings-)situaties.

De gemeente kan beperkt sturen op de ontwikkeling van mantelzorgwoningen. De meeste mantelzorgwoningen kunnen sinds 1 november 2014 (onder bepaalde voorwaarden) namelijk vergunningvrij worden gerealiseerd. De gemeente kan er eventueel wel voor kiezen om, in aanvulling op het Bor (Besluit omgevingsrecht) via bestemmingsplannen ruimere mogelijkheden te bieden voor de bouw van mantelzorgwoningen.

Zo kan de gemeente ruimere mogelijkheden bieden voor *na afloop* van de mantelzorgrelatie. De mantelzorgwoning mag er maximaal 15 jaar vergunningvrij staan; na die termijn moet de woning gesloopt worden tenzij er een vergunning wordt aangevraagd.

Ook moet er op dit moment sprake zijn van een *bestaande mantelzorgrelatie* om vergunningvrij te mogen bouwen. Dat klinkt logisch, maar er zijn ook geluiden uit de praktijk dat ouders en kinderen soms juist met het oog op *toekomstige* mantelzorg willen gaan samenwonen. Hoe soepel moet de gemeente zich daarin opstellen?

De stelling luidt: **"De huidige landelijke wetgeving biedt voldoende mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. De gemeente moet geen extra ruimte bieden."**

Thema 4: kwaliteit versus betaalbaarheid

Met de nodige creativiteit kunnen bepaalde doelstellingen slim worden gecombineerd, ook in het woonbeleid. Dat geldt soms ook voor kwaliteit enerzijds en betaalbaarheid anderzijds. Investeren in energiezuinige woningen leidt bijvoorbeeld ook tot betaalbaarder wonen (want een lagere energierekening). Maar: investeringen lopen vaak wel vooruit op de opbrengsten. En bovendien verdienen niet alle investeringen in kwaliteit zichzelf zo duidelijk terug als in dit voorbeeld.

Aedes, de koepel van woningcorporaties, maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van wonen. Dat was begin juni ook landelijk weer in het nieuws. Het is een terechte zorg; zo blijkt uit onderzoek in opdracht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG / Rigo, 2014). Aedes wijst erop dat de kwaliteit van sociale huurwoningen decennialang is toegenomen, en vindt dat “huurders, corporaties én overheden te weinig beseffen dat de kwaliteit van woningen een prijs heeft” (Aedes, 2014).

Rigo kon ons, vooruitlopend op het definitieve Woningmarktonderzoek, al enkele cijfers geven over de woonlasten in Oudewater. Daaruit blijkt dat betaalbaar wonen ook in Oudewater een issue is, hoewel er aan de andere kant ook sprake is van ‘scheefwonen’.

Van de 940 sociale huurwoningen in Oudewater worden er ongeveer 280 bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 34.911. De ‘goedkope scheefheid’ ligt hiermee rond de 30%. Deze groep zou waarschijnlijk best een (iets) hogere huur kunnen dragen. De andere 660 huurders behoren qua inkomen wel tot de doelgroep van WBVO. Onder deze doelgroep zijn er naar schatting 275 huishoudens die maandelijks moeite hebben rond te komen en bij het betalen van de huur sterk afhankelijk zijn van de huurtoeslag (Rigo, 2015).

Hoe ervaart het Forum Ruimte de balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid in Oudewater? En hoe interpreteert het Forum bovenstaande cijfers? De stelling (gebaseerd op het advies van de Aedes-commissie betaalbaarheid) luidt als volgt:

“De woningbouwvereniging Oudewater moet primair zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Uitgangspunt moet zijn dat de kwaliteit in lijn is met de huurprijs”.

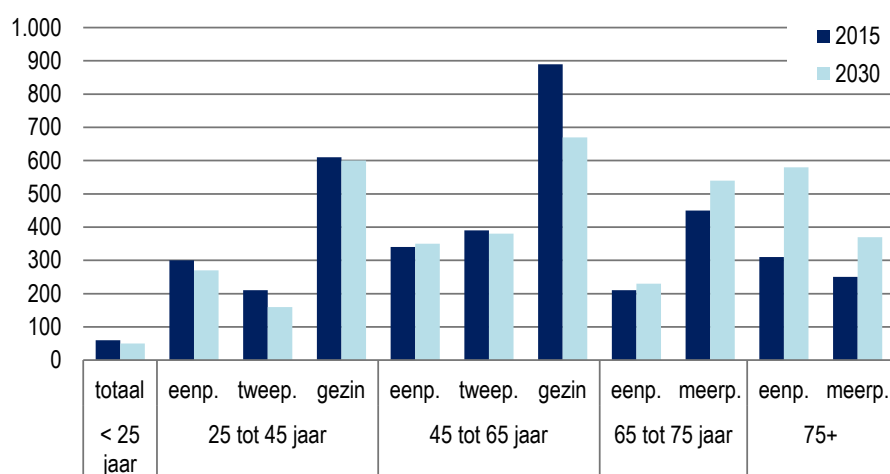
Thema 5: nieuwbouw en koopaanbod

Het koopaanbod is groot in Oudewater. Op het moment van schrijven (begin juni) staan er ca. 160 woningen te koop in Oudewater. En de komende 5 jaar komen er naar verwachting nog diverse nieuwbouwwoningen beschikbaar (o.a. St. Jansstraat, Papenhoef, Oude Touwfabriek).

De moeizame verkoop van met name grondgebonden koopwoningen betekent echter niet per definitie dat er geen vraag is. Met name voor koopstarters geldt dat het ook lastig kan zijn een hypotheek te krijgen en wellicht vragen de verkopers (al dan niet noodgedwongen) een te hoge prijs.

Toch is naar de toekomst toe de vraag relevant of er nog wel meer grondgebonden koopwoningen moeten komen. Immers, de toename van het aantal huishoudens in de periode tot 2030 bestaat bovenal uit kleine (tweepersoons en alleenstaande) huishoudens.

Het gaat hier voor een belangrijk deel om ouderen, waarvan onzeker is of men in de grondgebonden koopwoning waar men nu woont zal blijven wonen; of toch wil verhuizen naar een appartement. Blijft men massaal in de grondgebonden woningen wonen, dan zal er ruimte zijn voor beperkte nieuwbouw in dit segment. Wil men verhuizen naar een appartement, dan zullen volgens Rigo met name aan dit type woningen tekorten ontstaan.



Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Oudewater in 2015 tot 2030 Bron: gemeente Oudewater, CBS, Primos prognose 2014, bewerking RIGO

De stelling luidt als volgt: **“De gemeente Oudewater moet geen plannen maken voor de bouw van nieuwe grondgebonden koopwoningen, totdat het aanbod hiervan significant is afgenomen”.**

Bronnen

Aedes, maart 2014. *Advies bestuursadviescommissie discussie betaalbaarheid*. Te downloaden via: <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/vereniging/verenigingscongres-17-april-2014/20140320-advies-bestuursadviescommissie-discussie-.pdf>

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) / Companen, januari 2015. *Vragen en antwoorden over mantelzorgwoningen*. Te downloaden via: https://www.vng.nl/files/vng/nieuws_attachments/2014/20140218-vragen-antwoorden-mantelzorgwoningen-def.pdf

Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), 2015. *Woningvoorraad sinds 1970 verdubbeld, eigenwoningbezit sterk toegenomen*. Zie: <http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/2014/wonen-en-vastgoed/voorraad-conclusies>

Platform 31, oktober 2013. *Particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei*. Zie: <http://www.platform31.nl/nieuws/particuliere-huursector-in-nederland-kansen-voor-groei>

VNG / Rigo, juni 2014. *Betaalbaarheid van wonen*. Te downloaden via <http://www.vng.nl/files/vng/20140606-betaalbaarheid-in-beeld-rigo.pdf>

Bijlage

- Procesdocument Woonvisie (november 2014)